

جامعة القاهرة

كلية الحقوق

قسم القانون المدني

مشكلات تحول مصر من نظام الشهر

الشخصي إلى نظام السجل العيني

”دراسة مقارنة“

بين القانون المصري والقانون الفرنسي والفقه الإسلامي

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

الباحث

خالد عبد العاطي إبراهيم

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:

١_ الأستاذ الدكتور/ حسين حامد حسان

أستاذ الشريعة الإسلامية بكلية الحقوق_ جامعة القاهرة (مشرفاً ورئيساً)

٢_ الأستاذ الدكتور/ محمد محي الدين إبراهيم سليم

أستاذ القانون المدني ورئيس قسم القانون الخاص بكلية الحقوق_ جامعة مدينة

السادات (عضواً)

٣_ الأستاذ الدكتور/ محمد نجيب عوضين

أستاذ الشريعة الإسلامية بكلية الحقوق_ جامعة القاهرة (عضواً)

٤_ الأستاذ الدكتور/ أيمن سعد سليم

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق_ جامعة القاهرة (مشرفاً وعضواً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى: ﴿وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ
تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا
إِلَىٰ أَجَلِهِ﴾ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ
عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ
وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ﴿البقرة: ٢٨٢﴾

إهداء:

إلى مروح أستاذي العالم الجليل، الأستاذ الدكتور

محمود بلال مهران_ رحمه الله_ أهدي هذا العمل.

شكر و تقدير:

الشكر والثناء والحمد في المبتدأ والخبر، وما تقدم وما تأخر، لله العلي القادر، القوي القاهر، الرحيم الغافر، ذي السلطان الظاهر، والبرهان الباهر، خالق كل شيء، ومالك كل ميت وحي، خلق فأحسن، وصنع فأتقن، وقدر فغفر، وأبصر فستر، عم فضله وإحسانه، وتم حجته وبرهانه، وظهر أمره وسلطانه، فله الحمد كما ينبغي لعظم وجهه وجليل سلطانه.

وأخص بالشكر والتقدير أستاذي العالم الجليل سعادة الأستاذ الدكتور **حسين حامد حسن** الفقيه الفذ الذي يعلم قدره القاصي والداني، ولا يزيده ثنائي عليه وشكري له بل يزيدي، حمده في تقنين أحكام الشريعة الإسلامية على مستوى الدساتير والقوانين معلوم، وهو على عظم مكانه وعلو شأنه، قد تحمل مشقة الإشراف على رسالتي هذه، وقراءتها، وتوجيهي إلى ما ينقضي، بالرغم من كثرة مشاغله وأسفاره، فأسأل الله أن يعلي شأنه ويرفع ذكره في الدنيا والآخرة، فاللهم اجزه عنا وعن المسلمين خير الجزاء؛

وأخص بالشكر أيضا أستاذي الفاضل والعالم الجليل سعادة الأستاذ الدكتور **أيمن سعد سليم**، الذي يضرب أروع المثل في عظمة العلماء وتواضع الأجلاء وعمق الفكرة، وإن أنت نظرت في مؤلفاته العظيمة وجدت عالما فريدا في القانون وفقها في الشريعة، ولقد تعلمت منه العلم والعمل، فلم يرض علي بوقته، فكان خير قدوة لي في العلم والعمل، وإليه— بعد الله— يرجع ما في رسالتي هذه من خير، ويا له من شرف عظيم أن أكون تلميذا لسيادته، وأن يكون سيادته مشرفا على رسالتي هذه، وقد حق لأقراني أن يغبطوني على ذلك، وإني لا أجد من عبارات الشكر ما أوفي به حقه أبدا، ولكن أسأل الله أن يتولى عني شكره وأن يرفع ذكره ويعلي شأنه في الدنيا والآخرة؛

كما أتقدم بخالص الشكر إلى كل من العالم الجليل سعادة الأستاذ الدكتور **محمد محيي الدين سليم**، وأستاذي العالم الجليل سعادة الأستاذ الدكتور **محمد نجيب محضين**، على قبول سيادتهما المشاركة في مناقشة رسالتي هذه والحكم عليا، وعلى سعة صدرهما وتحملهما المشقة في سبيل ذلك رغم كثرة مشاغلهما، ويا له من شرف عظيم أن تتزين رسالتي باسميهما، فلسيادتهما مني كل الشكر والتقدير، وأسأل الله لهما خير الجزاء؛

