

الدعوى واجبة الشهر في ظل تشريعات الشهر العقاري

والتشريعات المقارنة

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

الباحث

أسامة محمد عبدالوهاب حسن

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:

١ - الأستاذ الدكتور/ حسن عبد الباسط جميعي

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق السابق – جامعة القاهرة. (مُشرفاً ورئيساً)

٢ - المستشار الدكتور/ حسن عبدالمنعم البدر اوي

مساعد وزير العدل الأسبق ونائب رئيس محكمة النقض (عضواً)

٣ - الأستاذ الدكتور/ عبدالهادي فوزي العوضي

أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق لشؤون التعليم والطلاب – جامعة القاهرة (عضواً)



﴿ اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ﴿١﴾ خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ ﴿٢﴾ اقْرَأْ وَرَبُّكَ

الْأَكْرَمُ ﴿٣﴾ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ﴿٤﴾ عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ ﴿٥﴾ ﴾

صدق الله العظيم

سورة العلق

الآيات من: ١ - ٥

إهداء

إلى رُوحِ وَالِدَتِي الطَّاهِرَةِ
أَسْكَنْهَا اللَّهُ فَسِيحَ جَنَاتِهِ

شكرو وتقدير

يطيب لي أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير لأستاذي العالم الجليل **سعادة الأستاذ الدكتور/ حسن عبدالباسط جميعي**. أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق السابق - جامعة القاهرة، والذي شرفني بقبوله الإشراف على رسالتي هذه بالرغم من كثرة مشاغله وضيق وقته، وأعترف بأنه لولا توجيهات سيادته وملاحظاته السديدة ما كان لهذا البحث أن يخرج بهذه الصورة، فأسأل الله العلي القدير أن يطيل في عمره وأن يستمر عطاءه حتى يكون خير عون وسند لكل باحث يسعى لطلب العلم لينهل من علمه، زاده الله علمًا ومتعه بموفور الصحة والعافية.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير للعالمين الكريمين:

سعادة المستشار الدكتور/ حسن عبدالمعزم البدراوي. مساعد وزير العدل الأسبق ونائب رئيس محكمة النقض.

وسعادة الأستاذ الدكتور/ عبدالهادي فوزي العوضي. أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق لشئون التعليم والطلاب - جامعة القاهرة.

لتفضلهما بقبول المشاركة في مناقشة رسالتي هذه والحكم عليها والإنفاق من ثمين وقتها لمطالعتها ومراجعتها رغم كثرة أعبائهما، فكان تكريماً منهما وشرفاً لرسالتي، فليسيادتهما مني كل الشكر والتقدير، وجزاهما الله عني خير الجزاء، ومتعهما بموفور الصحة والعافية.

مقدمة

دراسة موضوعات الشهر العقاري بصفة عامة لها من الأهمية التي يدركها الجميع، وفي اعتقادي أن من أهم هذه الموضوعات حيوية وخطورة من الناحية العملية هو موضوع الدعاوى واجبة الشهر.

ومما لا شك فيه أن حق الملكية والحقوق العينية العقارية تشكل جزءاً مهماً من الثروة القومية للبلاد، وهذه الحقوق تعد ركيزة من الركائز التي يعتمد عليها الاقتصاد الوطني في أي بلد من البلدان.

وقد فطن المشرع في مختلف الدول إلى هذه الحقيقة ووضع من النظم الكفيلة لحماية هذه الحقوق. ومن أهم هذه النظم والوسائل هي الدعاوى التي تحمي هذه الحقوق. كما أدركت هذه التشريعات منذ بداية معرفتها بنظم الشهر العقاري أهمية شهر الدعاوى التي ترد على حقوق عينية عقارية.

فنجده في فرنسا أنه وإن كان التقنين المدني الفرنسي القديم الصادر عام ١٨٠٤ قد تبنى مبدأ انتقال الحقوق العينية العقارية بمجرد انعقاد التصرف سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، ولم ينظم طريقة لشهر التصرفات العقارية إلا في بعض التصرفات كالهبات والرهون والامتيازات العقارية.

إلا أن المشرع الفرنسي أدرك أهمية الشهر وذلك رغبة منه في استقرار الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري **Crédit immobilier ou foncier**، فأصدر قانون التسجيل العقاري الفرنسي بتاريخ ٢٣ مارس ١٨٥٥ والذي أخضع جميع التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية للشهر، كما أخضع صحف دعاوى فسخ التصرفات العقارية - التي سبق شهرها - أو إلغائها أو إبطالها أو الرجوع عنها وكذا الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى للشهر.

