

دعوى تثبيت الملكية سجل عيني: شروط وإجراءات رفع الدعوى لحماية عقارك

خصوصية دعوى تثبيت الملكية سجل عيني: إذا كانت الأرض خاضعة لنظام السجل العيني، فالأصل أن دعوى تثبيت الملكية (سواء بالتقادم أو بغيره) قد تُرفض قبل بحث الموضوع لسبب واحد متكرر: **عدم التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وتقديم شهادة بذلك.**

في هذا الدليل العملي نرتب لك أهم الدفوع التي تُحسم بها **الدعاوى أمام المحكمة: عدم القبول (م 32)**، الاختصاص القيمي، حجية الأحكام السابقة، وانقطاع التقادم بالتنفيذ والمنازعات القضائية.

تنبيه: هذا المحتوى معلومات قانونية عامة ولا يُغني عن استشارة محامٍ بعد فحص أوراق كل حالة، لذلك ننصح بـ: [تصفح الخدمات القانونية](#).

عَدَمُ قَبُولِ دُعْوَى تَثْبِيَتِ الْمُلْكِيَّةِ فِي السَّجَلِ الْعَيْنِيِّ لِعَدَمِ التَّأْشِيرِ (المادة 32)

جوهر الدفوع في السجل العيني (المادة 32)

دفل شهادة التغيير في السجل العيني السجل السنين في التأشير الحراة من حطله، بالأمطاء الدعوى في التأشير بتمحق العفد على الصحفة الزبصبة بقطال على عنة المضر ننبسة من بانبهم غير الدعوى):



ما الأخطاء المتكررة التي تُسقط الدعوى؟



اعتقاد أن التأشير لاحق على القيد



إرفاق شهادة عامة غير دالة على التأشير بمضمون الطلبات



التأشير بطلبات مختلفة عن الواردة بصحفة الدعوى



رفع الدعوى دون التأشير أصلاً

اجعل طلبات الصحفة تتضمن صراحة "إجراء التغيير في بيانات السجل العيني" ثم استخرج شهادة التأشير بالمضمون نفسه

نصيحة عملية



حجية الأمر المقضي وامتدادها للخلف غير المسجل

حجية الأمل غير تدفير المسجل



حجية الأمل، مراضا وتدغير المسجل



حجية المطن، دضاء المسجل



التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم: متى يسقط حق المنازعة؟

التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم: متى يسقط حتى مثنى مسقة العنون الحجة العوم المنازعة



شروط الحيازة المكسبة وانقطاع التقادم بالمنازعات القضائية

نية التملك في الاستعبد دعون تثببت التقادم النظر الملية.

الاستمرار في الاستعبد دعون تثببت التقادم والفلية.

الظهور في الاستعبد دعون تثببت التقادم المثنوية.

الهدوء في الاستعبد دعون تثببت الفانية الأشتر التمية.



أين ينهار ادعاء التقادم غالباً؟

- السباب التكوس المستمر
- سجلات ارسمة مئ التوصل ارسمة
- الحكام المالية الإسالية.
- أسبئ: التقادم ومتون على وكوية، حناق عانا
- موا التوصل ارسمة التقادم حدى السببجة
- واحكام المراسلة مئ الفانية سببدهاء الإساية



ضم مدة حيازة السلف: متى يقبل ومتى يسقط؟

ضم مدة حيازة السلف: متى يقبل ومتى يسقط؟ حم مدة حيازة السلف ومنئ تول ما يآرب السجل العيني



الضريبة العقارية (المكلفة) كقرينة على الظهور ونية التملك

الضريبة العقارية (المكلفة) كقرينة على الظهور ونية التملقة (المكلفة) كقرينة على الظهور ونية التملك



العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج به

العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج على اللتغير في بيانات التدارات. المشهر وحدود الاحتجاج به



قائمة فحص قبل رفع دعوى تثبيت الملكية السجل العيني

- ثمة فحص قبل رفع دعوى تثببت
- ثاسافات قبل السبارات السجل الملكية
- المفباذبة السجل العيني
- قائمة فحص قبل رفع دعوى تثببت الملكية
- أحار نحت قبل السبانية تثببت الملكية السجل العيني
- أو دون فحص الحجة والأحكام السابقة