و أمّا أبوي الحبيبان— حفظهما الله تعالى وتمتعهما بالصحة والعافية— اللذان يغمرني فضلها فلا أستطيع له عدا، ولست في شيء من الخير إلا يرجع الفضل فيه— بعد الله— لهما، فإن قدرهما لا يدانيه بين الناس قدر، ولهما مني أعظم الشكر، والله أسأل أن يشكر لهما ويجزيهما خير الجزاء وأن يجعلني حسنة من حسناتهما؛

وأما زوجتي الحبيبة التي شاركتني مشاق كلهما، ولم تحمل معي أثقال فحسب، بل كثيرا ما حملتها عني، وجبست أنفاسها تنتظر تمام هذا العمل، فلها مني خالص الشكر، وأسأل الله أن يجزيها خير الجزاء؛

وأما لإخوتي الأحبة اللذين مازالوا يحثوني ويعينوني ويدعون لي، متخذين من همي هما لهم، فأقر لهم بالفضل وأتقدم لهم بجزيل الشكر وأدعو الله أن يتمتعهم بكل خير وأن يجنبهم كل شر؛

وإلى جميع أساتذتي وزملائي في مصلحة الشهر العقاري، وإلى كل من كان ذا فضل عليّ، أتقدم بجزيل الشكر.

مقدمة

١_ أتى على تملك العقارات حين من الدهر كان يقوم على الغصب ووضع اليد ومفاهيم القوة، ثم تطور الأمر إلى أن أصبح تملك العقارات أمراً منظماً.

ويُفترض أن نظم الشهر العقاري في العصر الحديث هي الوسيلة ذات اليد الطولى في حفظ ملكية العقارات وتوفير الثقة في المعاملات الواردة عليها وتمكين الكافة من الوقوف على حقيقة الموقف القانوني لها.

أهمية الموضوع:

٢_ يستمد الشهر العقاري أهميته من أهمية العقارات التي يقوم على حفظها، وذلك من نواحي عدة.

فمن الناحية الاجتماعية، يعمل الشهر العقاري على استقرار المعاملات ومنع شيوع الفوضى والغصب وأخذ أموال الناس بالباطل.

ومن الناحية الاقتصادية، تمثل العقارات مورداً وأصلاً اقتصادياً عظيماً للفرد والجماعة. فهي أهم وأنفس ما يملك الأفراد إلى الحد الذي حدا ببعضهم إلى القول بأن العقار هو الابن البار أو القول بأن العقار يمرض ولا يموت، ذلك بأن دأب قيمته أن تكون في ازدياد مستمر، لكثرة الطلب عليه كلما كثر الناس، مع قلة المعروض منه لثبات رقعة الأرض التي هي أصل العقارات.

وأما على مستوى الجماعة، فمعلوم ما تلعبه العقارات من دور مؤثر على حركة الإنتاج عن طريق الائتمان العقاري؛ فصاحب

الفهرس

١	مقدمة
١	أهمية الموضوع:
٢	الحاجة إلى البحث:
٦	مشكلات البحث:
٧	منهج البحث:
٧	خطة البحث:
٩	فصل تمهيدي
٩	ماهية الشهر العقاري وتطور تنظيمه
١١	فصل تمهيدي
١١	ماهية الشهر العقاري وتطور تنظيمه
١١	تقسيم:
١٢	المبحث الأول
١٢	ماهية الشهر العقاري
١٢	تقسيم :
١٣	المطلب الأول
١٣	ماهية الشهر العقاري في القانونين المصري و الفرنسي
١٣	أولاً : تعريف الشهر العقاري في القانون المصري :
١٤	٢١_ شرح مفردات التعريف:
١٧	تعريف السجل العيني بنص القانون:
١٨	تقييم تعريف القانون للسجل العيني:

- ٢٣.....ثانياً: تعريف الشهر العقاري في القانون الفرنسي:
- ٢٥.....٢٧_ الفرق بين تعريف الشهر العقاري في مصر وتعريفه في فرنسا:
- ٢٦.....نظام الشهر في فرنسا نظام عيني لا شخصي:
- ٣٠.....المطلب الثاني:
- ٣٠.....ماهية الشهر العقاري في ظل الفقه الإسلامي:
- ٣٠.....تمهيد:
- ٣٠.....أولاً: مشروعية نظام الشهر العقاري:
- ٣٥.....مخالفة بعض أحكام الشهر العقاري للإجماع:
- ٣٦.....الفقه الإسلامي يجيز فرض نظام الشهر العقاري:
- ٣٧.....ثانياً: التطبيق الذي عرفته الخلافة العثمانية " قانون الأراضي العثماني ":
- ٤٠.....النظام العقاري العثماني نظام توثيق لا نظام شهر:
- ٤١.....ثالثاً: الخلاصة:
- ٤٤.....المبحث الثاني:
- ٤٤.....تطور التنظيم القانوني للشهر العقاري:
- ٤٤.....تقسيم:
- ٤٥.....المطلب الأول:
- ٤٥.....تطور التنظيم القانوني للشهر العقاري في مصر وفرنسا:
- ٤٥.....تميز الشهر العقاري عن بعض نظم العلانية القديمة:
- ٤٩.....تقسيم:
- ٥٠.....الفرع الأول:
- ٥٠.....تطور التنظيم القانوني للشهر العقاري في مصر:

- ٥٠..... مرحلة القانون المدني القديم:
- ٥١..... مرحلة قانوني التسجيل رقمي ١٨ ، ١٩ لسنة ١٩٢٣ :
- ٥٢..... مرحلة قانون تنظيم الشهر العقاري:
- ٥٢..... مرحلة قانون السجل العيني:
- ٥٤..... الفرع الثاني
- ٥٤..... تطور التنظيم القانوني للشهر العقاري في فرنسا
- ٥٤..... مرحلة القانون الثوري:
- ٥٥..... مرحلة القانون المدني:
- ٥٦..... مرحلة قانون ٢٣ مارس ١٨٥٥:
- ٥٦..... مرحلة مرسوم إصلاح الشهر العقاري الصادر في ٤ يناير ١٩٥٥ :
- ٥٧..... تطبيق السجل العيني في جزيرة مايوت الفرنسية:
- ٥٩..... المطلب الثاني
- ٥٩..... تطور تنظيم التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي
- ٥٩..... تمهيد:
- ٥٩..... المرحلة الأولى:
- ٦٠..... المرحلة الثانية:
- ٦٠..... المرحلة الثالثة:
- ٦٣..... الباب الأول
- ٦٣..... مشكلة تعقيد إجراءات الشهر العقاري
- ٦٥..... الباب الأول
- ٦٥..... مشكلة تعقيد إجراءات الشهر العقاري

٦٥	تمهيد و تقسيم
٦٧	الفصل الأول
٦٧	التعقيد الفني في إجراءات الشهر العقاري
٦٧	تمهيد و تقسيم
٧٠	المبحث الأول
٧٠	مشكلة عدم توحيد الجهات القائمة على الشهر العقاري
٧٠	تقسيم :
٧١	المطلب الأول
٧١	مشكلة عدم توحيد الجهات القائمة على الشهر العقاري في مصر وفرنسا
٧١	تمهيد:
٧٢	أولاً: مشكلة عدم توحيد الجهات القائمة على الشهر العقاري في مصر :
٧٢	[١] مشكلة عدم توحيد جهات الشهر في نظام الشهر الشخصي:
٧٢	النصوص القانونية تدل على توحيد جهات الشهر:
٧٤	عدم توحيد جهات الشهر عملاً:
٧٧	[٢] مشكلة عدم توحيد جهات الشهر في نظام السجل العيني :
٧٩	قانون صندوق السجل العيني يتعارض مع توحيد الجهة القائمة على السجل:
٨٠	[٣] عدم توحيد جهات الشهر سبب لتعقيد الإجراءات:
٨١	ثانياً: عدم توحيد الجهات القائمة على الشهر العقاري في فرنسا على نحو كامل:
٨١	[١] الجهة القائمة على الشهر في عموم دولة فرنسا:
٨٣	عدم توحيد جهات الشهر في فرنسا على نحو كامل:
٨٥	[٢] عدم توحيد جهات الشهر على نحو كامل في جزيرة مايوت:

- المطلب الثاني..... ٩٠
- الجهات القائمة على التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي..... ٩٠
- التوثيق العقاري في عهد النبي صلى الله عليه وسلم:..... ٩٠
- التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي من وظائف القضاء:..... ٩٢
- توحيد جهات التوثيق العقاري نتيجة للطابع القضائي له:..... ٩٤
- خاتمة البحث (مقارنة و تعقيب)..... ٩٥
- المبحث الثاني..... ٩٨
- رهن إتمام الشهر بشروط لا صلة لها به..... ٩٨
- تمهيد و تقسيم:..... ٩٨
- المطلب الأول..... ٩٩
- رهن إتمام الشهر بإجراءات لا صلة لها به في مصر وفرنسا..... ٩٩
- تمهيد:..... ٩٩
- أولاً: رهن إتمام الشهر بإجراءات لا صلة لها به في مصر:..... ١٠٠
- نص المادتين ٦٦، ٦٧ من قانون البناء:..... ١٠٣
- ١٠٤ _ ملاحظات على المادتين ٦٦، ٦٧ من قانون البناء وأثرهما على نظامي الشهر:..... ١٠٤
- أثر اشتراطات قوانين الضرائب العقارية على نظامي الشهر:..... ١٠٧
- الضرائب المفروضة على العقارات ذاتها (التكليف):..... ١٠٧
- ١٠٩ _ بيان التكليف في ظل نظام الشهر الشخصي:..... ١٠٩
- ١١٠ _ ملاحظات على منهج مصلحة الشهر العقاري في استيفاء بيان التكليف:..... ١١٠

