

الفهرس العام

مقدمة 5

أمين السجل العقاري - أخطاء مادية

أخطاء مادية - مفهومها - رتبة الأولوية - قيد مدون في السجل اليومي - إن إعادة أوراق الحجز التنفيذي من قبل أمين السجل العقاري إلى دائرة التنفيذ بعد أن كان قد سبق له أن دُون ورودها على الصحائف العينية هو بمثابة رد طلب القيد أصلاً وذلك لأن الإعادة أعطته مفعولاً رجعيّاً بتدوين عقد البيع الذي لم يكن مقيداً حين ورودها وشطب إشارة الحجز التنفيذي والإنذار عن الصحائف العينية تمكيناً لتدوين عقد البيع - في كل الحالات التي يرد فيها أمين السجل العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فإن قرار الرد قابل الاستئناف إلى محكمة العقار... لا تدخل مسألة شطب الحجز أو دعوى إثبات في نطاق الأخطاء المادية التي يمكن لأمين السجل العقاري أن يتولى تصحيحها - كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب أن يبلغ من قبل دائرة الإجراء إلى أمين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس المكتب المعاون واعتباراً من التبليغ لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز أو في أثناء معاملة التنفيذ - إعادة تدوين الحجز التنفيذي على الصحائف العينية للعقارات المحجوزة. 7

أخطاء مادية - سجل عقاري

سجل عقاري - تصحيح أخطاء مادية - قيد حق مرور - الغير حسن

النية - مرور زمن - إن الزمن لا يمر مبدئياً على الحق بتصحيح الأخطاء المادية - تقرير خبيراً لمحكمة الموضوع حرية تقدير مطلقة بالنسبة للقوة الثبوتية العائدة لتقرير الخبير - لا إغفال البت بأحد المطالب - عدم توفر شروط تشويه المستندات 13

ارتفاع - ترقينه

ارتفاع - ترقينه - يحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاع دون جدوى، أو كان غير ممكن إنفاذه - المادة 28 من القرار 188 - لو أن المشتري يبقى صدور قرار من المحكمة بمواجهة الفريقين وبدعوى تقام أمام المرجع القضائي المختص لما أورد عبارة حكماً ولما حوّل أمين السجل العقاري إجراء تحقيق واستصدار قرار من المحكمة، بل كان اكتفى بالنصوص الأخرى التي لا تمكن أمين السجل العقاري من ترقين القيد إلا باتفاق الفريقين أو بصدور حكم بمواجهتهما 22

مخالفة

استئناف قرارات أمين السجل العقاري

استئناف قرار صادر عن أمين السجل العقاري والقاضي برفض ترقين إشارة قيد احتياطي - بيع - قيد احتياطي - لا تسجيل نهائي - المطالبة بترقينه 29

إن المشتري حرصاً عنه على توفير الحجية المطلقة لقيود السجل العقاري وتوخيلاً لتأمين مصلحة المالك بحيث لا يحرم من التصرف بعقاره، عمد إلى حصر سريان مفعول القيد الاحتياطي في حالات معينة ضمن مهل قصيرة جداً تسري من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي ورتب البطلان الحكمي للقيد جزاء عدم إتمام التسجيل القطعي في المهل محسوبة من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي 29

إن المشترع لحظ في المواد 74 و 75 و 80 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، بحيث يتعلق مصير القيد في كل من الحالات المذكورة بمصير التدبير المطلوب أو العمل المقصود. 29

إن القيد الاحتياطي موضوع المراجعة الحاضرة يدخل في عداد النوع الثاني من القيد الاحتياطي السالف الذكر وتطبق عليه المادة 74 من القرار 188. 29

إن المحكمة لا ترى مجارة الرأي المتبع في الاجتهاد والقائل بأن القيد الاحتياطي يخضع في جميع الحالات للترقين الحكمي وفقاً لما نصت عليه المادتان 26 و 29 من القرار 188. 30

