أثر التسجيل العيني في التنمية الاقتصادية

إعداد

الباحث / بهاء محمد عطية عبدالرحمن

مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية – كلية الحقوق – جامعة دمياط

العدد الحادى عشر يناير–2025

الجزء الأول

" مقدمـــــــة "

أثر التسجيل العيني في التنمية الاقتصادية :-

مما لا شك فيه إن الأصول العقارية تمثل جزءاً هاماً من الثروة القومية في أي بلد من البلدان وتعد الأصول العقارية من أهم الثروات والركائز التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية ويستعان بها كقياس لمعدل النمو الاقتصادي في الدولة وذلك لارتباط الأصول العقارية بالعديد من الصناعات والأنشطة مما يساهم في خلق مزيد من فرص العمل وهو ما يؤكد أن الأصول العقارية هي قاطرة النمو الاقتصادي ، ومما لا شك فيه إن التسجيل العيني للأصول العقارية يحقق دعم الاستقرار وحماية الأصول العقارية وتحقيق الأمن القانوني والتعاقدي حيث إن التسجيل العيني للأصول العقارية يمتلك تأثيره في المكانة الاجتماعية والنفسية للمالكين فيكون بها كما إن تسجيل العقارات في أي دولة دليل واضح علي النهضة العقارية التي تشهدها هذه الدولة ، ودليل علي صحة توجه الدولة نحو تشجيع الاستثمار العقاري باعتباره قاطرة النمو الاقتصادي المستدام في أي دولة وكأحد الايرادات المهمة لتنويع مصادر الدخل القومي بها وهذا ما يؤكده الخبراء القانونيون والاقتصاديون ومسئولو شركات الاستثمار والتطوير

العقاري كما إن التسجيل العيني للأصول العقارية سيؤدي قطعاً إلى توافد شركات أجنبية وعربية ووطنية وتصارعها المستمر من أجل الفوز بمشاريع عقارية يحميها ويضمنها التسجيل العيني . كما إن تزايد التسجيل العيني للأصول العقارية هي المؤشر الوحيد علي النهضة العقارية من خلال مناخ يشجع الاستثمار العقاري حيث إن الأرقام المرتفعة والتصاعدية لحركة التسجيل العيني تعكس مباشرة مدي الزيادة الحقيقية في حجم التعاملات العقارية وتشجع علي تدفق رؤوس الأموال من الداخل والخارج في مجال الاستثمار بكافة أشكاله كما يدعم التنمية الاقتصادية ومضاعفة الإيرادات السنوية الناتجة عن التسجيل العيني لكافة الأصول العقارية وقد كان أشد اهتمامي في هذا البحث رؤية المكاسب الاقتصادية التي تعود علي الدول من التسجيل العيني للأصول العقارية وتطوير منظومة التسجيل .

فإن الدور الكبير الذي أصبح يلعبه العقار في اقتصاديات الدولة الحديثة استلزم إرساء دعائم الملكية العقارية علي أسس ثابتة ومتينة تبعث علي الأمن والثقة والاطمئنان علي الدوام حتي لا تعم الفوضى ولا تسود المنازعات وتربك الحياة الاقتصادية للبلاد الأمر الذي يستلزم الوقوف علي المركز القانوني للعقار وما له أثر كبير في الإقدام أو الإحجام عن المعاملات العقارية لذلك فقد

كان من الضروري إيجاد وسيله تمكن الكافة خاصةً المستثمر في هذا المجال في مجالات الاستثمار من العلم بما يتمتع به العقار من حقوق وما يتطلبه من التزامات فكان رصد الفوائد المستوفاة من التسجيل العيني للأصول العقارية هو معرفة كافة التصرفات الواردة علي العقار حيث إن العقار لو كان مسجلا لأتاح لكل ذي مصلحة العلم بوجوده حيث إن التسجيل العيني للعقار يعتبر نافذا في مواجهه الكافة.

اشكالية البحث :-

بعد صدور القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ تعديلا لبعض احكام مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ووجود القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٦ وكذلك القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ وكافة القوانين المذكورة تتعلق بتسجيل العقار سواء كان عن طريق النظام الشخصي او العيني وهل حقق المشرع الاحداث التي كان يصبو اليها في عمل طفرة في التسجيل العقاري ام ان تلك التعديلات كفيلة لتحقيق ما يصبو المشرع لتحقيقه ولنا ان نتسائل ايضا هل كان من الافضل الغاء كافة القوانين السابقة واصدار قانون واحد جديد يختص بالتسجيل العيني للعقارات وليس كما هو الحال الان وان نتسائل هل اثر هذا التعديل على تشجيع الاستثمار العقاري وهل ادى الى مضاعفة

الايرادات السنوية وهل عمل على تحقيق مكاسب اقتصادية وهل بالقانون رقم (٩) تطورت منظومة التسجيل وفقا للمعايير الدولية

اسباب اختيار البحث :-

من الاسباب الدافعة للدراسة وبحث اثر التسجيل العيني للأصول العقارية على التنمية الاقتصادية أهمية الموضوع

١) حيث إن التسجيل العيني للأصول العقارية يعد من أهم أدوات التنمية الاقتصادية من خلال تحقيق استقرار الملكية وتدعيم الائتمان العقاري وزيادة الاستثمارات بكافة أشكالها وأنواعها.

٢) عدم تحقيق كافة القوانين الخاصة بتسجيل الأصول العقارية في مصر ابتداءً من القوانين

- القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦
- القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤
- القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨

وكذلك التعديلات التي طرأت علي القوانين

٣) لم تحقق الطفرة المتوقعة في زيادة حركة التسجيلات العقارية ولم تحقق الأهداف المرجوة ولم تع بمتطلبات المواطن لحماية

ملكيته ومتطلبات الدولة بزيادة الاستثمارات والتدفق النقدي لها وزيادة الإيرادات من التسجيل العيني للأصول العقارية.

٤) غالبية الدراسات السابقة التي تعرضت لنظام التسجيل العيني وللشهر العقاري لم تتناول إثرها الكامل علي التنمية الاقتصادية باعتبار إن التسجيل العيني للعقارات هو قاطرة نحو النمو الاقتصادي

٥) ارتباط التسجيل العيني باستقرار المعاملات وزيادة الاستثمار والتدفق النقدي الأجنبي ومدي التحقق من كفاية التعديلات التي قام بها المشرع المصري علي نظام التسجيل العقاري في مصر .

٦) ارتباط موضوع البحث بمجال وظيفة الباحث كباحث قانوني بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق الجهة المنوط بها التسجيل العقاري دون غيرها وسيؤدي ذلك إلى تمكن الباحث بسهولة ويسر الي التوصل للحلول مبتكرة للمشكلات التسجيل العقاري في مصر وارتقاء بالأبحاث النظرية وتطويرها بما يلائم مناخ العمل لتطوير منظومة التسجيل العيني.

ويحضرني في هذا المقام ما قاله العماد الأصفهاني من أنه " لا يكتب أنسان كتابا في يومه إلا قال في غدِه: لو غير هذا لكان أحسن' ولو زيد هذا لكان يستحسن ' ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أحسن العبر وهي دليل علي استيلاء النقص علي جملة البشر وخير ما نختم به هذه المقدمة هو دعاء رب العالمين نزل به الروح الأمين بلسان عربي مبين علي رسول رب العالمين " ربنا لا تزغ قلوبنا بعد إذ هديتنا وهب لنا من لدنك رحمة إنك أنت الوهاب " ونسأل الله ما فيه خير بلدنا مصر وعلي الله قصد السبيل.