- ١١٢..... بيان التكليف في المحررات التي تشهر في ظل نظام السجل العيني:
- ١١٣..... اشتراط سداد ضريبة التصرفات العقارية في ظل نظامي الشهر العقاري:
- ١١٤..... المشكلات المترتبة على اشتراط سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل الشهر:
- ١١٦..... ثانياً: في فرنسا:
- ١١٧..... [١] أثر اشتراطات البناء والضرائب على نظام الشهر في عموم فرنسا:
- [٢] أثر اشتراطات البناء والضرائب على نظام السجل العيني في جزيرة مايوت:
- ١٢١.....
- ١٢٢..... خلاصة المطلب:
- ١٢٤..... المطلب الثاني
- ١٢٤..... مدى رهن إتمام التوثيق العقاري بإجراءات لا صلة لها به في الفقه الإسلامي:
- ١٢٤..... تمهيد:
- ١٢٤..... دقة التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي:
- ١٢٩..... يسر التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي:
- ١٣٠..... التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي لا يتوقف على اشتراطات البناء أو الضرائب:
- ١٣١..... الفصل الثاني
- ١٣١..... التعقيد المالي في الشهر العقاري
- ١٣١..... تمهيد و تقسيم:
- ١٣٣..... المبحث الأول
- ١٣٣..... المشكلات التي ترجع إلى قوانين رسوم الشهر العقاري ذاتها
- ١٣٣..... تقسيم:
- ١٣٤..... المطلب الأول

- ١٣٤..... مشكلات قوانين رسوم الشهر العقاري في مصر وفرنسا
- ١٣٤..... تمهيد:
- ١٣٤..... [١] مشكلات القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم الشهر العقاري:
- ١٣٥..... أ_ تعيين بعض الرسوم بنص القانون:
- ١٣٧..... ب_ مشكلة الرسوم النسبية:
- ١٣٩..... ج_ مشكلة المغالاة في رسوم الشهر:
- مشكلة الرسوم والضرائب التي تحصلها مصلحة الشهر العقاري لصالح جهات أخرى:
- ١٤١.....
- ١٤٤..... المشكلات المذكورة تشمل نظامي الشهر الشخصي والعيني:
- ١٤٥..... [٢] مشكلة الرسوم النسبية على أعمال الشهر العقاري في فرنسا:
- ١٥٠..... خاتمة المطلب:
- ١٥٢..... المطلب الثاني:
- ١٥٢..... الأداء المالي المفروض على أعمال التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي:
- ١٥٢..... تمهيد:
- ١٥٣..... أجر الموثق إذا لم يكن موظفًا:
- ١٥٤..... التوثيق يتم دون رسوم إذا كان الموثق موظفًا:
- ١٥٦..... خاتمة البحث:
- ١٥٧..... البحث الثاني:
- ١٥٧..... المشكلات التي ترجع إلى تطبيق قوانين رسوم الشهر العقاري:
- ١٥٧..... تمهيد:
- مشكلة اختصاص مقدري الرسوم بالتكييف القانوني اللازم لحساب رسوم الشهر:
- ١٥٧.....

