

## آثار تطبيق نظام السّجل العيني على انتقال الملكية العقارية

محمد مختار السيد السيد

باحث دكتوراه - قسم القانون المدني  
كلية الحقوق - جامعة الزقازيق

### المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح مدى أهمية تطبيق السجل العيني على انتقال الملكية بين المتعاقدين والغير، وكذلك التطرق لأهمية تطبيق السجل العيني لما يقوم عليه من ركائز أهمها الحجية المطلقة للبيانات المقيدة في السجل العيني.

وقد جاءت مشكلة الدراسة من خلال التساؤل: ما أثر تطبيق نظام السجل العيني نقل ملكية العقار بالنسبة للمتعاقدين والغير؟ وقد اتبعت خلال هذه الدراسة المنهج الوصفي لمناسبته لذلك النوع من الدراسات.

وقد خرجت بعدة نتائج أبرزها: أنه يترتب على القيد في نظام السّجل العيني نقل التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية بالسّجل العيني، ويترتب على قيد حق الملكية لشخص ما أن يظل هذا الحق في مواجهة الكافة إلى أن ينقله للغير بقيد جديد أو يرد على هذا القيد من صاحب مصلحة بطلان ذلك التصرف وبالتالي بطلان القيد بدعوى البطلان، كما يعد نظام السّجل العيني هو الداعم الأكبر لتداول العقارات وتحقيق الثقة العامة بها فالشخص لا يمكن اعتباره صاحب حق أمام الناس إلا إن كان حقه مثبت في السّجل العيني.

كما خرجت بعدة توصيات أبرزها: وجوب الإسراع في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار، لحفظ حقوق الملكية العقارية، وضرورة إعطاء موظفي الشهر العقاري دور الرقيب على صحة العقود الخاصة بالعقارات، إذ أنه كثيراً ما يكتنفها الغموض وعدم الدقة رغبة في التلاعب على أحد طرفي العقد أو التحايل على قواعد القانون وإجراءات التسجيل، والعمل على توجيه الجهات المختصة بالدولة بتسخير كافة الامكانيات المادية والتقنية وذلك بغرض تعميم تطبيق نظام السجل العيني، نظراً لما يمثله من أهمية بالغة لحماية جميع المتعاملين على العقارات، وأهمية ما يدره على الحضنة العامة من عائدات.

الكلمات الرئيسية: نظام السجل العيني، الملكية العقارية، الوحدات العقارية

### Abstract

This study aimed to clarify the importance of applying the in-kind record to the transfer of ownership between the contracting parties and others, as well as addressing the importance of applying the in-kind record because of its pillars, the most important of which is the absolute authenticity of the data recorded in the in-kind record.

The problem of the study came through the question: What is the impact of the application of the in-kind registry system on transferring property ownership for contractors and third parties?

During this study, the descriptive approach was followed due to its relevance to this type of studies.

It came out with several results, the most prominent of which are: The registration in the tangible register system entails transferring the actions and rulings revealing or determining the original tangible rights to the original real estate in the tangible register, and the registration of the property right of a person entails that this right remains in opposition to all until he transfers it to others with a new entry or responds to This entry is of the interest of invalidating that act and thus invalidating the record on the claim of invalidity, and the real estate registry system is the biggest support for real estate trading and achieving public confidence in it.

It also came out with several recommendations, most notably: the necessity to speed up the implementation of the real estate registration system, to preserve real estate property rights, and the need to give the real estate registry employees the role of monitoring the validity of contracts for real estate, as it is often shrouded in ambiguity and inaccuracy in a desire to manipulate one of the parties to the contract or deceive On the rules of the law and registration procedures, and work to direct the competent authorities in the state to harness all the material and technical capabilities in order to generalize the application of the in-kind registry system, given the great importance it represents to protect all real estate dealers, and the importance of the revenues it generates on the public grievance.

الاقتصادية العملاقة، فالعقار يعد مصدر ثروتها والتي من خلالها تقوم بالتمويل الكافي لتلك المشروعات بضمان العقارات التي تملكها، وهو ما يدعم اقتصاد الدولة إذ يقوم هذا المشروع بسداد قيمة قرضه من أرباح مشروعه، وهو ما يدعم كذلك الائتمان الاجتماعي للأفراد ويوفر فرص العمل في تلك المشروعات مع بقاء ملكية تلك العقارات كما هي.

من ناحية أخرى فتملك العقار يعتبر إحدى الركائز الأساسية للنظام الاقتصادي في كل المجتمعات، بل تعد في الكثير من الدول من أبرز عناصر الدخل القومي للدولة، ومن هنا قامت التشريعات بالتركيز على تسجيل العقود لحمايتها من الغش والتلاعب بخصوص ملكيتها حتى يتم حماية الغير والذي قد يرغب أن يتعامل بها وليس له دراية بالتصرفات الواردة على هذا العقار.

#### مشكلة البحث

إن للشهر في نظام السجل العيني أثر منشئ على الحقوق العينية العقارية حيث أن تلك الحقوق تستمد

#### مقدمة

إن الشهر العقاري يُمثل السياج الآمن الذي يحمي الملكية العقارية، ولولاه لأصبح الأمر فوضى، إذ أن به تستقر المعاملات العقارية وتُحفظ الحقوق ولا تُنكر، وتتحقق بفضل العلانية في التصرفات التي لا يمكن التنصل منها فيما بعد، ويُمنع الغش والتدليس، من هنا قامت كافة دول العالم بالاهتمام بشهر الملكية العقارية والحقوق الواردة على العقار، ووضعت التشريعات التي تهدف لتحقيق الاستقرار العقاري في المعاملات العقارية داخل البلاد.

فالحقوق العينية العقارية وعلى رأسها حق الملكية لا تنتقل إلى المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بإتمام إجراءات الشهر، فلشهر في السجل العيني أثر منشئ على الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من إجراء الشهر في السجل العيني.

وما من شك في مدى أهمية الشهر العقاري في تدعيم الائتمان الاقتصادي خاصة للمشروعات

للبينات سواء وصفية أو قانونية التي يتم قيدها في السّجل العيني.

٤- بيان أثر تطبيق نظام السجل العيني في أنه يحصن الشخص صاحب القيد من الطعن عليه أو المساس به من أي حكم قضائي يتعارض مع بيانات السجل أو حق اكتسبه بناءً عليها.

