

الموسوعة النموذجية فى

الملكية العقارية

فى ضوء الفقه وقضاء النقض

الجـــزء الثانى

إجراءات التسجيل أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى

ويشتمل على :

- طرق الشهر والتسجيل
- مراحل الشهر
- تجديد وتعديل وإمتداد طلب الشهر
- مشروع محرر الشهر
- المراجعة الفنية بمكاتب الشهر
- جهات التحفظ الحكومية على العقار
- قواعد تملك الأجانب المشترين
- حق الملكية ، وحق الارتفاق والرهن ، والامتياز .
- قواعد الإلتصاق
- الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة
- دعوى صحة التعاقد
- التنفيذ العقارى
- التمويل العقارى
- قانون الشهر رقم ١١٤/١٩٤٦ م وتعديلاته ولائحته التنفيذية
- لائحة التفتيش الفنى وقرار ٢١٤/١٩٧٧
- قانون العاملين بمصلحة الشهر

الأســـتاذ

الســـيد عبدالوهاب عرفـــة

المحامى لدى محكمة النقض

رئيس قسم المراجعة الفنية بمكاتب الشهر العقارى «سابقا»

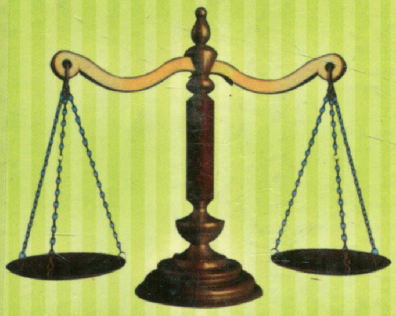
طبعة حديثة

٢٠١٠

الناشـــر /دار المجد للنشر والتوزيع

ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦

الملكية العقارية



الناشـــر
دار المجد للنشر والتوزيع
ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦

الموسوعة النموذجية في

الملكيـــة العقاريـــة

في ضوء الفقه وقضاء النقض

إجراءات التسجيل أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقاري

الجزء الثاني

ويشتمل على :-

- طرق الشهر والتسجيل.
- مراحل الشهر.
- تجديد وتعديل وامتداد طلب الشهر
- مشروع محرر الشهر.
- المراجعة الفنية بمكاتب الشهر.
- جهات التحفظ الحكومية على العقار.
- قواعد تملك الأجانب المشتريين.
- حق الملكيـــة، وحـــق الارتفـــاق والرهن، والامتياز.
- قواعد الالتصاق.
- الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة.
- دعوى صحة التعاقد.
- التنفيذ العقاري.
- التمويل العقاري.
- قانون الشـــهر رقـــم ١٩٤٦/١١٤م وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
- لائحـــة التفتـــيش الفنـــي وقـــرار ١٩٧٧/٢١٤.
- قانون العاملين بمصلحة الشهر.

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامي لدى محكمة النقض

رئيس قسم المراجعة الفنية بمكاتب الشهر العقاري (سابقاً)

طبعة حديثة

٢٠١٠

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦

اتحاد الملاك

{م ١٣ ق ١٣٦/١٩٨١، م ٧٣ ق ٤٩/١٩٧٧ الخاصين بإيجار الأماكن، المادتين ٨٥٦، ٢٨٢ مدني، القرار الوزاري ١٠٩/١٩٧٩ بإصدار نموذج عقد تأسيس اتحاد الملاك}.

٣٢٧ـ شروطه:

١- ألا يقل عدد الأعضاء عن ستة.

٢- ألا يقل عدد الطوابق أو الشقق عن ستة.

٣- عقد التأسيس مصدق على توقيعات أطراف الأعضاء فيه، ويستحسن أن يكون (موثقاً رسمياً) لإمكان استخراج أكثر من صورة رسمية للعمل بها في البلدية والتسجيل وغيره، أما المصدق عليه فلا يستخرج منه صورة (شهادة رسمية) ليس لها قوة العقد الأصلي.

٣٢٨ـ الغرض منه:

ضمان حسن الانتفاع، وإدارة الأجزاء المشتركة للعقار، وصيانتها لصالح جميع الملاك.

٣٢٩ـ المستندات المطلوبة أمام مكتب الرسم بجهة التنظيم بالبلدية عند قيام الاتحاد بالحي؟

١- طلب قيد الاتحاد بالبلدية هذا نصه:-

السيد الأستاذ/ المهندس/ مدير عام الإدارة الهندسية ببلدية....

بعد التحية

مقدمه لسيادتكم (مأمور اتحاد) ملاك عمارة برج.... الكائنة..... تنظيم شارع.... ناحية..... قسم..... محافظة.....

برجاء التكرم بقيد الاتحاد بسجلات البلدية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمه لسيادتكم

٢- إقرار مصدق عليه مستوفي الدمغة من مالك الأرض الأصلي بموجب المسجل رقم..... ( ) بالموافقة على إقامة الاتحاد واستخراج الرخصة وإعطاء شهادة بذلك، ويقدم لإدارة الرخص لاستخراج رخصة المباني.

٣- عقد تأسيس اتحاد ملاك مصدق عليه (مستوفي الدمغة).

٤- كشف بعدد وحدات العقار وأسماء الملاك وحصصهم ورأس المال المساهم به وبتوقيعهم.

٥- العقد الابتدائي لشراء الأرض.

٦- العقد المسجل سند ملكية الأرض.

٧- صورة من الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية وما يفيد حضور الأعضاء الإجتماع.

٨- محضر اجتماع الجمعية العمومية موقع عليه وثابت التاريخ ويشترط حضور ٦٠% على الأقل، ومحضر آخر إذا لم يكتمل النصاب ويرفق مع المحضر الأول ويصحح بأي عدد من الحاضرين وتوقيعهم.

٩- شهادة من الحي بقيد الاتحاد لاستخراج رخص المباني.

١٠- فتح حساب باسم الاتحاد بأحد البنوك.

وترفق المستندات بداخل (دوسيه) لحفظها وتثبتها:

٣٣٠- نموذج طلب عضوية أو حجز شقة:

السيد رئيس مجلس إدارة اتحاد ملاك عمارة برج

بعد التحية

مقدمه لسيادتكم ..... ومقيم .....

برجاء قبولي عضواً باتحاد الملاك، وحجز شقة لي في عمارة الاتحاد والتي سيتم إنشاؤها بمنطقة ..... وأتعهد بتنفيذ كافة شروط لائحة الاتحاد، والالتزام بقرار مجلس الإدارة – وسداد قيمة الدمغات المقررة في مواعيدها المحددة، وقبولي للائحة الجزاءات في حالة مخالفتي شروط الاتحاد وقرار مجلس الإدارة.

وفيما يلي البيانات المتعلقة بي والتي أقر بأنها صحيحة وتحت مسئوليتي وأتعهد بإخطار الاتحاد بأي تغيير يحدث فيها.

الاسم: ..... العنوان: .....

التليفون: ..... الوظيفة: .....

الحالة الاجتماعية: ..... الإيراد السنوي: .....

البطاقة الشخصية: .....

عدد الحجرات المراد حجزها: .....

الدور (الطابق): .....

تحريراً في / / ٢٠٠ م

مقدمه لسيادتكم

س) متى يصبح المشتري عضواً بالاتحاد؟

ج) بمجرد تحرير عقد البيع العرفي وسداد كامل الأقساط طبقاً م ٢/٣٧ ق ١٩٧٧/٤٩ الخاص بإيجار الأماكن.

٣٣١ـ هل اتحاد الملاك شخصية معنوية؟

نعم لاتحاد الملاك شخصية معنوية (مستقلة) عن شخصية أعضاؤه وذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضاؤه وله (نائب) مأمور الاتحاد يمثله أمام القضاء واتحاد الملاك عبارة عن (جمعية) من جميع ملاك العقار لغرض (غير الحصول على الربح المادي) هو (إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها لصالح جميع الملاك).

٣٣٢ـ نقل تمويل مباني اتحاد ملاك بأسماء المتقاسمين:

عقد شراء أرض اتحاد الملاك المتضمن الشركاء وحصصهم على الشيوع في الأرض يلزم تمويل المباني كذلك على الشيوع بأسماء الملاك لتسجيل اتحاد الملاك بالشهر العقاري ويكون موضوع التسجيل (قسمة شقق عقار) فيجب أن يكون التمويل بأسماء الملاك على الشيوع لأن الغرض من تسجيل عقد القسمة إنهاء حالة الشيوع واختصاص كل متقاسم بشقة مفرزة أو طابق وتطلب جهة الملاك بقسم الإيرادات لنقل التمويل:

(١) رخصة المباني.

(٢) شهادة من الحي تفيد قيد الاتحاد وعدد الأعضاء وأسماؤهم، أو إقرار من مأمور الاتحاد بأسماء أعضاء الاتحاد.

وبعد تمام نقل التمويل بجهة الأملاك بالبلدية: يقدم على طلب شهادة مشتملات من (قسم الإيرادات بالبلدية) موضح بها الوصف الحالي للعقار وتمويل العقار (أرض ومباني) وحصة كل عضو فيها.

وتقدم شهادة المشتملات + عقد شراء الأرض المسجل (بمحافظة) لمأمورية الشهر العقاري المختصة لتسجيل طلب (قسمة شقق عقار).

٣٣٣ـ س) هل يجوز تعديل الأجزاء المشتركة للعقار؟

ج) يجوز لكل مالك بشروط أربع هي:-

١- أن يكون ذلك (على نفقته).

٢- أن يكون الغرض من التعديل (استعمال الأجزاء المشتركة).

٣- ألا يغير من (تخصيص) الأجزاء المشتركة.

٤- ألا يلحق ضرر بالآخرين.

فإذا لم يراع هذه الشروط الأربع، يلزم (موافقة جميع الملاك) (م ٨٥٧ مدني).

٣٣٣- مكرر س - على من تكون مصاريف صيانة الأجزاء المشتركة للعقار؟

١- م ٨٥١-٢ مدني: كل مالك يساهم بنسبة نصيبه في مصاريف الصيانة والإدارة للمنافع المشتركة.

٢- م ١/٨٥٧ مدني: لكل مالك في سبيل استعمال الأجزاء المشتركة القيام بمصاريف الترميم والصيانة إذا دعت الضرورة ويرجع بما أنفق على (باقي الملاك) (كل بنسبة نصيبه فيها).

ولا يجوز لأحد منهم الامتناع عن دفع نصيبه بحجة عدم أخذ موافقته على إجرائها.

٣٣٤- قرار وزاري ١٩٧٩/١٠٩

<u>التزامات الملاك في اتحاد ملاك الطبقات</u>: بالنسبة <u>لصاحب السفل</u> (م٨٥٩-٨٦٠ مدني).

١- على صاحب السفل القيام (بالترميمات) اللازمة لمنع سقوط العلو بما له من (حق القرار) (طبقاً م ١/٨٥٩ مدني).

٢- على صاحب السفل (تحديد بناء سفله) (إذا) تهدم البناء.

بالنسبة لصاحب العلو: (م ٨٦١ مدني).

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد من ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل.

بالنسبة لصاحب العلو: (م ٨٦١ مدني):

لمالك الطابق أو الشقة الحقوق الآتية:

١- حق ارتفاع بشرط عدم الإضرار بالسفل.

٢- حق ملكية مفرزة على طابقه أو شقته.

٣- حق ملكية شائعة (شيوع إجباري) على الأجزاء المشتركة الأخرى مع غيره من الملاك، وهي غير قابلة للقسمة ولا يجوز للمالك التصرف في نصيبه فيها مستقلاً عن الجزء الذي يملكه، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار (م ٢/٨٢٦ مدني).

٣٣٦- محضر اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك:-

أنه في يوم ..... الموافق / / ٢٠٠ م

١- جدول الأعمال:-

أ- النظر في تأسيس الاتحاد.

ب- اختيار مكان لإقامة العمارة السكنية.

ج- تحديد المبالغ المطلوب دفعها على دفعات لشراء أرض العمارة والمباني.

٢- الحاضرون:- ١- ..... إلخ حتى ..... ٦ .

٣- القرار:- أ - اختيار أرض في حدود مدينة ..... وضواحيها لإقامة عمارة سكنية عليه.

ب- دفع رسم اشتراك قدره ..... جنيه أو دفع مقدم قدره ..... جنيه.

ج – مبلغ وقدره ..... جنيه دفعة ثانية.

فعلى من يرغب الانضمام للاتحاد التقدم لمقره الكائن لسداد القسط الأول اعتباراً من / / ١٩ م .

٣٣٧ـ اختصاص مأمور الاتحاد:ـ

١– تنفيذ قرارات الاتحاد.

٢– تمثيل الاتحاد أمام الغير والقضاء.

٣– مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته طبقاً للقانون او لائحة الاتحاد.

٤– قيامه بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها.

ويلاحظ:ـ أنه إذا امتنع (مالك الشقة) عن الوفاء بالتزامه المفروض عليه قانوناً أو طبقاً للنظام النموذجي للاتحاد من اشتراكات أو تأمينات ونفقات الأجزاء مشتركة، فإن لمأمور الاتحاد (تكليفه بأدائها) فإذا امتنع، كان للمأمور استصدار (أمر أداء بها) طبقاً لقانون المرافعات وطبقاً م ٣٠ من القرار الوزاري ١٩٧٩/١٠٩.

(وبالنسبة لمصاريف صيانة المصعد: يعفى منها صاحب الدور الأرضي لعدم الاستعمال، ومن لا يستعمله (لسفر مثلاً).

٣٣٨ـ س) هل يحق للعضو التصرف في شقته المفرزة وما يتبعها من حصة شائعة في أرض العقار؟

ج) نعم ويكتسب المشتري منه صفة العضوية إذا سدد كامل الثمن بعد إبرام العقد والتوقيع عليه.

أما الأجزاء المشتركة: فهي (ملكية شائعة إجبارية) لا يجوز التصرف فيه ومثالها:–

(المصعد والسلم والممرات والأساسات والجدران الفاصلة والأفنية والأنابيب).

٣٣٩ـ س) هل يحق للعضو في اتحاد الملاك أخذ ما يعلوه أو أسفله أو ما يجاوره بالشفعة؟

ج) يجوز للشريك في الاتحاد الأخذ بالشفعة كالآتي:-

أ- **بالنسبة للطبقات:** (الجار الملاصق رأسياً (أسفل أو أعلى مباشرة).

ب- **بالنسبة للشقق:** (الجار الملاصق أفقياً (الشقة الجانبية يميناً أو يساراً).

ويرى البعض: أن الشيوع الإجباري (للأرض) يجيز لأي شريك في الاتحاد طلب الأخذ بالشفعة في الشقة تأسيساً على أن صاحب الشقة لن يستطيع التصرف فيها مستقلاً عما يتبعها من حصة في الأرض، كما أنها (لا تقبل القسمة (طبقاً ٢/٨٥٦ مدني) وتعد بذلك وسيلة للتخلص (جزئياً) من حال الشيوع الإجباري بالنسبة للأرض والمنافع المشتركة لعقار الاتحاد. أما إذا كان صاحب الأرض هو الذي أقام المباني وبما فيها تمليكاً للمشترين فإن ذلك يعد نزولاً منه مقدماً عن حقه في أخذ الطوابق والشقق عند إعادة بيعها بالشفعة (طعن ٤٩/٥٣ ق جلسة ٧٨/٦/٧، طعن ٥٠/١٣١٣ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٩) ولكن هذا النزول قاصر على صاحب الأرض مقيم المبنى وخلفه العام (ورثته) دون خلفه الخاص (المشتري منه) فيجوز لمن اشترى شقة وتملكها أن يأخذ بالشفعة شقة أخرى بالعقار حتى ولو وضع المالك الأصلي للأرض شرط بالعقد بالنزول عن حقه الشفعة، فإنه لا يفيد المشتري منه فيحق للأول طلب الشفعة إذا بيعت شقة من شقق العقار لأن هذا التنازل لا يتبع العقار في أي يد يكون (طعن ٤٧/٥٦٦ ق جلسة ١٩٨١/٦/١٦).

٣٤٠ـ اتحاد الملاك في ظل القانون ١٩٩٦/٤ بسريان أحكام القانون المدني على الأماكن الجديدة والأماكن التي انتهت عقود إيجارها:ـ

بصدور ق ١٩٩٦/٤ أصبح تكوين اتحاد ملاك (جوازياً) للشركاء طبقاً م ٨٦٢ مدني على النقيض من قانون إيجار الأماكن رقم ١٩٧٧/٤٩ (٧٣ منه) التي كانت تنص على قيام اتحاد ملاك (بقوة القانون) إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمسة وزاد عدد الملاك على خمس ملاك، وللمالك في ظل ٤ ق/٩٦ حق تمليك ما يشاء من الوحدات السكنية دون التقيد بنسبة معينة من مساحة مباني العقار، بعكس الحال في القانون السابق رقم ١٩٨١/١٣٦ (م ١/١ م ١٣ منه).

ويتضح من سبق أن ذلك إن دل فإنه يدل على قصور القوانين الوضعية، وخلود أحكام الشريعة الإسلامية.

وصلاحيته لكل زمان ومكان وشمولها لتطبق على كافة الناس ذلك أن: (العقد شريعة المتعاقدين) وأنه ولا ضرر ولا ضرار في الإسلام وكما قال الرسول صلى الله عليه وسلم:

(أن الله هو المسعر القابض الباسط الرزاق وإني لأرجو أن ألقى الله تعالى وليس أحد منكم يطلبني لمظلمة في دم أو مال) وأن المسلمون عند شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً.

٣٤١ـ انقضاء اتحاد الملاك:ـ

م ١/٣٧ ق ١٩٧٧/٤٩ الخاص بإيجار الأماكن والمعدلة لمادة ١/٨٦٢ مدني بإنشاء اتحاد ملاك (إجباري) إذا زادت عدد الطوابق أو الشق عن ٦ أو زاد عدد الملاك عن ٦.

وقد نص بالمادة ٣١ من القرار الوزاري ٧٩/١٠٩ الخاص بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك في حالة انقضاء اتحاد الملاك لأحد سببين:-

١- هلاك العقار.

٢- التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ٦ ما لم يتفق الملاك كتابياً على (استمراره) (وليس إنهاؤه)، ويلاحظ أنه في حالة الانقضاء (تتولى الجمعية العمومية بالاتحاد) (تصفيته) طبقاً لنص م ٣٢ من القرار الوزاري ١٩٧٩/١٠٩.

٣٤٢- نموذج عقد تأسيس اتحاد ملاك:-

١- ..... ٢- .....

٣- ..... ٤- .....

٥- ..... ٦- .....

قرر جميع أعضاء الاتحاد تكوين اتحاد ملاك لإقامة مشروع عمارة سكنية على الأرض الفضاء رقم تنظيم ش ..... ناحية ..... قسم ..... محافظة ..... ومسطحه ... متر مربع (فقط) ..... وحدوده:

البحري الغربي ..... القبلي الشرقي .....

البحري الشرقي ..... القبلي الغربي .....

والمسجلة برقم ..... (.....)

اسم الاتحاد: اتحاد ملاك عمارة ( )

غرض الاتحاد:

غير محدود ويبدأ من تاريخ قيده بالبلدية أو (الحي).

مأمور الاتحاد واختصاصاته:-

معين بقرار من الجمعية ويدير الاتحاد ويمثله أمام القضاء ويتولى صرف مواد البناء ورخص البناء بالتعامل مع المهندسين والمقاولين وقد وافق الأعضاء على تعيين السيد ..... مأمور للاتحاد.

اكتساب العضوية:-

يصبح عضواً للاتحاد كل من يمتلك وحدة أو أكثر في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك.

زوال العضوية:-

ينقل نصيب العضو في ملكية العقار (للغير).

إدارة الاتحاد:-

يتولى إدارة الاتحاد:-

١- الجمعية العمومية.

٢- مجلس الإدارة.

٣- مأمورية الاتحاد.

تشكيل الجمعية العمومية:

من جميع أعضاء الاتحاد وتنعقد بناء على طلب ٢٠% من مالكي الأنصبة في العقار ولا يكون الانعقاد صحيحاً إلا بحضور ٦٠% من مالكي الأنصبة في العقار وتصدر القرار بناء على موافقة أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة.

تشكيل مجلس الإدارة:-

بالتعيين بموجب قرار الجمعية العمومية ويتولى مراجعة العقود وتنفيذ قرارات الاتحاد.

انقضاء الاتحاد:-

١- هلاك العقار.

٢- نقص عدد الأعضاء عن ٦ أو الشقق أو الطوابق عن ٦.

ويتكون العقار من ..... طابق بكل دور أو طابق عدد ..... شقة وبيان ملكيتها كالآتي:-

١- الطابق الأول: الشقة رقم ..... مملوكة لـ .....