وبعد صدور المرسوم رقم (٥٥/٢٢) بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥ والذي استقى غالبية أحكامه من قانون التسجيل العقاري الفرنسي سالف الذكر، فقد نص في المادة (٢/٣٧) منه والمضافة

بالمادة التاسعة من المرسوم رقم (٥٩/٨٩) الصادر في ٧ يناير ١٩٥٩ على شهر دعوى صحة ونفاذ عقد البيع.

أما في مصر، وفي ظل التقنين المدني القديم، والذي استقى أحكامه من قانون التسجيل العقاري الفرنسي الصادر في ٢٣ مارس ١٨٥٥؛ وبذلك فإن انتقال الحقوق العينية العقارية في ظل هذا التقنين كان يتم بمجرد إبرام التصرف وذلك فيما بين المتعاقدين، بينما كان انتقال هذه الحقوق في مواجهة الغير لا يتم إلا بالتسجيل، ولم يحتم هذا التقنين شهر صحف الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

إلا أنه بصدور قانون التسجيل عام ١٩٢٣ والذي نص في المادة السابعة منه على شهر صحف طائفتين من الدعاوى: الطائفة الأولى هي دعاوى الطعن في التصرفات التي تتضمنها المحررات واجبة الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً، والطائفة الثانية هي دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية.

ومع بداية العمل بقانون التسجيل اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٢٤ وبمناسبة ماورد بالمادة السادسة منه والتي تقضي بوجوب التصديق على إمضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين العموميين المعنيين لهذا الغرض، ظهرت إشكالية في العمل كان يجب البحث عن حل لها وهي حالة إخلال المتصرف بالتزامه القانوني باتخاذ الإجراءات اللازمة للمعاونة في شهر التصرف وذلك حتى ينتقل الحق العيني العقاري محل التصرف إلى المتصرف إليه، وذلك كالاتناع عن الحضور أمام الموظف المختص والتوقيع أمامه حتى يتم التصديق على هذا التوقيع قبل تقديم المحرر للشهر أو النكول عن تقديم المستندات اللازمة للشهر أو غير ذلك من الأسباب التي تؤدي إلى تعذر عملية الشهر. ومن هنا بحث أصحاب الشأن عن حل لهذه الإشكالية والذي يتمثل في قيام المتصرف إليه برفع دعوى أمام المحكمة المختصة يطلب فيها الحكم له بإثبات وقوع التصرف وبصحة ونفاذ العقد ويكون الحكم الصادر فيها بمجرد تسجيله ناقلاً لملكية الحق العيني العقاري محل التصرف إلى المتصرف إليه دون حاجة لتدخل من المتصرف وذلك باعتبار

فهرس الرسالة

الصفحة	الموضوع
(١)	مقدمة
(٥)	خطة البحث
(٦)	الباب التمهيدي: التطور التاريخي لشهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في النظم القانونية المختلفة.....
(٦)	تمهيد:
(٧)	الفصل الأول: شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في ظل النظم القانونية القديمة.....
(٧)	المبحث الأول: الشهر في العصر الفرعوني.....
(١١)	المبحث الثاني: مدى معرفة القانون الروماني للدعاوى واجبة الشهر.....
(١١)	المطلب الأول: انتقال الحقوق العينية العقارية في القانون الروماني.....
(١٤)	المطلب الثاني: طرق انتقال الحقوق العينية العقارية في القانون الروماني.....
(١٤)	الفرع الأول: الإشهاد.....
(١٦)	الفرع الثاني: الدعوى الصورية.....
(١٧)	الفرع الثالث: التسليم الفعلي.....
(١٩)	الفصل الثاني: تطور شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في ظل النظم القانونية المعاصرة.....
(١٩)	المبحث الأول: تطور شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في القانون الفرنسي.....
(١٩)	المطلب الأول: تطور انتقال الحقوق العينية العقارية في ظل القانون الفرنسي القديم.....
(٢٢)	المطلب الثاني: تطور شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في ظل التقنين المدني الفرنسي وتعديلاته.....