أهمية البحث :-

لا تخفي أهمية التسجيل العيني للأصول العقارية بصفة عامة بين مساعدتها في تحقيق استقرار الملكية وتدعيم الائتمان العقاري وزيادة الدخل القومي للدولة من خلال مضاعفة الايرادات السنوية بطريقة امنة وفعالة وقوية من خلال تسجيل كافة الأصول العقارية وهذا الأمر له أهمية بالغة فى زيادة الائتمان العقاري وسهولة وسرعة تداول العقارات من خلال بث الثقة في نفوس

المتعاملين علي الأصول العقارية التي تم تسجيلها[١] وكذلك توجه مصر بأنشاء مدن جديدة مدن الجيل الرابع وتوسيع رقعة الأراضي الزراعية وسعي مصر نحو طلب استثمارات أجنبية وعربية ووطنية داخل الدولة المصرية لا يتحقق الأمن خلال تسجيل عيني للعقارات يؤمن وييسر المعاملات العقارية ويحفظ الحقوق ويساعد في التنمية الاقتصادية باعتبار إن التسجيل العيني للأصول العقارية يعمل علي حل العديد من المشكلات الاقتصادية التي اصابت الدولة المصرية وفيها جذب رؤوس الأموال للاستثمار في مصر حماية أراضي الدولة من الفاسدين ومافيا سرقة الأراضي.

منهج البحث :-

يتبع الباحث في هذا البحث

[١] هو الأمر الذي اقرته محكمة النقض المصرية في حكمها من حيث قضت بانتظام قانون السجل العيني للقيد وفقاً لموقع العقارات مقصود بيان كافة التصرفات الوارد عليها وأن مطابقة البيانات الواردة للحقيقة مودة حماية المتعامل علي القيد كما له في كل دعوي غير ظاهر في السجل لأستقرار الملكية وانعدام المنازعات بشأنها محكمة النقض المصرية الدائرة المدنية الطعن ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق في ٢٠١١\١٠\٢٤ مكتب فني في ٦٢ صـ ٩٣١

١. المنهج التاريخي حيث إن في هذه الدراسة التسلسل التاريخي للتطور الذي لحق بانتقال الحقوق العينية للأصول العقارية.

٢. المنهج المقارن من خلال النظام والدراسة في القوانين الخاصة للتسجيل العيني في مصر ومقارنته بالعديد والأنشطة والتشريعات المختلفة حتي لا نتقيد بنظام او تشريع بحد ذاته

٣. إن المنهج التطبيقي ان اعمال المنهج التاريخي والمنهج المقارن يستدعي الربط بهذه الدراسة العلمية والتطبيق العملي للوصول إلى الفائدة المرجوة من هذه الدراسة.

(خطة البحث)

فصل تمهيدي:
ماهية التسجيل العيني:-
المبحث الأول :- تعريف التسجيل العيني
المبحث الثاني:- اهداف التسجيل العيني
المبحث الثالث:- الشهر الشخصي
الفصل الأول :- التطور التاريخي
الفصل الأول :- مراحل تطور انتقال الحقوق العينية العقارية فى مصر
سيتم تقسيم الفصل الاول لعدة مباحث

المبحث الأول:- في العصر الفرعوني
المبحث الثاني:- في ظل الشريعة الاسلامية
المبحث الثالث:- مرحلة التقنين المدني القديم
المبحث الرابع :- مرحلة التسجيل في ظل القانونين (١٨ ، ١٩)لسنة ١٩٢٣ .
المبحث الخامس:- مرحلة التسجيل العقاري في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما لحقه من قوانين حتي الأن .

المطلب الأول :- مرحلة تسجيل العقار في ظل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما لحقه من تعديلات
الفرع الاول : في ظل صدور قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤
الفرع الثاني : صدور القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بإضافة مادة ٣٥ مكرر للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنظيم الشهر العقاري .
الفرع الثالث : التسجيل في ظل القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لبعض احكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .
المطلب الثاني :- مرحلة التسجيل في ظل القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤
المطلب الثالث:- مرحلة التسجيل في ظل القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨
الفصل الثاني :- التجارب الدولية للتسجيل العيني للأصول العقارية

المبحث الأول :-خصائص التسجيل العيني في النظام التونسي

المبحث الثاني:- خصائص التسجيل العيني في دبى

(الفصـــل الثالـــث)

- **الباب الثالث الدور الفعال للتسجيل العيني للتنمية الاقتصادية**

- المبحث الأول : الاثر المباشر للتسجيل العيني في حماية اراضي الدولة
- المبحث الثاني : الاثر المباشر للتسجيل العيني في زيادة التمويل العقاري
- المبحث الثالث :التسجيل العيني واثره على زياده الاستثمار
- المبحث الرابع: التسجيل العيني واثره على زياده الناتج القومي

الفصل التمهيدي:- ماهية التسجيل العيني :-

إن التسجيل العيني للأصول العقارية يلعب دوراً كبيراً في اقتصاديات الدولة الحديثة حيث يقوم علي ارساء دعائم الملكية علي أسس ثابتة ومتينة تبعث علي الأمن والتضحية علي الدوام حتي لا تعم الفوضى وتسود المنازعات وتربك الحياة الاقتصادية حيث إن التسجيل العيني من خلاله يتم التعرف علي المركز القانوني للعقار.

ويمكن ابراز ماهية التسجيل العيني في ثلاثة مباحث.

المبحث الأول :- تعريف التسجيل العيني
المبحث الثاني :- اهداف التسجيل العيني
المبحث الثالث :- التسجيل الشخصي

المبحث الأول:- التعريف بالتسجيل العيني :-

هي السجلات العينية والدفاتر الرسمية التي يدور به الحق العيني طبق تنظيم معين وإجراءات محددة ولا تنشأ هذه السجلات إلا بعد إذن السلطات القضائية او الإدارية بتسجيل العقار"[1]" السجل

[1] د. علي كحلون ، طرق فصل النزاعات العقارية مجمع الأطرش للكتاب المختص تونس طبعة ٢٠١٠ صـ ١٣١

العقاري هو دفتر عام لكل وحدة عقارية في ذلك ورقة خاصة به وتدرج جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار بهذه الورقة وهذا هو ما يسمي بالإشهار العيني وقد عرفه المشرع المصري بالمادة الأولي من قانون السجل العيني القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ علي ان السجل العيني مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص علي الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به وقد عرف المشرع العراقي بأنه السجل التي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند إليه فى إصدار السند[١] ونجد إنه عند الوقوف بعناية علي المدلولات الحقيقية للمصطلحات القانونية في تسجيل العقار والإشهار العيني أو الشهر العيني والسجل أو السجلات العينية والسجل العقاري أو السجلات العقارية وعادة ما يخلط بين هذه المفاهيم والاغلب ان لا تتميز هذه المفاهيم عن بعضها لأن الواحد منها يمكن أن يستعمل للدلالة علي البقية[٢] ونجد ان هذا الموضوع مثار جدل

[١] راجع المادة رقم ١ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المتعلق بالتسجيل العقاري العراقي المعدل بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٢

[٢] paul decroux:Droit Foncier marocain . Tome 3 , p.45

ونقاش ، مما دفع معهد البحوث والدراسات العربية بالتعاون مع المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم التابعة لجامعة الدول العربية إلى استدعاء المختصين للتفاوض وتوحيد الاجتهادات ، واستقر الرأي علي تبني مصطلح الشهر العقاري " بحكم قدرة هذا المفهوم علي استيعاب كامل أطوار العملية" [١] اعتمدت المغرب نظام السجلات العينية رسمي بالتحفيظ العقاري بتاريخ شهر ٩ رمضان ١٣٣١ نجد إن التركيز علي سجلات عينية وهي سجلات عينية عقارية المعني إن تتعلق بالعقار والمقصود من التحفيظ هو جعل العقار المتحفظ خاضعاً لنظام هذا الظهير من غير إن يكون في الإمكان اخراجه منه فيما بعد [٢]

المبحث الثاني :-أهداف التسجيل العيني :-

إن هدف التسجيل العيني يتمثل في الرغبة في تطهير العقار بصفه نهائية ووضوحها مستقبلاً وذلك بتحديد المالك الحقيقي

---

[١] توحيد مصطلحات الشهر العقاري في البلاد العربية معهد البحوث والدراسات العربية

[٢] د. علي كحلون ، طرق فصل النزاعات العقارية مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس طبعة ٢٠١٠ صـ ١٣١

في فترة زمنية محددة وذلك حتي يسهل التعامل علي العقار ومالكه باطمئنان ودون خوف حيث إن التسجيل العيني يعتمد وسيلة إثبات قاطعة والهدف الثاني هو استقرار الملكية فلا مجال للغش اذا يكفي الاطلاع علي بيانات السجل للتعرف علي المالك الحقيقي للعقار فلا يخشي من منازعات مستقبلية ونجد إن الهدف الحقيقي والاساسي في التسجيل العيني هو التوصل الي تغيير وظيفه العقار بشكل يجعل العقار مثل المنقول فى سهولة التعامل في شأنه مما يساعد في تنمية رأس المال وبذلك يوفر التسجيل العيني سهولة انتقال العقار وضمان نقله من شخصي إلى اخر بطريقة امنة ومستقرة مما يدخل العقار في التنمية الاقتصادية وانخراط البنوك في تنمية الائتمان العقاري وبذلك يكون العقار أحد أهم عناصر التنمية الاقتصادية وبذلك نجد إن العقار المسجل يحقق الكثير من المكاسب الهامه وإنهاء النزاعات وتسهيل عملية إحصاء العقارات وسهولة إثبات الملكية .

