# فهرس المحتويات


| الموضـــــوع | الصفحة |
|---|---|
| **القسم الأول :نظم الشهر العقـــاري و ازدواج النظام في القانون المصري** | ٧ |
| الباب الأول : نظم الشهر العقاري و موقف المشرع المصري منها | ٨ |
| الفصل الأول : الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية وأهداف الشهر | ٨ |
| المبحث الأول : الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية | ٨ |
| المطلب الأول : الطبيعة الخاصة للحقوق العينية | ٨ |
| المطلب الثاني : الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية | ١٠ |
| المبحث الثاني :الأهداف الرئيسية من الشهر العقاري | ١٣ |
| المطلب الأول: تمكين الغير من العلم بالوضع القانوني للعقار. | ١٣ |
| أولا : دور الشهر في تحقيق الإعلام ومعرفة الغير بالوضع القانوني للعقار | ١٣ |
| ثانيا:أهمية الشهر في حماية الحقوق التي يكتسبها الغير على العقارات : | ١٣ |
| المطلب الثاني: حماية استقرار المعاملات التجارية والائتمان العقاري | ١٥ |
| أولا : الثقة والسرعة في المعاملات | ١٥ |
| ثانيا: تأمين الثقة و تحقيق العدالة | ١٥ |
| المبحث الثالث : جزاء التخلف عن إتمام إجراءات الشهر | ١٥ |
| أولا : ضرورة أن يكون الجزاء على التخلف عن إتمام إجراءات الشهر جزاءا رادعا | ١٦ |
| ثانيا : تنوع الجزاءات المفروضة على التخلف عن إتمام إجراءات الشهر العقاري | ١٦ |
| ١- الجزاء الرئيسي | ١٨ |
| ٢- : اللجوء إلى أنواع أخرى من الجزاء | ١٩ |
| **الفصل الثاني :النظم المختلفة للشهر العقاري في ضوء التشريعات المقارنة** | ٢٠ |




Scanned by CamScanner

المبحث الأول : التطور التاريخي للشكلية و نظم الشهر العقاري ٢٠
المبحث الثاني : ظهور النظم المعاصرة للشهر العقاري ٢٣
المبحث الثالث : النظامان الأساسيان في مجال تنظيم الشهر العقاري ٢٥
المطلب الأول : نظام الشهر الكاشف عن وجود الحقوق العينية العقارية( نظام الشهر الشخصي ) ٢٦
الفرع الأول : تطور نظام نقل الملكية في ظل القانون الفرنسي القديم ٢٦
الفرع الثاني :تطور مبادئ نقل الملكية في ظل التقنين المدني الفرنسي ٢٨
الفرع الثالث : أهمية التسجيل العقاري في النظام القانوني الفرنسي ٣٤
الفرع الرابع : عيوب نظام السجل الشخصي في ظل التقنين المدني الفرنسي ٣٦
الفرع الخامس : عيوب نظام السجل الشخصي في التشريعات المقارنة ٣٨
لمطلب الثاني : نظام الشهر العقاري المنشئ للحقوق العينية العقارية ( نظام التسجيل العيني ) ٤٠