المبحث الثاني:	تطور شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في ظل القانون المصري.	(٢٧)
المطلب الأول:	انتقال الحقوق العينية العقارية في ظل أحكام الشريعة الإسلامية	(٢٧)
الفرع الأول:	انتقال الحقوق العينية العقارية في المرحلة السابقة على عهد الخلافة العثمانية.	(٢٩)
الفرع الثاني:	انتقال الحقوق العينية العقارية في عهد الدولة العثمانية.	(٣٢)
المطلب الثاني:	انتقال الحقوق العينية العقارية في ظل القانون المدني القديم.	(٣٦)
المطلب الثالث:	شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في ظل قوانين الشهر العقاري المتعاقبة على مصر.	(٤١)

القسم الأول

أنواع الدعاوى واجبة الشهر

تمهيد وتقسيم:		(٤٣)
الباب الأول:	دعاوى الطعن في التصرفات الواجبة الشهر ودعاوى الاستحقاق.	(٤٦)
تمهيد وتقسيم:		(٤٦)
الفصل الأول:	دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر.	(٤٧)
المبحث الأول:	ماهية دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر.	(٤٨)
المطلب الأول:	ماهية الدعاوى التي تتعلق بالطعن على وجود التصرفات واجبة الشهر.	(٤٩)
الفرع الأول:	الدعاوى التي تنكر وجود التصرفات واجبة الشهر منذ البداية	(٤٩)
الفصل الأول:	دعوى الطعن بالبطلان المطلق التي ترد على التصرفات واجبة الشهر.	(٤٩)
البند الأول:	من له التمسك بالبطلان المطلق.	(٥٠)
البند الثاني:	عدم ورود الإجازة على البطلان المطلق.	(٥٢)
البند الثالث:	تقادم دعوى البطلان المطلق دون الدفع به.	(٥٢)

البند الرابع:	كيفية تقرير البطلان المطلق.	(٥٤)
البند الخامس:	أثر الحكم بتقرير البطلان المطلق.	(٥٤)
الفصل الثاني:	دعوى الطعن بالصورية التي ترد على التصرفات واجبة الشهر.	(٥٦)
البند الأول:	أحكام الصورية بالنسبة إلى المتعاقدين والخلف العام وبالنسبة إلى الغير.	(٥٨)
البند الثاني:	دعوى الصورية.	(٦٢)
الفرع الثاني:	الدعاوى التي لا تنكر وجود التصرفات واجبة الشهر منذ البداية ولكنها تهدف إلى فسخها أو إلغائها.	(٦٦)
الفصل الأول:	دعوى المطالبة بالفسخ التي ترد على التصرفات واجبة الشهر.	(٦٧)
البند الأول:	شروط الفسخ القضائي.	(٦٧)
البند الثاني:	أثر الحكم بالفسخ.	(٦٩)
البند الثالث:	تقديم دعوى الفسخ.	(٧١)
الفصل الثاني:	دعوى تقرير الانفساخ التي ترد على التصرفات واجبة الشهر.	(٧٢)
البند الأول:	الفسخ بحكم الاتفاق.	(٧٢)
البند الثاني:	انفساخ العقد بحكم القانون.	(٧٤)
الفصل الثالث:	دعوى الرجوع في الهبة التي ترد على التصرفات واجبة الشهر.	(٧٥)
البند الأول:	أحكام الرجوع في الهبة بالتراضي.	(٧٦)
البند الثاني:	أحكام الرجوع في الهبة بالتقاضي.	(٧٧)
البند الثالث:	الآثار المترتبة على الرجوع في الهبة.	(٧٩)
الفصل الرابع:	دعوى حل الشركة وانحلالها.	(٨٢)
البند الأول:	دعوى حل الشركة.	(٨٢)
البند الثاني:	دعوى انحلال الشركة.	(٨٤)
المطلب الثاني:	ماهية الدعاوى التي تتعلق بالطعن على صحة التصرفات واجبة الشهر.	(٨٦)

الفرع الأول:	دعوى الطعن بالإبطال التي ترد على التصرفات واجبة الشهر. (٨٦)
البند الأول:	من له الحق في التمسك بالإبطال. (٨٧)
البند الثاني:	الإجازة ترد على العقد القابل للإبطال. (٨٨)
البند الثالث:	تقديم دعوى الإبطال. (٨٩)
البند الرابع:	أثر الحكم بإبطال العقد. (٩٠)
الفرع الثاني:	دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن التي ترد على التصرفات واجبة الشهر. (٩١)
البند الأول:	الشروط الواجب توافرها لرفع دعوى نقض القسمة الاتفاقية للغبن. (٩٢)
البند الثاني:	جواز وقف سير دعوى نقض القسمة الاتفاقية. (٩٣)
البند الثالث:	أثر الحكم بنقض القسمة الاتفاقية للغبن. (٩٣)
المطلب الثالث:	ماهية الدعاوى التي تتعلق بالطعن في نفاذ التصرفات واجبة الشهر. (٩٤)
الفرع الأول:	الدعوى البوليصة التي ترد على التصرفات واجبة الشهر. (٩٤)
البند الأول:	شروط الدعوى البوليصة. (٩٦)
البند الثاني:	تقديم الدعوى البوليصة. (١٠٠)
البند الثالث:	الآثار التي تترتب على الدعوى البوليصة. (١٠١)
الفرع الثاني:	دعوى عدم نفاذ الوصية أو دعوى عدم نفاذ تصرف المريض مرض الموت في حق الورثة فيما يجاوز ثلث التركة والتي ترد على التصرفات واجبة الشهر. (١٠٢)
المبحث الثاني:	شهر صحف دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر وشهر الأحكام الصادرة فيها. (١٠٥)
المطلب الأول:	شهر دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر وشهر الأحكام الصادرة فيها في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري. (١٠٥)
المطلب الثاني:	مدى إمكانية التعليق بدعاوى الطعن على الحقوق القيدة في السجل العيني أو قيد الأحكام الصادرة فيها. (١٠٨)

دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية. (١١٤)	الفصل الثانى:
ماهية دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية. (١١٤)	المبحث الأول:
مدلول دعوى الاستحقاق العقارية. (١١٥)	المطلب الأول:
المحكمة المختصة بنظر دعوى الاستحقاق العقارية. (١١٥)	المطلب الثانى:
الخصوم فى دعوى الاستحقاق العقارية. (١١٦)	المطلب الثالث:
دعوى الاستحقاق العقارية لا تسقط بالتقادم. (١١٧)	المطلب الرابع:
شهر صحف دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية وشهر الأحكام الصادرة فيها. (١١٧)	المبحث الثانى:
شهر صحف دعاوى استحقاق الحقوق العينية العقارية وشهر الأحكام الصادرة فيها فى ظل قانون تنظيم الشهر العقارى. (١١٨)	المطلب الأول:
مدى إمكانية التعليق بدعاوى الاستحقاق على الحقوق المقيدة فى السجل العيني أو قيد الأحكام الصادرة فيها. (١٢٠)	المطلب الثانى:
دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية. (١٢٢)	الباب الثانى:
دعوى صحة التعاقد. (١٢٤)	الفصل الأول:
..... (١٢٤)	تمهيد وتقسيم
نشأة دعوى صحة التعاقد. (١٢٤)	المبحث الأول:
وضع دعوى صحة التعاقد فى ظل التقنين المدنى القديم. (١٢٤)	المطلب الأول:
دعوى صحة التعاقد فى ظل قانون التسجيل الصادر عام ١٩٢٣. (١٢٦)	المطلب الثانى:
دور القضاء المصرى فى إنشاء دعوى صحة التعاقد. (١٢٨)	المطلب الثالث:
دور المحاكم فى إنشاء دعوى صحة التعاقد قبل إنشاء محكمة النقض المصرية. (١٢٨)	الفرع الأول:
دور محكمة النقض المصرية. (١٣٤)	الفرع الثانى:
تقنين المشرع المصرى لدعوى صحة التعاقد. (١٣٧)	المطلب الرابع:

الفرع الأول:	تقنين دعوى صحة التعاقد في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦	(١٣٨)
الفرع الثاني:	دعوى صحة التعاقد في ظل قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤	(١٣٩)
المبحث الثاني:	الأساس القانوني لدعوى صحة التعاقد	(١٤٠)
المطلب الأول:	الأساس القانوني لدعوى صحة التعاقد قبل صدور التقنين المدني الحالي	(١٤١)
المطلب الثاني:	الأساس القانوني لدعوى صحة التعاقد بعد صدور التقنين المدني الحالي	(١٤٣)
المبحث الثالث:	الطبيعة القانونية لدعوى صحة التعاقد وتقدمها	(١٤٦)
المطلب الأول:	خصائص دعوى صحة التعاقد	(١٤٦)
الفرع الأول:	دعوى صحة التعاقد دعوى شخصية	(١٤٧)
الفرع الثاني:	دعوى صحة التعاقد دعوى عقارية	(١٥٠)
الفرع الثالث:	دعوى صحة التعاقد دعوى موضوعية	(١٥٥)
الفرع الرابع:	اتجاه محكمة النقض إلى اعتبار دعوى صحة التعاقد من دعاوى الاستحقاق بحسب المآل	(١٦٠)
المطلب الثاني:	نطاق دعوى صحة التعاقد	(١٧٠)
الفرع الأول:	نطاق دعوى صحة التعاقد من حيث الأشخاص	(١٧٠)
الفرع الثاني:	نطاق دعوى صحة التعاقد من حيث التصرفات	(١٧٤)
المطلب الثالث:	مدى خضوع دعوى صحة التعاقد للتقدم	(١٧٨)
المبحث الرابع:	شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد	(١٨٥)
المطلب الأول:	شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦	(١٨٥)

