

فهرس

صفحة	فقرة
	مقدمة
١١	١ - أهمية نظام الشهر العقارى
١٣	٢ - استقرار الملكية العقارية
١٤	٣ - توطيد الاثمان العقارى
١٦	٤ - نظم الشهر العقارى
١٩	٥ - أهمية دراسة نظام السجل العينى فى مصر
٢١	٦ - خطة البحث

الباب التمهيدى

التعريف بالسجل العينى

موقف المشرع المصرى منه فى مراحل الشهر المختلفة

٢٥	٧ - تقسيم
----	-----------

الفصل الاول

التعريف بالسجل العينى

٢٥	٨ - معنى اصطلاح السجل العينى
٢٦	٩ - تقسيم

المبحث الاول

نظام الشهر الشخصي

- ١٠ - فكرة نظام الشهر الشخصي ٢٧
- ١١ - قصور نظام الشهر الشخصي عن تحقيق أهداف الشهر المقارى ٣٠
- ١٢ - وظيفة نظام الشهر الشخصي ٣٦

المبحث الثانى

نشأة نظام السجل العينى

- ١٣ - بداية ظهور نظام السجل العينى (سنة ١٨٥٥) ٣٨
- ١٤ - صدور أول قانون للسجل العينى (قانون ٢ يولية سنة ١٨٥٨) ٣٨

المبحث الثالث

الخصائص المميزة لنظام السجل العينى

- ١٥ - المبادئ الاساسية فى نظام السجل العينى ٤١
- ١٦ - أولا : مبدأ التخصص ٤١
- ١٧ - ثانيا : مبدأ قوة الثبوت المطلقة ٤٢
- ١٨ - ثالثا : مبدأ الشرعية ٤٤
- ١٩ - رابعا : مبدأ القيد المطلق ٤٦
- ٢٠ - خامسا : مبدأ حظر التقادم ٤٨

المبحث الرابع

تقدير نظام السجل العينى

- ٢١ - مزايا نظام السجل العينى ٥٠

صفحة	فقرة
٥١	٢٢ - أولا : توفير الحماية للمتعاملين
٥٢	٢٣ - ثانيا : سهولة التعرف على المركز القانوني للمقار
٥٣	٤ - ثالثا : تجنب المخاطر الناشئة عن تشابه الأسماء
٥٤	٢٥ - رابعا : تأمين الملاك وأصحاب الحقوق العينية ضد التقادم
٥٤	٢٦ - خامسا : استحالة تعارض سندات المسكبه
٥٤	٢٧ - هل لنظام السجل العيني عيوب ؟

الفصل الثاني

موقف المشرع المصرى من نظام السجل العينى

فى مراحل الشهر المختلفة

٦٣	٢٨ - المراحل التى مر بها نظام الشهر فى مصر
٦٤	٢٩ - تقسيم

المبحث الاول

مرحلة الشهر فى العهد القديم

٦٤	٣٠ - تحديد العهد القديم
٦٥	٣١ - أولا : الشهر عند المصريين القدماء
٦٦	٣٢ - طبيعة نظام الشهر عند المصريين اقدماء
٦٧	٣٣ - اندثار نظام الشهر القديم
٦٨	٣٤ - ثانيا : الشهر فى مصر فى العصر الاسلامى

المبحث الثاني

مرحلة الشهر في التقنين المدني القديم

- ٣٥ - طبيعة نظام الشهر في التقنين المدني القديم ٧٤
- ٣٦ - أوجه النقص في أحكام الشهر في التقنين المدني القديم ٧٦
- ٣٧ - أولا : مضار التفرقة بين المتعاقدين والغير فيما يتعلق بنقل الملكية ٧٦
- ٣٨ - ثانيا : عدم شمول الشهر كمكافأة أسباب كسب الملكية والحقوق العينية ٧٩
- ٣٩ - ثالثا : تعدد الجهات المختصة بالشهر ٨١
- ٤٠ - رابعا : زيادة المخاطر الناشئة من تشابه الأسماء ٨٢
- ٤١ - الخلاصة ٨٣

