

نظام السجل العقاري

القاضي محمد بن محمد بن أبي الطيف محمد راجح

عضو المجلس الاستشاري
استاذ محاضر في كلية الحقوق بجامعة بيروت العربية
قاضي في محكمة الشرف - رئيس ديوان المحاسبة سابقاً



منشورات الصحابي المحترمة

كتابنا أيضاً
الفصل الأول

رد لقعا راصلة ولفقنا بخراننا ولفقنا
الأشخاص العناظ بهم بأعمال التحديد والتحرير

أشياء العقارون المتفرعون ١٠

أشياء ١١

١٢ ١٣

فهرس

١٤ ١٥

١٦ ١٧

١٨ ١٩

٢٠ ٢١

٢٢ ٢٣

٢٤ ٢٥

٢٦ ٢٧

٢٨ ٢٩

٣٠ ٣١

٣٢ ٣٣

٣٤ ٣٥

٣٦ ٣٧

٣٨ ٣٩

٤٠ ٤١

٤٢ ٤٣

٤٤ ٤٥

٤٦ ٤٧

٤٨ ٤٩

٥٠ ٥١

٥٢ ٥٣

٥٤ ٥٥

٥٦ ٥٧

٥٨ ٥٩

٦٠ ٦١

أحكام عامة

الفصل الأول

التعريف بنظام السجل العقاري

المقصود بنظام السجل العقاري - خصائص نظام السجل العقاري ١٩

الفصل الثاني

النظم المختلفة للسجل العقاري

أولاً: نظام السجل الشخصي ٢٣

ثانياً: نظام السجل العيني ٢٥

الفصل الثالث

التطور التاريخي لنظام السجل العقاري

- ٢٩ - في العصور القديمة
- ٣٠ - في عهد الرومان
- ٣١ - في العصور الوسطى
- ٣٢ - في الإسلام
- ٣٤ - في العصور الحديثة

الفصل الرابع

تطور نظام السجل العقاري في لبنان

- ٤١ - أولاً: مرحلة الحكم العثماني
- ٥٠ - ثانياً: مرحلة الانتداب الفرنسي
- ٥٥ - خطة البحث

القسم الأول

أعمال التحديد والتحرير

- ٥٩ - تمهيد
- بيان المقصود بالتحديد والتحرير - تقسيم أعمال التحديد والتحرير إلى
إجبارية واختيارية

الباب الأول

التحديد الإجباري

- ٦٣ - تمهيد وتقسيم

الفصل الأول

الأشخاص المناط بهم بأعمال التحديد والتحرير

- ٦٧ - القضاة العقاريون المنفردون
- ٧٥ - المساحون

الفصل الثاني

الإعلان عن أعمال التحديد والتحرير

- ٧٧ - تمهيد وتقسيم
- أولاً: الإعلان عن افتتاح أعمال التحديد والتحرير وتقرير البدء بها
- ثانياً: تبليغ قرار البدء بأعمال التحديد والتحرير إلى الجهات المختصة
وذوي العلاقة
- المفاعيل القانونية المترتبة على تبليغ القرار بموعد البدء بأعمال التحديد
والتحرير

الفصل الثالث

القواعد والاجراءات الخاصة بأعمال التحديد والتحرير

- ٨٢ - تمهيد
- ٩٠ - المقارنات الخاضعة للتحديد والتحرير
- ٩٤ - العقار بمفهوم القرار ١٨٦
- ٩٦ - مراحل التحديد والتحرير

١١٧	طلبات التدخل
١١٨	اختصاص القاضي العقاري
١٢١	أصول تبليغ قرارات القاضي العقاري
١٢١	أصول تنفيذ قرارات القاضي العقاري
١٢٢	طرق المراجعة ضد قرارات القاضي العقاري
١٢٣	أولاً: الدعاوى التي يفصلها القاضي العقاري بصورة مبرمة
١٢٥	ثانياً: القضايا التي يفصلها العقاري وتكون قراراته فيها قابلة للمراجعة
١٢٦	أ - الاستئناف
١٢٧	ب - التمييز
١٣١	ج - إعادة المحاكمة
١٣٤	المرجع الصالح لتفسير قرارات القاضي العقاري
١٣٥	المرجع الصالح لتصحيح قرارات القاضي العقاري