#### منهج البحث

سأتبع خلال هذا البحث المنهج الوصفي لمناسبته لذلك النوع من الدراسات.

#### خطة البحث

اقتضت دراسة الموضوع إلى تقسيم البحث على النحو التالي:

**المطلب الأول:** آثار تطبيق نظام السّجل العيني على انتقال الملكية العقارية بالنسبة للمتعاقدين

**المطلب الثاني:** آثار تطبيق نظام السّجل العيني على انتقال الملكية العقارية بالنسبة لغير المتعاقدين

**المطلب الأول:** آثار تطبيق نظام السّجل العيني على انتقال الملكية العقارية بالنسبة للمتعاقدين

ليس المقصود بالمتعاقدين من أبرم العقد، فقد يبرم العقد نائب أو فضولي، وبالتالي تنصرف آثار العقد إلى الأصيل أو رب العمل وليس إلى النائب أو الفضولي. كما أن انصراف العقد إلى المتعاقدين يتم بقوة القانون، وبمجرد إتمام العقد، وانصراف آثار العقد إلى المتعاقدين هو أمر بديهي فحينما اتجهت إرادتهما للارتباط بالعقد معناه قبول كل منهما بآثار العقد وما يترتب عليه من حقوق والتزامات<sup>(١)</sup>.

والمتعاقدان هم طرفا العقد المباشر سواء في التصرف القانوني أو الحكم النهائي الذي يقرر أو يكشف

وجودها من الشهر في السجل العيني، وذلك بغض النظر عن مصدر إنشائها أو نقلها أو تعديلها أو تقرير انقضائها أو زوالها. ونظراً لما يمثله انتقال الملكية العقارية من تأثير على حقوق المتعاقدين أو الغير كما نجد لهذا الموضوع من بُعد على اقتصاد الدولة وثروتها العقارية، واستقرار المعاملات بين أفراد المجتمع، وقد تناول البحث إشكاليه من خلال التساؤل: ما أثر تطبيق نظام السجل العيني نقل ملكية العقار بالنسبة للمتعاقدين والغير؟

#### أهمية البحث

تأتي أهمية هذا البحث نظراً لما يمثله نقل ملكية العقار من أهمية كبيرة من وقت إبرام العقد، فهو الهدف الذي أراده المشتري من تعاقدته، والذي أجله يقوم بالوفاء بالثمن المتفق عليه، ومن ثم فإن الانتقال الملكية في عقد بيع العقار يمثل حكم العقد ويمثل غاية العقد والاثرب المترتب عليه، فغاية عقد البيع انتقال ملكية المبيع للمشتري، وانتقال الثمن للبائع

إذ يترتب على القيد في نظام السّجل العيني نقل التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية بالسّجل العيني، ويترتب على ذلك القيد وجود القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة، سواء بين طرفي العقد أو الغير.

#### أهداف البحث

١- توضيح مدى أهمية تطبيق السجل العيني على انتقال الملكية بين المتعاقدين والغير.

٢- التطرق لأهمية تطبيق السجل العيني لما يقوم عليه من ركائز أهمها الحجية المطلقة للبيانات المقيدة في السجل العيني.

٣- التأكيد على الهدف الرئيسي من إقرار نظام السّجل العيني هو منح الثقة والمصادقية الكاملة

١- عبد الحميد عثمان محمد الحفني، النظرية العامة للالتزامات في التقنين المدني المصري، الجزء الأول مصادر الالتزام، بدون سنة نشر وطبع، ص ٢٥٠-٢٥١.

وبالتالي يترتب على قيد حق الملكية لشخص ما أن يظل هذا الحق في مواجهة الكافة إلى أن ينقله للغير بقيد جديد أو يرد على هذا القيد من صاحب مصلحة بطلان ذلك التصرف وبالتالي بطلان القيد بدعوى البطلان، فالتسجيل يعطي الحجة أمام الكافة وإن كان التصرف عرضة للبطلان أو عدم النفاذ طالما صاحب المصلحة لم يتقدم بقيد البطلان أو قيد دعوى البطلان، ويترتب على قيد دعوى البطلان أن تكون ذات حجة أمام الكافة من وقت قيدها، وهذا هو قوة الثبوت المطلقة للقيد في السجل العيني<sup>(٤)</sup>.

#### التسجيل شرط لنقل ملكية العقار

##### يشترط لنقل ملكية العقار شرطين:

- ١- وجود عقد بيع رضائي صحيح وجدي، صادر من المالك الحقيقي بموجب عقد مسجل بالمحكمة إن كان قبل ١٩٤٧م وبالشهر العقاري ابتداءً من عام ١٩٤٧م، أو حكم نهائي مسجل، أو بوجود حكم نهائي.
- ٢- تسجيل العقد بالشهر العقاري.

وقد أحالت المادة (٩٣٤) من القانون المدني<sup>(٥)</sup> نقل ملكية العقار إلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م والمعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦م المنظم لأحكام الشهر العقاري والذي نصت مواده (٩، ١٠) على

٤- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠١٤م، ص ٢٣٨.

٥- المادة (٩٣٤) من القانون المدني المصري نصت على أنه "١- في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري. ٢- ويبيّن قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء أكانت نافذة للملكية أم غير نافذة ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر". وقد قضت محكمة النقض في أحد أحكامها بأن: "الملكية. عدم انتقالها سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري. م ٩٣٤ مدني" (الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٨١ قضائية، الصادر بجلاسة ٥/٥/٢٠١٩م).

الحق العيني العقاري الأصلي الذي يتم تسجيله بالسجل العيني، وهم من يسري في حقهما آثار التسجيل. فموجب هذا القيد للعقار يصبح الشخص مالكا له ويتمتع القيد في السجل العيني بقوة الثبوت المطلقة من تاريخ التسجيل، وتعتبر السند الوحيد للملكية، حتى وإن كان السند باطلاً أو كان العقار الذي تم قيده من الأملاك العامة<sup>(١)</sup>.