Scanned by CamScanner

الفرع الأول : ماهية نظام السجل العيني ٤٠
الفرع الثاني : نظام السجل العيني في القانون السويسري ٤٤
أولا : تطور نظام الشهر العقاري في التشريع السويسري ٤٤
ثانيا : انتقال الملكية في ظل قانون السجل العيني السويسري ٤٦
ثالثا : المبادئ التي يقوم عليها قيد الحقوق العينية العقارية في قانون السجل العيني السويسري ٤٧
رابعا :تقييم نظام السجل العيني في ضوء تجربة المشرع السويسري ٤٩
**المبحث الثالث : تطور نظام التسجيل في مصر** ٥٣
المطلب الأول : الشهر في الفترة السابقة على التقنين المدني ٥٤
المطلب الثاني : الشهر في ظل نظام التقنين المدني القديم ٥٥
أولا – استمرار العمل بنظام الشهر المطبق في ظل التقنين المدني القديم : ٥٥
ثانيا : عيوب نظام الشهر في ظل التقنين المدني القديم : ٥٦
المطلب الثالث : شهر التصرفات العقارية في ظل قانون التسجيل الصادر عام ١٩٢٣ ٥٨
أولا – استمرار العمل بقانون الشهر العقاري الصادر في عام ١٩٢٣ ٥٨
ثانيا – مزايا نظام الشهر في تشريع عام ١٩٢٣ ٥٩
ثالثا : عيوب نظام الشهر في تشريع ١٩٢٣ ٦٠
المطلب الرابع : شهر التصرفات العقارية في ظل قانون التسجيل الصادر عام ١٩٤٦ ٦١
أولا : استمرار المشرع في قانون عام ١٩٤٦ في اتباع سياسة التمهيد لإصدار قانون السجل العيني ٦٢
ثانيا :الاستمرار في تبني مبدأ اشتراط التسجيل لانتقال الحقوق العينية العقارية ٦٢
ثالثا : تقييم الإصلاحات التي ورد بها قانون تنظيم الشهر العقاري تمهيدا لنظام السجلات العينية ٦٤
١- الإصلاحات التي ورد بها قانون تنظيم الشهر العقاري ٦٤
٢- عيوب نظام الشهر في قانون ١٩٤٦ ٦٥



Scanned by CamScanner

المطلب الخامس : شهر التصرفات العقارية في ظل قانون السجل العيني الصادر عام ١٩٦٤ ٦٧
الباب الثاني : المبادئ الحاكمة لنظام السجل العيني في مصر ٦٩
الفصل الأول : المبادئ الحاكمة للقيد في السجل العيني ٦٩
المبحث الأول : مبدأ تسلسل القيود ٧٠
المبحث الثاني : مبدأ المشروعية ٧١
الفرع الأول : مفهوم و مقتضى مبدأ المشروعية ٧٢
الفرع الثاني : إجراءات الشهر في السجل العيني في ضوء مبدأ المشروعية المادية ٧٥
أولا : مفهوم القيد في السجل العيني ٧٥
ثانيا : إجراءات القيد الأول ٧٨
١-القيد التمهيدي ٧٨
٢- القيد النهائي ٨٢
ثالثا : إجراءات إتمام القيود التالية على القيد الأول ٨٢
الفصل الثاني : المبادئ الحاكمة لأثر القيد في السجل العيني ٨٥
المبحث الأول : مبدأ الأثر المنشئ للقيد ٨٦
المطلب الأول : مفهوم القيد المنشئ وأساسه ٨٦
المطلب الثاني : علاقة الأثر المنشئ بالأثر المطهر للقيد ٩٠
المطلب الثالث : علاقة مبدأ الأثر المنشئ للقيد بقاعدة القيد المطلق ٩١
المبحث الثاني : الأثر المطهر للقيد الأول ٩٥
المطلب الأول : مفهوم الأثر المطهر وأساسه ٩٥
المطلب الثاني : نطاق الأثر المطهر للقيد الأول ١٠١



