



مقالات مختارة

مجموعة أحكام النقص في القضايا العقارية للأستاذ عبد القادر الألوسي القسم الثاني

. القاعدة 359: - عقارية - أصول قرار في غرفة مذاكرة - مراجعة قضاء الخصومة

صدور قرار في غرفة المذاكرة لا يقطع الطريق بمراجعة القضاء العادي لإبطال ما قرره - {
. القضاء في غرفة المذاكرة إذا كان له مقتضى قانوني

مجموعة الألوسي - تاريخ 19/2/1995 47 نقض قرار 94 أساس"
قاعدة - لأحكام النقص في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 11
359 "

القاعدة 360:

إن القرار الصادر عن مدير السجل العقاري من الجائز استئنافه أمام محكمة البداية حيث - {
منطقة العقار وتبت المحكمة المختصة بهذا الطعن بغرفة المذاكرة

إن أي قرار يصدر بغرفة المذاكرة لا يتمتع بقوة الأمر المقضى به بالتالي لا يمكن -
. { . النيل منه بطريق المخاصمة طالما أن طريق القضاء ما زال مفتوحاً أمام جميع الأطراف

نقض أساس مخاصمة 330 قرار 82 لعام 1999 - مجموعة الألوسي لأحكام "
360 قاعدة - 13 النقص في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة

القاعدة 361:

إن أحكام القانون رقم 9 لعام 1974 قد أعطي الحق بالإدعاء بالملكية وبأية حقوق أخرى - {
. مدعى بها على عقار من عقارات المنطقة التنظيمية خلال ثلاثين يوماً من الإعلان

نصت المادة 22 من القانون 9 لعام 1974 على أن تكون قرارات اللجنة قابلة -
للطعن أمام محكمة الاستئناف ... ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة أن
. { . يدعي بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام القضاء العادي

مجموعة - تاريخ 19/11/2001 1729 نقض قرار 2111 أساس "
- 15 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" قاعدة 361

. القاعدة 362: - إشارة - حقوق - إضرار - تواطؤ

في دعوى استرداد عقار تبقى حقوق أصحاب الإشارات قائمة ما دامت الإشارات قد وضعت - {
على صحيفة العقار حين كان باسم المدعى عليه وما دام المدعي لم يثبت وجود تواطؤ بينهم
}. . وبين المدعى عليه

مجموعة الآلوسي - تاريخ 3/3/1992 3009 نقض قرار 302 أساس "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 20
" 362

. القاعدة 363: - عقار - بيع - إشارات

بيع عقار وتسجيل المبيع في السجل العقاري لا يؤثر على وجود إشارات حجز أو إشارات - {
}. . دعوى طالما أن ملكية المبيع سوف تنتقل مع بقاء تلك الإشارات

مجموعة الآلوسي - تاريخ 30/7/1995 1135 نقض قرار 781 أساس "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 21
" 363

القاعدة 364: - إشارة حجز احتياطي - حق شخصي - حفظ للحقوق - عدم جواز بحث
. الأولوية - نقل العقار مع الإشارة - مبدأ الأفضلية

إن وجود إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار يعتبر نوعاً من الضمان من التعرض - {
فإن شاء مشتري الحق العيني قبل بآثار الإشارة وتحمل نتائجها تأسيساً على أن صاحب إشارة
وتحمل نتائجها تأسيساً على أن صاحب إشارة الحجز الاحتياطي الموضوع على صحيفة
العقار تكسب صاحبها حقاً على العقار باعتبار أن وضع هذه الإشارة كإجراء تحفظي في دعوى
الحقوق الشخصية فإنها لا تعطي صاحبها حق الأولوية كما هو عليه الحال في الدعاوى
العينية العقارية إلا أنها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه المشتريين المتعاقبين للعقار عملاً
بالمادة 25 من القرار 188 لعام 1926

- يترتب للدائن المؤشر بحقه بإشارة حجز احتياطي على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماء دون أن يكون لمن سبق بوضع إشارات امتيازاً على سواه
- إن انتقال العقار إلى اسم الشاري مثقل بإشارة الحجز الاحتياطي للدائن يجعل هذا { . الشاري ملزماً بآثار هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع

مجموعة - 19/11/1996 تاريخ نقض قرار 1303 أساس 1446"
 - الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 23
 " قاعدة 364

القاعدة 365:

قبول المشتري الشراء رغم وجود إشارة استملاك على صحيفة العقار إنما يعني في الواقع - { بطلان الإدعاء عن أي نقص في المساحة قد يحصل بسبب الاستملاك ما دام لم يقدّم الدليل { . الأكيد على التزام البائع بتعويض هذا النقص عيناً أو نقداً

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/3/4 نقض قرار 175 أساس 137"
 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 27 - قاعدة
 " 365

القاعدة 366:

{ . إشارة حجز احتياطي - دين - إشارة - أسبقية - أفضلية - حق شخصي - }

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/4/29 نقض قرار 513 أساس"
 قاعدة - 28 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
 " 366

القاعدة 367:

إذا كانت الإشارة المطلوب رفعها عن العقار موضوعة في عام 1941 وقد مضى على - { وضع هذه الإشارة مدة تزيد على الستين عاماً فإن هذه الإشارة تكون ساقطة بالتقادم الطويل { . ويتوجب رفعها

مجموعة - 12/5/2002 تاريخ 1630 نقض قرار 1748 أساس "
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 30 -
" قاعدة 367

القاعدة 368:

لا يعتد بأية إشارة توضع على الصحيفة العقارية تأميناً أو تنفيذاً لحق يسبق تاريخ الإحالة - {
. القطعية طالما ترتب هذا الحق بذمة طرف آخر غير المحال إليه

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/5/13 نقض قرار 603 أساس 449 "
قاعدة - 32 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 368

القاعدة 396: - إشارة منع تصرف - قرار محافظ - حكم القانون - اختصاص القضاء العادي

إن الإدارة وإن جاز لها الشارع وضع الإشارة على العقارات إلا أن تلك الإجازة لا بد وأن - {
. تكون مستندة إلى أسباب وأن وضع الإشارة يجب أن يتم عن طريق حكم القانون

- إساءة الإدارة باستعمالها الصلاحيات القانونية ليس من اختصاص القضاء الإداري وإنما
. { . يختص بذلك القضاء العادي

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/6/10 نقض قرار 820 أساس 1210 "
قاعدة - 33 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 369

. القاعدة 370: - عقار - إشارة دعوى وحجز - عدم مخاصمة أصحاب الإشارات

إن الدعوى بنقل ملكية عقار مثقل بإشارة دعوى أو إشارة حجز لا يستدعي مخاصمة - {
صاحب الإشارة باعتبار أن وضع هذه الإشارة على صحيفة العقار من شأنه أن يحفظ حقوق
صاحب الإشارة تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار بحيث
يعتبر المتعاقدون قابلين بما ينتج عن هذه الإشارات ودون أن يؤثر هذا التصرف على حق
. { . صاحب الإشارة

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1058 1988/3/2 نقض قرار 388 أساس "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 36 - قاعدة
370 "

. القاعدة 371 : - بيع عقار - إشارة الدعوى - نظام عام

لا تسمع الدعوى بحق عقار مسجل في السجلات العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على - {
صحيفته في السجل العقاري ، وهذا القيد من النظام العام وتثيره المحكمة عفواً من تلقاء ذاتها
}. .

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 390 أساس 1100 تاريخ 1988/3/2 "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 38
371 "

. القاعدة 372: - تجاوز - عقارين غير مسجلين - تسجيل لدى القاضي العقاري الدائم

. يشترط لسماع الدعوى بحق عقار أن يكون مسجلاً وأن تسجل الدعوى على قيده - {

إذا لم يكن العقار مسجلاً وجب تسجيله عن طريق القاضي العقاري الدائم طالما أن -
. عمليات التحديد والتحرير لم تشمل منطقة هذا العقار ومن ثم إقامة الدعوى بعد التسجيل
}. .

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 201 أساس 2269 تاريخ 1990/8/27 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 41 - قاعدة
372 "

:القاعدة 373

. جواز استدراك وضع إشارة الدعوى أمام محكمة الاستئناف - {

- يحق للمحكمة أن تكلف الجهة المطعون ضدها أمام محكمة الاستئناف لوضع إشارة
الدعوى لأول مرة واستدراك ذلك في محله ولا يعيب حكمها هذا الاستدراك بل مطلوب منها
. } . ذلك

مجموعة - نقض قرار 1964 أساس 5903 تاريخ 1991/7/23
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 43 -
" قاعدة 373 "

القاعدة 374:

إذا كانت الدعوى ليست عقارية ولا تنصب على طلب حق عيني فلا وجه لوضع إشارة - {
}. . الدعوى على صحيفة العقار

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 2191 أساس 848 تاريخ 1991/8/25
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 45 - قاعدة
" 374 "

. القاعدة 375: - إشارة دعوى - تعويض - تسجيل

في دعوى المطالبة بقيمة عقار وأجر مثله ، لوضع الإدارة يدها عليه ، لا يتوجب وضع - {
}. . إشارة الدعوى ، إلا أن الحكم بالمبلغ ينبغي تعليق دفعه على التسجيل

مجموعة الآلوسي - 13/2/1992 تاريخ نقض قرار 105 أساس 129
قاعدة - 46 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 375 "

القاعدة 376:

وضع الإدارة يدها على عقارات الغير بدون استملاك يعتبر اعتداء على حق الملكية - {
والدعوى بشأن ذلك ليست من الدعاوى العينية ولا مبرر لوضع إشارة الدعوى على صحيفة
}. . العقار

تاريخ 1992/2/13 - مجموعة الآلوسي 252 نقض قرار 117 أساس
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 47 - قاعدة
" 376 "

القاعدة 377:

وضع إشارة دعوى جديدة مع وجود إشارة دعوى سابقة يجعل واضع الإشارة الثانية قابلاً - {
بالتتبع المترتبة على الإشارة الأولى

- نقل العقار مثقلاً بإشارة لا يجعل المنقول لاسمه مقراً بحق صاحب الإشارة لا سيما إذا كانت إشارة المنقول لاسمه أسبق وبإمكان المنقول لاسمه مقاضاة صاحب الإشارة التالية . { . لرفعها

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1992/2/13 نقض قرار 139 أساس 2850"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 49 - قاعدة
377 "

القاعدة 378: - أصول - اختصاص - تعويض عن اقتطاع عقاري غير مشروع - إشارة دعوى

محاكم البداية صاحبة الاختصاص الشامل هي المختصة بالنظر في التعويض عن الضرر - {
اللاحق من اقتطاع عقار دون مسوغ ولا عبء في هذه الحالة للقيمة التخمينية المالية للعقار ،
لأن الدعوى ليست عينية وبالتالي لا حاجة لوضع إشارتها

- لا محل للدفع بالتقادم ما دام العقار مسجلاً باسم صاحبه

- خلو صحيفة العقار من الإشارات ينفي التنازل والإفراز وخضوعه لأحكام التنظيم
{ . والاستملاك

تاريخ 1992/2/25 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 196 أساس 23"
قاعدة - 53 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
378 "

القاعدة 397: - دعيان على عقارات - إشارة

وجود دعوى سابقة بإشارتها على عقار يقتضي استئثار النظر في دعوى أخرى إشارتها - {
لاحقة

تاريخ 1992/3/4 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 357 أساس 6759"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 54 - قاعدة
379 "

. القاعدة 380: - خصومة - نظام عام - إشارة

الإشارة على صحيفة العقار التي تضعها هيئة الرقابة والتفتيش لصالح دائرة أو مؤسسة - {
تقتضي مخاصمة الدائرة أو المؤسسة تحت طائلة رد الدعوى لعدم صحة التمثيل التي هي من
}. النظام العام

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1992/3/5 نقض قرار 368 أساس 2904"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 56
380 "

. القاعدة 381: - بيع مركبة - تثبيت - إشارة دعوى

. { في النزاع على شراء مركبة لا يحتاج إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة - }

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 511 أساس 444 تاريخ 1992/3/17"
قاعدة 57 - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة

. القاعدة 382: - عقار - إشارة دعوى - دعوى عينية عقارية

في الدعوى العينية العقارية لا بد من وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار حتى يمكن - {
}. سماعها ولو كانت من مدعٍ بالتقابل

مجموعة الآلوسي - 18/3/1992 تاريخ 6119 نقض قرار 576 أساس"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 58
382 "

. القاعدة 383: - دعوى - تصحيح اسم المالك - قيود عقارية

تصحيح اسم المالك في القيود العقارية لا يحتاج إلى وضع إشارة الدعوى لأن الموضوع لا - {
}. يتعلق بعين العقار

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1992/2/18 نقض قرار 554 أساس 3219
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 60
383 "

. القاعدة 384: - أصول - إشارة حجز - إشارة دعوى

{ . إشارة الحجز الاحتياطي تغني عن إشارة الدعوى - }

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1992/4/8 نقض قرار 803 أساس 3255
قاعدة - 61 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
384 "

القاعدة 385: - أصول - إشارة دعوى - قيود الإسكان - عقد - إلغاؤه من طرف واحد

وضع إشارة الدعوى على صحيفة الشقة لدى قيود الإسكان العسكري يغني عن الإشارة في - {
. قيود السجل العقاري

{العقد بين المواطن والمؤسسة لا يجوز للمؤسسة أن تلغيه من طرفها وحدها -

مجموعة - نقض قرار 1466 أساس 1439 تاريخ 1994/4/20
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 63-
"قاعدة 385

. القاعدة 386: - أصول - إشارة دعوى - تسجيلها

يحظر على المحاكم سماع الدعوى بشأن العقارات المسجلة في السجل العقاري قبل تدوين - {
. إشارتها في هذا السجل

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1995/2/19 نقض قرار 21 أساس 90
قاعدة - 65 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
386 "

. القاعدة 387: - أصول - إشارة دعوى - نظام عام - المادة 9 والمادة 47 سجل عقاري

إشارة الدعوى من القيود الإلزامية التي يعتبر وجوب وضعها على صحيفة العقار المتنازع - {
عليه من متعلقات النظام العام وشرطاً من شروط سماع الدعوى

- على محكمة الاستئناف أن تقرر تدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار إذا اتضح أنها
{ . لم توضع من قبل محكمة الدرجة الأولى

مجموعة الآلوسي - تاريخ 19/2/1995/128 نقض قرار 38 أساس "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 68
" 387

. القاعدة 388: - عقار - عقد رهن - فسخه - المادة 85 مدني

دعوى فسخ عقد الرهن من الدعاوى الشخصية التي لا تحتاج إلى وضع الإشارة على - {
. صحيفة العقار خلاف دعوى إنشاء الرهن

تاريخ 1/3/1995 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 314 أساس 407 "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 70
" 388

القاعدة 389: - عقار - تصحيح اسم - إشارة دعوى - المادة 9 من القرار 188 لعام 1926
ز

دعوى تصحيح اسم بشأن عقار توجب وضع الإشارة على صحيفة العقار لتعلقها بعقار - {
. مسجل في السجل العقاري

تاريخ 19/3/1995 - مجموعة الآلوسي أساس 375 214 نقض قرار "
قاعدة - 73 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 389

:القاعدة 390

. الدعاوى العينية العقارية لا يجوز سماعها قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار - {
}.