أخطر خطأ: رفع دعوى تثببت ملكية (سجل عيني) دون شهادة التأشير أو دون فحص الحجة والأحكام السابقة

جدول المحتويات

1. [لماذا تُهزم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني شكلاً؟](#)
2. [روابط تأسيسية مهمة قبل القراءة](#)
3. [نموذج واقعي: طلب عدم الاعتداد + تثبيت ملكية](#)
4. [الدفع بعدم الاختصاص القيمي وتقدير قيمة الدعوى](#)
5. [عدم القبول لعدم التأشير \(المادة 32\)](#)
6. [قصة قضائية واقعية: كيف تخسر الدعوى بسبب إجراء واحد؟](#)
7. [جدول: عدم القبول VS عدم الجواز VS الرفض](#)
8. [جدول: متى تُقبل دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟](#)
9. [حجية الأمر المقضي وامتدادها للخلف غير المسجل](#)
10. [التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم](#)
11. [شروط الحيازة المكسبة وانقطاع التقادم](#)
12. [ضم مدة حيازة السلف](#)
13. [الضريبة العقارية \(المكلفة\) كقرينة](#)
14. [العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج](#)
15. [هل ترفع تثبيت ملكية أم صحة ونفاذ؟](#)
16. [أخطاء شائعة تؤدي لخسارة الدعوى](#)
17. [خطوات رفع الدعوى على أرض خاضعة للسجل العيني](#)
18. [اطلب تقييماً قانونياً أولياً](#)
19. [مصطلحات قانونية مهمة](#)
20. [قائمة فحص قبل رفع الدعوى](#)
21. [متى تحتاج إلى محامٍ متخصص؟](#)
22. [أسئلة شائعة](#)
23. [احجز استشارة](#)

لماذا تُهزم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني شكلاً؟

في العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني، لا تُعامل دعوى "تثبيت الملكية" كغيرها من دعاوى الملكية؛ فالقانون رقم 142 لسنة 1964 فرض شرطاً إجرائياً سابقاً على قبول الدعوى:

التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وتقديم شهادة دالة على هذا التأشير بمضمون الطلبات (المادة 32).

غياب هذه الشهادة وحده قد يقود إلى عدم قبول الدعوى دون الدخول في موضوع الحيازة أو التقادم.

قاعدة عملية: إذا كانت الأرض "سجل عيني" → ابدأ بالإجراء (التأشير + شهادة) قبل أي خطوة في المحكمة.

روابط تأسيسية مهمة قبل القراءة

- [السجل العيني في مصر: الدليل الشامل](#)
- [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري: دليل شامل](#)
- مقال مرتبط: عدم قبول دعوى تثبيت الملكية بالتقادم - خطأ شهادة التأشير

ملاحظة: هذا المقال مكمل للمقال السابق لكنه أوسع: يشرح "دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني" كمنظومة دفوع وإجراءات، وليس مجرد خطأ شهادة التأشير فقط.

نموذج واقعي: طلب عدم الاعتداد + تثبيت ملكية

في التطبيق العملي قد يجمع المدعي بين:

طلب عدم الاعتداد بحكم فرز وتجنيد مسجل بحجة عدم الخصومة، وطلب عارض بتثبيت الملكية (أحيانًا بالتقادم الطويل) مع ضم مدة حيازة السلف.

هذا "التركيب" يفتح الباب أمام دفوع شكلية وموضوعية قوية إذا كانت الأرض خاضعة للسجل العيني وسبق تداولها قضائيًا.

الدفع بعدم الاختصاص القيمي وتقدير

قيمة دعوى تثبيت الملكية

قبل بحث الموضوع، قد يُحسم النزاع بدفع الاختصاص القيمي إذا كانت قيمة الدعوى تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية.

وتقدير قيمة دعاوى الحقوق العينية على الأراضي الزراعية يتم غالبًا عبر قواعد قانون المرافعات بالاستناد إلى **قيمة الضريبة الأصلية** ومضاعفاتها.