الشقة رقم ..... مملوكة لـ .....

٢- الطابق الثاني: الشقة رقم ..... مملوكة لـ .....

الشقة رقم ..... مملوكة لـ .....

وهكذا حتى الطابق السادس أو ما يزيد عن ذلك.

٣٤٢- أحكام النقض في اتحاد الملاك:-

١- إدارة الأجزاء المشتركة في البناء المقسم إلى طبقات أو شقق اتحاد ملاك (قراراته ملزمة) شرطه: دعوة جميع ذوي الشأن إلى الاجتماع وصدور قراراته من (أغلبية الملاك) محسوبة على أساس (قيمة الأنصبة)، تعيين مأمور الاتحاد بذات الأغلبية مهمته:

تنفيذ قراراته وتمثيله أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك أنفسهم.

(طعن ٦٢/٣٠٠٨ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٧)

٢- اجتماع اتحاد الملاك شرطه صحته بحضور مالكي ٦٠% على الأقل من الأنصبة - عدم توافر هذه الأغلبية لازمة دعوة للجمعية العمومية للانعقاد صحة اجتماعها أيا كان عدد أعضاء الحاضرين وأيا كانت ملكياتهم.

(طعن ٦٢/٣٠٠٨ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٧)

٣- تكوين اتحاد الملاك لبناء العقارات أو مشتراها وتوزيع ملكيتها على أعضائها - مأمور الاتحاد يمثله في تنفيذ قراراته في

هذا الشأن في مرحلة البناء – لازمة احتساب تكاليفه وتوزيعها على وحداته – توزيع الوحدات على الأعضاء أثره: لكل عضو (ملكية مفرزة) للوحدة التي (اختص بها) وملكية شائعة في الأجزاء المشتركة الشائعة – انحصار سلطات مأمور الاتحاد في (إدارة الأجزاء الشائعة)

(طعن ٣٠٠٨ /٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٧)

٤– مأمور اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد اقتصار سلطته على تنفيذ قرارات الاتحاد والقيام بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها والمطالبة بتنفيذه هذه الالتزامات (أعمال التصرف) خروجها عن هذا النطاق. حق التقاضي بشأنها لمن باشروها (٨٦٢ مدني).

(طعن ٣٢٤–٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٢/٢٦)

٥– اتحاد الملاك قبل نفاذ (ق ٤ لسنة ١٩٩٦) بمجرد زيادة عدد كل من الشق وملاكها على ٥ ولو لم يكن له نظام مكتوب او مجلس إدارة (المادتين ٧٣ ق ١٩٩٧/٤٩ مدني).

(طعن ٦٢/٥٤١٤ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١٣)

٦– إذا كان اتحاد الملاك ينشأ بقوة القانون إذا زادت طوابق المبنى أو شققه عن (٥) وجاوز عدد ملاكه عن (٥)، فإن مدة الاتحاد: لا تبدأ (طبقاً للمادة ٩ من النظام النموذجي بقرار وزير الإسكان رقم ١٩٧٩/١٠٩).

إلا من تاريخ قيده (بالوحدة المحلية المختصة)، وعلى ذلك: فإنه (قبل) قيد الاتحاد لتعيين مأمور له يرجع إلى الأصل العام (بمادة ٨٣٠ مدني) وهو على أن يكون لك شريك على الشيوع: أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال الشائع ويعتبر فيم يقوم به من أعمال في هذا الصدد أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن سائر الشركاء طالما لم يعترض منهم أحداً على عمله).

(طعن ٥٧/٢٤٤٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٤/٢٢)

(المنشورات الفنية أرقام ٣/٦٤، ١/١٩٧٢، ١٥، ١٨/١٩٩٢، ٢/١٩٩٤، ٤، ٤١/١٩٩٦) .

(الموارد ٨٥٦ – ٨٥٨ مدني) ، (ق ٢٥/١٩٩٢).

٣٤٤ـ حالة تعدد ملاك الطبقات أو شققها: ـ

إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأراضي والمنافع المشتركة العقار (م ١/٨٥٦ مدني).

٣٤٥ـ خصائص الأجزاء والمنافع المشتركة العقار: ـ

١– لا يقبل القسمة (الشيوع الإجباري) (م ٢/٨٥٦ مدني).

٢– نصيب كل مالك فيها يتحدد بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار وكون التصرف فيه (بالتبعية) للتصرف في الشقة المفرزة التي يمتلكها (م ٢/٨٥٦ مدني) ولا يجوز التصرف فيه على استقلال، أما الحواجز الفاصلة بين الشقتين فتكون الملكية (مشتركة) بين أصاحبها (م ٣/٨٥٦ مدني).

ويكون كل مالك في انتفاعها بها مقيد بشرطين: ـ

١– أن يستعملها فيما أعدت له.

٢– عدم الأضرار بالأخرين.

٣٤٦ – إجراءات شهر الشقق بمأمورية الشهر المختصة: ـ (فني ٧٢/١).

١– طلب لمأمورية الشهر العقاري مبين به الموضوع والأطراف وبيانات العقار من حيث الرقم في التنظيم والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والأطوال والوصف، ثم بيان مسطح الشقة موضوع التعامل

وحدودها وأطوالها ووصفها الدور المتوقعة به وما يخصها من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة إذا تضمن البيع حصة في الأرض، لكن ذلك ليس شرطا إجباريا فيجوز قصر التعامل علي مباني الشقة فقط والمنافع المشتركة دون حصة في الأرض .

(م ٦/١٧٣ ت . ش ١٠٠٢)

٢- لا يقدم (رسوم هندسية خاصة بالشقة الدور الواقع به التعامل وواجهة العقار والدور الأرضي معتمدة من مهندس نقابي وتصديق نقابة المهندسين علي توقيعه) حيث أن (منشور فني ١٩٩٦/٤) جعل ذلك من اختصاص المكتب المساحي الهندسي التابع لمأمورية ويكتفي بنسخة واحدة منها تقدم إليه.

٣- المباني المقامة اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢ م (تاريخ العمل بقانون ١٩٩٢/٢٥) يطالب أصحابها بتقديم (صورة ترخيص مبان) بسند الملكية ومطابقة الوصف الوارد به بالوصف الحديث بمعرفة المكتب الهندسي علي كشف التحديد المساحي، أو شهادة التمويل الصادرة من البلدية إذا كان موضحا بها التاريخ الإنشاء أو الرابط، أو صورة الترخيص والأدوار المصرح بها بإقامتها، أو مستندات الانتفاع بالمرافق العامة.(م ١٧٤/أولاً ش. ت ١٠٠٢).

٤- تقديم العقد المسجل سند ملكية البائع.

٥- شهادة مشتملات صادرة من البلدية المختصة مبين بها التمويل الحالي (ويجب أن يكون بأسم البائع المتصرف الذي هو بسند الملكية متصرف إليه)، والوصف الحالي، ورقم العقار في سند تسجيل سند الملكية، فإذا كان قطعة أرض فضاء فلا يطلب الرقم.

ويقوم المكتب الهندسي المساحي بعمل وفتح (استمارة تغيير) جديدة لكل شقة من شقق إتحاد الملاك.

ويجب أن يشتمل كشف التحديد المستقي بياناته من تلك

الاستمارة علي: بيان رقم الشقة وعدد حجراتها والدور الواقع به الشقة من العقار وحصة الشقة في الأرض) .

ويلاحظ أنه: إذا كان الشقة موضوع التعامل قد سبق التعامل عليها (كما هو واضح من سند الملكية الذي هو بيع نفس شقة التعامل (يوضح ذلك ببند الملاحظات كي يعفي المتعامل من تقديم إقرار ببيان عدد شقق وطوابق العقار وحصة كل طابق أو شقة في أرض ومنافع العقار المشتركة. وكانت مصلحة الشهر العقاري في (م ٦/١٧٣ ت. ش ١٠٢٠ فقرة ٦) قد أو جبت عند تحديد حصة الشقة في الأرض والمنافع المشتركة عند إتمام أول تعامل علي أول شقة تسجل في العقار تضمين مشروع المحرر إقرارا ببيان عدد شقق وطوابق العقار وحصة كل طابق أو شقة في أرض العقار ومنافعه المشتركة ويشار إلي ذلك في التعاملات اللاحقة.

وكمثال: فإذا كانت العمارة بها ٤٨ شقة ÷ ٥٧٦ سهم (٢٤ ط) شقة فإن حصة كل شقة في الأرض والمنافع المشتركة تكون ١٢ سهم ويجوز تميز أحد الشقق أو أكثر بحصة أكبر والمهم إلا يزيد عدد الحصص مجتمعة عن ٢٤ ط في العقار جميعه، أما إذا كان التعامل دعوى صحة تعاقد عن تلك الشقة فتظرا لكون المالك خصم يتعذر الحصول علي إقرار منه بذلك فيكتفي بتقديم حكم صحة تعاقد نهائي فتضمن توجيه طلبات للمالك بذلك وتجادل فيها الخصوم وانتهت المحكمة فيها إلي قرار فاصل في الموضوع.

٣٤٧- كيفية حساب حصة الشقة في الأرض والمنافع المشتركة ؟

كمثال: إذا كان عدد شقق العقار ٢٤ شقة مثلا فلا تكون هناك صعوبة ما فيذكر أن حصة الشقة في الأرض والمنافع المشتركة هي ٢٤/١ من السهم أو القيراط ولكن ماذا لو كان عدد شقق العمارة أو العقار (٣٢ شقة) مثلا.

الحل / نضرب القيراط في عدد أسهمه.

٢٤×٢٤ = ٥٧٦، أي ٣٢/٥٧٦ شقة = ١٨ سهم.

فيكون نسبة أسهم الشقة هي ١٨ سهم /٥٧٦ سهم فيكون حصة الشقة في الأرض والمنافع المشتركة هو (١٨ سهم مشاعا).

ويجوز تحويل الحصة بالمشاع التي تمثل شقة إلي طلب تسجيل شقة محدد مفرز ويتبع في ذلك الأتي:

١- تقديم رسومات هندسية للشقة موضوع التعامل وواجه العقار والدور الأرضي والدور الواقع به التعامل مستوفاة الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابي ومصدق علي توقيعه من نقابة المهندسين وتقدم إلي مكتب المساحي الهندسي نسخة واحدة فقط.

٢- أن تكون الشقة مساوية لحصة المتصرف في الأرض.

٣- إذا كان التعامل بالنسبة للشقة (أول تعامل في العقار) الواقعة به ينوه بأحد بنود العقد أن (أصل الملكية بالمشاع والتعامل الحالي محدد مفرز والمتعاقدان يتحملان نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد المفرز).

٤- يلاحظ أنه إذا سبق التعامل علي شقة بالعقار، حصص بالمشاع في كامل أرض ومباني العقار فإنها تشكل تعارض ويزال بأحد أمرين:

أ ـ تقديم التماس من صاحب الحص الشائعة بجعل تعاملهم محدد مفرز علي أن تكون الحصص المشاعة في الأرض التابعة لتلك الشقق في حدود ٢٤ ط.

ويلاحظ في هذا السابق ما يلي: ـ

أنه إذا أراد المالك للعقار تعلية أدوار العقار، فانه بذلك سينقص من قيمة أسهم الشقة في أرض العقار فيلزم في هذه الحالة.

(حصول مالك العقار علي موافقة ملاك شقق العقار)

أو يلتزم (بتعويض مادي) أو مقابل يعادل نسبة النقص في قيمة حصة الشقة في أرض العقار من أسهم وقراريط.

٣٤٨ – س – (حكم من يشتري الأرض بعقد (غير مسجل) ويبني عليها ثم يسبقه مشتري أخر من مالك الأرض الأصلي / لا حق عليه إلي تسجيل عقده) ؟

ج) كانت محكمة النقض المصرية تسير إلي عهد قريب إلي اعتبار أن (حق القرار) (حق عيني أصل) لا ينقل الملكية إلا (بتسجيل سند المشتري الباني) طبقا لنص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري، فإذا ما سبق المشتري اللاحق المشتري الأخر إلي التسجيل وتملك البناء (بحكم قواعد الالتصاق) وكل ما للمشتري الأول الباني الذي لم يسجل الخيار بين نزع المنشآت بوصفة بأني حسن النية ومطالبة المشتري الثاني بأقل القيمتين أنقاض (قيمة المواد وأجرة العمل أو قيمة مات زاد فيها ثمن الأرض بسبب البناء) (طعن ٣٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤، طعن ١/٥٩٢ ٥ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١) وسارت في بعض أحكام غير متواترة عليها[1] إلي أن البيع اللاحق من نفس مالك العقار لمشتري أخر (باطل) (طبق لنص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦) الخاص بإيجار الأماكن ثم تعود في أحكام أخرى بقاعدة (الأسبقية في التسجيل) ولو كان المالك للعقار (متواطؤ) مع المشتري الثاني (طعن ٣/٣٨٧. ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣) (طعن ١/٣٢ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢) .

إلا أن حسمت المحكمة الدستورية العليا الموضوع في

---

[1] الطعن المدني ٥٥/٨٣٨ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١، والطعن ٣٤٣٢/ ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨

(القضية رقم ٢٢ لسنة ١٢ ق دستورية عليا جلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع في ١٩٩٤/١/٢٠) مؤكدة صحة نص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ دستوريته من أن البيع الثاني باطل ولو سجل أو كان اسبق إلي التسجيل وأن ذلك يتفق مع العدالة والمنطق ويؤدي إلي استقرار المعاملات بين الناس ويراجع بند (٧) من هذا الكتاب.

٣٤٩ـ صيغة عقد بيع شقة (أو طابق) رسمي ديباجة الصياغة الرسمية[1] ثم (حضر)

أولا: السيد:-..... مصري - مسلم - مقيم.....(طرف أول بائع)

ثانيا: السيد..... ديانته: -..... جنسيته: -.....

مهنته: -..... محل الإقامة: -.....

(الطرف ثاني مشتري)

أقر المتعاقدان بأهليتها للتعاقد والتصرف واتفقوا علي ما يلي:-

البند الأول

باع واسقط وتنازل الطرف الأول إلي الطرف الثاني المشتري القابل لذلك مع تحمله بكافة الضمانات الفعلية القانونية ما هو الشقة رقم ( ) بالدور ( ) بالعقار ( ) تنظم سن ( ).

ناحية..... قسم..... محافظة ومسطحها.....م٢

---

[1] يلزم في العقد الرسمي أن ..... يبدأ بالديباجة كالآتي:-
أنه في يوم الموافق / / ٢٠٠ (.....).
والموافق / / ١٤ هـ (.....)
بمكتب توثيق ..... الساعة .....
أماما نحن ..... موثق العقد الرسمية بالمكتب المذكور قد حضر.

وحدودها

البحري الغربي :.....

البحري الشرقي :.....

القبلي الشرقي :.....

القبلي الغربي :.....

وفيما يلي بيان العقار الواقع به الشقة محل التعامل عقـــار ( ) ش..... ناحية..... قسم..... محافظة.....

ومسطحه ( ) م٢. وحدود كالأتي: -

البحري الغربي :.....

البحري الشرقي :.....

القبلي الشرقي :.....

القبلي الغربي :.....

الوصف.....

ويشتمل البيع حصة قدرها..... سهم (هي نسبة الـشقة أو الطابق) مشاعه في أرض العقار وأجزاء البناء المعدة لاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمداخل والممرات الفنية والأســطح والمصاعد وما إلي ذلك.

البند الثاني

تم هذا البيع بثمن إجمالي قدره..... جنيهـــا (فقـــط لا غير) دفع منه مبلغ..... والباقي..... بمجلس العقد وأمـــام موثق يد الطرف الثاني..... إلي الطرف الأول.....

ويعتبر التوقيع علي هذا العقد مخالصة نهائية بالثمن تبرأ بذمة المشتري.

أو ينص بخلاف ذلك علي النحو التالي: -

تم هذا البيع بثمن إجمالي مقـداره..... جنيهـاً..... مليماً دفع منه خارج هذا العقد مبلـغ..... جنيهـاً..... مليماً والباقي..... جنيها... مليماً دفع نقداً وعداً بمجلس هذا العقد وبحضور الشاهدين من يد المشتري إلي يد البائع ويعتبر التوقيـع علي هذا العقد مخالصة نهائية بدفع الثمن تبرأ به ذمة المشتري.

البند الثالث

الملكية ألت الملكية للبائع بطريق الشراء من..... بالمسجل

البند الرابع

يقر البائع بأن الشقة (أو الطابق) قد ألت إليه ملكيته كما ألت إلي ملكية ملحقاتها بطريق..... بموجب.....

البند الخامس

يقر البائع بأن العين محل عقد البيع خالية من كافة الرهـون والامتيازات والاختصاصات والقيود الأخرى.

(إذا وجد حقا مثل به العقار يذكر.....)

كما يقر البائع بأن البيع خال من الوقف والحكر وخـال مـن الموانع والمحظورات وأنه حائز للمبيع وملحقاتـه حيـازة هادئـة مستقرة ظاهرة غير خفية ولا نزاع حولها ويضمن البائع سـلامة الملكية.

البند السادس

يقر المشتري بأنه عاين المبيع له بموجب هذا العقد، المعاينة التامة النافية لكل جهالة وأنه قبله بحالتها التي عليها الأن، وأصبح من حقه الانتفاع به بسائر أوجه الانتفاع المقررة له شرعاً وقانوناً.

البند السابع

بمجرد التوقيع علي هذا العقد يصبح الطرف الثاني المشتري مالكا للمبيع ويقوم باستلامه وتحصيل إيجاره، وعليه دفع العوائد والضرائب المفروضة اعتبارا من تاريخ التوقيع علي هذا العقد.

ويعترف باستلامه كافة المستندات المتعلقة بالشقة (أو الطابق) (المبيعة).

البند الثامن

العقد وارد في تكليف..... والشقة المبيعة واردة في تكليف..... حسب مكلفة العوايد الصادرة من..... تحت رقم..... في..... عن المدة من..... إلي.....

البند التاسع

مصروفات العقد ورسوم شهرة وكافة الرسوم الأخرى تقع علي عاتق الطرف الثاني المشتري وحده.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
الأسم /	**الأسم /**
التوقيع /	**التوقيع /**

٣٥. مكرر ب – صيغ عقد بيع لعقار مبني أو أرض فضاء: -

كائن في..... قسم..... محافظة..... المبين الحدود والمعالم بالجدول الموضح بعد: –

(وصف العقار)

ملحوظة: إذا كان التعامل عقارا مبينا تذكر طوابقه وأدواره.

أنه في يوم..... الموافق / / ١٩

بين الموقعين أدناه:

أولا: السيد /..... ديانة..... جنسية.....

مهنة..... حل الإقامة.... (طرف أول بائع)

ثانياً: السيد /..... ديانة..... جنسية.....

مهنة..... حل الإقامة.... (طرف ثاني مشتري)

وقد أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والصرف واتفقا علي ما يأتي:

البند الأول

باع الطرف الأول إلي الطرف الثاني القابل لذلك مع تحمله كافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو الموضح الحدود والمعالم بالجدول المبين سالف البيان والبالغ مسطحها (كذا)

(سواء أرض فضاء أو عقار مبني وإذا كان حصته شائعة يذكر مقداره بالقراريط والسهم ويذكر الأتي. مشاعاً في كامل أرض وبناء العقار الموضح سلفا) فقط لا غير.

البند الثاني

تم هذا البيع برضا وقبول الطرفين بثمن إجمالي مقداره..... مدفوع جمعية بالكامل من يد مال المشتري واستلم البائع حقه من الثمن كاملا عند التوقيع علي هذا العقد.

ملحوظة:

(١) إذا أتفق علي تجزئة مقابل الصفقة فيذكر الأتي:

دفع منه مبلغ..... مليماً..... جنيهاً..... مليماً من يد ومال المشتري وأما باقي الثمن وقدره..... جنيها..... مليماً فيتعهد بدفعة الطرف الثاني المشتري عند التوقيع علي العقد يوم.....

بمكتب / مأمورية الشهر العقاري: -

ويعتبر توقيع الطرف الثاني علي العقد مخالصة نهائية وتامة بالكامل الثمن الإجمالي المذكور أعلاه.

(٢) إذا اتفق علي عدم دفع باقي الثمن عند توقيع العقد النهائي أمام موثق العقود.

فيذكر الأتي: -

ويحتفظ البائع بحق الامتياز المقرر له وفق القانون

عن باقي الثمن ويحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات علي عاتق المشتري.

البند الثالث

آلت ملكية العقار (ومايشمله من مباني إذا كان البيع عقارا مبينا) إلي الطرف الأول البائع بموجب العقد المشهر رقم..... في..... لسنة..... صادر من الشهر العقاري.