تاريخ 1995/7/30 - مجموعة الآلوسي 1041 نقض قرار 783 أساس "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 75 - قاعدة
390 "

:القاعدة 391

دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري يعتبر من الدعاوى العينية التي تستلزم وضع - {
إشارة الدعوى على صحيفة العقار المطلوب تصحيح اسم مالكه ، وفق منطوق المادة 47 من
المادة 188 لعام 1926 . وعدم وضع هذه الإشارة يشكل عيباً جوهرياً في إجراءات التقاضي
}. .

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 585 أساس 741 تاريخ 1995/6/18 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 78 - قاعدة
391 "

. القاعدة 392: - عقار - إشارة دعوى - الصداقة والمانع الأدبي

عدم تسجيل الدعوى ووضع إشارتها على صحيفة العقار لا يستوجب ردها ، وإنما يوجب - {
على المحكمة أن تكلف المدعي استكمال هذا الإجراء تحقيقاً للغاية التي استهدفها المشرع من
التسجيل وهي المحافظة على حقوق المدعي نفسه وحقوق الآخرين والحوول دون تهريب
}. . العقار بعد إقامة الدعوى بصورة يتعذر معها تنفيذ الحكم لصالح المدعي

تاريخ 1995/8/27 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 842 أساس 147 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 79 - قاعدة
392 "

. القاعدة 393: - عقار - تجاوز - دعوى عينية عقارية - إشارة دعوى

. دعوى إزالة التجاوز هي دعوى عينية تقتضي وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار - {
}. .

مجموعة - تاريخ 1995/11/19 نقض قرار 1382 أساس 1561"
- 83 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" قاعدة 393

. القاعدة 394: - دعوى - إشارة - حقوق شخصية

{ . لا مبرر لوضع إشارة الدعوى في دعاوى الحقوق الشخصية - }

نقض قرار 446 أساس 724 تاريخ 1996/2/23 - مجموعة الآلوسي "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 84
" 394

. القاعدة 395: - عقار - إشارة - نوع الدعوى

{ . لا موجب لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار إذا لم تكن الدعوى عينية عقارية - }

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1996/3/18 نقض قرار 42 أساس 326"
- لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 85
" 395 قاعدة

القاعدة 396: - عقار - إشارة دعوى - مخاصمة - أصحاب الوكالات دون المالكين الأصليين
. - نفاذ الحكم بحق المالكين الأصليين

إن إشارة الدعوى الملقاة بحسب قرار المحكمة على صحائف العقارات تبقى ذات أثر تجاه - {
. المالكة والغير

- يمكن مخاصمة الوكيل دون الأصيل إن كانت وكالته تعطيه حق الشراء لنفسه والغير
{ . وتعتبر القرارات الصادرة بهذا الخصوص سارية بحق المالكين بالسجل العقاري

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1996/5/12 نقض قرار 397 أساس 943"
قاعدة - 87 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 396

القاعدة 397: - المادتين 9 و 47 من القرار 188 لعام 1926 - دعوى عينية عقارية -
المادة 85 مدني - عدم سماع الدعوى - سلطة المحكمة - تصحيح الخطأ المادي

وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار وفق ما جاء بالمادتين 9 و 47 من قانون - {
السجل العقاري أمر لازم في كل دعوى أو حق عيني والوارد تعدادهم بالمادة 85 من القانون
المدني . وحظر المشرع على المحاكم سماع الدعوى قبل وضع الإشارة من قبل المحكمة
. بالذات ومن قبل رئيس الكتاب

- إن وضع إشارة الدعوى بعد الفصل في الدعوى في الواقع لا ينال من حق الأرجحية ولا
يجعل القرار منعماً لأن المادة 47 من قانون السجل العقاري أوجبت بالنسبة للعقارات وضع
{ . إشارة الدعوى على قيد العقار في السجل العقاري تحت طائلة عدم سماع الدعوى

مجموعة الآلوسي - تاريخ 12/5/1996 1718 نقض قرار 704 أساس
قاعدة - 96 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
397 "

. القاعدة 398: - إشارة دعوى - إفراز - بيع مقاسم مفرزة - سهو عن نقل الإشارة
إن إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار قبل إفرازه إلى مقاسم تعتبر شامة لكل - {
مقاسم العقار الذي تم إفرازه بعد وضع تلك الإشارة ، فإذا قام المالكون لأحد المقاسم المفرزة
ببيعه وذكر في عقد البيع بأن المشتري أخذ علماً بكافة الإشارات المدونة على الصحيفة
العقارية للمقسم وعلى موظفو السجل العقاري المؤقت قد سهوا عن نقل الإشارة الموضوعة
على العقار إلى المقاسم المفرزة منه فإن ذلك لا يؤدي إلى انتقاص حقوق واضع الإشارة على
العقار قبل إفرازه ولا يؤدي إلى زوال المفاعيل القانونية لإشارته هذه طالما أنه من الثابت
{ . وضعه إشارة دعواه على صحيفة العقار بكامله قبل إفرازه

مجموعة - نقض مع قرار 202 أساس 243 تاريخ 11/11/1996
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 108
" - قاعدة 398

القاعدة 399: - عقار - إشارة دعوى - وضعها بعد صدور الحكم - إشارة أسبق - بطلان
. جلسات تقاضي

إن وضع الإشارة على صحيفة العقار أمر ملزم للمحكمة ومتوجب عليها وأن الخطأ في - {
إتباع الإجراءات الصحيحة يعتبر من الأخطاء المادية والمحكمة تتولى تصحيح ما يقع في
حكمها من أخطاء مادية وإن سهو المحكمة عن وضع الإشارة يجعل من حقها وبدون طلب
. إضافة هذا الأمر

- إن صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالترتيب إلا إذا أثبت صاحب الإشارة اللاحقة أن
. وضع الإشارة تم بالتواطؤ ويقصد الإضرار به
- إن وجود البطلان في بعض جلسات التقاضي لا يؤثر على الحكم النهائي أن كان تشكيل
. المحكمة في الجلسة الأخيرة صحيحاً

مجموعة الآلوسي لأحكام - نقض مع أساس 205 قرار 85 لعام 1997
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 111 - قاعدة 399

. القاعدة 400: - عقار - إشارة دعوى - متى توضع - الحكم بما لم يطلبه المدعي
. إشارة الدعوى توضع لحفظ الحقوق العينية العقارية وليست لحفظ الحقوق الشخصية - {

- { . الحكم بأمر لم يطلبه المدعي يوجب نقض الحكم ، وهذا من النظام العام

مجموعة - نقض قرار 1756 أساس 2745 تاريخ 1997/10/26
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 115
" قاعدة 400

. القاعدة 401: - عقار - إشارة دعوى
لا تسمع الدعوى العينية العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار . وهذا من - {
. النظام العام

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1998/2/22 نقض قرار 259 أساس 774
قاعدة - 117 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
401 "

. القاعدة 402: - أصول - إشارة دعوى لاحقة - خطأ مهني جسيم

عدم مراعاة أن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له - {
بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي
ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته ، مما يجيز له طلب ترقيين الإشارات التي وضعت على
. { . صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء ، خطأ مهني جسيم

مجموعة - نقض أساس مخاصمة 94 قرار 99 تاريخ 1998/2/24
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 120
" قاعدة 402

القاعدة 403:

إن شطب الدعوى مع ترقيين الإشارة وعدم تنفيذ هذا الترقيين يبقي للإشارة قوتها الثبوتية - {
. { . والأكيدة ويبقى لها كذلك حتى بالشطب طالما أنها لم ترقن

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 2331 أساس 1724 تاريخ 1999
قاعدة - 123 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
403 "

القاعدة 404:

لا ترد الدعوى العقارية لعدم وضع إشارتها في السجل قبل تكليف المحكمة المدعي بذلك - {
. وامتناعه عن التنفيذ

- في حال قيام نزاع حول الأبنية المشادة على أرض تعود للغير بمعزل عن مالك الأرض فلا
يشترط فيه وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لأن أثرها لا يتعدى أطرافها ولا تؤثر على
. { . حقوق مالك الأرض القانونية

نقض أساس 1006 قرار 1112 لعام 2000 - مجموعة الآلوسي لأحكام "
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 126 - قاعدة 404

القاعدة 406:

استقر الاجتهاد على أنه في حال تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار - {
الأم فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع فيها
العقار .

- السجلات التي استحدثتها التشريعات الجديدة تقوم مقام السجل العقاري في مجال وضع
{ . إشارة الدعوى لحفظ الحق

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2001/4/9 نقض قرار 432 أساس 198"
قاعدة - 129 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 406

القاعدة 407:

صدور قرار قضائي بانعدام القرار القضائي الذي قضى تثبیت البيع فيما بين طرفيه لا - {
يبطل مفعول إشارة الدعوى التي تم وضعها استناداً لدعوى تثبیت البيع بحيث تبقى مرتبة
لمفاعيلها مادام من حق المحكمة التي قررت الانعدام أن تفصل في موضوع الدعوى التي
تصدر فيها القرار المعدوم وأن تقضي في موضوع النزاع بما تستخلصه من وقائع الدعوى
{ . وأدلتها أنه الحقيقة

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 442 أساس 238 تاريخ 2001/4/23"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 137 -
" 407 قاعدة

القاعدة 408:

دعوى منع التعرض من الدعاوى الشخصية العقارية ولا يحتاج الإدعاء فيها إلى وضع - {
{ . إشارة الدعوى

مجموعة - نقض قرار 2089 أساس 1682 تاريخ 2001/11/19"
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 143
" 408 - قاعدة

القاعدة 409:

من مستلزمات سماع الدعوى العينية العقارية بإبطال البيع أو فسخ التسجيل وضع الإشارة - {
على صحيفة العقار وبالتالي فإن تقرير وضع الإشارة تم بحكم القانون ولا يلزم واضح الإشارة
بالتعويض عن هذا الوضع إلا إذا ثبت عدم مشروعية إدعائه أو كيديته أو عدم مصلحته في
ذلك . }

مجموعة - تاريخ 2001/12/23 نقض قرار 2355 أساس 3064
146 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
"قاعدة 409 -

القاعدة 410:

إذا كان العقار مسجلاً في السجل العقاري فإن وضع إشارة الدعوى على صحيفته يعني - {
}. عن وضعها في السجل المؤقت الذي هو من متممات السجل العقاري

مجموعة - نقض قرار 2360 أساس 2234 تاريخ 2001/12/24
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 148
" قاعدة 410

القاعدة 411:

الدعوى القائمة على طلب تثبيت البيع العقاري لا تسمع بدون وضع إشارة الدعوى على - {
. صحيفة العقارات مثار النزاع

}. استقر الاجتهاد على جواز ومنع وضع إشارة الدعوى أمام محكمة الدرجة الثانية -

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 2432 أساس 89 تاريخ 2001/12/31
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 151
" 411

القاعدة 412:

إذا كانت القيود الموضوعة على العقار بمنع التصرف قد وضعت حفاظاً على الصالح العام - {
الذي ارتآه الشارع فإن هذه الرخصة لا تخضع للتقادم مهما طال الزمن لأنها متجددة في كل

زمان ومكان وبالتالي فإن إشارة الدعوى، سواء سبقت إشارة منع التصرف أم أعقبته فإن حق
{ . الصالح العام بوضع هذه الإشارة يبقى مقررًا قانوناً

مجموعة الآلوسي لأحكام - نقض أساس 2149 قرار 638 لعام 2002
"قاعدة 412 - النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 153

:القاعدة 413

يستفاد من نص المادة 13 من قانون السجل العقاري إن وضع الإشارة يكسب واضعها - {
حقاً بالأولوية وعلى من يتذرع بوجود عيب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أن يثبت علم
. المشتري بهذا العيب وسوء نيته

- إشارة القيد المؤقت تزول آثارها بمضي المدة ولو لم يجر شطب هذا القيد أو ترقينه في
{ . السجل العقاري

مجموعة الآلوسي لأحكام - تاريخ 2002/2/4 184 نقض قرار 8 أساس
قاعدة 413 - النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 154

"

:القاعدة 314

إذا أشار بيان القيد العقاري إلى وجود إشارة الدعوى دون بيان صاحبها فإن العلاقة تبقى - {
{ . قائمة فيما بين صاحب الإشارة ومالك العقار

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/2/17 502 أساس نقض قرار 592
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 158 - قاعدة
314 "

:القاعدة 415

إذا كانت الدعوى تهدف إلى تثبيت شراء عقار فلا بد من وضع إشارتها على صحيفة - {
{ . العقار تحت طائلة رد الدعوى شكلاً

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 169 أساس 315 تاريخ 2002/3/4
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 160 - قاعدة
415 "

القاعدة 416:

إشارة الدعوى تحفظ بحق صاحبها دون التعرض لبقية الإشارات التي كانت صحيفة العقار - {
متعلقة بها والتي يبقى من حق أصحابها التمسك بأسبقيتها بما يتفق مع حكم القانون وقواعد
العدالة .