بمجرد تطبيق السجل العيني يتم حصر كافة الوحدات العقارية داخل القسم المساحي ليتم إثبات كل عقار في صحيفة خاصة به وهو ما سُمي بالقيد الأول، فلا تثبت الحقوق ويتم قيدها في صحائف إلا إن كانت قد نشأت أو تقرررت بموجب سبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإن سبق هذا التصرف حكم وجب أن يكون قد تم شهره<sup>(٢)</sup>.

#### ويترتب على نقل الملكية بالتسجيل فيما بين المتعاقدين عدة آثار أبرزها:

- ١) يحق للمشتري التصرف في العقار المبيع باعتباره مالكا له وإن لم يتسلمه من البائع.
- ٢) يحق للمشتري الحصول على ثمار المبيع وعليه تكاليف نفقات حفظه وصيانته والضرائب (وهذا الأثر يكون من وقت البيع وليس من وقت التسجيل).
- ٣) إذا أفلس البائع قبل تسليم المبيع بعد أن قبض الثمن فللمشتري الحق في الحصول عين العقار المبيع من التقليدية باعتباره مالكا له دون أن يُزاحمه الآخرون من دائني البائع<sup>(٣)</sup>.

١- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٣م، ص ١٧٨-١٧٩.

٢- وهو ما قرره المادة (١١) من قانون السجل العيني المصري رقم ١٩٦٤/١٤٢م والتي نصت على أنه: "لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقرررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق شهره".

٣- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، ج٤، دار الشروق، ٢٠١٠م، ج٤، فقرة ٢٧٩، ص ٤٣٣.

البيانات هو صاحب الحق المطلق حتى وإن خالف ذلك الواقع القانوني وهو ما يُسمَّى بالأثر المطهر للقيد، ويترتب على ذلك تحصن هذا الشخص من الطعن عليه أو المساس به من أي حكم قضائي يتعارض مع بيانات السجل أو حق اكتسبه بناءً عليها، وعلى من يصدر لصالحه حكم ببطلان العقد أو فسخه أن يطالب فقط بالتعويض، أو أن يدَّعي بدعوى الإثراء بلا سبب لكن لا يحقه له بكافة الأحوال أن ينفذ عيَّنًا على العقار لأن التسجيل قد منح صاحبه الحصانة من الطعن.

من ناحية أخرى يعد نظام السَّجَل العيني هو الداعم الأكبر لتداول العقارات وتحقيق الثقة العامة بها فالشخص لا يمكن اعتباره صاحب حق أمام الناس إلا إن كان حقه مُثبت في السَّجَل العيني، ويترتب على ذلك أنه ما على المتعاملين في العقار سواء مقدم دين على العقار، أو صاحب حق عيني عليه إلا بإلقاء نظرة على السَّجَل العيني للثبوت من ذلك دون أي مكان آخر، فالسَّجَل العيني يقدم الدليل الدامغ على الحق وأن ما يقدم من دعاوى بطلان على حق غير مقيد بالسجل لن يمسهما بشيء. وهو ما ينعكس على الاقتصاد بشكل عام من دعم الائتمان العقاري واستقراره من خلال نظام الشهر الكامل وتداول رؤوس الأموال بثقة وطمأنينة والبائع والمقترض هم أول من يستفيد من ذلك في حال ارتفاع قيمة الأرض وانخفاض أسعار الفائدة<sup>(٣)</sup>.

#### القيد ليس له أثر رجعي في نظام السَّجَل العيني:

إن الملكية تنتقل للمتعاقدين بمجرد القيد في السَّجَل العيني، وينتج عن ذلك أنه يحق للمشتري أن يتصرف في البيع حتى ولو لم يتسلم العقار من البائع، ويترتب على ذلك إن أفلس البائع قبل تسليم العقار يحق للمشتري أن يأخذ عين العقار المبيع من تفليسة البائع،

٣- منصور محمود وجيه، نظام السَّجَل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م، ص ٥.

وجوب التسجيل لنقل ملكية العقار، وتقابل هاتان المادتان (٢٦، ٢٧) في قانون السَّجَل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م والذي بدأ العمل به من تاريخ صدوره بكافة أقاليم ومدن مصر، وبموجبه يتم نقل الملكية فور التسجيل وليس بأثر رجعي باستثناء حالة واحدة نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦م والخاص بتنظيم الشهر العقاري وهي تسجيل عريضة دعوى التعاقد لحق من الحقوق العينية ثم تسجيل الحكم الصادر فيها بشرط أن يكون خلال خمسة سنوات من صدور الحكم النهائي ثم يلي سجل التأشير بذلك الحكم المسجل على عريضة الدعوى المسجلة فينسحب الأثر إلى تاريخ تسجيل ذلك الحكم بأثر رجعي إلى وقت تسجيل عريضة الدعوى<sup>(١)</sup>.

#### وكما قال العلامة السنهوري أن البيع المُسَجَّل

يختلف عن البيع غير المسجل في أنه ينقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري بمجرد التسجيل متى كان العقار مملوك للبائع وقت البيع، إذ أن بيع ملك الغير لا ينتج آثاره ومنها نقل الملكية حتى وإن سُجِّل، فعقد البيع المسجل ينتج آثاره بين المتعاقدين وكذلك أمام الغير.

#### كما ذهب البعض<sup>(٢)</sup> إلى القول بحق أن الهدف

الرئيسي من إقرار نظام السَّجَل العيني هو منح الثقة والمصادقية الكاملة للبيانات سواء وصفية أو قانونية التي يتم قيدها في السَّجَل العيني، وهو ما يجعل المتعاملين على العقار على علم كامل بكل حق أو اتفاق يتعلق بهذا العقار وهو ما يُسمَّى مبدأ القيد المطلق للبيانات حيث من يستند على بيانات السجل مكتسبًا حقًا عينيًا عليها يكون قد حصَّن نفسه مُطلقًا بذلك، كذلك يكون الشخص صاحب

١- السيد عبد الوهاب عرفه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العملي، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٩٤م، ص ٣٣.

٢- شوقي محمد صلاح، نظرية الظاهر في القانون المدني (دراسة تحليلية تأصيلية مقارنة في النظامين القانونيين المصري والفرنسي)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة حلوان، دار الفكر العربي، ٢٠٠٢م، ص ٣٧٨-٣٧٩.

