

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

القاعدة ٣٥٩: - 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 . }

"نقض قرار ٩٤ أساس ٤٧ تاريخ ١٩/٢/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية
ة - الجزء الثاني - صفحة ١١ - قاعدة ٣٥٩ "

القاعدة ٣٦٠:

{ - إن القرار الصادر عن مدير السجل العقاري من الجائز استئنائه أمام محكمة البداية حيث منطقة العقار
ر 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
المخالفة طالما أن طريق القضاء ما زال مفتوحاً أمام جميع الأطراف . }

"نقض أساس مخالفة ٣٣٠ قرار ٨٢ لعام ١٩٩٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقار
ية - الجزء الثاني - صفحة ١٣ - قاعدة ٣٦٠ "

القاعدة ٣٦١:

{ - إن أحكام القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ قد أعطي الحق بالإدعاء بالملكية وبأية حقوق أخرى مدعى بها
لى عقار من عقارات المنطقة التنظيمية خلال ثلاثين يوماً من الإعلان .

- نصت المادة ٢٢ من القانون ٩ لعام ١٩٧٤ على أن تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الا
ستئناف ... ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة أن يدعي بالتعويض عن الضرر الذ
ي أصابه أمام القضاء العادي. }

"نقض قرار ٢١١١ أساس ١٧٢٩ تاريخ ٢٠٠١/١١/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا
يا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٥ - قاعدة ٣٦١ "

القاعدة ٣٦٢: - إشارة - حقوق - إضرار - تواطؤ .

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

"نقض قرار ٣٠٢ أساس ٣٠٠٩ تاريخ ١٩٩٢/٣/٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٠ - قاعدة ٣٦٢ "

القاعدة ٣٦٣: - عقار - بيع - إشارات .

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

"نقض قرار ٧٨١ أساس ١١٣٥ تاريخ ١٩٩٥/٧/٣٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٢١ - قاعدة ٣٦٣ "

القاعدة ٣٦٤: - 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
سأ على أن صاحب إشارة الحجز الاحتياطي الموضوع على صحيفة العقار تكسب صاحبها حقاً على الع
قار باعتبار أن وضع هذه الإشارة كإجراء تحفظي في دعوى الحقوق الشخصية فإنها لا تعطي صاحبها ح
ق الأولوية كما هو عليه الحال في الدعاوى العينية العقارية إلا أنها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه المشتر
ين المتعاقبين للعقار عملاً بالمادة ٢٥ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

- يترتب للدائن المؤشر بحقه بإشارة حجز احتياطي على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماً
ء دون أن يكون لمن سبق بوضع إشارته امتيازاً على سواه .

- إن انتقال العقار إلى اسم الشاري مثقل بإشارة الحجز الاحتياطي للدائن يجعل هذا الشاري ملزماً بآثار هذه الإشارة الموضوعية لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع . { .

"نقض قرار ١٣٠٣ أساس ١٤٤٦ تاريخ ١٩/١١/١٩٩٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٣ - قاعدة ٣٦٤ "

القاعدة ٣٦٥:

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

"نقض قرار ١٧٥ أساس ١٣٧ تاريخ ٤/٣/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٧ - قاعدة ٣٦٥ "

القاعدة ٣٦٦:

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

"نقض قرار ٥١٣ أساس ١٢٨٥ تاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٨ - قاعدة ٣٦٦ "

القاعدة ٣٦٧:

{ -إذا كانت الإشارة المطلوب رفعها عن العقار موضوعاً في عام ١٩٤١ وقد مضى على وضع هذه الإشارة مدة تزيد على السنتين عاماً فإن هذه الإشارة تكون ساقطة بالتقدم الطويل ويتوجب رفعها . { .

"نقض قرار ١٧٤٨ أساس ١٦٣٠ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٠ - قاعدة ٣٦٧ "

القاعدة ٣٦٨:

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

"نقض قرار ٦٠٣ أساس ٤٤٩ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٢ - قاعدة ٣٦٨ "

القاعدة ٣٩٦: - 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 . }

"نقض قرار ٨٢٠ أساس ١٢١٠ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٣ - قاعدة ٣٦٩ "

القاعدة ٣٧٠: - 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 . }

"نقض قرار ٣٨٨ أساس ١٠٥٨ تاريخ ١٩٨٨/٣/٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٦ - قاعدة ٣٧٠ "

القاعدة ٣٧١ : - بيع عقار - إشارة الدعوى - نظام عام .

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

"نقض قرار ٣٩٠ أساس ١١٠٠ تاريخ ١٩٨٨/٣/٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٨ - قاعدة ٣٧١ "

القاعدة ٣٧٢: - 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 . { .

"نقض قرار ٢٠١ أساس ٢٢٦٩ تاريخ ١٩٩٠/٨/٢٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤١ - قاعدة ٣٧٢ "

القاعدة ٣٧٣:

{ -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 . { .

"نقض قرار ١٩٦٤ أساس ٥٩٠٣ تاريخ ١٩٩١/٧/٢٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٣ - قاعدة ٣٧٣ "

القاعدة ٣٧٤:

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

"نقض قرار ٢١٩١ أساس ٨٤٨ تاريخ ١٩٩١/٨/٢٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٥ - قاعدة ٣٧٤ "

القاعدة ٣٧٥: - 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 . }

"نقض قرار ١٠٥ أساس ١٢٩ تاريخ ١٩٩٢/٢/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٦ - قاعدة ٣٧٥ "

القاعدة ٣٧٦:

{ -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 . }

"نقض قرار ١١٧ أساس ٢٥٢ تاريخ ١٩٩٢/٢/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٧ - قاعدة ٣٧٦ "

القاعدة ٣٧٧:

{ -وضع إشارة دعوى جديدة مع وجود إشارة دعوى سابقة يجعل واضع الإشارة الثانية قابلاً بالنتائج 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 . { .

"نقض قرار ١٣٩ أساس ٢٨٥٠ تاريخ ١٩٩٢/٢/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٩ - قاعدة ٣٧٧ "

القاعدة ٣٧٨: - 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 عبرة 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 . { .

"نقض قرار ١٩٦ أساس ٢٣ تاريخ ١٩٩٢/٢/٢٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٣ - قاعدة ٣٧٨ "

القاعدة ٣٩٧: - دعويا على عقارات - إشارة .

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

"نقض قرار ٣٥٧ أساس ٦٧٥٩ تاريخ ١٩٩٢/٣/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٤ - قاعدة ٣٧٩ "

القاعدة ٣٨٠: - خصومة - نظام عام - إشارة .

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

"نقض قرار ٣٦٨ أساس ٢٩٠٤ تاريخ ١٩٩٢/٣/٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٦ - قاعدة ٣٨٠ "

القاعدة ٣٨١: - بيع مركبة - تثبيت - إشارة دعوى .

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

"نقض قرار ٥١١ أساس ٤٤٤ تاريخ ١٩٩٢/٣/١٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٧ - قاعدة ٣٨١ "

القاعدة ٣٨٢: - 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 . } .

"نقض قرار ٥٧٦ أساس ٦١١٩ تاريخ ١٩٩٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٨ - قاعدة ٣٨٢ "

القاعدة ٣٨٣: - دعوى - تصحيح اسم المالك - قيود عقارية .

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

"نقض قرار ٥٥٤ أساس ٣٢١٩ تاريخ ١٩٩٢/٢/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٦٠ - قاعدة ٣٨٣ "

القاعدة ٣٨٤: - أصول - إشارة حجز - إشارة دعوى .

{ -إشارة الحجز الاحتياطي تغني عن إشارة الدعوى . }

"نقض قرار ٨٠٣ أساس ٣٢٥٥ تاريخ ١٩٩٢/٤/٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٦١ - قاعدة ٣٨٤ "

القاعدة ٣٨٥: - 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{.

"نقض قرار ١٤٦٦ أساس ١٤٣٩ تاريخ ١٩٩٤/٤/٢٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٦٣ - قاعدة ٣٨٥ "

القاعدة ٣٨٦: - أصول - إشارة دعوى - تسجيلها .