لا يجوز لغير أصحاب الإشارات إثارة الدفوع المتعلقة بها ما دامت المصلحة هي مناط -
{ . الدعوى والدفع

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 217 أساس 395 تاريخ 2002/3/18
قاعدة - 161 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
416 "

القاعدة 417:

إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار تبقى منتجة لكافة آثارها ولو شطبت الدعوى - {
مادام إنها لم ترقن من على صحيفة العقار بعكس إشارة القيد المؤقت التي تعتبر منتهية الأثر
. بانتهاء المدة التي وضعت من أجلها

إذا جددت الدعوى بعد الشطب وإشارة الدعوى على صحيفة العقار لم ترقن بعد فإن تجديد
{ الدعوى لا يستلزم وضع الإشارة مرة ثانية على صحيفة العقار

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 418 أساس 2187 تاريخ 2002/4/15
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 164
417"

القاعدة 418:

انتقال الملكية لا يؤثر على صاحب الحق الذي كان الأسبق بوضع الإشارة ما لم ينهض - { . من الأدلة على أن الإشارة وضعت وصاحبها يعلم يقيناً بترتب حقوق للغير على العقار

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 412 أساس 1245 تاريخ 2002/4/15
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 418 - قاعدة
418 "

القاعدة 419:

{صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالتفضيل إلا إذا ثبت التواطؤ وقصد الإضرار - {

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 1806 أساس 813 تاريخ 2002/5/12
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 170 - قاعدة
419 "

القاعدة 420:

الدعوى القائمة على طلب قيمة المساحة المقتطعة بدون وجه حق من العقار ليست - {
. دعوى عينية عقارية مما لا وجه لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار

مجموعة - نقض قرار 1915 أساس 1249 تاريخ 2002/5/12
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 172
" قاعدة 420 "

القاعدة 421:

نقل ملكية العقار رغم وجود إشارة الدعوى على صحيفته يعني الالتزام بما يترتب على هذه - {
. الإشارة من آثار

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 631 أساس 1625 تاريخ 2002/5/13
- قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 175
421 "

القاعدة 422:

شطب الدعوى لا يؤثر على إشارتها الموضوعة على صحيفة العقار والتي تبقى منتجة - {
. آثارها ما لم ترقن وفق الأصول

تاريخ 2002/5/13 - مجموعة الآلوسي - نقض قرار 629 أساس 1093"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 177
422 "

القاعدة 423:

استقر الاجتهاد القضائي على أن مفعول إشارة الدعوى على صحيفة العقار يبقى منتجاً - {
. أثره ولو شطبت الدعوى طالما أن تلك الإشارة بقيت على صحيفة العقار ولم ترقن

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 598 أساس 113 تاريخ 2002/5/13"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 180 - قاعدة
423 "

القاعدة 424:

وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يمكن أن تمس حقوق أصحاب الإشارات - {
. السابقة طالما كانوا حسني النية

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/5/27 1421 نقض قرار 779 أساس"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 183 - قاعدة
424 "

القاعدة 425:

دعوى إزالة التجاوز لا بد فيها من وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المتجاوز لأن - {
. هذه الدعوى عينية عقارية ووضع الإشارة شرطاً لسماعها

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/5/27 767 نقض قرار أساس 709"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 185 - قاعدة
425 "

القاعدة 426:

إذا قررت المحكمة وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار إلا أنها لم تعثر على شرح - {
بوضع الإشارة بكتاب مستقل من السجل العقاري أو بشرح على بيان قيد العقار فإن عليها أن
تستدرك هذا النقص من ذاتها ولا يجوز لها أن ترد الدعوى عن العقار إلا إذا ثبت لها امتناع
}. المدعى عن وضع الإشارة

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/5/27 نقض قرار 781 أساس 1615"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 187
" 426

القاعدة 427:

إشارة الدعوى سبباً لقبول الدعوى وإن بطلان حصر الإرث أو تعديله لا يفقد هذه الإشارة - {
}. قوتها لمصلحة من وضعها أولاً ما لم يتم إثبات التواطؤ وقصد الإضرار

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/6/10 نقض قرار 844 أساس 858"
قاعدة - 190 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 427

القاعدة 428:

إن الدعوى لا تسمع على عقار غير مسجل في القيود العقارية وقبل وضع إشارتها على - {
}. صحيفته

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/6/10 أساس 799 نقض قرار 891"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 193 - قاعدة
" 428

القاعدة 429:

{ . وضع إشارة الدعوى شرطاً لسماع الدعوى وليس لقبولها شكلاً - }

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 892 أساس 801 تاريخ 2002/6/10
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 194 - قاعدة
429 "

القاعدة 430:

من المبادئ المقررة فقهاً وقانوناً أن تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار هو شرط - {
أساسي وشكلي لقبول الدعوى العينية العقارية والنظر فيها عملاً بالمادة التاسعة من قانون
السجل العقاري وهذه الإشارة مرتبطة بوجود تلك الدعوى التي وضعت الإشارة من أجلها
}. . وبالتالي لا يمكن ترقيتها بمعزل عن الدعوى التي وضعت من أجلها

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/6/10 نقض قرار 931 أساس 396
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 430 - قاعدة
430 "

القاعدة 431:

الإشارة الأسبق هي الأحق بالترتيب من حيث المبدأ ما لم يثبت أن هذا القيد بني على - {
}. . غش أو مواطأة أو أحد الأسباب الداعية للإلغاء

مجموعة - نقض قرار 1289 أساس 1249 تاريخ 2002/7/22
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 198
" 431 قاعدة

القاعدة 432:

استقر الاجتهاد القضائي على أن وضع الإشارة على الحق العيني على صحيفة العقار - {
يجعل هذه الإشارة ملزمة لكافة من يود وضعها فيما بعد ويعتبر قابلاً بالنتائج المترتبة على
}. . الدعوى التي وضعت فيها الإشارة الأسبق

- نقض قرار 534 أساس مخاصمة 1225 تاريخ 2002/10/15
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
"ص 200 - قا 432

. القاعدة 433: - تواطؤ - إثباته - العلم لا يكفي - الأفضلية بين الشاريين

الأفضلية بين شارين متتاليين لعقار تكون لمن سبق وسجل حقه في صحيفة العقار ما لم - {
يثبت التواطؤ المقصود به الإضرار بصاحب العقد الذي لم يسجل أو يسجل بعد العقد الأول

- مجرد علم المشتري بوجود من سبقه إلى شراء العقار لا يكفي لفسخ عقده بعد تسجيله في
. { . السجل العقاري

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1988/1/13 نقض قرار 40 أساس 844"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 204 - قاعدة
433 "

. القاعدة 434: - عقار - قوة السجل العقاري - أفضلية الشراء المتتالي - مصلحة

إن العبرة لقيود السجل العقاري والأفضلية بين حقين متتاليين على عقار تبقى لمن سبق - {
وسجل حقه في صحيفة العقار وإن العقد المسجل يبقى له أثره ما لم يرقم الدليل على أنه جرى
بالتواطؤ وقصد الإضرار بصاحب العقد الذي لم يسجل أو الذي سجل بعد تسجيل العقد الأول

- إن المصلحة مناط الإدعاء وكذلك الادعاء بالنسبة للدفع بحيث لا يسمع الدفع إذا لم يكن
. { . لصاحبه مصلحة فيه

مجموعة - تاريخ 1988/10/20 نقض قرار 1333 أساس 4384"
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 206 -
" قاعدة 434

:القاعدة 435

إن أحكام السجل العقاري تجعل أفضلية بين حقين متعاقبين بعقد خارج السجل العقاري هو - {
لمن سبق وسجل عقده في السجل العقاري أو وضع إشارة دعواه في صحيفة العقار إلا إذا كان
الأسبق في التسجيل هو صاحب الحق الثاني واستطاع صاحب الحق الأول أن يثبت التواطؤ
. وقصد الإضرار به بقصد إقصائه

- إن كل تصرف بعقار غير مسجل في السجل العقاري لا قيمة له بقصد استقرار المعاملات بين الناس ما لم يثبت المتصرف له الأول إن هناك تواطؤ بين المتصرف له الثاني والبائع . بقصد الإضرار بالأول
- إن وجود قيد على صحيفة العقار يحفظ حقوق صاحب القيد تجاره الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حق عيني أو شخصي على صحيفة العقار بحيث يعتبرون قابلين بما . ينجم عن هذا القيد
- { . إن العبرة في تحديد النوع الشرعي للعقار لما هو مدوّن في القيود العقارية

مجموعة - تاريخ 1988/12/31 نقض قرار 1974 أساس 2914
 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
 " قاعدة 435 - صفحة 210

القاعدة 436:

عند تعدد البيوع، تعمل قاعدة تراحم البيوع وينظر لمن سبق أن وضع الإشارة على - {
 الصحيفة .

- كون العقار مسجلاً سابقاً باسم شخص لا يكفي لاعتباره الأحق بالتفضيل ما لم يدع بإقالة
 { . العقد ويضع إشارة الدعوى

نقض قرار 177 أساس 2987 تاريخ 1992/2/19 - مجموعة الآلوسي "
 قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 216
 " 436

القاعدة 437:

إن الأفضلية بين شاريين متتاليين هي لمن سبق في وضع الإشارة أو في تسجيل شرائه - {
 في السجلات العقارية قبل الشاري الآخر ما لم يثبت الأخير تواطؤ الأولين فيما بينهما وبقصد
 { . الإضرار به

مجموعة الآلوسي - تاريخ 1992/5/25 نقض مع قرار 4 أساس 58"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 217
347 "

. القاعدة 438: - عقار - بيع متتالية - أفضلية - علم المشتري الثاني - سوء النية

إن الأفضلية بين شارين متتالين لعقار ما يكون لمن سبق وسجل هذا الشراء في - {
السجلات العقارية ما لم يثبت إن هذا التسجيل تم توطؤاً ويقصد الإضرار بالشخص الذي لم
يستطع التسجيل ، ولا يمكن للأشخاص الآخرين أن يتذرعوا بالقوة الثبوتية لقيود السجل
العقاري إذا ثبت أنهم عرفوا قبل اكتساب الحق بوجود عيوب داعية لإلغائه كأن يثبت علم
{ . المشتري الثاني بوقوع البيع الأول

مجموعة - نقض قرار 364 أساس مخاصمة 110 تاريخ 1994/6/29
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 220
" قاعدة 438

القاعدة 439: - مخاصمة - أصول محاكمات - أدلة جديدة أمام محكمة المخاصمة - متجر -
. شارين متتالين - عقد ثابت التاريخ

لا يجوز قبول أوجه دفاع جديدة أمام المحكمة النازرة في دعوى المخاصمة لم يسبق - {
. طرحها أمام محكمة الموضوع مصدرة الحكم

إن الأفضلية بين العقدين الذين أجراهما البائع هو للعقد الذي يحمل تاريخاً ثابتاً في -
معرض بحث دعوى بيع المتجر مما لا محل معه لرمي هيئة المحكمة مصدرته بالخطأ المهني
{ . الجسيم

نقض قرار 376 أساس مخاصمة 236 تاريخ 1994/7/23 - مجموعة "
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 222
" - قاعدة 439

. القاعدة 440: - عقار - إشارة عقارية - أصول - دفع - توطؤ - إثبات

. صاحب الإشارة الأسبق على الصحيفة العقارية هو الأولى بالرعاية - {

- الإشارة إلى وجود التواطؤ دون التصدي له ودون تقديم الدليل يجعل الإدعاء به غير صحيح . }

مجموعة الآلوسي لأحكام - نقض قرار 64 أساس 185 تاريخ 1995/2/1 "
 " النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 225 - قاعدة 440

القاعدة 441:

إن طلب التدخل في دعوى المخاصمة غير مقبول أصلاً إذا كان طالب المخاصمة من - {
 . الغير وليس طرفاً بالقرار المخاصم

- إن صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالترتيب في حال وقوع بيعين متتاليين
- إذا ثبت عدم أحقية بائع العقار بملكيته فإن ذلك ينعكس على خلفه الخاص لأن انهيار
- . تملك البائع للشقة يستتبع حتماً انهيار حق المشتري منه بمواجهة أصحاب الإشارات الأسبق
- }.