استئناف قرار أمين السجل العقاري القاضي برفض ترقين قيد احتياطي - إن من طبيعة القيد الاحتياطي إنه تحفظي، وهذه الطبيعة تفرض عليه صفة أخرى هي أنه مؤقت - إن للقيد الاحتياطي صفة أخرى هي أنه استئناف لمبدأ الحجية المطلقة العالقة بقيود السجل العقاري، وإنه تبعاً لذلك ينبغي تفسير النصوص المتعلقة به بصورة حصرية عملاً بالمبدأ القانوني القائل بأن الاستثناء يفسر حصراً، وهذا المبدأ تمشت عليه المحاكم اللبنانية - إن المشترع اللبناني باعتبار القيد الاحتياطي معطلاً لمبدأ العلنية والقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري وتلافياً لهذا المحذور فقد حدد حصراً الأسباب

التي يجوز معها طلب القيد الاحتياطي والأشخاص الذين يمكنهم طلب هذا القيد والمهلة التي يبقى فيها القيد مسجلاً على الصحيفة العينية. 34

إن المادة 25 من القرار 188/1926، حددت الجهة التي لها الحق في طلب وضع قيد احتياطي بأنها، كل من يدعي حقاً ما في عقار مسجل في السجل العقاري - إن مديرية الشؤون العقارية ووزارة الخارجية والمغتربين لا تدعيان حقاً ما في العقارين موضوع الدعوى، فلا تكون لهما بالتالي الصفة لطلب وضع قيد على صحيفة هذين العقارين. 34

يتبين من الغاية التي توخاها المشرع عندما وضع النصوص المستقلة بالقيد الاحتياطي، إن هذا القيد مصيره الزوال حتماً وحكماً إذا ما انقضت المهلة المحددة على إجراءاته، وقد احتاط المشرع للأمر ولحظ مهلاً قصيرة يتحتم بعد انصرامها ترقيين القيد الاحتياطي حكماً. 34

استئناف قرار أمين السجل العقاري القاضي برد طلب تسجيل عقد بيع - تصديقه استئنافاً - مراجعة ثانية - جوازها - إن المعاملة تحتفظ بالطابع الإداري في مرحلتها الأولى الجارية أمام أمين السجل العقاري وترتدي طابع القضاء الرجائي في المرحلة الثانية، حتى ولو أخذ بظاهر الوضع وبما جاء في الأسباب الموجبة للقرار 45 التي تشير إلى أن المراجعة أمام المحكمة هي استئناف، والواقع إن هذه المراجعة ليست استئنافاً بالمعنى العادي، لأن النص يكتفي بالإشارة إلى الطعن بقرار أمين السجل العقاري دون أن تحدد مدة له، ودون أن يوجبه تطبيق أصول المحاكمات التي يستلزمها الاستئناف، والأصح أن ترى في مراجعة محكمة البداية، طريقاً خاصاً لإبطال عمل إداري تقتضيه طبيعة هذا العمل... فلا قوة قضية محكمة بهذا الخصوص - يمكن أن يرجع صاحب العلاقة إلى أمين السجل

- العقاري على أساس مراجعة جديدة ويحصل على قبول طلب بعد رفضه وأن يسلك الطريق العادي. 40
- وكالة - عزل - إن العزل عن الوكالة كلها أو بعضها لا يكون نافذاً في حق شخص ثالث حسن النية إذا عاقد الوكيل قبل أن يعلم بعزله على أنه يبقى للموكل حق الرجوع على وكيله. 40
- إن إشارة كتاب العزل لا تعتبر قيداً احتياطياً لأنه عملاً بالمادة 25 من القرار 188، كل من يدعي حقاً ما في عقار مقيد في السجل العقاري، فله أن يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق، ومالك العقار واضح الإشارة لا يدعي حقاً ما على العقار، بل أن العقار مقيد على اسمه، والنص يشمل سواء من الغير حفاظاً على حقوقه التي يدعيها - إن الإشارة الموضوعية لا تنطبق على ما نصت عليه أحكام المادة 75 من القرار المذكور التي خولت أمين السجل العقاري حق وضع القيد الاحتياطي. 40
- لو اعتبرت إشارة العزل بمنزلة القيد الاحتياطي فهي تبقى ساقطة حكماً وتقتضي ترقيتها، لمرور أكثر من ستة أشهر على وضعها دون استبعادها بأي قيد آخر وفقاً للاجتهاد المستمر. 41
- استئناف - خطأ مادي - عدم جوازه - إن القرار المستأنف لا يتعلق برد طلب تسجيل أو ترقيين - رده شكلاً. 47
- استئناف - إن الاستئناف المتعلق بطلب إبطال عقود البيع المسجلة مردود في الشكل لعدم جوازه قانوناً، ويتوجب إقامة الدعوى بوجه من استفاد من العقود المسجلة وعن غير طريق استئناف قرارات أمين السجل العقاري. 49
- إن الاستئناف في الشق المتعلق برفض قيد الحجز التنفيذي وإلغاء الشطب الحاصل بهذا الشأن ينطبق على أحكام المادة 80 من القرار 188 وهو مقبول شكلاً لاستيفائه كافة الشروط المطلوبة. 49