المبحث الثالث: التسجيل الشخصي:-

قبل ظهور التسجيل العيني _ كانت الأنظمة المتبعة في تسجيل العقارات تدور حول التسجيل الشخصي هو نظام يقوم علي اساس انشاء سجلات للتصرفات العقارية يرصد بها كل تصرف

علي العقار وهذا النظام يجري وفقا للأسماء لا بحسب العقارات وسمى بالتسجيل الشخصي حيث إن في نظام التسجيل الشخصي " إن العقارات لا تعرف بمواقعها انما تعرف بأسماء مالكيها ففكرة نظام الإشهار والعلانية في النظام الشخصي فهي لا تضفي قوة الإثبات علي المحرر بعد شهره وبالتالي لا تؤمن المالك من ادعاءات الغير بتملك العقار بالتقادم[١]

ونجد أنه اذا اراد شخص الاستعلام عن عقار تم شهره بالنظام الشخصي وجب عليه ان يكون ملماً بأسماء ملاك العقار علي وجه الدقة وإذا وجد تحريف في الاسم الشخصي المراد الاستعلام عنه لا يمكنه الوقوف علي معلومات عن العقار .

الفصل الأول :- **مراحل تطور انتقال الحقوق العينية العقارية فى مصر :.**

سيتم تقسيم الفصل الاول لعدة مباحث
المبحث الأول :- في العصر الفرعوني
المبحث الثاني:- في ظل الشريعة الاسلامية
المبحث الثالث:- مرحلة التقنين المدني القديم

---

[١] د. ابراهيم ابو النجا السجل العيني في التشريع المصري صـ ٢٧ رسالة الدكتوراه لسنة ١٩٧٧

المبحث الرابع :- مرحلة التسجيل في ظل القانونين (١٨ ، ١٩) لسنة ١٩٢٣ .
المبحث الخامس:- مرحلة التسجيل العقاري في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما لحقه من قوانين حتي الأن .

المطلب الأول :- مرحلة تسجيل العقار في ظل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما لحقه من تعديلات
الفرع الاول : في ظل صدور قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤
الفرع الثاني : صدور القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بإضافة مادة ٣٥ مكرر للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنظيم الشهر العقاري .
الفرع الثالث : التسجيل في ظل القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لبعض احكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .
المطلب الثاني :- مرحلة التسجيل في ظل القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤
المطلب الثالث:- مرحلة التسجيل في القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨
المطلب الرابع:- مرحلة التسجيل بعد تعديل بعض مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وذلك بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

المبحث الأول: العصر الفرعوني :-

نجد أن هناك سجلات تعرف باسم ماجات التسجيل يطلق عليها عبارة (ايمي- رن- ف) ويرجع المؤرخون ان التسجيل يجعل السند حجة علي الغير [١]

ونجد أن هناك قد أثبت بعض المؤرخين وجود مصلحة كانت تقوم علي مسح الأراضي وكان ذلك في عهد الاسرة الأولي وكانت تلك المصلحة تقوم علي إحصاء الملكيات والملاك وتقوم برصد كل السندات الخاصة بنقل الملكية في سجلاتها وكانت العقود الناقلة للملكية تخضع لإجراءات الشهر والتوثيق اذ كان هناك مكاتب تعرف بمكاتب الأختام وكانت العقود الرسمية بها توقيع متعاقدين والشهود[٢] . ونجد أن هذا النظام ما هو الا تسجيل عيني يتعلق بالعقار.

---

[١] راجع النص في بيرين ٢٦٠١ وراجع في ذلك الاستاذ الدكتور شفيق شحاته في تاريخ القانون عام ١٩٤٩

[٢] يري بعض المؤرخون ان التسجيل كان يتم بواسطة الكاتب ويحرر نسختان من العقد اضافة الي نسخة تحفظ في المكتب وكانت النسخة تعرف بأسم انيسوت ومكاتب الأختام تعرف بأسم =

المبحث الثاني : في ظل الشريعة الإسلامية :-

لم يكن الفقه الإسلامي في حاجة لوضع قواعد للتسجيل العيني حيث إن طبيعة الفقه الإسلامي ومصادره الشرعية تغني في الحقيقة عن اللجوء لوضع قواعد خاصة وقد نزلت الآيات الكريمة مبينة لجملة من السلوكيات من الامانة والصدق والوفاء بالعهود "

سورة المائدة الآية "١" :- وقال الله تعالى في كتابه العزيز :- " **يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود احلت لكم بهيمة الانعم الا ما يتلى عليكم غير محلى الصيد وانت حرم ان الله يحكم ما يريد " .**

وسورة المؤمنون الآية "٨" :- وقال الله تعالى في كتابه العزيز :-" **والذين هم لأماناتهم وعهدهم راعون "**

وسورة النحل الآية ٩١" :- وقال الله تعالى في كتابه العزيز :- " **وأوفوا بعهد الله اذا عاهدتم ولا تنقدوا الايمان بعد توكيدها وقد جعلتم الله عليكم كفيلا ان الله يعلم ما تفعلون " .**

=

خير ختم _ راجع الدكتور محمد شوقي الشهر العقاري علما وعملا طبعة بدون ، سنة بدون ، صـ٢ وما بعدها

وسورة الأسراء الآية "٣٤" :- وقال الله تعالى في كتابه العزيز :-
ولا تقربوا مال اليتيم الا بالتي هي احسن حتى يبلغ اشده واوفوا بالعهد ان العهد كان مسولا " .

وكان ذلك من منطلق في جعل المعاملات التعاقدية مستندة فحسب إلي إرادة الأطراف فالعقد وحدة هو الناقل للملكية ولا شيء اكثر ومع ذلك فقد حث الفقه علي تحرير المكاتبات عند اللزوم في باب المعاملات خاصة منها ما يتعلق بالأرض تأكيدا علي ما جاء بالقران الكريم بكتاب الله تعالي في "سورة البقرة الآية ٢٨٢"

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن

تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾ [البقرة: ٢٨٢]

المبحث الثالث :- مرحلة التقنين المدني القديم :-

كان التقنين المدني القديم هو أول تشريع في مصر ينظم شهر الحقوق العينية للملكية العقارية ، حيث إن المشرع المصري استقي نصوص القوانين العامة من القوانين الفرنسية حيث ان مصر في تلك الفترة كانت واقعة تحت الاحتلال الفرنسي وتجدر الإشارة إن هناك بعض القوانين مازالت معمولا بها حتى الان وقد نص المشرع في قانون تنظيم الشهر العقاري فى المادة ٥٤ لسنة ١٩٤٦ ان لا يسري هذا القانون علي المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسميا قبل يناير سنة ٢٠٢٤ ولا علي الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ ، بل تظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الأثار التي تترتب عليها أحكام القوانين التي كانت سارية عليها.[١]

[١] المادة ٥٤ من القانون ١١٤ الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية الطبعة الثامنة صـ ٢٠