نقض مع أساس 111 قرار 73 لعام 1997- مجموعة الآلوسي لأحكام "
 " النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 441 - قاعدة 228

. القاعدة 442: - عقار - عدة مشترين - تسجيل - إزالة أثره

الأفضلية بين مشترين متتابعين لعقار لمن سبق وسجل حقه في صحيفة العقار لأن القيود - {
 المبرمة بين الأطراف لا تعتبر نافذة بنظر التشريع العقاري فيما بين المتعاقدين وقبل الغير إلا
 . من تاريخ التسجيل

- يمكن إزالة أثر التسجيل العقاري إذا قام الدليل لدى قضاء الموضوع على أن التسجيل جرى
 تواطؤاً أو بقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل (المادة 13 من القرار 188 لسنة
 1926) . }

نقض قرار 1792 أساس 2299 تاريخ 1997/12/7 - مجموعة الآلوسي "
 قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 230
 " 442

القاعدة 443: - أصول - دعوى عقارية - إشارتها - موقف شارين متتالين

حال وضع إشارتي دعوى من قبل شارين متتالين على صحيفة العقار قبل إفرازه تكون - {
}. الأفضلية للشاري الأول الذي قام بوضع يده على العقار وقام بإكسائه

تاريخ 1997/12/21 - مجموعة - نقض قرار 1854 أساس 857
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 233
" قاعدة 443 "

القاعدة 444:

إن الأفضلية والأرجحية لمشتريين متتالين لنفس العقار تعود لصاحب الإشارة الأسبق ولو - {
}. لم يكن الشراء مقروناً بالاستلام للمبيع الفوري

- إن الوكالة في البيع لا تعني البيع حتماً لأن البيع يتم بنقل الملكية إلى المشتري أو على الأقل في وضع إشارة قيد مؤقت فإذا ما خلت الصحيفة العقارية من ذلك فالمشتري الثاني {
}. يكون حسن النية وشراءه يبقى سليماً إلا إذا ثبت عكس ذلك

مجموعة - تاريخ 1999/10/11 نقض مع قرار 303 أساس 460
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 236
" - قاعدة 444 "

القاعدة 445:

إن الشيء المعمول به في القضايا العقارية والمنتج في الدعوى هو التسجيل على - {
الصحائف العقارية وفقاً لأحكام المادة 13 من القرار 188 لعام 1926 وبالتالي لا يعتد بأي
}. قيد خارج السجل ولو كان موثقاً ولو كان سنداً رسمياً

- إن الأسبق في وضع الإشارة على صحيفة العقار هو الأفضل في التملك إلا إذا قدم الخصم {
}. الدليل على واقعة التواطؤ وسوء النية بين البائع والمشتري

مجموعة - تاريخ 1999/12/20 نقض مع قرار 375 أساس 525"
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 240
" قاعدة 445

:القاعدة 446

إن الأفضلية بين شارين متتاليين لعقار وإن كانت لمن سبق ووضع إشارة الدعوى على - {
صحيفة العقار إلا أن ذلك مشروط بعدم ثبوت التواطؤ وقصد الإضرار أي التواطؤ بين البائع
وصاحب الإشارة الأسبق بقصد الإضرار بالمشتري السابق الذي لم يضع إشارة الدعوى على
. { . العقار إلا بعد وضع إشارة المشتري الثاني

نقض قرار 519 أساس مخاصمة 839 تاريخ 2000/10/31 - مجموعة "
- 243 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" قاعدة 446

:القاعدة 447

استقر اجتهاد محكمة النقض على أنه في حال تنازع شارين متتاليين لعقار تكون العبرة - {
. للتسجيل في السجل العقاري ما لم يثبت التواطؤ وقصد الإضرار بالمشتري الأول

- إثبات التواطؤ وقصد الإضرار جائز بكافة طرق الإثبات ومنها البيئة الشخصية والقرائن
- مجرد إقامة الدعوى بطلب استرداد المبيع وإقرار مدعي الشراء بدعوى المدعى عليه كافٍ
. { . بحد ذاته لإثبات التواطؤ

نقض قرار 402 أساس 631 تاريخ 2001/4/9 - مجموعة الآلوسي "
- 246 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 447 قاعدة

:القاعدة 448

استقر الاجتهاد القضائي على أن الأفضلية بين شاريين متتاليين هو لمن سبق ووضع - {
إشارة الدعوى على صحيفة العقار ما لم يثبت التواطؤ وقصد الإضرار بالمشتري الأول الذي لم
. يتمكن من وضع الإشارة قبل المشتري الثاني

- لا مجال للتحليل من الأثر القانوني للإشارة الأسبق بمقولة أن صاحبها لم ينفذ التزاماته
العقدية من حيث دفع الثمن في الوقت المحدد بالعقد المبرم مع البائع وإن هذا الإخلال يبيح
. للبائع بيع العقار إلى الغير وبدون الرجوع إلى المشتري

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2001/4/23 نقض قرار 440 أساس 93"
قاعدة - 249 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 448

القاعدة 449:

إن الأفضلية بين شاريين تبقى لمن سبق وسجل حقه لدى قيود سجل الجمعية قبل افتتاح - {
الصحيفة العقارية في السجل المؤقت طالما أن القيود المبرمة بين الأطراف لا تعتبر نافذة بين
عاقديها وقبل الغير إلا بعد تاريخ التسجيل عملاً بالمادة 11 من القرار 188 لعام 1926 ولا
يمكن إزالة التسجيل وإبطال أثره القانوني إلا إذا قام الدليل على أن التسجيل تم بالتواطؤ وقصد
. الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل عملاً بالمادة 13 من القرار 188

- إن السجلات التي تستحدثها التشريعات الجديدة تقوم مقام السجل العقاري في وضع
. الإشارة وحفظ الحقوق
- عقد البيع الموثق لدى الكاتب العدل يقتصر أثره على ذات المتعاقدين ولا يتعداهم لسواهم
ولا للحقوق التي اكتسبها أصحابها بالتسجيل أيًا كان تاريخ هذا التسجيل سابقاً أو لاحقاً لعقد
. البيع الذي لم يسجل

تاريخ 2001/4/30 - مجموعة الآلوسي 43 نقض قرار 514 أساس"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 255 - قاعدة
" 449

القاعدة 450:

قواعد السجل العقاري تجعل الأفضلية بين شاريين متواليين لعقار واحد لمن سجل عقد - { شرائه ما لم يثبت أن هذا الشراء صوري أو مخالف للنظام العام أو كان نتيجة تواطؤ لإقصاء المشتري الأول والإضرار به عملاً بأحكام المادة 13 من القرار 188

- لا يؤثر في صحة تفضيل العقد المسجل لجوء المشتري الأول إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار وإن هذا يعني أن نقل ملكية العقار بالبيع للغير ووضع الإشارة عليه يكسب الشاري حق التملك بالاستناد إلى قيود السجل العقاري وعلى من يتذرع بوجود عيب أو بهذا العيب وسوء نيته أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو تعديله أن يثبت علم المشتري . { . الصورية بالتسجيل وذلك بكافة طرق الإثبات

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2001/5/13 نقض قرار 604 أساس 860 " لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 268 - قاعدة 450 "

القاعدة 451:

إن العبرة في الملكية هي لقيود السجل العقاري وفقاً لأحكام القرار 18 ل.ر لعام 1926 - { وإن الأفضلية بين شاريين متواليين لعقار واحد إنما تعود لمن سجل عقد شرائه وإن العقد المسجل بالسجل العقاري يبقى له أثره ما لم يقدّم الدليل على أنه جرى بالتواطؤ لإقصاء المشتري الأول والإضرار به

- إن مجرد علم المشتري يسبق بيع العقار من قبل البائع لا يمنع من صحة التصرف الثاني ما دام العقد الأول غير مسجل وإنه لإبطال التصرف الثاني لا بد من إثبات التواطؤ وقصد الإضرار بالمشتري الأول . { .

نقض قرار 643 أساس 440 تاريخ 2001/5/16 - مجموعة الآلوسي " لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 271 - قاعدة 451 "

القاعدة 452:

إن الأفضلية بين شاريين متتاليين لعقار أو لصحة منه هي لمن سبق ووضع إشارة - { الدعوى على صحيفة العقار ما لم يثبت التواطؤ وقصد الإضرار بالشاري الأول

- محكمة الموضوع ليست ملزمة بحث الخصوم على إثبات دفعهم لأن ذلك ملقى على عاتقهم وإن إبداء الخصم استعداده لإثبات التواطؤ بكافة طرق الإثبات لا يعتد به مادام يثبت { . بالطرق المقبولة قانوناً حصول التواطؤ الذي تمسك به

مجموعة - تاريخ 2001/11/11 1656 نقض قرار 1961 أساس "
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 274
" قاعدة 452

القاعدة 453:

علم المشتري الثاني بوقوع البيع الأول لا يكفي لإبطال عقده ما لم يثبت التواطؤ وقصد - {
}. الإضرار لإبعاد المشتري الأول

مجموعة - نقض قرار 1879 أساس 1044 تاريخ 2001/11/5
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 277
" - قاعدة 453

القاعدة 454:

إن الأفضلية بين شاريين متتاليين لعقار واحد لمن سبق ووضع إشارة الدعوى على - {
صحيفة العقار أو سبق بتسجيل شرائه في السجل العقاري ويبقى للحق المسجل أثر ما لم يقيم
الدليل على أنه جرى بالتواطؤ ويقصد الإضرار بالشاري الذي لم يتمكن من تسجيل شراؤه

- إن مجرد علم المشتري بشراء غيره للعقار لا يكفي لفسخ عقده كلاً أو جزءاً ومجرد العلم بوجود بيع سابق غير مسجل لا يعتبر سبباً لإبطال الشراء لأن الإلغاء مبني على فكرة التواطؤ ونية الإضرار بحقوق المشتري الأول لأن الذهاب إلى ذلك يشكل تجاوزاً في تفسير النص { . القانوني الوارد في قانون السجل العقاري

مجموعة - نقض قرار 2346 أساس 1741 تاريخ 2001/12/24
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 281 -
" قاعدة 454

القاعدة 455:

العبرة في حالة تراحم البيوع والأحقية بالتفضيل هو لمن أسبق من الآخر بوضع إشارته - {
على صحيفة العقار ما لم يثبت اقتران هذه الإشارة أو التسجيل بسوء النية أو الغش أو
}. . المواطأة بحسبان أن الغش يفسد الرضا والتسجيل

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/3/4 نقض قرار 182 أساس 365"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 285 - قاعدة
455 "

القاعدة 456:

استقر اجتهاد محكمة النقض فيما خص المادة 13 من قانون السجل العقاري على أن - {
قيود السجل العقاري حجة تجاه الكافة وإن الإشارات المدونة على صحيفة العقار هي التي
تحفظ حقوق أصحابها بالتفضيل ما لم يثبت علم المشتري الثاني بالبيع الأول علماً أكيد أو
سوء نيته عندما اشترى رغم علمه بالبيع الأول أو بقصد الإضرار وإقصاء المشتري الأول عن
. هذا الشراء

- لا يجوز التمسك بالقيود أو بالإشارات إلا من قبل أصحابها والتي وضعت لحماية حقوقهم
}. . أو من قبل خلفهم العام والخاص

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/3/18 نقض قرار 293 أساس 1517"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 287
456 "

القاعدة 457:

}. . الإشارة الأسبق هي الإشارة الأحق بالتفضيل - {

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/4/29 نقض قرار 516 أساس 395"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 291 - قاعدة
457 "

القاعدة 458:

في البيوع العقارية تبقى الأفضلية للأسبق لمن وضع الإشارة ما لم يثبت العلم الأكيد أو - {
}. . المواطأة وقصد الإضرار بين البائع المالك وبين المشتري الثاني صاحب الإشارة

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 497 أساس 133 تاريخ 2002/4/29
قاعدة - 292 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
458 "

القاعدة 459:

استقر الاجتهاد القضائي على أن الأفضلية في البيوع العقارية المتعاقبة هي لمن سبق - {
}. . ووضع الإشارة على صحيفة العقار ما لم يثبت التواطؤ بين البائع والمشتري

نقض قرار 666 أساس 632 تاريخ 2002/5/26 - مجموعة الآلوسي "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 294 - قاعدة
459 "

القاعدة 460:

الأفضلية بين شاريين متتاليين لعقار واحد تبقى لمن سبق وسجلشراءه في السجل العقاري - {
أو وضع إشارة الدعوى لأن القيود العقارية لا تعتبر نافذة بنظر التشريع العقاري بين طرفيها
. وقبل الغير إلا من تاريخ التسجيل عملاً بالمادة 11 من القرار 188 ل.ر لعام 1926

- بمقتضى المادة 13 من قانون السجل العقاري يمكن إزالة أثر التسجيل إذا قام الدليل أمام
}. . قضاء الموضوع بأن التسجيل جرى تواطؤ وبقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل

نقض قرار 1385 أساس 1441 تاريخ 2002/7/22 - مجموعة الآلوسي "
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 296
460 "

القاعدة 461:

{ . الأفضلية في البيوع العقارية هي للأسبقية بوضع إشارة الدعوى - }

مجموعة - نقض قرار 931 أساس مخاصمة 312 تاريخ 2002/7/29
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 298
" - قاعدة 461

القاعدة 462:

وضع الإشارة على صحيفة العقار قبل أية إشارة أخرى يجعل من صاحبها هو الأحق - {
. بالتفضيل ما لم يثبت أن التسجيل بني على الغش كالمواطأة أو العلم بانتفاء الحق ممن باع
}.