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

"نقض قرار ٢١ أساس ٩٠ تاريخ ١٩٩٥/٢/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٦٥ - قاعدة ٣٨٦ "

القاعدة ٣٨٧: - أصول - إشارة دعوى - نظام عام - المادة ٩ والمادة ٤٧ سجل عقاري .

{ -إشارة الدعوى من القيود الإلزامية التي يعتبر وجوب وضعها على صحيفة العقار المتنازع عليه من م تعلقات 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 . { .

"نقض قرار ٣٨ أساس ١٢٨ تاريخ ١٩/٢/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٦٨ - قاعدة ٣٨٧ "

القاعدة ٣٨٨: - عقار - عقد رهن - فسخه - المادة ٨٥ مدني .

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

"نقض قرار ٣١٤ أساس ٤٠٧ تاريخ ١/٣/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٧٠ - قاعدة ٣٨٨ "

القاعدة ٣٨٩: - عقار - تصحيح اسم - إشارة دعوى - المادة ٩ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ ز

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

"نقض قرار ٢١٤ أساس ٣٧٥ تاريخ ١٩/٣/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٧٣ - قاعدة ٣٨٩ "

القاعدة ٣٩٠:

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

"نقض قرار ٧٨٣ أساس ١٠٤١ تاريخ ١٩٩٥/٧/٣٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٧٥ - قاعدة ٣٩٠ "

القاعدة ٣٩١:

{ -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 ٤٧ من المادة ١٨٨ لعام ١٩٢٦ .
وعدم وضع هذه الإشارة يشكل عيباً جوهرياً في إجراءات التقاضي . }

"نقض قرار ٥٨٥ أساس ٧٤١ تاريخ ١٩٩٥/٦/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٧٨ - قاعدة ٣٩١ "

القاعدة ٣٩٢: - عقار - إشارة دعوى - الصداقة والمانع الأدبي .

{ -عدم تسجيل الدعوى ووضع إشارتها على صحيفة العقار لا يستوجب ردها ، وإنما يوجب على المحكم 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 . }

"نقض قرار ٨٤٢ أساس ١٤٧ تاريخ ١٩٩٥/٨/٢٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٧٩ - قاعدة ٣٩٢ "

القاعدة ٣٩٣: - عقار - تجاوز - دعوى عينية عقارية - إشارة دعوى .

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

"نقض قرار ١٣٨٢ أساس ١٥٦١ تاريخ ١٩٩٥/١١/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٨٣ - قاعدة ٣٩٣ "

القاعدة ٣٩٤: - دعوى - إشارة - حقوق شخصية .

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

"نقض قرار ٤٤٦ أساس ٧٢٤ تاريخ ١٩٩٦/٢/٢٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٨٤ - قاعدة ٣٩٤ "

القاعدة ٣٩٥: - عقار - إشارة - نوع الدعوى .

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

"نقض قرار ٤٢ أساس ٣٢٦ تاريخ ١٩٩٦/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٨٥ - قاعدة ٣٩٥ "

القاعدة ٣٩٦: - 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 القرار الصادر بهذا الخصوص سارية بحق المالكين بالسجل العقاري . }

"نقض قرار ٣٩٧ أساس ٩٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٥/١٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٨٧ - قاعدة ٣٩٦ "

القاعدة ٣٩٧: - المادتين ٩ و ٤٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ - دعوى عينية عقارية - المادة ٨٥ مدني - عدم سماع الدعوى - سلطة المحكمة - تصحيح الخطأ المادي .

{ -وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار وفق ما جاء بالمادتين ٩ و ٤٧ من قانون السجل العقاري أم ر لازم في كل دعوى أو حق عيني والوارد تعدادهم بالمادة ٨٥ 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 القرا ر منعماً لأن المادة ٤٧ من قانون السجل العقاري أوجبت بالنسبة للعقارات وضع إشارة الدعوى على قيد العقار في السجل العقاري تحت طائلة عدم سماع الدعوى . { .

"نقض قرار ٧٠٤ أساس ١٧١٨ تاريخ ١٢/٥/١٩٩٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ال عقارية - الجزء الثاني - صفحة ٩٦ - قاعدة ٣٩٧ "

القاعدة ٣٩٨: - 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 ب أن المشتري أخذ علماً بكافة الإشارات المدونة على الصحيفة العقارية للمقسم وعلى موظفو السجل العقار ي المؤقت قد سهوا عن نقل الإشارة الموضوعة على العقار إلى المقاسم المفرزة منه فإن ذلك لا يؤدي إل ى انتقاص حقوق واضع الإشارة على العقار قبل إفرازه ولا يؤدي إلى زوال المفاعيل القانونية لإشارته ه ذه طالما أنه من الثابت وضعه إشارة دعواه على صحيفة العقار بكامله قبل إفرازه . { .

"نقض مع قرار ٢٠٢ أساس ٢٤٣ تاريخ ١١/١١/١٩٩٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٠٨ - قاعدة ٣٩٨ "

القاعدة ٣٩٩: - عقار - إشارة دعوى - وضعها بعد صدور الحكم - إشارة أسبق - بطلان جلسات تقا ضي .

{ - إن وضع الإشارة على صحيفة العقار أمر ملزم للمحكمة ومتوجب عليها وأن الخطأ في إتباع الإجراء ات 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 بالتفضيل إلا إذا أثبت صاحب الإشارة اللاحقة أن وضع الإشا رة تم بالتواطؤ وبقصد الإضرار به .

- إن وجود البطلان في بعض جلسات التقاضي لا يؤثر على الحكم النهائي أن كان تشكيل المحكمة في الجلسة الأخيرة صحيحاً . { .

"نقض هع أساس ٢٠٥ قرار ٨٥ لعام ١٩٩٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - ا لجزء الثاني - صفحة ١١١ - قاعدة ٣٩٩ "

القاعدة ٤٠٠: - 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 . { .

"نقض قرار ١٧٥٦ أساس ٢٧٤٥ تاريخ ٢٦/١٠/١٩٩٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ١١٥ - قاعدة ٤٠٠ "

القاعدة ٤٠١: - عقار - إشارة دعوى .

{ -لا تسمع الدعوى العينية العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار . وهذا من النظام العام . { .

"نقض قرار ٢٥٩ أساس ٧٧٤ تاريخ ٢٢/٢/١٩٩٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١١٧ - قاعدة ٤٠١ "

القاعدة ٤٠٢: - أصول - إشارة دعوى لاحقة - خطأ مهني جسيم .

{ -عدم مراعاة أن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور ا لحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشا

رته ، مما يجيز له طلب ترقيين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إ
لى مراجعة القضاء ، خطأ مهني جسيم . { .

"نقض أساس مخاصمة ٩٤ قرار ٩٩ تاريخ ١٩٩٨/٢/٢٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية – الجزء الثاني – ص ١٢٠ - قاعدة ٤٠٢ "

القاعدة ٤٠٣ :

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

"نقض قرار ٢٣٣١ أساس ١٧٢٤ تاريخ ١٩٩٩ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقار
ية – الجزء الثاني – صفحة ١٢٣ - قاعدة ٤٠٣ "

القاعدة ٤٠٤ :

{ -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 الأر
ض القانونية . { .

"نقض أساس ١٠٠٦ قرار ١١٢ العام ٢٠٠٠ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – ا
لجزء الثاني – صفحة ١٢٦ - قاعدة ٤٠٤ "

القاعدة ٤٠٦ :

{ -استقر الاجتهاد على أنه في حال تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار الأم فإن ا
لإشارة 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 الدعو
ى لحفظ الحق . { .