البند الرابع

العقد المبيع وارد في تكليف بائع بموجب الكشوف الرسمية الصادرة من إذن رقم..... في / / والمبين بها الضريبة السنوية ومقدارها

ملحوظة: - إذا كان المبيع أرض فضاء ـــ فلا يكتب هذا البند

البند الخامس

يقر البائع بأن العقار المباع (إذا كان العقار مبيناً بذكر الأتي)

(والمباني المقامة عليه) بهذا العقد خالي من كافة الرهون والامتيازات والاختصاصات وسائر الحقوق العينية وغيرها من القيود.

البند السادس

يقر المشتري بأنه عاين العقار المباع لـــه بموجـــب هـــذا العقد، والمعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبله بحالته التي عليه وأصبح من حقه وحده الانتفاع به بسائر أوجه الأنتفاع المقررة له شرعاً وقانوناً.

البند السابع

في حالة امتناع أحد الطرفين عن التوقيع علي عقد البيـــع النهائي في الميعاد المحدد في البند الثاني، يلـــزم بـــأن يـــدفع للطرف الأخر (..... جنيها..... مليما) كتعويض متفـــق عليه من الأن، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه، مع عدم الإخلال بحق كل من المتعاقدين في رفع دعوى صحة ونفـــاذ عقد البيع علي الطرف الأخر الممتنع أو المخل بالتزاماته مـــع تحميله مصروفات الدعوى وأتعابها فضلا عن التعويض.

البند الثامن

في حالة وفاة أحد المتعاقدين قبل التوقيع النهـــائي يحـــق للطرف الأخر إذا شاء اعتبار العقد مفسوخاً واعتباره كأن لـــم يكن ويرد ما دفع من الثمن إلي المشتري ولا يجوز الرجـــوع بالمصروفات التي تكون قد صرفت حتى هذا التاريخ علي أي من الطرفين.

البند التاسع

سداد الرسوم والمصروفات ونفقات الإجراءات اللازمـــة، ورسوم شهر العقد النهائي أو المحرر الموثق – تقع علي عاتق المشتري دون أن يرجع بها علي البائع بشيء.

البند العاشر

يقر كل من المتعاقدين باتخاذه محـــلا مختـــارا لـــه بعنـــوان المذكور بهذا العقد وكل إعلان يرسل له يعتبر صحيحاً.

يقر المتعاقدان أيضاً بأن كل نزاع بخصوص تنفيذ هذا العقـــد وسداده وشروطه وغير ذلك يكون من اختصاص المحكمة الواقـــع في دائرتها العقار المبيع.

البند الحادي عشر

تحرر هذا العقد من نسختين موقع عليهـــا مـــن المتعاقـــدين ويحتفظ كل منهما بنسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء.

الطرف الأول　　الطرف الثاني

إجراءات بيع الأراضي الفضاء المعدة للبناء

طلب يقدم إلي (مأمورية الشهر المختصة) مرفق معه: -

١- سند ملكية الأرض الفضاء.

٢- لا يطلب (شهادة تمويل) نظرا لعدم وجود مباني.

٣- بالنسبة للمكتب المساحي الهندسي: -

يطلب تقديم (خط تنظيم) المار بالعقار من الإدارة الهندسية بالحي المختص مرفق معه خريطة مساحية للعقار والموقع - موقع عليه من مهندس نقابي ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين.

٤- يقوم العضو الفني ببحث الملكية، وإذا كان هناك سند ملكية سابق علي عام ١٩٤٧ وهو تاريخ العمل بالشهر العقاري يطلب: شهادة تصرفات عقارية من عام ١٩٢٢ حتى تاريخ تقديم الطلب، كما أن عليه مراجعة الخريطة المساحية للموقع من المكتب المساحي المختص وطلب السجلات المقيدة عليه لبحثها تحذرا من مافيا سرقة الأراضي التي انتشرت في الأونة الأخيرة واصطناعها عقود عرفية وهمية وأخذ حكم صحة تعاقد عليها ثم تسجيله.

قانون حظر تمليك الأجانب للأراضي الزراعية والبور والصحراوية ١٥/٦٣ معدل قانون ١٠٤/١٩٨٥

وقانون ١٤٣/١٩٨١ معدل بقانون ٥٥/٨٨ وقانون ٢٠٥/١٩٩١ بملكية المصريين بـ ٥١٪ من رأسمال الشركة على الأقل وقانون تملك الأجانب المشترين (غير المصريين) للعقارات المبينة والأراضي الفضاء.

رقم ٢٣٠/١٩٩٦ (م ٤٤٨-٤٦٥ ت.ش ٢٠٠١)

أولاً: ق رقم ١٥/١٩٦٣[1] والمعدل بالقانون ١٠٤/١٩٨٥:

مادة ١: يحظر تملك (الأجانب) للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والأراضي الصحراوية ويشمل هذا الحظر (الملكية التامة) كما يشمل (ملكية الرقبة أو حق الانتفاع)[2].

مادة٢: وتؤول إلى (الدول) ملكية لأراضي التي اكتسبها (الأجانب) في ظل م ١ ق ١٥/١٩٦٣ معدل بمادة ١ ق ١٠٤/١٩٨٥ ما لم تكن صادرة إلى أحد (المتمتعين بجنسية

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ١٦ بتاريخ ١٩/١/١٩٦٣.

(٢) نصت م ١ ق ١٠٤/١٩٨٥ على إلغاء فقرة ٢ من م١ ق ١٥/١٩٦٣ وإيلولة ملكية الأراضي التي اكتسبها (الفلسطينيين) للدولة إذا لم يتصرف فيها أثناء حياته أو خلال ٥ سنوات من تاريخ صدور القانون المعدل، وبصدور ذلك القانون يحظر على (الفلسطنيين) تملك الأراضي الزراعية والذي كان تملكه لها من قبل (مؤقتاً).

جمهورية مصر العربية) و (ثابتو التـــاريخ قبـــل ١٩٦١/١٢/٢٣) (م١ منه).

مادة ١٠: وكل تعاقد يتم بالمحافظة يقع (باطلاً بطلاناً مطلقـــاً) ولا يجوز تسجيله طبقاً م ١٠ ق ١٩٦٣/١٥ (والمذاع بالمنشـــور الفني ١٩٨٥/١٠).

ومن أحكام النقض:-

أيلولة الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية المملوكة للأجانب إلـــى (الدولـــة) وعدم الاعتداد بتصرفاتهم إلى المصريين.

الاستثناء: أن تكون ثابتة التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٣٢ (م ٢ ق ١٩٦٣/١٥) مقتضاه تحرير الأجنبي من الأراضي ســـالفة البيـــان المملوكة له وتحريم تملكه غيرها في (المستقبل) تعلق ذلك (بالنظام العام وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها).

(طعن ١٦١/١٨١٤ ق جلسة ٢٠٠٢/١/٢٧)

ثانياً: قانون رقم ١٩٨١/١٤٣ معدل بقانون ١٩٨٨/٥٥ ثم عدل بالقانون ١٩٩١/٢٠٥ (والخاص بالأراضي الصحراوية):

يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١% من رأسمال الشركة وتنص م ١ ق ٨١/١٤٣ على قصر تملك الأراضي الصـــحراوية على المصريين فقط ثم عدل القانون ١٩٨١/٥٥ ونص في م١ منه على استبدال فقرة ٢ من المادة ١٢ ق ٨١/١٤٣ وقصـــرها علـــى المصريين ويستثنى (شرط المعاملة بالمثل) لرعايا (الدول العربية) بشرط صدور قرار جمهوري بذلك بعـــد أخـــذ موافقـــة (مجلـــس الوزراء) وأذيع (بالمنشور الفني ١٩٨٨/٦).

ثالثاً: قانون تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء بمصر رقم ٢٣٠/١٩٩٦[1]:

مادة ١: يطبق قانون ١٩٩٦/٢٣٠ على تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء - وعلى جميع التصرفات وأسباب كسب الملكية عدا (الميراث).

(م ١/٤٤٨ ت.ش ٢٠٠١).

ويقصد بالملكية:-

(أ) الملكية التامة (رقبة ومنفعة).

(ب) الملكية الناقصة (رقبة أو منفعة).

(ج) الملكية حكماً (الإيجار الذي تزيد مدته عن ٥٠ سنة).

ويقصد بالعقارات المبينة والأراضي الفضاء: (المباني والأراضي) ولو لم تكن خاضعة لقانون ١٩٣٩/١٣ بشأن ضريبة الأطيان وق ٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبينة، **والشركة الأجنبية:** هي التي لا يملك المصريون- من حيث الشكل القانوني (م ٤٤٨ ت.ش ٢٠٠١) أغلبية رأسمالها- حتى لو أنشئت في مصر طبقاً لأحكام القانون المصري. (م ٤٤٨ت.ش ٢٠٠١).

م٢: شروط تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء:

(م٢ ق ١٩٩٦/٢٣٠).

(م ٤٤٩ ت.ش ٢٠٠١).

---

[1] منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ ومذاع بالمنشور الفني ١٩٩٦/٣٠.

(١) أن يكون التملك (لعقارين على الأكثر) في جميع أنحاء الجمهورية يقصد (السكن الخاص له ولأسرته) ويقصد بالأسرة (الزوجان والأولاد القصر).

وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص به من السلطات المصرية المختصة.

فيجوز للأجنبي تملك شقة أو عقار بمصر لمزاولة النشاط المرخص به من السلطة المختصة بمصر بشرط تقديم شهادة منها بمزاولة النشاط تفيد لزوم الشقة أو العقار أو الأرض الفضاء لمزاولة نشاط الأجنبي بمصر دون حاجة للعرض على رئيس مجلس الوزراء (م ٤٤٩ ت.ش ٢٠٠١).

(٢) ألا تزيد مساحة كل عقار (العقار المبني بملحقاته أو الأرض الفضاء) على (أربعة آلاف متر مربع).

(٣) ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة (أثراً) طبقاً لقانون حماية الآثار.

ويجوز لرئيس مجلس الوزراء (الاستثناء) من الشرطين ١، ٢ بمادة ٢ في الحالات التي يقدرها).

(الاستثناءات من الشروط السابقة):-

(١) الميراث (م ٤٤٨ ت.ش ٢٠٠١) (م ١ ق ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦).

(٢) (لرئيس مجلس الوزراء) (الاستثناء) من الشرطين ١، ٢ بمادة ٢ من القانون في الحالات التي يقدرها.

(٣) مادة ٣: (ملكية البعثات الدبلوماسية للحكومات الأجنبية كمقر لها أو لسكني أعضائها، بشرط المعاملة بالمثل، كما (تستثني) العقارات المراد تمليكها (لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية) أو الإقليمية (م ٣ ق ٩٦/٢٣٠ (م ٤٥٠ت.ش ٢٠٠١).

م٤ ق ١٩٩٦/٢٣٠: يجب على الأجنبي بناء العقار خلال الخمس سنوات من تاريخ شهره، فإن تأخر تضاف مدة التأخير إلى مدة الـ٥ سنوات المقررة لحظر التصرف خلالها في العقار (وكانت في ظل القانون السابق رقم ١٩٨٨/٥٦ (ثلاث سنوات).

(م ٤٥١ ت.ش ٢٠٠١).

م٥ ق ١٩٩٦/٢٣٠: لا يجوز للأجنبي التصرف في العقار بعد شهره إلا بعد مرور ٥ سنوات من تاريخ شهره، ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة الإذن بالتصرف قبل مضي هذه المدة أو برتيب رهن رسمي قبل المدة المشار إليها (٤٥٢ ت.ش ٢٠٠١).

م٦ ق ١٩٩٦/٢٣٠: يقع (باطلاً) كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون (ولا يجوز شهره) ولصاحب الشأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلانه وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. (م ٤٥٣ ت.ش ٢٠٠١).

م٧ ق ١٩٩٦/٢٣٠:- (مصلحة الشهر العقاري والتوثيق) هي الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون ويجب على مكاتب الشهر العقاري المنشئة خصيصاً لغرض طلبات تملك الأجانب لعقارات المبينة والأراضي الفضاء بمصر إنهاء إجراءات التسجيل خلال ١٠ يوم (عشرة أيام على الأكثر) من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة (م ٤٥٤ ت.ش ٢٠٠١).

وقد أنشي مكتب لتملك الأجانب للعقارات بمصر بمبنى وزارة العدل بلاظوغلي بالقاهرة.

م٨ ق ١٩٩٦/٢٣٠ يلغى ق ١٩٨٨/٥٦ الخاص بتملك الأجانب للعقارات بمصر.

(٤) العقد المسجل سند ملكية البائع[1].

(٥) إذا كان العقار موضوع التعامل قد آل بطريق الميراث الشرعي لمتصرف يلزم أن يتضمن الطلب شهر حق الإرث إذا وقعت الوفاة بعد ١٩٤٦/١٢/٣١ مع تقديم إعلام وراثة بالوفاة، فإذا آلت عن طريق الاستحقاق في الوقف يتضمن الطلب شهر إنهاء الوقف وتقديم إشهاد شرعي بالوقف وشهادات من واقع سجلات الشهادات الوقف بالتغيير أو الاستبدال في مصارفة، فإذا كانت هناك حصة للخيرات والمرتبات لم تكن معينة على وجه التحقيق، فيجب تقديم (حكم محكمة بتعيينها).

(٦) **شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة رسمية من سجلات الضرائب العقارية** ببيان التمويل والوصف الحالي للعقار وصافي القيمة الايجارية للعقار ورقم العقار الوارد بسنة تسجيل سند الملكية.

(٧) إذا كان التعامل يشتمل على تجزئة لأكثر من قطعتين يطلب موافقة التنظيم على التعامل (طبقاً م ١ ق ٨٣/٣ الخاص بالتخطيط العمراني) وألا تقل الواجهة عن عشرة أمتار والعمق عن عشرون متراً.

(٨) إذا كان التصرف صادر من **أعضاء الجمعية العمومية للإسكان** التي خصصت لهم أو آلت بطريق الميراث ولصالح غير الأزواج أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة، **يجب تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان** (أول مدينة نصر – العباسية) على التصرف للغير ما ملم يكن التصرف المراد شهره

---

[1] فإذا لم يكن هناك سند ملكية، وطلب صاحب الشأن **إسناد الملكية بوضع اليد** المدة الطويلة المكسبة للملكية، فعلى المأمورية التحقق من شروطها طبقاً م ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ الصادر بها قررا وزير العدل بالقرار ٧٩/٣٠٠٣ مع سداد رسم نسبي ١% من قيمة عقار التعامل.

ثابت التاريخ قبل ١٩٨١/٣/٦ (تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكاني)، أو يكون قد مضى (عشر سنوات) على تخصيص العقار لعضو الجمعية التعاونية ويلزم في هذه الحالة إرفاق (شهادة التخصيص) حتى يمكن حساب (فوات مدة العشر سنوات).

(٩) **في حالة استثمار المال العربي والأجنبي يطلب شهادة بالنشاط وتاريخ مزاولته من (الهيئة العامة للاستثمار)** طبقاً ق الاستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣٠ م ٤٤٦ ت. ش ٢٠٠١).

(١٠) **طلب استثناء من الحظر** موضح به المبررات لذلك وخطة أوجه استعمال المبنى خلال ٥ سنوات وما سيتم تنفيذه فعلاً من مباني خلال مدة ٥ سنوات المنصوص عليها قانوناً مع التعهد بالالتزام بذلك بموجب (إقرار).

ويلاحظ على ق ١٩٩٦/٢٣٠ الآتي:

(١) أنه ألغى شرط تحويل نقد أجنبي يساوي قيمة العقار الذي يمتلكه، وبذلك يكون المستثمر الأجنبي المقيم بالخارج قد تخلص من قيود كيفية استرداد حصيلة تصرفه في العقارات المملوكة له بمصر حيث ألغيت م ٣ ق ٤٩/٣٨ الخاص بالتعامل النقدي الأجنبي بموجب القانون ٩٦/٢٢٨.

(٢) أنه ألغى شرط **ألا يكون العقار حصة شائعة مشتركة مع مصري.**

(٣) أنه **مد الفترة المسموح بها** للبناء إلى (خمس سنوات) بدلاً من ثلاث سنوات.

(٤) **أنه زاد من مساحة العقار موضوع التملك** بجعلها أربع آلاف متر مربع لكل عقار. بدلاً من ثلاثة آلاف متر مربع لإجمالي المسطحات جميعها سواء كان أحدهما مبنياً أو أرض فضاء.

(٥) أنه جعل الحد الأقصى لتملك وحدات السكني اثنين بدلاً من واحد إلى جانب الوحدة المخصصة لمزاولة (النشاط) وذلك كله بهدف جنب الاستثمارات الأجنبية وتوطينها في مصر عن طريق إتاحة وتيسير معيشة المستثمرين الأجانب واستقرارهم مما يؤدي إلى اطمئنانهم على مشروعاتهم ويمكنهم من متابعة أعمالهم في أمان ويسر وبهدف الاستفادة من المدخرات لدفع عجلة التنمية.

منشور فني ٩٦/٣٧:- (م ٤٥٥ ت.ش ٢٠٠١):

ويتضمن قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٨ بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٧ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصرين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء وقد نشر في الوقائع المصرية العدد ١٧٦ في ٣ أغسطس سنة ١٩٩٦ **وفيما يلي نصه:**

المادة الأولى

ينشأ بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق مكتب يسمى (مكتب شئون تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء). ويتبع هذا المكتب (مكاتب فرعية) في كل محافظة.

المادة الثانية

يشكل (المكتب الرئيسي) المشار إليه برئاسة رئيس قطاع الشهر العقاري والتوثيق وعضوية اثنين من الوزارات والجهات المعنية وعدد كاف من الأعضاء الفنيين والإداريين والكتابيين ويرأس كل (مكتب فرعي) أمين المكتب وعضوية أمين مساعد بالمكتب ومدير إدارة الشهر ويلحق به عدد كاف من الموظفين الكتابيين.

المادة الثالثة

تكون مهمة مكاتب شئون غير المصريين بالمصلحة والمحافظات متابعة الطلبات المقدمة من غير المصريين لتملك العقارات المبينة والأراضي الفضاء في المأموريات التابعة لها يومياً وبحث أية صعوبات قد تعترض في مراحل مراجعة هذه الطلبات أو المشروعات حتى تمام شهرها وذلك خلال (عشرة أيام) على الأكثر من تاريخ ورود أو استيفاء الأوراق المطلوبة.

المادة الرابعة

يجب على مأمورية الشهر العقاري المختصة إرسال (صورة) من كل شهر يقدم إليها لصالح غير المصريين إلى كل من مكتبي شئون تملك غير المصريين (بالمحافظة) (والمصلحة في ذات اليوم ليقوم كل منهما بقيد الطلب في (سجل) يعد لذلك وإعداد ملف لكل طلب على حدة تحفظ به صورة من الطلب من كافة المكاتبات والالتماسات التي تقدم بشأنه ويراعى أن يخصص في المكتب سجل لكل مأمورية تابعة له. (م ٤٥٦ ت.ش ٢٠٠١) (م ٤٥٩ ت.ش ٢٠٠١).

المادة الخامسة

يتولى المكتب الفني لوزير العدل إرسال الطلب والمستندات المرفقة به خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ وروده مشفوعاً بمذكرة بالرأي لعرضه على رئيس الوزراء طبقاً لأحكام القانون.

المادة السابعة

يجب على مأمورية الشهر العقاري ومكاتب شئون تملك غير المصريين بالمحافظات أخطار (مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة) بكافة الإجراءات التي تتخذ بشأن الطلب أو المشروع أو المحرر سواء ما يتعلق منها بالسير في الإجراءات أو إيقافها،

وعلى مكتب شئون تملك بالمصلحة إثباتها في السجل المعد لـذلك، وكذلك أخطار المكاتب الفرعية بملاحظات الـوزارات والجهـات المعينة فور ورودها إليها وإخطار الطالب مباشرة بما يجب اتخاذه قانونا.

المادة الثامنة

على مأموريات الشهر العقاري ومكاتب شئون التملك غيـر المسلمين بالمصلحة والمحافظات إعداد (فهارس أيجديـة بأسـماء طالبي التملك من غير المصريين) ويزود بها مركـز المعلومـات بالمصلحة وذلك للرجوع إليها لحصر حالات تملك غير المصريين للعقار المبينة والأراضي الفضاء في جميـع أنحـاء الجمهوريـة والتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها من القـانون ولهـا الاستعانة في هذا الشأن بأي جهة حكومية أخرى.

المادة التاسعة

يتولى مكتب توثيق ملك غير المصريين بالمصـلحة إعـداداً (دليل للتعريف) للإجـراءات والمسـتندات والرسـوم المطلوبـة للعمليات الشهر والتوثيق يوزع (مجانا) على طالبي التملك.