وقد اقتبس المشرع المصري كامل المشرع المصري عندما وضع التقنين المدني نظاماً للتسجيل اقتبسه من نظام التسجيل الفرنسي وهو نظام شخصي يقوم علي أساس أسماء الأشخاص التي تقيد في الدفاتر الهجائية للأسماء ويتم تسجيل الملكية بحسب أسماء الأشخاص بحيث إن العقارات لا يمكن معرفتها بمواقعها وإنما تعرف بأسماء المالكين.[١]

وكان من ابرز عيوب هذا النظام انه وجب عليه الالتجاء في حالة رغبته شهر العقار علي ثلاثة جهات وهي المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الأهلية وهذه الجهات الثلاثة كان لأي منها إن يقوم بعملية الشهر فكان في كل محكمة من المحاكم الثلاثة اقلامً تختص بشهر المعاملات العقارية وكان الشهر يعتبر صحيحاً أمام أي جهة من الجهات المذكورة ولا يكون نافذاً في حق الأجانب إلا إذا كان في المحاكم المختلطة.[٢]

---

[١] د. محمد كامل مرسي ،شهر التصرفات العقارية ،التسجيل والقيد ، طبعة ١٩٣٩، صـ ٣٣٠

[٢] د. عبدالرازق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، دار احياء التراث العربي ، بيروت، لبنان ـ طبعة ١٩٦٨ ، فقرة ٢٥٧ ، صـ ٤٤٦

المبحث الرابع:- مرحلة التسجيل في ظل القانون ١٨ ، ١٩ لسنة ١٩٢٣ :-

نظراً للمساوئ التي ظهرت عند تطبيق نظام الشهر للتقنين المدني القديم قد ذكرنا جزءً منها فقد اتجه المشرع إلي ضرورة تعديل نظام الشهر وهو ما حدي به لإصدار القانون ١٨ لسنة ١٩٢٣ ويختص بالمحاكم الوطنية والقانون ١٩ لسنة ١٩٢٣ ويختص بالمحاكم المختلطة.[١]

وقد عالج قانون التسجيل رقم ١٨،١٩ لسنة ١٩٢٣ بأنه جعل التسجيل شرطاً ضرورياً للاحتجاج بالحق بين طرفين والغير.[٢] كما ان هذين القانونين توسع في المحررات الواجب شهرها طبقاً لما هو وارد في المادة الأولي من القانونين لسنة ١٩٢٣ ، كما نجد إن في قانوني التسجيل لسنة ١٩٢٣ انه جعل التسجيل امراً لازماً وذلك عكس ما هو موجود في التقنين المدني القديم الذي كان لا يشترط التسجيل لانتقال الملكية ، كما نجد رغم

[١] د. محمد شوقي الشهر العقاري علماً وعملاً طبعة بدون ، سنة بدون ، صـ ٣٣

[٢] راجع المذكرة الايضاحية للقانوني ١٩٢٣

الاصلاحات التي حاول المشرع ان يقوم بها الا انه ظلت هناك بعض العيوب موجودة :-

أولاً:- لم ينجح في توحيد جهات الشهر في جهة واحدة

ثانياً :- كما ان تسجيل العقار كان يتم بالنظام الشخصي الخاص بأسماء ملاك العقار وليس العقار

المبحث الخامس:- تسجيل العقار في ظل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما لحقه من قوانين حتي الأن :-

المطلب الأول :- مرحلة تسجيل العقار في ظل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما طرأ عليه من تعديلات .

الفرع الاول : في ظل صدور قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤
الفرع الثاني : صدور القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بإضافة مادة ٣٥ مكرر للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنظيم الشهر العقاري .
الفرع الثالث : التسجيل في ظل القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لبعض احكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .
المطلب الثاني :- مرحلة التسجيل في ظل القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

المطلب الثالث:- مرحلة التسجيل في القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨

المطلب الرابع:-مرحلة التسجيل بعد تعديل بعض مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وذلك بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

المطلب الأول :- مرحلة تسجيل العقار في ظل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وما طرأ عليه من تعديلات :-

الفرع الأول:- في ظل صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

نجد ان في هذه المرحلة حاول المشرع إصلاح العيوب الخاصة بنظام تسجيل العقار وإدخال نظام تسجيل عيني للعقار وتوحيد جهات الشهر في جهة واحدة تكون مختصة بشهر جميع التصرفات العقارية وقد صدر القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦[١] ، ونجد أن في ذلك القانون كان تسجيل العقار يتم بالنظام الشخصي وهو ارتباط التسجيل بأسماء الأشخاص وليس بالعقار وقد عللت المذكرة الإيضاحية ذلك بأنه لا يمكن إدخال أو تطبيق التسجيل العيني إلا علي سبيل التدريج حيث انه لم يتم اعادة مسح البلاد جميعها وحتي المناطق التي تمت فيها المساحة الحديثة نجد عدم دقة البيانات الخاصة بالملكية والحقوق العينية ولذلك فمن المفترض تطبيق هذا النظام في مناطق محصورة

[١] نشر في الوقائع المصرية العدد ٨٥ في ١٩٤٦\٨\٢٤

واحدة تلو الأخرى ويؤدي هذا ان بقية المناطق يتم العمل فيها بنظام التسجيل الشخصي.[١]

كما تجدر الإشارة ان قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ هو التشريع المعمول به في الوقت الحاضر إلى جانب قانون السجل العيني الذي سنبحثه في المطلب الذي يليه ومن أهم الإصلاحات توحيد جهات الشهر لتكون جهة واحدة اتساع دائرة شهر المحررات إلا أنه مازالت هناك عيوب في ذلك القانون وهي إن التسجيل يتم علي النظام الشخصي كما إن توحيد جهات الشهر في جهة واحدة لم تتم علي الوجه الأمثل حيث إن عملية الشهر لها أكثر من جانب فهناك جانب قانوني وجانب هندسي وجانب متعلق بالتكليف والجانب الهندسي هو جانب ضروري في عملية الشهر فمن خلاله نستطيع أن نقف علي الوصف الحقيقي للعقار من حيث موقعه ومساحاته وحدود العقار وهذا الجانب تختص به هيئة المساحة فكان من الأولي علي المشرع عندما قام بتوحيد جهات الشهر في جهة واحدة كان واجباً عليه أن يكون شهر تسجيل العقار بشقيه القانوني والهندسي أمام مصلحة

[١] المذكرة الايضاحية للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦

الشهر العقاري دون سواها . ان نظام التسجيل العقاري في قانون الشهر ١١٤ لسنة ١٩٤٦ نظاماً شخصياً حيث ان القانون صدر بأتباع نظام الشهر الشخصي الذي يقوم علي أساس أسماء الأشخاص لا علي أساس العقار بكل ما في هذا النظام من عيوب . إن نظام تسجيل العقار في ظل القانون الشعر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إنه لا يوفر ضماناً كافياً للغير حيث يتم تسجيل العقار بالحالة التي عليها سواء كان صحيحاً أو باطلاً أو معيبا [١]

الفرع الثاني:- صدور القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بإضافة مادة ٣٥ مكرر للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنظيم الشهر العقاري :-

ورغم الانتقادات السابق ذكرها بالقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إلا إن المشرع اصدر القانون السابق ذكره بإضافة مادة جديدة ٣٥ مكرر نصها الاتي :-