"نقض قرار ٤٣٢ أساس ١٩٨ تاريخ ٢٠٠١/٤/٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقا
رية - الجزء الثاني - صفحة ١٢٩ - قاعدة ٤٠٦ "

القاعدة ٤٠٧:

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

"نقض قرار ٤٤٢ أساس ٢٣٨ تاريخ ٢٠٠١/٤/٢٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٣٧ - قاعدة ٤٠٧ "

القاعدة ٤٠٨:

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

"نقض قرار ٢٠٨٩ أساس ١٦٨٢ تاريخ ٢٠٠١/١١/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٤٣ - قاعدة ٤٠٨ "

القاعدة ٤٠٩:

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

"نقض قرار ٢٣٥٥ أساس ٣٠٦٤ تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٣ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ١٤٦ - قاعدة ٤٠٩"

القاعدة ٤١٠:

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

"نقض قرار ٢٣٦٠ أساس ٢٢٣٤ تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ١٤٨ - قاعدة ٤١٠"

القاعدة ٤١١:

{ -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 . }

"نقض قرار ٢٤٣٢ أساس ٨٩ تاريخ ٢٠٠١/١٢/٣١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ١٥١ - قاعدة ٤١١"

القاعدة ٤١٢:

{ -إذا كانت القيود الموضوعية على العقار بمنع التصرف قد وضعت حفاظاً على الصالح العام الذي ارتأه 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 . }

"نقض أساس ٢١٤٩ قرار ٦٣٨ لعام ٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - ا
لجزء الثاني - صفحة ١٥٣ - قاعدة ٤١٢"

القاعدة ٤١٣:

{ -يستفاد من نص المادة ١٣ من قانون السجل العقاري إن وضع الإشارة يكسب واضعها حقاً بالأولية و
على من يتذرع بوجود عيب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أن يثبت علم المشتري بهذا العيب وسوء نية
ه .

- إشارة القيد المؤقت تزول آثارها بمضي المدة ولو لم يجر شطب هذا القيد أو ترقيته في السجل العقار
ري . { .

"نقض قرار ٨ أساس ١٨٤ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية
- الجزء الثاني - صفحة ١٥٤ - قاعدة ٤١٣ "

القاعدة ٣١٤:

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

"نقض قرار ٥٩٢ أساس ٥٠٢ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٥٨ - قاعدة ٣١٤ "

القاعدة ٤١٥:

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

"نقض قرار ١٦٩ أساس ٣١٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقار
ية - الجزء الثاني - صفحة ١٦٠ - قاعدة ٤١٥ "

القاعدة ٤١٦ :

{ -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 . { .

"نقض قرار ٢١٧ أساس ٣٩٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٦١ - قاعدة ٤١٦ "

القاعدة ٤١٧ :

{ -إشارة الدعوى الموضوعية على صحيفة العقار تبقى منتجة لكافة أثارها 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 {

"نقض قرار ٤١٨ أساس ٢١٨٧ تاريخ ٢٠٠٢/٤/١٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٦٤ - قاعدة ٤١٧ "

القاعدة ٤١٨ :

{ -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 . { .

"نقض قرار ٤١٢ أساس ١٢٤٥ تاريخ ٢٠٠٢/٤/١٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الـ
عقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤١٨ - قاعدة ٤١٨ "

القاعدة ٤١٩:

{ -صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالترتيب إلا إذا ثبت التواطؤ وقصد الإضرار}.

"نقض قرار ١٨٠٦ أساس ٨١٣ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الـ
عقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٧٠ - قاعدة ٤١٩ "

القاعدة ٤٢٠:

{ -الدعوى القائمة على طلب قيمة المساحة المقطعة بدون وجه حق من العقار ليست دعوى عينية عقاريـ
ة مما لا وجه لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار . }.

"نقض قرار ١٩١٥ أساس ١٢٤٩ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الـ
عقارية - الجزء الثاني - ص ١٧٢ - قاعدة ٤٢٠ "

القاعدة ٤٢١:

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

"نقض قرار ٦٣١ أساس ١٦٢٥ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الـ
عقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٧٥ - قاعدة ٤٢١ "

القاعدة ٤٢٢:

{ -شطب الدعوى لا يؤثر على إشارتها الموضوعية على صحيفة العقار والتي تبقى منتجة آثارها ما لم تر قن وفق الأصول . { .

"نقض قرار ٦٢٩ أساس ١٠٩٣ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٧٧ - قاعدة ٤٢٢ "

القاعدة ٤٢٣ :

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

"نقض قرار ٥٩٨ أساس ١١٣ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٨٠ - قاعدة ٤٢٣ "

القاعدة ٤٢٤ :

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

"نقض قرار ٧٧٩ أساس ١٤٢١ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٨٣ - قاعدة ٤٢٤ "

القاعدة ٤٢٥ :

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

"نقض قرار ٧٦٧ أساس ٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ١٨٥ - قاعدة ٤٢٥ "

القاعدة ٤٢٦ :

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

"نقض قرار ٧٨١ أساس ١٦١٥ تاريخ ٢٧/٥/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ال
عقارية - الجزء الثاني - ص ١٨٧ - قاعدة ٤٢٦ "

القاعدة ٤٢٧ :

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

"نقض قرار ٨٤٤ أساس ٨٥٨ تاريخ ١٠/٦/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٩٠ - قاعدة ٤٢٧ "

القاعدة ٤٢٨ :

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

"نقض قرار ٨٩١ أساس ٧٩٩ تاريخ ١٠/٦/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ١٩٣ - قاعدة ٤٢٨ "

القاعدة ٤٢٩ :

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

"نقض قرار ٨٩٢ أساس ٨٠١ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ١٩٤ - قاعدة ٤٢٩ "

القاعدة ٤٣٠ :

{ -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 ترقينها بمعزل عن الدعوى التي وضعت من أجلها . }

"نقض قرار ٩٣١ أساس ٣٩٦ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٣٠ - قاعدة ٤٣٠ "

القاعدة ٤٣١ :

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

"نقض قرار ١٢٨٩ أساس ١٢٤٩ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ١٩٨ - قاعدة ٤٣١ "

القاعدة ٤٣٢ :

{ -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 ٥٣٤ أساس مخاصمة ١٢٢٥ تاريخ ٢٠٠٢/١٠/١٥ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٢٠٠ - قاعدة ٤٣٢ "

القاعدة ٤٣٣ : - تواطؤ - إثباته - العلم لا يكفي - الأفضلية بين الشاربيين .

{ -الأفضلية بين شارين متتاليين لعقار تكون لمن سبق وسجل حقه في صحيفة العقار ما لم يثبت التواطؤ ا لمقصود 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 الع قاري . { .

"نقض قرار ٤٠ أساس ٨٤٤ تاريخ ١٣/١/١٩٨٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقا رية - الجزء الثاني - صفحة ٢٠٤ - قاعدة ٤٣٣ "

القاعدة ٤٣٤ : - 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 يقم الدليل على أنه جرى بالتواطؤ وقصد الإضرار ب صاحب 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 م صلحة فيه . { .

"نقض قرار ١٣٣٣ أساس ٤٣٨٤ تاريخ ٢٠/١٠/١٩٨٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا يا العقارية - الجزء الثاني - ص٢٠٦ - قاعدة ٤٣٤ "

القاعدة ٤٣٥ :

{ -إن أحكام السجل العقاري تجعل أفضلية بين حقين متعاقبين بعقد خارج السجل العقاري هو لمن سبق و سجل عقده في السجل العقاري أو وضع إشارة دعواه في صحيفة العقار إلا إذا كان الأسبق في التسجيل ه و 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 اللذين 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 مدون في القيود العقارية . { .

"نقض قرار ١٩٧٤ أساس ٢٩١٤ تاريخ ١٩٨٨/١٢/٣١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢١٠ - قاعدة ٤٣٥ "

القاعدة ٤٣٦ :

{ - عند تعدد البيوع، تعمل قاعدة تزام 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 ١٧٧ أساس ٢٩٨٧ تاريخ ١٩٩٢/٢/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢١٦ - قاعدة ٤٣٦ "

القاعدة ٤٣٧ :

{ - إن الأفضلية بين شاربيين 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 . { .

"نقض قرار ٤ أساس ٥٨ تاريخ ١٩٩٢/٥/٢٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢١٧ - قاعدة ٣٤٧ "

القاعدة ٤٣٨ : عقار – بيوع متتالية – أفضلية – علم المشتري الثاني – سوء النية .