لا يمكن إبطال أو تحوير أي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي إلا إذا رضي بذلك خطياً ذور العلاقة. 49

لا يمكن رفع إشارة الحجز أو ترقيتها إلا بمواجهة الشخص الذي وضعت الإشارة لمصلحته. 49

استئناف قرارات أمين السجل العقاري

استئناف - رد طلب تصحيح القيد - إن رد طلب الترقيين المقصود بالمادة 80 من القرار رقم 188 هو غير رد طلب تصحيح القيود الذي يبقى أمر الادعاء به مستقلاً وخاضعاً لطرق المراجعة العادية - أو كان المشرع يقصد فعلاً بأن الطعن يجري عن طريق الاستئناف لكان نص على ذلك صراحة كما فعل عندما أورد النص المتعلق بالمادة 80 من القرار 188 وما دام لم يفعل فإن الطعن برد طلب التصحيح المشار إليه يكون بسلوك الطريق العادية ويوجه من يتضرر من هذا الطعن، ويبقى الحكم الذي سيصدر قابلاً لطرق المراجعة العادية. 56

استملاك - سجل عقاري - أملاك عمومية

فتح محاكمة - يتبين أن المدعية كانت قد ناقشت موضوع انتقال ملكية العقار إلى الدولة اللبنانية بالمقايضة في لائحتها الجوابية على الادعاء بالتزوير، مما يؤول إلى رد طلب فتح المحاكمة لوضع المستند المرفق به قيد المناقشة العلنية، باعتبار أن المستند المذكور لا ينطوي على واقعة جديدة لم تكن معلومة قبل اختتام المحاكمة وقبل النطق بالحكم وفقاً لما نصت عليه المادة 500 أ.م.م. 60

سجل عقاري - أملاك عمومية - كل عقار مسجل في السجل العقاري يحذف من هذا السجل عندما يضم إلى الأملاك العمومية - لم ينهض في الملف ما يدل على وجود مصلحة شخصية لأمين السجل

العقاري قد تدفعه لارتكاب جريمة التزوير في الإفادتين المدعى تزويرهما. وهما مستنديين رسميين، مما يشكل قرينة على عدم جدية هذا الادعاء ويستتبع وجوب إهماله لعدم تأثيره على الحكم في النزاع. 60

انتقال ملكية - إشغال - إن إشغال المدعى عليها بعد تاريخ انتقال ملكيتها الحكمي وبقوة القانون إلى المدعية، يكون فاقداً مسوغه الشرعي ويشكل تعدياً واضحاً على حقوق المدعية يقتضي إزالة سنداً للمادة 579 فقرة (2) أ.م.م - إخلاء. 60

استملاك عقار - عدم تسجيل أصولاً - الإبقاء على الملكية - صفة ومصلحة في الادعاء. 60

سجل أمين السجل العقاري - إشارة دعوى

إشارة دعوى - أمين السجل العقاري - القضاء المختص هو المرجع الصالح لشطب إشارة الدعوى - لا يمكن إعطاء أمين السجل العقاري صلاحية شطب إشارة دعوى مهما كانت الأسباب والظروف كدخول صلاحية شطب هذه الإشارات ضمن أعمال السلطة القضائية. 69

أمين السجل العقاري

أمين السجل العقاري - الطعن بقرارات أمين السجل العقاري - إن أي تصنيف لقرار المحكمة الصادر طعناً بقرار أمين السجل العقاري رجائي أو غير رجائي لا يقوم أو يؤخر في النقطة موضوع البحث، لأن المادة 80 من القرار رقم 188 اعتبرت أن القرار الصادر عن محكمة البداية هو قرار نهائي. 73