الفصل الرابع

المستندات والوثائق المعتمدة في أعمال التحديد والتحرير

١٣٩	تحديد هذه المستندات والوثائق
١٣٩	أنواع هذه المستندات وماهيتها
١٤٠	القوة الثبوتية للمستندات المذكورة وطرق اثبات عكسها

المبحث الثاني

وضع اليد مدة مرور الزمن المكسب

١٤٤	تمهيد وتقسيم
-----	--------------

المرحلة الإدارية

المبحث الأول

التحديد المؤقت

٩٧	المباشرة بأعمال التحديد المؤقت
١٠٦	اختتام أعمال التحديد المؤقت

المبحث الثاني

تلقي الاعتراضات وطلبات القيد الجديدة

١٠٨	الحق بالاعتراض وطلب القيد، ومدته
١٠٨	تقديم الاعتراض وطلب القيد
١١٠	لمن يعود حق الاعتراض وطلب القيد

المرحلة القضائية

المبحث الأول

تثبيت محاضر التحديد

١١١	إجراءات تثبيت المحاضر
-----	-----------------------

المبحث الثاني

تصفية الاعتراضات

١١٤	دعوة المتقاضين إلى المحاكمة
١١٥	التحقق المسبق في الدعوى
١١٦	أصول المحاكمة
١١٧	تخلف المتقاضين

المبحث الرابع

مسائل عارضة

- أولاً: مسألة زيادة مساحة العقار الحقيقية عن المساحة المذكورة في
السند ١٧٣
- مسألة وقوع العقار بجوار الأراضي الجارية على ملك الدولة ١٧٤

الفصل الخامس

- مفاعيل التحديد والتحرير ١٧٥

المبحث الأول

- مفاعيل التحديد والتحرير بالنسبة إلى العقار ١٧٦

المبحث الثاني

- مفاعيل التحديد والتحرير بالنسبة لأصحاب الحقوق ١٧٨

المبحث الثالث

- مفاعيل التحديد والتحرير بالنسبة للغير ١٨١

المبحث الرابع

الإدعاء بالحقوق العينية بمهلة السنتين

- لمن يعود الحق بالادعاء ١٨٤
- مهلة الادعاء وبدء سريانها بالنسبة للأمولاك الخاصة ١٨٤
- مهلة الادعاء وبدء سريانها بالنسبة للأمولاك العامة ١٨٩
- طبيعة مهلة السنتين ١٩١
- هل تسري مهلة السنتين على الأخطاء المادية؟ ١٩٤

المطلب الأول

شروط مرور الزمن

- أولاً: الشروط المتعلقة بالمقار المراد اكتساب الحق عليه بمرور الزمن ١٤٥
- ثانياً: الشروط المتعلقة بوضع اليد على العقار المراد اكتساب الحق عليه
بمرور الزمن ١٤٨
- ثالثاً: الشروط المتعلقة بالمدة التي يجب أن يستمر خلالها وضع اليد ١٥٥

المطلب الثاني

انقطاع مرور الزمن وتوقفه

- التفريق بين أسباب الانقطاع وأسباب التوقف ١٦٢
- أسباب انقطاع مرور الزمن ١٦٣
- أسباب توقف مرور الزمن ١٦٦

المطلب الثالث

التثبيت من وضع اليد المؤدي إلى التملك بمرور الزمن

- التثبيت من وضع اليد ١٦٨
- الأثر الرجعي لمرور الزمن المكسب ١٦٨
- حكم وضع اليد بدون سند ولمدة تقل عن مدة مرور الزمن المكسب ١٦٩