المادة العاشرة

على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة إرسال بيان إلى (المكتب الفني لوزير العدل) خلال أسبوع الأول من كل شهر على الأكثر يتضمن بيانات وافية من طلبات الشهر التي قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شـاملاً للطلبـات التي قدمت للاستثناء من البندين ١، ٢ من المادة الثانية؛ والفقـرة الأخيرة من المادة الخامسة من القـانون رقـم ٣٢ لسـنة ١٩٩٦ المشار إليه وكذا الإجراءات التي اتخذت بشأن تملك الطلبات وعلى

أن يعد أيضا إحصائية كل ثلاثة أشهر وأخرى سنوية على الطلبات المشار إليها وما تم فيها.

وعلى المكتب الفني لوزير العدل إرسال صورة من هذه البيانات والإحصائيات المشار إليها في الفقرة السابقة (للأمانة العامة لمجلس الوزراء) فور وردودها إليه وتنفيذ لذلك يراعي ما يلي:-

أولاً:- يجب على مأمورية الشهر العقاري المختصة إرسال صورة من كل طلب شهر يقدم إليها لصالح غير المصريين لتملك العقارات المبينة وأراضي فضاء إلى مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة في اليوم التالي على الأكثر، على أن يتضمن الأخطار بيان المستندات المقدمة من الطلب والمستندات المطلوبة من واقع الفحص المبدئي للطلب طبقاً للقانون.

كما يجب على المأمورية إخطار المكتب المذكور أولاً بأول بما يقدم إليها من التماسات أو مستندات في اليوم التالي على الأكثر وإخطاره أيضاً فور ورود كشف التحديد إليها مع بيان ما تنتهي إليه الفحص وأعمال المراجعة الهندسية والفنية.

ويجب على المأمورية إخطار مكتب شئون التملك غير المصريين بالمحافظة بصورة من هذه الإخطارات أولاً بأول.

ثانياً: تتم إجراءات بحث ومراجعة الطلبات المشار إليها تحت الإشراف المباشر لرئيس المأمورية الذي يعد مسئولاً عن أي تقصير أو إهمال أو تراخي في إجراءات بحث ومراجعة الطلب وفقاً لأحكام القانون والتعليمات.

ثالثاً:- يقوم مكتبي شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة بقيد طلبات التملك التي ترد صورها من المأمورية في (سجل) يعد لذلك، مع مراعاة ترتيب أرقام قيدها

بالمأمورية، ويخصص لكل مأمورية سجل خاص بها ويدون بهذا السجل كافة ما يتعلق بالطلب من بيانات ومراحل الإجراءات التي يمر بها الطلب والمشروع. (م ٤٥٨ ت.ش ٢٠٠١).

رابعاً:- يقوم كل من مكتبي شئون غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة بإعداد ملف لكل طالب على حدة تحفظ به صورة الطلب وكافة المكاتبات والالتماسات التي تقدم بشأنه.

(م ٤٥٩ ت.ش ٢٠٠١).

خامساً:- يجب على مكتبي شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة متابعة المأموريات على فترات متقاربة للعمل على الانتهاء من الإجراءات على وجه السرعة حتى تمام شهر محرارتها، ويعرض علينا أي تراخ أو تقصير أو إهمال.

ويعتبر كل عضو من أعضاء هذين **المكتبين مسئولاً مسئولية مباشرة** عن متابعة الطلبات بالمأموريات الواقعة في اختصاص وإنجازها حتى تمام شهرها، كما يجب عليه متابعة القيد بدفاتر الطلبات واستعجال الطلبات على فترات متقاربة.

سادساً: على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة فور ورود صورة الطلب إليه من المأمورية التحقق من واقع مراجع المكتب عما إذا كانت قدمت طلبات تملك لصالح الطالب عن عقار أو عقارات أخرى في جميع أنحاء الجمهورية (م ٤٦٠ ت.ش ٢٠٠١).

سابعاً: على مأمورية الشهر العقاري في حالة طلب الاستثناء من البندين (١، ٢) من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء إرسال الطلب والمستندات وأخطار القبول للشهر إلى مكتب شئون تملك غير

المصريين بالمصلحة مباشرة فور استكمال البحث (دون ختمة مقبولاً للشهر).

(م ٤٦١ ت.ش ٢٠٠١).

وعلى مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة بحث هذه الطلبات فور ورودها وفقاً لأحكام القانون والتعليمات وإرسال أوراق الطلب مشفوعاً بمذكرة بالرأي على وزارة العدل خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ ورودها إليه.

أما طلبات الشهر العقاري التي (لا تخضع للاستثناء الموضح) (بالفقرة الأولى)، فتقوم المأمورية المختصة بمراجعتها والسير في إجراءاتها وفقاً للقانون والتعليمات ولا تأشر عليها (مقبولاً للشهر) حال استيفائها لكافة بياناتها ومستنداتها إلا بعد الرجوع إلى مكتب شئون تملك الأجانب الرئيسي بمصلحة الشهر العقاري للتحقق من عدم وجود مانع للتأشير (مقبولاً للشهر) ولا حاجة لإرسال (مستندات الطلب) إلى مكتب تملك الأجانب المشترين سالف الإشارة (فني ١٩٩٧/٥).

(والفقرة الأخيرة معدلة بالمنشور المشار إليه) (م ٤٦٢ ت.ش ٢٠٠١).

ثامناً: على مأموريات الشهر العقاري ومكاتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظات إعداد فهارس أبجدية بأسماء طالبي التملك من غير المصريين تزود بها مركز المعلومات بالمصلحة وذلك للرجوع إليها لحصر حالات تملك غير المصريين العقارات المبينة والأراضي الفضاء في جميع أنحاء الجمهورية والتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها في القانون.

تاسعاً: على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة إرسال بيان إلى المكتب الفني لوزير العدل خلال الأسبوع الأول من كل شهر على الأكثر يتضمن بياناً وافياً عن طلبات الشهر التي قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شاملاً للطلبات التي قدمت للاستثناء من البندين (١، ٢) من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ المشار إليها وما تم فيها.

عاشراً: تقدير رسوم الشهر العقاري المستحقة على المحررات واجبة الشهر المتضمنة تملك الغير المصريين للعقار المبينة والأراضي الفضاء اعتباراً من ١٩٨٦/٧/١٥ م (تاريخ العمل بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه) وفقاً للأسس والقواعد بها بالقانون رقم ١٩٦٤/٧٠ بشأن رسم التوثيق والقوانين المعدلة له وجداول الرسوم باللائحة التنفيذية لقانون ٢٠٠٦/٨٣ – رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤ والتي بدأ العمل بها في ٢٠٠٦/٨/٧.

حادي عشر: يلغى كل ما يخالف ذلك من تعليمات سبق إذاعتها في ظل أحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء.

منشور فني ٢٠٠٦/١٣

يلغى (منشور فنـــي ١٩٩٠/٢) بخـــصوص تحديـــد موقـــع الأراضي والعقارات التي يجوز للأجنبي تملكها وفقاً لأحكام قانون ١٩٩٦/٢٣٠ بتملك الأجانب المشترين.

ويراعى:-

أولاً:- يشمل الحظر الوارد بقانون ١٩٩٦/٢٠٣ جميع أنـــواع الأراضي سواء كانت زراعيـــة أم قابلـــة للزراعـــة أو بـــور أو صحراوية والمباني المقامة عليها، ويستثنى مـــن هـــذا الحظـــر (الأراضي) **التي تتوافر لها شرطان:-**

١- أن تقع في نطاق المدن والبلاد التي تسري عليها أحكـــام قانون ١٩٤٠/٥٢ بتقسيم الأراضي الفضاء المعدة للبناء وهو قانون ١٩٨٢/٣ بالتخطيط العمراني.

٢- أن تكون هذه الأراضي غير خاضعة لضريبة الأطيان.

فإذا تخلف أحد هذين الشرطين، دخلت هذه الأراضي دائـــرة الحظر الوارد بالقانون.

ثانياً: يلغى العمل بأحكام المنشور الفني ١٩٩٠/٢.

٣٥٢ـ أوجه الخلاف في الاستثناء بين قوانين تملك الأجانب المتعاقبة:ـ

م	الموضـــوع	ق ١٩٧٦/٨١	ق ١٩٩٨/٥٦	ق ١٩٩٦/٢٣٠
١	الميراث	لا يخضع للقانـــون (م ١ منه)	لا يخـــضع للقانـــون (م ١ منه)	لا يخـــضع للقانـــون (م ١ منه)
٢	إذا كانـت ملكيـة العقـار لحكومـة أجنبيـة لاتخـاذه مقـرا لبعثتهـا الدبلوماسـية أو القضائي أو لسكني رئـيس البعثـة – وذلـك بـشرط (المعاملة بالمثـل) أو كانت الملكيـة لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية.	شرحـه (م ١/٢ منه)	شرحه (م ١/٢ منه)	شرحه (م ١/٢ منه)
٣	التصرفات التـي لم يتم شهرها قبل العمـل بهـذا القانون فلا يعتـد بهـا ولا يجـوز شـهرها إلا إذا كانـت قـدمت	انظر بخـصوص ق ١٩٧٦/٨١ الخـاص بتملك الأجانب للعقارات (الطعن ٥٢/١٥٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٥): (مفاد نص م ٢/٥ ق ١٩٧٦/٨١ بتنظـيم تملـك الأجانـب للعقارات المبينة والأراضي الفاء وقد نصت على «أما التصرفات التي لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون..... إلخ)». وكان الثابـت مـن الأوراق المقدمـة مـن		

	بشأنها طلبات شهر إلى مأموريات الشهر العقاري أو أقيمت عنها دعاوي صحة تعاقد أمام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ١٩٧٥/١٢/٢١ (م ١٩٧٦/٨١٢/٥) والمادة الأولى حرف ج من اللائحة التنفيذية للقانون (قرار وزير الإسكان رقم ١٩٧٧/٥٩).	المطعون ضده الأول أنه سبق: أن تقدم بطلب قيد برقم ١٩٧٤/١٦٧١ شهر عقاري (إمبابة) للتسجيل حق ملكيته للعين محل النزاع وهو تاريخ سابق على ١٩٧٥/١٢/٢١ الأمر الذي يعتد معه به ويجوز بالتالي (شهره) طبقاً للقانون ١٩٧٦/٨١. وإذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر التصرف الصادر من المطعون ضده الأول تم قبل العمل بأحكام القانون ١٩٧٦/٨١ سالف الذكر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون وأنظر الطلب ١٩٩٥/١٦٨ (قسم مينا البصل) (مأمورية الدخيله) وكانت المأمورية سالفة الإشارة قد رفضت إعطاء الطلب المنوه عنه (مقبولاً للشهر) بحجة تقديم (موافقة هيئة ميناء الإسكندرية) ولم يرد بالقرار الجمهوري ١٩٦٥/٤١٧ بتحديد أصول هيئة ميناء إسكندرية ونطاق سوره الجمركي. فيضحي إيقافها المنوه عنه (بلا سند قانوني) فتعد بذلك متعسفة في قرارها الأمر الذي يوجب معه تدخل المركز الرئيسي لمصلحة الشهر العقاري بالقاهرة للبت فيه وإبداء الرأي (بمنشور فني).	
٤	سلطة الاستثناء.	لمجلس الوزراء سلطة الاستثناء من	لمجلس الوزراء سلطة الاستثناء من البنود ٣،	لرئيس مجلس الوزراء استثناء من الشرطين ١، ٢ بمادة ٢

		كلها أو بعضها حسب مصالح البلاد ومتطلبات التنمية واعتبارات المجاملة.	٢، ١، من م ٢ من القانون.	من القانون.
٥	المسطح المسموح التعامل فيه	ألف متر مربع.	ثلاثة آلاف متر مربع.	أربعة آلاف متر مربع لكل عقار من العقارات المصرح لها بها ٢ سكني وواحد لمزاولة النشاط.
٦	**الملكية على الشيوع.**	**غير جائزة**	**غير جائز**	**غير جائز**
٧	المنشورات الفنية.	٧٦/١٦ – ١٩٧٧/٤– ١٩٧٧/٥.	١٩٩٨/٧. كتاب دوري ٨٨/١٧٦ فني ٨٩/١.	١٩٩٦/٢٢، ٩٦/٣٠ ٦٩/،٣٧– ٩٧/،٥، ١٨،١٩/ لسنة ٩٨ ٢٠٠٠/٨

ملحوظة: (شركات الاستثمار الأجنبية) والموجودة (بمصر) تخضع في تسجيل عقودها لقانون تملك الأجانب، ولو كان مركزها الرئيسي (بمصر) طبقاً للمادة الأولى فقرة ٤ ق ١٩٩٦/٢٣٠ الخاص بتملك الأجانب.

وتكون الشركة (غير مصرية) إذا كان المصريون فيها لا يملكون أغلبية رأسمالها (أي **٥١% على الأقل**).

٣٥٣ـ في ١٩٩٦/٤٢:ـ

صدور القانون رقم ٩٦/٩٧ معدلاً للقانوني أرقام ١٩٥٧/١٦٣ الخاص بالبنوك والائتمان، والقانون رقم ١٩٧٥/١٢٠ الخاص بالبنك المركزي المصري والجهاز المصرفي، وقد نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠.

وقرر

مادة ١: يضاف مادة جديدة برقم (٢١ مكرر) للقانون رقم ١٩٥٧/١٦٣ نص كالآتي: يجوز أن يزيد نسبة ما يملكه (غير المصريين) في رؤوس أموال البنوك المشتركة والخاصة على ٤٩% من رأس المال المصدر لأي بنك ويلغى كل حكم يخالف ذلك. ويحظر على أي (شخص طبيعي) بغير طريق (الميراث) أو على أي (شخص اعتباري) أن يمتلك ما يزيد على ١٠% من رأس المال المصدر لأي بنك من البنوك المشار إليها في الفقرة الأولى إلا بعد (موافقة مجلس إدارة البنك المركزي المصري) ويقع (باطلاً) أي تصرف بالمخالفة لذلك.

مادة ٢: استبدال نص م ٤٥ من قانون البنوك والائتمان المشار إليه بنص آخر هو (يحظر) على البنوك العقارية والبنوك الصناعية وبنوك الاستثمار والأعمال ما يأتي:

أ- التعامل في المنقول أو العقار بالشراء أو البيع أو البدل عدا:-

١- العقار المخصص لإدارة أعمال البنك أو للترفيه عن العاملين به.

٢- المنقول أو العقار الذي تؤول ملكيته إلى البنك استيفاء لدين له قبل الغير على أن يقم البنك بالتصرف فيه خلال سنة من تاريخ أيلولة الملكية إليه بالنسبة للمنقول وخمس سنوات بالنسبة للعقار ويجوز لمجلس إدارة البنك المركزي المصري (مد هذه المدة) عند الاقتضاء.

ب- قبول الأسهم التي يتكون منها رأسمال البنك بصفة ضمان لقرض أو التعامل في هذه الأسهم أو امتلاكها ما لم تكن هذه الأسهم قد آلت ملكيتها إلى البنك وفاء لدين له قبل الغير على أن يقوم البنك ببيع هذه الأسهم خلال (سنة) من تاريخ أيلولة الملكية.

ج- امتلاك أسهم الشركات المساهمة بما تزيد قيمته على ٤٠% من رأسمال المصدر للشركة وبشرط إلا تجاوز القيمة الاسمية للأسهم التي يملكها البنك في هذه الشركات مقدار رأسماله المصدر واحتياطياته، ولوزير الاقتصاد زيادة الحدين المذكورين عند الاقتضاء بناء على اقتراح محافظ البنك المركزي ويسري الخطر المنصوص عليه في هذا البنك على بنوك التنمية والائتمان الزراعي.

مادة ٣: يستبدل بنص فقرة (د) من مادة ٧ من القانون رقم ٧٥/١٦٠ في شأن البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي النص الآتي:

مادة ٧ فقرة و، د : تحديد أسعار الخصم ومعدلات العائد عن العمليات المصرفية التي يجريها البنك حسب بيعه هذه العمليات

وأجلها ومقدار الحاجة إليها وفقاً لسياسة النقد والائتمان دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر.

مادة ٥: لا تسري أحكام الفقرة الثانية من المادة مكرر (١) من قانون البنوك والائتمان المشار إليه على المساهمات التي تزيد على النسبة المشار إليه في تلك الفقرة في تاريخ العمل بهذا القانون، ولا يجوز زيادة مبالغ هذه المساهمات إلا بعد (موافقة البنك المركزي المصري).

رئيس القطاع

٣٥٤- في ١٩٩٨/١: يجب على رئيس مأمورية الشهر إخطار مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة بكل طلب يقدم في ذات اليوم التالي على الأكثر وإلا سيكون الأمر محل مسائلة مشددة.

٣٥٥- في ١٩٩٨/١٨: لا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام قانون تملك الأجانب أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضي (خمس سنوات) من تاريخ اكتساب الملكية، كما يسري هذا الحظر على رهن العقار رسمياً وعمل عقد رهن رسمي به، ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء قبل مرور مدة الخمس سنوات الإذن بالتصرف في العقار أو ترتيب رهن رسمي عليه في الحالات التي يقدرها.

٣٥٦- في ١٩٩٨/١٩: يجوز لغير المصري في تملك أكثر من وحدة أو عقار في مصر لمزاولة النشاط المخصص به قانوناً من السلطات المصرية المختصة بشرط تقديم شهادة من السلطة المصرية مانحة الترخيص بمزاولة النشاط تفيد لزوم العقار أو الوحدة أو الأرض الفضاء لمزاولة نشاط غير المصري في جمهورية مصر العربية دون حاجة للعرض على رئيس مجلس

الوزراء. ولا يخل ذلك بالإجراءات المتبعة بشأن طلبات الشهر المقدمة من غير المصريين طبقاً للمنشورات الفنية أرقام ٣/٣٧ لسنة ٩٦ ٥/١٩٩٧، ١/١٩٩٨، ١٨/١٩٩٨.

٣٥٧ـ منشور فني ١٩٩٨/٣: تضمن طلبات الشهر التي تقدم من أجانب بيان محل إقامتهم بالموطن الأصلي، بلغة البلد التي ينتمي إليه بالإضافة إلى اللغة العربية ومحل إقامتهم العادة وموطنهم المختار داخل مصر والأخطار في حالة تغيير محل الإقامة بمصر أو بموطنه الأصلي وأثبات محل إقامة (المترجم) أن وجد.

٣٥٨ـ فني ٢٠٠٥/٢: صدور قررا رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٤/١٣٦١ المنشور بجريدة الوقائع العدد ٢٠٠٤/١٧٨ بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٩ والمنصوص بمادة الأولى منه على تفويض (وزير العدل) في مباشرة اختصاص رئيس مجلس الوزراء المنصوص عليه بفقرة ٢ م ٥ ق ١٩٩٦/٢٣٠ بأن تكون الموافقة على التصرفات الناقلة للملكية قبل مرور (٥ سنوات) من تاريخ اكتساب الملكية بقرار من رئيس مجلس الوزراء، ويلغى العمل بالمنشور الفني ٨/٢٠٠٠.

٣٥٨مكرر ـ منشور فني ٢٠٠٣/٣ بالقواعد التنفيذية لتيسير تملك الأجانب:

إلحاقاً بالمنشورات الفنية أرقام ٩٦/٣٠، ٩٦/٣٧، ٩٧/٥، ١٩٩٨/١.

بإذاعة أحكام القانون ٩٦/٢٣٠ بشأن تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء- وقررا وزير العدل رقم ٩٦/٣٣٣٨ بإنشاء مكتب شئون تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء واختصاصاته.

فيما يلي القواعد التنفيذية (لتيسير) تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء.

وذلك طبقاً لكتابي مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري أرقام ٣٥٨، ٤٦١ لسنة ٢٠٠٢:-

أولاً: على مأمورية الشهر المختصة مراعاة تنفيذ ما يلي:-

١- (بأستثناء مناطق الحظر) يجب قبول طلبات التسجيل التي تقدم من أجانب لتمليك العقارات المبينة والأراضي الفضاء بغض النظر عن عددها أو مساحتها أو كونها تقع في مناطق سياحية أو مناطق مجتمعات عمرانية جديدة مادام أنها ستخضع لبحث الجهات المختصة بمراعاة تطبيق أحكام تملك الأجانب للعقارات ويجب على مأموريات الشهر إخطار مكتب شئون تملك الأجانب الرئيس بالقاهرة الكائن (بديوان عام وزارة العدل بلاظوغلي) بصورة من الطلب فور قيده بدفتر أسبقية الطلبات- وفي ذات يوم تقديم الطلب.

