

قائد سعيد محمد

لجنة الحكم

الاستاذ الدكتور/ جميل متولى الشرقاوي
عميد كليتي الحقوق والشرطة والقانون بجامعة القاهرة
وصنعا- الأسبق - أستاذ القانون المدني بجامعة القاهرة

(مشرفاً ورئيساً)

الأستاذ الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدي
رئيس قسم القانون المدني - جامعة القاهرة

٢٠ (عضواً)

الاستاذ الدكتور / حمدي عبد الرحمن
عبد كلية الحقوق جامعة المنرقفة
رئيس قسم القانون المدني جامعة عين شمس

(عضواً)

تأريخ المناقشة : / / ١٩ م

إهداء عام

إلى من وصفهم الله تعالى في محكم آياته بقوله
﴿ من المؤمنين رجالاً صدقوا ما عاهدوا الله عليه
فمنهم من قضى نحبه ومنهم من ينتظر
وما بدلوا تبديلاً ﴾

صدق الله العظيم (آية ٢٢ سورة الأحزاب)

إلى كل من سقط شهيداً وهو يناضل من أجل المشروع الحضاري العربي
وإلى كل من بقى سائراً على نفس الدرب

إهداء خاص

إلى روح والدي برآء

والى استاذي الأستاذ الدكتور / جميل الشرقاوي تقديراً ووفاء

والى زوجتي وبناتي وبنائي

وضاح - وعيسى - وعبد الناصر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«وَعَلَّمَكَ مَا لَمْ تَكُن تَعْلَمُ
وَكَانَ فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكَ عَظِيمًا»

صِدْقُ اللَّهِ الْعَظِيمِ (آيَةُ الْإِنْسَانِ)

المقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم

(المقدمة)

لقد وقع اختياري لهذا البحث كموضوع لرسالتي لما تشتهل الملكية العقارية من أهمية اقتصادية - ماضيا وحاضرا ومستقبلا - في كل المجتمعات بصفة عامة ومجتمعنا العربي واليميني بصفة خاصة .

ولأن حق التملك يعد من أهم الحقوق العامة (الحريات) التي تكفلها الدساتير وحق الشخص في التملك يقتضي حقه في حماية ملكيته ضد أى اعتداء عليها وحقه في البيع والشراء وتداول الملكية العقارية في مأمن من أى انكار أو انتزاع لأى سبب من الأسباب ، فيشتري وهو متيقن تماما من أنه قد أصبح مالكا ، ويدفع الثمن وهو متأكد تماما من أنه يؤديه الى المالك الحقيقي ، ويداين ويكون على ثقة تامة من استيفائه لدينه ، ويستثمر الأرض وهو مطمئن من أنه ينفق على أرضه ويستثمر أمواله وينميها ، وإذا كانت الأرض تشتمل أهم عنصر من عناصر تكوين الدولة ، فانها أيضا تمثل عماد الثروة العقارية وأداة التنمية الرئيسية في أى اقتصاد قوى .

لكل ماسبق كان لابد من أن تتال هذه الثروة الاهتمام الكافي للقضاء على كل أساليب الغش والتزوير والتحايل والاخلال بالثقة العامة والاطمئنان ، حتى يقدم الناس على التعامل بهذه الثروة وهم في أمن وثقة واطمئنان الى معاملاتهم ، وإذا توافر الأمن والاستقرار للملكية العقارية فعندئذ تكون هذه الملكية قد هيئت للاستغلال والاستثمار والائتمان . وهذا ماحرصت الندوة الدولية بشأن الثروة العقارية على تأكيده بقولها : ان عدم توافر المعلومات الكافية عن الأرض تشكل في دول العالم النامي عقبة كأداة أمام التنمية التي تتبناها هذه الدول ، ونظرا لأهمية الأرض كعنصر أساسي وفعال في عملية التنمية وحاجة الدول النامية لزيادة عائداتها فانه يلزم لتحقيق ذلك أن تقوم حكومات هذه الدول بوضع خططها التنموية على أساس البرمجة العلمية لتحديد الأرض وقيمتها وأسماها

المحتويات

الفهرس

المنسقة

١	 المقدمة
٦	 خطة البحث
٩	 الباب التمهيدي : التطور التاريخي لنقل الملكية بالبيع
٩	 الفصل الاول
٩	 الالتزام بنقل الملكية وتحقيق هذا النقل
١٠	 الالتزام بنقل الملكية
١٠	 انتقال الملكية في المنقول المعين بالذات
١١	 انتقال الملكية المعين بالنوع
١٣	 انتقال ملكية العقار

الفصل الثاني

١٤	 التطور التاريخي لنقل الملكية بمقتد البيع
	 المبحث الاول

١٤	 انتقال الملكية في بيع العقار في القوانين القديمة
١٥	 طرق نقل الملكية في القانون الروماني
١٥	 الاشهاد
١٧	 الدعوى الصورية
١٨	 التسليم
٢١	 نقل الملكية في القانون الفرنسي القديم