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

"نقض قرار ٣٦٤ أساس مخاصمة ١١٠ تاريخ ١٩٩٤/٦/٢٩ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القا ضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٢٢٠ - قاعدة ٤٣٨ "

القاعدة ٤٣٩ : - مخاصمة – أصول محاكمات – أدلة جديدة أمام محكمة المخاصمة – متجر – شاربيين 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 ٣٧٦ أساس مخاصمة ٢٣٦ تاريخ ١٩٩٤/٧/٢٣ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القا ضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٢٢ - قاعدة ٤٣٩ "

القاعدة ٤٤٠ : عقار – إشارة عقارية – أصول – دفع – تواطؤ – 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 . }

"نقض قرار ٦٤ أساس ١٨٥ تاريخ ١٩٩٥/٢/١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٢٥ - قاعدة ٤٤٠ "

القاعدة ٤٤١ :

{ -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 للشفقة يستتبع حتماً انهيار حق المشتري منه بمواجهة أصحاب الإشارات الأسبق . { .

"نقض مع أساس ١١١ قرار ٧٣ لعام ١٩٩٧ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٤١ - قاعدة ٢٢٨ "

القاعدة ٤٤٢ : - عقار - عدة مشتريين - تسجيل - إزالة أثره .

{ -الأفضلية بين مشتريين 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 ١٣ من القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦) . { .

"نقض قرار ١٧٩٢ أساس ٢٢٩٩ تاريخ ١٩٩٧/١٢/٧ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٢٣٠ - قاعدة ٤٤٢ "

القاعدة ٤٤٣ : - أصول - دعوى عقارية - إشارتها - موقف شاربيين متتاليين .

{ -حال وضع إشارتي دعوى من قبل شاربين متتاليين على صحيفة العقار قبل إفرازه تكون الأفضلية للشد اري الأول الذي قام بوضع يده على العقار وقام بإكسائه . }

"نقض قرار ١٨٥٤ أساس ٨٥٧ تاريخ ١٩٩٧/١٢/٢١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ا لعقارية - الجزء الثاني - ص ٢٣٣ - قاعدة ٤٤٣ "

القاعدة ٤٤٤ :

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

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

"نقض هع قرار ٣٠٣ أساس ٤٦٠ تاريخ ١٩٩٩/١٠/١١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا يا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٣٦ - قاعدة ٤٤٤ "

القاعدة ٤٤٥ :

{ -إن الشيء المعمول به في القضايا العقارية والمنتج في الدعوى هو التسجيل على الصحائف العقارية و فقاً لأحكام المادة ١٣ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ وبالتالي لا يعتد بأي قيد خارج السجل ولو كان موثقاً ول و كان سنداً رسمياً . }

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

"نقض هع قرار ٣٧٥ أساس ٥٢٥ تاريخ ١٩٩٩/١٢/٢٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ا لعقارية - الجزء الثاني - ص ٢٤٠ - قاعدة ٤٤٥ "

القاعدة ٤٤٦ :

{ - إن الأفضلية بين شاريين 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 ٥١٩ أساس مخاصمة ٨٣٩ تاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٢٤٣ - قاعدة ٤٤٦ "

القاعدة ٤٤٧ :

{ - استقر اجتهاد محكمة النقض على أنه في حال تنازع شاريين متتاليين لعقار تكون العبرة للتسجيل في ال سجل 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 ذات ه لإثبات التواطؤ . }

"نقض قرار ٤٠٢ أساس ٦٣١ تاريخ ٩/٤/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٤٦ - قاعدة ٤٤٧ "

القاعدة ٤٤٨ :

{ - 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 . { .

"نقض قرار ٤٤٠ أساس ٩٣ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٤٩ - قاعدة ٤٤٨ "

القاعدة ٤٤٩ :

{ -إن الأفضلية بين شاربين 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 عاقدتها وقبل الغير إلا بعد تاريخ التسجيل عملاً بالمادة ١١ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ ولا يمكن إزالة التسجيل وإبطال أثره القاذوني إلا إذا قام الدليل على أن التسجيل تم بالتواطؤ وقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل عملاً بالمادة ١٣ من القرار ١٨٨ .

- 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 . { .

"نقض قرار ٥١٤ أساس ٤٣ تاريخ ٣٠/٤/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٥٥ - قاعدة ٤٤٩ "

القاعدة ٤٥٠ :

{ -قواعد السجل العقاري تجعل الأفضلية بين شاربين 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 ١٣ من القرار ١٨٨ .

- 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 يندرع بوجود عيب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو تعديله أن يثبت علم المشتري بهذا العيب وسوء نيته أو الصورية بالتسجيل وذلك بكافة طرق الإثبات . { .

"نقض قرار ٦٠٤ أساس ٨٦٠ تاريخ ٢٠٠١/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٦٨ - قاعدة ٤٥٠ "

القاعدة ٤٥١:

{ -إن العبرة في الملكية هي لقيود السجل العقاري وفقاً لأحكام القرار ١٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ وإن الأفضلية بين شاريين متواليين لعقار واحد إنما تعود لمن سجل عقد شرائه وإن العقد المسجل بالسجل العقاري يبقى له أثره ما لم يقم 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 ٦٤٣ أساس ٤٤٠ تاريخ ٢٠٠١/٥/١٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٧١ - قاعدة ٤٥١ "

القاعدة ٤٥٢:

{ -إن الأفضلية بين شاريين متواليين 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 إيداء الخصم استعداده لإثبات التواطؤ بكافة طرق الإثبات لا يعتد به مادام يثبت بالطرق المقبولة قانوناً حصول التواطؤ الذي تمسك به . { .

"نقض قرار ١٩٦١ أساس ١٦٥٦ تاريخ ٢٠٠١/١١/١١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا
يا العقارية – الجزء الثاني – ص ٢٧٤ - قاعدة ٤٥٢ "

القاعدة ٤٥٣ :

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

"نقض قرار ١٨٧٩ أساس ١٠٤٤ تاريخ ٢٠٠١/١١/٥ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ا
لعقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٧٧ - قاعدة ٤٥٣ "

القاعدة ٤٥٤ :

{ - إن الأفضلية بين شاربين متتاليين لعقار واحد لمن سبق ووضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار أو
سبق بتسجيل شرائه في السجل العقاري ويبقى للحق المسجل أثر ما لم يتم الدليل على أنه جرى بالتواطؤ
وبقصد 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 يي
ع سابق غير مسجل لا يعتبر سبباً لإبطال الشراء لأن الإلغاء مبني على فكرة التواطؤ ونية الإضرار بحق
وق المشتري الأول لأن الذهاب إلى ذلك يشكل تجاوزاً في تفسير النص القانوني الوارد في قانون السجل
العقاري . }

"نقض قرار ٢٣٤٦ أساس ١٧٤١ تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا
ا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٨١ - قاعدة ٤٥٤ "

القاعدة ٤٥٥ :

{ - العبرة في حالة تزامم 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 ا
لرضا والتسجيل . }

"نقض قرار ١٨٢ أساس ٣٦٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٨٥ - قاعدة ٤٥٥ "

القاعدة ٤٥٦:

{ -استقر اجتهاد محكمة النقض فيما خص المادة ١٣ من قانون السجل العقاري على أن قيود السجل العقاري هي حجة تجاه الكافة وإن الإشارات المدونة على صحيفة العقار هي التي تحفظ حقوق أصحابها بالترتيب 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 . { .

"نقض قرار ٢٩٣ أساس ١٥١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٢٨٧ - قاعدة ٤٥٦ "

القاعدة ٤٥٧:

{ -الإشارة الأسبق هي الإشارة الأحق بالترتيب . { .

"نقض قرار ٥١٦ أساس ٣٩٥ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٢٩١ - قاعدة ٤٥٧ "

القاعدة ٤٥٨:

{ -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 . { .

"نقض قرار ٤٩٧ أساس ١٣٣ تاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٩٢ - قاعدة ٤٥٨ "

القاعدة ٤٥٩ :

{ -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 ٦٦٦ أساس ٦٣٢ تاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٩٤ - قاعدة ٤٥٩ "

القاعدة ٤٦٠ :

{ -الأفضلية بين شارين 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 ١١ من القرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ . }

- بمقتضى المادة ١٣ 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 ١٣٨٥ أساس ١٤٤١ تاريخ ٢٢/٧/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٢٩٦ - قاعدة ٤٦٠ "

القاعدة ٤٦١ :

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

"نقض قرار ٩٣١ أساس مخاصمة ٣١٢ تاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٢٩٨ - قاعدة ٤٦١ "

القاعدة ٤٦٢ :

{ -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 . } .