٢- طلبات الشهر المقدمة (سواء مصريين أو أجانب) وعليها (أكثر من جهة تحفظ حكومية تدعى ملكيتها)- يجب عرضها على (الإدارة العامة لبحوث الشهر بالمصلحة بالقاهرة) لبحثها وعرضها على رئاسة المصلحة، لعرضها بدورها على السيد/ مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري. لاتخاذ اللازم حيالها في ضوء قرارات مجلس الوزراء في هذا الصدد.

ثانياً: على مكتب شئون تملك الأجانب الرئيسي بلاظوغلي القاهرة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الآتي:-

١- موافاة مكتب مساعد وزير العدل لشئون الشهر (شهرياً) (بقائمة) بعدد طلبات الشهر الواردة له من مأموريات وموضوعها وما تم بشأنها في موعد غايته يوم ٢٨ من كل شهر (بعد) العرض على رئاسة المصلحة.

٢- إخطار (الجهات الأمنية) المختصة بصورة من طلب الشهر الواردة من المأمورية المختصة مشفوعاً بتقريره بشأن مدى إمكانية السير في إجراءات تملك الأجانب للعقارات من عدمه- وذلك فور ورود صورة الطلب من المأمورية المختصة.

٣- موافاة مكتب مساعد وزير العدل لشئون بأية حالة لا يرد فيها رد من الجهات الأمنية المختصة عن تقرير بشأن إمكان السير في إجراءات التملك من عدمه، وذلك في موعد غايته ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطلب.

وفي حالة عدم ورود التقرير المطلوب من الجهات الأمنية خلال ١٥ يوماً من تاريخ إخطارها بصورة الطلب، يعرض الأمر على السيد/ مساعد وزير العدل لشئون الشهر خلال الـ ١٦ من تاريخ تقديم الطلب بعد العرض على (رئاسة المصلحة).

ثالثاً: فيما عدا ما سبق الإشارة إليه في البندين السابقين تبقى تعليمات تملك الأجانب للعقارات بمصر كما هي بدون تعديل.

فني ٢٠٠٥/٥:-

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٥/٥٤٨ بشأن تملك الأجانب لوحدات الإقامة في بعض المناطق:- وقرر بالمادة الأولى:

يعامل الأجانب بعد الحصول على موافقة الجهات المعنية معاملة المصريين عند تملكهم لوحدات للإقامة بها في المناطق العمرانية الجديدة والمناطق السياحية الآتية:

١- منطقة سيدي عبد الرحمن السياحية بقرا وزير السياحة رقم ٨١/١١٢.

٢- منطقة الغردقة السياحية بقرار وزير السياحة رقم ٨١/١١٣.

٣- منطقة البحر الأحمر السياحية بقرار وزير السياحة رقم ٨٢/١٧٥.

٤- منطقة رأس الحكمة السياحية بمحافظة مطروح ومنطقة مطروح السياحية بقرار وزير السياحة رقم ١٩٨٦/١٠٥.

المادة الثانية:- يجوز بقرار من السلطة المختصة وبعد موافقة الجهات المعنية تقرير حق انتفاع للأجانب بوحدات لغرض الإقامة فيها بمدة أقصاها ٩٩ سنة بمدينة شرم الشيخ.

المادة الثالثة:- يجوز للأجانب الذين يمتلكون أو ينتفعون - وفقاً لأحكام هذا القرار- التصرف في الوحدات من تاريخ اكتسابهم حق الملكية أو حق الانتفاع وتوثق تلك التصرفات وتشهر خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء المستندات والبيانات المطلوبة.

ملحوظة:- حدد البند ثانياً من القرار التفسيري أي المقصود من الجهات المعنية في تنفيذ الأحكام هذا القرار هي (وزارة الدفاع ووزارة الداخلية وهيئة الأمن القومي).

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٢٠٠٧/١٠. بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤)

تنظيم العمل بمكاتب تملك الأجانب المشترين

إلحاقاً للمنشورات الفنية أرقام (٣٠) بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٧. (٣٧) بتاريخ ١٩٩٦/١٠/٨ (٥) بتاريخ ١٩٩٧/٣/١٧. بشأن إذاعة أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء. وقرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٨ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء.

والمنشور الفني رقم (١٣) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٨ بشأن حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها وما يخرج من نطاق هذا الحظر بشروط.

والمنشور الفني رقم (١٧) بتاريخ ١٩٧٢/١١/٢٨ بشأن أذاعة أحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٢ بتقرير حق المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية الليبية في تملك العقارات والأراضي الزراعية بجمهورية مصر العربية.

والمنشور الفني رقم (٦) بتاريخ ١٩٨٨/٥/٢٤ بإذاعة أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٤٣ في شأن الأراضي الصحراوية والذي بمقتضاه يجوز لمن يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية فقط تملك الأراضي الصحراوية بموجب قرار من رئيس الجمهورية.

فقد صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٥٤٣ لسنة ٢٠٠٧ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصريين للعقارات.
وتم نشر جريدة الوقائع المصرية العدد بتاريخ / /
ويعمل به من تاريخ نشره.

وقـــرر

أولا

يستبدل بنص المادتين الأولى والثالثة من قرار وزير العـــدل رقم ٣٣٣٨ لسنة ١٩٩٦ النصيين الآتيين:-

المادة الأولى

ينشأ بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق مكتب يسمى (مكتـــب شئون تملك غير المصريين للعقارات) ويتبع هذا المكتب مكاتـــب فرعية بكل محافظة.

المادة الثالثة

تكون مهمة مكاتب شئون تملك غير المـــصريين بالمـــصلحة والمحافظات متابعة الطلبات المقدمة من غير المـــصريين لتملـــك العقارات المبينة والأراضي الـــصحراوية والأراضـــي الزراعيـــة حسب القواعد الموضوعية والإجراءات المنظمة لتملكهم لها.

ثانيـــاً

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتباراً مـــن تاريخ نشره.

وتنفيذ لأحكام هذا القرار الوزاري يتعين الالتزام بالآتي:-

أولاً:-

يستبدل بنص المادة (٤٥٤) من تعليمات الشهر ط ٢٠٠١ النص الآتي:-

(وينشأ بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق مكتب يسمى (مكتب شئون تملك غير المصريين للعقارات) ويتبع هذا المكتب مكاتب فرعية بكل محافظة.

ويتعين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة).

ثانياً:-

يستبدل بنص المادة (٤٥٥) من تعليمات الشهر ط ٢٠٠١ النص الآتي:-

(تنفيذ لقرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٨ لسنة بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٧ المعدل بقرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٥٤٣ بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٨ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصريين للعقارات والأراضي الفضاء والأراضي الصحراوية والأراضي الزراعية حسب القواعد الموضوعية والإجراءات المنظمة لتملكهم لها. تراعي الأحكام الواردة بالمواد الآتية:-)

ثالثاً:-

يستبدل بنص المادة (٤٥٦) فقرة أولى من تعليمات الشهر ط ٢٠٠١ النص الآتي:-

(يجب على مأمورية الشهر العقاري المختص إرسال صورة من كل طلب شهر يقدم إليها لصالح غير المصريين لتملك عقارات مبينة أو أراضي زراعية أو أراضي صحراوية حسب القواعد الموضوعية والإجرائية المنظمة لتملكهم لها. إلى مكتب شئون تملك غير المصريين للعقارات بالمصلحة في ذات اليوم أو صباح اليوم

التالي على الأكثر. على أن يتضمن الإخطار بيان المستندات المقدمة مع الطلب والمستندات المطلوبة تقديمها وذلك من واقع الفحص المبدئي للطلب وفقاً للقانون..).

رابعاً:-

يستبدل بنص المادة (٤٦٥) من تعليمات الشهر ط ٢٠٠١ النص الآتي:-

تقدر رسوم الشهر والتوثيق المستحقة على المحررات واجبة الشهر المتضمنة تملك غير المصريين للعقارات المبينة أو الأراضي الفضاء أو الأراضي الصحراوية أو الأراضي الزراعية حسب القواعد الموضوعية الإجرائية المتضمنة لتملكهم لها- وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام قرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر لقرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. وقرار وزير العدل رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ بفئات رسوم التوثيق لشهر في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦).

خامساً:-

على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ورؤساء مكاتب وفروع التوثيق مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه،،

الإدارة العامة للبحوث القانونية **الأمين العام المساعد** **الأمين العام**

رئيس القطاع

وزارة العدل

مكتب الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٨

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة

تملك الأجانب المستثمرين في ٢٠٠٧/٨

بالمنشورين الفنيين رقمي (٢٠) بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٧ (٣٧) بتاريخ ١٩٩٦/١٠/٨

أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء.

المنشورات الفنية أرقام (١) بتاريخ ٢٠٠٢/١/٩، (٦) بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٤ بتاريخ /٢٠٠٤ بإذاعة قراري السيد رئيس الجمهورية رقمي ١٥٢ لسنة ٢٠٠١، ٣٣٠ لسنة بشأن تحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية الخاصة بها.

والمنشور الفني رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٤ بإذاعة قرار رئيس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٠٥ بشأن انتفاع غير المصريين بوحدات الإقامة في بعض المناطق.

أن المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالف الذكر قد حددت الشروط التي لا يجوز لغير المصريين تملك العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء او الاستثناء من بعضها

أجازت لمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية الجديدة التي يحددها.

فقد صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وتم نشره بالجريدة الرسمية رقم (٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢ ويعمل بها اعتباراً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

وقـــــرر

(المادة الأولى)

عند الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أياً كانت الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم او نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها فيما عدا الأراضي المحددة بالمادتين الثانية والثالثة.

(المادة الثانية)

يجوز للشركات والمنشآت تملك أو أن يكون لها حق الانتفاع بالأراضي والعقارات الواقعة في المناطق الآتية:-

- المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية المحددة بقرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ المشار إليه.

- المناطق المتاخمة لتأمين الحدود الدولية لجمهورية مصر العربية.

- الحدود الغربية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨٨.

– حدود الجنوبية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٨.

– حدود الشرقية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٥.

– الجزر الواقعة بالبحر الأحمر والبحر المتوسط.

– المناطق الأثرية ونطاقات أمنها.

– المحميات الطبيعية.

– حرم ساحل البحر الأحمر والبحر المتوسط وقناة السويس طبقاً لقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه.

– الطرق بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقاً لقانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ المشار إليه.

(المادة الثالثة)

يجوز للشركات والمنشآت تملك أي أراضي أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضي الواقعة بها التي تدخل في الحيز الجغرافي لمحافظات السويس والإسماعيلية وبورسعيد.

(المادة الرابعة)

فيما عدا الأراضي المنصوص عليها في المادة الثانية يجوز للشركات والمنشآت استغلال الأراضي والعقارات الكائنة بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط وبالشروط الآتية:-

(١) إبرام عقد انتفاع محدد المدة ما بين سنة إلى ٩٩ سنة مع الجهة صاحبة الولاية على الأرضي طبقاً الطبيعة كل نشاط ويجوز تجديد هذه المدة لمدد مماثلة بالاتفاق.

(٢) الحصول قبل تخصيص الأرض أو إبرام عقد الانتفاع على الموافقات اللازمة من (وزارة الدفاع – وزارة الداخلية – هيئة الأمن القومي – المحافظة المختصة).

(٣) تؤول المباني والمنشآت المقامة على الأرض الممنوحة بموجب حق الانتفاع في نهاية مدته إلى الجهة المالكة للأرض.

(المادة الخامسة)

على أجهزة الدولة كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القرار بالتنسيق مع الجهات المختصة.

(المادة السادسة)

يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ويلغى ما يخالف أحكامه .

فني ٢٠٠٧/٨

لتنفيذ أحكام هذا القرار يتعين الالتزام بالآتي:-

(١) يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة (٤٤٦) من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ التي تنص:- (تنفيذا لأحكام المادة (١٢) من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات الاستثمار المعدلة بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ يكون للشركات والمنشآت الخاضعة لأحكام القانون الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أياً كانت الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم او نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها وذلك فيما عدا الأراضي والعقارات الآتية:-

(أ) لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أو أن يكون لها حق الانتفاع بالأراضي والعقارات الواقعة في المناطق الآتية:-

(١) المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية المحددة بقرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ وبالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١.

(٢) المناطق المتاخمة لتأمين الحدود الدولية لجمهورية مصر العربية (الحدود الغربية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨٦ والحدود الجنوبية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٤١٣ لسنة والحدود الشرقية طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٩٨ لسنة ١٩٩٥).

(٣) الجزر الواقعة بالبحر الأحمر والبحر المتوسط.

(٤) المناطق الأثرية ونطاقات أمنها.

(٥) المحميات الطبيعية.

(٦) حرم ساحل البحر الأحمر والبحر المتوسط وقناة السويس طبقاً لقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩١٤ الطرف بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقاً لقانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨.

(ب) لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أي أراضي أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضي الواقعة بها والتي تدخل في الحيز الجغرافي لمحافظات السويس والإسماعيلية وبورسعيد.

ولا تسري الأحكام المتقدم على التصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ سالف الذكر المعمول به اعتباراً من ٢٠٠٥/٦/٢٢.

(ج) فيما عدا الأراضي المنصوص عليها في البند (أ) يجوز للشركات والمنشآت استغلال الأراضي والعقارات الكائنة بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط وبالشروط الآتية:-

(١) إبرام عقد انتفاع محدد المدة ما بين سنة إلى ٩٩ سنة مع الجهات صاحبة الولاية على الأرض طبقاً لطبيعة كل نشاط ويجوز تجديد هذه المواد لمدد مماثلة بالاتفاق.

(٢) الحصول قبل تخصيص الأرض أو إبرام عقد الانتفاع على الموافقات اللازمة من (وزارة الدفاع، وزارة الداخلية، هيئة الأمن القومي، المحافظة المختصة).

(٣) تؤول المباني والمنشآت المقامة على الأرض الممنوحة بموجب حق الانتفاع في نهاية مدته إلى الجهة الأصلية المالكة للأرض.

ثانياً: يلغى ما يخالف ذلك من تعليمات سابقة.

ثالثاً: على الإدارات العامة للتفتيش الفني والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

ملاحظات عامة:-

بصدد الحديث عن تمليك الأجانب للعقارات بمصر:-

١- (التوكيل الخاص) الصادر من سفير أو قنصل دولة ما والموثق بالقنصلية أو السفارة الصادر لأحد (محامي جمهورية مصر العربية) للسير في إجراءات طلب الشهر الخاص بها والموثق عليه من تصديقات الخارجية المصرية يقبل أمام مأمورية الشهر المختصة- وقد حدث ذلك في الطلب ١٩٩٥/١٦٨ قسم مينا البصل مأمورية الدخيله.

(يراجع الطعن ٤٥/٤٥٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧ فقرة ١ من بند ٣٥٩ من هذا الكتاب).

٢- بخصوص الطلب ٩٥/١٦٨ قسم مينا البصل أوقفت المأمورية الطلب المذكور للآتي: لإيداع الثمن في حساب مجمد غير مقيم أو تقديم إقامة لمدة ٥ سنوات مفصلة للموصي الأجنبي - وقد رد مؤلف هذا الكتاب الماثل أمامكم عن ذلك الإيقاف بالآتي:-

أ- أن التعامل عبارة عن (تنفيذ حكم صحة ونفاذ وصية) وليس بيع ذلك الذي يتميز كتصرف قانوني عن سائر التصرفات الأخرى بركن (الثمن).

ب- أنه تم استصدار حكم بصحة ونفاذ الوصية بعد بحث موضوعه من المحكمة المختصة وقد أصبح هذا الحكم نهائياً وتم تقديم ما يفيد نهائيته وذلك في مواجهة أمين مكتب إسكندرية للشهر بصفته ورئيس مأمورية الدخيله للشهر بصفته ووزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقار بصفته.

ج- أنه قد تم تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ الوصية (موضوع الحكم المراد شهرة بطلب الشهر برقم ١٦٨ بتاريخ ١٩٩٥/٨/٥ قسم مينا البصل وذلك بالمحرر المشهر رقم

١٩٧٧/١٣٦٥ إسكندرية والتي قد طلبها وقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر تحت رقم ٢٦٨ بتاريخ ١٩٧٥/٥/٣١ وجددت تحت رقم ١٦٥ بتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٤ ومعنى ذلك أنه قدم قبل تاريخ ١٩٧٦/١٢/٣١ وهو تاريخ الاستثناء الذي نصت عليه م ٥ ق ١٩٧٦/٨ السابق الخاص بتمليك الأجانب للعقارات بمصر فإنه يخضع لأحكام ذلك القانون ولا ينطبق عليه أحكام قانون رقم ١٩٨٨/٥٦ الخاص بتملك الأجانب للعقارات بمصر ومعروف أن أثر ذلك القانون فوري مباشر من وقت صدوره، وليس له أثر رجعي وقد أشارت إلى ذلك اللائحة التنفيذية لذلك القانون (المادة الأولى حرف ج) وعليه (يقبل شهره) حسبما جاء بالقانون ولائحته التنفيذية ما دام أن الوصية موضوع الحكم المراد شهره لم يتم شهرها قبل العمل بقانون ١٩٧٦/٨ ولأن عريضة دعوى ذلك الحكم المشهرة قدم طلبها قبل يوم ١٩٧٥/١٢/٢١ وهو تاريخ الاستثناء الذي نص عليه قانون ١٩٧٦/٨ المادة الخامسة منه والخاص بتملك الأجانب للعقارات بمصر ويراجع الطعن ٥٢/١٥٠٣ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٥ بجدول بند ٣٥٢ من هذا الكتاب.

٣- لا يخضع شهر حكم صحة ونفاذ وصية الأجنبي المقدم عنه الطعن ٩٥/١٦٨ قسم مينا البصل (مأمورية الدخيله) لتملك الأجانب للعقارات بمصر (ق ١٩٨٨/٥٦) كالآتي:-

أ- أننا أمام حالة تسجيل حكم صحة ونفاذ وصية وليس حكم صحة ونفاذ عقد بيع وأن المادة الأولى من ذلك القانون (تستثنى) (الميراث) وما في حكمة (الوصية) من الخضوع للقانون.

ب- أن صحيفة دعوى ذلك الحكم سجلت وأشهرت عام ١٩٧٧ أي قبل صدور ذلك القانون الذي أثره فوري مباشر وليس بأثر رجعي فلا ينسحب ليطبق عليها بأثر رجعي.

ج- أن المادة الثالثة من القانون تستثنى الحكومات الأجنبية المتخذة مقر لقنصلياتها بشرط المعاملة بالمثل- والغرض منها (مقراً للقنصلية القبرصية).

٤- رداً على كتاب هيئة ميناء الإسكندرية ببيان سند ملكية قنصل قبرص ممثلاً لمجلس إدارة المدارس اليونانية بنيقوسيا وليماسول ولارنكا بجرز قبرص.

أن العقار ١٠ تنظيم ش ٤١٩ ناحية الورديان قسم مينا البصل بمسطح ٢٤٤٤,٦٨ كان يملكه السيد/ ديموستين خريستو متسيس اليوناني الجنسية وأنه أوصى بهذا العقار للمدارس اليونانية بنيقوسيا وليماسول ولارنكا بجرز قبرص وأودع وصية سرية بذلك مؤرخة منه بتاريخ ١٩٢٣/٥/١٤ وشهرت بقنصلية اليونان بأن تصرف الموصي (قانوني وشرعي ومطابق لأحكام القانون المدني اليوناني والعقار ممول ببلدية حي العامرية منذ عام ١٩٢٣ إلى الآن باسم / ديموستيني خريستو متنزيس الذي أمتلكه بوضع اليد وأوصى به من بعده إلى قنصلية قبرص بوصفها ممثلة للمدارس اليونانية بنيقوسيا وليماسول ولارنكا بجرز قبرص وأن الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة أحد أسباب كسب الملكية طبقاً للقانون المدني المصري الصادر سنة ١٩٤٨ (م ٩٦٨ منه) وكذا الوصية (م ٩١٥ مدني) وقد حصلت القنصلية على حكم بصحة ونفاذ الوصية الصادرة من المرحوم/ ديموستيني خريستو متنزيس في الدعوى ١٩٧٧/١١٩٩ م ك إسكندرية دائرة ٦ مدني كلي جلسة ١٩٧٧/١١/١ وقد أصبح هذا الحكم نهائياً. وأنه جاري تسجيل ذلك الحكم بمأمورية الدخيله للشهر العقاري وإسناد الملكية إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية. وأنه قدم لذلك الطلب ١٩٩٥/١٦٨ قسم مينا البصل أن وصية السيد/ ديموستين خريستو منتزيس تخضع لحكم القانون ١٩٧٦/٨١ ولائحته التنفيذية الخاص

بتمليك الأجانب للعقارات بمصر حيث أن صحيفة دعواه المشهرة برقم ١٩٧٧/١٣٦٥ إسكندرية قدم طلبها برقم ٢٦٨ بتاريخ ١٩٧٥/٥/٣١ قسم مينا البصل، أي قبل تاريخ ١٩٧٥/١٢/٢١. وهو تاريخ الاستثناء الذي نص عليه م ٥ ق ١٩٧٦/٨ الخاص بتمليك الأجانب للعقارات بمصر.