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 913 أساس 1513 تاريخ 2002/8/10
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 304
" 462

القاعدة 463:

قيود الجمعيات السكنية تقوم مقام السجل العقاري وبالتالي فإن الأسبقية بوضع الإشارة - {
على صحائف سجلات الجمعية تجعل من واضع الإشارة صاحب الحق بطلب التسجيل واعتباره
. الأحق بالتفضيل من غيره

مجموعة - نقض قرار 1540 أساس 2912 تاريخ 2002/8/25
- 306 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" قاعدة 463

. القاعدة 464: - عقد بيع عقاري - إنذار - شروطه

لا يعد الإنذار منتجاً لآثاره إذا لم يتضمن دعوة المنذر للحضور أمام رئيس المكتب العقاري - {
المعاون في ساعة أو يوم محددين لإقرار البيع ونقل الملكية حتى إذا لم يحضر يقوم رئيس
المكتب العقاري بالمعاون بتثبيت غيابه وتدوين ضبط أصول بهذا الخصوص لكي يأخذ الإنذار
. مفاعيله القانونية بحقه

مجموعة الآلوسي لأحكام - تاريخ 1988/1/3 نقض قرار 6 أساس 798"
قاعدة 464 - 310 النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة

"

القاعدة 465: - عقار - توريث - نقل الملكية - أجنبي - المرسوم التشريعي رقم 189 لعام
1952 .

إن نقل الملكية بسبب الوفاة لا يتوجب فيه الحصول على إجازة مسبقة من قبل وزارة - {
الداخلية بل يكون بموجب وثيقة حصر إرث للمتوفي

- إن تسجيل الملكية أثناء عمليات التحديد والتحرير في المناطق الحدودية لا يتوجب فيها
الحصول ثانية على إجازة من قبل وزارة الداخلية للأجنبي الذي سبق وحصل على هذه الإجازة
{ وسجل العقار لاسمه في السجلات العقارية

نقض أساس مخاصمة 30 قرار 629 لعام 1996 - مجموعة الآلوسي "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 314 - قاعدة
465 "

القاعدة 466: - عقار في مناطق الحدود - شراء - أجنبي - م ت 193 لعام 1952 - إبراز
. رخصة وزارة الداخلية

اجتهاد القضاء لدى محكمة النقض مستقر على وجوب إبراز الرخصة لتملك العقار الواقع - {
. في مناطق الحدود حتى تاريخ إصدار الحكم بالموضوع

- من غير الجائز إبراز الرخصة أمام محكمة النقض بعد الحصول عليها بتاريخ لاحق
لصدور قرار محكمة الموضوع لأن المحكمة النقض محكمة قانون تقتصر مراقبتها على حسن
{ . تطبيق محاكم الموضوع للقانون

نقضه أساس 458 قرار 305 لعام 1998 - مجموعة الآلوسي لأحكام "
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 316 - قاعدة 466

. القاعدة 467: - ترخيص - عقارية - لتثبيت البيع - تسجيل بالسجل العقاري - أجنبي

الترخيص الإداري هو شرط لتثبيت البيع ونقله في السجل العقاري فإذا حصل المدعي على - {
الترخيص فإن رد الدعوى في محله القانوني

- لما كان لا يجوز إبراز وثائق جديدة أمام محكمة النقض لذلك فإن عدم أخذ غرفة
{ . المخاصمة بصورة الترخيص المبرزة في لائحة الطعن هو في محله القانوني

نقض مع أساس 459 قرار 274 لعام 1998 - مجموعة الآلوسي لأحكام "
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 318 - قاعدة 467

القاعدة 468:

. الترخيص في عقارات الحدود شرط لفصل الدعوى وليس شرطاً لقبولها - {

- اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض قضى بقبول الدعوى والحكم بها إذا استطاع المشتري
{ . الحصول على الترخيص إلى ما قبل فصل الدعوى

تاريخ 1998/1/25 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 40 أساس 385 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 320 - قاعدة
468 "

القاعدة 469:

يجوز للمحكمة أن تقضي بتثبيت عقود البيع المتعلقة بالأراضي الواقعة على الحدود إذا - {
صدرت الرخصة قبل الحكم سواء كان صدورها قبل الاتفاق الخاص الذي يكون ناقلاً للملكية أو
. بعده ويمتنع على المحاكم تثبيت مثل هذه العقود عند عدم وجود رخصة

- في حال عدم الحصول على الرخصة فإن على المحكمة أن تبحث في وجوب زوال العقد
{ . وتمنع المدعاة به

نقض أساس 2680 قرار 2133 لعام 1999 - مجموعة الآلوسي لأحكام "
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 322 - قاعدة 469

. القاعدة 470: - عقار - عقد - أراضي حدودية

يجوز للمحكمة أن تقضي بتثبيت عقود البيع المتعلقة بالأراضي الواقعة على الحدود إذا - { صدرت الرخصة قبل الحكم سواء كان صدورها قبل الاتفاق الذي لا يكون ناقلاً للملكية حكماً . } . أو بعده ، ويمتنع على المحاكم تثبيت مثل هذه العقود عند عدم وجود رخصة بالكلية

تاريخ 1999/12/30 نقض قرار 2132 أساس 2678"

نقض مع قرار 24 تاريخ 1995/7/29 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
" قاعدة 470 - 324 في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة

القاعدة 471:

لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في - { مناطق الحدود إلا برخصة مسبقة تصدر بقرار من وزير الداخلية وإن أحكام المحاكم المتعلقة بالأراضي المذكورة لا تنفذ ما لم تقترن بالرخصة المنوه عنها

لا يجوز الحكم بتثبيت عقود البيع المتعلقة بالأراضي الواقعة على الحدود ما لم تكن -
الرخصة مبرزة في الدعوى ويمتنع على المحاكم تثبيت مثل هذه العقود وعند عدم وجود
. } . الرخصة

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2001/1/22 نقض قرار 100 أساس 560"
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 326 - قاعدة
471 "

القاعدة 472:

يستفاد من نص المادة 24 من القرار 186 لعام 1926 الذي هو نص خاص أن القانون - { أعطى المعارض على أعمال التحديد والتحرير الخيار بإثبات حقوقه عن طريق متابعة اعتراضه أمام القاضي العقاري أو إقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة ضمن المهلة المحددة . بالمادة 31 من القرار المذكور

- عدم الحصول على الترخيص المسبق للعقارات المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم
193 لعام 1952 لا يحول دون تسجيلها في السجل العقاري وإن كان يمنع من إعطاء
. } . الأسناد وإجراء أية معاملة على تلك العقارات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم

مجموعة - نقض قرار 244 أساس مخاصمة 165 تاريخ 2001/7/17
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 328 -
" قاعدة 472 "

القاعدة 473:

لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في - {
مناطق الحدود إلا بموجب ترخيص مسبق سناً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 193 لعام
{ . 1952 وإن ما ورد في المرسوم المذكور هو من النظام العام ولا يجوز مخالفته

مجموعة - تاريخ 2001/11/4 نقض قرار 1859 أساس 1646
- 331 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" قاعدة 473 "

القاعدة 474:

وقوع العقار في منطقة الحدود يجعله خاضعاً لأحكام المرسوم التشريعي 193 لعام 1952 - {
ولا يجوز الحكم بتثبيت البيع ولو أقر البائع به قبل حصول المشتري على موافقة وزارة
{ . الداخلية على نقل الملكية باسم المشتري

تاريخ 2001/12/24 - مجموعة نقض قرار 2358 أساس 2029
- 333 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" قاعدة 474 "

القاعدة 475:

إن العرب الفلسطينيين مشمولين بأحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى من المرسوم - {
التشريعي رقم 189 لعام 1952 فلا يحتاج تملكهم في المناطق الواقعة ضمن حدود البلديات
. في مراكز المحافظات لرخصة من وزارة الداخلية

- { . أحكام المرسوم التشريعي 193 لعام 1952 تطبيق على العقارات الواقعة على الحدود

مجموعة - نقض قرار 2454 أساس 2021 تاريخ 2001/2/31
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 335
" قاعدة 475 "

القاعدة 476:

المادة الأولى من م ت رقم 193 لعام 1952 تنص على عدم جواز إنشاء أو نقل أي - {
تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في مناطق الحدود إلا برخصة مسبقة
تصدر بقرار من وزير الداخلية . وإن الأحكام الصادرة عن المحاكم المتعلقة بالأراضي المذكورة
}. لا تنفذ ما لم تقترن بالرخصة المذكورة

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/2/4 نقض قرار 22 أساس 276
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 337 - قاعدة
476 "

القاعدة 477:

استقر الاجتهاد محكمة النقض على أن المنع الوارد في المرسوم التشريعي رقم 193 لعام - {
}. 1952 لا يشمل الأراضي السكنية ولا الأراضي المبنية

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 619 أساس 617 تاريخ 2002/5/13
قاعدة - 339 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
477 "

القاعدة 478:

لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في - {
مناطق الحدود إلا برخصة مسبقة تصدر بقرار من وزير الداخلية بناءً على اقتراح وزير
الإصلاح الزراعي وموافقة وزارة الدفاع . وإن الأحكام المتعلقة بالأراضي المذكورة لا تنفذ ما لم
تقترن بالرخصة المذكورة

- في حال عدم الحصول على الرخصة فإنه يثبت وجوب زوال العقد ويمتنع المدعاة به كما
}. يمتنع على المحاكم بتثبيت مثل هذا العقد

نقض قرار 578 أساس 968 تاريخ 2002/5/13

نقض قرار 579 أساس 970 تاريخ 2002/5/13 - مجموعة الألوسي
قاعدة - 341 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
478 "

القاعدة 479: - المرسوم التشريعي رقم 193 لعام 1952 - منطقة حدودية - الحصول على
الترخيص مسبقاً

التنازل عن ملكية عقار في منطقة حدودية يتطلب الحصول على الترخيص المنصوص - {
. عنه بالمرسوم التشريعي رقم 193 لعام 1952

- { . يجب أن يتم الحصول على الترخيص ويبرز في الدعوى قبل صدور الحكم الاستئنافي

مجموعة الألوسي - تاريخ 2002/5/26 نقض قرار 703 أساس 1024
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 343 - قاعدة
479 "

القاعدة 480:

المرسوم 189 لعام 1952 والمرسوم 183 لعام 1969 قيدت تملك الأجانب الحقوق - {
العينية العقارية بالترخيص من السيد وزير الداخلية وقد استقر الاجتهاد القضائي على وجوب
. الحصول على هذا الترخيص قبل صدور الحكم

- { . إذا كان المشتري بصدد الحصول على الترخيص فعلى المحكمة التريث بإصدار قرارها

مجموعة الألوسي - تاريخ 2002/6/24 نقض قرار 1093 أساس 943
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 345 - قاعدة
480 "

القاعدة 481:

القيود ترقن برضاء الطرفين الحائزين على الصفة اللازمة لذلك أو بموجب حكم قضائي - {
(. مكتسب الدرجة القطعية)) م 1101 مدني

- . للمتضرر في حقوقه بسبب تدوين غير محق أن يطلب بدعوى أصلية ترقيين القيد وإلغاءه
}.

مجموعة - تاريخ 1997/11/9 نقض قرار 1830 أساس 1687"
- 348 الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" قاعدة 481

. القاعدة 482: - عقارية - إشارة دعوى - إشارة لاحقة - ترقيين

إن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور - {
الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسب إلى تاريخ
وضع إشارته ، مما يجيز له طلب ترقيين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور
{ . الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء ، خطأ مهني جسيم

نقض أساس مخاصمة 94 قرار 99 لعام 1998 - مجموعة الآلوسي لأحكام "
" النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 349 - قاعدة 482

. القاعدة 483 : - أصول - دعوى - حكم ترقيين الإشارات اللاحقة

استقر الاجتهاد على أن إشارة الدعوى تعطي لصاحبها وفي حال الحصول على حكم - {
{ . قضائي الحق بطلب ترقيين جميع الإشارات والعقود اللاحقة

تاريخ 1998/5/10 - مجموعة الآلوسي نقض قرار 701 أساس 490"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 352
" 483

:القاعدة 484

إن شطب الدعوى مع ترقيين الإشارة وعدم تنفيذ هذا الترقيين يبقي للإشارة قوتها الثبوتية - {
{ . والأكيدة ولو جددت الدعوى بعدئذ مع إشارة جديدة

نقض قرار 1724 أساس 2331 تاريخ 1999/11/7 - مجموعة الآلوسي "
- 354 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص
" 484 قاعدة

القاعدة 485:

{ . إن المقتضى القانوني يوجب ترقيين الإشارة عند تنفيذ السبب الذي وضعت من أجله - }

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 46 أساس 224 تاريخ 2002/2/4
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 358 - قاعدة
" 485 "

القاعدة 486:

عملية ترقيين القيد بالسجل العقاري يقوم بها أمين السجل العقاري وفق المواد 48 حتى - {
. 61 من أحكام نظام السجل العقاري رقم 188 لعام 1926 بدلالة المادة 77 منه

- المادة 80 من السجل العقاري نصت على أنه إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب
بتسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل . وبالتالي لا بد من
{ . مخاصمة أمين السجل العقاري في الدعوى الاستئنافية

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/2/18 نقض قرار 133 أساس 244 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 360 - قاعدة
" 483 "

القاعدة 487:

المحكمة تقضي بين أطراف الدعوى وحكمها لا يتعدى حدود الأطراف الممثلين فيها تمثيلاً - {
. صحيحاً ولا يدخل اختصاصها في التصدي للإشارات الموجودة على صحيفة العقار

- إيداع الحكم الصادر لمصلحة أحد الأطراف في الدعوى لا ينال من حق الحاجز غير الممثل
في الدعوى كما أن أمين السجل العقاري لا يملك الترقيين لمجرد إبراز الحكم بمواجهة الغير
{ . الذي لم يصدر الحكم بمواجهته

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/6/10 نقض قرار 840 أساس 806"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 363
" 487

القاعدة 488: - قرار أمين السجل العقاري - رفض تسجيل - طعن أمام محكمة البداية - قرار
مبرم .