خطوات بناء الدفع باختصار

- استخراج شهادة رسمية بقيمة الضريبة الأصلية/السنوية للأرض.
- تقدير القيمة وفق القاعدة القانونية للأراضي (مضاعفات الضريبة).
- مقارنة القيمة بنصاب اختصاص الجزئي.
- التمسك بالحكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة.

عدم قبول دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني لعدم التأشير (المادة 32)

جوهر الدفع في السجل العيني: المادة 32 اشترطت لقبول الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد، تقديم شهادة تفيد حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات.

ما الأخطاء المتكررة التي تُسقط الدعوى؟

- رفع الدعوى دون التأشير أصلاً.
 - التأشير بطلبات مختلفة عن الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى (عدم تطابق).
 - إرفاق شهادة عامة غير دالة على التأشير بمضمون الطلبات تحديداً.
 - اعتقاد أن التأشير "لاحق" على القيد - بينما هو شرط لقبول.
- نصيحة عملية:** اجعل طلبات الصحيفة تتضمن صراحة "إجراء التغيير في

بيانات السجل العيني" ثم استخراج شهادة التأشير بالمضمون نفسه.

نموذج عملي من ملف قضايا المكتب: مذكرة دفاع في دعوى تثبيت ملكية على أرض سجل عيني

تنبيه خصوصية: تم حذف/تعميم البيانات والأسماء والأرقام التفصيلية حفاظاً على سرية العملاء، ويُعرض النموذج لأغراض تعليمية وتوضيح منهج بناء الدفوع فقط.

هذه عينة مختصرة من مذكرة دفاع حقيقية أُعدت في نزاع تضمن:

طلباً أصلياً بعدم الاعتداد بحكم فرز وتجنيد مسجل، وطلباً عارضاً بتثبيت الملكية بالتقادم مع ضم حيازة السلف.

نقطة الحسم الأولى كانت: شرط التأشير وشهادة السجل العيني (م 32) قبل الدخول في موضوع الحيازة.

خريطة الدفوع كما قُدمت عملياً

- دفع شكلي: عدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير في السجل العيني وتقديم شهادة بذلك (م 32 سجل عيني).
- دفع إجرائي: عدم الاختصاص القيمي وإحالة الطلب للمحكمة الجزئية وفق تقدير قيمة الدعوى.
- دفع حجية: عدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل وامتداد الحجية للخلف غير المسجل.
- دفع موضوعي: انقطاع التقادم وانتفاء الهدوء/الاستمرار بسبب منازعات وأحكام وتنفيذ وتسليم بالطبيعة.
- دفع موضوعي: عدم نفاذ العقد العرفي في مواجهة المالك المقيد وقرائن الصورية (بحسب ملابسات الحالة).

لماذا هذا النموذج مهم؟

لأنه يوضح أن السجل العيني "يُسقط الدعوى شكلاً" أولاً إن غاب الإجراء، ثم تأتي الحجية والاختصاص والتقادم كطبقات دفاعية لاحقة. مقتطفات مختارة من المذكرة (للاطلاع العملي)

(1) الدفع بعدم الاختصاص القيمي (مختصر)

تقدير قيمة دعاوى الأراضي الزراعية يتم عادة بالاستناد إلى الضريبة الأصلية ومضاعفاتها، وبناءً عليه قد ينعقد الاختصاص للمحكمة الجزئية وفق النصاب القيمي الساري.

(2) عدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير (م 32 سجل عيني)

في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد على عقار خاضع للسجل العيني، لا تُقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات.

(3) عدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل (حجية)

إذا سبق الفصل نهائيًا في ذات النزاع أو في دعوى تثبت ملكية عن ذات الأرض، امتنع إعادة طرح النزاع وفق قواعد حجية الأحكام النهائية وامتدادها للخلف غير المسجل بحسب الحالة.

(4) انقطاع التقادم بالتنفيذ والتسليم والمنازعات

وجود منازعات قضائية متتابة أو تنفيذ وتسليم بالطبيعة يُعد من أقوى ما ينفي هدوء الحيابة واستمرارها، ويقطع التقادم في الحدود التي يقرها القانون.

