

الفهرس العام

مقدمة 5

اختصاص وصلاحيه

ارتفاق - صلاحية واختصاص - إن الطابع العام لاختصاص الغرفة الابتدائية ليس من شأنه أن يقلص نطاق الاختصاص الحصري للقسم في الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق. إن دعوى تقرير الارتفاق، وهي دعوى الحق في مجال الارتفاقات، لا تقتصر على الاعتراف به وإنما ترمي كذلك إلى حمايته بإزالة التعدي عليه وتذليل معوقات ممارسته وفي حين أن دعوى إزالة التعدي ليست دعوى قائمة بذاتها مستقلة عن الحق المعتدى عليه بل تلازمه لأنها ترمي إلى حمايته وأن اختصاص القاضي المنفرد في مسائل الارتفاق اختصاص نوعي مربوط بموضوع الدعوى وليس بقيمتها. تكون محكمة الاستئناف، التي اعتبرت أن الاختصاص يعود للغرفة الابتدائية، قد خالفت المادة 86 مدنية. نقض. 7

بناء - ارتفاق

إن الارتفاق المنشأة بتصاميم وأنظمة المدن والقرى وبموجب تصاميم تصنيف المناطق لا تنشأ حقاً في التعويض إلا عندما يكون لارتفاق منع البناء طابع نهائي، من شأنه أن يجعل قطعة الأرض غير قابلة للبناء. 10

ترقيين إشارة ارتفاع

ترقيين إشارة الارتفاع بالمرور ومرور مياه الخدمة والأمطار عن
الصحيفة العقارية - صفة ومصلحة - ادعاء - ملكية. 13

إن نزاع ملكية العقار لا يتم إلا بموجب مرسوم استملاك وبعد
إنجاز المعاملات المقررة قانوناً من نشر وإعلان وتخمين وإيداع
الثلث، فاللاستملاك الجبري للمنفعة العامة أصول خاصة واجب
التقيد بها كي يتحول النوع الشرعي للملك المستملك من خاص إلى
عام - عدم إنجاز المعاملات. 13

إن قرار المجلس البلدي القاضي بإعلان المنفعة العامة على العقار
لإنشاء حديقة عامة عليه تحتها مرآب لوقوف السيارات
ولاستعمالات بلدية ذات صفة عامة، غير ذي أثر على حقوق
المستأنف عليه المتولدة عن تملكه العقار الموما إليه ومن بينها
سلطة الادعاء بترقيين ارتفاعات منشأة على عقاره. 13

المادة 90 ملكية عقارية - سقوط الارتفاع - إن حكم المادة 90
ملكية عقارية هو من قبيل التطبيق لمبدأ عدم جواز التعسف في
استعمال الحق الذي يقوم على الموازنة بين المصلحة المقصودة من
هذا الاستعمال والضرر الذي يصيب الغير بسببه، إذ يراد بعدم
جدوى الارتفاع كشرط للحكم بزواله أو ترقينه انتفاء الفائدة أو
الخدمة التي يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق وانعدام
التناسب بين المنفعة المحدودة لحق الارتفاع والعبء الذي يثقل
العقار المرتفق به. 13

ترقيين - حقوق ارتفاع

حق ارتفاع عديم المنفعة - ترقينه - نقص بالمنفعة - عدم ترقيين حق
الارتفاع. 19

ترقيين حق ارتفاق

ترقيين حق ارتفاق - إن المادة 28 من القرار 188 ذكرت صراحة بأنه يمكن ترقيين القيود باتفاق خطي بين ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل، وفي هذه الحالة يتوجب عليه قبل الترقيين، أن يلجأ إلى إجراء تحقيق وأن يستصدر قراراً عن المحكمة بسقوط الحق بغية ترقيته. 21

لو أن المشتري يبغى صدور قرار من المحكمة بمواجهة الفريقين وبدعوى تقام أمام المرجع القضائي المختص لما أورد عبارة حكماً ولما نحول أمين السجل العقاري إجراء تحقيق واستصدار قرار من المحكمة بل كان اكتفى بالنصوص الأخرى التي لا تمكن أمين السجل العقاري من ترقيين القيد إلا باتفاق الفريقين أو بصدور حكم بمواجهتهما. 21