[١] د. سليمان مرقص ، عقد البيع، دون دار نشر، سنة ١٩٨٠ صـ ٢٧٥

إذا كان سند الطلب حكماً نهائياً يثبت انشاء حق من حقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تقريره ،أو تغييره ، أو زواله ، يجب علي أمين المكتب إعطاء الطلب رقماً وقتياً شهراً أو قيداً في سجل خاص لكل منهما يعد لذلك بعد سداد الرسم المقرر، ويتحول الرقم الوقتي إلى رقم نهائي ، ويترتب عليه الاثار المترتبة علي شهر المحرر أو قيده ، وذلك عند عدم الاعتراض عليه أو رفض الاعتراض ويكون الاعتراض علي صدور الرقم الوقتي امأم قاضي الامور الوقتية خلال شهر من تاريخ نشره بإحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار علي نفقة صاحب الشأن ويصدر القاضي قراره مسبباً قبول الاعتراض وإلغاء الرقم أو برفض الاعتراض وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ رفع الاعتراض إليه مقروناً بالمستندات المؤيدة له ويكون هذا القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً وعلي شركات الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الشركات والجهات والوزارات والمصالح الحكومية عدم نقل المرافق والخدمات أو اتخاذ اي إجراء من صاحب الشأن يتعلق بالعقار إلا بعد تقديم السند الذي يحمل رقم الشهر أو القيد وتحدد اللائحة التنفيذية تنفيذ أحكام هذه المادة ونصت المادة الثانية علي أن

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد سته أشهر من تاريخ نشره[١]

نجد إن محاولات المشرع المصري لا تتفق مع حماية العقار والأمن القانوني للعقار حيث في المادة المذكورة سابقاً اهدرت ذلك حيث إنه لا يمكن التثبت من ربط العلاقة بين الصادر ضده الحكم والمالك بالعقود المسجلة والاعتماد فقط علي نشر الحكم في الجرائد اليومية وتجدر الإشارة إلى إن هذا القانون لم تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون حتي تاريخه.

الفرع الثالث:-التسجيل في ظل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

■:

قد أصدر المشرع القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ليكون بارقة أمل لإصلاح منظومة التسجيل وزيادة نسبة تسجيل العقارات في مصر

١- حيث تنص المادة ٣٢ مكرر من اللائحة التنفيذية لقرار وزير العدل ٢٢٢٢ لسنة ٢٠٢٢ تعديل بعض أحكام المرسوم باللائحة التنفيذية بقانون تنظيم الشهر العقاري

[١] الجريدة الرسمية العدد ٣٦ مكرر ب في ٥ سبتمبر لسنة ٢٠٢٠

الصادر في ١٤ أغسطس لسنة ١٩٤٦ يتم إشهار التصرف أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز ٣٧ يوم من خلال تقديم الطلب.

٢- إلغاء مرحلة مقبول الشهر والاكتفاء بمرحلة صالح للشهر طبقاً للمادة ٢٨ من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ .

٣- فصل أداء ضريبة التصرفات العقارية عن التسجيل حيث لم تعد مكاتب الشهر العقاري ملزمة قانوناً بإخطار مصلحة الضرائب شهر التصرفات التي يستحق عنها الضريبة العقارية .

٤- إتاحة التسجيل الالكتروني للطلبات طبقاً للمادة ٢١ من قانون الشهر العقاري ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لبعض مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

٥- أجازت المادة ١٠ مكرر من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ انه يجوز تسجيل واقعة التقادم القصير المنصوص عليه بمادة القانون ٩٦٩ مدني .

يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره

بطريقة التسجيل ويعد من هذه الوقائع في تطبيق احكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين ٩٦٨ ، ٩٦٩ من القانون المدني او الحيازة المصحوبة بسند ولو كان عرفياً لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق اذا كانت بحسن نية حتي التسجيل ويترتب علي عدم التسجيل عدم الاحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير [١] ،وقد أفاد الدكتور جمال ياقوت رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق أن القانون صدر بناء علي توجيه رئاسي للحكومة حيث أفاد إن المادة ١٠ مكرر من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ السابق ذكرها سوف تقوم بحل مشكلة تسجيل العقارات حيث أفاد بأن سبعين في المئة من عقارات مصر تفتقر تسلسل الملكية وأضاف أنه تم استخدام نظام السراج كون وهو اعطاء رقم تعريفي للعقار يصعب تكراره كبطاقة الرقم القومي للشخص[٢] .

[١] الجريدة الرسمية –العدد ٩ مكرر(أ) في ٦ مارس سنة ٢٠٢٢

[٢] برنامج أخر النهار د. جمال ياقوت رئيس مصلحة الشهر العقاري يوضح اجراءات تسجيل العقارات بالشهر العقاري الحلقة الكاملة بتاريخ ١٧\٥\٢٠٢٢https:\\youtube\mdJSc8hrJc

وتجدر الاشارة إن الطلبات المقدمة في ظل القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ هي (٥٨٤٣٠) طلب من تاريخ ٢٠٢٢/٥/٧ حتي تاريخ ٢٠٢٤/٩/١ وإن نسبة التسجيل في ظل هذا القانون ضعيفة جدا وأفاد د . حسين حسان خبير التطوير إن الثروة العقارية في مصر تقدر ب٢٠٠ترليون جنيه وهناك ٢٣مليون عقار في مصر وتابعة خلال لقاءه مع الإعلامي احمد موسى ببرنامج علي مسئوليتي المذاع علي قناة صدى البلد وأن ٩٠% من العقارات الموجود في مصر غير مسجلة بالشهر العقاري واضحاً إنه لا يوجد مسح لجميع العقارات في مصر.

ونجد أن نسبة العقارات التي تم تقديمها في ظل القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ لا تتناسب مع حجم العقارات الموجودة في مصر الغير مسجلة .

المطلب الثاني :-

- التسجيل العيني في ظل نظام السجل العيني

صدر قانون السجل العيني بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ يترتب عليه تغيير جذري في أنظمة التسجيل باعتماد علي طريقة التسجيل العيني وفقاً بموقع العقار بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة بالسجل تبين كافة التصرفات الواردة عليه تحقيقاً

للأمان التام لكل من يتعامل علي العقار وفقاً لبيانات سابقة تمثل الحقيقة والواقع.

نجد أن القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ كان أمنية يتمناها كافة القانونيين أو العاملين بأنظمة التسجيل وقد صدر القانون المذكور الذي يبين أن نظام السجل العيني هو إصلاح حقيقي لنظام الشهر العقاري وعلاج لكافة مشاكل المواطنين.

ونجد أن المشرع عندما عمد لتطبيق نظام السجل العيني اتبع طريقة التدريج حيث ترك لوزير العدل تحديد الأقسام المساحية التي يطبق بها نظام السجل العيني ونجد ان السجل العيني يقوم بتسجيل العقارات علي اساس العقار ذاته وحيث يقع العبء الاكبر في عملية التسجيل العيني للعقار علي عاتق الدولة التي تقوم بإعداد سجل لكل عقار وما علي الافراد الراغبين في اجراء تصرفات علي العقار الا ان يجعلوا تصرفاتهم في الصحيفة العقارية الخاصة بالعقار.

نجد أن الدولة المصرية قد نهجت نهج الدول التي أخذت بنظام التسجيل العيني كنظام لتسجيل العقار مثل استراليا والمانيا وفرنسا ومزيل الفرنسية وجزيرة مايوت الفرنسية.

وتجدر الاشارة إلا أن ما ورد بالمادة رقم ٦٨ باللائحة التنفيذية بقانون السجل العيني بانة يطبق نظام المدن علي سكن البلاد التي يصدر في شأنها قرارات وزارية ويكتفي بسكن البلاد الأخرى بتقسيمها الي مجموعة وكتل دون رفع الوحدات العقارية الواقعة داخل هذه الكتلة (كتلة سكنية) .

ونجد عندما يصدر قرار من وزير العدل تطبيق نظام السجل العيني في قرية او بلدة بها كتلة سكنية مجموعة من المباني المتلاصقة فيخصص لهذه الكتلة السكنية صحيفة عينية واحدة وتكتب في خانة اسم المالك فى الصحيفة العقارية سكن الناحية وفي الحقيقة ان الكتلة السكنية ليست وحدة عقارية واحدة حتي يفتح لها صحيفة عينية واحدة إنما هي وحدات عقارية متعددة ولا يتم رفعها ولكن يتم عمل صحيفة واحدة بها كتلة سكنية واحدة .

ونجد أن السبب في ذلك هو نص المادة الثامنة حيث عرف الوحدة العقارية لكل قطعه من الأرض وان المباني مملوكة لأشخاص مختلفين عن مالك قطعة الارض.