المبحث الثالث

مرحلة الشهر الانتقالية

- ٤٢ - المقصود بالمرحلة الانتقالية للشهر ٨٤

أولا : قانونا التسجيل ١٨ ، ١٩ لسنة ١٩٢٣

- ٤٣ - الظروف التي أحاطت بإصدار القانونين ١٨ ، ١٩ لسنة ١٩٢٣ ٨٦
- ٤٤ - اشتراط التسجيل لإنتقال الملكية والحقوق العينية العقارية ٨٨
- ٤٥ - العيوب التي تمكن المشرع من علاجها بقانون التسجيل سنة ١٩٢٣ ٩٠

ثانياً : قانون تنظيم الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦

- ٤٦ - ظروف إصدار قانون تنظيم الشهر العقاري ٩١

صفحة	فقرة
٩٢	٤٧ - قصور قانون تنظيم الشهر العقاري عن اصلاح نظام الشهر
٩٧	٤٨ - الخلاصة

تالبعث الرابع
مرحلة الشهر العيني

٩٨	٤٩ - صدور قانون السجل العيني
----	--

القسم الاول
تنظيم السجل العيني

١٠٥	٥٠ - تقسيم
-----	----------------------

باب الاول
الوحدة العقارية

١٠٩	٥١ - تقسيم
-----	----------------------

الفصل الاول

مضمون الوحدة العقارية

١١٠	٥٢ - العقار والوحدة العقارية
١١١	٥٣ - نطاق الوحدة العقارية
١١٦	٥٤ - نطاق الوحدة العقارية في قانون السجل العيني
١١٦	٥٥ - أولاً : المعيار العام
١٢٦	٥٦ - ثانياً : المناجم والمحاجر
١٣٠	٥٧ - ثالثاً : المنافع العامة

الصفحة	فقرة
١٣٥	٥٨ - رابعاً : تعديل نطاق الوحدات العقارية

الفصل الثاني

التغييرات التي تحدث في الوحدة العقارية

١٤١	٥٩ - تقسيم
---------------	------------

المبحث الاول

تجزئة الوحدة العقارية

١٤٢	٦٠ - المقصود بتجزئة الوحدة العقارية
١٤٥	٦١ - أثر التجزئة على مال الوحدة العقارية من حقوق وما عليها من التزامات
١٤٦	٦٢ - أولاً : أثر التجزئة على حقوق الارتفاق
١٥٤	٦٣ - ثانياً : أثر التجزئة على الرهن الرسمي
١٥٦	٦٤ - الحد من تجزئة الوحدات العقارية
١٦٤	٦٥ - كيفية تنفيذ التجزئة في الطبعية والسجلات

المبحث الثاني

ادماج الوحدات العقارية

١٦٥	٦٦ - المقصود بادماج الوحدات العقارية
١٦٧	٦٧ - أثر الادماج على مال الوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات
١٦٨	٦٨ - أولاً : أثر الادماج على حقوق الارتفاق
١٧٢	٦٩ - ثانياً : أثر الادماج على الرهن

صفحة	فقرة
الباب الثاني عناصر السجل العيني	
١٧٧	٧٠ - تقسيم
الفصل الاول السجلات التمهيدية	
١٨١	٧١ - تقسيم
المبحث الاول سجل اليومية	
١٨١	٧٢ - المقصود بسجل اليومية
١٨٢	٧٣ - أهمية سجل اليومية
١٨٣	٧٤ - تنظيم سجل اليومية
المبحث الثاني السجلات التكميلية	
١٩١	٧٥ - المقصود بالسجلات أو الوثائق التكميلية
١٩١	٧٦ - أهمية السجلات التكميلية
١٩٣	٧٧ - تنظيم السجلات التكميلية
١٩٣	٧٨ - أولا : الخرائط المساحية
٢٠٤	٧٩ - ثانيا : محاضر التحديد والتحرير
٢٠٩	٨٠ - ثالثا : المستندات المؤيدة