"نقض قرار ٩١٣ أساس ١٥١٣ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٠٤ - قاعدة ٤٦٢ "

القاعدة ٤٦٣ :

{ -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 . } .

"نقض قرار ١٥٤٠ أساس ٢٩١٢ تاريخ ٢٠٠٢/٨/٢٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٠٦ - قاعدة ٤٦٣ "

القاعدة ٤٦٤ : - 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 المعاون بتثبيت غيابه وتدوين ضبط أصول بهذا الخصوص لكي يأخذ الإنذار مفاعيله القانونية بحقه . } .

"نقض قرار ٦ أساس ٧٩٨ تاريخ ١٩٨٨/١/٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣١٠ - قاعدة ٤٦٤ "

القاعدة ٤٦٥ : - عقار - توريث - نقل الملكية - أجنبي - المرسوم التشريعي رقم ١٨٩ لعام ١٩٥٢ .

{ -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 تاذية على إجازة من قبل وزارة الداخلية للأجنبي الذي سبق وحصل على هذه الإجازة وسجل العقار لاسمه في السجلات العقارية { .

"نقض أساس مخاصمة ٣٠ قرار ٦٢٩ لعام ١٩٩٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣١٤ - قاعدة ٤٦٥ "

القاعدة ٤٦٦ : - عقار في مناطق الحدود - شراء - أجنبي - م ت ١٩٣ لعام ١٩٥٢ - إبراز رخصة و 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 . { .

"نقض أساس ٤٥٨ قرار ٣٠٥ لعام ١٩٩٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣١٦ - قاعدة ٤٦٦ "

القاعدة ٤٦٧ : - 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 هع أساس ٤٥٩ قرار ٢٧٤ لعام ١٩٩٨ – مجموعة الألو سي لأحكام النقض في القضايا العقارية
– الجزء الثاني – صفحة ٣١٨ - قاعدة ٤٦٧ "

القاعدة ٤٦٨:

{ -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 . { .

"نقض قرار ٤٠ أساس ٣٨٥ تاريخ ١٩٩٨/١/٢٥ – مجموعة الألو سي لأحكام النقض في القضايا العقار
ية – الجزء الثاني – صفحة ٣٢٠ - قاعدة ٤٦٨ "

القاعدة ٤٦٩:

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

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

"نقض أساس ٢٦٨٠ قرار ٢١٣٣ لعام ١٩٩٩ – مجموعة الألو سي لأحكام النقض في القضايا العقارية – ا
لجزء الثاني – صفحة ٣٢٢ - قاعدة ٤٦٩ "

القاعدة ٤٧٠: – 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 . }

"نقض قرار ٢١٣٢ أساس ٢٦٧٨ تاريخ ١٩٩٩/١٢/٣٠

نقض هـ قرار ٢٤ تاريخ ١٩٩٥/٧/٢٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٢٤ - قاعدة ٤٧٠ "

القاعدة ٤٧١:

{ -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 . }

"نقض قرار ١٠٠ أساس ٥٦٠ تاريخ ٢٠٠١/١/٢٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٢٦ - قاعدة ٤٧١ "

القاعدة ٤٧٢:

{ -يستفاد من نص المادة ٢٤ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ الذي هو نص خاص أن القانون أعطى المعترض على أعمال التحديد والتحرير الخيار بإثبات حقوقه عن طريق متابعة اعتراضه أمام القاضي العقاري أو إقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة ضمن المهلة المحددة بالمادة ٣١ من القرار المذكور . }

- عدم الحصول على الترخيص المسبق للعقارات المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ 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 . }

"نقض قرار ٢٤٤ أساس مخاصمة ١٦٥ تاريخ ٢٠٠١/٧/١٧ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٣٢٨ - قاعدة ٤٧٢ "

القاعدة ٤٧٣:

{ -لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في مناطق الحدود إلا بموجب ترخيص مسبق سندا لأحكام المرسوم التشريعي رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ وإن ما ورد في المرسوم المذكور هو من النظام العام ولا يجوز مخالفته . }

"نقض قرار ١٨٥٩ أساس ١٦٤٦ تاريخ ٢٠٠١/١١/٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٣٣١ - قاعدة ٤٧٣ "

القاعدة ٤٧٤:

{ -وقوع العقار في منطقة الحدود يجعله خاضعاً لأحكام المرسوم التشريعي ١٩٣ لعام ١٩٥٢ ولا يجوز الحكم بتثبيت البيع ولو أقر البائع به قبل حصول المشتري على موافقة وزارة الداخلية على نقل الملكية باسم المشتري . }

"نقض قرار ٢٣٥٨ أساس ٢٠٢٩ تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٣٣٣ - قاعدة ٤٧٤ "

القاعدة ٤٧٥:

{ -إن العرب الفلسطينيين مشمولين بأحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ١٨ لعام ١٩٥٢ فلا يحتاج تملكهم في المناطق الواقعة ضمن حدود البلديات في مراكز المحافظات لرخصة من وزارة الداخلية . }

- أحكم المرسوم التشريعي ١٩٣ لعام ١٩٥٢ تطبيق على العقارات الواقعة على الحدود. }

"نقض قرار ٢٤٥٤ أساس ٢٠٢١ تاريخ ٢٠٠١/٢/٣١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٣٥ - قاعدة ٤٧٥ "

القاعدة ٤٧٦:

{ -المادة الأولى من م ت رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ 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 . }

"نقض قرار ٢٢ أساس ٢٧٦ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٣٧ - قاعدة ٤٧٦ "

القاعدة ٤٧٧:

{ -استقر الاجتهاد محكمة النقض على أن المنع الوارد في المرسوم التشريعي رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ لا يشمل الأراضي السكنية ولا الأراضي المبنية . }

"نقض قرار ٦١٩ أساس ٦١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٣٩ - قاعدة ٤٧٧ "

القاعدة ٤٧٨:

{ -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 ٥٧٨ أساس ٩٦٨ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣

نقض قرار ٥٧٩ أساس ٩٧٠ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٣٤١ - قاعدة ٤٧٨ "

القاعدة ٤٧٩: – المرسوم التشريعي رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ – منطقة حدودية – الحصول على الترخيص مسبقاً

{ - التنازل عن ملكية عقار في منطقة حدودية يتطلب الحصول على الترخيص المنصوص عنه بالمرسوم التشريعي رقم ١٩٣ لعام ١٩٥٢ .

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

"نقض قرار ٧٠٣ أساس ١٠٢٤ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٦ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٣٤٣ - قاعدة ٤٧٩ "

القاعدة ٤٨٠:

{ -المرسوم ١٨٩ لعام ١٩٥٢ والمرسوم ١٨٣ لعام ١٩٦٩ 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 . {

"نقض قرار ١٠٩٣ أساس ٩٤٣ تاريخ ٢٠٠٢/٦/٢٤ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – ص ٣٤٥ - قاعدة ٤٨٠ "

القاعدة ٤٨١:

{ -القيود ترقن برضاء الطرفين الحائزين على الصفة اللازمة لذلك أو بموجب حكم قضائي مكتسب الدر
جة القطعية ((م ١١٠١ مدني)).

- للمتضرر في حقوقه بسبب تدوين غير محق أن يطلب بدعوى أصلية ترقين القيد وإلغائه . { .

"نقض قرار ١٨٣٠ أساس ١٦٨٧ تاريخ ١١/٩/١٩٩٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٤٨ - قاعدة ٤٨١ "

القاعدة ٤٨٢ : - عقارية - إشارة دعوى - إشارة لاحقة - ترقين .

{ -إن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضا
ئي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسب إلى تاريخ وضع إشارته ، مما يج
يز له طلب ترقين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة ا
لقضاء ، خطأ مهني جسيم . { .

"نقض أساس مخاصمة ٩٤ قرار ٩٩ لعام ١٩٩٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية
- الجزء الثاني - صفحة ٣٤٩ - قاعدة ٤٨٢ "

القاعدة ٤٨٣ : - أصول - دعوى - حكم ترقين الإشارات اللاحقة .