المبحث الثاني

٢٣	 البيع في القانون الحديث
٢٣	 القانون الفرنسي والقانون المصري

الفصل الثالث

٢٥	 نقل الملكية بالبيع بالفقه الاسلامي
----	--

الصفحة

القسم الأول

٢٨	نظام الشهر واجراءاته	١
٢٩	الباب الأول	١
٢٩	نظام الشهر الشخصي واجراءاته	١
٣٠	معنى الشهر الشخصي واجراءاته	١
٣١	المبحث الأول منه ويصمم قمره الى ١٢	١
٣١	معنى الشهر الشخصي	١
٣١	المبحث الثاني منه يسمى ربيعاً الى ١٢	١
٣٢	اجراءات الشهر الشخصي	١
٣٢	الفصل الثاني	١
٣٩	عيوب ومزايا الشهر الشخصي	١
٣٩	مزايا او خصائص الشهر الشخصي	١
٣٩	عيوب نظام الشهر الشخصي	١
٤٠	الفصل الثالث	١
٤٣	المثال التطبيقي لنظام الشهر الشخصي " القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٣ "	١
٤٥	اجراءات الشهر	١
٤٦	مشروع المحرر	١
٤٦	الباب الثاني	١
٤٦	نظام السجل العيني واجراءاته	١
٤٦	الفصل الأول	١
٤٨	معنى السجل العيني ومتطلباته	١

المفحة

المبحث الأول

٤٨ معنى السجل العيني

المبحث الثاني

متطلبات السجل العيني

٥١ الفرع الأول : المتطلبات التمهيدية

٥٢ الفرع الثاني : القيد الأول

٦٠ طريقة افتتاح الاجراءات التمهيدية للقيد الأول

٦٣ الفرع الثالث : الجهة التي تتولى القيام باجراءات الشهر ...

المبحث الثالث

٦٤ القيد التالية

المبحث الرابع

٦٥ القيد الاختيارى

الفصل الثانى

٦٦ خصائص نظام السجل العيني ومزاياه وعيوبه

المبحث الأول

٦٦ خصائص نظام السجل العيني

المبحث الثانى

٧٢ مزايا نظام السجل العيني وعيوبه

٧٢ الفرع الأول : مزايا نظام السجل العيني

٧٧ الفرع الثانى : عيوب نظام السجل العيني

الفصل الثالث

المثال التطبيقي لنظام السجل العيني

٧٩ القانون رقم ١٤٢ لسنة ٦٤ فى مصر

الصفحة

الباب الثالث

٨٢ تاريخ الشهر العقارى فى المين حتى صدور القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩١
القسم الثانى

٩٠ أثر استلزام الشهر على نقل الملكية العقارية بالبيع
الباب الاول

٩٢ دور عقد بيع العقار مع استلزام الشهر
الفصل الاول

٩٥ دور عقد بيع العقار فى نقل الملكية قبل استلزام الشهر
المبحث الاول

دور عقد البيع فى الشهر الشخصى قبل الشهر مطبقا على القانون
رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى مصر ٩٥

المبحث الثانى

دور عقد البيع فى الشهر العينى قبل اتمام الشهر مطبقا على القانون
رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ فى مصر ١١٨

المبحث الثالث

دور عقد البيع قبل اتمام الشهر مطبقا على القانون رقم ٣٩ لسنة
١٩٩١ فى المين ١٢٣

الفصل الثانى

١٢٨ أثر اتمام الشهر فى نقل الملكية
المبحث الاول

أثر اتمام الشهر فى نقل الملكية فى الشهر الشخصى مطبقا على القانون
رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى مصر ١٢٨

المبحث الثانى

أثر اتمام الشهر فى نقل الملكية فى الشهر العينى مطبقا على القانون
رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ فى مصر ١٣٥

الصفحة

المبحث الثالث

أثر اتمام الشهر في نقل الملكية في القانون اليمني طبقاً على	
القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٩١	١٤٠
الفصل الثالث	
بعض المسائل " المشكلات " المتعلقة بشهر عقد البيع ...	١٤٤
المبحث الأول	

أثر الرجعى للتسجيل	١٤٦
--------------------------	-----

المبحث الثاني

قواعد الفصل في التنازع على ملكية العقار مع نظام الشهر طبقاً	
على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ في مصر	١٥٨

المبحث الثالث

التنازع بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث	١٦٩
.....	

الباب الثاني

مقارنة القانون اليمني ببعض التشريعات العربية وموقف الشريعة

الاسلامية من عملية الشهر	١٧٩
--------------------------	-----

الفصل الاول

مقارنة القانون اليمني ببعض التشريعات العربية	١٧٩
--	-----

الفصل الثاني

موقف الشريعة الاسلامية من استلزام عملية الشهر	١٨٧
الخاتمة	١٩٦
المقترحات	٢١١
قائمة المراجع	٢١٨
الفهرس	٢٢٤