- الفرع الأول: ماهية القيد الذي وضعه المشرع على دعوى صحة التعاقد بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١. (١٨٧)
- البند الأول: وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد التي ترد على حقوق عينية عقارية والتي ترفع ابتداء. (١٨٨)
- البند الثاني: وجوب شهر طلب الصلح في دعوى صحة التعاقد التي ترد على حقوق عينية عقارية. (١٩١)
- البند الثالث: وجوب شهر الطلب العارض أو طلب التدخل إذا كان محله صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية. (١٩٩)
- الفرع الثاني: شروط إعمال القيد الذي وضعه المشرع على دعوى صحة التعاقد بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١. (٢٠٥)
- أولاً: يجب أن يكون المطلوب هو الحكم بصحة تعاقد. (٢٠٥)
- ثانياً: أن يكون محل العقد المطلوب الحكم بصحته حقاً عينياً عقارياً. (٢٠٦)
- ثالثاً: أن يكون هناك طلب مقدم إلى المحكمة بالطريق القانوني بطلب الحكم بصحة التعاقد الذي تتوافر فيه الشروط السابقة. (٢٠٩)
- الفرع الثالث: نطاق القيد الذي وضعه المشرع على دعوى صحة التعاقد بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١. (٢٠٩)
- البند الأول: نطاق إعمال القيد من حيث الدعاوى. (٢١٠)
- البند الثاني: نطاق سريان القيد من حيث الزمان. (٢١٣)
- المطلب الثاني: شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل أحكام قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. (٢١٧)
- المبحث الخامس: شهر الحكم الصادر بصحة التعاقد ومدى إمكانية شهر أحكام المحكمين الصادرة بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية. (٢٢٦)

المطلب الأول:	مدى وجوب شهر الحكم الصادر بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية.	(٢٢٧)
الفرع الأول:	شهر الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.	(٢٢٩)
البند الأول:	شهر الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد قبل صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.	(٢٢٩)
البند الثاني:	شهر الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد بعد صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.	(٢٣٢)
الفرع الثاني:	شهر الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد في ظل أحكام قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.	(٢٣٥)
المطلب الثاني:	مدى إمكانية شهر أحكام المحكمين الصادرة بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية.	(٢٣٧)
الفرع الأول:	ماهية نظام التحكيم.	(٢٣٧)
أولاً:	التحكيم في اللغة.	(٢٣٧)
ثانياً:	المدلول القانوني للتحكيم.	(٢٣٨)
الفرع الثاني:	مدى وجوب شهر مشاركة التحكيم.	(٢٤٣)
الفرع الثالث:	مدى جدوى شهر أحكام المحكمين الصادرة بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية.	(٢٤٥)
الفصل الأول:	مدى إمكانية طرح طلب صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية للتحكيم فيه.	(٢٤٦)
البند الأول:	حكم محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٩١ تجاري الصادر بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٠٥ في الدعويين رقمي ١١٨، ١٢١ لسنة ٢٠٢١ اق تحكيم.	(٢٤٧)

البند الثاني:	القرارات الوزارية والكتب الدورية الصادرة عن وزارة العدل والمنشورات الفنية الصادرة عن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بتنظيم إجراءات التحكيم في مسائل الحقوق العينية العقارية.....	(٢٤٩)
الفصل الثاني:	مدى مخالفة حكم التحكيم الصادر بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية للنظام العام.....	(٢٥٦)
الفصل الثالث:	النتائج التي توصلت إليها من البحث.....	(٢٦١)
الفصل الثاني:	دعوى صحة التوقيع.....	(٢٦٦)
المبحث الأول:	المقصود بدعوى صحة التوقيع والغرض منها وأساسها القانوني.	(٢٦٧)
المبحث الثاني:	الطبيعة القانونية لدعوى صحة التوقيع ونطاقها.....	(٢٦٩)
المطلب الأول:	الطبيعة القانونية لدعوى صحة التوقيع.....	(٢٦٩)
المطلب الثاني:	نطاق دعوى صحة التوقيع.....	(٢٧٠)
الفرع الأول:	نطاق دعوى صحة التوقيع من حيث الخصوم.....	(٢٧٠)
الفرع الثاني:	نطاق دعوى صحة التوقيع من حيث الموضوع.....	(٢٧٣)
المبحث الثالث:	مدى جواز شهر صحيفة دعوى صحة التوقيع التي ترد على حق من الحقوق العينية العقارية.....	(٢٧٦)
المبحث الرابع:	الحكم الصادر في دعوى صحة التوقيع.....	(٢٨٠)
المطلب الأول:	كيفية الحكم في دعوى صحة التوقيع ومدى حجته.....	(٢٨٠)
الفرض الأول:	حالة حضور المدعى عليه و إقراره بصحة التوقيع أو عدم حضوره	(٢٨١)
الفرض الثاني:	حالة حضور المدعى عليه و إنكاره التوقيع.	(٢٨٣)
المطلب الثاني:	مدى إمكانية شهر الحكم الصادر في دعوى صحة التوقيع	(٢٨٦)
المبحث الخامس:	المقارنة بين دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد	(٢٨٨)