ونجد ان المشرع في التطبيق العملي لم يستطع أن يعتبر المباني وحدة عقارية والأرض التي عليها وحدة عقارية وذلك لاشتراط النص أن تكون قطعة من الأرض وهنا تكمن المشكلة الكبيرة

حيث اشترط النص أن تكون الوحدة العقارية قطعة من الارض وبالتالي لا يمكن فتح صحيفة وحدة عقارية لملكية وحدة سكنية لمبني معين وهو الأمر الذي أدي إلى عدم تطبيق نظام السجل العيني في المدن حتي الان.

ونجد ان التسجيل العيني للعقار لم يطبق في مصر بالطريقة التي رغب بها المشرع عندما اصدر القانون حيث ان الواقع يتنافى مع ما هو وارد بالصحيفة العقارية.

كما ان المشرع المصري لم يتدخل في التعديل المستمر لقانون السجل العيني لمواكبة العصر وتجدر الاشارة انه حتى اواخر عام ٢٠١٨ تم إيقاف عمل الحاسب الالي بالسجل العيني واصبحت المكاتب تقيد يدويا علي الصحيفة العقارية دون الصحيفة الالكترونية .

المطلب الثالث:- مرحلة التسجيل في القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ :■

صدر القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ بشأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة ، وصدر القانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٢٧ لسنة

٢٠١٨ بشأن تنظيم بعض احكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة .

حيث نجد إنه فى القانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ الخاص بأحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة حيث بموجبه اتاح لوزير العدل لكل مجتمع عمراني جديد أن ينشىء مأمورية للشهر العقاري أو أكثر تتولي دون غيرها شهر المحررات الخاصة بجميع التصرفات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها كذلك الأحكام وان يكون شهر المحررات اما عن طريق الايداع أو التسجيل أو القيد كلُ بحسب أحواله.

كما الزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأرسال المحررات المتضمنة ما قامت به من تصرفات بشأن الاراضي والمنشئات والوحدات الداخلة في نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة وواجبة الشهر لمأمورية الشهر العقاري وان يكون الشهر عن طريق الإيداع وذلك بعد سداد مقدم الطلب للرسوم المنصوص عليها وحيث ان المدة التي تصدر للمأمورية لشهر الطلب مدة خمسة عشر يوماً ويكون التظلم في القرارات الصادرة من المأمورية برفض طلبات الشهر خلال ٣٠ يوم من إخطار مقدم الطلب بكتاب موصي عليه بعلم الوصول بالقرار المتظلم منه.

ونجد أن فى القانون المذكور اختصت نظرة التظلمات الي لجان تشكل برئاسة قاضي بمحكمة الاستئناف علي الأقل وعضوية اثنين من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق احداهما قانوني والأخر مساحي بشرط ألا يكون قد سبق لهم الاشتراك في أي اعمال تتعلق بالمتظلم منه.

ونجد أن القانون ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢ المعدل بالقانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ حيث اتاح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تقديم طلب الشهر وفقاً للقواعد والاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون .

الفصل الثاني :- التجارب الدولية للتسجيل العيني للأصول العقارية :-

نجد في هذا الفصل يجب التعرف علي التجارب التي حققت نجاحاً في تنفيذ التسجيل العيني للعقارات وكيفية الاستفادة منها وتفعيل نظام التسجيل العيني للأصول العقارية في مصر والانطلاق نحو تطبيقه بهدف تطوير قطاع العقارات وتنمية الثروة العقارية لخدمة الاقتصاد المصري وتنميته . لقد حرصت غالبية دول العالم بالأخذ بنظام التسجيل العيني حيث ان التسجيل العيني يحقق مزايا عديدة منها توفير الحماية والطمأنينة للمتعاملين علي العقار وذلك مما

يقرره السجل العقاري من حجية مطلقه لا يمكن الطعن عليها وسهوله التعرف علي الحقوق العينية للعقار لمن يرغب في التعامل علي العقار لأنه بمجرد الاطلاع علي الصحيفة الخاصة بالسجل العقاري يمكنه التحقق من موقعه ومساحته والحدود والمشتملات ومالكه والالتزامات والحقوق علي العقار ، يعمل علي الحد من النزاعات علي الملكية ويمنع عدم التعدي أو الاستيلاء علي أي جزء من العقار بمسح العقار بحدوده ومساحته ورسم الخريطة التي تتم علي اساسها قيد الصحيفة العقارية ويعمل علي حفظ الحقوق وتبسيط اجراءات نقل الملكية العقارية من شخص لأخر ويعمل علي استقرار الملكية وتدعيم الائتمان العقاري.

وسوف نتناول هذا الفصل في ثلاثة مباحث :-

المبحث الأول :-خصائص التسجيل العيني في النظام التونسي

المبحث الثاني:- خصائص التسجيل العيني في امارة دبى

المبحث الأول :-خصائص التسجيل العيني في النظام التونسي

نلاحظ ان قانون التسجيل سنة ١٨٨٥ لم يستقر علي حاله بل كان من أكثر النصوص مراجعة وتعديل وانخرط المشرع التونسي في سياسة اصلاحية بقانون التسجيل العيني منذ ١٩٩٢ حتي ٢٠٠١ وصدرت خمسة قوانين هما القانون ٩٤ لسنة ٢٠٠٠

بتاريخ ٢٠٠٠١١١١١١ والقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٠ في ٢٠٠٠١١٠١٣١ والقانون ٣٢ لسنة ٢٠٠١ بتاريخ ٢٠٠١١٣١٢٩ والقانون ٣٥ لسنة ٢٠٠١ بتاريخ ٢٠٠١١٤١١٧ والقانون ٣٤ لسنة ٢٠٠١ بتاريخ ٢٠٠١١٤١١٠ونجد ان المشرع التونسي اعتمد طريقتين للتسجيل.

- **طريقة اختيارية يتولاها صاحب الحق العيني**
- **وطريقة اجبارية تتولاها الدولة**

ونجد رغم التغييرات التي تمت علي نظام التسجيل العيني في تونس إلا أن ملامح التسجيل العيني للنظام التونسي مستقرة حيث إن في القانون العقاري المؤرخ في جويليه ١٨٨٥ اسس ثلاثة مبادئ اساسية.

أولاً :- **اعتماد مبدأ التخصيص وأن الملكية تشخيص ذاتي للعقار قائم بذاته دون اعتبار اسماء المالكين وأصحاب الحقوق العينية وضبط العقار بصفة دقيقة بالاعتماد علي مثال هندسي تقوم به المصالح الفنية ويسند إلى العقار اسماً وعدداً ويصبح العقار مستقل بذاته ثم تنقل هذه البيانات في النهاية إلى السجل.**

ثانياً:- **ضبط مالك العقار ويكون بواسطة حكم عقاري نهائي**

ثالثاً:- **الاشهار بإقامة رسم عقاري اعتماداً علي المثال الهندسي والحكم العقاري .** [1]

ونجد ان عملية تسجيل العقار في تونس تتأسس اولاً وبالذات علي المثال الهندسي الذي تعده مصلحة قياس الاراضي بطريقة فنية وعلمية وهو الذي يكون سند الحكم العقاري الذي تذكرة المحكمة العقارية بعد إجراء الأبحاث العقارية ليحال بعد ذلك الي ادارة الملكية العقارية التي تتولي تسجيلها.

ونجد ان المحكمة العقارية قد أُنشأت بالقانون ١٨٨٥ وهي تابعة لإشراف وزارة العدل وتعتبر سلطة قضائية باعتبارها جهاز الذي يتولى البحث في القضايا المنشورة لتحديد المالك الحقيقي وإصدار الحكم بالتسجيل لأن جميع أحكام المحكمة العقارية تحال وجوباً بعد اضافة الرسم الهندسي المعد عن طريق مصلحة قياس الأراضي إلي إدارة الملكية العقارية التي تتولي الرسم العقاري وبالتالي إن جميع العمليات المتعلقة بالرسم العقاري إجمالاً يجب

[1] د. علي كحلون القانون العقاري الخاص ص ٣٨٨ مركز النشر الجامعي ٢٠٠٩

أن ترسم بإدارة الملكية مبدأيا حتي يقع الاحتجاج بها ايذاء الغير أو إنها تتكون حسب مقتضيات التشريع الحديث.