تميز - مخالفة القانون. 73

أمين السجل العقاري - الطعن بقرارات أمين السجل العقاري - إن

القرارات التي تصدرها الغرفة الابتدائية إذا كانت في الأساس لا تقبل أي طعن إلا أنها تقبل الإبطال إذا تجاوزت هذه الأخيرة نطاق وحدود السلطة الممنوحة لها، ذلك أننا نكون عندئذ أمام عيب جوهري ينال في صحة القرار ومقوماته الأساسية ما يحتم قبول الطعن عن طريق الإبطال أمام محكمة الاستئناف تفصيلاً لبدء عام كرسه المشرع في حالة خاصة (المادة 641 أ.م.م.). 78

تمييز - عيب - خلوه من الأسباب التمييزية - تصحيح - مذكرة تفصيلية - جائز. 78

بيع غير مسجل - بناء - ملك الغير

اختصاص - إزالة إنشاءات - ملكية مشتركة - تعدي - إن إزالة الإنشاءات هي موضوع غير محدد القيمة، فلا يدخل بحسب المادة 86 مدنية في اختصاص القاضي المنفرد، بل يعود النظر فيه إلى الغرفة الابتدائية ذات الاختصاص العام بحسب نص المادة 90 مدنية. 82

صفة - شريك - من حق كل شريك في عقار مهما ضؤلت حصته أن يطلب رفع التعدي عن الملك المشترك وأن يداعي لغاية إزالته. 82

سجل عقاري - أجنبي - بيع - عقد غير مسجل - إثبات - أن يجرد البناء في ملك الغير بشكل قرينة على نية التعدي، غير أنه يمكن هدم هذه القرينة وإثبات حسن النية بكافة طرق الإثبات - إن قول المستأنف بأنه اشترى حصة أحد المالكين في العقار ولم يمكن من تسجيلها لأنه أجنبي لا يشكل دليلاً على حسن النية - عدم الثبوت. 82

بيع غير مسجل - تأمين عقاري

سجل عقاري - ملكية عقارية - بيع غير مسجل - تأمين عقاري. 86

بتاريخ إجراء عقد التأمين على العقار لمصلحة المستأنف عليه لم

يكون عقد شراء المستأنفة مسجلاً، فلا تكون مالكة للأسهم المشتراة
ويكون زوجها وبائعها ما زال معتبراً قانوناً مالكاً لكامل العقار، بما
فيه الأسهم المباعة، وتكون للمالك المذكور الأهلية والصفة
والسلطة للتأمين على كامل العقار لمصلحة المستأنف عليه المؤمن

86

كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك إلى قيود
وبيانات السجل العقاري يقرّ في مكتسبه. 86

بيع غير مسجل - سجل عقاري

سجل عقاري - بيع - عقد غير مسجل - إن الالتزام بتسجيل العقار
الناشئ عن عقد غير مسجل لا ينشأ عن حق عيني ناقل للملكية
طالما أن هذا الحق لم يسجل في السجل العقاري - تمييز - وجوب
بيان النص القانوني أو المبدأ الذي وقعت عليه المخالفة. 92

تسجيل عقاري

تسجيل عقاري - عقد - كاتب عدل - التزام بتسديد المبلغ ضمن مهلة
معينة - عطل وضرر - تعويض عن التأخير - تسجيل الأسهم المباعة -
إن المادة 266 م.وع. أجازت لفريقي العقد أن يحددا مقدماً في
العقد، قيمة بدل العطل والضرر في حال تخلف المديون عن تنفيذ
الموجب كله أو بعضه، وأن المبدأ أنه لا يجوز المطالبة بالأصل
والغرامة إلا إذا كان البند الجزائي قد وضع لمجرد التأخير، فعندئذ
يمكن المطالبة بالأصل وبالبنود الجزائي معاً. 95

بيع - سجل عقاري - العبرة لقيود السجل العقاري. 102

قوة ثبوتية - قيد احتياطي - تسجيل المبيع الثاني بالرغم من وجود
الإشارة. 102

تفسير العقد: يعود لمحكمة الأساس تفسير العقد على ضوء عناصره

- ومحتوياته وقرارها في هذا المجال لا يخضع لرقابة محكمة التمييز
 إن لم يكتفه تحوير أو تشويه لمضمون العقد ومندرجاته 102
- فقدان الأساس القانوني: عدم توفر شروطه 102