القسم الثاني

إجراءات شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية وشهر الأحكام الصادرة فيها
والآثار المترتبة على شهر هذه الدعاوى

(٢٩٤)	تمهيد وتقسيم :
	الباب الأول :
	إجراءات شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية والأحكام
(٢٩٥)	الصادرة فيها .
	الفصل الأول :
	إجراءات شهر الدعاوى والأحكام الصادرة فيها في ظل قانون تنظيم
(٢٩٦)	الشهر العقاري .
	المبحث الأول :
	إجراءات تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل قانون تنظيم
(٢٩٨)	الشهر العقاري .
	المطلب الأول :
(٢٩٨)	الإجراءات التمهيدية قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .
	الفرع الأول :
(٢٩٨)	الإجراءات التمهيدية قبل رفع الدعوى .
	الفرع الثاني :
(٣٠١)	إعداد صحيفة دعوى صحة التعاقد .
	المطلب الثاني :
(٣٠٣)	إجراءات شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد .
	الفرع الأول :
	إجراءات شهر دعوى صحة التعاقد التي تتم بمأمورية الشهر
(٣٠٤)	العقاري .
	البند الأول :
(٣٠٤)	تقديم طلب تسجيل الدعوى .
	البند الثاني :
(٣١٦)	بيانات طلب التسجيل .
	البند الثالث :
(٣٢٠)	إخطار المأمورية طالب التسجيل بالقبول للشهر .
	البند الرابع :
(٣٢٠)	تحرير مشروع تسجيل صحيفة الدعوى .
	الفرع الثاني :
(٣٢٢)	إجراءات تسجيل دعوى صحة التعاقد بمكتب الشهر العقاري .
	البند الأول :
	تقديم مشروع تسجيل الصحيفة لمكتب الشهر العقاري برقم أسبقية
	ومن نسخة أصلية محررة بالمداد الأسود على الورق الأزرق
(٣٢٢)	المدموغ .

البند الثاني:	مراجعة مشروع تسجيل صحيفة الدعوى من الناحيتين المالية والقانونية..... (٣٢٤)
البند الثالث:	تسليم صورة فوتوغرافية من الصحيفة المسجلة لصاحب الشأن. (٣٢٥)
المبحث الثاني:	إجراءات شهر دعاوى الطعن في التصرفات ودعاوى الاستحقاق بطريق التأشير الهامشي..... (٣٢٥)
المبحث الثالث:	إجراءات شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى واجبة الشهر في ظل أحكام قانون تنظيم الشهر العقاري..... (٣٢٩)
المطلب الأول:	إثبات أصل الملكية عن طريق المحررات المشهرة..... (٣٣٢)
المطلب الثاني:	إثبات الملكية عن طريق تحقيق وضع اليد في الطبيعة..... (٣٣٥)
أولاً:	إجراءات تحقيق وضع اليد في الطبيعة..... (٣٣٦)
ثانياً:	نطاق تحقيق وضع اليد في الطبيعة..... (٣٣٨)
المبحث الرابع:	إيقاف إجراءات شهر الدعاوى والأحكام الصادرة فيها والإجراءات المتبعة في هذا الصدد..... (٣٤٠)
المطلب الأول:	كيفية بحث الطلبات المتعارضة بشأن شهر الدعاوى والأحكام الصادرة فيها..... (٣٤١)
المطلب الثاني:	أحكام نظام الشهر المؤقت..... (٣٤٤)
الفصل الثاني:	إجراءات شهر الدعاوى والأحكام الصادرة فيها في ظل قانون السجل العيني..... (٣٤٨)
المبحث الأول:	إجراءات قيد الدعاوى واجبة الشهر والأحكام الصادرة فيها بمأمورية السجل العيني..... (٣٥٢)
المطلب الأول:	تقديم طلب القيد..... (٣٥٣)
المطلب الثاني:	بيانات طلب القيد والمستندات المؤيدة له..... (٣٥٥)
المطلب الثالث:	إجراءات فحص طلب القيد..... (٣٥٦)