المطلب الرابع

- التخلي عن مرور الزمن ١٧٠

المبحث الرابع

- إدعاء الحق عن طريق الإرث ١٧١

المبحث الخامس

دعوى التعويض

تمهيد ١٩٦

المطلب الأول

في مسؤولية الخادع

- في مسؤولية الخادع ١٩٧
- شروط هذه المسؤولية ١٩٧
- أولاً: الضرر ١٩٧
- ثانياً: الخداع ١٩٨
- إثبات الخداع ٢٠١
- ثالثاً: الصلة السببية بين الخداع والضرر ٢٠١
- على من يتوجب التعويض ٢٠٢
- هل تقبل دعوى التعويض في حال انقضاء الخداع ٢٠٣
- قيمة التعويض ٢٠٥
- سقوط الحق في إقامة دعوى التعويض بمرور الزمن ٢٠٨

المطلب الثاني

مسؤولية الدولة وموظفيها ٢١٠

الفصل السادس

- قيد العقارات غير المسجلة في السجل العقاري ٢١٣
- تمهيد وتقسيم ٢١٣

المبحث الأول

قيد العقارات التي سقط فيها سهر أو خطأ ٢١٤

المبحث الثاني

قيد العقارات التي كانت من الأملاك العامة

وتحولت إلى ملك خاص للدولة أو البلدية ٢١٩

الباب الثاني

التحديد الاختياري ٢٢١

تمهيد وتقسيم ٢٢١

الفصل الأول

الأشخاص الذين يحق لهم طلب التحديد الاختياري ٢٢٣

الفصل الثاني

أصول طلب التحديد الاختياري والاعلان عنه ٢٢٥

أصول طلب التحديد الاختياري ٢٢٥

في الاعلان عن التحديد الاختياري ٢٢٦

الفصل الثالث

اجراءات التحديد الاختياري ٢٢٩

الفصل الرابع

الاعتراض على عملية التحديد الاختياري ٢٣٣

تقديم الاعتراضات ومدتها ٢٣٣

شطب الاعتراضات ٢٣٥

٢٣٥	تقديم الاعتراضات بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً
٢٣٩	الأصول المتبعة بشأن الفصل في الاعتراضات على التحديد الاختياري

الفصل الخامس

٢٣٧	مفعول التحديد الاختياري
-----	-------------------------

الفصل السادس

٢٤٥	التوفيق بين التحديد الاختياري والتحديد الإجباري
-----	---

القسم الثاني

٢٥٣	السجل العقاري
-----	---------------

الباب الأول

التعريف بالسجل العقاري

الفصل الأول

تعريف السجل العقاري وبيان الوثائق التي يتألف منها

٢٥٩	ما هو السجل العقاري
٢٦٠	ما هي الوثائق التي يتألف منها السجل العقاري؟
٢٦١	أولاً: دفتر الملكية
٢٨١	ثانياً: السجل اليومي
٢٨٤	ثالثاً: محاضر التحديد والتحرير والأوراق الثبوتية
٢٨٤	رابعاً: خرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية وتصاميم المساحة
٢٨٦	خامساً: السجلات الإضافية
٢٨٧	سادساً: مراجعة السجلات والوثائق العقارية

الفصل الثاني

القيد في السجل العقاري

٢٩١	تمهيد وتقسيم
-----	--------------

المبحث الأول

٢٩٧	القيد النهائي
٢٩٧	طريقة القيد في السجل العقاري
٢٩٨	هدف القيد في السجل العقاري
	أولاً: الحقوق والوقائع التي يجب قيدها في السجل العقاري لاثبات منشئها وتعديلها والغاءها
٢٩٩	ثانياً: الحقوق التي يجب قيدها في السجل العقاري بقصد شهرها وجعلها نافذة في حق الغير
٣١٣	ثالثاً: القيود الرامية إلى اثبات فعالية الصكوك التي استند إليها التسجيل
٣١٧	طلب القيد في السجل العقاري
٣٢٢	اجراء القيد في السجل العقاري
٣٢٤	طلب القيد بعد وفاة أحد المتعاقدين
٣٢٥	طلب القيد عفواً
٣٢٦	طلب قيد الحقوق العينية الناتجة عن إرث أو وصية