تسجيل عقد بيع - أمين السجل العقاري

- بيع بموجب وكالة غير قابلة للعزل - صدور قرار عن أمين السجل
 العقاري قضى برفض تسجيل عقد البيع بحجة وجود إشارة على
 صحيفة العقار بعدم إجراء أية معاملة على صحيفة العقار إلا بحضور
 المدعى عليها شخصياً - المطالبة بإبطال القرار أمام الغرفة الابتدائية
 - صدور قرار عن المحكمة الابتدائية قضى برد الدعوى - إن محكمة
 البداية هي المرجع الاستثنائي لقرارات أمين السجل العقاري وتكون
 أحكامها بشأنها نهائية ومبرمة - إبطال قرار أمين السجل العقاري
 واعتبار عقد البيع الجاري على العقار المذكور لمصلحة المستأنفة
 صحيحاً وقانونياً وواجب التنفيذ نهائياً في السجل العقاري بعد
 شطب القيد المسجل 107
- لا يدخل في صلاحية أمين السجل التطرق لمضمون العقود أو
 إعطاؤها الأوصاف القانونية لها 107

تسجيل عقاري

- تسجيل عقارية - صورية - عدم توفر شروطها 111

تسجيل إشارة دعوى عينية - مهلة

- سجل عقاري - تسجيل إشارة دعوى عينية - مهلة السنتين - همة
 المدعي - انقضاء المهلة - ردها 113

طالما أن المادة 17 من القرار 188، نصت على أنه لا يمكن
 المساس بالحقوق العينية المسجلة ما لم تكن قد دونت إشارة

الدعوى على صحيفة العقار ضمن مهلة السنتين فإنوجب حصول هذا التدوين ضمن المهلة المحددة شرط أساسي لقبول الدعوى وإلا سقط الحق بالادعاء. 113

ثبت من أوراق الدعوى أن القاضي المنفرد عندما نظر في الدعوى وأصدر حكمه فيها لم تكن إشارتها قد سجلت على صحيفة العقارات وضمن المهلة القانونية، فإن ردها من قبله يكون في محله القانوني - تصديقه. 113

سندات تمليك - بدل عن ضائع - سجل عقاري

سجل عقاري - سندات تمليك بدل عن ضائع - لا يمكن إعطاء بدل عن ضائع لسند أبرز أصله. إشارة قيد على صحيفة العقار - عدم جواز الطعن بصحة عقد شراء أمام أمين السجل العقاري. 119

طريق خاص مسجل - قيد

تنحي القاضي - عداوة - أن العداوة الموجبة لتنحي القاضي محصورة بتلك الموجودة بينه وبين أحد الخصوم ولا تتعداها إلى تلك الموجودة بين القاضي ووكيل أحد الخصوم عملاً بصراحة النص، إذ لو شاء المشتري وجوب تنحي القاضي في الحالة الأخيرة لنص على ذلك كما فعل في الفقرة الثانية من المادة 120 أ.م.م، عندما نص على جواز رد القاضي وبالتالي وجوب تنحيه إذا كان بينه وبين أحد الخصوم أو وكيله أو ممثله الشرعي قرابة أو مصاهرة. 122

مخالفة القانون - لكي تلزم المحكمة بالبحث في المسألة القانونية يجب أن تعرض أمامها بصورة واضحة وصريحة وأن تكون مرتبطة مباشرة بالمطالب أو بالحلول المطلوبة - إن المحكمة غير ملزمة بالرد على الحجج المتذرع بها تأييداً للمسألة القانونية المطروحة، يكفي عند حل هذه المسألة بصورة أو بأخرى أن تكون المحكمة قد

قبلت أو استبعدت تلك الحجج دون أن تتناول الرد عليها
122 بالتفصيل.

سجل عقاري - قيد - طريق خاص سجل - شفعة - بموجب المادة 8
من القرار 188، يكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية وتكون
122 حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة فيها.

إن هذه الفقرة الثبوتية وصحة هذه الوقائع يمكن للغير التذرع بها
كما يمكن أيضاً للمستفيد من القيد التذرع بها تجاه الغير، إن القيود
السجل العقاري المثبتة أن العقار 826 حوش الأمراء طريق خاص،
والمثبتة أيضاً أن عقار المستأنف عليه يشترك مع العقار المبيع في
ملكية هذا الطريق الخاص تسري على المشفوع منه، طالما أن هذه
122 القيود لا زالت قائمة وقد تثبتت من ذلك محكمة الاستئناف.