الحكم بالبطلان أو الفسخ أو زوال أثره، فإذا زال التصرف زال ما استند إليه من تسجيل، فنتيجة التصرف تترتب على عناصر تكوينه وليس على تسجيله، فالتسجيل تقتصر حجيته على التصرف الصحيح والنافذ.

#### وفي ظل سعي الدولة المصرية لمواجهة

الانتشار غير المسبق لحجم التضخم وظاهرة البناء غير الرسمي وغير المخطط والذي يعد أبرز أسباب هذا التضخم على مدار العقود الماضية وخاصة في المناطق الأكثر كثافة بالسكان وعلى أطراف المدن والقرى الأمر الذي أدى لوجود ملايين من العقارات غير المسجلة أو المحصورة رسمياً من الدولة، فبحسب تقديرات مجلس الوزراء نجد أن " ٩٥% من عقارتنا في مصر غير مسجلة".

#### لذلك نجد أن المعضلة الكبيرة التي حالت العقود

الماضية دون التوسع العمراني في مصر مرجعه لسببين رئيسيين: **السبب الأول:** وجود ملايين العقارات غير المسجلة بشكل رسمي. **والسبب الثاني:** الضغط الكبير على أجهزة الدولة للحاق بالمد العمراني غير المنظم، والسعي لتوفير خدمات ومرافق لتلك المجتمعات العمرانية غير المنظمة وهو يعرقل تنميتها بشكل سليم ومنظم ويؤثر بالتالي على موارد الدولة.

#### ونظراً لحرص الدولة المصرية على تنظيم

**الملكية العقارية** قامت خلال العامين الماضيين بالتصدي لظاهرة البناء غير المخطط لها والمخاطر الناتجة عنها، سنت العديد من الإجراءات التشريعية والتنفيذية لحصر الملكية العقارية وتوفيق أوضاعها القانونية منها: قرار وزير التنمية المحلية بوقف تراخيص البناء بكل أنواعه في القاهرة والإسكندرية وكافة عواصم المحافظات لمدة ستة أشهر، وتكليف المحافظين بعدم استكمال المباني الجاري تنفيذها بالفعل، باستثناء المشاريع القومية والمنشآت الحكومية والصناعية والسياحية لما لها أهمية كبيرة ووجوب تسليمها في الموعد المحدد لها، كذلك

فالملكية تنتقل للمشتري من البائع من وقت قيد البيع في السجل العيني لا من وقت إبرام عقد البيع، فليس هناك أثر رجعي للقيد في نظام السجل العيني، فإن كان هذا يمكن أن يحدث خلاف بين الفقهاء في نظام الشهر العقاري فلا يصح أن يكون في نظام السجل العيني، إذ أن الملكية لا تنتقل بين المتعاقدين إلا من وقت التسجيل.

فالذي دعا للخلاف في نظام الشهر العقاري أن الملكية كانت تنتقل بالنسبة للمتعاقد من وقت إبرام عقد البيع، وأمام الغير من وقت التسجيل. أمّا في نظام السجل العيني فالملكية لا تنتقل بين المتعاقدين أو أمام الغير إلا من وقت إتمام القيد، فالملكية تنتقل من وقت القيد وبتمامه حتى بين المتعاقدين<sup>(١)</sup>.

فالتسجيل ينقل الحق العيني بين المتعاقدين المتصرف والمتصرف إليه، ويضمن المتصرف إليه حقه ضد أي إنكار من المتصرف، فالتسجيل معناه غل يد المتصرف عن التصرف في الحق من جديد لأن تلك الإمكانية تفقد أثرها بالتسجيل، ويعد المتصرف بعد التسجيل لا يملك شيئاً ويمتنع عليه المنازعة حول ملكية الحق الذي تصرف فيه، ويبقى الحق للمتصرف إليه طالما كان التسجيل باسمه في صفحات السجل العيني، إذ أن حجية التسجيل بين الطرفين مقتضاها أنها تظل حائلاً بين المتصرف والمنازعة مع صاحب الحق المتصرف إليه الذي انصرف إليه الحق طالما آل إليه الحق بالتسجيل، كما تحول بينه وبين التصرف في ذات الحق من جديد لصالح شخص آخر؛ لأنه بالتسجيل الذي أجراه المتصرف إليه حرم المتصرف من تلك الإمكانية<sup>(٢)</sup>.

كما أن التسجيل لا يمنع من الحكم بصورية التصرف، فهو كذلك لا يصحح باطلاً فهو لا يمنع من

١- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج ٩، فقرة ١٣٦، ص ٣٤٠.

٢- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، طبعة أولى، دار النهضة العربية، ١٩٨٦م، ص ١٨٨.

المتوقع دخولها حيز النفاذ في الفترة المقبلة بعدما حظيت بالموافقة المبدئية للبرلمان، وهو ما يؤدي لإحداث تغيير جذري في شروط وضوابط البناء وضوابطه في مصر.

ويرى البعض<sup>(٤)</sup> أن علاج مشكلة البناء العشوائي من خلال الجهود التشريعية والتنفيذية لن تنجح دون تفعيل "اللامركزية" كنظام للإدارة في مصر، وتفعيل دور المجالس المحلية في متابعة وتنفيذ القرارات بشكل مستمر من أجل ضمان تطبيق القانون، فمراقبة تلك الضوابط هو التحدي الأكبر، لذلك فالمحليات يقع عليها العبء الكبير في تنفيذ ومتابعة خطط التنمية، ومراقبة النشاط، وممارسة أدوات الرقابة على الأجهزة التنفيذية من تقديم اقتراحات، وتوجيه أسئلة، وطلبات إحاطة واستجابات للأجهزة التنفيذية والتي تصل إلى حد سحب الثقة من رؤساء الوحدات المحلية، وعلى الرغم من الدور الكبير اللازم القيام به من جانب المحليات في ظل توسع الدولة في الاستثمارات التي تشهدها وتكلف الدولة مليارات الجنيهات لكن ذلك يقابله فساد ورشوة وإهدار للمال العام طالما ظلت تلك الاستثمارات بدون رقابة بسبب تجميد المجالس المحلية منذ نهاية عام ٢٠٠٨م لذلك فتلك المحليات بحاجة إلى ضبط الأداء الوظيفي وقرارات حاسمة لمواجهة تجاوزها وتفعيل دورها الغائب منذ حوالي عشرين عامًا ما أعطى الفرصة لاستفحال الفساد وغياب الرقابة الحقيقية.