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

"نقض قرار ٧٠١ أساس ٤٩٠ تاريخ ١٠/٥/١٩٩٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٥٢ - قاعدة ٤٨٣ "

القاعدة ٤٨٤ :

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

"نقض قرار ١٧٢٤ أساس ٢٣٣١ تاريخ ١١/٧/١٩٩٩ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الـ
عقارية – الجزء الثاني – ص ٣٥٤ - قاعدة ٤٨٤ "

القاعدة ٤٨٥:

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

"نقض قرار ٤٦ أساس ٢٢٤ تاريخ ٢/٤/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقار
ية – الجزء الثاني – صفحة ٣٥٨ - قاعدة ٤٨٥ "

القاعدة ٤٨٦:

{ -عملية ترقيين القيد بالسجل العقاري يقوم بها أمين السجل العقاري وفق المواد ٤٨ حتى ٦١ من أحكام نـ
ظام السجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ بدلالة المادة ٧٧ منه . }

- المادة ٨٠ من السجل العقاري نصت على أنه إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب بتسجيل أو تر
قين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل . وبالتالي لا بد من مخاصمة أمين السجل العقاري
في الدعوى الاستئنافية . }

"نقض قرار ١٣٣ أساس ٢٤٤ تاريخ ٢/١٨/٢٠٠٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية – الجزء الثاني – صفحة ٣٦٠ - قاعدة ٤٨٣ "

القاعدة ٤٨٧:

{ -المحكمة تقضي بين أطراف الدعوى وحكمها لا يتعدى حدود الأطراف الممثلين فيها تمثيلاً صحيحاً و
لا يدخل اختصاصها في التصدي للإشارات الموجود 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 الترقين لمجرد إبراز الحكم بمواجهة الغير الذي لم يصدر الحكم بمواجهته . { .

"نقض قرار ٨٤٠ أساس ٨٠٦ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٦٣ - قاعدة ٤٨٧ "

القاعدة ٤٨٨ : - 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 . { .

"نقض قرار ٩ أساس ٢٣١٢ تاريخ ١٩٨٨/١/٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٦٧ - قاعدة ٤٨٨ "

القاعدة ٤٨٩ : - 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 . { .

"نقض قرار ٥٠٣ أساس ٥٩٩ تاريخ ١٩٨٨/٣/١٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٦٩ - قاعدة ٤٨٩ "

القاعدة ٤٩٠ : - عقار - سند رسمي - تسجيل - حق عيني - حق مكتسب .

{ -إن شراء العقار ولو تمَّ 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 تمَّ نقله وتسجيله حسب الأصول . }

"نقض قرار ٢٢٠٣ أساس ٨٤٣ تاريخ ١١/١٨/١٩٨٩ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٧١ - قاعدة ٤٩٠ "

القاعدة ٤٩١ : - 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 . }

"نقض قرار ٢١٩ أساس ٢٥٠ تاريخ ١١/٣/١٩٩٠ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٧٣ - قاعدة ٤٩١ "

القاعدة ٤٩٢ : - موانع نقل الملكية - إشارات وحجوزات - المادة ١٨ من قانون ريع العقارات والعرضات .

{ -أن يكون العقار مثقلاً بالعديد من الحجوزات وإشارات الدعاوى إنما يشكل مانعاً من انتقال الملكية المنصوص عليه في المادة ١٨ من قانون ريع العقارات والعرضات . }

"نقض قرار ٢٠٧٣ أساس ٥٧٢ تاريخ ٢٨/٨/١٩٩٠ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٧٧ - قاعدة ٤٩٢ "

القاعدة ٤٩٣ : - 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 . }

"نقض قرار ٢٣٢٨ أساس ٢٥١٤ تاريخ ١٠/٨/١٩٩٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٧٩ - قاعدة ٤٩٣ "

القاعدة ٤٩٤ : - عقار مثقل بالحجوزات - جواز نقل الملكية - المادة ١٠٠ 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 قابلين بما ينتج عن هذه الإشارات ودون أن يؤثر ذلك على حق الحاجز .

- بمقتضى أحكام المادة ١٠٠ وما يليها من قانون السير تطبق على المركبات ما يطبق على العقار بالنسبة للبيع والحجز والتأمين . { .

"نقض قرار ٢٦٩٦ أساس ٨٨٦٤ تاريخ ١٠/٣١/١٩٩٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٨٠ - قاعدة ٤٩٤ "

القاعدة ٤٩٥ : - 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 قابلين بما ينتج عن هذه الإشارة ودون أن يؤثر هذا التصرف على حقوق الحاجز . { .

"نقض قرار ٢٠٠٦ أساس ٣٦١٣ تاريخ ٧/٢٤/١٩٩١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٨٢ - قاعدة ٤٩٥ "

القاعدة ٤٩٦ : - وثائق الدعوى - تحقق منها - دور المحكمة .

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

"نقض قرار ١١ أساس ٢٤١٢ تاريخ ١٩٩٢/١/٢٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٨٤ - قاعدة ٤٩٦ "

القاعدة ٤٩٧: - 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 . }

"نقض قرار ١١١٦ أساس ٣٢٢٥ تاريخ ١٩٩٤/٤/٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٨٥ - قاعدة ٤٩٧ "

القاعدة ٤٩٨: - مخاصمة - قرار قضائي - إشارة دعوى .

{ -إن القرار القضائي المكتسب الدرجة القطعية هو عنوان الحقيقة بما اشتمل عليه من إثبات للحقوق . }

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

"نقض قرار ٨٤ أساس ١٧٩ تاريخ ١٩٩٤/٥/١٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٨٨ - قاعدة ٤٩٨ "

القاعدة ٤٩٩: - عقار - قرار قضائي - تسجيل - تنفيذ عيني - تعويض .

{ -يعتبر القرار القضائي أحد مصادر التسجيل في السجل العقاري . }

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

"نقض قرار ٩١ أساس ٤١ تاريخ ١٩٩٥/٢/١٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٩٠ - قاعدة ٤٩٩ "

القاعدة ٥٠٠: - 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 يرد 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 بصفقتها مرحباً 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 ٢١٠ أساس مخاصمة ٢٣٤ تاريخ ٢٥/٤/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٩٢ - قاعدة ٥٠٠ "

القاعدة ٥٠١: - أصول - صفة - تبديل - عقار - تملك - تسجيل .

{ - استقر 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 نثيره المحكمة من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام . { .

"نقض قرار ٣٩٢ أساس ٢٦١ تاريخ ١٤/٥/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٩٥ - قاعدة ٥٠١ "

القاعدة ٥٠٢: - عقار - تسامح - حقوق .

{ -التسامح لا يكسب الحقوق ولا يرتب التزامات . }

"نقض قرار ٦٠١ أساس ٧٧٨ تاريخ ١٨/٦/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٣٩٧ - قاعدة ٥٠٢ "

القاعدة ٥٠٣: - المادة ١١ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ - المادة ٨٢٥ مدني - حق عيني .

{ -إن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو تعديله أو إعلانه أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدين 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 . { .

"نقض مع قرار ١٥٦ أساس ٢٠٨٢ تاريخ ١٣/١٠/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٣٩٨ - قاعدة ٥٠٣ "

القاعدة ٥٠٤ : - سجل عقاري - تسجيل - مفعول رجعي - بدؤه .

{ -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 . { .

"نقض مع قرار ١٨٦ أساس ١٥٣ تاريخ ١٨/١٢/١٩٩٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٠١ - قاعدة ٥٠٤ "

القاعدة ٥٠٥: عقار - سجل عقاري - قرار أمين السجل العقاري - استئناف أمام محكمة البداية المدني
ة - اعتراض - عدم سماع .

{ -إن اعتراض الغير على قرار صادر عن المحكمة البدائية بغرفة المذاكرة وفقاً لأحكام المادة ٨٠ من الق
رار ١٨٨ أمام ١٩٢٦ غير وارد لأن مثل هذا القرار لا يقبل اعتراض الغير لأنه ليس بحكم . }

"نقض أساس ١٥٠١ قرار ١٣٨٨ العام ١٩٩٦ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - ال
جزء الثاني - صفحة ٤٠٣ - قاعدة ٥٠٥ "

القاعدة ٥٠٦: خطأ مهني جسيم - صلاحية ورسمية الصور الجوية .