المبحث الثاني

٣٢٨	القيد الاحتياطي
٣٢٨	التعريف بالقيد الاحتياطي
٣٣٠	أصحاب الحق في طلب القيد الاحتياطي

مدة القيد الاحتياطي	٣٣٧
ترقيين القيد الاحتياطي	٣٤٠
اجراءات القيد الاحتياطي	٣٤٢
مفعول القيد الاحتياطي	٣٤٣

المبحث الثالث

ترقيين القيود

المقصود بالترقيين	٣٤٥
سبب الترقين واجراءاته	٣٤٥
حالات الترقين	٣٤٦
القواعد المرعية في الترقين	٣٤٨

المبحث الرابع

طوارئ القيد والترقيين

اسباب طوارئ القيد الترقين	٣٥٠
أولاً: الاعتراض على القيد أو الترقين	٣٥٠
ثانياً: قرار أمين السجل العقاري يرد طلب القيد أو الترقين	٣٥١
ثالثاً: الأخطاء الكتابية الواردة في القيد أو الترقين	٣٥٥
تفسير القيود	٣٥٩
إجراء القيد أو الترقين بدون حق	٣٦١

المبحث الخامس

مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون عن الأخطاء الواقعة في القيود

النص القانوني على هذه المسؤولية	٣٦٥
طبيعة هذه المسؤولية ومداه	٣٦٦
مسؤولية الدولة عن أخطاء أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون	٣٦٩

الفصل الثالث

مفاعيل القيد في السجل العقاري

تحديد هذه المفاعيل	٣٧٣
--------------------	-----

المبحث الأول

المفعول الإنشائي للقيد

المصدر القانوني للمفعول الإنشائي للقيد ومبرراته	٣٧٥
القيمة القانونية للعقد غير المسجل في السجل العقاري	٣٧٨
حالة وجود بند جزائي في عقد البيع	٣٨٨
حالة العربون	٣٨٩
أثر المفعول الإنشائي للقيد في السجل العقاري على الإيراد والمخاطر وتعويض الاستملاك	٣٨٩
الاستثناءات من المفعول الإنشائي للقيد	٣٩١
أولاً: الإلحاق	٣٩٢
ثانياً: الإرث	٣٩٨

ثالثاً: الاستملاك ٣٩٩

رابعاً: الحكم بالملكية ٤٠٠

المبحث الثاني

مفعول القيد تجاه الغير

المقصود «بالغير» في الشهر العقاري ٤٠١

عدم سريان الحقوق العينية غير المقيدة على الغير ٤٠٣

الاستثناءات من مبدأ عدم سريان الحقوق العينية غير المقيدة على الغير ٤٠٤

أ - حقوق الارتفاق الطبيعية ٤٠٥

ب - حقوق الارتفاق القانونية ٤٠٥

ج - القيد الناشيء عن قانون الإرث ٤٠٦

د - القيد الناشيء عن الإفلاس ٤٠٦

حكم الغير الذي يكتسب حقاً عينياً عقارياً بالاستناد إلى قيود السجل العقاري ٤٠٨

أولاً: الغير الذي يكتسب الحق العيني عن حسن نية ٤١٠

ثانياً: الغير الذي يكتسب الحق العيني عن سوء نية ٤١٢

أ - العيوب ٤١٣

ب - أسباب نزع الحق ٤١٤

متى يقدر سوء النية ٤١٥

متى ينشئ القيد في السجل العقاري المفاعيل التي تقدم ذكرها ٤١٦

الباب الثاني

المكتب المركزي للطابو والتسجيل

تمهيد ٤٢١

القيد في سجلات الطابو والتسجيل ٤٢٢

وثائق سجل الطابو والتسجيل ٤٢٤

الملاحق

القرار ١٨٦ ٤٢٩

القرار ١٨٨ ٤٦٥

القرار ١٨٩ ٥٠٤

القرار ٢٥٧٦ ٥٤٠

المرسوم الاشتراعي رقم ١٢ ٥٤٩