صفحة

فقرة

المطلب الثاني

الإجراءات التحضيرية للقيد الأول

- ٩٢ - أهمية الإجراءات التحضيرية للقيد الأول ٢٤٣
- ٩٣ - تداخل الإجراءات التحضيرية مع إجراءات القيد الأول في مصر ٢٤٤
- ٩٤ - الأعمال المساحية والمانوية السابقة على القيد الأول . . . ٢٥٨
- ٩٥ - (١) إجراءات القيد في دفتر مساحة الملكية ٢٥٨
- ٩٦ - (٢) الاعتراض على نتيجة التسوية بدفتر مساحة الملكية . . . ٢٦٠

المطلب الثالث

عملية القيد الأول

- ٩٧ - كيفية إجراء القيد الأول ٢٦٣
- ٩٨ - الاعتراض على القيد الأول ٢٦٧
- ٩٩ - اللجان القضائية المختصة بنظر الاعتراضات ٢٦٨
- ١٠٠ - إجراءات الاعتراض أمام اللجان القضائية ٢٦٩
- ١٠١ - مدى نهائية أحكام وقرارات اللجان القضائية ٢٧٧

المبحث الثاني

إجراءات شهر المحررات العرفية

- ١٠٢ - المحررات ثابتة التاريخ واستمارات التسوية ٢٨٠
- ١٠٣ - (١) المحررات ثابتة التاريخ قبل صدور قانون السجل العيني . . . ٢٨١
- ١٠٤ - (٢) استمارات التسوية ٢٨٥

صفحة فقره

المطلب الثاني

إجراءات القيد بمكتب السجل العيني

- ١١٧ - توثيق المحررات قبل تقديمها لمكتب السجل العيني . . . ٣٤٣
- ١١٨ - تقديم المحررات لمكتب السجل العيني ومراجعتها . . . ٣٤٦

المطلب الثالث

التظلم من إيقاف إجراءات القيد أو رفضه

- ١١٩ - (١) التظلم من إيقاف إجراءات القيد بالتأمورية . . . ٣٣٨

المطلب الرابع

سندات الملكية والشهادات المستخرجة من السجل العيني

- ١٢١ - (١) سندات الملكية ٣٤٠
- ١٢٢ - (٢) الشهادات المستخرجة من السجل العيني . . . ٣٤٦
- ١٢٣ - الحصول على صورة ثانية من سندات الملكية أو الشهادات . ٣٤٩

القسم الثاني

حجية السجل العيني

- ١٢٤ - تقسيم ٣٥٥

الباب الاول

عمل القيد

- ١٢٥ - تقسيم ٣٥٩

الفصل الاول

الحقوق العينية العقارية الخاصة للقيد

- ١٢٦ - القيد يرد على الحقوق لا على التصرفات ٣٦١
- ١٢٧ - مسلك المشرع المضرى ٣٦٥
- ١٢٨ - أولا : التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية ٣٦٥
- ١٢٩ - ثانيا : التصرفات والأحكام المقررة للحقوق العينية العقارية الاصلية ٣٦٧
- ١٣٠ - ثالثا : التصرفات والأحكام المنشئة والمقررة للحقوق العينية التبعية ٣٧٣

الفصل الثانى

معلق الإرث

- ١٣١ التلازم بين شهر حق الإرث وديون التركة ٣٧٧
- ١٣٢ - تقسم ٣٧٩

المبحث الاو

قيد حق الإرث

- ١٣٣ - وجوب قيد حق الإرث دون اخلال بأحكام الشريعة الإسلامية ٣٨٠
- ١٣٤ - المدول عن شهر الإرث الاختيارى ٣٨٠

المبحث الثانى

التعليق بديون التركة

- ١٣٥ - تنظيم قاعدة « لا تركة إلا بعد وفاة الديون » ٣٨٩
- ١٣٦ - شطب التعليق بديون التركة ٣٩٧