(5) ضم مدة حيابة السلف ليس تلقائيًا

ضم حيابة السلف للخلف يتوقف على سلامة حيابة السلف قانونيًا، وألا تكون قد تهدمت بأحكام نهائية أو انقطعت بسلسلة منازعات قاطعة.

(6) طلبات ختامية نموذجية

انتهت المذكرة إلى طلبات: عدم الاختصاص القيمي والإحالة، وعدم قبول الطلب العارض لعدم التأشير، وعدم جواز نظر الطلبات لسابقة الفصل، واحتياطياً رفض الدعوى موضوعاً لانتفاء شروط الحيابة المكسبة.

قصة قضائية واقعية: كيف خسر مالك

دعوى تثبيت الملكية بسبب إجراء واحد؟

في إحدى القضايا العملية أمام محكمة مدنية، اشترى شخص أرضاً زراعية بعقد عرفي من أحد الأقارب، ووضع يده عليها سنوات طويلة يزرعها ويتصرف فيها باعتبارها ملكاً له.

وعندما نشب نزاع مع المالك المقيد في السجل العيني، أقام دعوى تثبيت ملكية بالتقادم.

كان المدعي واثقاً من موقفه بسبب طول مدة الحيازة، لكن المفاجأة أن المحكمة لم تبحث الحيازة أصلاً.

السبب: عدم التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني وعدم تقديم شهادة بذلك وفق المادة 32 ووفقاً لأحكام [قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964](#) يشترط التأشير بصحيفة الدعوى.

تمسك المدعى عليه بهذا الدفع، فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى شكلاً رغم مرور سنوات طويلة على وضع اليد.

الدرس العملي: في السجل العيني، قد تخسر الدعوى بسبب إجراء شكلي أو حكم سابق حتى لو كانت لديك حيازة فعلية طويلة.

جدول مهم: كيف تُحسم دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟ (عدم القبول VS عدم الجواز VS الرفض)

ما الذي تفعله لتجنبها/للرد عليها؟	مثال عملي	سببها الأشهر في السجل العيني	النتيجة/الحكم
<ul style="list-style-type: none"> • التأشير بصحيفة الدعوى قبل الإيداع. • تضمين طلب "إجراء التغيير في بيانات السجل". • إرفاق شهادة التأشير بالمضمون نفسه. 	<p>رفع دعوى تثبيت ملكية على أرض "سجل عيني" دون شهادة تأشير بمضمون الطلبات.</p>	<p>عدم استيفاء إجراء واجب لقبول الدعوى، وأبرزها: عدم التأشير أو عدم تقديم شهادة بذلك.</p>	<p>عدم قبول الدعوى حكم شكلي</p>
<ul style="list-style-type: none"> • فحص الأحكام السابقة ومحاضر التنفيذ بدقة. • التحقق من اتحاد الموضوع والسبب والخصوم. • إبراز اختلاف جوهرى حقيقي إن وُجد. 	<p>وجود حكم نهائي سابق بشأن ذات القطعة/الطلب.</p>	<p>سابقة الفصل في ذات الموضوع والسبب بين الخصوم أو من يمثلهم قانونًا (حجية الأمر المقضي).</p>	<p>عدم جواز نظر الدعوى حجية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • استخراج شهادة ضريبة/مكلفة رسمية. • تقديم حساب واضح لقيمة الدعوى وفق القانون. • طلب الإحالة للجزئي المختص. 	<p>تقدير القيمة وفق الضريبة الأصلية ومضاعفاتها فيخرج الطلب من اختصاص الكلي.</p>	<p>قيمة الدعوى تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية وفق قواعد تقدير قيمة دعاوى العقار.</p>	<p>عدم الاختصاص القيمي إحالة</p>