المبحث الثاني:	إجراءات قيد الدعاوى واجبة الشهر والأحكام الصادرة فيها بمكتب السجل العيني.....	(٣٥٩)
المطلب الأول:	استثناء الدعاوى واجبة الشهر والأحكام الصادرة فيها من شرط التوثيق.....	(٣٥٩)
المطلب الثاني:	تقديم صحف الدعاوى والأحكام الصادرة فيها لمكتب السجل العيني ومراجعتها	(٣٦٠)
المبحث الثالث:	إجراءات عرض المنازعات الخاصة بإيقاف أو رفض قيد الدعاوى واجبة الشهر والأحكام الصادرة فيها على اللجنة القضائية.....	(٣٦٢)
المطلب الأول:	كيفية الاعتراض على إيقاف إجراءات القيد بالمأمرية.....	(٣٦٢)
المطلب الثاني:	كيفية الاعتراض على رفض القيد بمكتب السجل العيني.....	(٣٦٦)
الباب الثاني:	الآثار المترتبة على شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية وشهر الأحكام الصادرة فيها.....	(٣٧٠)
الفصل الأول:	موقف المدعي في مواجهة الغير حسن النية الذي اكتسب حقه قبل شهر الدعوى وشهر الحكم الصادر فيها.....	(٣٧٢)
المبحث الأول:	موقف المدعي في مواجهة الغير الذي اكتسب حقه قبل شهر الدعوى في القانون الفرنسي.....	(٣٧٣)
المطلب الأول:	الشروط التي يتطلبها القانون والقضاء الفرنسي في الغير (نطاق قاعدة عدم الحجية من حيث الأشخاص) .	(٣٧٥)
الفرع الأول:	الشروط التي يتطلبها القانون الفرنسي في الغير.....	(٣٧٥)
الشرط الأول:	أن يكتسب الغير حقًا مزاحمًا على ذات العقار.....	(٣٧٦)
الشرط الثاني:	أن يكون الغير خلفًا لنفس المتصرف (المدعى عليه)	(٣٧٨)
الشرط الثالث:	يجب أن تكون حقوق الغير خاضعة للشهر تحت جزاء عدم الحجية.....	(٣٧٩)
الشرط الرابع:	أن يكون الغير قد سبق إلى شهر حقه.....	(٣٨٠)

الشرط الخامس:	ألا يكون الغير مكلفًا بالشهر اتفاقًا أو قانونًا. (٣٨١)
الفرع الثاني:	الشرط الذي تطلبه القضاء الفرنسي في الغير (شرط حسن النية). (٣٨٤)
أولاً:	المرحلة الأولى: الأخذ بنظرية الغش الموصوف بالتواطؤ التدليسي. (٣٨٤)
ثانيًا:	المرحلة الثانية: الأخذ بنظرية الغش البسيط أو العلم المجرد. (٣٨٧)
ثالثًا:	أثر حسن نية خلف المتصرف إليه الثاني (الغير) على حجية التصرف المشهر. (٣٨٨)
المطلب الثاني:	نطاق قاعدة عدم الحجية من حيث الموضوع. (٣٩٠)
الفرض الأول:	النزاع بين مدعين مختلفين بحقين عينيين كلاهما يخضع للشهر الإلزامي. (٣٩١)
الفرض الثاني:	النزاع بين مدعي بحق عيني وبين مدع بحق شخصي كلا الحقين خاضع للشهر الإلزامي. (٣٩٥)
الفرض الثالث:	النزاع بين مدع بحق عيني خاضع للشهر الإلزامي وبين مدع بحق شخصي خاضع للشهر الاختياري. (٣٩٧)
المبحث الثاني:	موقف المدعي في مواجهة الغير حسن النية الذي اكتسب حقه قبل شهر الدعوى في ظل تشريعات الشهر العقاري المصرية. (٤٠٤)
المطلب الأول:	شرط حسن النية في قانون التسجيل. (٤٠٦)
المطلب الثاني:	شرط حسن النية في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري. (٤١٤)
أولاً:	مذهب العلم. (٤١٦)
ثانيًا:	مذهب التواطؤ. (٤٢٤)
ثالثًا:	مذهب إنكار العلم والتواطؤ. (٤٢٥)
المطلب الثالث:	شرط حسن النية في ظل قانون السجل العيني. (٤٢٨)
الفصل الثاني:	موقف المدعي بعد شهر الدعوى وشهر الحكم الصادر فيها. (٤٤٠)
المبحث الأول:	الأثر المترتب على شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى واجبة الشهر. (٤٤٠)