## المطلب الثاني: آثار تطبيق نظام السجل العيني على انتقال

### الملكية العقارية بالنسبة لغير المتعاقدين

إن نظم الشهر العقاري، وتسجيل الحقوق العقارية، هي السبل الرئيسية لمنع النزاعات التي تتعلق بالحقوق العقارية منذ البداية أو حل النزاعات التي تحدث بعد ذلك، إذ يؤدي شهر تلك الحقوق العقارية ونفاذها أن

صدور تعديل لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م<sup>(١)</sup> بهدف إحكام الرقابة على عمليات تنفيذ البناء.

ويُعدُّ قرار وقف تراخيص البناء خطوة هامة لوقف ذلك الزخم المنتشر في كل ربوع مصر ويعد خطوة كبيرة من أجل وقف البناء العشوائي وبسط الدولة سلطانها على تنظيم الملكية العقارية<sup>(٢)</sup>.

ومن أجل ذلك نجد قرار النائب العام والذي يُعزِّز التصدي لذلك والجرائم المرتكبة على الأراضي الزراعية أصدر قرار بتشكيل غرفة لتعزيز دور النيابة العامة في التصدي لتلك التعديلات والتي تشكل خطرًا اجتماعيًا واقتصاديًا ويعد التحدي الأكبر الذي يواجه الأجهزة المختلفة للدولة<sup>(٣)</sup>.

إن قرار وقف البناء في عدد من المحافظات والمدن الرئيسية كان هامًا جدًا من الناحية العملية، خاصة قبل الشروع في تنفيذ تعديلات أحكام قانون البناء

١- المادة (٤٤) من المشروع تنص على أن "المجلس الوزراء، بقرار مسبب من المحافظ المختص، بعد موافقة المجلس المحلي، وقف تراخيص المباني في المدن أو المناطق أو الشوارع، تحقيقًا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية".

٢- يعد البناء العشوائي أحد أكبر المشكلات التي تواجه الدولة المصرية على مدار العقود الماضية، لما لها من مشكلات أخرى متمثلة في زيادة الكثافة السكانية في منطقة دون غيرها مما يؤدي لضعف المرافق المقدمة لها من ماء وكهرباء وغاز وطرق، وإعطاء الدولة الفرصة من أجل حوكمة وضبط عمليات البناء بشكل أفضل ومواجهة التكدس السكاني في كافة أنحاء الجمهورية، ودراسة استيعاب شبكة الطرق وأماكن الانتظار قبل أن يتم السماح باستخراج تصاريح البناء مرة أخرى وفق ضوابط جديدة تناسب حالة العمران ونموه في مصر.

وتجدر الإشارة إلى التقرير الذي أصدرته المقررة الخاصة التابعة للأمم المتحدة والمختصة بالسكن اللائق بعد أن زارت مصر في سبتمبر ٢٠١٨م أنه يوجد حوالي ٣٨ مليون نسمة يعيشون في منازل أو مستوطنات غير آمنة وغير مخطط لها ولا يتوافق مع معايير البناء التي نص عليها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

٣- الموقع الرسمي للنيابة العامة المصرية، النائب العام يتخذ قرارات هامة للتصدي لجرائم البناء بدون ترخيص والتعدي على الأراضي الزراعية، ٨ يونيو ٢٠٢٠م، تاريخ المشاهدة ٢٠٢١/٢/١٢م.

<https://ppo.gov.eg/webcenter/portal/PPOPortal>

٤ - محمود غلاب، وظيفة المحليات، جريدة الوفد المصرية، ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨م، تاريخ المشاهدة ٢٠٢١/١/١م.

<https://alwafd.news/essay/> ٣٨٣٦٣

لذلك **فالخلف العام** <sup>(٢)</sup> لأي من طرفي العقد لا يعد من الغير بحيث يمكن الاحتجاج في مواجهتهم بعقد غير مسجل صادر من مورثهم وذلك لحثهم على القيد في السجل العقاري. لكن إن كانت التصرفات التي قام بها مورثهم بقصد الإضرار بهم كالهبة أو الوصية لغير وارث بأكثر من ثلث التركة فيعتبرون من الغير، ويمكنهم الاحتجاج بعدم قيد التصرف.

**أمّا الخلف الخاص والدائن العادي** فيعتبرون من الغير الذين يحق لهم التمسك بعدم الاحتجاج أمامه بالعقد غير المسجل في السجل العقاري، فالدائن العادي يمكنه التمسك بعدم نقل الملكية للمتصرف إليه لعدم تسجيل العقد في السجل العقاري ليحقق له التنفيذ على ذلك العقار لاستيفاء حقه، كما تعتبر جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق العيني من الغير. فالمشتري للعقار الذي قام بقيد حقه في السجل العيني يعد من الغير بالنسبة لكل شخص آخر مكتسب حق على العقار قبل المشتري <sup>(٣)</sup>.

فمنذ وقت التسجيل إذا قام البائع ببيع العقار مرتين لمشتريين مختلفين فمن سبق منهم بالتسجيل كان له الأسبقية لأنه من سارع وسجل عقده وبموجب التسجيل انتقلت الملكية ليس فيما بينه وبين البائع فحسب بل أمام الغير ومنه المشتري الآخر الذي لم يُسارع للتسجيل <sup>(٤)</sup>.

تكون حجة أمام الغير. فالهدف الأساسي لنظام الشهر العقاري هو إعلام الكافة بحالة العقار الحقيقية لتمكين الغير من الاطلاع عليها إذا ما أراد أن يبرم اتفاق بشأنها، لذلك افترض القانون أن بالقيد في السجل العيني يتم قيد كافة ما للعقار من حقوق وما عليه من أعباء والتزامات حتى يمكن الاحتجاج بتلك الحقوق أو الأعباء على الغير.

وهذا الأمر ما نص عليه قانون السجل العيني المصري بأنه: "يجب كذلك قيد جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.."<sup>(١)</sup>.