المبحث الثاني:- خصائص التسجيل العيني في دبي :-

تعد تجربة دبي من التجارب التي تستدعي دراستها والاستفادة من تجربتها فقد خطت دبي خطوات سريعة ومتقدمة منذ اصدار قانون التسجيل العقاري رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦ الذي جعل دائرة الاراضي والأملاك دون غيرها كافة الاختصاصات المتعلقة بالتسجيل العقاري وما يرتبط به من حقوق عقارية وعقود ايجار طويلة المدة فنجد أن القانون أعطاها سلطة تحديد مناطق المسح والقواعد المتعلقة بها والمعاينة واصدار خرائط الوحدات العقارية والتصديق عليها وقواعد استخدام الحاسب الالي في حفظ وتسجيل البيانات وتحديد الرسوم المستحقة عن الخدمة التي تقدمها.

ونجد ان القانون أوجب انشاء سجل عقاري لتسجل به كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات ويكون له الحرية المطلقة في مواجهه الكافة ولا يجوز الطعن في البيانات إلا إذا نتيجة غش أو تدليس وتسجل في السجل جميع التصرفات

العقارية والأحكام المثبتة لها[1] وقد صدر القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ لتنظيم السجل العقاري المبدئي بإمارة دبي[2] لتقوم دائرة الاراضي والاملاك بإثبات عقود بيع العقارات وكافة التصرفات القانونية علي العقار لهذا السجل قبل نقلها إلى السجل العقاري الاساسي.

ونجد ان دائرة الاراضي والاملاك في دبي وفقاً للقانون تعمل علي تحقيق الاهداف الاستراتيجية للحكومة في القطاع العقاري وتطوير انظمة التسجيل لمواكبة احدث النظم العالمية لضمان الوصول إلى أفضل المستويات العالمية وتطوير قطاع الايجارات والعمل علي تشجيع الاستثمار العقاري بما تحذوه لمواكبة أفضل أنظمة التسجيل في العالم .

ونجد إن امارة دبي عملت علي تصميم حاسب الي خاص بالعمليات التي تتم علي العقار ويتم التحديث بشكل مستمر.

---

[1] أنظر القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري فى امارة دبي صدر في دبي بتاريخ ٢٠٠٦\٣\١٣ الموافق ١٣ صفر ١٤٢٧ هـ

[2] القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي الصادر بتاريخ ٢٠٠٨\٨\١٤الموافق ١٣ شعبان ١٤٢٩ هـ

(الفصـــل الثالـــث)

- **الباب الثالث :ـ الدور الفعال للتسجيل العيني للتنمية الاقتصادية :ـ**

- **المبحث الأول : الأثر المباشر للتسجيل العيني في حماية أراضي الدولة**
- **المبحث الثاني : الأثر المباشر للتسجيل العيني في زيادة التمويل العقاري**
- **المبحث الثالث :التسجيل العيني وأثره على زياده الاستثمار**
- **المبحث الرابع: التسجيل العيني وأثره على زياده الناتج القومي**

المبحث الاول :ـ الأثر المباشر للتسجيل العيني في حماية اراضي الدولة

نجد ان هناك الكثير من القوانين الخاصة بأراضي الدولة التي تضمنت القواعد الواجب اتباعها عند تصرف الدولة في الارض ومنها القوانين الأتية:-

- القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والخاص بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية
- القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ الخاص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- القانون ٧ لسنة ١٩٩١ الخاص ببعض الاحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.
- والقانون ٩٥ لسنة ٢٠١٨ .
- القانون ٦٣ لسنة ١٩٥٧ .
- القانون ٧٣ لسنة ١٩٥٣.

والكثير والكثير من تلك القوانين التي تختص بأراضي الدولة.

وقد اثبت الواقع بكثير من الأوقات أن تلك الكثرة بتلك القوانين قد أدي ذلك الي ضياع ملكية الدولة لأراضيها ، حيث عند التعدي علي أراضي الدولة نجد أن هناك خلاف بين الجهات الصادر لها تلك القوانين من تحديد الولاية الخاصة بحماية الأرض من التعدي عليها .

ونجد ان تلك الجهات تقف مكتوفة الأيدي في الدفاع عن الأرض المغتصبة علي اعتبار أنها لا تختص بها ولما كان التسجيل

العيني للعقارات بمثابة حماية أراضي الدولة من التعدي عليها وحصرها حيث إن التسجيل العيني يعمل الشيتات الخاص بملكية الدولة ويمنع من سرقة أراضي الدولة وحماية الأراضي من مافيا سرقة الأراضي.

ونجد أن المشرع أصدر قانون ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ نظراً لكثرة التعدي علي أراضي الدولة ومحاولة استيفاء الدولة لحقها في الارض التي تم التعدي عليها بطريق الاتفاق المباشر وبيعها لواضع اليد عليها حيث أجاز الجهة الادارية في ازالة التعديات علي الاراضي الخاضعة لولايتها والتصرف في تلك الاراضي بالاتفاق المباشر بوضع اليد عليها[١]

نجد أن التسجيل العقاري يعمل علي حماية الارض ويمنع التعدي حيث أن الوضع الحالي لأراضي الدولة به قصور شديد من قبل المشرع بعدم تسجيل أراضي الدولة تسجيلاً عينيا ينصب علي العقار حتي يقطع لكل من تسول له نفسه ويحاول الالتفاف بطريقة ملتوية لأخذ ما هو حق الدولة .

---

[١] المادة ٢ في القانون ١٤٤ لسنة ٢٠١٧

حيث إن التسجيل العيني يعمل علي تسهيل واختصار الاجراءات ويعالج القصور ومساوئ النظام الحالي في تسجيل أراضي الدولة.

كما تجدر الإشارة أن المنشور الفني ١٩ لسنة ٢٠٢٢ [١] الذي صدر بسبب تطبيق القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ من الشهر العقاري .

بأنه يستلزم مخاطبة الأمانة الفنية لحوكمة أصول الدولة للوقوف علي تداخل العقار مع املاك الدولة من عدمه ويتم كتابة كافة هذه البيانات وارسالها للأمانة الفنية لحوكمة أصول الدولة عن طريق بريد الكتروني وتقوم الامانة الفنية بحوكمة أصول الدولة بالرد علي المأمورية من خلال الايميل الخاص بها ويستوقفني في ذلك الموضوع أن الأمانة الفنية لحوكمة أصول الدولة طلبت من كافة المحافظات ارسال بيانات الملكية الخاصة بأملاك الدولة بكل محافظة

وتم الارسال من قبل كل محافظة ولم تكن بيانات الملكية دقيقة الخاصة بكل محافظة حيث انه لا يوجد قاعدة بيانات لأملاك

[١] المنشور الفني رقم ١٩ لسنة ٢٠٢٢ من تعليمات الشهر العقاري

الدولة مستوفية كافة الاراضي في كل محافظة وان تلك البيانات لم تكن دقيقة

المطلب الثاني:- الاثر المباشر للتسجيل العيني في زيادة التمويل العقاري :-

نجد ان التسجيل العيني للأصول العقارية يساعد في زياده التمويل العقاري حيث ان نسبه العقارات المسجلة في مصر لا تتجاوز ١٠ % [١]

كما ان في عقد اتفاق التمويل العقاري به التزام بنقل ملكية الوحدة المبيعة باسم المستثمر حسب المدة المذكورة في العقد.

ونجد ان المادة ٩ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ (جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية او نقله او تغييره او زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل) وبمقتضي عقد اتفاق التمويل العقاري يقع علي عاتق البائع وهو الطرف الثالث بتسجيل المبيع باسم المستثمر (المشتري) ماعدا

[١] دراسة وزارة المالية حول تنشيط القوانين والتشريعات والاجراءات التي تحكم تسجيل العقارات في مصر سبتمبر ٢٠٠٥ صـ ٤١

الاخلال بأحقية الممول في قيد حق الامتياز لصالحة علي الوحدة المبيعة او رهنها لحين سداد كامل الثمن .