يحق للقاضي أن يأمر بالترقيين إذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه. 21

طالما إن دار الحكومة المعد لها حق الارتفاق المدون على صحيفة العقار رقم 7 النوري، قد أزيلت تماماً من الوجود وأصبح العقار رقم 238 التل فسحة ألحقت بالأملك العامة ولم يعد له رقم فإن حق الارتفاق الوارد على صحيفة العقار رقم 7 النوري بعدم البناء فيه لمصلحة دار الحكومة التي أزيلت قد أصبح دون جدوى ويقتضي سنداً للمادة 90 ملكية عقارية معطوفة على المادة 28 من القرار 188/1926، إجابة طلب ترقيته والرجوع عن القرار المطعون فيه. 21

تمرير قسطل ماء

تمرير قسطل ماء في العقار المتوسط. 30

تميز - ارتفاع

إن حقوق الارتفاع تعتبر من الحقوق غير المحددة القيمة ويكون بالتالي التمييز بشأنها مقبولاً مهما كانت قيمة الشيء موضوع الارتفاع. 32

حفر نفق - حقوق ارتفاع

حفر نفق تحت أرض الغير - وجوب قيد حق الارتفاع على صحيفة العقار الممسوح اختيارياً - مرور زمن - عطل وضرر عن شح المياه في بئر الجهة المدعية. 34

حق مرور

حق مرور - ترقين - إنشاء طريق عام - بقاء الطريق القديمة ذات جدوى. 36

ساحة مشتركة

ساحة مشتركة - فتح نوافذ وطاقات 38

ارتفاع - سجل عقاري

حقوق ارتفاع بعدم التراجع - غير مسجلة في دفتر الملكية - لا تلزم الغير 39

طيران مدني - حقوق ارتفاع

طيران مدني - حقوق ارتفاع لضمان سلامته - صدور قانون جديد يقضي بالتعويض - تطبيقه على حقوق الارتفاع السابقة - عدم دفع التعويض - تعدي على الملكية الفردية - اختصاص المحاكم العدلية - علم مشتري العقاري بوجود الارتفاع. 41

طريق خاص

طريق خاص - لا يجوز للغير المرور عليه - ولا اكتساب الحق
بمرور الزمن. 45

كهرباء - أملاك خاصة

كهرباء - تمديد الخطوط فوق الأملاك الخصوصية - التمتع عن نقلها
- عطل وضرر المالك الحاصل فعلاً. 46

كهرباء

كهرباء - تمديد الخطوط وإصرار الشركة على عدم نزعها - ضرر -
تعويض 48

كهرباء - تمديد الخطوط الكهربائية فوق ملك الأفراد - لا حق
بالتعويض بمجرد قيام هذه الخطوط - وجوب طلب رفع الأسلاك
لأسباب جدية - تمنع الإدارة بولي المالك الحق بالتعويض - لا تعتبر
الدعوى بالتعويض بمثابة إنذار. 50

قانوني - تمديد خطوط الكهرباء فوق الأملاك الخاصة - تمييز -
فقدان الأساس القانوني - الحكم بالعطل والضرر 52

مرور على سطح بناء

(1) ارتفاع - م58، 74 75، 76 من القرار 3339 - مرور على
سطح بناء - أعراف وعادات - طابع استثنائي - عدم التلائم مع
التشريعات السارية والتطور الحاصل - ترقين. 54

(2) سجل عقاري - مرور - عدم تسجيله في صحيفة العقار - عدم
اكتسابه بالتقادم - استعمال على سبيل التسامح - رد. 54

حق المرور

إن حق المرور المعطى مبدئياً لصاحب العقار المحاط على العقارات المجاورة لا يعتبر حقاً قائماً ومعيناً ما لم تكن قد تحققت جميع شروطه ومنها تعيين موقعه وفقاً لقانون الملكية العقارية. 62

