

المحامي بدوي حنا
صاحب مجلة الحقوق
اللبنانية والعربية

عقاري

إجتهادات دراسات ونصوص

الجزء الثاني

١٩٩٨

منشورات الحلبي الحقوقية

بيروت - لبنان

١٩٩٨

بيع

- بيع - سجل عقاري - ان المحكمة بقرؤها ان البيع معلق على شرط في حين ان هذا الشرط غير مسجل في السجل العقاري فيه تشويه لمضمون سند البيع بحيث يخالف القوة الثبوتية العائدة له (المادة ٩ من القرار ١٨٨) ١٣
- بيع - تسجيل عقار - تسديد قسم كبير من الثمن - اغفال تحديد مهلة لتسديد كامل ثمن المبيع ١٦
- بيع: ابطال عقدي بيع - وكالة - خداع - عيب - عمل وضرب - تعويض ٢٦
- بيع - بيع ظاهري - عقد تأمين مستتر - بيع وفائي مشروط - ابطال البند المتعلق ببقاء العقار ملكاً للدائن ٣٢
- بيع - وكالة غير قابلة للعزل - دين - تأمين - تسجيل عقار ٣٦

تأمين

- تأمين: ان تحويل التأمين العقاري من حيث هو استبدال اتفاقي لا يولي المحال عليه الذي حل محل صاحب التأمين الا الحصول على ماله من حقوق وليس الافادة من كامل التأمين وان تجاوز ما يستحق له ٤١

تحديد وتحريم

- تعويض - تحديد وتحريم - (المادة ١٧ من القرار ١٨٨) ٥١
- تحديد وتحريم - خداع - سوء النية (المادة ١٧ من القرار ١٨٨) - لا يمكن القول بان المساح الذي يقوم باعمال المساحة بحكم وظيفته العامة يمثل الدولة بالنسبة الى املاكها الخاصة او العامة اثناء تلك العمليات، لا سيما وان المادة ١٧ من القرار ١٨٨ قد نصت على مسؤوليته ومسؤولية الدولة عند الاقتضاء عن اعماله وفقاً للقوانين المرعية ٥٤
- تحديد وتحريم - اذا كانت اعمال التحديد والتحريم لا زالت جارية في المنطقة العقارية عند اقامة الدعوى، فان التذرع بمخالفة المادة ٩ من القرار ١٨٨ يكون مردوداً قانوناً ٦٨
- تحديد وتحريم: ان اعمال احكام المادة ٩ من القرار ١٨٨ - يستلزم ان يكون هناك حق واجب قيده في السجل العقاري وان يكون هذا الحق متعلقاً بعقارات جرت عليها اعمال التحديد والتحريم ٧٤
- حجز احتياطي - ترقين
- حجز احتياطي - سقوطه - لا يفترض - مجرد تقديم افادة من دائرة الاجراء - تقديم الدعوى لمرجع قضائي اخر - لا لزوم لقيده اشارتها - ترقين اشارة ٨٥

سجل عقاري

- امين السجل العقاري - استئناف - ان القرار الصادر عن محكمة البداية بصفتها مرجعاً استئنافياً لقرارات امين السجل العقاري هو قرار غير قابل للتمييز ٨٧
- امين السجل العقاري: (امادة ٣٣ من القرار ١٨٨) تدوينه القيود في السجل العقاري وتوقيعها واختتمها بخاتم الامانة الخاص تحت طائلة البطلان - والعقود والاتفاقات واستدعاءات الطلب ٩٤
- سجل عقاري - خطأ مادي - تصحيح - تمييز ١٠٧

صحيفة عينية

- صحيفة عينية: اشارة دعوى - شطب الدعوى - انقضاء مهلة طوية على الشطب - ترقين الاشارة - سقوط الدعوى لا يجري علواً - تقادم - عدم التذرع به بغياب صاحب الحق - لا يجوز الترقين ١١٧
- صحيفة عينية: دعوى جزائية - وضع اشارتها - دون سبب شرعي - عدم وجود نص في القانون ١١٨
- صحيفة عينية: قيد احتياطي - قيد عقاري - التفريق بين القيديين - عزل من وكالة لا يمكن الرجوع عنها - قيده في الصيغة