٣٥٩ـ أحكام النقض في تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء:ـ

١- طلب السفير أخذ الأرض المجاورة لدار السفارة (بالشفعة) تعبيراً عن رغبة حكومته في ذلك، لا حاجة لصدور (توكيل خاص) منها إليه لإعلان تلك الإدارة وذلك لتقديمه أوراق اعتماده للدولة الموفد إليها ما يغني عن ذلك وأن توكيل السفير المحامي بالطعن بالنقض صحيح (م ١/١ من اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية) ولا حاجة لإرفاق السفير توكيل من دولته للتدليل على قيام تلك الوكالة عند قيام السفير بعمل توكيل للمحامي بالطعن بالنقض (طعن ٤٥٠/٤٥٠ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧).

٢- الطعن بالنقض من السفير بصفته ممثلاً لحكومته لا عبرة بتغيير شخص السفير كفاية ذكر وظيفته في صحيفة الدعوى بوصفه (ممثلاً قانونياً لها) يكفي لتعيين شخص الحكومة المقاضية (طعن ٤٥٠/٤٥٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧).

٣- حظر تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي العقارية الاستثناء ملكية البعثات الدبوماسية والقنصلية ومقر سكن رئيس البعثة بشرط المعاملة بالمثل طلب الحكومة الأجنبية أخذ عقار (بالشفعة) لتوسيع مقر البعثة (جائز) لوجود مصلحة قائمة (طعن ٤٥٠/٤٥٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧).

٤- تفويض الحكومة الأجنبية لسفيرها في أخذ العقار (بالشفعة) عدم وجوب توثيق هذا التفويض (م ٣ اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية تنص على وظيفة البعثة الدبلوماسية تمثيل

الدولة المعتمدة في الدولة المعتمد لديها وحماية مصالحها ومصالح رعاياها وم ١/٣ منها رئيس البعثة يعتبر متولياً وظيفته في الدولة المعتمد لديها منذ تقديم أوراق اعتماده وتقديم صورة طبق الأصل منها إلى وزارة خارجية تلك الدولة مقتضاه: اعتبار ممثلي الدولة (أفراد مفوضين) من حكوماتهم يتلقون منها تعليماتها وتلتزم حكوماتهم بأعمالهم.

(طعن ٤٥٠/٤٥٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

٥- المشروعات الاستثمارية الخاضعة للقانون ١٩٨٩/٢٣٠ جواز تملكها للعقارات والأراضي اللازمة لإقامتها والتوسع فيها إياً كانت جنسية مالكيها استثناء من أحكام القانون ٦٣/١٥، ١٩٨٨/٥٦ شرطه: موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة لتعلقه (بالنظام العام) أثره: لكل ذي مصلحة التمسك به وعلى المحكمة القضاء به من تلقاء نفسها (طعن ٦٦/٦٨٣٩ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٦).

٦- عقد شراء الأجنبي للعقارات المبينة والأرض الفضاء. التزام المحكمة بالتحقق من توافر شروطه قبل القضاء بصحته (المادتان ٢، ٦ ق ١٩٩٦/٢٣٠ بتملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء).

(طعن ٦٦/٩٢٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٠).

٧- حظرت المادة الأولى من قانون ٧٦/٨١ بتنظيم تملك الأجانب للعقارات بمصر اكتساب ملكية الأجانب للعقارات بمصر عدا (الميراث) إلا أن ذلك القانون أستثنى في المادة الثانية منه أن تكون ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقراً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكني رئيس البعثة بشرط المعاملة بالمثل أو كانت الملكية إحدى الهيئات أو المنظمات الدولية كذلك حالات موافقة مجلس الوزراء والتي تتوافر فيها شروط معينة لما كان تقدم وكان

الطاعن (سوداني الجنسية) ولم يحصل على (موافقة مجلس الوزراء) كنص القانون فيمتنع القضاء بثبوت حقه في الأخذ بالشفعة.

(طعن ٦١/١١٣ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩) السنة ٤٨ جـ١ صـ ٨٤٠.

الحقـــوق

نوعان:

١- شخصي.

٢- عيني وهذا الأخير ينقسم إلى قسمين:-

أ- أصلي ب- تبعي

أولاً: الحق الشخصي:

تعريفه:-

هو التزام بعمل أو امتناع عن عمل أو إعطاء

خصائصه:-

١- لا يتوارث عدا (حق المؤلف المعنوي).

٢- يسقط بالتقادم المسقط، ولا يكتسب بالتقادم المكسب (طعن ٥٦/٢١ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١).

٣- لا يجوز النزول عنه.

٤- لا يقوم بمال.

٥- حق نسبي في مواجهة شخص المدين، و(مطلـق) فـي مواجهة الكافة بإلزام الجميع باحترامه وعدم الاعتداء عليه

أسبابه الواجبة الشهر طبقاً م ١١ ق ١٩٤٦/١١٤:-

١- **الإيجـــار:** إذا زادت مدتـــه عـــن ٩ ســـنوات (م ١١ ق ١٩٤٦/١١٤)

٢- **السندات** التي ترد على منفعة العين، ويترتب على الشهر أن يصبح عقد الإيجار سارياً في مواجهة (الغير) المدة المحددة به فإذا ما قام المستأجر بتسجيل عقد إيجاره بعد مـــرور ٩ ســـنوات

وكانت مدة الإيجار محددة فيه بعشرين سنة مثلاً ثم حدث أن قام المؤجر ببيع الشقة لمشترى أخر قام بتسجيل عقد البيع (بعد) تسجيل عقد الإيجار، فإن عقد إيجار (المستأجر) يسرى في مواجهة (المشترى) من المالك المؤجر لمدة ١١ سنة، ويلاحظ أن التسجيل يتضمن في نفس الوقت إثبات تاريخ عقد الإيجار ويلاحظ أن عقد الإيجار (عقد مؤقت).

انقضاؤه:

١- **بانتهاء المدة** المتفق عليها ويجوز مدها مدة أخرى باتفاق الطرفين (المواد ٥٥٨، ٥٦٣ مدني).

(طعن ٦١/٢٠٠ جلسة ١٩٩١/٧/٤)

٢- **كما ينقضي بعدم الاستعمال بمضي ١٥ سنة** بتركها وعدم سداد الأجرة و عدم إعلان المؤجر بعزمه على التمسك بالعقد والاحتفاظ بالعين المؤجرة فيعتبر العقد أنه قد أنتهي.

(طعن ٦٣/٣٥٩٦ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٧ م)

مستندات تسجيل إيجار منفعة العين: -

١- عقد الإيجار.

٢- العقد المسجل سند ملكية المؤجر.

٣- شهادة مشتملات من البلدية عن الشقة مبين بها صافي القيمة الإيجارية السنوية (لتقدير الرسوم النسبية على تسجيل منفعة الإيجار).

حكم المستأجر الذي تقل مدة عقد إيجاره عن ٩ سنوات:-

يجوز له (إثبات تاريخه) طبقاً لنص (م ٢٤ ق ١٩٧٧/٤٩) وكذا الحال في ظل قانون الإيجار الجديد رقم ١٩٩٦/٤ م

وأهمية ذلك: تظهر في المفاضلة بين عدة مستأجرين لشقة

واحدة وبخصوص هذا الموضوع أو الحالة فقد نصت (م ١/٥٧٣ مدني) على: -

إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة، فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو (حسن النية) قبل أن يضع مستأجر أخر يده على العين المؤجرة أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل. (م ١/٥٧٣ مدني) فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحدهم كان لهم طلب (التعويض) (م٢/٥٧٣ مدني).

موقف الشريعة الإسلامية من حكم إيجار المستأجر الأصلي للعين المؤجرة له من الباطن لآخر[1]:-

(أ) **ذهب جمهور الفقهاء** إلى جواز هذا الإيجار بشروط هي:-

١- أن يكون خلال مدة العقد ومنصوص على ذلك فيه وليس فيه ضرر للمؤجر

٢- أن يكون الإيجار (لمزاولة نفس الغرض أو النشاط) بغض النظر عن أجرة المثل أو بأجرة أزيد.

٣- أن يكون المستأجر الأصلي قد أدى ما عليه من أجره ناحية صاحب العين.

(ب) وذهب بعض فقهاء المذهب الحنبلي إلى (منع ذلك) (لنهي) الرسول (صلى الله عليه وسلم) عن (ربح ما لم يضمن)، ونميل إلى الرأي الأول ما دام لم يترتب عليه (ضرر للمؤجر) وما دام لم ينص في (العقد) على المنع من التأجير من الباطن.

---

(١) انظر جريدة اللواء الإسلامي القاهرية ص ٦ الصادرة بتاريخ الأربعاء ١٩٩٦/٤/٣ وفتوى في هذا الموضوع لفضيلة المرحوم الشيخ/ جاد الحق علي جاد الحق إمام الجامع الأزهر السابق.

ومن أسباب الحق الشخصي واجبة الشهر أيضاً:-

٢- السندات التي ترد على (منفعة العين) (م ١١ق ١٩٤٦/١١٤) وهي:-

(أ) قسمة المهايأة المكانية: إذا دامت ١٥ سنة فتنقلب نهائياً يجوز تسجيلها كالقسمة الرضائية (م ٨٤٦ مدني).

(ب) عقد العارية العقاري إذا زادت مدته على ٩ سنوات (م ٦٣٥ مدني).

(ج) **إعسار المدين إذا كانت أمواله لا تكفي لسداد ديونه المستحقة** الأداء فتسجل صحيفة دعوى الإعسار، ثم يؤشر هامشياً على هامش عريضة الدعوى المسجلة بمنطوق حكم الإعسار النهائي أو إلغاؤه، وذلك في سجل خاص يرتب حسب أسماء المعسرين «بقلم كتاب المحكمة» (م ٢٤٩، ٢٥٣ مدني).

د- المخالصات [1] والحوالات (بأكثر من أجرة ٣ سنوات مقدماً) (م ١١ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦).

وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري (المنشور الفني ١٩٧٨/٣) ومضمونه يجب تضمين المحررات التي تتناول (التنازل عن الإيجار) (ذكره المدة المتنازل عنها) على وجه التحديد - ومراعاة تنفيذ ذلك بتطبيق نص م ١١ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقاري والتي تنص على وجوب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على (منفعة) العقارات إذا زاد مدتها على (٩ سنوات) و المخالصات والحوالات (من أجرة ٣ سنوات مقدما).

مع ملاحظة عدم جواز أثبات تاريخها إذا زادت عن المدد

---

[1] طعن مدني رقم ٤٢/١٤١ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٩: مخالصات الأجرة عن مدة تزيد على ٣ سنوات وجوب (تسجيلها) لنفاذها في حق الغير - م ١١ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري عدم جواز تمسك إدارة الأموال التي إلى الدولة بهذا النص قبل المستأجر من المالك السابق.

المشار إليها طبقاً للمواد ١١، ١٢، ق ١٩٤٦/١١٤ سالف الإشارة والمضافة بالقانون ١٩٥٧/٨٢.

رأي الإسلام في عقد الإيجار:-

- عقد الإيجار (عقد مؤقت) ينتهي بانتهاء مدتـــه، ويـــورث طالما لم تنته مدته، وإذا ترك المستأجر العين قبل انتهاء مدة العقد هو أو ورثته (يعوض) عن المدة الباقية ويقدر بقدره. (من فتـــوى فضيلة الدكتور/علي جمعة مفتي الديار المصرية).

صدر ق ٢٠٠٦/١٣٧، ونص فيه على «ويكون للمحـــررات المثبتة للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها».

وتنفيذاً لذلك القانون يراعى ما يلي: -

أولاً: يتعين قبول توثيق المحررات المثبتة للعلاقة الإيجاريـــة وشروطها وانتهائها الخاضعة لأحكام ق ١٩٩٦/٤ وتعديلاته بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرهـــا، والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون **أن يكون لأحـــد حق البقاء فيها**، والتي يتم صياغتها في الشكل الرسمي للمحررات الموثقة.

دون التقيد بالاختصاص المكاني لمكاتب وفروع التوثيق.

وتعطي (صورة تنفيذية) بعد توثيق للمحرر (للمؤجر) ويوقع باستلامها بالدفتر ولا تسلم صورة تنفيذية ثانية منه إلا بحكم محكمة المواد الجزئية الواقع بدائرتها مكتب التوثيق.

ويجوز إعطاء المستأجر (صورة رسمية منه) بعد أداء الرسم المقرر.

أوجه الخلاف بين الحق الشخصي والحق العيني:-

الحق الشخصي (حق الدائنة)	الحق العيني
١- هو التزام بعمل أو امتناع عن عمل يقوم به المدين ويصح أن يكون موضوع الأداء فيه شيء معين بالنوع فالمحل هنا (عمل)	١- هو سلطة لشخص على شيء معين بالذات والمحل هنا (شيء)
٢- مؤقت يسقط (بالتقادم المسقط) ١٥ سنة بعدم الاستعمال عدا الحق المثبت بالسند لحاملة).	٢- حق الملكية حق دائم مؤبد لا يسقط بعد الاستعمال مهما طال الزمن، أما حق الانتفاع فمؤقت يسقط بوفاة المنتفع (م ٩٢٣ مدني)، وحق الحكر يسقط بمضي ٦٠ سنة (م ٩٩٩ مدني)، وحق الأوقاف يسقط بمضي ١٥ سنة لعدم الاستعمال أو ٣٣ سنة إذا كان مقرر لمصلحة عين موقوفة(م ١٠٢٧ مدني) وحق الارتفاق مؤقت بانقضاء الأجل المعين ويسقط بعدم الاستعمال (م ١٠٢٦ مدني) ويلاحظ أن العقود العينية التبعية تابعة للحق الشخصي فهي (مؤقتة) وكمثال (عقد العمل)

٣- لا يتوارث عدا (حق المؤلف المعنوي) ومثاله حق الانتفاع (م٩٢٣ مدني) وحق الإيجار (م ٦٠٢ مدني) والشركة (م ٥٢٨ مدني) والزراعة (م ٦٢٦ مدني) فهذه العقود تنتهي (بالوفاة).	٣- يتوارث
٤- لا تعطي صاحبها حق التتبع والتقدم	٤- الحقوق التبعية العينية فقط تمنح لصاحبها حق (التتبع والتقدم) ورفع دعاوى بشأنها، أما بالنسبة للحق العيني الأصلي فهو قاصر فقط على (حقي الارتفاق والانتفاع)
٥- غير وارد علي سبيل الحصر (لتعدد النشاط).	٥- وارد علي سبيل الحصر.
٦- قد يكون (حق نسبي) في مواجهة (مدين معين) محله أداء معين، أو (مطلق) في مواجهة الكافة يلتزم فيه الجميع باحترام حق الفرد وعدم الاعتداء عليه.	٦- (حق مطلق) يحتج به على الكافة بالامتناع عن كل ما من شأنه الأضرار بصاحب الحق أو إعاقة استعمال الحق.
٧- حق الإيجار حق شخصي لا يمتلك بالحيازة بالتقادم الطويل المكسب (م ٩٦٨ مدني) ١٥ سنة (طعن ٥٦/٢٠ ق	٧- حق الملكية في العقار (حق عيني) يجوز تملكه بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بالتقادم إذا توافرت شروطها

جلسة ١٩٩٣/٤/١١) لأنه مؤقت (م ٥٥٨ مدني) وبمقدار العمل، كما يعد من إعمال الإدارة وليس من إعمال التصرف (طعن ٤٤/٥٩٨ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)	(حيازة هادئة مستقرة ١٥ سنة). (طعن ٥٦/٢٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١).
٨- النزول عنه لا أثر له إلا إذا (قبله الطرف الآخر) المؤجر أو أعلن به ٤٤/٥٩٨ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١).	٨- يجوز النزول عنه (بالإرادة المنفردة) دون توقف على رضاء وموافقة المتنازل إليه (طعن ٣٥/٤٥٩ ق جلسة ١٩٧٠/١/١٥).
٩- يرد علي الأشياء (المثلية) وهلاكه لا يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا لوجود (بدائل) من نفس النوع تسمح (بالاختيار).	٩- يرد علي الأشياء (القيمية) وهلاكه يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، (فينقضي) لعدم وجود بديل يسمح بالاختيار.
١٠- عقد الإيجار من عقود الأمانة (طبقا م ٣٤١ عقوبات) والتصرف في العين موضوع الإجارة (خيانة للأمانة يرتب مسئولية جنائية).	١٠- التصرف فيه يرتب (ضمان الاستحقاق) (طعن ١٠ /١ ق جلسة ١٩٣١/١٢/١٠).
١١- لا يستطيع صاحبة مباشرة حقه إلا بواسطة (المدين).	١١- يستطيع صاحبة الانتفاع به دون واسطة.

يجب تسجيل الرابطة الإيجارية المحددة بمدة (٩ سنوات) في (عقد الإيجار) حتى ينفذ الإيجار في حق الغير مكتسب الملكية أو

الانتفاع أو الدائن الذي يسجل تنبيه نزع الملكية في مواجهة الراسي عليه المزاد – **ولكن متي يبدأ حساب مدة الـ ٩ سنوات (هل من وقت أبرام وبدء الانتفاع أو كسب الغير حقه ؟**

والجواب: الآراء، والراجح طبقاً لنص م ١١ مرافعات (من تاريخ كسب الغير حقه) فإذا لم يسجل المستأجر عقد إيجاره يكون ما زاد عن (٩ سنوات) غير نافذ في حق الغير من مدة الإيجار إذا ما بادر ذلك الغير إلى تسجيل (عقد شراءه) قبل تسجيل المستأجر لعقد إيجاره.

ولكن يلاحظ: أن اشتراط تسجيل عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن ٩ سنوات (لسريانه في حق الغير) فيما زاد عن مدة تزيد عن (٩ سنوات)، بل أنه ملزم للخلف الخاص (المشترى) ولو لم يكن له (تاريخ ثابت) سابق على انتقال الملكية للمشتري.

غير أن القانون الجديد لإيجار الأماكن رقم ١٩٩٦/٤ والذي يطبق بأثر فوري من وقت صدوره في ١٩٩٦/٢/١ والذي يحيل إلى القانون المدني الذي نص على تحديد (مدة العقد) لا تزيد عن (ثلاثون سنة أو مدة حياة المستأجر) ينتهي بعدها عقد الإيجار، يوجب (إثبات تاريخ عقد الإيجار) كي ينفذ في حق (مشترى العقار) تفادياً من لجوءه لاستصدار (حكم بالإخلاء) فإذا زادت المدة عن (تسع سنوات) يلزم (تسجيل إيجار المنفعة) بتقديم طلب تسجيل لمأمورية الشهر العقاري المختصة.

يرفق معه كمستندات:-

١) عقد الإيجار.

٢) العقد المسجل سند ملكية المؤجر.

٣) شهادة مشتملات من بلدية الحي مبين بها الممول والوصف وصافي القيمة الايجارية السنوية للشقة موضوع تسجيل إيجار منفعتها.

٤) إذا كانت الشقة مقامة بعد ١٩٩٢/٦/٢ يلـزم تقـديم صـورة ترخيص المباني بعد مطابقتها على الأصل ثم إعادة الأخير إلى صاحبة بعد التأشير على الصورة بأنها (طبق الأصل).

ق ١٩٩٦/٤[١]

بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن إلى لـم يـسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقد إيجارها، دون أن يكـون لأحد حق البقاء فيها:-

المادة الأولى:

لا تسرى أحكام القانون ٤٩/٤٩٧٧، ١٣٦/١٩٨١ على مـا يـتم إيجاره اعتبار من ١٩٩٦/٢/١. أو ما ينتهي إيجاره قبل هذا التاريخ.

المادة الثانية:

يطبق أحكام القانون المدني على ما يـتم إيجـاره خاليـاً أو مفروشاً. أو في شـأن اسـتغلالها أو التـصرف فيهـا، ويكـون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قـوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها[٢].

المادة الثالثة:

يلغى العمل بأحكام قانوني ٤٩/٧٧. ١٣٦/٨١، على العقود التي تبـرم اعتباراً من ١٩٩٦/٢/١ حيث يطبق بشأنها (أحكام القانون المدني).

ويلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة الرابعة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً مـن اليوم التالي لتاريخ نشره، وقد نشر في تاريخ ١٩٩٦/١/٣٠.

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٤ مكرر أ بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠

(٢) فقرة ٢ من المادة الثانية مضافة بقانون ٢٠٠٦/١٣٧ ومنـشور بالجريـدة الرسمية عدد ٢٣ مكرر بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١١.

أهم بنود القانون المدني الصادر سنة ١٩٤٨ بشأن عقد الإيجار

١- العقد شريعة المتعاقدين (م ٤٧/ مدني) ويقصد به أن ما يتفق عليه المؤجر والمستأجر ويثبتانه في عقد الإيجار من شروط يكون هو الواجب تطبيقه ما دام لم يخالف (نصاً أمراً) في القانون المدني أو غيره من القوانين. أما العقود المبرمة قبل العمل بقانون ٤/ ١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/٢/١ فيطبق بشأنها قوانين ٧٧/٤٩، ١٩٨١/١٣٦ حسب تاريخ العقد المبرم في ظل أي من القوانين فهو الذي يحكمها.

٢- عقد الإيجار المبرم اعتباراً من ١٩٩٦/٢/١ (محددة المدة) و (الأجر) المثبتان بالعقد (م ٥٥٨ مدني).

٣- إذا لم يتفق على مدة، أو تعذر إثباتها، اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة، وينتهي العقد بانتهائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة (م ٥٦٣ مدني).

٤- على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار (٥٩٠ مدني).

٥- للمستأجر (التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن)، إلا إذا نص في العقد على منع المستأجر من ممارسة هذان الحقان (م ٥٩٣ مدني).

٦- ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة بالعقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء (م ٥٩٨ مدني).

٧- إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المؤجر في العين المؤجرة (بعلم المؤجر ودون اعتراض منه)، اعتبر الإيجار منعقدًا أو متجمد للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانتهاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بالقانون (م ٥٩٩/١، و م ٥٦٣ مدني).

س) وقد ثار تساؤل حول وضع المستأجر الذي يرفض إخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء المدة المحددة في العقد ؟؟

ج) ١- يعد (المستأجر) بانتهاء مدة عقد الإيجار (غاصباً بلا سند) يحق (للمؤجر) اللجوء إلى (القضاء المستعجل) طالباً طرده.

كما يجوز رفع (دعوى مدنية أمام المحكمة المدنية) بطلب التعويض طبقاً لأحكام المسئولية التقصيرية (م ٥٩٠/ ٢ مدني) (طعن ٦٤/٥٠٢ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٨). (طعن ٦٦/٣٨٢٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣).

٢- كما يجوز اللجوء (للنيابة العامة) استصدار قرار منها برد العين للمؤجر وتقديم المستأجر للمحاكمة، وذلك لتعديه على حيازة المالك (المفترضة) بمجرد انتهاء مدة العقد، لأن امتناع المستأجر عن إخلاء الشقة بعد انتهاء مدة الإيجار وبقائه، يعد (غصباً) لحق المؤجر في حيازة ملكه لا سند له وغير مشروعه طبقاً م ٣٧٣ عقوبات)، وقالت محكمة النقض الدائرة الجنائية في (الطعن ٥٩/٤٤٥٩٦ ق جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٩ أنه (يكفي في قيام هذه الجريمة مجرد امتناع الجاني عن الخروج من العقار إذ كلفه صاحب الحق بذلك ولم يمتثل لطلب المؤجر).

عقد الإيجار

وحجيته وأثاره وفقده

– **فقد عقد الإيجار** يجيز الإثبات بشهادة الشهود بشرط أن يكون فقد العقد بسبب حادث جبري أو قوة قاهرة (طعن ٥٤/١٧٩٨ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

– عقد الإيجار الصادر من المالك للمستأجر، سريانه في مواجهة المالك الجديد (المشتري) ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه (م ٣٠ ق ١٩٧٧/٤٩) استثناء من (نص م ٦٠٤ مدني) (طعن ٤٩/١٧٢٧ ق جلسة ١٩٨٤/١/١٩) (طعن ٦٩/٢٧٥٢ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٦) (طعن ٥٠/٩٧٠ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٣).

– ولا محل لاشتراط علم المالك الجديد عند انتقال الملكية إليه بوجود عقد الإيجار، ولو لم يستلزم هذا النص الاستثنائي توافر هذا الشرط لسريان العقد في حقه (طعن ٥٠/٩٧٠ ق جلسة ١١٩٨٨/٢/٣)، (طعن ٦٧/٢٣٧٠ ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢) سريانه في مواجهة المشتري ما دام سابقاً عليه. (طعن ٥٠/١٩٨٦ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٢).

مطالبة (مشتري العقار) (المستأجرين) (بالأجرة) شرطه:-

– لكي يعد المشترى خلفاً خاصاً للبائع ويحق له مطالبة المستأجرين بالأجرة يلزم (التسجيل) لنقل ملكية إليه (المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني) (طعن ٧٠/١٥٩٤ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٣)، أما (قبل) (التسجيل) فهو ليس إلا مجرد (دائن عادي) للبائع ولا يترتب عليه قيام علاقة مباشرة بينه وبين (المستأجر) فلا يحق له مطالبته بشيء (طعن ٥٦/٦٧ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢).

- لمشتري العقار (بعقد عرفي غير مسجل)، مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار **شرطه:** حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو، إعلانه بها، عن طريق قام المحضرين رسمياً واشتمال ورقة الإعلان على ذكر وقوع الحواله وشروطها الأساسية نفاذ الحواله أثره: للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال عليه دون حاجة لاختصام (المؤجر) (م ٣٠٥ مدني) لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكده ومنها دعوى الفسخ (طعن ٦٨/١٩٨٧ ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢) (طعن ٢٤٤٤/ ٦٣ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦) (طعن ٧٠/١٤٦ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٩) (طعن ٥٦/٥٧٣ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٦).

ويلاحظ:

إن عقود الإيجار التي أبرمها السلف المؤجر البائع قبل انتقال منفعة العقار المباع إلى الخلف الخاص (المشتري) تكون نافذة في حق هذا الخلف الخاص المشتري دون حاجة إلى إثبات تاريخها ودون حاجة إلى اشتراط علم المالك الجديد بوجود عقد الإيجار طبقاً (م ٣٠ ق ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن) (طعن ٥٠/٩٧٠ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٣).

الإخلاء والطرد للامتناع عن سداد الأجرة

تكرار الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء **يشترط فيه:-**

(سبق رفع دعوى موضوعية بالإخلاء بعد تكليفه بالوفاء ثم قيام المستأجر بالسداد إثناء نظر الدعوى (قبل) صدور حكم نهائي فيها بالإخلاء أما رفع دعوى مستعجلة بخصوص ذلك فلا يكفي (طعن ١٠٤٠ /٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٣) (٤٨/١٧٠٩ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٩).

وأن يسبق ذلك إنذار رسمي على يد محضر بتكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته قبل طلب الإخلاء ب (١٥ يوم) كشرط لقبول دعوى الإخلاء (م ٣١ ق ١٩٧٧/٤٩) (طعن ٨٧٨ /٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١/١). (طعن ٤٨/١٧٠٩ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٩).

- الحكم بالإخلاء (لمقتضيات الترميم والصيانة) (قضاء مؤقت) (م ١٨/ ق ١٩٨١/١٣٦). لازمه (وجوب تبيان المحكمة لمدة الإخلاء اللازمة لإجراء أعمال الترميم والصيانة). حق شاغلي العين في العودة إليها بعد ترميمها دون اشتراط موافقة المالك. اعتبار العين في حيازة المستأجر خلال تلك الفترة: علة ذلك: (م ٦٣ق ٧٧/٤٩، م ١٨ ق ١٩٨١/١٣٦). (طعن ٧٣/٤٢٢ق جلسة ٢٠٠٤/٢/٢٢).

من التزامات المستأجر:-

١) الوفاء بالأجرة: وجزاء عدم الوفاء بها في الميعاد وشروطه صحة التكليف بالوفاء بها: -

- الوفاء بقسط من الأجرة (قرينه) على (الوفاء بالأقساط السابقة عليها) جواز إثبات عكس ذلك (م ٥٨٧ مدني) (طعن ٦٧/١٥٣٨ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٨).

- دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة شرط قبولها: تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة (حصر ٦٢/٤٣٥٠ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩).

- صحة التكاليف بالوفاء شرطه (بيان الأجرة المستحقة) وألا يجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وإلا يكون متنازعا عليها جديا (طعن ٦٧/٢٤٢٢ ق جلسة ١٩٩٩/٤/٥).

- بطلان التكليف بالوفاء متعلق (بالنظام العام) للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة النقض (طعن ٦٨/١٧٨ ق جلسة ١٩٩٩/٤/٢١).

٢) مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة:

أ) حريق العين المؤجرة يعد نوعاً من (التلف) مسئولية المستأجر عن أفعال مستخدمية ولو في غير أوقات العمل، وفعل زائرية ونزلائه (م ٣٧٨ مدني سابق) (طعن ٤٦/٥٤١ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦).

ب) مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشي ء عن استعمالها استعمالاً غير مألوف وخطأ المستأجر (مفترض) طبقا نص (م ٩١٢ مدني) والمعيار هنا مادي هو (عناية الرجل المعتاد)، ولا ترتفع هذه المسئولية إلا بإثبات أن التلف لم يكن خطؤه وأنه

نشأ بفعل أجنبي ليس لـه يـد فيـه (طعـن ٥٢/٥٩٧ ق جلـسة ١٩٨٣/١١/٢٨).

النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن.

(١) **الإيجار من الباطن** هو عقد (إيجار) يقـع علـى حـق المستأجر ذاته ويوجد عقدان: عقد بيع المؤجر والمستأجر الأصلي. وعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من البـاطن. ولا تـسرى على عقد الأخير شروط العقد الأصلي، وإذا أجبر المالـك علـى احترامها فإن له الحق في الرجـوع بالـضمان علـى المـستأجر الأصلي، وليس للمستأجر من البـاطن التمـسك بـشروط العقـد الأصلي، أما **النزول عن الإيجار** فهو يتم بنقل المـستأجر لجميـع حقوقه والتزامه المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص أخر يحـل محله فيها. فهو حوالة حق (بيع أو هبه) تبعاً لما إذا ما كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل، فهو إسقاط حق المستأجر لغيره ونقل جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها.

فلا يوجد إلا (عقد واحد) هو عقد الإيجار من المـؤجر إلـى المستأجر مع تغيير شخص المستأجر (طعـن ٥١/٢١٧ ق جلـسة ١٩٨٢/١/٢٠)، (طعـن ٤٨/٨٠ ق جلـسة ١٩٧٩/١/٢٤). أمـا الإيجار من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع علـى حـق المستأجر ذاته (طعن ٥٥/٧٠٤ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٨) (طعـن ٤٨/٨٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤). ويلاحظ أنه في النـزول يجـب إتباع إجراءات (الحوالة) بإعلان المؤجر بها أو قبوله إياها لكـي تنفذ في حقه طبقـا (م ٣٠٥مـدني) (طعـن ٤٤/٥٨٩ ق جلـسة ١٩٧٨/٦/٢١).

(٢) **وأنه يكفي في الإيجار من الباطن** (أهلية الإدارة)، بعكس التنازل فيلزم فيه (أهلية التصرف).

(٣) ويلاحظ كذلك أنه في التأجير من الباطن أن العقد المبرم بين المستأجر الأصلي والغير لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي، أما التنازل فينشئ علاقة مباشرة بين المتنازل إليه والمؤجر الأصلي مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية (طعن ٥٢/٥٩٧ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٨).

ومن أحكام النقض:

١- التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه التزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلي شخص أخر يحل محله فيها، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل.

أما التأجير من الباطن: فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته (طعن ٤٨/٨٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤).

٢ – سكوت المؤجر رغم علمه بالتنازل لا يغني عن الإذن بالتنازل. عدم اعتباره نزولاً عن حقه في طلب الإخلاء (طعن ٥٤/٥٨٤ ق جلسة ١٢/١٢ ١٩٨٤).

٣- دعوى الإخلاء بالتنازل عن الإيجار بدون أذن المؤجر المالك – هي دعوى بفسخ عقد الإيجار والإخلاء م ١٨ ق ٨١/١٣٦ (طعن ٨٧٤٤ /٦٦ ق جلسة ٢٠٠٣/١٠/١٣) (طعن ٧٥/٤٧٧٦ ق جلسة ٢٠٠٥/١٢/٢١) (طعن ٥٣/١٦٧٤ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦). يجب فيها اختصام المستأجر الأصلي أو ورثته فيها – **وتخلف ذلك أثره** عدم قبول الدعوى **والاستثناء** هو وفاة المستأجر الأصلي: بلا وارث. مؤداه: عدم لزوم اختصام بنك ناصر **علة ذلك**: الاكتفاء باختصام المستأجر من الباطن (صحيح) (طعن ٤٩/٤٦ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١).

٤- قبض الأجرة من المستأجر من الباطن والذي يعد (أقرارا

منه) يقوم مقام الأذن الكتابي الصريح. **شرطه** أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظ (طعن ٦٦/٩٨٢٢ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٨).

س – متي يكون التنازل عن عقد الإيجار بالمخالفة للشرط المانع من ذلك:-

ج) للمستأجر: التنازل عن عقد الإيجار بالمخالفة للشرط المانع من ذلك إذا كان قد أنشأ في العقار المؤجر (متجراً أو مصنعاً) **بشرط:** إثبات الصفة التجارية للنشاط والعبرة في ذلك (بحقيقة الواقع) وليس بما أثبت بعقد البيع أو الإيجار. (طعن ٥٥/٢٤٧٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩).

ومن أحكام النقض في التنازل:-

١- التخارج والانسحاب من عقد الشركة يعد تنازلاً عن العين بدون إذن المالك) يرتب (الإخلاء والتسليم) **بشرط** إثبات ذلك بموجب (عقد شركة) مصدقاً عليه أو رسمياً، وليس بموجب عقد شركة ثابت التاريخ (طعن ٦٧/١٧٩٠ ق جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٥).

٢- تخارج المستأجر من الشركة التي أقامها بالعين المؤجرة أثره وجوب العودة إلى الإنفراد بمنفعتها تخليه عن حقوقه فيها إلى الشركة التي تخارج منها أو إلى أحد الشركاء اعتباره **أحد صور الترك التي تجيز للمؤجر حق طلب** الإخلاء (طعن ٦٧/٢١٣٩ ق جلسة ٢٠٠٦/٥/٢٨) (طعن ٦٤/٦٤٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٢).

٣- حق المستأجر الأصلي في إدخال شريك معه في المحل التجاري المؤجر له لا يعد تنازلاً أو تخلياً عن انتفاعه بالعين لشريكه **شرطه:** أن تكون الشركة (**حقيقية**). (طعن ٦٢/٨٧ ق جلسة ٢٠٠٦/٥/٢٤) (طعن ٢٠٩٧ /٦٤ ق جلسة ٢٠٠٦/٢/٢٢).

تزاحم المستأجرين

١) عقد الإيجار (غير ثابت التاريخ) العبرة في تحديد العقد الذي يلحقه (البطلان) (بتاريخ تحريره) وليس نفاذه (م ١/٢٤، ٤ق ٧٧/٤٩) (طعن ٥٦/٢٥٢٨ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٥).

٢) بطلان الإيجار الثاني للشقة مطلقاً ولو كان أسبق في إثبات تاريخه (م ٢٣ق ١٩٨١/١٣٦، م ٤ ق ١٩٧٧/٤٩) (طعن ٦٤/٢٤١٠ ق جلسة ١٩٩٨/٣/١٦) (طعن ٦٣/٧١٧٧ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦). وسواء علم المستأجر الثاني بصدور العقد الأول أولم يعلم ولا محل لأعمال نص (م ٥٧٣ مدني). (طعن ٦١/٥١١٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢) وبعد صدور ق ١٩٩٦/٤ بتطبيق (القانون المدني) تكون الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده (دون غش) اقتصار حق الباقيين في (التعويض) (م ٥٧٣ مدني) (طعن ٥٤/٨٩٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٦).

٣) **في حالة تعدد العقود** تكون الأسبقية للعقد الأسبق في التاريخ ولو كان لاحقاً في (إثبات تاريخه) (طعن ٦٣/٧١٨٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

٤) رتب المشرع بطلان عقد الإيجار اللاحق لعقد الإيجار الأول (بطلاناً مطبقاً) لتعارض محل الالتزام في ذلك العقد مع نص قانوني أمر متعلق (بالنظام العام) بما يمتنع معه إجراء المفاضلة بينه وبين العقد السابق وفقاً لنص (م ٥٧٣ مدني) على أساس الأسبقية في وضع يده، وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالماً بصدور العقد الأول أم غير عالم به.

(طعن ٥٥/٢١٢٤ ق جلسة ١٩٩٠/٢/١٩) (طعن ٥٦/١٠٧٠ ق فإن الأصل ١٩٩٢).

٥) أنه ولئن كان إثبات المحرر في ورقة رسمية يجعله (ثابت

التاريخ) من يوم إثباته بها، من (الموظف المختص)، ويكون هذا التاريخ حجة على (الغير) شأنه شأن إثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقاري، على ما تقضي به (م ١٥ إثبات تاريخه، أن يكون هو (حسن النية)، أي غير عالم بسبق حصول التصرف الوارد عن التمسك بعدم مطابقته للواقع، ذلك أن الواقع حقيقة هو المستهدف لتبنى عليه الأحكام، ومن ثم فإن هذه القاعدة بشروطها هي التي يتعين أعمالها للتعرف على عقد الإيجار السابق عند إبرام أكثر من عقد عن ذات العين ليعد به وحده دون العقد أو العقود اللاحقة التي نص القانون صراحة على بطلانها، ووضع جزءا جنائياً على إبرامها في م ٧٦ ق ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن، ولا يؤثر في هذه القاعدة شرط م ١/٢٤ ق ١٩٧٧/٤٩ بوجوب إبرام عقود الإيجار (كتابة).

وإثبات تاريخها بالشهر العقاري بالمأمورية الواقع بدائرتها (العين المؤجرة) (طعن ٥٦/١٠٧٠ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥).

وبعد تطبيق ق ١٩٩٦/٤ الذي أعاد تطبيق القانون المدني اعتباراً من ١٩٩٦/٢/١ فإن الأصل جواز النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن طبقاً (م ٥٩٣ مدني) عن كل أو بعض ما أستأجر) ما لم يتفق على غير ذلك (بالمنع الصريح من النزول أو الإيجار من الباطن في عقد الإيجار) ويشترط في الاتفاق المانع من التصرف أن يكون قاطع الدلالة، وقد يكون (ضمناً) كما في حالة الإيجار المفروش – يعتبر المالك المؤجر متنازلاً عن الشرط المانع الصريح بقبضة (الأجرة) من المستأجر من الباطن أو المتنازلة عن الأجرة فيعد تنازلاً ضمنياً لا يجيز له طلب فسخ الإيجارة لسبب التأجير أو التنازل، ولكن إذا تم الإيجار من الباطن أو التنازل مع وجود الشرط المانع الصريح كان للمؤجر المالك طلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض بشرط

أن يكون الشرط المانع مقروناً بعبارة (يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه).

وبصدور ق ١٩٩٦/٤ عاد خضوع العلاقة الإيجارية (للقانون المدني) فيسرى اعتباراً من ١٩٩٦/٢/١ وهو تاريخ نفاذ القانون المدني.

وقد ثار التساؤل: هل يجوز للمستأجر الأصلي التنازل عن عقد الإيجار بدون موافقة المالك؟؟

ج) بعد صدور ق ١٩٩٦/٤ أصبح (القانون المدني) هو المطبق حالياً وتقضي (م ٥٩٣ مدني) بجواز تنازل المستأجر الأصلي عن عقد الإيجار ما لم ينص بعقد الإيجار على منع التنازل، وفي حالة عدم النص على المنع، فإنه لا يصير هذا التنازل نافذاً في حق المؤجر طبقاً (م ٣٠٥ مدني) إلا من وقت إعلان المؤجر به، وقبوله له. (طعن ٥٨٩/ ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١) لسنة ٢٩ ص ٦٥١.

وللمستأجر (التنازل عن الإيجار) بمخالفه (الشرط المانع له من ذلك)، إذا أنشأ في (العين) (متجرا أو مصنعاً) بشرط: إثبات الصفة التجارية للنشاط، والعبرة: بحقيقة الواقع، وليس بعقد البيع أو الإيجار.