حق المرور

إن الارتفاق بحق المرور لا يخول صاحبه تمرير المياه 65

حق مرور - حقوق ارتفاع

حق مرور - تحديد اتساعه رهن بوجهة استثمار العقار الحالية -

سلطة محكمة الأساس بتحديد وجهة الاستثمار. 66

مطلبات في عهد المجلة - وجوب المحافظة عليها - حق المرور -

مشيئة رب العائلة - يجب على الشاري تسجيل حقه في السجل

العقاري - لا يجوز للمالك طلب ممر في العقار الملاصق إذا قام

هو بسد المنفذ. 67

حق مرور - صب ممر بالباطون في عقار الجار لأجل المرور عليه -

لا تجاوز في استعمال الحق - حصر حق المرور واقعياً لا يعني

حصره قانونياً - تسهيل حق المرور وتحسينه. 69

حق مرور - حق ارتفاع اتفاقي لا قانوني - إغفال البت بالمرور

مقابل تعويض - نقض 71

سطح بناء

سطح بناء - حق مترتب عليه - حق ارتفاع - حق السطحية يترتب

على سطح الأرض. 72

مرور

- مرور مسجل على صحيفة المبيع وثابت بصك شراء المبيع عليه - لا يسقط لعدم الاستعمال 73
- مرور زمن - عدم اكتساب الحق بالمرور بالتقادم

حق مرور - حقوق ارتفاق

- العدم جدي حق الارتفاق - لرفين - حق مرور - زوال إحاطة العقار - زوال المنفعة 75

- حق مرور - حق ارتفاق - حق عيني عقاري - تسجيله في الصحيفة العينية لكل من العقار المرتفق والعقار المرتفق به - تحديد حق الارتفاق - إثباته وحمايته برفع دعوى الإقرار أو دعوى الاعتراف بهذا الحق. 77

- تحديد حق المرور العائد لعقار المدعي - عقاران مرتفقان بالمرور لمصلحة عقار المدعي - تقرير حق المرور - منح العقار المنتفع بحق المرور طريقاً إلى الطريق العام وفق ما هو مبين في بيانات السجل العقاري - تعويض لأصحاب العقارات المرتفق بها وفق الخسارة المحققة. 77

- دعوى عقارية - إشارة الدعوى - عدم قيدها في السجل العقاري - تصحيح العيب - حق المرور - فرز العقار المرتفق به - حصر حق المرور في عقار واحد. 84

- مرور - اكتساب الحق بمرور الزمن - تصرف - إثبات بالبينة الشخصية 86

زوال حق المرور

- متى يزول حق المرور عند زوال الإحاطة واتصال العقار بطريق عامة. 87

مياه - ارتفاع

- ارتفاع: مياه - استخراجها من عقار مجاور - ارتفاع - حق عيني -
 وجوب تسجيله أثناء التحديد والتحرير أو باتفاق لاحق - عدم
 التسجيل - انتهاء النزاع الجدي - تعدي على الملكية - قضاء مستعجل
 - اختصاص. 89

مياه

- مجرى مياه - حق تمرير المياه في أرض الجار - حق المحكمة بمنح
 هذا الحق أو رفضه - عناصر تحديد قناعة المحكمة. 93

ملاحة جوية

- بعدم البناء فوق ارتفاع معين لتأمين الملاحة الجوية - قانون جديد -
 عدم صدور المراسيم التطبيقية - استحقاق التعويض - قانون قديم. ... 96

نوافذ وشرفات

- نوافذ وشرفات - قيد الإنشاءات في السجل العقاري لا يحول دون
 وجوب مراعاة أحكام المادة 66 من قانون الملكية. 101

نوافذ - حقوق ارتفاع

- اتفاق على فتح نوافذ مخالفة للمسافات القانونية، منفعة خصوصية -
 اكتساب الحق أيضاً بمرور الزمن - وجوب تسجيله. 102

نوافذ

- نوافذ - مخالفة للمادة 66/67 من القرار 3339 - وجوب تسجيل
 الحق في السجل العقاري سواء افتتحت النوافذ في عهد المجلة أو
 بعد صدور القرار المشار إليه. 104
 بناء شرفة مكان حائط ونوافذ قديمة - وجوب سدها 105