{ -إن المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ تاريخ ١٩٨١/١٢/٢٨ اعتبرت الصور الجوية من الوثائق الرسم
ية ويعمل بها في جميع المنازعات الدائرة حول التصرف المكتسب لحق التسجيل لدى أية جهة قضائية أو
رسمية .

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

"نقض أساس مخاصمة ٥٩ قرار ٤١٣ لعام ١٩٩٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقار
رية - الجزء الثاني - صفحة ٤٠٤ - قاعدة ٥٠٦ "

القاعدة ٥٠٧:

{ -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 العقار
رية 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 . }

"نقض أساس ٧١٣ قرار ٣٣٤ لعام ٢٠٠٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الج
زء الثاني - صفحة ٤٠٦ - قاعدة ٥٠٧ "

القاعدة ٥٠٨:

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

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

"نقض قرار ١١٧٣ أساس ١٨٠٨ تاريخ ٢٠٠٠/٧/٢١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٠٨ - قاعدة ٥٠٨ "

القاعدة ٥٠٩: - آليات - تسجيل .

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

"نقض قرار ١٧٥١ أساس ١٢٩٨ تاريخ ٢٠٠٠/٨/٢٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤١١ - قاعدة ٥٠٩ "

القاعدة ٥١٠: - المادة ٨٠ من قانون السجل العقاري - طلب تسجيل أو ترقيين - قرار رئيس المكتب العقاري - استئناف قرار مبرم - دعوى مبتدأة .

{ -بمقتضى المادة ٨٠ من قانون السجل العقاري إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل وتنتظر 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 تنتظر في الموضوع وفي غرفة المذاكرة بقرار مبرم ، لا يمنع أصحاب الحقوق من اللجوء إلى محكمة الموضوع في قضاء خصومة ، لأن نص المادة المذكور

رة 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 ٢٣٩ أساس مخاصمة ٥٩٧ تاريخ ١٧/٧/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - ص ٤١٢ - قاعدة ٥١٠ "

القاعدة ٥١١: - قانون ٣ لعام ١٩٧٦ - ورثة - استثناء - تسجيل .

{ -المادة ٤ من القانون رقم ٣ لعام ١٩٧٦ استثنيت الورثة المالكين أرضاً على الشيوع اشتراها مؤرثهم بـ
عد نفاذ أحكام القانون المذكور . { .

"نقض قرار أساس تاريخ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني -
صفحة ٤١٧ - قاعدة ٥١١ "

القاعدة ٥١٢:

{ -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 لإبطال وإنما يجب أن يسجل على اسم المالك المقترض والمتصرف الحقيقي . { .

"نقض قرار ٥٤ أساس ٢١١ تاريخ ١٧/٢/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية
ة - الجزء الثاني - صفحة ٤٢٠ - قاعدة ٥١٢ "

القاعدة ٥١٣:

{ -الإشارة الأسبق هي الأحق بالتفضيل 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 . { .

"نقض قرار ١٣٧ أساس ٣٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١٨ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٢٣ - قاعدة ٥١٣ "

القاعدة ٥١٤:

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

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

"نقض قرار ١٣٨ أساس ٣١٠ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١٨ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقا
رية – الجزء الثاني – صفحة ٤٢٥ - قاعدة ٥١٤ "

القاعدة ٥١٥:

{ - إذا كانت العقارات المدعى بها ما زالت على اسم الجهة المدعى عليها فعلى المحكمة أن تتحرى فيما إذ
ا 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 ا
لمناداة بمدة السنتين ويبقى الإدعاء بالتسجيل مسموعاً من المدعى بعد هذه الفترة . { .

"نقض قرار ١٨١ أساس ٢٩٢٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٢٧ - قاعدة ٥١٥ "

القاعدة ٥١٦:

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

"نقض قرار ١٨٤ أساس ٣٧٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٣٠ - قاعدة ٥١٦ "

القاعدة ٥١٧:

{ -أعمال التجميل وإزالة الشبوع - القانون ١٦٦ لعام ١٩٦٧ - لجنة التجميل وإزالة الشبوع - القانون ١٦٦ لعام ١٩٦٧ - لجنة التجميل وإزالة الشبوع - 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 . }

"نقض قرار ١١١٥ أساس ٣٧١ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٧ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٣٣ - قاعدة ٥١٧ "

القاعدة ٥١٨:

{ -إذا كانت الدعوى قد أقيمت على أساس فسخ التسجيل وفق المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ وف حال استحالة الفسخ الحكم بالتعويض وفق المادة ١٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ فعلى المحكمة التحق

ق من أن مدة التثبيت قد انقضت بالنسبة لطلب فسخ التسجيل وفق المادة ٣١ المذكورة ومن ثم البحث بال تعويض وفق المادة ١٧ المذكورة .

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

"نقض قرار ٢٢١ أساس ٤١٨ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع قارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٣٩ - قاعدة ٥١٨ "

القاعدة ٥١٩:

{ -تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري ويكتسب حق التسجيل العقاري بال عقد على ما هو مقرر بحكم المادة ٨٢٦/هـ من ق.م .

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

"نقض قرار ١١٩٧ أساس ٦٨٥ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع قارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٤١ - قاعدة ٥١٩ "

القاعدة ٥٢٠:

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

"نقض قرار ٢٢٨ أساس ٤٦٤ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع قارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٤٥ - قاعدة ٥٢٠ "

القاعدة ٥٢١:

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

"نقض قرار ٢٣٧ أساس ٥٠٦ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٤٨ - قاعدة ٥١٢ "

القاعدة ٥٢٢:

{ -إن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري وفق ما تنص عليه المادة ٨٢٥ من القانون المدني . }

- إن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها وفق ما تنص عليه المادة ١١ من القرار ١ لعام ١٩٢٦ .

- المالك للعقار في نظر القانون هو صاحب التسجيل العقاري ولا يعتد بأي تصرفات خارج نطاق القيد العقاري . }

"نقض قرار ٢٣٠ أساس مخاصمة ٩٩ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضاء العقاري - الجزء الثاني - صفحة ٤٥١ - قاعدة ٥٢٢ "

القاعدة ٥٢٣:

{ -قيود السجل العقاري تحقق مبدأ العلنية وإن الحقوق المسجلة في السجل العقاري تحمل معنى العلنية وتسري على الكافة وإن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري وفق مفهوم المادة ٨٢٥ من القانون المدني . }

"نقض قرار ٧٩٥ أساس ٦٣٨ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٥٣ - قاعدة ٥٢٣ "

القاعدة ٥٢٤:

{ -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 ٩١٦ أساس ١٧٤١ تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٥٨ - قاعدة ٥٢٤ "

القاعدة ٥٢٥:

{ -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 ١٠١٩ أساس ١٣٥٦ تاريخ ٢٠٠٢/٦/٢٣ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٦١ - قاعدة ٥٢٥ "

القاعدة ٥٢٦:

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

"نقض قرار ١٣٢٦ أساس ٣٠٤١ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٦٤ - قاعدة ٥٢٦ "

القاعدة ٥٢٧: - تصحيح خطأ مادي - تحديد وتحرير - عدم التقيد بمدة .

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

"نقض قرار ١١١٣ أساس ١٨٦٦ تاريخ ١٩٨٨/٧/٣١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ا
لعقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٧ - قاعدة ٤٦٦ "

القاعدة ٥٢٨: - دعوى - تصحيح اسم المالك - قيود عقارية .

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

"نقض قرار ٥٥٤ أساس ٣٢١٩ تاريخ ١٩٩٩/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ال
عقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٦٨ - قاعدة ٥٢٨ "

القاعدة ٥٢٩: - أصول - اختصاص - تصحيح اسم - صحيفة عقارية .

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

"نقض قرار ٨١٦ أساس ٣٤٦٣ تاريخ ١٩٩٢/٤/٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقا
رية - الجزء الثاني - صفحة ٤٦٩ - قاعدة ٥٢٩ "

القاعدة ٥٣٠:

{ - 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 التقييد بمهلة السقوط الواردة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ هي الأخطاء الواردة والتي تشكل تناقضاً بين مضمون القرار والوثائق والمستندات المبذورة . { .