Scanned by CamScanner

الفرع الأول : مرحلة القيد التمهيدي ١٠٣

الفرع الثاني : القيد النهائي ١٠٤

- حق المضرور من القيد المعيب في التعويض ١٠٥

المطلب الثالث : مدى اعتبار القيد في السجل العيني مصدرا للحق ١٠٦

أولا : القيد الأول هو مصدر الحق في قانون السجل العيني المصري ١٠٧

ثانيا : الحجية المطلقة و الأثر المطهر للقيد الأول في السجل العيني المصري ١٠٧

ثالثا : حدود الاستثناءات المقررة على الأثر المطهر للقيد الأول ١٠٨

المبحث الثالث : حجية القيود التالية على القيد الأول ١١٠

المطلب الأول : مبدأ الحجيـــة النسبيـــة للقيـــــد ١١١

الفرع الأول : الخلاف حول تطلب حسن النية في ظل نظام التسجيل العيني في مصر ١١٣

الفرع الثاني : تحديد المقصود بحسن النية في ظل قانون السجل العيني ١١٨

الفرع الثالث : إمكان الطعن على القيود التالية على القيد الأول ١٢٣

أولا- تصحيح الأخطاء المادية في القيد ١٢٣

ثانيا- تصحيح القيد إعمالا لمبدأ المشروعية ١٢٤

المطلب الثاني : تبني الحجية المطلقة في الإثبات لمصلحة الغير حسن النية ١٢٨

الفرع الأول : المقصود بقوة الثبوت المطلقة في ظل قانون السجل العيني المصري ١٢٨

الفرع الثاني: دور مبدأ قوة الثبوت المطلقة في الإثبات ١٣٠

الفرع الثالث :مدى الحماية المقررة لمصالح الغير بموجب الحجية المطلقة ١٣١

**القسم الثاني : محـــــل الشهر والآثار المترتبة على إتمامه** ١٣٤

**الباب الأول : شهر التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية والأحكام المثبتة لها** ١٣٦

**الفصل الأول : شهر التصرفات والأحكام النهائية المثبتة لها** ١٣٨




Scanned by CamScanner

المبحث الأول : شهر التصرفات والأحكام المنشئة والمقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية ١٣٨
المطلب الأول : شهر التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ١٣٩
المطلب الثاني : شهر التصرفات والأحكام المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية ١٤٢
المطلب الثالث :جزاء التخلف عن شهر الحقوق العينية الأصلية ١٤٤
الفرع الأول :جزاء التخلف عن الشهر في ظل قانون الشهر العقاري ١٤٤
الفرع الثاني : جزاء التخلف عن شهر التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة للحقوق العينية
الأصلية في قانون السجل العيني ١٤٥
المبحث الثاني : قيد التصرفات والأحكام المنشئة والمقررة للحقوق العينية التبعية ١٤٧
**الفصل الثاني : شهـــر الوصيـــــة** ١٤٩
**المبحث الأول : شهر الوصية في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري** ١٥٠
المطلب الأول : وجوب تسجيل الوصية في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٥٠
المطلب الثاني : الجزاء المترتب على عدم تسجيل الوصية في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٥١
**المبحث الثاني : شهر الوصية في ظل قانون السجل العيني** ١٥٢
المطلب الأول : القيد الوجوبي للوصية في ظل قانون السجل العيني ١٥٢
المطلب الثاني :الجزاء المترتب على عدم قيد الوصية في ظل قانون السجل العيني ١٥٣
**الفصل الثالث : شهر عقد بيع العقار** ١٥٥
**المبحث الأول : الآثار المترتبة على عقد البيع قبل إتمام إجراءات الشهر** ١٥٥
**المطلب الأول : الالتزامات المترتبة على التعاقد** ١٥٦
**الفرع الأول: التزامات المتصرف إليه :** ١٥٦
**الفرع الثاني : التزامات المتصرف :** ١٥٧
**المطلب الثاني : مدى إمكان تنفيذ الالتزام بنقل الحق العيني جبرا عن المدين في ظل قانون السجل العيني**