ضعف رقابة التفتيش الفني بمصلحة الشهر العقاري على عمل مقدري الرسوم بها:	١٦٠
دور الجهاز المركزي للمحاسبات في تعقيد بعض مشكلات رسوم الشهر:	١٦١
المشكلات المتعلقة بتطبيق رسوم الشهر العقاري قائمة بذات القدر في نظام السجل العيني:	١٦٤
الباب الثاني:	١٦٧
مشكلة القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقارات في نظامي الشهر العقاري:	١٦٧
الباب الثاني:	١٦٩
مشكلة القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقارات في نظامي الشهر العقاري:	١٦٩
تمهيد و تقسيم:	١٦٩
الفصل الأول:	١٧١
أساليب الشهر العقاري و أحوال وجوبه:	١٧١
تمهيد و تقسيم:	١٧١
المبحث الأول:	١٧٢
أساليب الشهر العقاري و أحوال وجوبه في القانونين المصري والفرنسي:	١٧٢
تمهيد و تقسيم:	١٧٢
المطلب الأول:	١٧٣
أساليب الشهر العقاري و أحوال وجوبه في القانون المصري:	١٧٣
تقسيم:	١٧٣
أولاً: أساليب نظام الشهر الشخصي و أحوال وجوبه:	١٧٣
[١] أساليب الشهر الشخصي:	١٧٣

- ١٧٦..... علانية المحررات المشهرة:
- ١٨٠..... توثيق المحررات المشهرة:
- ١٨٢..... [٢] أحوال وجوب الشهر الشخصي:
- ١٨٣..... المحررات جائزة الشهر لم ترد على سبيل الحصر:
- ١٨٤..... أثر عدم الشهر:
- ١٨٧..... ثانياً: أساليب نظام السجل العيني وأحوال وجوبه:
- ١٨٧..... [١] أسلوب الشهر في نظام السجل العيني:
- ١٩٢..... علانية المحررات المشهرة:
- ١٩٦..... توثيق المحررات المشهرة:
- ١٩٨..... [٢] أحوال وجوب الشهر في السجل العيني:
- ٢٠٠..... المحررات واجبة الشهر في السجل العيني لم ترد على سبيل الحصر:
- ٢٠٠..... أثر عدم الشهر:
- ٢٠١..... توحيد أثر عدم الشهر في قانون السجل العيني:
- ٢٠٣..... المطلب الثاني:
- ٢٠٣..... أساليب الشهر العقاري وأحوال وجوبه في القانون الفرنسي:
- ٢٠٣..... تقسيم:
- ٢٠٣..... أولاً: أساليب نظام الشهر العقاري وأحوال وجوبه في عموم فرنسا:
- ٢٠٣..... [١] أساليب الشهر في عموم فرنسا:
- ٢٠٤..... علانية المحررات المشهرة:
- ٢٠٥..... توثيق المحررات المشهرة:
- ٢٠٥..... [٢] أحوال وجوب الشهر في عموم فرنسا:

٢١٠	[٣] أثر عدم الشهر:
٢١٤	ثانياً: أسلوب الشهر في نظام السجل العيني بمايوت الفرنسية:
٢١٦	توثيق المحررات المشهرة في مايوت:
٢١٦	أحوال وجوب الشهر في مايوت:
٢١٩	[٣] أثر عدم الشهر:
٢٢١	المبحث الثاني:
٢٢١	شككية التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي:
٢٢١	تمهيد:
٢٢٢	[١] الأصل حرية التعاقد في الفقه الإسلامي:
٢٢٤	[٢] رضائية العقود في الفقه الإسلامي:
٢٢٥	رضائية العقود في الفقه الإسلامي تشمل انعقادها وثبوت حكمها:
٢٢٦	[٣] الشككية في الهبة والرهن:
٢٢٦	أ_ شككية القبض في الهبة:
٢٢٨	القبض الحكمي في الفقه الإسلامي يؤصل للرسمية والشهر:
٢٢٩	ب_ شككية القبض في الرهن:
٢٣٢	قبض العدل في الرهن يؤصل لجواز شهر الرهن:
٢٣٣	الفصل الثاني:
٢٣٣	مظاهر القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقار:
٢٣٣	تمهيد و تقسيم:
٢٣٤	المبحث الأول:
٢٣٤	مظاهر القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقار في مصر وفرنسا:

تمهيد و تقسيم:	٢٣٤
المطلب الأول	٢٣٥
أوجه القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقار المتعلقة بإجراءات الشهر	٢٣٥
أولاً: التفرقة بين أسباب كسب الحق من حيث وجوب الشهر:	٢٣٥
ثانياً: عدم وجود طريقة منظمة للإعلام بالحررات المزمع شهرها:	٢٣٩
المطلب الثاني	٢٤٣
أوجه القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقار المتعلقة بأثر الشهر	٢٤٣
تمهيد:	٢٤٣
[١] التفرقة بين الحررات في أثر انعدام الشهر:	٢٤٤
[٢] عدم النص على أثر الشهر:	٢٤٨
هل يُعدُّ التصرفُ المشهُرُ تصرفاً مُجرّداً ؟	٢٥٥
خاتمة البحث: أثر الحكم بعدم دستورية الشطر الثاني من المادة ٣٧ من قانون السجل	
العيني:	٢٥٩
المبحث الثاني	٢٧٠
مظاهر القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقار في نظام التوثيق العقاري العثماني	
[١] عدم تنظيم إعلام كافة بالحررات المسجلة:	٢٧٠
[٢] عدم كفاية الجزاء المترتب على عدم التسجيل:	٢٧١
خاتمة الباب الثاني	٢٧٢
الباب الثالث	٢٧٥
مشكلة تعارض نظام السجل العيني مع قواعد العدالة	٢٧٥