ويجب التفرقة بين هذه الحجية أمام الغير بالمعنى العام أو الخاص:

**فالمعنى العام** أن التسجيل ينتج أثره في القانون المصري في مواجهة الكافة فهم ملتزمون بعدم المساس به، ويكون لصاحب الحق أن يحميه ضد كل شخص يتعرض له.

وبجانب هذا المعنى العام هناك **معنى خاص** وهو المقصود عادة من حجية التسجيل العيني، ويقصد بالغير هنا كل شخص اكتسب حق عيني بموجب سبب صحيح على العقار وقام بتسجيله، وكذلك المشتري الثاني الذي قام بالتسجيل بخلاف المشتري الأول الذي لم يسجل عقده وكذلك الدائن المرتهن الذي قام بقيد الرهن الذي يثبت حقه على العقار المبيع.

تأتي أهمية مفهوم الغير باعتبار أن التصرفات المقيدة في السجل العقاري وحدها هي ما تسري في مواجهتهم فالتصرف لا يسري في مواجهتهم إلا منذ قيده في السجل العقاري.

٢- الخلف هو من يتلقى حقًا من شخص آخر يُسمّى بالسلف، والخلافة نوعان: خلف عام: وهو من تنتقل إليه ذمة غيره سواء كلها أو بعضها لكونها مجموعة مالية، ومثاله الوارث سواء وارث لكل التركة أم لجزء منها، والموصى له بحصة من التركة. أمّا الخلف العام هو من يخلف السلف في حق معين سواء كان شخصي أو عيني كالمشتري الذي يخلف البائع. (راجع عبد الحميد عثمان محمد الحفني، المرجع السابق، ص ٢٥٢).

٣- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م، ص ١٧٢، هدى عبد الله، أحكام الشهر العقاري في القانون اللبناني، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٢٠م، ص ٣٥٢.

٤- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، المرجع السابق، ص ٢٢٤.

١- المادة (٢٧) من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م بنظام السجل العيني.



"هذا الرأي يفيد من الناحية العملية لما يؤدي إليه من استقرار الملكية العقارية إلا أنه يتعذر القول بأن التشريع المصري يُقره، لأن هذا التشريع لم يأخذ بعد نظام السجلات العقارية على حين أن هذا الرأي لا يتفق إلا مع أحكام هذا النظام".

وبصدور قانون السَّجَل العيني وبداية تطبيقه فهو يرتكز على أسس يبني عليها نظام السَّجَل العيني. فمبدأ الحجية المطلقة للبيانات والقيود في السَّجَل العيني، فمجرد القيد يكون للتسجيل حجية مطلقة في البيانات المقيدة في الصحيفة العقارية باسم صاحبه حتى وإن كان ذلك القيد على خلاف الحقيقة حسب نص المادة (٣٧) من قانون السَّجَل العيني، وهو ما عبرت عنه محكمة النقض في أحد أحكامها بالقول:

"القيد بالسَّجَل العيني، حجته مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة. م ٣٧ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. علة ذلك. اعتبار تلك الحجية هي جوهر نظام السَّجَل العيني"<sup>(٤)</sup>.

فتلك الحجية المطلقة للقيد في السَّجَل العيني عبرت عنه المذكرة الشارحة لقانون السَّجَل العيني:

"مبدأ القوة المطلقة - وهو من المبادئ الأساسية في نظام السَّجَل العيني - بأنه إذا اكتسب شخص حقاً على عقار تأسيساً على قيود وتأثيرات في السجل، فإن هذه القيود تعتبر دليلاً على مشروعية الحق الذي اكتسبه في مواجهة الغير، ويعتبر أنه اكتسب الحق من المالك الحقيقي، ويبقى له ما اكتسب حتى ولو كان اكتسابه من غير مالك وأخذاً بهذا المبدأ نصت المادة ٣٧

٤- الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية، الصادر بجلسة ٢٠١٤/٤/٦م، الطعن رقم ٩٣٨٨ لسنة ٨٤ قضائية، الدوائر المدنية، الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٦/٢٢م.

ومبنى ذلك أنه إن قام شخص ببيع عقار لمشتري لم يسجل ثم باعته لمشتري ثان وقام الأخير بتسجيل عقده فالملكية تنتقل من البائع للمشتري الثاني وليس الأول؛ لأن المشتري الأول نفسه لم تنتقل إليه الملكية لأنه لم يُسجَل، فالعقد وحده لا ينقل الملكية<sup>(١)</sup>.

شروط حسن النية في قانون السَّجَل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م:

اختلف الفقه حول اشتراط حسن النية في قانون الشهر العقاري إلى رأيين:

ذهب فيه الرأي الأول: إلى القول بأنه يجب عدم الاعتداد بالتسجيل طالما اقترن بسوء نية فالغش يفسد كل شيء وبالتالي يبطل التسجيل الذي يتم بالتواطؤ بين طرفي التصرف. أمّا الرأي الثاني: والذي تبنته محكمة النقض والذي يقضي بالاعتداد بالتسجيل رغم وجود الغش والتواطؤ<sup>(٢)</sup>.

وبعد أن صدر قانون السَّجَل العيني نجد أن الرأي الذي كان يذهب إلى أن الغش يُفسد كل شيء ولا يعتد بالتسجيل قد فقد أقوى دعائمه، وبالتالي فالرأي الثاني وهو الاعتداد بالتسجيل رغم وجود الغش والتواطؤ والذي أيدته محكمة النقض هو الذي يتوافق مع قانون السَّجَل العيني حيثُ ذكر البعض<sup>(٣)</sup> بأن:

١- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج ٤، فقرة ٢٧٩، ص ٤٣٤.

٢- راجع ما سبق ذكره ص ٨٠. وقد رأينا أن محكمة النقض بتبنيها للرأي الثاني والذي يقضي بأنه لا أثر للغش والتواطؤ على التسجيل في قانون الشهر العقاري فإنها تكون بذلك قد تعجلت في نفي الأثر الرجعي للتسجيل وتلك النتائج هي المعمول بها في نظام السَّجَل العيني، وقد كان ذلك سعيًا منها للتمهيد لإدخال نظام السَّجَل العيني والأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيد مع الفارق بين النظامين ومع الضمانات الموجودة في نظام السَّجَل العيني والتي لا وجود لها في نظام الشهر الشخصي. (راجع عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج ٩، فقرة ١٣٦، ص ٣٤١).