Scanned by CamScanner

المطلب الثالث : انتقال الالتزامات التعاقدية إلى الورثة ١٦١
المبحث الثاني : أثر إتمام إجراءات شهر عقد البيع ١٦٢
المطلب الأول : أثر الشهر على طبيعة العقد و تحديد وقت انتقال الحقوق العينية ١٦٢
الفرع الأول: أثر اشتراط التسجيل على طبيعة العقد : ١٦٣
أولا : مدى اعتبار التسجيل ركنا من أركان التعاقد في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٦٣
ثانيا : مدى اعتبار القيود التالية على القيد الأول في السجل العيني مصدرا للحقوق العينية العقارية ١٦٥
الفرع الثاني :أثر شهر العقد على تحديد وقت انتقال الحق العيني ١٧٤
أولا : الرأي القائل بالأثر الرجعي للتسجيل ١٧٤
ثانيا : الأثر الفوري لإجراءات الشهر في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٧٧
ثالثا : الأثر الفوري للقيد في ظل قانون السجل العيني ١٧٨
المطلب الثاني : أثر شهر العقد على حسم المنازعات بين المشترين المتعاقبين ١٨٠
الفرع الأول : بيع ذات العقار وعلى التوالي بواسطة بائعين مختلفين أحدهما صاحب
الحق الأصيل والثاني غير مالك ١٨٠
الفرع الثاني : بيع ذات العقار بواسطة بائعين كل منهما صاحب الحق في التصرف في العقار ١٨٢
( التنازع بين متلقي الحق عن الوارث ومتلقي الحق عن المورثة )



Scanned by CamScanner

أولا : الوضع في ظل التقنين المدني القديم ١٨٢
ثانيا : الوضع في ظل قانون التسجيل ١٨٣
ثالثا :الوضع في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٨٤
رابعا: الوضع في ظل قانون السجل العيني ١٨٥
الفرع الثالث : بيع ذات العقار بواسطة المالك الحقيقي بموجب عقدي بيع متعاقبين ١٨٧
الحالة الأولى : حالة التصرف في الحق العيني العقاري بواسطة عقدين متعاقبين أحدهما صحيح والآخر صوري ١٨٨
الحالة الثانية : حالة التصرف في الحق العيني العقاري بواسطة عقدين متعاقبين صحيحين صادرين من المالك الحقيقي ١٨٩
أولا : معيـــــار الأسبقيـــــة ١٩٠
ثانيا : تأثر معيار الأسبقية في التسجيل بسوء نية المتصرف إليه التالي في ظل القانون المدني القديم ١٩١
ثالثا : تأثر معيار الأسبقية في التسجيل بسوء نية المتصرف إليه التالي في ظل قانون التسجيل ١٩٣
رابعا : تأثر معيار الأسبقية في التسجيل بسوء نية المتصرف إليه التالي في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ١٩٧
خامسا : تأثر معيار الأسبقية في التسجيل بسوء نية المتصرف إليه التالي في ظل قانون السجل العيني : ٢٠١
**الباب الثاني : شهـــر الدعـــاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية** ٢٠٤
**فصل تمهيدي : حسم الخلاف حول إمكان التعليق بدعاوى الطعن على الحقوق المقيدة في السجل العيني** ٢٠٤
**الفصل الأول : أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر** ٢٠٧
**المبحث الأول : النصوص المنظمة لشهر الدعاوى** ٢٠٧
أولا : النصوص المنظمة لشهر الدعاوى في قانون تنظيم الشهر العقاري ٢٠٨
ثانيا : النصوص المنظمة لشهر الدعاوى في قانون السجل العيني ٢٠٨
**المبحث الثالث : دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية** ٢٠٩