حكم - أخطاء مادية - منذ تقديم الاستئناف تفقد محكمة الدرجة
الأولى الحق في تصحيح الأغلط المادية الواردة في حكمها ويعود
النظر في هذا الأمر إلى محكمة الاستئناف أثناء النظر في القضية
123 عملاً بالمادة 654 أ.م.م.

قرار رجائي - استئناف - سجل عقاري

قرار رجائي - لا يقبل الاستئناف - الطعن به من طريق دعوى إبطال
أصلية - قرار أمين السجل العقاري بتصحيح خطأ مادي - الاعتراض
عليه أمام محكمة البداية - قرار رجائي - إخلاله بقواعد الصلاحية
المطلقة المتعلقة بالنظام العام - قبول الطعن به. 132

قيد احتياطي

إشارة دعوى - شراء حصة موصى بها من الجدة - نزاع - مصالحة. .. 136
إن الدعوى التي اقترنت بالحكم القاضي بإنهاء النزاع بين الورثة
المميز عليهم وبتدوين المصالحة التي توصلوا إليها قد سجلت على

الصحيفة العينية للعقار، قبل إشارة القيد الاحتياطي بالبيع الجاري بين المميز والمميز عليه، وقبل وضع إشارة الدعوى التي أقامها المميز المذكور ضد المميز عليه - يعتبر المشتري مع وجود إشارة الدعوى على صحيفة العقار العينية قابلاً بتأجيل هذه الدعوى. 136

قيد احتياطي - مهلة - سقوطه - إن العبارة هي لمفعول القيد وليس لوجوده المادي، إن تقديم الدعوى بتاريخ لاحق لانقضاء مدة الأشهر الستة المنصوص عنها في المادة 26 من القرار 188، لا يؤدي إلى إحياء هذه المهلة التي سقطت حكماً، ولا يمكن أن ترند مفاعيل الدعوى التي تسجلت بعد انقضاء مدة السنة أشهر إلى تاريخ القيد السابق. 136

قيد احتياطي - عقد زيادة تأمين. 142

إن من طبيعة القيد الاحتياطي أنه تحفظي ومؤقت، كما أن للقيد الاحتياطي صفة أخرى هي أنه استثنائي لمبدأ الحجية المطلقة العالقة بقيود السجل العقاري، وتبعاً لذلك ينبغي تفسير النصوص المتعلقة به بصورة حصرية عملاً بالمبدأ القانوني القائل بأن الاستثناء يفسر حصراً وهذا ما تمشت عليه المحاكم اللبنانية. 142

يتبين من الغاية التي توخاها المشرع عندما وضع النصوص المستقلة بالقيد الاحتياطي، أن هذا القيد مصيره الزوال حتماً وحكماً إذا ما انقضت المهلة المحددة على إجرائه وقد احتاط المشرع للأمر - ولحظ مهلاً قصيرة يتحتم بعد انصرامها ترقيين القيد الاحتياطي حكماً. 142

رسم - إن توجب الرسم أو عدمه على عقد زيادة التأمين الذي لم يقترن بالتسجيل النهائي هو خارج عن موضوع طلب المستأنف ترقيين وشطب إشارة القيد الموضوع على الصحيفة العينية. 142

بيع مع حق الاسترداد - قيد احتياطي - شطبه - انقضاء أكثر من ستة

أشهر على إجراء القيد الاحتياطي - إن شطب القيد الاحتياطي الأول، يزيل كافة آثاره، وأنه بعد هذا الشطب والذي تم بناءً لقرار من هذه المحكمة، لا يمكن لأمين السجل العقاري أن يعيد تسجيل هذا القيد بناءً على طلب المصرف ودون موافقة وحضور الفريق الآخر البائع، طالما أن القيد الاحتياطي يخضع كما هو مدون لذات الأصول المتعلقة بالقيد النهائي، وأنه بمقتضى المادة 49 من القرار رقم 188، لا يمكن تسجيل حق عيني مبني على عقد متبادل إلا بحضور الفريقين. 147

قيد احتياطي - ترقيين - وكالة غير قابلة للعزل - لا فرق بين أن يكون القيد الاحتياطي ثم تسجيله بالاستناد إلى عقد بيع صريح أو إلى وكالة غير قابلة للعزل مع الإقرار بوصول الثمن، وعلى افتراض أنها تتضمن عقد بيع فإن مدة القيد الاحتياطي الذين استند إلى أي منهما تكون مدته عشرة أيام. 152