- فتح نوافذ - في الطابق الأرضي - لا يمتد الحق إلى الطوابق العليا .. 106
 فتح نوافذ - لكل شريك في الملك مهما بلغت حصته أن يدافع عن
 حقه 107

نوافذ - مرور

- حق فتح النوافذ - إنشاء حواجز فوقها لمنع تسرب المطر 108
 مرور طلب تحديده من قبل المنتفع 109

- 2 - إذا كان نص المادة 58 من القرار 3339 يمكن صاحب العقار
 المرتفق به من طلب تحديد حقوق المرور تحديداً دقيقاً على عقاره،
 فإن مفهوم هذا النص لا يمنع صاحب العقار المنتفع بحق المرور
 أن يطلب هذا التحديد ويقيم الإنشاءات اللازمة لاستعمال هذا الحق
 وصيانتها 109

- نوافذ تحت أحكام المجلة - مرور زمن - اعتماد محكمة الاستئناف
 تعليين لم يطعن المميز بأحدهما - رد طلب النقض 110

- نوافذ مخالفة للقانون - عدم تسجيل - وجوب سدها 112

- نوافذ - بناء شيد في ظل قانون الملكية العقارية - وجوب تسجيل
 الحق على صحيفة العقار 113

محضر تحديد العقار

- إن حق الارتفاق لا يعد موجوداً إلا إذا كان مسجلاً على محضر
 تحديد العقار الواقع عليه الارتفاق 115

- إذا لم يعتقد حق الارتفاق على محضر تحديد العقار الواقع عليه
 الارتفاق فعلى صاحب العقار المرتفق به أن يبادر للاعتراض على
 محضر العقار المرتفق قبل تصرم المهل 115

المجلة - ارتفاع

إن حقوق الارتفاق المكتسبة في ظل المجلة لا تخضع للتسجيل
على الصحيفة العقارية 119

أحكام متنوعة

تفريق بين إقرار حق الارتفاق وبين دعوى التعويض - قضية محكمة -
تعطيلها لسبب قانوني لاحق - خلف خاص - حقه باستئناف الحكم
الصادر ضد مصلحة سلفة أو لتدخل في الدعوى - حق السلف
بمتابعة النزاع - انتقال العقار للدولة يفقد حق الارتفاق القانوني. 121

ترقيين حق المرور

ترقيين حق المرور - دون جدوى. 124

ري

ري - استحالة وصول المياه - عدم مصلحة 125
باب - لا يفتح على عقار الجار - رد الدعوى بإقفاله. 127
استئناف - دعوى بإثبات ارتفاع بتمرير المياه - عدم قابليتها
للاستئناف. 128

إزالة اعتداء - سوء نية الباني

إلحاق - إزالة اعتداء عن طريق الهدم - سوء نية الباني - تقدير
محكمة الأساس - لا رقابة لمحكمة التمييز. 129
التمييز بين إزالة الاعتداء بالبناء وتصحيح حدود العقار. 129

تملك بالإلحاق

تملك بالإلحاق - (المادة 217 ملكية عقارية) - عدم حسن النية.
سوء نية؛ إن مجرد قيام النزاع وبدء المطالبة القضائية يؤدي إلى

اعتبار الباني على بنية مما يعترض تملكه المنشآت التي يقوم
بأحداثها مما يعتبر قرينة على سوء نيته. 131

إن قيام المستأنف بأعمال الترميم والبناء في العقار رغم إقراره بعدم
مشروعية إشغاله للعقار ورغم تعهده بإخلائه، ورغم مداعاته من قبل
المستأنف عليه أمام القضاء المستعجل من أجل الإخلاء، يدل على
علمه الأكيد بعدم قانونية الأعمال التي أجراها في العقار وعلى سوء
نيته في القيام بهذه الأعمال. 131