إن القرار الذي يصدره أمين السجل العقاري برفض التسجيل يتم استئنافه أمام محكمة - {
. البداية المدنية باعتبارها مرجعاً استئنافياً لقرارات أمين السجل العقاري

- إن القرار الذي تصدره محكمة البداية المدنية بصفتها مرجعاً استئنافياً للطعن بالقرار
الصادر عن أمين السجل العقاري هو من القرارات الإدارية التي تصدرها محكمة البداية
بالصورة المبرمة بسلطتها الولائية في غرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم وفي غير منازعة
{ . قضائية

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 9 أساس 2312 تاريخ 1988/1/3
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 367 - قاعدة
" 488

. القاعدة 489: - حقوق عينية - تسجيل - المفعول الإنشائي

إن إحداث الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو إعلانها أو تعديلها أو إبطالها لا يتم إلا - {
بتسجيلها في السجل العقاري سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ؛ بمعنى أن الحقوق
العينية العقارية تبقى على ذمة المتصرف صاحب التسجيل بحيث يكون للتسجيل مفعول
إنشائي يحول دون الرجوع بأثر التسجيل إلى تاريخ العقد وسحبه إلى الماضي لأن قواعد
التسجيل تقوم على حماية الغير الذي ليس في وسعه الإطلاع على انتقال ملكية العقار
{ . المتصرف به إلا بالتسجيل

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 503 أساس 599 تاريخ 1988/3/14
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 369 - قاعدة
" 489

. القاعدة 490: - عقار - سند رسمي - تسجيل - حق عيني - حق مكتسب

{ إن شراء العقار ولو تمّ بسند رسمي قبل التسجيل لا يؤثر على الحق العيني المكتسب - }
بالاستناد لهذا التسجيل وإن الحقوق المكتسبة بالتسجيل تكون في مأمن من كل طعن وتمنع
من تفضيل الحق الذي لم يسجل ولو كان منشئ قديماً على حق تمّ نقله وتسجيله حسب
. { . الأصول

مجموعة - تاريخ 1989/11/18 نقض قرار 2203 أساس 843
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 371
" قاعدة 490

. القاعدة 491: - عقار مثقل بالحجوزات - جواز التسجيل - موافقة الشاري
يجوز تسجيل العقار مثقلاً بالحجوزات إذا ما قبل الشاري ذلك لأن حقوق أصحاب هذه - {
. { . الحجوزات لا تتأثر بذلك

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 219 أساس 250 تاريخ 1990/3/11
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 373 - قاعدة
491 "

القاعدة 492: - موانع نقل الملكية - إشارات وحجوزات - المادة 18 من قانون ريع العقارات
والعرصات .
أن يكون العقار مثقلاً بالعديد من الحجوزات وإشارات الدعاوى إنما يشكل مانعاً من انتقال - {
. { . الملكية المنصوص عليه في المادة 18 من قانون ريع العقارات والعرصات

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 2073 أساس 572 تاريخ 1990/8/28
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 377
492 "

. القاعدة 493: - عقد بيع عقاري - أثر العقد - تاريخ وضع الإشارة
إن شراء العقار بعقد عادي لا ينسحب أثره بعد تسجيله إلى تاريخ العقد وإنما ينسحب أثره - {
. { . إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى

مجموعة - نقض قرار 2328 أساس 2514 تاريخ 1990/10/8
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 379
" - قاعدة 493

القاعدة 494: - عقار مثقل بالحجوزات - جواز نقل الملكية - المادة 100 وما يليها من
قانون السير .

يمكن نقل ملكية العقار المثقلة بإشارة الحجز دون رضا الحاجز باعتبار أن هذه الإشارة - {
على العقار من شأنها أن تحفظ حقوق أصحابها تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون
تسجيل حقوق عينية على العقار بحيث يعتبر المتعاقدون قابليين بما ينتج عن هذه الإشارات
ودون أن يؤثر ذلك على حق الحاجز

- بمقتضى أحكام المادة 100 وما يليها من قانون السير تطبق على المركبات ما يطبق
{ . على العقار بالنسبة للبيوع والحجز والتأمين

مجموعة - نقض قرار 2696 أساس 8864 تاريخ 1990/10/31
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 380
" - قاعدة 494

. القاعدة 495: - إشارة حجز احتياطي على العقار - إمكانية نقل الملكية

من الممكن نقل ملكية العقار المثقلة بصحيفته بإشارة الحجز دون رضا الحاجز باعتبار - {
أن وضع هذه الإشارة على العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحبها تجاه الآخرين الذين
يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار بحيث يعتبر المتعاقدون قابليين بما ينتج عن هذه
{ . الإشارة ودون أن يؤثر هذا التصرف على حقوق الحاجز

مجموعة - نقض قرار 2006 أساس 3613 تاريخ 1991/7/24
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 382
" قاعدة 495

. القاعدة 496: - وثائق الدعوى - تحقق منها - دور المحكمة

على المحكمة أن تتحقق بالوثائق المقبولة قانوناً من أن البيع يشمل العقار موضوع - {
الدعوى

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 11 أساس 2412 تاريخ 1992/1/20"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 384
496 "

. القاعدة 497: - عقار - أثر التسجيل - مفعوله الرجعي - إشارة دعوى - وفاة
استقر الاجتهاد على أن المفعول الرجعي للتسجيل العقاري ينسحب في حال صدور الحكم - {
}. إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري وفي الإرث إلى تاريخ الوفاة

مجموعة الآلوسي - نقض قرار 1116 أساس 3225 تاريخ 1994/4/6"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 385
497 "

. القاعدة 498: - مخاصمة - قرار قضائي - إشارة دعوى
إن القرار القضائي المكتسب الدرجة القطعية هو عنوان الحقيقة بما اشتمل عليه من إثباتات - {
لحقوق

إن الحكم القضائي القطعي الصادر بخلاف عيني عقاري ينسحب أثره إلى تاريخ إشارة -
}. الدعوى الموضوعة من قبل الشاري

مجموعة الآلوسي - نقض مع قرار 84 أساس 179 تاريخ 1994/5/16"
قاعدة - 388 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
498 "

. القاعدة 499: - عقار - قرار قضائي - تسجيل - تنفيذ عيني - تعويض
يعتبر القرار القضائي أحد مصادر التسجيل في السجل العقاري - {

}. عند استحالة تنفيذ الالتزام عيناً يصار إلى التنفيذ عن طريق التعويض -

مجموعة الآلوسي - تاريخ 19/2/1995 نقض قرار 91 أساس 41 "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 390 - قاعدة
499 "

القاعدة 500: - مخاصمة - إعادة محاكمة - قرار بدائي صادر عن رئيس محكمة البداية
. المدنية بصفته مرجعاً للطعن بقرار أمين السجل العقاري - قرار ولائي

إن استئناف قرار أمين السجل العقاري برد طلب التسجيل أمام المرجع الاستئنافي القضائي - {
البدائي لا يحول دون حق المدعي بالمداعاة بحقه ما دام القرار الصادر عن القاضي المذكور
صفته مرجعاً استئنافياً لقرارات أمين السجل العقاري صادراً في قضاء الولاية وليس في قضاء
. الخصومة

- قرار محكمة البداية المدنية الصادر عنها بصفتها مرجعاً للنظر في استئناف قرارات أمين
السجل العقاري من القرارات الولائية لا ترتب أية حجية قضائية ولا تحول هذه القرارات دون
{ . صاحب الحق في مراجعة محكمة الأساس الصالحة للبت في أساس الحق

نقض قرار 210 أساس مخاصمة 234 تاريخ 25/4/1995 - مجموعة "
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 392
" قاعدة 500

. القاعدة 501: - أصول - صفة - تبديل - عقار - تملك - تسجيل

. استقرار الاجتهاد على عدم جواز تبديل الصفة خلال سير الدعوى - {

- من اكتسب عقاراً يعتبر مالكا له قبل تسجيله ، على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا من
التسجيل .
- يعتبر المحكوم له مالكا وتتوقف حقوقه في ملكية العقار على التسجيل العقاري .
- { . عدم توفر الصفة تثيره المحكمة من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام

نقض قرار 392 أساس 261 تاريخ 14/5/1995 - مجموعة الآلوسي "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 395 - قاعدة
501 "

. القاعدة 502: - عقار - تسامح - حقوق

{ . التسامح لا يكسب الحقوق ولا يرتب التزامات - }

مجموعة الآلوسي - تاريخ 18/6/1995 نقض قرار 601 أساس 778"
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 397
502 "

. القاعدة 503: - المادة 11 من القرار 188 لعام 1926 - المادة 825 مدني - حق عيني

إن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو تعديله أو إعلانه - {
. أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدین إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها

لا اعتبار للعقود والاتفاقات الداخلة في مفهوم الملكية ما لم يتم تسجيلها في السجل
العقاري وتبقى في حدود الوسائل التي تجيز التسجيل خاصة وأن التسجيل بموجب تلك الوسائل
{ . ليس حتمياً

مجموعة - تاريخ 13/10/1995 نقض مع قرار 156 أساس 2082"
- الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص 398
" قاعدة 503

. القاعدة 504 : - سجل عقاري - تسجيل - مفعول رجعي - بدوّه

إن المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري ينسحب على الوجه التالي من الإرث إلى - {
تاريخ الوفاة وفي نزع الملكية إلى تاريخ الإحالة القطعية أو تمام إجراءات الاستملاك وفي
حدود المحكمة إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري ، وتراعى القواعد العامة
. بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السابقة

- تعتبر الإحالة القطعية سنداً للملكية بمفعول رجعي من تاريخ الإحالة القطعية فيما إذا تم
{ . التسجيل

مجموعة - نقض مع قرار 186 أساس 153 تاريخ 1995/12/18
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 401
" - قاعدة 504

القاعدة 505: - عقار - سجل عقاري - قرار أمين السجل العقاري - استئناف أمام محكمة
. البداية المدنية - اعتراض - عدم سماع
إن اعتراض الغير على قرار صادر عن المحكمة البدائية بغرفة المذاكرة وفقاً لأحكام المادة - {
80 من القرار 188 أمام 1926 غير وارد لأن مثل هذا القرار لا يقبل اعتراض الغير لأنه
{ . ليس بحكم

مجموعة الآلوسي لأحكام - نقض أساس 1501 قرار 1388 لعام 1996
قاعدة 505 - 403 النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
"

. القاعدة 506: - خطأ مهني جسيم - صلاحية ورسمية الصور الجوية
إن المادة الأولى من القانون رقم 46 تاريخ 1981/12/28 اعتبرت الصور الجوية من - {
الوثائق الرسمية ويعمل بها في جميع المنازعات الدائرة حول التصرف المكسب لحق التسجيل
. لدى أية جهة قضائية أو رسمية

- إذا خالفت المحكمة الوثائق الجوية فإن هذا الإهمال مخالفة للحد الأدنى للمبادئ الأساسية
{ . في القانون مما يجعل القرار مشوباً بالخطأ المهني الجسيم

مجموعة الآلوسي - نقض أساس مخاصمة 59 قرار 413 لعام 1998
قاعدة - لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 404
" 506

:القاعدة 507

لصاحب الحق العيني المسجل في السجل العقاري الحق في إقامة دعواه بمنع المعارضة - {
لأن التسجيل قوة مطلقة لا يمكن المساس بها وعلى واضع اليد تبرير مشروعية يده على
العقار بحسبان أن الملكية العقارية لا يعتد بها إلا بما تحتويه قيود السجل العقاري وإن العقود
المتعلقة بإنشاء حق عيني على عقار لا أثر له حتى بين المتعاقدين إلا بعد تسجيلها في
السجل العقاري }.

مجموعة الآلوسي لأحكام - نقض أساس 713 قرار 334 لعام 2000
" قاعدة 507 - 406 النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة

القاعدة 508:

لصاحب الحق العيني المسجل في السجل العقاري الحق في إقامة الدعوى بمنع المعارضة - {
لأن للتسجيل قوة مطلقة لا يمكن المساس بها وعلى واضع اليد تبرير مشروعية وضع يده
على العقار .