النتيجة/الحكم	سببها الأشهر في السجل العيني	مثال عملي	ما الذي تفعله لتجنبها/للرد عليها؟
رفض الدعوى حكم موضوعي	فشل المدعي في إثبات عناصر دعواه (حيازة/سند/سبب) أو ثبوت ملكية الخصم المقيم/المشهر.	ادعاء تقادم مع حيازة غير هادئة أو منقطعة أو غير ظاهرة.	<ul style="list-style-type: none"> • تجهيز أدلة الحيازة: استمرار/ظهور/نية تملك. • مواجهة الانقطاع: دعاوى سابقة/تنفيذ/تسليم. • فحص موقف السجل العيني قبل رفع الدعوى.
سقوط الحق بالتقادم المسقط دفع موضوعي	مرور مدة طويلة بعد استقرار المركز القانوني (مثل التنفيذ والتسليم) دون منازعة جدية.	رفع دعوى "عدم اعتداد" بعد سنوات طويلة من تنفيذ الحكم وتسليم الأرض.	<ul style="list-style-type: none"> • تحديد تاريخ التنفيذ والتسليم بدقة. • بحث وجود إجراءات قاطعة للتقادم إن وُجدت. • تحرير الطلبات بدقة وفق الوقائع.

ملاحظة: هذا الجدول للتبسيط ولا يغني عن دراسة أوراق كل حالة وقيود السجل والأحكام السابقة.

متى تُقبل دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني؟ (دليل عملي خطوة بخطوة)

الخطأ الشائع الذي يؤدي لعدم القبول	من أين يُستخرج؟	المستند المطلوب	الشرط القانوني
رفع الدعوى دون التأكد من نوع التسجيل (سجل عيني أم شهر عقاري)	مأمورية السجل العيني المختصة	شهادة قيود أو مطابقة	خضوع العقار لنظام السجل العيني
عدم التأشير أو تقديم شهادة عامة لا تتضمن مضمون الطلبات	السجل العيني	شهادة رسمية تفيد حصول التأشير بمضمون الطلبات	التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني المادة 32
اختلاف رقم القطعة أو الحوض أو المساحة عن بيانات السجل	السجل العيني + مستندات الملكية	صحيفة دعوى دقيقة + بيانات القطعة/الحوض/الصحيفة العقارية	تطابق الطلبات مع بيانات السجل

الخطأ الشائع الذي يؤدي لعدم القبول	من أين يُستخرج؟	المستند المطلوب	الشرط القانوني
رفع دعوى جديدة رغم صدور حكم نهائي سابق (حجية الأمر المقضي)	ملف الدعوى/المحكمة المختصة	صور الأحكام/ ما يفيد نهائيتها عند اللزوم	عدم وجود حكم نهائي سابق في ذات النزاع
وجود دعاوى أو تنفيذ أو تسليم يقطع مدة الحيازة	المعاينة/مستندات رسمية/خاصة بحسب الحالة	مستندات وضع اليد + شهود + تعاملات فعلية	عدم انقطاع الحيازة (إن كان الأساس تقادمًا)
عدم وجود مظهر علني للحيازة أو قرائن تعارضها	الجهات المختصة بحسب الواقعة	مستندات انتفاع/زراعة + قرائن مساندة	ظهور الحيازة بمظهر المالك
الاعتماد على عقد عرفي ضعيف دون تدعيم قانوني	ملف التعاملات/الشهر/السجل وفق الحالة	عقد + ما يفيد حديثه وإمكان الاحتجاج به	سلامة السند (إن وُجد عقد)

الخلاصة: في السجل العيني، قبول الدعوى يعتمد أساسًا على الإجراءات الرسمية وحجية القيود، وليس مجرد ادعاء الحيازة أو وجود عقد

حجية الأمر المقضي وامتدادها للخلف غير المسجل

حتى مع استيفاء التأشير، قد تُواجه الدعوى بدفع عدم جواز نظرها لسابقة الفصل إذا وُجد حكم نهائي سابق بشأن ذات الأرض والموضوع والسبب.

وعملياً، إذا كان المدعي يستند إلى عقد عرفي غير مُشهر، فقد يُثار امتداد أثر الحكم الصادر ضد السلف إلى الخلف غير المسجل في حدود ما تلقاه عنه، وهو ما يرفع خطورة رفع الدعوى دون مراجعة "أرشيف النزاع" القضائي للأرض.

التقادم المسقط بعد التنفيذ والتسليم: متى يسقط حق المنازعة؟

في طلبات "عدم الاعتداد" بحكم قديم، إذا ثبت أن الحكم قد نُفذ وتسلم الخصم الأرض بالطبيعة ثم تُرك النزاع سنوات طويلة دون تحرك جدي،

فقد يثور دفع بسقوط الحق وفق قواعد التقادم المسقط، خاصة عندما تتعارض المنازعة المتأخرة مع استقرار المراكز القانونية.