فقرة

صفحة

الفصل الثالث

الحقوق الشخصية

- ١٣٧ - وجوب النص على الحقوق الشخصية الخاضعة للشهر . . . ٤٠٣
١٣٨ - الأثر المترتب على عدم التعليق بالحقوق الشخصية . . . ٤٠٩

الفصل الرابع

الدعاوى

- ١٣٩ - تحديد الدعاوى الخاضعة للتعليق في السجل العيني . . . ٤٠٩
١٤٠ - أثر التعليق بالدعاوى ٤١٧
١٤١ - عدم جدوى التعليق بدعاوى الشفعة ٤٢٣

الفصل الخامس

القواعد المادية الخاضعة للتقيد

- ١٤٢ - وجوب الإخطار بالأعمال المادية التي تؤدي إلى تغيير في شكل ٤٢٣
الوحدة العقارية .
١٤٣ - كيفية الإخطار ٤٢٤
١٤٤ - الإخلال بواجب الإخطار ٤٢٤
١٤٥ - أثر عدم قيد التغييرات المادية على التصرفات اللاحقة . . . ٤٢٥

الباب الثاني

الآثار القانونية المترتبة على التقيد

- ١٤٦ - تقسيم ٤٢٧

فقرة صفحة

المطلب الثاني

الآثار المنشئة للقيد والتصرفات القانونية

- ١٦٠ - التصرفات القانونية وسيلة تؤدي إلى القيد ٤٨٩
- ١٦١ - المقعد ٤٩٠
- ١٦٢ - الوصية ٤٩٣
- ١٦٣ - الشفعة ٤٩٣

المطلب الثالث

الآثار المنشئة للقيد والميراث

- ١٦٤ - بقاء الميراث مصدر من مصادر الحقوق في قانون السجل العيني ٤٩٥

المطلب الرابع

الآثار المنشئة للقيد والاتصاق

- ١٦٥ - الاتصاق تغيير مادي في شكل الوحدة العقارية ٥٠٠

الفصل الثاني

الأمور المطهر للقيد

- ١٦٦ - المقصود بالآثار المطهر للقيد ٥٠٥
- ١٦٧ - تقسيم ٥٠٦

المبحث الأول

الآثار المطهر للقيد وقوة الثبوت المطلقة

- ١٦٨ - قوة الثبوت المطلقة تطهر الحقوق المقيدة ٥٠٦
- ١٦٩ - عدم جواز التعليق بدعاوى الطعن في الحقوق المقيدة أو قيد الأحكام ٥١١
الصادرة فيها .
- ١٧٠ - النهي لمبدأ قوة الثبوت المطلقة قبل صدور قانون السجل العيني ٥١٤

المبحث الثاني

الأثر المطهر للقيد والشرعية

١٧١ - تطهير الحقوق يقتضى التحقق من شرعيتها قبل القيد ٥١٩

١٧٢ - الإخلال بمبدأ الشرعية ٥٢١

خاتمة

١٧٣ - نظرة عامة ٥٣٣

١٧٤ - أولا : المزايا التي يحققها قانون السجود العيني ٥٣٤

١٧٥ - ثانيا : الانتقادات التي يمكن توجيهها لقانون السجل العيني ... ٥٣٥

١٧٦ (١) خلو قانون السجل العيني من بعض الأحكام الجوهرية ... ٥٣٥

١٧٧ - (٢) العيوب التي لحقت بقانون السجل العيني ٥٣٥

١٧٨ (٣) عدم معالجة بعض عيوب قانون تنظيم الشهر العقاري ... ٥٣٧

١٧٩ - ثالثا : التراخي في تنفيذ قانون السجل العيني ٥٣٨

١٨٠ - محاولة البدء في تنفيذ قانون السجل العيني ٥٤١

١٨١ - النتيجة ٥٤٤