تمهيد وتقسيم:	٢٧٧
الفصل الأول	٢٨٣
مدى مراعاة الطابع القضائي لنظام السجل العيني	٢٨٣
تمهيد و تقسيم:	٢٨٣
المبحث الأول	٢٨٥
مدى مراعاة الطابع القضائي لنظام السجل العيني في مصر وفرنسا	٢٨٥
تقسيم:	٢٨٥
أولاً: مدى مراعاة الطابع القضائي لنظام السجل العيني في مصر:	٢٨٥
[١] مدى مراعاة الطابع القضائي لنظام السجل العيني في المرحلة التمهيدية :	٢٨٥
[٢] مدى مراعاة الطابع القضائي في ظل قانون السجل العيني " الطابع الإداري لأعمال السجل العيني":	٢٨٩
ثانياً: مدى مراعاة الطابع القضائي لأعمال السجل العيني في فرنسا:	٢٩١
المبحث الثاني	٢٩٤
الطابع القضائي لأعمال التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي	٢٩٤
جواز الأخذ بالحجية المطلقة للسجل العيني في ظل الفقه الإسلامي:	٢٩٥
الفصل الثاني	٣٠١
مدى مراعاة التعويض الكافي للمضرورين من تطبيق السجل العيني	٣٠١
تمهيد وتقسيم:	٣٠١
المبحث الأول	٣٠٣
مدى مراعاة التعويض الكافي للمضرورين من تطبيق السجل العيني في مصر وفرنسا	٣٠٣

أولاً: في مصر:	٣٠٣
[١] الرجوع على الدولة أو أمين السجل العيني أو أحد موظفيه:	٣٠٣
[٢] الرجوع على المتصرف الذي لم ينفذ التزامه بنقل الحق العيني للمضرور:	٣٠٥
[٣] الحاجة إلى إنشاء صندوق ضمان لتعويض المضرورين:	٣٠٦
ثانياً: في فرنسا:	٣٠٧
المبحث الثاني:	٣١٢
مدى مراعاة التعويض الكافي للمضرورين من نظام التوثيق العقاري في الفقه الإسلامي	
.....	٣١٢
حق المضرور في الضمان متى رجع الشاهدان بعد الحكم:	٣١٣
حق المضرور في الضمان متى ظهر فسق الشاهد، أو أقر المقر لشخص آخر، بعد الحكم:	٣١٦
الشريعة الإسلامية تسمح بوجود صندوق لتعويض المضرورين من تطبيق نظام	
السجل العيني:	٣١٧
خاتمة الباب الثالث	٣١٩
الخاتمة	٣٢٣
(أهم النتائج و التوصيات)	٣٢٣
قائمة بأهم المصادر و المراجع	٣٣٥
الفهرس	٣٥٦

مستخلص الرسالة

تتكون الرسالة من فصل تمهيدي اشتمل على بيان ماهية الشهر العقاري وتطور تنظيمه، وباب أول تعرض لمشكلة تعقيد إجراءات الشهر العقاري فنياً ومالياً، وباب ثانٍ عالج لمشكلة القصور في الإعلام بالموقف القانوني للعقارات، منتهياً إلى أن السبيل لعلاج تلك المشكلة يخلص في مد وجوب الشهر ليشمل الوقائع والتصرفات المكسبة للحقوق العينية العقارية على حد سواء، مع كفالة إعلام كافة بأسماء أطراف طلبات الشهر وبيانات العقارات التي قدمت بشأنها طلبات شهر، وباب ثالث سلط الضوء على مشكلة تعارض نظام السجل العيني مع قواعد العدالة. وقد بينت الرسالة أسباب تلك المشكلات وسبل حلها، من خلال مقارنة موضوعاتها بين القانونين المصري والفرنسي والفقهاء الإسلاميين، ثم انتهت بخاتمة اشتملت على أهم النتائج والتوصيات.