شروط الحيازة المكسبة وانقطاع التقادم بالمنازعات القضائية

دعوى التملك بالتقادم (حيث تُطرح) تحتاج حيازة تتوافر فيها عادةً صفات:

الهدوء، الظهور، الاستمرار، ونية التملك. ووجود منازعات قضائية متتابعة أو تنفيذ وتسليم رسمي قد ينفي الهدوء والاستقرار ويقطع السلسلة الواقعية للحيازة.

أين ينهار ادعاء التقادم غالبًا؟

- نزاع قضائي مستمر على ذات الأرض (حيازة قلقة).
- محاضر تنفيذ/تسليم تثبت انتقال الحيازة الفعلية للطرف الآخر.
- أحكام نهائية تنفي شروط الحيازة أو تبطل سند السلف.

ضم مدة حيازة السلف: متى يقبل ومتى يسقط؟

ضم مدة الحيازة من السلف للخلف فكرة شائعة في الدعاوى العقارية، لكن نجاحها يتوقف على سلامة "حيازة السلف" قانونًا؛ فإذا كانت حيازة السلف قد تهدمت بأحكام نهائية أو كانت محل نزاع قضائي قاطع، ينهار ضم الحيازة عمليًا.

الضريبة العقارية (المكلفة) كقرينة على الظهور ونية التملك

كثيرًا ما تُستخدم كشف "المكلفة/الممول" وسداد الضريبة كقرينة على من يتعامل بمظهر المالك. استمرار التكليف باسم الخصم قد يضعف ادعاء الحيازة الظاهرة للمدعي، والعكس صحيح بحسب ظروف كل حالة.

العقد العرفي غير المشهر وحدود الاحتجاج به

العقد العرفي غير المشهر لا ينقل الملكية بذاته ولا يساوي القيد/الشهر في حجته، خاصة أمام مالك مقيد في السجل العيني. ولذلك كثيرًا ما يكون المسار العملي - بحسب الحالة - هو فهم الفرق بين: دعوى تثبيت ملكية ودعوى صحة ونفاذ وما يلزم لكل منهما.

راجع هذا الدليل: دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري - الدليل الشامل

هل ترفع دعوى تثبيت ملكية أم دعوى صحة ونفاذ؟

اختيار نوع الدعوى في العقارات الخاضعة للسجل العيني مسألة حاسمة، لأن كل دعوى لها شروط وإجراءات مختلفة، وقد يؤدي اختيار المسار الخاطئ إلى خسارة الوقت والتكاليف حتى مع وجود حق فعلي.

- **دعوى تثبيت الملكية:** تُستخدم عندما يستند المدعي إلى الحيازة أو سند غير مشهر ويريد إثبات الملكية ذاتها.
- **دعوى صحة ونفاذ:** تُستخدم عندما يوجد عقد بيع ويراد تسجيله وإلزام البائع بتنفيذه.

لمعرفة التفاصيل الكاملة راجع: [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري - الدليل الشامل](#)

أشهر الأخطاء التي تؤدي إلى خسارة دعوى تثبيت الملكية في السجل العيني

- رفع الدعوى دون التأشير في السجل العيني.
- عدم مطابقة بيانات الصحيفة لبيانات السجل.
- تجاهل وجود أحكام سابقة أو تنفيذ قديم.
- الاعتماد على عقد عرفي دون دراسة موقف الملكية.
- عدم تقدير قيمة الدعوى تقديرًا صحيحًا.

خطوات رفع دعوى تثبيت الملكية على أرض خاضعة للسجل العيني

إذا قررت رفع الدعوى، فهذه الخطوات الإجرائية الأساسية لتجنب الحكم بعدم القبول:

1. الحصول على شهادة قيود أو مطابقة من السجل العيني.

2. صياغة صحيفة الدعوى متضمنة طلب إجراء التغيير في بيانات السجل.
3. التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني.
4. استخراج شهادة التأشير بمضمون الطلبات.
5. إيداع الصحيفة بالمحكمة المختصة.