Scanned by CamScanner

المطلب الأول : رفع دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ٢١٠
المطلب الثاني : دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية في ظل قانون السجل العيني ٢١٢
**المبحث الرابع : دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية** ٢١٥
المطلب الأول : دعـــوى صحـــة التوقيـــع ٢١٦
الفرع الأول : تحديد المقصود بدعوى صحة التوقيع و الغرض منها ٢١٦
الفرع الثاني : عدم جواز شهر صحيفة دعوى صحة التوقيع في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري . ٢١٧
الفرع الثالث :عدم جواز التعليق بدعوى صحة التوقيع في ظل قانون السجل العيني ٢١٨
المطلب الثاني : دعوى صحة التعاقد ٢١٩
الفرع الأول :مدى جواز شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري ٢٢٠
الفرع الثاني : مدى إمكان شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل قانون السجل العيني ٢٢٢
**الفصل الثاني : الآثار المترتبة على شهر الدعاوى** ٢٢٧
المبحث الأول : موقف المدعي في مواجهة الغير حسن النية الذي اكتسب حقه قبل شهر الدعوى ٢٢٧
المبحث الثاني : موقف المدعي بعد شهر الدعوى وشهر الحكم الصادر فيها ٢٣٠
المبحث الثالث : الضمانات المقررة في مواجهة الدعاوى الكيدية ٢٣٢
**الباب الثالث : شهر الحقوق المكتسبة عن طريق الوقائع القانونية** ٢٣٣
**فصل تمهيدي : شهر الحقوق المكتسبة عن طريق الاستيلاء و الالتصاق و الشفعة** ٢٣٣
**الفصل الثاني : شهر الحقوق العينية المكتسبة عن طريق الإرث** ٢٤٠
المبحث الأول : مدى توافق شهر حق الإرث مع قواعد الشريعة الإسلامية ٢٤١
المبحث الثاني : الأثر المترتب على شهر حق الإرث ٢٤٣
المطلب الأول : أثر تسجيل حق الإرث في قانون تنظيم الشهر العقاري ٢٤٣
المطلب الثاني : أثر قيد حق الإرث في قانون السجل العيني ٢٤٤



Scanned by CamScanner

الفرع الأول : الجزاء المقرر على عدم إتمام إجراءات قيد حق الإرث في قانون السجل العيني ٢٤٥
الفرع الثاني : مدى جواز شهر حق الإرث عن جزء من التركة ٢٤٧
الفرع الثالث : الإعفاء من الرسوم لحفز الورثة على شهر حق الإرث ٢٤٨
الفرع الرابع : مدى الالتزام بشهر حق الإرث ٢٤٩
**الفصل الثاني : شهر الحقوق المكتسبة بالحيازة ( التقـــادم)** ٢٥١
**المبحث الأول : التقادم في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري** ٢٥٢
**المبحث الثاني : التقادم في ظل قانون السجل العيني** ٢٥٧
المطلب الأول : رفض التقادم كسبب من أسباب كسب الحقوق العينية العقارية ٢٥٨
المطلب الثاني : تقييم موقف قانون السجل العيني المصري من التقادم ٢٦٠
الفرع الأول : التقادم في مرحلة القيد الأول ٢٦١
الفرع الثاني : التقادم في مرحلة القيود التالية على القيد الأول ٢٦٤
الفرع الثالث : مدى إمكان التمسك بالتقادم في ظل نظام السجل العيني ٢٦٥
**الباب الرابع : شهر الحقوق الشخصية** ٢٧٣
**الفصـــل الأول : شهـــر ديـــون التـــركـــة** ٢٧٣
**المبحث الأول : إجراءات شهر ديون التركة** ٢٧٤
**المبحث الثاني : الأثر المترتب على شهر دين التركة** ٢٧٦
**المبحث الثالث :شطب التأشير بديون التركة** ٢٨٠
**الفصل الثاني : شهر الحقوق الناتجة عن التصرفات الواردة على منفعة العقارات** ٢٨٢
**المبحث الأول :كيفيـــــة الشهـــــر** ٢٨٣
الفرع الأول : النصوص القانونية ٢٨٣
الفرع الثاني : محل الشهر ٢٨٤



Scanned by CamScanner

٢٨٤
الفرع الثالث : التحقق من صحة السندات المقدمة للشهر
٢٨٥
الفرع الرابع : إجراء الشهر في قانون السجل العيني :بالمقارنة بقانون تنظيم الشهر العقاري
٢٨٦
**المبحث الثاني : الأثر المترتب على شهر الحقوق الشخصية**

Scanned by CamScanner