- العينية دون جدوى - شطب القيد - صلاحية امين السجل العقاري كمرجع بدائي ١١٩

طريق

- طريق - تحديد وتحرير - اثبات حق في استعمال طريق - تذكر الطريق العام في بيان الحدود بعكس الطريق العادية المستعملة كحق مرور - املاك عامة بلدية - حق بالاتفاح بالمرور - تثبيت الطريق موضوع الدعوى كما هي مبينة بخريطة المساحة - عمليات تحديد وتحرير - اعتراض - اعادة الطريق الى ما كانت عليه قبل صدور قرار القاضي العقاري الذي قضى بالغائها ١٢١
- طريق - مساحة - تغيير الطريق - نقلها - طريق عام - تصحيح القيود - الافراد - ضرر - محتمل - غير اكيد - عدم الاعتداد به - دعوى - تدوين اشارتها - صحيفة العقار العينية - مهلة الستين - مهل محاكمة - مهلة اسقاط - اثارها عنراً ١٢٦

قسمة

- قسمة - ازالة شيوع في عقار - عدم قابلية القرار الاستئنافي المطعون فيه للطعن تمييزاً ١٢٩

قاضي عقاري

- قاضي عقاري اضافي مهمته لا تدخل ضمن المناوبة القضائية . يستمد ولايته القضائية هذه من مرسوم جمهوري . صدور الحكم عن غيره يعتبر منعدم الوجود . اختصاص ١٥٩
- قاضي عقاري . صلاحيته . بيع عادي . منازعة . تعديل القيود . مرور زمن . الغاء ١٦١
- قاضي عقاري . صلاحية . وصية . نزاع حول صحة الوصية . صلاحية القاضي . تحرير العقارات ١٦٢

ملكية عقارية

- ملكية: ان تركيب خزان مياه ثابت مع المواسير والقساطل التابعة له من شأنه ان يحول الخزان والقساطل الى عقار . اعمال تصرفية . وجوب الاستحصال على اجماع مالكي العقار ١٦٥
- ملكية عقارية . الحاق ١٦٧

ملكية عقارية . تملك بالاحاق . ان تقدير سوء النية او حسننها للتمك بالاحاق ليس أمراً متروكاً لتقديره لمحكمة الاستئناف باعتبارها محكمة الاساس بل يخضع لرقابة محكمة التمييز.

قسمة: عقار مجاور . ملكيته . ضم نصيب الشريك في

- العقارات المشتركة الى عقاره المجاور ١٤٠
- سجل عقاري: قيد مؤقت . الصحيفة العقارية . يظل قائماً ومنتجاً لكافة مفاعيله لغاية الغائه من قبل امين السجل ١٤٠
- قسمة: حصة شريك ضئيلة في عقار . ضمها الى عقار ملاصق يملكه طالب القسمة ١٤١
- قسمة: اذا لم يترتب على القسمة تجزئة العقار، فلا حاجة لدعوة صاحب الحق العيني للسجل ما دام حقه سيظل قائماً عليه اكان ملكاً على الشيوع ام ملكاً لشخص معين بالاستقلال ١٤١
- قسمة حبية . عقد خطي بين الشركاء ١٤٥
- قسمة عقار . رضوخ . عدم امكانية المطالبة بتملك مساحة باقية . مسألة تقدير . قابلية العقار للقسمة وتوزيع الحصص بين الشركاء . تقدير محكمة الموضوع ١٤٦
- قسمة بان قاعدة دعوة صاحب الحق العيني على العقار للمحاكمة في دعوى القسمة هي قاعدة ليست من النظام العام . حماية مصلحة خاصة . بطلان نسبي ١٥٢

مرور

- حق مرور - توفر شروطه - مفاضلة بين مرر وآخر - اختيار المرر الاقل ضرراً وان كانت مساحته تزيد قليلاً عن غيره ٢٢١
- مرر: ان المرر الاقصر مسافة غالباً ما يكون هو الاقل ضرراً اتما يبقى للمحكمة ان تقرر تعيينه في عقار او موضوع آخر ولو كان اطول اذا اتضح لها ان المرر ذا المسافة الاقصر اشد ضرراً او اكثر كلفة ٢٢٥
- حق مرور: لا يجوز مالك اسهم في عقار ان يرهق هذا العقار باحداث حق مرور عليه - لا مغفول للان المعطى بحق المرور من مالك عقار لمصلحة عقار اخر الا اذا كان صادراً عن جميع المالكين - قاضي الامور المستعجلة - الترخيص لصاحب العقار المحاط من جميع جهاته المرور مؤقتاً في العقار المجاور للوصول الى عقاره ٢٢٤

وكالة

- وكالة - تسجيل عقار - من واجب المحكمة ان تتحقق عفواً من وجود الوكالة وقيام سلطة الوكيل بالمداعاة (المادة ١٢ م.جديدة) ٢٢٩

