

# شهر النص فـات العقارية

في النظامين القانونيين الجزائري والمصري

"دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة"

رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير في القانون

إعداد الطالب

محمد بدر الدين

جزائري الجنسية

إشراف

أ.د. أسامة أحمد شوقي المليجي

أستاذ ورئيس قسم المرافعات بكلية الحقوق - جامعة القاهرة

لجنة المناقشة

١- الأستاذ الدكتور / محمود عبد الرحمن محمد

رئيساً أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة ووكيل الكلية السابق

٢- الأستاذ الدكتور / أسامة أحمد شوقي المليجي

مشرفاً وعضواً أستاذ ورئيس قسم المرافعات بكلية الحقوق - جامعة القاهرة

٣- الأستاذ الدكتور / محمد سامي عبد الصادق

عضواً أستاذ القانون المدني المساعد بكلية الحقوق - جامعة القاهرة

مكتبة

سيريس

# الفهرس

## فهرس الرسالة

- مقدم ..... (١)
- **فصل تمهيدي:** أنظمة الشهر العقاري المختلفة وموقف المشرعين الجزائري والمصري منها. (٩)
- **المبحث الأول:** ماهية نظام الشهر الشخصي ..... (١٠)
- **المطلب الأول:** تعريف نظام الشهر الشخصي ..... (١٠)
- **المطلب الثاني:** خصائص نظام الشهر الشخصي ..... (١٢)
- **المطلب الثالث:** تقدير نظام الشهر الشخصي ..... (١٥)
- **الفرع الأول:** مزايا نظام الشهر الشخصي ..... (١٥)
- **الفرع الثاني:** عيوب نظام الشهر الشخصي ..... (١٦)
- **المبحث الثاني:** نظام الشهر العيني ..... (٢٦)
- **المطلب الأول:** تعريف نظام الشهر العيني ..... (٢٧)
- **المطلب الثاني:** خصائص ومبادئ نظام الشهر العيني ..... (٣٠)
- **المطلب الثالث:** تقدير نظام الشهر العيني ..... (٣٧)
- **الفرع الأول:** مزايا نظام الشهر العيني ..... (٣٧)
- **الفرع الثاني:** عيوب نظام الشهر العيني ..... (٤٢)
- **المبحث الثالث:** موقف المشرعين الجزائري والمصري من نظم الشهر المختلفة ..... (٤٦)
- **المطلب الأول:** موقف المشرع الجزائري من نظم الشهر العقاري المختلفة ..... (٤٧)
- **الفرع الأول:** موقف المشرع الجزائري قبل صدور الأمر ٧٤/٧٥ ..... (٤٧)
- **الفرع الثاني:** موقف المشرع الجزائري بعد صدور الأمر ٧٤/٧٥ ..... (٥١)
- **المطلب الثاني:** موقف المشرع المصري من نظم الشهر العقاري المختلفة ..... (٥٩)
- **الفرع الأول:** موقف المشرع المصري قبل صدور القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ ..... (٥٩)
- **الفرع الثاني:** موقف المشرع المصري في ظل القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ ..... (٦٦)
- **الفصل الأول:** نطاق الشهر العقاري في التشريعين الجزائري والمصري ..... (٦٩)

- المبحث الأول : التصرفات والأحكام الواردة على الحقوق العينية العقارية ..... (٧١)
- **المطلب الأول** : التصرفات والأحكام الواردة على الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري..... (٧٢)
- **الفصل الأول** : التصرفات والأحكام المنشئة للملكية والحقوق العينية الأخرى ..... (٧٣)
- **الفصل الثاني** : التصرفات والأحكام المقررة للحقوق العينية العقارية ..... (٧٩)
- **المطلب الثاني** : التصرفات والأحكام الواردة على الحقوق العينية العقارية في التشريع المصري ..... (٨٣)
- **الفصل الأول** : التصرفات والأحكام المنشئة للملكية والحقوق العينية الأخرى ..... (٨٤)
- **الفصل الثاني** : التصرفات والأحكام المقررة للحقوق العينية العقارية ..... (٨٨)
- **المبحث الثاني** : التصرفات والأحكام التي ترد على الحقوق الشخصية ..... (٩٣)
- **المطلب الأول** : التصرفات والأحكام التي ترد على الحقوق الشخصية في التشريع الجزائري..... (٩٤)
- **الفصل الأول** : شهر عقد الإيجار والسندات الواردة على منفعة العقار ..... (٩٤)
- **الفصل الثاني** : شهر المخالصات والحوالات ..... (٩٨)
- **المطلب الثاني** : التصرفات والأحكام التي ترد على الحقوق الشخصية في التشريع المصري ..... (١٠٠)
- **الفصل الأول** : شهر عقد الإيجار والسندات الواردة على منفعة العقار ..... (١٠١)
- **الفصل الثاني** : شهر المخالصات والحوالات ..... (١٠٢)
- **المبحث الثالث** : شهر حق الإرث ..... (١٠٤)
- **المطلب الأول** : شهر حق الإرث في التشريع الجزائري ..... (١٠٥)
- **المطلب الثاني** : شهر حق الإرث في التشريع المصري ..... (١١٠)
- **المبحث الرابع** : شهر الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ..... (١١٦)
- **المطلب الأول** : شهر الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري ..... (١١٧)
- **الفصل الأول** : الدعاوى العقارية واجبة الشهر وموقف القضاء منها ..... (١١٨)

- الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية ..... (١٢٤)
- المطلب الثاني : شهر الدعاوى العقارية في التشريع المصري..... (١٢٧)
- الفرع الأول : أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر ..... (١٢٩)
- الفرع الثاني : الآثار المترتبة على شهر الدعاوى العقارية ..... (١٣٦)
- الفصل الثاني : إجراءات وآثار الشهر العقاري في التشريع الجزائري والمصري ..... (١٤٠)
- المبحث الأول : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ..... (١٤١)
- المطلب الأول : القيد في السجل العقاري ..... (١٤٢)
- الفرع الأول : كيفية مسك السجل العقاري وشكله ..... (١٤٢)
- الفرع الثاني : كيفية القيد والحصول على الدفتر العقاري ..... (١٤٧)
- المطلب الثاني : دور المحافظ العقاري في عملية الشهر ..... (١٥٣)
- الفرع الأول : إيداع الوثائق لدى المحافظ العقاري وفحصها من طرف هذا الأخير (١٥٤)
- الفرع الثاني : قبول أو رفض التسجيل والتظلم من قرارات المحافظ العقاري .. (١٥٧)
- المبحث الثاني : إجراءات القيد في القانون المصري ..... (١٦٠)
- المطلب الأول : إجراءات القيد بمأموريات ومكاتب السجل العيني ..... (١٦١)
- الفرع الأول : إجراءات القيد بمأموريات السجل العيني..... (١٦١)
- الفرع الثاني : إجراءات القيد بمكتب السجل العيني ..... (١٦٦)
- المطلب الثاني : التظلم من إيقاف إجراءات القيد أو رفضها ..... (١٦٨)
- الفرع الأول : التظلم من إيقاف إجراءات القيد بالمأموريات ..... (١٦٨)
- الفرع الثاني : التظلم من رفض القيد بمكتب السجل العيني ..... (١٧١)
- المبحث الثالث : آثار الشهر العقاري في النظام القانوني الجزائري ..... (١٧٣)
- المطلب الأول : الأثر المنشئ للشهر ..... (١٧٤)
- الفرع الأول : الأثر المنشئ للشهر والتصرفات القانونية ..... (١٧٥)
- الفرع الثاني : الأثر المنشئ للشهر والتقدم والالتصاق ..... (١٨٢)
- المطلب الثاني : الأثر المطهر للشهر ..... (١٩١)

- الفرع الأول : مفهوم التطهير ..... (١٩٣)
- الفرع الثاني : أساس التطهير في التشريع الجزائري..... (١٩٥)
- المبحث الرابع : آثار الشهر العقاري في التشريع المصري ..... (١٩٩)
- المطلب الأول : الأثر المنشئ للقيد في التشريع المصري ..... (٢٠٠)
- الفرع الأول : الأثر المنشئ للقيد والتصرفات القانونية ..... (٢٠٢)
- الفرع الثاني : الأثر المنشئ للقيد والتقدم والالتصاق ..... (٢٠٤)
- المطلب الثاني : الأثر المطهر للقيد في التشريع المصري ..... (٢٠٩)
- الفرع الأول : موقف المشرع المصري من الأثر المطهر للقيد ..... (٢١٠)
- الفرع الثاني : أساس التطهير في التشريع المصري..... (٢١١)
- الخاتمة ..... (٢١٤)
- مصطلحات قانونية متعلقة بالشهر العقاري..... (٢٢١)
- الملاحق..... (٢٢٤)
- قائمة المراجع..... (٢٤١)
- فهرست الرسالة..... (٢٥٤)

\*\*\*