{ . العبرة في دعاوى منع المعارضة هو للملكية في السجل العقاري -

مجموعة - نقض قرار 1173 أساس 1808 تاريخ 2000/7/21
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 408
" - قاعدة 508

. القاعدة 509: - آليات - تسجيل

ينطبق على الآليات الخاضعة للتسجيل ما ينطبق على العقارات بشأن نقل الملكية والحجز - {
}. والرهن

نقض قرار 1751 أساس 1298 تاريخ 2000/8/28 - مجموعة الآلوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 411 - قاعدة
509 "

القاعدة 510: - المادة 80 من قانون السجل العقاري - طلب تسجيل أو ترقيين - قرار رئيس
المكتب العقاري - استئناف قرار مبرم - دعوى مبتدأة

بمقتضى المادة 80 من قانون السجل العقاري إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب - { تسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل وتنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناءً على الوثائق المقدمة إليها ... وإن قرار المحكمة بهذا الشأن هو قرار مبرم

- استقر الاجتهاد القضائي ، في معرض تفسير نص المادة السالفة الذكر ، على أن استئناف قرار رئيس المكتب العقاري أمام محكمة البداية المدنية والتي تنظر في الموضوع وفي غرفة المذاكرة بقرار مبرم ، لا يمنع أصحاب الحقوق من اللجوء إلى محكمة الموضوع في قضاء خصومة ، لأن نص المادة المذكورة قد حدد صلاحية المحكمة بحيث لا يمكن تجاوز هذه الصلاحية المقصورة على تثبيت قرار الرفض إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني وإلا فتأمر . { . بإجراء القيد

نقض قرار 239 أساس مخاصمة 597 تاريخ 2001/7/17 - مجموعة " - 412 الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص " قاعدة 510

. القاعدة 511: - قانون 3 لعام 1976 - ورثة - استثناء - تسجيل

المادة 4 من القانون رقم 3 لعام 1976 استثنى الورثة المالكين أرضاً على الشيوع - { . اشتراها مؤرثهم بعد نفاذ أحكام القانون المذكور

مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا - تاريخ أساس نقض قرار " 511 قاعدة - 417 العقارية - الجزء الثاني - صفحة

:القاعدة 512

إن معاملة تسجيل العقار أمام القاضي العقاري الدائم لا تكسب صاحبها - مدعي التصرف - { - حقاً قانونياً ولا يحول هذا التسجيل الذي يغلب عليه الطابع الإداري من إدعاء صاحب . المصلحة الحقيقي بإبطاله

- إذا ثبت عدم صحة التسجيل فإن ذلك لا يؤدي بالنتيجة إلى إبطاله وتسجيل العقار على { . اسم مدعي الإبطال وإنما يجب أن يسجل على اسم المالك المفترض والمتصرف الحقيقي

تاريخ 2002/2/17 - مجموعة الألوسي نقض قرار 54 أساس 211
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 420 - قاعدة
512 "

القاعدة 513:

الإشارة الأسبق هي الأحق بالترتيب ما لم يثبت إنها بنيت على الغش بحسبان أن الغش - {
يفسد التسجيل .

- المواطأة بين المشتري الثاني وبين المالك هي إحدى صور الغش الذي يفقد التسجيل قوته .
- { . يمكن إثبات المواطأة بكافة الوسائل بما فيها البيئة الشخصية

مجموعة الألوسي - نقض قرار 137 أساس 309 تاريخ 2002/2/18
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 423 - قاعدة
513 "

القاعدة 514:

إذا تم تسجيل العقار على اسم المدعى عليه بموجب معاملة إدارية رفعت إلى القاضي - {
العقاري الدائم فإن هذا التسجيل وذلك القرار لا يترتب أثراً إذا ما قام الدليل العكسي بحسبان أن
قرار القاضي العقاري الدائم يحمل صفة مزدوجة قضائية وإدارية ويمكن إلغاؤه وتعديله عندما
تظهر مؤيدات تهدر ذلك التسجيل .

- الاعتراض على التسجيل أمام القاضي العقاري الدائم واقتتان ذلك الاعتراض بالرفض لا
يحول بين صاحب الحق وبين إقامة دعوى الأساس أمام المحاكم العادية صاحبة الاختصاص
{ . أصلاً بنظر النزاع لفسخ القيد الذي تم بالاستناد إلى قرار القاضي العقاري الدائم

نقض قرار 138 أساس 310 تاريخ 2002/2/18 - مجموعة الألوسي "
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة 425 - قاعدة
514 "

القاعدة 515:

إذا كانت العقارات المدعى بها ما زالت على اسم الجهة المدعى عليها فعلى المحكمة أن - {
تتحرى فيما إذا كان هذا التسجيل تم انتقالاً بموجب معاملة إرثية أم على أساس الملكية
المفترضة خلال عمليات التحديد والتحرير .

- إذا نتجت ملكية الجهة المدعى عليها عن إرث وليس عن الملكية المفترضة فلا يمكن
للمدعى عليه المناداة بمدة السنتين ويبقى الإدعاء بالتسجيل مسموعاً من المدعى بعد هذه
الفترة . }

مجموعة الآلوسي - تاريخ 2002/3/4 نقض قرار 181 أساس 2925"
قاعدة - 427 لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
515 "

القاعدة 516:

إذا تمَّ التسجيل في القيود العقارية من قبل المالك وبصورة أصولية وبموجب عقد رسمي - {
فإن هذا القيد هو الأدعى للاعتماد أساساً للملكية ما لم ينهض من الأدلة ما يكفي لإثبات
}. صورية هذا التسجيل

تاريخ نقض قرار 184 أساس 375"
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض - 2002/3/4
في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 516 - 430 صفحة

القاعدة 517:

أعمال التجميل وإزالة الشيوخ - القانون 166 لعام 1967 - لجنة التجميل وإزالة الشيوخ - - {
القانون 166 لعام 1967 - لجنة التجميل وإزالة الشيوخ - قرار وزير الزراعة - أساس
. التسجيل - غبن وغش

- من المقرر فقهاً واجتهاداً أن مسبب الغبن والغش هو من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته
. على عقار أو غيره أو يتقبل هذه الحقوق وهو يعلم أنها ليست له

- الغش قد يكون بعمل إيجابي أو يقع بصورة سلبية بسكوت من سجل العقار باسمه مع { . علمه بأنه ليس له

تاريخ نقض قرار 1115 أساس 371
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/17
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 433 - قاعدة 517

القاعدة 518:

إذا كانت الدعوى قد أقيمت على أساس فسخ التسجيل وفق المادة 31 من القرار 186 - {
عام 1926 وفي حال استحالة الفسخ بالحكم بالتعويض وفق المادة 17 من القرار 188 لعام
1926 فعلى المحكمة التحقق من أن مدة التثبيت قد انقضت بالنسبة لطلب فسخ التسجيل
. وفق المادة 31 المذكورة ومن ثم البحث بالتعويض وفق المادة 17 المذكورة

- { . الإدعاء بالتعويض يجوز إضافة للتركة وذلك خلافاً للإدعاء بالحق العيني

نقض قرار 221 أساس 418 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 439 - قاعدة 518

القاعدة 519:

تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري ويكتسب حق - {
. التسجيل العقاري بالعقد على ما هو مقرر بحكم المادة 826/هـ من ق.م

- من المقرر قانوناً بأن المدعاة بطلب قيمة الحق العيني يستلزم أن يكون هذا الحق مسجلاً
باسم المدعي فإذا كانت هذه المطالبة تستند إلى عقد من العقود التي تنقل الملكية العقارية
فإن هذا الحق لا يعطيه الحق بالحلول محل المالك قيداً إنما يولد له حقاً شخصياً بالزام
المتعاقد معه بتنفيذ عقده لأن العقد لا يكون نافداً بين الطرفين إلا بتسجيله ولا تكتسب الملكية
إلا بتسجيلها . وإذا ما قضي للمشتري بتثبيت العقد فإن ملكيته تستند بأثر رجعي إلى تاريخ
. { . وضع الإشارة وليس لتاريخ العقد

نقض قرار 1197 أساس 685 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 441 - قاعدة 519

القاعدة 520:

من غير اللازم إصرار المحكمة على معرفة اختتام أعمال التحديد والتحرير في المنطقة - {
العقارية لاحتساب التقادم أو قبول الدعوى طالما أن المحضر يشير إلى تاريخ افتتاح الأعمال
في المنطقة وإن قرار القاضي العقاري بتسجيل العقار على اسم المدعى عليه قد حدد تاريخ
}. . صدوره

تاريخ نقض قرار 228 أساس 464 "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 445 - قاعدة 520

القاعدة 521:

{ . آثار حق الملكية تجاه الغير لا تبدأ إلا من تاريخ التسجيل في السجل العقاري - }

نقض قرار 237 أساس 506 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 512 - صفحة 448

القاعدة 522:

إن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري وفق ما تنص - {
. عليه المادة 825 من القانون المدني

- إن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدین إلاّ اعتباراً من تاريخ تسجيلها وفق ما تنص عليه . المادة 11 من القرار 188 لعام 1926
- المالك للعقار في نظر القانون هو صاحب التسجيل العقاري ولا يعتد بأي تصرفات خارج { . نطاق القيود العقارية

نقض قرار 230 أساس مخاصمة 99 تاريخ "
2002/4/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 451 - قاعدة 522

:القاعدة 523

قيود السجل العقاري تحقق مبدأ العلنية وإن الحقوق المسجلة في السجل العقاري تحمل - {
معنى العلنية وتسري على كافة وإن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في
{ . السجل العقاري وفق مفهوم المادة 825 من القانون المدني

نقض قرار 795 أساس 638 تاريخ "
2002/6/10 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 453 - قاعدة 523

:القاعدة 524

إذا ثبت أن المشتري عندما اشترى وسجل العقار كانت صحيفته خالية من أية إشارة فإن - {
ذلك يعني أنه عندما تلقى الحق كان حسن النية وبالتالي لا يجوز أن تسلب ملكيته إلا
للأسباب التي قررها القانون كأن يثبت أن التسجيل بني على الغش المتمثل في سوء النية أو
قصد الإضرار أو المواطأة بحسبان أن الغش يفسد التسجيل. وما لم يقدّم الدليل يكون التسجيل
صحيحاً والملكية مصانة ، وإذا ما ترتب حق للمالك أو المتضرر من هذا التصرف كان له
{ . الرجوع على من أساء في نقل الملكية بالتعويض

نقض قرار 916 أساس 1741 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/6/10
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 524 - صفحة 458

:القاعدة 525

التسجيل يستوجب أن لا يكون في البناء مخالفات وإن تصحيح مخطط البناء والإفراز يقع - {
على عاتق البائع والسجل العقاري لا يقبل التسجيل بدون هذا التصحيح وعلى فرض وجود
مخالفات غير قابلة للتسوية أو منازع فيها فإن أمين السجل العقاري يرفض التسجيل قبل
. } . تسوية المخالفات

نقض قرار 1019 أساس 1356 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/6/23
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 525 - صفحة 461

:القاعدة 526

. { . يقع التسجيل باطلاً إذا تم ضماناً لوفاء دين أو قرض - }

نقض قرار 1326 أساس 3041 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/7/22
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 526 - صفحة 464

. القاعدة 527: - تصحيح خطأ مادي - تحديد وتحرير - عدم التقيد بمدة

إن دعوى التصحيح الاسم الوارد في السجل العقاري غير مقيدة بمدة معينة وهي من قبيل - {
. تصحيح الخطأ المادي طالما كانت لا تهدف إلى تغيير شخص المالك وإبداله بشخص آخر
}. }

نقض قرار 1113 أساس 1866 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 1988/7/31
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 527 - قاعدة 466

. القاعدة 528: - دعوى - تصحيح اسم المالك - قيود عقارية

{ . تصحيح اسم المالك في القيود العقارية لا يحتاج إلى وضع إشارة الدعوى - }

تاريخ نقض قرار 554 أساس 3219
مجموعة الآلوسي لأحكام - 1999/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 528 - صفحة 468

. القاعدة 529: - أصول - اختصاص - تصحيح اسم - صحيفة عقارية

{ . تختص محاكم البداية المدنية بتصحيح الاسم في الصحيفة العقارية - }

نقض قرار 816 أساس 3463 تاريخ "
1992/4/8 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 529 - 469 صفحة

القاعدة 530:

الأخطاء المادية هي التي تشكل تناقضاً بين مضمون القرار والوثائق والمستندات المبرزة - {
. والتي استند إليها القاضي في قراره

- إن الأخطاء المادية التي تخضع للتصحيح دون التقيد بمهلة السقوط الواردة في المادة 31 من القرار 186 لعام 1926 هي الأخطاء الواردة والتي تشكل تناقضاً بين مضمون القرار . { . والوثائق والمستندات المبرزة

تاريخ نقض قرار 469 أساس 581"
مجموعة الآلوسي لأحكام - 1995/4/30
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 470 - قاعدة 530

. القاعدة 531: - عقار - تصحيح اسم - خطأ مادي

استقر الاجتهاد على أن دعوى تصحيح الاسم الوارد في السجل العقاري غير مقيدة بمدة - {
معينة وهي من قبيل تصحيح الخطأ المادي ما دامت لا تهدف إلى تغيير شخص المالك وإبداله
}. . بشخص آخر

نقض قرار 1538 أساس 1755 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 1995/12/1
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 531 - 479 صفحة