- باعتبار ان الشارع تخذل في الامر مستبعداً حسن النية ومكرساً سوها ١٧١
- ملكية عقارية - مياه - (المادة ٧٧ من القرار ٢٣٣٩) لم تفرض وسيلة بالذات للتثبيت من الحق في التصرف بالمياه ولا طريقة محددة لتعريفها ١٨٢
- ملكية عقارية - مشاعات عائدة للبلديات والقرى ١٨٥
- ملكية عقارية - شريك - تغيير - ملك مشترك - بناء - رضى الشركاء - عدم رضى الشركاء - قسمة - (المادة ٨٢٧ موجبات) ١٩٨
- ملكية عقارية: ملك مشترك - انشاءات ٢٠٠
- ملكية عقارية: ان اتفاق الشركاء فيما بينهم على اقتسام الانتفاع في الملك المشترك جائز ٢١٢
- ملكية عقارية: تعدي - وجوب التاكيد من الحدود الصحيحة للعقار قبل شرائه - خلو الصحيفة العقارية من ذكر التعدي ٢١٦
- ملكية عقارية: قيود - هيئة اختيارية - دفتر مساحة ٢١٧
- ملكية عقارية: شيوع - بناء مشترك - اشغاله من احد الشركاء - طبيعة هذا الاشغال - ايجار - تسامح ٢١٧

وكالة - اقرار (الفقرة الثانية من المادة ٧٧٧ موجبات و عقود) ٢٤٣

وكالة - وقف - متولي الوقف - الوقف كشخص معنوي لا يزول

بوفاة من يمثله ٢٤٥

وقف

وقف - استبدال - اجراءات - لمجلس الشرعي الاسلامي الاعلى -

اختصاص ٢٦٢

وقف - حق متوليه او مصفيه في التعاقد بعد حله، في

المعاملات الرامية الى تصفيته ٢٦٩

وقف - اقارب - فقراء العائلة - يعود للمحكمة تقدير الخيرات

والمرتبات المستحقة على الوقف عندما تقضي بانتهاء الوقف

وتصفيته ٢٧١

وقف - ضالة الربيع - بالنسبة لقبية العقارات - انتهاء الوقف - عدم

تقدير محكمة التمييز - محكمة الاساس ٢٧٢

وقف - الاوقاف الاسلامية - مدير الاوقاف العام تمثيل الوقف ٢٧٢

وقف - وقف ذري وخيري - مشترك - متول خاص على الحصة

الذرية - سلطنة - صلاحياته - لا علاقة لتولي الحصة الخيرية به ٢٧٤

وقف - اموال موقوفة - انظمتها الخاصة - اوقاف - اموال منقولة

- اموال الكنيسة - عدم حصرها بالاموال غير المنقولة العقارية - شفعة

- ايداع ٢٧٥

وقف - وفاة الواقف - ان ملكية العقارات الموقوفة اذا انتهى

الوقف بسبب التخريب او ضالة الانصبه تعود الى المستحقين

وليس الى ورثة الواقف - ان صفة المستحق سواء كان ورثاً ام لا،

هي التي تولي صاحبها حق الدعاة ٢٩١

موجز قرارات صادرة عن محكمة التمييز

المدنية اللبنانية

دعاوى عقارية مختلفة ٣٠٩

شفعة ٣١٢

طرقات ٣٣٦

عقار

بناء وغرس - تصرف - شراء بصك

عادي - استملاك - عقار مشترك -

حقوق عينية - احكام مختلفة -

اشارة دعوى - افراز - تملك

الاجنبي - سجل عقاري - علاقات

البائع والمشتري - ملك مشترك -

احكام عامة ٣٣٨

المختص بإنشاء السجل العقاري

قرار رقم ١٨٩ ل. ر صادر في
١٩٢٦/٣/١٥ ٤٧٢

الاسباب الموجبة للقرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩

صادر في ١٩٢٦/٣/١٥ ٥١٨

* * * *

٣٦٩ **قسمة**

ملكية عامة - املاك الدولة الخاصة

٣٧٢ ملكية عقارية

٣٧٩ وقف

دراسات قانونية لبنانية

القاضي المتقاعد فؤاد

ضاهر الرئيس الاول

السابق لمحكمة استئناف

الشمال

في الامتياز واحكام المادة ١٣ من

القرار ١٨٨ وتطبيقاتها العملية ٢٨٧

السجل العقاري

انشاء السجل العقاري

قرار رقم ١٨٨ صادر في

١٩٢٦/٣/١٥ ٤٢٩

التفصيلات المتعلقة بتنفيذ

القرار رقم ١٨٨ / د.ر