قرار استثنائي - إن القرار الاستثنائي المطعون فيه لم يجب على ما أدلى به المستأنف لجهة مصير القيد الاحتياطي وما إذا كان أضحى ساقطاً ومستوجب الترقين - نقض - مخالفة المادة 537 أ.م.م. 152

قيد احتياطي - وكالة - مرور خمس سنوات - لو كان قد انقضى أكثر من خمس سنوات على الوكالة المستعملة ولا يجوز مسنداً للفقرة الثانية من المادة 50، تسجيل من القرار 188، تسجيل حق عيني بالاستناد إليها، إلا أنه ليس ما يمنع بمقتضى الفقرة الأولى من نفس المادة طلب تدوين قيد احتياطي - إذا وجد مانع يحوّل دون التسجيل المطلوب، فيمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكن من إزالة المانع - معاملة عقارية - اعتراض - أصول - حجز احتياطي. 156

قيود السجل العقاري

قيود السجل العقاري - من المبادئ المسلم بها فيما يتعلق بانتقال الحقوق العينية العقارية أن هذه الحقوق لا تنتقل فيما بين المتعاقدين إلا بقيدها في السجل العقاري - إن الاتفاقيات المعقودة والتي تخصص المستأجر الأصلي بقسم أو عدد من الأقسام كما والوكالات غير القابلة للعزل تبعاً له، لبيع هذه الأقسام توليه حق التصرف بها واستلامها وأن يكون هذا الاستلام غير مرتبط حكماً بالتسجيل الذي قد يجري قبلهم - انتفاع - حق شخصي 159

سجل عقاري - إن القيود المتعلقة بالعقارات الممسوحة الخاضعة لأحكام القرار 188 لا أثر لها ما لم تسجل في السجل العقاري - إن القرار المطعون فيه باستناده فقط بقيود السجل العقاري للقول لعدم العلم، يكون قد خالف أحكام المادة 13 من القرار 188 في فقرتها التي تنص: على أنه لا يمكن التذرع بمفعول القيود العقارية الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق بوجود العيوب أو الأسباب التي تدعو إلى إلغاء الحق أو نزعها، لأن العلم الذي قصده المشرع بمقتضى الفقرة المذكورة من المادة 13 ليس مقيداً فقط بالتدوينات المسجلة على صحيفة العقار العينية، بل أن مجرد ثبوت معرفة مورث المميز عليهم بتاريخ تملكه بالأسباب التي تدعو إلى إلغاء حق الملكية أو تقييده يكفي سواء اتصلت به هذه المعرفة عن طريق القيود العقارية أو غير ذلك 164

خريطة المساحة - تعديل - سجل عقاري - مهلة

طلب تعديل مضمون خريطة مساحة - وجوب إقامة الدعوى وتسجيلها على الصحيفة العينية ضمن مهلة سنتين من تاريخ إيداع الخريطة أمانة السجل العقاري - حق الأفراد في الحلول محل البلدية في حال تلوئها عن الاعتراض على القيود العقارية - وجوب

- إلى الوكيل وطالما أن عقد البيع المسجل بتاريخ لاحق لتاريخ قيد
إشارة العزل قد تم في حدود الوكالة وقبل إبلاغ الوكيل لقرار
العزل. 183
- التميز بين دعوى المحاسبة ودعوى إبطال البيع بسبب إلغاء الوكالة. 183
تقدير محكمة الأساس: إن دعوى موظفي العقد لاستجوابهم يعود
لتقدير محكمة الاستئناف المطلق وسلطتها في اللجوء إلى وسائل
الإثبات التي ترونها والمفاضلة فيما بينها ولا تخضع في ذلك لرقابة
محكمة التمييز. 183
- إرسالية الرسوم: إن قيام الجهة المميز عليها بدفع إرسالية الرسوم
بتاريخ لاحق لتاريخ إبلاغ الوكيل قرار العزل من الوكالة لا يفقد
عقد البيع قوته اللازمة التي نشأت منذ توقيع المتعاقدين عليه أي
منذ ما قبل إبلاغ قرار العزل، إن دفع الجهة المميز عليها لهذه
الرسوم ضمن المهلة القانونية قد ضمن لها حق الأولوية في تسجيل
العقد نهائياً. 183
- دراسات قانونية 193