هل لديك نزاع ملكية على أرض خاضعة للسجل العيني؟

يمكن تقييم موقفك القانوني مبدئيًا قبل رفع الدعوى لتجنب الحكم بعدم القبول أو خسارة الوقت.

[احصل على تقييم قانوني الآن](#)

مصطلحات قانونية مهمة في دعاوى السجل العيني

لفهم أفضل للإجراءات والأحكام المتعلقة بالسجل العيني، إليك أهم المصطلحات المستخدمة في هذا النوع من الدعاوى:

السجل العيني

نظام تسجيل عقاري يعتمد على صحيفة لكل عقار تُثبت بها الملكية والحقوق العينية.

التأشير

إجراء قيد بيانات الدعوى في السجل العيني لإعلام الغير بوجود نزاع على العقار.

الفرز والتجنيد

إجراء قضائي لتحديد نصيب كل شريك في المال الشائع وتسليمه منفردًا.

قائمة فحص قبل رفع دعوى تثبيت الملكية السجل العيني

- تأكد من خضوع الأرض للسجل العيني عبر شهادة القيود/المطابقة.

- قم بالتأشير بصحيفة الدعوى واستخرج شهادة التأشير بالمضمون نفسه قبل الإيداع.
 - راجع كل الدعاوى والأحكام السابقة للسلف/البائع أو على ذات الأرض.
 - افحص محاضر التنفيذ والتسليم لأنها قد تقطع أي ادعاء بالحيازة السابقة.
 - جهز أدلة الحيازة الظاهرة (تعاملات علنية، زراعة، وضع يد فعلي، مستندات مساندة).
 - راجع المكلفة الضريبية: من الممول؟ من يسدد؟ وما مدة السداد؟
- أخطر خطأ:** رفع دعوى تثبيت ملكية (سجل عيني) دون شهادة التأشير أو دون فحص الحجية والأحكام السابقة.

متى تحتاج إلى محامٍ متخصص في السجل العيني؟

يُنصح بالاستعانة بمحامٍ متخصص إذا كان النزاع يتضمن أحكامًا سابقة، أو تنفيذًا قديمًا، أو تعارضًا بين سندات الملكية، أو إذا كانت الأرض خاضعة للسجل العيني حيث تكون الإجراءات دقيقة وحاسمة.

أسئلة شائعة

هل يشترط التأشير في السجل العيني لكل دعاوى الملكية؟
في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة/نفاذ تصرف واجب القيد على عقار خاضع للسجل العيني،
يشترط - لقبول الدعوى - التأشير وتقديم شهادة بذلك وفق المادة 32.

ما الفرق بين "عدم القبول" و"رفض الدعوى"؟
عدم القبول حكم شكلي لعدم استيفاء إجراء أو شرط لقبول الدعوى. أما الرفض فهو حكم موضوعي بعد بحث الحق وأدلته.

هل دعوى صحة ونفاذ تغني عن تثبيت الملكية؟
لكل دعوى غرض وشروط وإجراءات. في حالات كثيرة تكون "صحة ونفاذ"

مسارًا عمليًا عند وجود عقد،
لكن وجود السجل العيني وقيود الملكية والأحكام السابقة قد يغيّر
التقييم.

هل يمكن كسب الملكية بالتقادم مع وجود قيد بالسجل العيني؟
تُبحث الوقائع وفق ضوابط وإجراءات صارمة، وأولها شرط التأشير
وشهادة السجل،
كما يجب إثبات حيازة مستوفية للشروط وبأدلة قوية.



هل لديك نزاع ملكية على أرض خاضعة للسجل العيني؟

أرسل ملخصًا قصيرًا + صور المستندات الأساسية (شهادة قيود/مطابقة،
محاضر تنفيذ، أحكام سابقة إن وجدت) لتحصل على تقييم أولي لمسار
الدعوى وأقوى الدفوع الممكنة.

[احجز موعدًا بالمكتب](#)

واتساب: 01228890370

إعداد: عبدالعزيز حسين عمار - محامٍ بالنقض (مدني/عقارات/طعون)