إن الفقرة الأولى من المادة 217 ملكية عقارية وفي الحالة التي
يكون فيها الباني سيء النية تعطي الخيار لصاحب الأرض بطلب
إزالة المنشآت على نفقة من أقامها وإعادة الأرض إلى حالتها
الأولى أو باستبقائها وتملكها بالإلحاق على أن يدفع لبانيها ثمن
هذه المنشآت غير الصافي، بعد أن تحسم من هذا الثمن نفقات
نزاعها فيما لو أجبر على نزاعها. 131

إن قيمة المنشآت ونفقات إزالتها تقدر وقت صدور الحكم بتملكها
لا وقت إقامة المنشآت، لأن تاريخ صدور الحكم هو التاريخ الذي
يكتسب فيه صاحب الأرض ملكية المنشآت. 131

فتح محاكمة؛ رد الطلب. 131

أمر على عريضة - تملك بالإلحاق

صدور أمر على عريضة عن القاضي المنفرد المدني في البترو
قضى بمنع شركة من إقفال مدخل ومخرج الدرج. . حتى اقتران
دعوى الأساس بحكم نهائي - اعتراض - ان الأمر على عريضة
يصدر منعاً لضرر يبدو محدقاً ظاهراً وهو مستمر في إنتاج مفاعيله،
طالما لم يثبت لاحقاً انتفاء الحاجة لمثل هذا الأمر في ضوء
معطيات جديدة - إن الضرر لا يزال كما هو، ودعوى الإلحاق لم
تقترن بأية نتيجة، فيكون استمرار إنتاج الأمر على عريضة لمفاعيله

149 واجباً دون أي تبديل .

تمييز

157 تمييز - تملك بالإلحاق - نصاب التمييز - قيمة المدعى به .

157 رد التمييز شكلاً

توفر شروط الإلحاق

160 ملكية مشتركة - قيام الشريك بالبناء في العقار المشترك - حسن نية - إلحاق .

تعويض - إلحاق

162 إلحاق - حكم إنشائي - تقدير التعويض بتاريخ الحكم .

حسن نية - بناء

163 إلحاق - بناء عن حسن نية - حكم إنشائي لا إعلاني للحق - تخمين الأرض بتاريخ الحكم .

سوء النية

165 تملك بالإلحاق - عدم توفر شروطه .

165 سوء النية - القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري - عقد بيع عادي .

إذا كان لا يتمتع مبدئياً التملك بالإلحاق عند توفر شروط المادة 216 من القرار 3339 حتى في ظل نظام السجل العقاري، كما هي الحال بالنسبة للوارث الظاهر إن كان حسن النية، أي عندما يعتمد طالب التملك بالإلحاق قيود السجل العقاري، لا أن يتجاوزها أو يناقضها، فإن ما ذهبت إليه المحكمة في قرارها يشكل خطأ في الوصف القانوني للوقائع التي استبثتها .

165 إن تقدير حسن النية أو سوءها للتملك بالإلحاق يخضع لرقابة

محكمة التمييز .

165

مع علم المحكمة بأن هذا الرأي الذي تعتمده بشكل رجوعاً عن الاجتهاد الذي ساد عندها مؤخراً وبالوقت نفسه رجوعاً لرأي القضاء الأول الذي سار في هذا الاتجاه منذ قرار المحكمة العليا (تمييز رقم 66 تاريخ 1955/6/29 مجموعة اجتهادات حاتم ج 25 ص 28).

165

بعد أن سارت زماً بعده على القول: على أن حسن النية وسوء النية للتملك بالإلحاق أمر متروك لتقديره لمحكمة الأساس حتى لو كان العقار المعتدى عليه بالبناء أو الغرس مسجلاً في السجل العقاري على اسم شخص غير الشخص مدعي التملك بالإلحاق، لأنها تعتبر أن هذا الرأي لا يتوافق ونظام السجل العقاري لا سيما الأحكام القانونية التي سبق إيرادها، وعلى الأخص كون هذا الاجتهاد الأخير وإن طعن زماً على الاجتهاد السابق فقد ظل يلقى مقاومة محقة منه (يراجع على سبيل المثال في اتجاه الرأي الأول، تمييز رقم 16 تاريخ 1970/1/27 المصنف في الاجتهاد العقاري - شمس الدين - ص 280).