٣- أنور سلطان، أنور سلطان، عقدي البيع والمقايضة دراسة مقارنة بين القانوني المصري واللبناني، دار النهضة العربية، ١٩٨٠م، ص ١٥٧ وما بعدها وهامش ١ نفس الصفحة.

على أن يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه".

فسند الملكية هو محل الاعتبار الوحيد للحقوق العينية العقارية بعد قيدها في السجل العيني، فوفق هذا النظام والذي رسم عدة إجراءات وأحكام تضمن سلامة وصحة التصرفات التي يستند إليها قيد الحقوق، وعدم إجراء أي تغيير في البيانات المقيدة بالسجل إلا بموجب محررات موثقة، وبناءً عليه قام المشرع بتوسيع نطاق النشر والإعلان حتى يتمكن الكافة من إثبات أصل الملكية والحقوق في القيد الأول ليضمن خلو القيد من أي نزاع، وليضمن استقرار الملكية العقارية ويقضي نهائياً عن أثر سوء النية على حجية القيد في السجل العقاري<sup>(١)</sup>.

فقانون السجل العيني رسم من خلال الإجراءات التي اشترطها أقصى درجات الدقة من ناحية التثبت من البيانات والمستندات واستبعاد المخالف منها، وسواء في قيد الحقوق في الصحائف لأول مرة أو بعد قيدها وورود تصرفات عليها بعد ذلك. ففي القيد الأول جاءت المواد (١٠-٢٠) لتحدد الإجراءات الدقيقة لهذا القيد حتى تطابق المستندات الواقع قدر المستطاع، ثم جاءت المواد (٢١-٢٥) من القانون من أجل التثبت من صحة البيانات المقيدة في السجل وفتح باب المعارضة لذوي الشأن وتقديم اعتراضهم.

وعند التصرف في الحقوق لا يثبت أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية أو عن طريق الشهادة المستخرجة من السجل العيني حسب نص المادة (٤٨) من القانون. لذلك كله نجد أن تلك الحجية المطلقة للبيانات المقيدة في السجل تعد حجر الزاوية في نظام السجل العيني، ومن أبرز مزاياه لتحقيق

الأمان التام والاستقرار للتعاملات على الوحدة العقارية والبيانات المقيدة في السجل<sup>(٢)</sup>.

ومن خلال ما تقدم يمكن القول أنه يترتب على القيد في نظام السجل العيني نقل التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية بالسجل العيني، ويترتب على ذلك القيد وجود القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة، سواء بين طرفي العقد أو الغير، فقانون السجل العيني يأخذ بمبدأ القوة والحجية المجردة، سواء كان هناك حسن نية أو سوء نية في أطراف العقد أو الغير، حرصاً منه على استقرار الملكية العقارية وتوفير الثقة والاطمئنان في المعاملات في المجال العقاري. وإن وقع الغير في طريق النصب أو الغش أو الاحتيال والتواطؤ أدى لاكتساب أو تقرير ملكية أو حق عيني على العقار هنا يكون للقضاء الفصل وصولاً للعدالة، ونرى ألا تتسرع الجهات القضائية في إلغاء تصرفات معينة إلا في أضيق الحدود؛ نظراً لما يقوم عليه التسجيل العيني من ثقة وأمانة وحياد في التعاملات كما أنه لا يتم القيد إلا بعد أن يتم التدقيق والفحص والمراجعة الفنية والقانونية والتأكد من سلامة المستندات والإجراءات والإرادة لدى طرفي العقد.

فقرينة القوة المطلقة للقيد في السجل العيني رغم أنها تمثل عنوان الحقيقة وتحصن القيد من الطعن بأي شكل من الأشكال، حتى لو بُني على بيانات غير صحيحة نتيجة لغش أو تزوير فهذا لا ينصرف على بيانات الطرفين من أهلية وصفة وجنسية لاسيما حين يتعلق الأمر بنقص الأهلية أو انعدام الصفة أو عدم التمتع بالجنسية التي يشترطها القانون، وهو ما يضع التزاماً على عاتق أمين السجل العقاري بالتحقق من الحالة المدنية والأهلية لطرفي التعاقد وجنسياتهم، ويقع ذلك تحت مسؤوليتهم الشخصية.

٢- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج ٩، فقرة ١٣٦، ص ٣٣٨.

١- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، المرجع السابق، ص ٢٤٠.

وهكذا بعد تمام إجراءات التسجيل العيني تكون الملكية قد انتقلت من المُتصرّف للمُتصرّف إليه، حيثُ أن نقل الملكية يكون بالتسجيل وليس بمجرد كتابة العقد، وينتقل التصرف ولو كان معيبياً حيثُ أن التسجيل العيني يطهر التصرف من عيوبه نظراً لما تتمتع به البيانات التي يتم قيدها في السجل من حجية كاملة ومطلقة، وطبيعي أن يقوم الموظف المختص بالتحقق من صحّة التصرف وسند المتصرف المراد شهره قبل أن يعتمد تسجيل البيانات وذلك لما يقوم به الشهر من نقل أو تغيير أو إثبات الحق المراد شهره.

#### النتائج

- إن تطبيق السّجل العيني يقتضي حصر كافة الوحدات العقارية داخل القسم المساحي ليتم إثبات كل عقار في صحيفة خاصة به وهو ما سُمّي بالقيود الأول، فلا تثبت الحقوق ويتم قيدها في صحائف إلا إن كانت قد نشأت أو تقرررت بموجب سبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإن سبق هذا التصرف حكم وجب أن يكون قد تم شهره.
- يترتب على القيد في نظام السّجل العيني نقل التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية بالسّجل العيني، ويترتب على ذلك القيد وجود القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة، سواء بين طرفي العقد أو الغير.
- يترتب على قيد حق الملكية لشخص ما أن يظل هذا الحق في مواجهة الكافة إلى أن ينقله للغير بقيد جديد أو يرد على هذا القيد من صاحب مصلحة بطلان ذلك التصرف وبالتالي بطلان القيد بدعوى البطلان.
- يعد نظام السّجل العيني هو الداعم الأكبر لتداول العقارات وتحقيق الثقة العامة بها فالشخص لا يمكن اعتباره صاحب حق أمام الناس إلا إن كان حقه مثبت في السّجل العيني.