وأن وجود التسجيل العيني يساعد ويدفع عجلة التمويل العقاري لسرعة وبساطة اجراءات نقل الملكية عندما تكون مسجلة بنظام التسجيل العيني مما يسهم في زيادة الاقبال علي شراء الوحدات السكنية والتجارية وزيادة حركة التداول بوجود عقارات مسجلة.

التسجيل العيني يعمل علي حل مشكلة الاسكان حيث يكون هناك الكثير من المعروض فى الوحدات السكنية متي تم اتباع التسجيل العيني للعقارات.

المبحث الثالث:- التسجيل العيني واثره على زيادة الاستثمار :-

نجد أن التسجيل العيني يعد بمثابة الأمان في مجال التعاملات العقارية حيث انه يضمن حماية حقوق الافراد ومصالحة وذلك من الضروريات التي يحتاجها المستثمر.

حيث ان التسجيل العيني للأصول العقارية ينظم قواعد التملك وعمليات الاستغلال والتداول للعقارات بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة علي حد سواء ويؤدي ذلك ببث الثقة بالطمأنينة ودرء المنازعات وهو ما يحتاجه الاستثمار.

حيث ان التسجيل العقاري يساعد في الانشطة الاقتصادية قطاع البناء والتشييد والاستثمار العقاري ويوفر فرص عمل.

كما ان نمو الاستثمار العقاري سيؤدي قطعاً الي توافد شركات اجنبية وعربية ووطنية من اجل الحصول علي مشاريع عقارية يحميها التسجيل العقاري وذلك بقيام التسجيل العقاري علي اسس سليمة قانونية

المبحث الرابع : التسجيل العيني واثره على زياده الناتج القومي :-

نجد ان التسجيل العيني في اي دولة يؤكد علي نهضتها العقارية لأتباعها ذلك النظام الذي يرتبط بالعقار دون الارتباط بالأشخاص فنجد ان تزايد وكثرة التسجيل العقاري في اي دولة يؤكد النهضة العقارية ويعمل علي تدفق الأموال في الداخل والخارج.

حيث ان ما يحققه التسجيل العيني في زيادة الاستثمار العقاري وخلق مزيد من فرص العمل لارتباط الاستثمار العقاري بالعديد من الصناعات والمهن يعمل علي زيادة الدخل القومي من خلال مضاعفة الايرادات الناتجة عن طريق التسجيل للعقارات ، حيث ان الاستثمارات العقارية تعمل علي تلبية احتياجات النهضة

العمرانية التي تحتاجها الدولة من وحدات سكنية وصناعية وتجارية واسس ثابتة في اي نمو اقتصادي.

الخاتمـــة

بعون الله وتوفيقه في نهاية بحث اثر التسجيل العيني للأصول العقارية في التنمية الاقتصادية كان الهدف من هذه الدراسة معرفة خصائص ومميزات التسجيل العيني والتعرض للتجارب الدولية للتسجيل العيني للأصول العقارية وكيفية الاستفادة منها ومعرفة الدور الذى يقوم به التسجيل العيني في ارساء دعائم الملكية العقارية علي اسس ثابتة ومتينه تبعث علي تشجيع الاستثمار ومعرفة اهمية العقار في التنمية الاقتصادية وزيادة الثروة القومية وزيادة الاستثمار ان الثروة العقارية هي قاطرة النمو الاقتصادي وننتهي هنا الي اهم النتائج والتوصيات .

اولاً: نجد ان هناك اكثر من قانون ينظم التسجيل العقاري في مصر بدأ من:-

القانون ١١٤ لسنة ٤٦ والقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ والقانون ٢٧ لسنة ٢٠١٨ والقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لبعض مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

لذا اوصي المشرع بعمل قانون

١- ينظم التسجيل العيني في مصر ويطبق علي كامل تراب الوطن ويكون القانون متفق مع المعايير الدولية والمطبقة في تسجيل العيني لتسهيل وسرعة الاجراءات وحماية الملكية العقارية وتشجيع المستثمرين.

ثانياً:- خلت كافة القوانين في مصر من تخصيص محكمة عقارية تختص بكافة المنازعات المعتقة بالعقار.

لذا اوصى المشرع بعمل قانون لإنشاء محكمة عقارية يكون اختصاصها الفصل في المنازعات الخاصة بالعقار خلال مدة زمنية محددة لاستقرار الملكية العقارية.

ثالثاً: نجد ان اختصاصات الشهر العقاري محدودة لذا اوصى المشرع بعمل بإضافة اختصاصات استثنائية ومستحدثة في تسهيل الاجراءات كما هو حدث في بعض الانظمة الدولية المنظمة لمنظومة التسجيل العيني .

المراجع العربية : ■

١- د. على كحلون القضاء العقاري، طرق فصل النزاعات العقارية ، المجمع الاطرش – الكاتب المختص ، تونس طبعة ٢٠١١

٢- القاضي منير القرشيش ، المحاضرات في القانون العقاري التونسي الطبعة الثانية – مجمع الاطرش – الكتاب المختص، تونس ٢٠١٤

٣- د. على كحلون ملحق القانون العقاري الخاص ، مركز النشر الجامعي – طابعة ٢٠١٠

٤- القاضي منير القرشيش – الاجراءات بالتسجيل العقاري – مجمع الاطرش – الكتاب المختص – تونس ٢٠١٤

٥- د. على كحلون القانون العقاري الخاص – مركز النشر الجامعي – طبعة ٢٠٠٩

٦- موسوعة قطاع التسجيل العقاري والتوثيق الجزء الثاني – طبعة ٢٠١٠ .

٧- د. رمضان سليم المختصر المفيد ف الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق قولاً وعملاً – دار المروة للطباعة والتجليد طبعة ٢٠١١

٨- د. الادريسي الفاخوري نظام التحفيظ العقاري والمستحدث بالقانون ١٤٠٧

٩- د. سليمان مرقص – عقد البيع ، دون دار النشر سنة ١٩٨٠ .

١٠- د. عبد الرازق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع دار احياء التراث العربي ببيروت لبنان طبعة ١٩٩٦ .

١١- د. كمال البقروطي : المسح العقاري واشكالاته القانونية في القانون التونسي ، محلة الدراسات القانونية كلية الحقوق بسفاقس عدد (١٣) لسنة ٢٠٢٠ .

الرسائل العلمية

د. احمد جمال ابراهيم زيدان : اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق ، جامعة عين شمس ، عام ٢٠٢٠

د. ابراهيم ابو النجا : السجل العيني في التشريع المصري ، رسالة دكتوراه ، جامعة الاسكندرية ، سنة ١٩٧٧ .

د. اسامة محمد عبد الوهاب : الدعاوي واجبة الشهر في ظل تشريعات الشهر العقاري، سنة ٢٠٢٢

د. عزت فوزي امين الياس : الضوابط القانونية ، التصرف في اراضي الدولة، رسالة الدكتوراه ، كلية الحقوق سنة ١٩٩١

د. على ابراهيم ابو العنين : ضمانات الممول في اتفاق التمويل العقاري رسالة الدكتوراه كلية حقوق جامعة القاهرة ٢٠٢٠

د. ويس فتحي : الشهر لعقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، الجزائر ، السنة الجامعية ٢٠١٠/٢٠١١

المراجع الاجنبية :-

Paul duroux,lee droit foncier marocain , edition la porte rabat 1997 .

Philippe T Abi fadel; dictionnaire des terms juridiaues francais –librarie duliban,2004 .

Tephane piedelievre ,traite de droit civil , la publicite fonciere , L.G.D.J , 2000 .

M. PLANIOL et G.RIPERTmTraite pratique de droit civil francais ,T 3 mLes bien , 2 eme ed ., Par Maurice PICARD ,paris ,L.G.D.J,. 1952.