. القاعدة 532: - عقار - تصحيح اسم - إشارة

دعوى تصحيح اسم على صحيفة العقار إنما هي دعوى تتعلق بعقار مسجل في السجل - {
. العقاري يوجب تدوين إشارتها على صحيفة العقار

- في دعوى تصحيح اسم الأب المتوفى على صحائف العقارات لا بد من دعوة كافة الورثة .
}. وعلى هذا استقر الاجتهاد

نقض قرار 1663 أساس 2137 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 1999/10/24
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" قاعدة 532 - 482 صفحة

. القاعدة 533: - أصول - دعوى - تصحيح اسم - مدير السجل العقاري

دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري تقام على مدير السجل . ويكفي فيها وجود - {
}. . مصلحة للمدعي

نقض قرار 1014 أساس 1572 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2000/6/19
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 483 - قاعدة 533

القاعدة 534:

القرار الصادر عن مدير السجل العقاري بتصحيح الاسم إنما يصدر بالصفة الولائية للمدير - {
وهو لا يتمتع بأية حجية تجاه الطرف المتضرر الذي من حقه إثبات عكسه بالطرق المقبولة
. قانوناً

- هذا التصحيح ليس له أثر تجاه المالك الحقيقي وورثته من بعده وإن نقل الملكية الذي يتم
. { . بالاستناد لذلك لا ينتج أي أثر

نقض قرار 67 أساس 439 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/1/22
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 485 - قاعدة 534

القاعدة 535:

تصحيح الاسم في السجل العقاري لا تخضع الدعوى فيه لمهلة السنتين المنصوص عنهما - {
بالمادة 31 من القرار 186 لعام 1926 كما أن شمول العقار بعمليات الاستصلاح لا يمنع
. { . صاحب الحق من إقامة الدعوى بالتصحيح

نقض قرار 286 أساس 659 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/3/11
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 488 - قاعدة 535

القاعدة 536:

دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري لا تخضع لمهلة السنتين المنصوص عنها بالقرار - {
186 لعام 1926 .

- إن دعوى تصحيح الاسم يمكن أن تقام من أحد الورثة لأنه صاحب مصلحة في إجراء
. { . التصحيح

نقض قرار 369 أساس 1925 تاريخ "
2001/3/27 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 490 - قاعدة 536

القاعدة 537:

دعوى تصحيح اسم المالك في السجل العقاري تعتبر من الدعاوى العينية العقارية ولا - {
. { . يجوز التصحيح بمعزل عن المالك الأساسي أو ورثته في الدعوى

نقض قرار 371 أساس 1928 تاريخ "
2001/3/27 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 537 - قاعدة 537

القاعدة 538:

دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري دعوى عينية عقارية يتوجب فيها إشارة الدعوى - {
. { . على صحيفة العقار المطلوب تصحيح اسم ماله

نقض قرار 479 أساس 1099 تاريخ "
2001/4/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 494 - قاعدة 538

القاعدة 539:

من حق أحد الورثة إقامة دعوى تصحيح اسم المؤثر دون الورثة مجتمعين ما دام بنتيجة - {
القرار الصادر بالتصحيح يستفيد منه جميع الورثة

- لا علاقة لوزارة الداخلية أو أية جهة إدارية أخرى بطلب تصحيح القيد في السجلات
العقارية . { .

نقض قرار 485 أساس 1665 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/4/23
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 495 - قاعدة 539

:القاعدة 540

تدوين الاسم في الصحيفة العقارية بشكل خاطئ ومغلوط لا يلحق الضرر بأية جهة إدارية - {
في حال تصحيح الاسم إلى ذات الشخص المالك للعقار الذي ورد اسمه خطأ في السجلات
العقارية .

- { . في قبول طلب تصحيح الاسم لا يوجد أية مخالفة لأحكام القرارين 186 - 188

نقض قرار 487 أساس 1667 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/4/23
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 497 - قاعدة 540

:القاعدة 541

الإجابة على طلب تصحيح الاسم في السجل العقاري لا يعني نقل ملكية العقار لغير - {
{ . الشخص المالك له حقيقة ولا وجه لترتب رسم الانتقال

تاريخ نقض قرار 502 أساس 2280 "
2001/4/23

تاريخ نقض قرار 500 أساس 2278
2001/4/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 499 - قاعدة 541

القاعدة 542:

- في دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري لا حاجة لاختصاص جميع الورثة ما دامت - {
الدعوى قائمة على تصحيح اسم المؤثر وما دام التصحيح سيعود على جميع الورثة
إظهار الاسم الحقيقي للمالك وتسجيله في السجلات العقارية لا يعتبر تهريباً من رسوم
الانتقال وضريبة التركات ما دام المالك المطلوب تصحيح اسمه في القيود العقارية هو المالك
}. للعقار

تاريخ نقض قرار 516 أساس 344
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/4/30
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 500 - قاعدة 542

القاعدة 543:

- في دعوى تصحيح الاسم لا مبرر لدعوة جميع الورثة ما دام الإدعاء أقيم من أحدهم - {
إضافة للتركة وما دام هذا الأخير من ورثة المالك قيداً في السجل العقاري وما دام الورثة
يستفيدون من تصحيح اسم مؤثرهم ليتوافق مع اسمه في الأحوال المدنية
لا حاجة لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لأن النزاع القائم لا يتعلق بحق عيني
}. عقاري

نقض قرار 1817 أساس 1582 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/10/29
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 502 - قاعدة 543

القاعدة 544:

القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة للفصل في المنازعات القائمة فيما بين الأفراد - {
ووزارة الزراعة حول طلب تصحيح اسم المنتفع في شهادة الانتفاع الصادرة عن الوزارة المذكرة
وإن وجود مرجع إداري آخر للقيام بمثل ذلك التصحيح لا يحجب عن القضاء العادي للفصل
في تلك المنازعات ما دامت الجهة المدعية ارتأت سلوك الطريق القضائي للحكم لها وفق
}. . دعواها

نقض قرار 1934 أساس 1713 تاريخ "

2001/11/10 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -

" صفحة 544 - قاعدة 544

القاعدة 545:

إذا لم يستأنف الخصم قرار مريز المصالح العقارية بشأن طلب تصحيح الاسم وإنما تقدم - {
بدعوى مبتدأة أمام محكمة البداية المدنية فإن القرار الصادر عن هذه الأخيرة يكون قابلاً
}. . للاستئناف وقرار محكمة الاستئناف يقبل الطعن بالنقض حسب القواعد العامة

تاريخ نقض قرار 1929 أساس 1581

مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/11/10

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -

" صفحة 505 - قاعدة 545

القاعدة 546:

لا وجه لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار ما دامت الدعوى بطلب تصحيح الاسم - {
ليست دعوى عينية عقارية ولم تهدف إلى نقل الملكية إلى اسم غير المالك الحقيقي وما دام
طلب التصحيح جاء ليتوافق اسم المدعي في السجلات العقارية معه في سجلات الأحوال
}. . المدنية

نقض قرار 2224 أساس 4133 تاريخ "

2001/12/2 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 507 - قاعدة 546

القاعدة 547:

طلب تصحيح الاسم في السجلات العقارية ليتوافق مع الاسم في سجلات الأحوال المدنية - {
. لا يحمل على القول بالتحايل على أحكام القانون بقصد التهرب من الضرائب

- لا وجه لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار ما دام النزاع لا يتعلق بحق عيني أريد به
. { . نقل ملكية المبيع لغير مالك العقار في السجل العقاري

نقض قرار 2271 أساس 4263 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2001/12/8
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 509 - قاعدة 547

القاعدة 548:

اسم نسبة المؤثر في السجل العقاري فلا إذا كانت الدعوى قائمة على طلب تصحيح - {
يشترط فيها اختصاص جميع الورثة ما دامت أقيمت من أحد الورثة إضافة للتركة وما دام باقي
الورثة سيستفيدون من تصحيح الاسم لكي يكون موافقاً مع اسم المؤثر الوارد في سجل
. { . الأحوال المدنية

نقض قرار 2307 أساس 657 تاريخ "
2001/12/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 511 - قاعدة 548

القاعدة 549:

إن طلب تصحيح اسم المالك لأي عقار في الصحيفة العقارية وإن كان لا يعود أمر الفصل - {
فيه إلى مدير السجل العقاري أو المصالح العقارية ويعود الفصل فيه إلى القضاء العادي لأن
طلب التصحيح المشار إليه ليس من الأخطاء التي يجوز لأمين السجل العقاري ومن بعده

محكمة البداية بصفتها مرجعاً للنظر بالاستئناف الذي يقع على قرار أمين السجل العقاري إجراء تصحيحه إلا أن قرار محكمة البداية على النحو المشار إليه يصدر بالصورة المبرمة ولا { . يقبل أي طريق من طرق الطعن والمراجعة

نقض قرار 2355 أساس 2022 تاريخ "
2001/12/24 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 513 - قاعدة 549

:القاعدة 550

ليس في القانون ما يمنع من توجيه الخصومة إلى أمين السجل العقاري في منطقة العقار - {
. وإن كان يصح اختصام المدير العام للمصالح العقارية

- طلب تصحيح اسم وتولد المالك قيداً في السجل العقاري لدى أمين السجل العقاري لا يتعلق بمنازعة عينية عقارية توجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار ما دام المقصود من { . الإدعاء تصحيح اسم المالك قيداً ليتوافق مع اسمه الوارد في السجلات المدنية

نقض قرار 2208 أساس 1840 تاريخ "
2001/12/25 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 515 - قاعدة 550

:القاعدة 551

إذا أقيمت دعوى تصحيح الاسم من قبل الورثة حسب وثيقة حصر الإرث فإن الإدعاء - {
صحيح لوجود مصلحة فيه وفي إجراء التصحيح والمصلحة تكفي لإقامة الدعوى ولو كانت { . مصلحة محتملة

نقض قرار 219 أساس 414 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/3/18
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 517 - قاعدة 551

القاعدة 552:

إذا لم تصف التركة فإن من الجائز أن ينتصب أحد الورثة بكافة الدعوى التي تتعلق - {
}. بالتركة لها أو عليها

نقض قرار 234 أساس 496 تاريخ "

2002/3/18 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -

" صفحة 519 - قاعدة 552

القاعدة 553:

في دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري من الجائز أن ينتصب أحد الورثة نيابة عن - {
}. بقية الورثة إضافة للتركة

- دعوى تصحيح الاسم لا تستهدف حقاً عينياً عقارياً وإن وضع إشارة الدعوى على صحيفة
العقار غير متوجب

- { . الخصم في دعوى تصحيح الاسم هو أمين السجل العقاري إضافة لمنصبه

نقض قرار 278 أساس 479 تاريخ "

2002/3/18 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -

" صفحة 521 - قاعدة 553

القاعدة 554:

الخطأ في الاسم في الصحائف العقارية وطلب تصحيحه لا يخضع لمدة معينة وفق أحكام - {
}. المادة 31 من القرار 186

تاريخ 60 نقض قرار 193 أساس "

2002/3/18 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 522 - قاعدة 554

القاعدة 555:

عدم ذكر أمين السجل العقاري باستدعاء الدعوى والاقتصار على ذكر مدير المصالح - {
العقارية لا يؤثر على صحة الخصومة طالما أن هذا الأخير هو المسؤول عن إدارة السجل
}. . العقاري وإن العبرة للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني

نقض قرار 308 أساس 302 تاريخ "
2002/4/1 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 524 - قاعدة 555

القاعدة 556:

دعوى تصحيح الاسم على صحيفة العقار من اختصاص القضاء العادي صاحب الولاية - {
}. . العامة طالما أن القانون لم يحدد مرجعاً آخر للنظر بها

نقض قرار 389 أساس 415 تاريخ "
مجموعة الآلوسي لأحكام - 2002/4/15
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 525 - قاعدة 556

. القاعدة 557: - المصلحة مناط كل دعوى

{ . كون العقارات ناتجة عن التحديد والتحرير لا يمنع من إقامة الدعوى بتصحيح الاسم - }

نقض قرار 536 أساس 2596 تاريخ "
2002/4/29

نقض قرار 538 أساس 1618 تاريخ
2002/4/29 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة
" 526 - قاعدة 557

القاعدة 558:

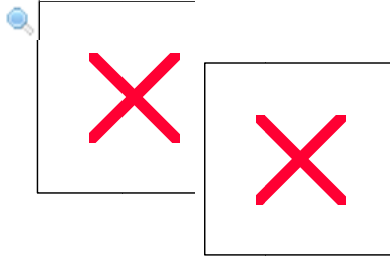
{ . دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري يمكن إثباتها بالبينة الشخصية - }

تاريخ نقض قرار 463 أساس 732"
2002/4/29 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
" صفحة 528 - قاعدة 558

القاعدة 559:

{ . دعوى تصحيح الاسم على صحيفة العقار توجب وضع إشارتها على الصحيفة - }

إشراك



مواقع صديقة

باقي المواقع... دليل المحامين السوريين • sana • موقع وزارة العدل السورية •



عداد زوار الموقع

اجمالي عدد الزوار: 20654 زائر •

يتواجد حالياً: 17 زائر من 3 دولة •

مكتب الآغا للمحاماة والاستشارات القانونية جميع الحقوق محفوظة © 2014-2016

السمو لخدمات مواقع الإنترنت الموقع من تصميم و برمجة