فتلك القوة المطلقة للقيود هي أبرز الأسس التي يقوم عليها نظام السّجل العيني وحجر الزاوية فيه، فكل ما هو مُقيد يمثل الحقيقة بل هو الحقيقة ذاتها سواء بين المتعاقدين أو أمام الغير، فبمجرد تمام القيد يصبح ذا حُجية مطلقة بالنسبة للكافة، ويكون صاحب القيد في أمان من أي مفاجأة أو دعوى تثار بشأنه، كذلك فلا تقرر الملكية أو الحق العيني إلا بالتسجيل وقبل ذلك لا تقرر سوى التزامات شخصية بين طرفي العقد أمّا بعد التسجيل فهي تولد كافة الآثار القانونية. وهو ما يميز هذا النظام عن نظام الشهر الشخصي والذي لا يوفر الحماية والاستقرار للملكية العقارية؛ لأنه يعتمد على نظام للشهر مبناه الأشخاص وليس العقارات وهو ما يحدث العديد من المشكلات والنزاعات، كما أن أثر التسجيل في نظام الشهر الشخصي مجرد شهر المحرر فقط دون أن يقرر الملكية أو الحق العيني العقاري أو ينقلهم، فالذي ينقل الملكية أو الحق العيني هو العقد وليس التسجيل، وبالتالي فهو لا يتمتع بحجية مطلقة، تلك الحجية المطلقة هي الأساس الذي يقوم عليه نظام السّجل العيني.

#### الخاتمة

إن المبدأ المستقر عليه في شأن بيع العقار هو تراخي انتقال ملكيته إلى أن يتم تسجيل العقد، وما التسجيل إلا قيد وضعه المشرع لحماية للمتعاقدين، وإعلام الغير بما تم من للمصلحة العامة في تصرفات بشأن العقار لم يكن على علم بها، استقراراً للمعاملات وتحقيق تنظيم وحماية الحقوق العينية العقارية.

لذا فوجوب اتخاذ إجراءات التسجيل لتنتقل الملكية من البائع للمشتري، وإنه بدون هذه الإجراءات، لن تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو كان في حق الغير. إذ يعمل تطبيق نظام السجل العيني على المحافظة على قطاع العقار من المضاربات وتحقيق مبدأ التوازن بين العرض والطلب وكذلك تشجيع الاستثمار.

- ضرورة أن يتم التسجيل الوارد على العقارات، في فترة محددة ويكون واجب التنفيذ، وأن يتم توقيع غرامة تأخير على كل من يتسبب في عدم التسجيل.

#### قائمة المراجع

##### أولاً: الكتب العلمية:

- أنور سلطان، أنور سلطان، عقدي البيع والمقايضة دراسة مقارنة بين القانوني المصري واللبناني، دار النهضة العربية، ١٩٨٠م.
- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٣م.
- السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، المجلد الأول (نظام السجل الشخصي)، المكتب الفني للموسوعات القانونية، بدون سنة نشر.
- السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العملي، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٩٤م.
- عبد الحميد عثمان محمد الحفني، النظرية العامة للالتزامات في التقنين المدني المصري، الجزء الأول مصادر الالتزام، بدون سنة نشر وطبع.
- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، ج٤، ج٩، دار الشروق، ٢٠١٠م.
- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، طبعة أولى، دار النهضة العربية، ١٩٨٦م.
- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م.

- التسجيل في نظام السجل العيني ينقل الحق العيني بين المتعاقدين المتصرف والمتصرف إليه، ويضمن المتصرف إليه حقه ضد أي إنكار من المتصرف، فالتسجيل معناه غل يد المتصرف عن التصرف في الحق من جديد لأن تلك الإمكانية تفقد أثرها بالتسجيل

- تأتي أهمية مفهوم الغير باعتبار أن التصرفات المقيدة في السجل العقاري وحدها هي ما تسري في مواجهتهم فالتصرف لا يسري في مواجهتهم إلا منذ قيده في السجل العقاري.

#### التوصيات

- وجوب الإسراع في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار، لحفظ حقوق الملكية العقارية، فنقل الحق العيني على العقار إلا بقيد التصرف الصادر به في السجل العيني وذلك منعا للتلاعب، وحتى تكون بيانات السجل العيني حجة على الجميع.
- يجب إعطاء موظفي الشهر العقاري دور الرقيب على صحة العقود الخاصة بالعقارات، إذ أنه كثيراً ما يكتنفها الغموض وعدم الدقة رغبة في التلاعب على أحد طرفي العقد أو التحايل على قواعد القانون واجراءات التسجيل.
- العمل على توجيه الجهات المختصة بالدولة بتسخير كافة الامكانيات المادية والتقنية وذلك بغرض تعميم تطبيق نظام السجل العيني، نظراً لما يمثله من أهمية بالغة لحماية جميع المتعاملين على العقارات، واهمية ما يدره على الحزينة العامة من عائدات.
- ضرورة تبسيط اجراءات تسجيل العقود في مصلحة الشهر العقاري، من ناحية المستندات والمدة الذي تستوعبه الإجراءات بإدخال الأنظمة الإلكترونية الحديثة.

**ثالثاً: مقالات على المواقع الالكترونية (شبكة**

**الإنترنت):**

- الموقع الرسمي للنيابة العامة المصرية، النائب العام يتخذ قرارات هامة للتصدي لجرائم البناء بدون ترخيص والتعدي على الأراضي الزراعية، ٨ يونيو ٢٠٢٠م

<https://ppo.gov.eg/webcenter/portal/PPOPortal>

- محمود غلاب، وظيفة المحليات، جريدة الوفد المصرية، ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨م

<https://alwafd.news/essay/38363>

- هدى عبد الله، أحكام الشهر العقاري في القانون اللبناني، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٢٠م.

**ثانياً: الرسائل العلمية (الماجستير والدكتوراه):**

- شوقي محمد صلاح، نظرية الظاهر في القانون المدني (دراسة تحليلية تأصيلية مقارنة في النظامين القانونيين المصري والفرنسي)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة حلوان، دار الفكر العربي، ٢٠٠٢م.

- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠١٤م.

- منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م.