165

فالمحكمة هذه تعتبر أن مبدأ علنية قيود السجل العقاري يفترض قيام قرنية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، على اطلاع العموم على تلك القيود بحيث تسري بوجهها منذ كانت الغاية الأساسية لنظام السجل العقاري هي سريان تلك القيود بوجه الغير بمجرد شهرها وتمكينه من الاطلاع عليها - استبعاد حسن النية - رد دعوى التملك بالإلحاق.

166

سوء النية - تملك بالإلحاق

حسن النية - إن تقدير حسن أو سوء النية إنما يستقل به قضاة الأساس، وبانتفاء حسن النية وهو الشرط الأساسي لتطبيق المادة

216 من القرار 3339، يغدو طلب تخمين الكاراج كمؤسسة تجارية للقول بأن قيمته تفوق قيمة الأرض موضوع التعدي غير ذي جدوى. 177

عدم توفر شروط الإلحاق

الإلحاق - شيوع - عدم توفر شروط الإلحاق. 183

عدم توفر شروط الإلحاق - سوء نية المعتدي

الإلحاق - شروطه - قيود السجل العقاري - تسري على الجميع - سوء نية المعتدي - عدم تملكه بالإلحاق - لا يحق لمحكمة الاستئناف تقدير حسن النية أو سوءها. 185

عقد - عقار شائع - بناء

عقد - السماح بالبناء في عقار مشترك للشريك - عدم جواز العدول بإرادة منفردة. 189

إن الإرادة إذا أعلنت، وعُلم بها الغير، ووافق عليها، فإنها تلزم صاحبها، فلا يكون له أن يعدل عنها بعد أن صدرت عنه، وبعد أن وافق عليها من صدرت لمصلحته. 189

الإلحاق - إذا اتفق الشركاء فيما بينهم على قسمة استعمال العقار والانتفاع به، ثم أجازوا لأحدهم أن يبني ضمن الحصة المخصصة له، فلا يجوز له أن يتنكر لهذا الاتفاق ويطلب تملكه العقار الشائع بالإلحاق، لأنه بذلك يخالف إرادة شركائه بالملكية التي اتجهت إلى السماح له بالبناء ضمن حصته، لا إلى تملكه العقار بالإلحاق حتى ولو كانت قيمة البناء تفوق قيمة الأرض. 189

لا يجوز للشريك إن يستعمل أي حق كان على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من هذا الشريك. 189

اعتداء على حصة شريك في العقار الشائع - إزالة تعدي. 189

أحكام متنوعة

إلحاق - بناء في الملك المشترك - شرط عدم التجزئة - مطالبة الشركاء بما يصيبهم من أكلاف البناء. 197

إلحاق

تعهد البلدية بالتنازل عن فضلة طريقة - عدم موافقة المراجع الإدارية - استحالة تنفيذ - فسخ العقد دون مسؤولية على أي من الفريقين - إلحاق - لا يسري على الأملاك العمومية - تعلق الأمر بالنظام العام - استئناف حكم اعتراض - يشمل الحكمين الغيابي والاعتراضي. 200 ...

تصحيح أغلاط - سجل عقاري

إن القاضي الإضافي له صلاحية تصحيح الأغلاط في السجل العقاري 204

تصحيح خطأ مادي

لا يعد تصحيح خطأ مادي الإجراءات الجارية في السجل العقاري من قيود أو تحوير أو ترقين دون سبب مشروع. 208

إن كل خطأ مادي يفترض حتماً وجود مخالفة للقانون تستوجب التصحيح ان حكماً من قبل أمين السجل العقاري أو بناءً لطلب صاحب الحق. 208

سجل عقاري

إن من اشترى وسجل شراؤه في السجل العقاري من بائع سبق له أن باع بعقد عادي يكون قد اشترى من مالك ما دام العقد العادي الأول لم ينقل ملكيته للشاري الأول. 210