"نقض قرار ٤٦٩ أساس ٥٨١ تاريخ ١٩٩٥/٤/٣٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٧٠ - قاعدة ٥٣٠ "

القاعدة ٥٣١: - 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 ١٥٣٨ أساس ١٧٥٥ تاريخ ١٩٩٥/١٢/١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٧٩ - قاعدة ٥٣١ "

القاعدة ٥٣٢: - 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 هـذا استقر الاجتهاد . { .

"نقض قرار ١٦٦٣ أساس ٢١٣٧ تاريخ ١٩٩٩/١٠/٢٤ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٨٢ - قاعدة ٥٣٢ "

القاعدة ٥٣٣: - أصول - دعوى - تصحيح اسم - مدير السجل العقاري .

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

"نقض قرار ١٠١٤ أساس ١٥٧٢ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١٩ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٨٣ - قاعدة ٥٣٣ "

القاعدة ٥٣٤:

{ -القرار الصادر عن مدير السجل العقاري بتصحيح الاسم إنما يصدر بالصفة الولائية للمدير وهو لا يتم تع 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 ٦٧ أساس ٤٣٩ تاريخ ٢٠٠١/١/٢٢ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني – صفحة ٤٨٥ - قاعدة ٥٣٤ "

القاعدة ٥٣٥:

{ -تصحيح الاسم في السجل العقاري لا تخضع الدعوى فيه لمهلة السنتين المنصوص عنهما بالمادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ كما أن شمول العقار بعمليات الاستصلاح لا يمنع صاحب الحق من إقامة الدعوى بالتصحيح . { .

"نقض قرار ٢٨٦ أساس ٦٥٩ تاريخ ٢٠٠١/٣/١١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٨٨ - قاعدة ٥٣٥ "

القاعدة ٥٣٦:

{ -دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري لا تخضع لمهلة السنتين المنصوص عنها بالقرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ .

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

"نقض قرار ٣٦٩ أساس ١٩٢٥ تاريخ ٢٧/٣/٢٠٠١ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٩٠ - قاعدة ٥٣٦ "

القاعدة ٥٣٧:

{ -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 ٣٧١ أساس ١٩٢٨ تاريخ ٢٧/٣/٢٠٠١ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٣٧ - قاعدة ٥٣٧ "

القاعدة ٥٣٨:

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

"نقض قرار ٤٧٩ أساس ١٠٩٩ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٤٩٤ - قاعدة ٥٣٨ "

القاعدة ٥٣٩:

{ -من حق أحد الورثة إقامة دعوى تصحيح اسم المؤرث 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 ٤٨٥ أساس ١٦٦٥ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٩٥ - قاعدة ٥٣٩ "

القاعدة ٥٤٠:

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

- في قبول طلب تصحيح الاسم لا يوجد أية مخالفة لأحكام القرارين ١٨٦- ١٨٨ . { .

"نقض قرار ٤٨٧ أساس ١٦٦٧ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٩٧ - قاعدة ٥٤٠ "

القاعدة ٥٤١:

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

"نقض قرار ٥٠٢ أساس ٢٢٨٠ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١

نقض قرار ٥٠٠ أساس ٢٢٧٨ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ – مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا الع
قارية – الجزء الثاني – صفحة ٤٩٩ - قاعدة ٥٤١ "

القاعدة ٥٤٢:

{ -في دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري لا حاجة لاختصاص جميع الورثة ما دامت الدعوى قائمة
على تصحيح اسم المورث وما دام التصحيح سيعود على جميع الورثة .

- إظهار الاسم الحقيقي للمالك وتسجيله في السجلات العقارية لا يعتبر تهرباً من رسوم الانتقال وضرية الشركات ما دام المالك المطلوب تصحيح اسمه في القيود العقارية هو المالك للعقار . { .

"نقض قرار ٥١٦ أساس ٣٤٤ تاريخ ٢٠٠١/٤/٣٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٠٠ - قاعدة ٥٤٢ "

القاعدة ٥٤٣:

{ -في دعوى تصحيح الاسم لا مبرر لدعوة جميع الورثة ما دام الإدعاء أقيم من أحدهم إضافةً للشركة وما دام هذا الأخير من ورثة المالك قيداً في السجل العقاري وما دام الورثة يستفيدون من تصحيح اسم مؤرتهم ليتوافق مع اسمه في الأحوال المدنية .

- لا حاجة لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لأن النزاع القائم لا يتعلق بحق عيني عقاري . { .

"نقض قرار ١٨١٧ أساس ١٥٨٢ تاريخ ٢٠٠١/١٠/٢٩ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٠٢ - قاعدة ٥٤٣ "

القاعدة ٥٤٤:

{ -القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة للفصل في المنازعات القائمة فيما بين الأفراد ووزارة الزراعة عة حول طلب تصحيح اسم المنتفع في شهادة الانتفاع الصادرة عن الوزارة المذكورة 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 ١٩٣٤ أساس ١٧١٣ تاريخ ٢٠٠١/١١/١٠ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٤٤ - قاعدة ٥٤٤ "

القاعدة ٥٤٥:

{ -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 الاسد تنناف يقبل الطعن بالنقض حسب القواعد العامة . }

"نقض قرار ١٩٢٩ أساس ١٥٨١ تاريخ ١٠/١١/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضا يا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٠٥ - قاعدة ٥٤٥ "

القاعدة ٥٤٦:

{ -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 ٢٢٢٤ أساس ٤١٣٣ تاريخ ٢/١٢/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا ال عقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٠٧ - قاعدة ٥٤٦ "

القاعدة ٥٤٧:

{ -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 ٢٢٧١ أساس ٤٢٦٣ تاريخ ٨/١٢/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا لعقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٠٩ - قاعدة ٥٤٧ "

القاعدة ٥٤٨:

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

"نقض قرار ٢٣٠٧ أساس ٦٥٧ تاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥١١ - قاعدة ٥٤٨ "

القاعدة ٥٤٩:

{ -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 بالالتنايف 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 ٢٣٥٥ أساس ٢٠٢٢ تاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥١٣ - قاعدة ٥٤٩ "

القاعدة ٥٥٠:

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

- طلب تصحيح اسم وتولد المالك قيداً في السجل العقاري لدى أمين السجل العقاري لا يتعلق بمنزعة 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 ٢٢٠٨ أساس ١٨٤٠ تاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥١٥ - قاعدة ٥٥٠ "

القاعدة ٥٥١:

{ -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 ٢١٩ أساس ٤١٤ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥١٧ - قاعدة ٥٥١ "

القاعدة ٥٥٢:

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

"نقض قرار ٢٣٤ أساس ٤٩٦ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥١٩ - قاعدة ٥٥٢ "

القاعدة ٥٥٣:

{ -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 ٢٧٨ أساس ٤٧٩ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢١ - قاعدة ٥٥٣ "

القاعدة ٥٥٤:

{ -الخطأ في الاسم في الصحائف العقارية وطلب تصحيحه لا يخضع لمدة معينة وفق أحكام المادة ٣١ م ن القرار ١٨٦ . }

"نقض قرار ١٩٣ أساس ٦٠ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٢ - قاعدة ٥٥٤ "

القاعدة ٥٥٥:

{ -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 ٣٠٨ أساس ٣٠٢ تاريخ ٢٠٠٢/٤/١ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٤ - قاعدة ٥٥٥ "

القاعدة ٥٥٦:

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

"نقض قرار ٣٨٩ أساس ٤١٥ تاريخ ٢٠٠٢/٤/١٥ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٥ - قاعدة ٥٥٦ "

القاعدة ٥٥٧: - المصلحة مناط كل دعوى .

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

"نقض قرار ٥٣٦ أساس ٢٥٩٦ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٩

نقض قرار ٥٣٨ أساس ١٦١٨ تاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٦ - قاعدة ٥٥٧"

القاعدة ٥٥٨:

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

"نقض قرار ٤٦٣ أساس ٧٣٢ تاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٢ - مجموعة الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الثاني - صفحة ٥٢٨ - قاعدة ٥٥٨"

القاعدة ٥٥٩:

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