المطلب الأول:	الأثر المترتب على شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى واجبة الشهر
(٤٤٠)	في ظل قانون التسجيل.....
المطلب الثاني:	الأثر المترتب على شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى واجبة الشهر
(٤٤٣)	في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري.....
المطلب الثالث:	الأثر المترتب على شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى واجبة الشهر
(٤٤٨)	في ظل قانون السجل العيني.....
المبحث الثاني:	أثر شهر الدعوى والحكم الصادر فيها على تحديد وقت انتقال الحق
(٤٥١)	العيني العقاري إلى المدعي.....
المبحث الثالث:	أثر شهر الدعوى والحكم الصادر فيها على حسم المنازعات بين
(٤٥٦)	أصحاب الحقوق المتزاحمة على العقار محل الدعوى.....
المطلب الأول:	قاعدة الأسبقية في الشهر ومجال إعمالها.....
(٤٥٦)	التنازع بين متلقي الحق عن المورث ومتلقي الحق عن الوارث.
(٤٥٩)	الوضع في ظل قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣.....
(٤٦٠)	الوضع في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
(٤٦٢)	الوضع في ظل قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.....
(٤٦٦)	أثر سوء نية المتصرف إليه الثاني على قاعدة الأسبقية في الشهر.
(٤٧٠)	أثر سوء نية المتصرف إليه الثاني في ظل نظام الشهر الشخصي.
الفرع الأول:	(قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقاري)
(٤٧١)	أثر سوء نية المتصرف إليه الثاني في ظل نظام الشهر العيني.
(٤٧٥)	(قانون السجل العيني)
المطلب الرابع:	استبعاد قاعدة الأسبقية في الشهر بشأن بيع وتأجير الأماكن
(٤٧٦)	المبنية أو جزء منها.....
(٤٨٠)	الجزاء المترتب على عدم شهر الدعاوى.....
الفصل الثالث:	

المبحث الأول:	الجزاء المترتب على عدم شهر الدعاوى في القانون الفرنسي..... (٤٨٠)
المبحث الثاني:	الجزاء المترتب على عدم شهر الدعاوى في ظل تشريعات الشهر
	العقاري المصرية..... (٤٨٥)
المطلب الأول:	الجزاء المترتب على عدم شهر الدعاوى في ظل قانون تنظيم الشهر
	العقاري..... (٤٨٥)
الفرع الأول:	ماهية الدفع بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم شهر صحيفتها. (٤٨٨)
الفرع الثاني:	أثر الدفع بعدم القبول على تحديد وقت شهر صحيفة دعوى صحة
	التعاقد..... (٤٩١)
المطلب الثاني:	شروط قبول الدعاوى واجبة الشهر في ظل قانون السجل العيني
	والجزاء المترتب على عدم الشهر..... (٤٩٢)
الفصل الرابع:	الضمانات المقررة في مواجهة الدعاوى الكيدية (٤٩٨)
خاتمة الرسالة:	 (٥٠٣)
قائمة المراجع:	 (٥٢٥)
الفهرس:	 (٥٤٧)

المستخلص

تبلورت هذه الدراسة حول الدعاوى واجبة الشهر في ظل تشريعات الشهر العقاري والتشريعات المقارنة في باب تمهيدي عن التطور التاريخي لشهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية في النظم القانونية المختلفة القديمة منها والحديثة، تم في قسمين: الأول: عن أنواع الدعاوى واجبة الشهر، ويتناول دراسة هذه الدعاوى سواء في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري (الشهر الشخصي) أو في ظل قانون السجل العيني. والقسم الثاني: يتناول إجراءات شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية والآثار المترتبة على شهر هذه الدعاوى وشهر الأحكام الصادرة فيها.

This thesis focused on the actions that have to be notarized under the successive legislations regulating the notarization of real estate and comparative legislations. It consists of an introductory chapter and two sections. The introductory chapter explores the historical development of the regime of notarizing actions related to real estate in various legal systems, whether old or modern systems. The first section shows the actions that have to be notarized under both the Law No. 114 of 1946 on Organizing the Real Estate Notarization, and the Law No. 142 of 1964 on Real Estate Registry. Demonstrating the procedures to notarize the judicial actions of real estate, and the effects of the notarization is the topic of the second section.