- لا تعتبر الدعوى العقارية موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل
العقاري وابتداء من تاريخ هذا القيد. 211
- إن دعوى الشفعة يجب أن تسجل في السجل العقاري كي تسري
بوجه كل متفرغ له. 211
- أخطاء كتابية - الحق بتصحيحها لا يسقط بمرور الزمن. 214
- طريق خاص لعدة عقارات - عدم قيده على صحيفة تلك العقارات -
شفعة. 215
- تسجيل الدعوى التي تدور على حق عيني - طلب إبطال معاملة
تنفيذية وشطب إشارة الحجز - عدم تسجيلها في السجل العقاري. ... 217
- حقوق غير عينية - عدم جواز تسجيلها في السجل العقاري -
الاستثناءات القانونية. 219
- دين الضمان الاجتماعي - امتياز - وجوب تسجيله في السجل
العقاري. 220
- مبدأ الظاهرية - لا يأتلف مع نظام السجل العقاري - وكيل - تصرفه
بالمالك. 221

جنسية - ترقين

- ترقين - إن قضايا الجنسية تتعلق بالنظام العام فلا يمكن التنازل عنها
وبالتالي لا يجوز تطبيق أحكام الترقين المنصوص عنها في المادة
471 أ.م. 223

مرور زمن - سجل عقاري - حقوق ارتفاق

- لا يجوز اكتساب حقوق عينية بمرور الزمن على عقارات مسجلة في
السجل العقاري. 229
- إن حقوق الارتفاق عندما تكون طبيعية وقانونية لمنفعة عمومية أو

229 خصوصية معفاة من الإعلان .
 قيد احتياطي

230 قيد احتياطي - استئناف قرار صادر عن أمين السجل العقاري والقاضي برفض ترقيين إشارة القيد الاحتياطي .

إن المشرع حرصاً منه على توفير الحجية المطلقة لقيود السجل العقاري وتوخياً لتأمين مصلحة المالك بحيث لا يحرم من التصرف بعقاره، عمد إلى حصر سريان مفعول القيد الاحتياطي في كل من الحالات الثلاث المذكورة ضمن مهل قصيرة جداً تسري من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي ورتب البطلان الحكمي للقيد جزاء عدم إتمام التسجيل القطعي في المهل المشار إليها محسوبة من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي .

230 إن المشرع لحظ في المواد 74 و75 و80 من القرار 188 والمادة 26 من القرار 189 حالات أخرى يقرر فيها أمين السجل العقاري وضع القيد الاحتياطي بمبادرة منه، وهذه الحالات تختلف عن تلك التي عنتها المادة 25 معطوفة على المادة 26 من القرار 188، إن من حيث أن أمين السجل العقاري يقرر فيها القيد الاحتياطي بمعزل عن أي طلب يقدم بهذا الشأن من قبل صاحب العلاقة، وإن من حيث الغاية التي يهدف إليها أمين السجل العقاري من وضعه القيد الاحتياطي، وهي إما تكليف من يلزم بإجراء تدبير معين أو تمكينه من القيام بعمل معين قبل التسجيل النهائي وإن من حيث النتيجة حيث يتعلق مصير القيد في كل من الحالات المذكورة بمصير التدبير المطلوب أو العمل المقصود .

230 إن القيد الاحتياطي موضوع المراجعة الحاضرة يدخل في عداد النوع الثاني من القيد الاحتياطي السالف الذكر وتطبق عليه المادة 74 من القرار 188 التالي نصها: «إذا وجد مانع يحوّل دون

التسجيل المطلوب فيمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يمنع المستدعي مهلاً مناسبة تمكنه من إزالة المانع وإلا يرد الطلب، وفي الحالة الأولى يرد الطلب بعد انقضاء المهلة المعينة إذا لم يتمكن المستدعي في خلالها من إثبات زوال المانع، وقد درجت العادة في هذه الحالة على أن يقوم أمين السجل العقاري بوضع قيد احتياطي لمصلحة طالب التسجيل على النحو المقرر في المادة 75 من ذات القرار ويكلف من يلزم بإزالة المانع من

التسجيل. 230

إن القيد الاحتياطي المقصود في المادة 25 من القرار 188 يرقن حكماً بمجرد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة 26 من ذات القرار، ودونما حاجة إلى إجراء أي تبليغ أو تكليف أو إجراء أية

معاملة إضافية. 231

أما القيد الاحتياطي الذي يستند إلى المادة 74 معطوفة على المادة 75 من القرار 188، فلم تحدد له مهلة قانونية، معينة، باعتبار أن القانون ربط مصيرة بمصير طلب التسجيل بحيث لا يرقن عملاً بصراحة النص، إلا تبعاً لرد طلب التسجيل عندما يستند بدوره إلى عدم إكمال النواقص ضمن المهلة التي يمنحها أمين السجل

العقاري. 231

إن كل قيد احتياطي يدون في السجل العقاري يجب ترقيته حكماً بعد انقضاء مهلة الستة أشهر المنصوص عنها في القانون. 237

يبطل مفعول القيد الاحتياطي إذا لم يتم التسجيل بظرف الستة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد. 239

سقوط القيد الاحتياطي

بيع - إقرار - قيد احتياطي - نقل ملكية. 244

إن القيد الاحتياطي العائد لكل من الإقرار بالبيع وعقد شراء المميّزة لم يستتبع وضمن مهلة ستة أشهر من تاريخ القيدين المشار إليهما. ينقل الملكية نهائياً على اسم المميّزة وفقاً لما نص عليه الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القرار رقم 188، أو بتقديم دعوى للمطالبة بالتسجيل، مما يستتبع حكماً ووفقاً لما توصلت إليه محكمة الاستئناف سقوط القيدين اللذين تدرج بهما المميّزة وانقضاء مفعولها.

244

قيد - سجل عقاري

لكل شخص متضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيّن جرى في السجل العقاري بدون سبب شرعي أن يحصل على إبطاله وتحويره على أن لا يبطال هذا التحوير أو الإبطال الغير الحسنّي النية.

250

قيد - أمين السجل العقاري

إن أمين السجل العقاري وحده صاحب الحق بكل قيد يسجل أو يرقن في السجل العقاري وهو وحده المسؤول عن عمله هذا بحيث يفترض فيه أن يدقق كل معاملة واردة إليه حتى لإصلاح العيب الذي يحوّل دون التسجيل، إذا رآها مخالفة لأحكام القوانين أو ناقصة ردها على الفور أو أعطى مهلة لمستدعي التسجيل.

252

يجب أخذ رأي أصحاب الحقوق موضوع معاملة التصحيح في

252

مهلة - قيد احتياطي

قيد احتياطي - بيع - ترقيّن - مرور زمن - أمين السجل العقاري. 254

إن سقوط القيود الاحتياطية وانعدام مفاعيلها يحصل حكماً عملاً بالمادة 29 من القرار 188 التي تنص على أن كل قيد احتياطي

- مدون في السجل العقاري بموجب ترقيته حكماً بعد انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار، أي بعد انقضاء ستة أشهر على القيد 254
- إن إشارة القيد الاحتياطي التي يدونها حكماً أمين السجل العقاري بموجب المادة 75 من القرار 26/188 لا يمكن أن تتجاوز مهلة تدوينها ستة أشهر ما لم يختلط سببها بمطالبة قضائية تدوم معها الإشارة بحكم هذه المطالبة 254
- مرور زمن - مهلة - إن مهلة العشر سنوات هي مهلة مرور زمن على الموجب نفسه وبانقضائها يسقط هذا الموجب، وتبرأ ذمة المدين في حين أن مهلة الستة أشهر هي مهلة إسقاط وترقين القيد، وإن أثر هذا القيد الاحتياطي يستمر طيلة المهلة المعينة لترقيته ومنذ تسجيله وأنه لا يمكن اعتبار أن مهلة سريان القيد أو اللاحق لسقوطها أنها تمدد المهلة الثانية المعينة لسقوط الموجب 254
- نصوص قانونية 261