(طعن ٥٥/٢٤٧٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩)

- ولا يجوز لأحد ورثة المستأجر لمزاولة نشاط تجاري طلب إلزام المؤجر (بتحرير عقد إيجار له) عن العين المؤجرة دون بقية الورثة المستفيدين من حكم الامتداد القانوني لعقد الإيجار بغير رضاءهم طبقاً ٢/٢٩، ٣ق ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن (طعن ٦٥/٢٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١).

ومن أحكام النقض:

١) قبض المالك للأجرة المستأجرين من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار دون تحفظ يعد (موافقة) تقوم مقام (الإذن الكتابي) (طعن ٦٠/٦٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣).

٢) إذا كان الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضيه الأجرة من المستأجر من الباطن يعتبر في حد ذاته بمثابة موافقة منه على هذا التأجير ما لم يتحفظ المؤجر على قبول الأجرة، بما يفيد رفضه لعقد الإيجار من الباطن سواء ورد هذا التحفظ في محرر لاحق معاصراً ارتبط به، إذا ليس هناك ما يمنع قانوناً أن يكون التعبير عن الإرادة وارداً في محرر أو أكثر – واستخلاص ذلك من سلطة محكمة الموضوع في تفسير المحررات مادام استخلاصها سائغاً (طعن ٥٢/١٠٣٩ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩).

الأجرة وملحقاتها

وما يترتب على عدم الوفاء بها من إخلاء المسكن

الأجرة القانونية للعين المؤجرة هي الأجرة الأصلية المحددة بعقد الإيجار بموجب نص قانوني بالنسبة للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ٥ نوفمبر ١٩٦١، وتلك المحددة عن طريق (لجان تحديد الأجرة) بعد العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وهي الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة اعتباراً من ٣١ يوليو ١٩٨١ حتى ٣- يناير ١٩٩٦ ولم يطعن عليها خلال الميعاد. ويخصم من الأجرة القانونية كامل التخفيضات المقررة بالقوانين أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و٥٥ لسنة ١٩٥٨ و١٨٦ لسنة ١٩٦١ و٧ لسنة ١٩٦٥ حسب الأماكن الخاضعة لأحكامها وبالنسب الواردة بكل منها، ويضاف إلى (الأجرة القانونية) (الزيادات) الواردة بقوانين إيجار الأماكن المختلفة نتيجة حصول المستأجر على إحدى الميزات كميزة التأجير من الباطن أو التأجير المفروش، ومقابل التحسينات والتعديلات الجوهرية التي أدخلها المالك على العين المؤجرة، كما يضاف إلى الأجرة القانونية (ملحقاتها) وتشمل الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء **وأجره البواب على التفصيل الآتي:**

أولاً: الضريبة الأصلية والإضافية (أجر الخفراء) : وترد على المساكن المنشأة أو المشغولة قبل ١٨ أغسطس ١٩٦٩.

ويتعين التفرقة بين الحالات الآتية:

*** المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات ولا يتجاوز ٥ جنيهات** وهذا النوع من المساكن (يعفى) من الضريبة الأصلية فقط، ويلتزم شاغل

العين (مالكا أو مستأجرا) بأداء الضريبة الإضافية (أجر الخفراء) ويتعين تخفيض القيمة الإيجارية للعين بمقدار الإعفاء من الضريبة الأصلية فقط وذلك عملاً بنص المادة (١) فقرة «١» من القانون ١٩٦ لسنة ١٩٦١.

* **المساكن التي يزيد متوسط عدد الإيجار الشهري للحجرة على ٥ جنيهات**، تحصل عليها ضريبة أصلية على أساس ٢٠% من صافي القيمة الإيجارية بالإضافة إلى الضريبة الإضافية، ويتحمل (المستأجر أو الشاغل) (الضريبة الأصلية، وأجر الخفراء).

* **المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ويزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها على ٥ جنيهات ولا يجاوز ٨ جنيهات معفاة** من الضريبة الأصلية. ويتعين تخفيض الأجرة بمقدارها ؟، ويلتزم شاغل العين (مالكا أو مستأجراً) بالضريبة الإضافية فقط (أجرة الخفراء) **وتعفى الأماكن المنشأة من ٩ سبتمبر ١٩٩٧** لغرض السكن من الضرائب الأصلية والإضافية، فيما عدا (الإسكان الفاخر) عملاً بالمادة (١١) من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ ويترتب (الإخلاء) على عدم سداد الضريبة التي يلتزم بها المستأجر.

ثانياً رسم النظافة: ويلتزم بها (شاغل العين) مالكاً أو مستأجراً بواقع ٢% من القيمة الإيجارية، ويشترط لفرض الرسم (أن يكون العقار مشغولاً) كما يترتب (الإخلاء) كأثر لعدم سداد رسم النظافة.

ثالثاً: قيمة استهلاك المياه: ويلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه الذي يسجله عداده الفرعي، وإذا لم توجد عدادات فرعية توزع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه، وتحسب الصالة (حجرة واحدة)

ولو تعددت (عملاً بقواعد التوزيع الواردة بالمادة (٣٣) م القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ويتعين أن يشمل التكليف بالوفاء قيمة الاستهلاك الفعلي (للمياه) وفقاً لهذه القواعد، دون قيمة الاستهلاك المتفق عليه بالعقد وإلا وقع(باطلاً) وامتنع الحكم بالإخلاء.

رابعاً: قيمة استهلاك الكهرباء: ويشمل تكاليف إنارة مدخل العقار والسلم وتكاليف استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصاعد والحد الأدنى لأجر العاملين به، ويلتزم بها (المستأجر) ويترتب (الإخلاء) على سداد حصة المستأجر فيها، مع مراعاة (استثناء) المباني الخاضعة لأحكام القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، من التزام المستأجر به لدخولها ضمن عناصر تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذين القانونين.

خامساً: أجر الحارس (البواب): اعتبرت (محكمة النقض) أجر الحارس أو البواب من (ملحقات الأجرة) التي يترتب على عدم وفاء المستأجر بحصته فيه (الإخلاء) برغم عدم النص على هذا الجزاء في المادة «٩» فقرة «٦» من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنظم ضوابط توزيع أجر الحارس، وتكون ضوابط التوزيع بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ بواقع الثلث على المالك والثلثين على شاغلي المبنى، مع مراعاة أن المباني الخاضعة لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون (أجر الحارس) حسب (الاتفاق بعقد الإيجار).

ويراعى أنه إذا كان العقار محاطاً بحديقة أو فيلا بها حديقة، فإن أجر عامل الحديقة (الجناينى) يلتزم المستأجر به أو بحصة منه، لأن أسباب الإخلاء، وردت على سبيل الحصر وليس من بينها هذا النوع من الأجر وحصة المستأجر في **تكاليف الترميم والصيانة والصرف الصحي** لا يترتب على عدم سدادها الإخلاء إلا إذا وافق المستأجر على التزامه بها بعد التأجير، ففي هذه الحالة

تعتبر في حكم (التحسينات) التي أجراها المالك بالعين، ويجوز تقويمها وإضافة مقابلها إلى الأجرة.

ويلاحظ في هذا الصدد:

أن التحسينات التي يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة (قبل) التأجير يجب تقويمها وأضافتها إلى الأجرة، أما إذا أقام بها المؤجر (بعد) التأجير وأثناء انتفاع المستأجر فلا يلزم بها المستأجر ما دامت غير ضرورية إلا بموافقة (طعن ٥١٠/ ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٦/٩).

وأخيراً فإن التخلف عن سداد (فوائد) الأجرة لا يترتب عليه الإخلاء لخلو نص المادة (٣١) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده نص المادة (١٨) من القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ من شروط سداد فوائد الأجرة لتوقي الحكم بالإخلاء، نزولاً على حكم المادة الثانية من الدستور والتي جعلت الشريعة الإسلامية مصدراً أساسياً للتشريع.

س) ما الحل حال امتناع المؤجر عن استلام الأجرة ؟؟

ج) الأصل: أن يتم (الوفاء بالأجرة) في موعد ثابت (الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه) أو (الموعد المتفق عليه في العقد)، فإذا امتنع المؤجر عن الاستلام وإعطاء (مخالصة)، فإنه طبقاً م ٢٧ ق ١٩٧٧/٤٩ يجوز للمستأجر وقبل مضى ١٥ يوم من تاريخ الاستحقاق (أخطار المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول لتسليمها خلال أسبوع)، وإلا:

١) يتم إيداع الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي (خزينة مأمورية العوايد المختصة) وأخطار المؤجر بهذا الإيداع بموجب كتاب موصي عليه بعلم الوصول ويجب مراعاة ذلك وإلا عدت الإجراءات (باطلة) وكان الإيداع غير مبرئ لذمة المستأجر المدين بالأجرة.

٢) أو سلوك طريق العرض والإيداع طبقاً (م ٤٨٧ مرافعات) وذلك بعرض الأجر على المؤجر بإعلان علي يد محضر، الإيداع خلال (٣ يوم) من تاريخه، فيقوم العرض والإيداع مقام (الوفاء) وتبرأ به (ذمة المستأجر).

ومن أحكام النقض:

- إيداع المستأجر (الأجرة) المستحقة (خزينة المحكمة قبل (رفع دعوى الإخلاء)، وإخطار المؤجر بذلك مع التصريح له بصرفها دون قيد أو شرط أو إجراءات يعتبر سنداً مبرءاً لذمته (م ٢٧ ق ١٩٧٧/٤٩) (طعن ٥٣/٥٨٨ ق جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩)

ملحقات العين المؤجرة:

- مؤدي المواد ٢/١٤٨، ٥٦٤، ٥٦٦، ٤٣٢ مدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها، وإنما تشتمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها، وأنه إذا اتفق الطرفان على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب أعمال اتفاقها، فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء وأتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينيها من وسائل الإثبات، لأن هذه الأمور من قبيل (الواقع المادي) الذي يجوز إثباته بكافة الطرق. (طعن ٦٠/٢٥٩٦ وجلسة ١٩٩١/٢/١٧) (طعن ٥٤/٥٤٥ وجلسة ١٩٩٢/٣/١٥) دون حاجة لإنذار أو حكم قضائي، كما له طلب إخلاء العين من المتنازل له أو المستأجر من الباطن وحتى المستأجر الأصلي إذا عاد (طعن ٤٨/٢٧٢ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٨) - - ويلاحظ أن الإيجار من الباطن لا ينشئ (علاقة مباشرة) بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد (الأجرة) (طبقاً م ٥٩٧ مدني)، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى فتبقى العلاقة بينهما (غير مباشرة) يتوسطها

(المستأجر الأصلي) (طعن ٤١/١٤٢ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠)، أما التنازل عن الإيجار: فيتضمن حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، ولا ينفذ التنازل كحوالة حق في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو قبوله له (م٣٠٥ مدني) (طعن ٤٤/٥٩٨ جلسة ١٩٧٨/٦/٢١) وينشئ علاقة مباشرة بين المتنازل إليه المؤجر الأصلي م ٥٩٣ مدني (طعن ٤٨/٧٨٠ ق جلسة ١٩٨٣/٤/١٤) (طعن ٤٧/١٣٨٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٦).

– **ويلاحظ أنه** إذا نص في عقد الإيجار بند يشترط فيه المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير أذن المالك فإن مخالفة ذلك أثرها نشوء حق المؤجر في إخلاء العين بمجرد وقوعها (طعن ٤٨/٢٧٢ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٨).

– أما في القانون المدني الحالي المطبق بعد عام ١٩٩٦، فإن للمستأجر طبقاً م ٥٩٣ مدني حق النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ما لم يحظر عليه ذلك بالعقد أما في ظل قوانين الإيجار السابقة فالأصل المنع من التأجير من الباطن أو التنازل للغير إلا بإذن كتابي من المالك.

– ويستثنى من شرط حظر التنازل أو الإيجار من الباطن طبقاً (م ٥٩٤ مدني) الأماكن التي تمارس فيها أعمال ذات صفة تجارية وينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر، بعكس أماكن كعيادات الأطباء، وأنه لا يجوز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه (طعن٩٣٢ /٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٢) ويشترط إثبات الصفة التجارية للنشاط والعبرة بحقيقة الواقع وليس بعقد البيع أو الإيجار (طعن ٢٤٧٣ /٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩).

تقدير الأجرة:

١- عوائد الأملاك المبينة المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس، جواز اتخاذها (قرينة) على مقدار (أجرة المثل) (طعن ٤٠/١٣١ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥).

٢- و(التماثل) بين (عين النزاع) و(عين المثل) مسألة واقع يستقل بتقديرها (قاضي الموضوع) (طعن ٤٢/١٣٦ ق جلسة ١٠/١١/ ١٩٧٦).

٣- أجرة المثل هو أجرة عين مماثلة لها أي أجرة بناء قائم فعلاً يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر ألا مكان من حيث مسطحه وموقعه واتساعه وعدد غرفه وتكاليف إنشائه ودرجة العناية بتشييده، دون أن يستلزم الأمر قيام تماثل بينهما (طعن ٤٦/٤٢١ ق جلسة ١٢/٤/ ١٩٨٠).

متى يعد رسم النظافة جزءاً من الأجرة:

- مناطه صدور (قرار من المجلس المحلي) المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره في حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية (ودخول العين في النطاق المكاني لسريانه) (طعن ٦٥/٣٢٥ ق جلسة ١٤/٣/٢٠٠١).

١- وقالت محكمة النقض (إذا كان الإيصال من المؤجر بتقاضيه الأجرة من المستأجر من الباطن يعتبر في حد ذاته بمثابة (موافقة منه على هذا التأجير) ما لم يتحفظ المؤجر على قبوله الأجرة بما يفيد رفضه لعقد الإيجار من الباطن سواء ورد هذا التحفظ في محرر لاحق معاصر ارتباطاً به) إذ ليس هناك ما يمنع قانوناً أن يكون التعبير عن الإرادة وارداً في محرر أو أكثر. واستخلاص ذلك من سلطة محكمة الموضوع في تفسير المحررات ما دام استخلاصها سائغ (طعن ٥٢/١٠٣٩ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

وإن قبض المالك الأجرة من المستأجرين للباطن أو المتنازل له عن الإيجار دون تحفظ يعد موافقة تقوم مقام (الإذن الكتابي) (طعن ٦٠/٦٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣).

٢- **تغير النشاط:** يجوز للمستأجر تغيير النشاط (بدون موافقة المالك) بشرط ألا يلحق (ضررا بالمبنى أو شاغليه) والالتزام بسداد الزيادة المقررة بمادة ١٨/د ١٩، ق ١٩٨١/١٣٦ في غير أحوال السكني (طعن ٧٠/٥٣ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٥) ويلزم للإخلاء: ثبوت أضرار بالمبنى أو شاغلي بموجب (حكم قضائي نهائي) طبقا م ١٩ق ١٩٨١/١٣٦، وإلا كان متعسفا في طلبه (وطعن ٥٣/٢٨٤ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣) وله طلب إعادة العين إلى أصلها أو الفسخ مع التعويض (طعن ٥٤/٥٤٥ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥).

الملزم بسداد تكاليف ترميم العقار؟ وأعباؤه؟

- **أعباء الترميم** يتم توزيعها بين المالك والمستأجر بحسب تاريخ إنشاء العقار طبقا م ٩ ق ١٩٨١/١٣٦ بإيجار الأماكن - فإذا كان العقار منشأ (قبل) ١٩٧٧/٩ فطبقا م ٩ ق ١٩٨١/١٣٦ يكون توزيع الأعباء التكاليف بواقع (الثلثين) على (المالك) و(الثلث) على شاغلي المبنى)، **فإذا قام البعض بالسداد لنصيبهم في التكاليف، ورفض الباقي، فإن عدم الوفاء بالتكاليف لا يرتب الإخلاء م ٩ ق ١٩٨١/١٣٦، م ٥٦٧ مدني، وإنما يعمل دعوى مطالبة بإلزام كل مستأجر بقيمة تكاليف نصيبه في أعمال الترميم** يرفق معها (عقد إيجار)، وشهادة من البلدية بسداد أعمال الترميم من جانب المالك المؤجر وحكم محكمة نهائي بقيمة الأعمال. (طعن ٦١/١٤٠٦ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٣) (طعن ٧٠/١٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٨).

- نكتفي هنا بعرض حالة تتمثل في: ٥ أشقاء توفي والدهم وترك لهم عقار فقام أحدهم بتأجير الشقة لمستأجر، ولم يصدر

توقيع من باقي الشركاء على العقد ولم يحرروا توكيل منهم للشريك المؤجر (والذي هو أقلية) وقد امتنع المستأجر عن سداد الأجرة ويراد (طرده من الشقة) لعدم السداد فما هي الطريقة السهلة والسريعة لإخراجه ؟؟

والجواب: أن رفع الدعوى بالإخلاء طريق طويل وشاق – قد تضطر الظروف إلى ندب خبير للنزاع في مقدار الأجرة، وقد يقوم المستأجر بالسداد (قبل) الحكم بإخلاء الشقة وطرده، فلا تحكم المحكمة بالإخلاء والطرد، كما أنه بإنذاره يعد مستأجر وليس (غاصب بلا سند) **ولذلك تتبع الخطوات الآتية:**

١- إذا كان أحد الشركاء قد أجر الشقة يحق لباقي الشركاء في خلال (٣سنوات) من إبرام العقد (كأغلبية) طلب إنهاء العقد بالنسبة لنصيبهم فيما يجاوز هذه المدة حتى ولو كان المستأجر (حسن النية) (م ٥٥٩ مدني) ما دام لم يوقعوا على عقد الإيجار ولم يصدر منهم توكيل للوكيل بالإدارة والتصرف، ولم يتقاضوا أجرة أو يوقعوا على إيصالات بها تفيد (موافقتهم الضمنية) (طعن ٤٦/٣٠٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

٢-لأغلبية الشركاء متى صدرت الإيجارة من شريك منهم ليس له الأغلبية لعدم صدور الإيجارة،منهم وعدم توقيعهم على العقد، ولم يقروها صراحة أو ضمناً ولم يقبضوا أجرة تفيد رضائهم الضمني ولم يصدروا توكيل لشريكهم بالإدارة والتصرف باعتبار أن الإيجار يقع في جزء منه (على ملك الغير) **حق طلب طرده من العين** دون انتظار نتيجة القسمة (م ٨٢٧، ٨٢٨) (طعن ١٦٨٣ /٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٧) (طعن ٦١/٣١٢٥ ق جلسة ١٩٩٧/٢/٦) حتى ولو مر على الإيجار أكثر من (١٥ سنة) لأن حق الملكية حق دائم لا يسقط بالتقادم أو عدم الاستعمال مهما طال الزمن. **ويشترط في الطريقتين**

السابقتين. عدم إنذاره بالإخلاء) وإلا اعتبر (مستأجراً)، وليس غاصباً بلا سند في نظرهم وموافقة ضمنية منهم باعتباره (مستأجراً) وإنما ترفع دعوى مباشرة بإخلائه وطرده لما تقدم

ويجب في الطريقين السابقين اختصام (الشريك المؤجر) مع (المستأجر منه) المراد طرده فإذا لم تفلح الطريقتين على الترتيب السابق، يلجأ للطريقة الثالثة والأخيرة هي (الإخلاء والطرد لعدم سداد الأجرة) ويشترط لصحتها سبق (إنذاره) (بالتكليف بالوفاء لمدة ١٥ يوم) من تاريخ إعلانه فإذا لم يقم بالسداد ترفع دعوى الإخلاء والطرد مرفقاً معها ذلك (الإنذار).

- (تكرار) المستأجر في التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة، وجوب إخلاؤه من العين المؤجرة (ولو) أوفى بها أثناء سير الدعوى (م ١٨/ب ق ١٣٦/١٩٨١).

شرطه:

أن يكون التأخير أو الامتناع السابق أقيمت بشأنه دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد.

١) أن يستقر الأمر (بحكم نهائي) بعدم إجابة المؤجر إلى طالبة لوفاء المستأجر بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها شرطه أو يكون هذا الحكم (قائما) بعدم النزول عنه.

(طعن ١٩١٠/ ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٢٥) (طعن ٦٤/٣٦٣٦ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٣) ولا يحتاج الأمر في حالة الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير إلى (التكليف بالوفاء بالأجرة) (م ١٨/ب ق ٣٦١٩/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/١/١).

التزامات المؤجر:

١) التزام المؤجر (بتعويض المستأجر) عن النقص في الانتفاع، بالعين المؤجرة نتيجة عمل صادر من جهة حكومية في حدود القانون (م ٥٧٤ مدني) (طعن ٥٨/١١٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣).

تبادل المساكن

(م ٧ ق ١٩٧٧/٤٩)

- إن حالة التبادل بين العاملين لمساكنهم بسبب (النقل) يسرى فيها الحكم الوارد في المادة السابعة من قانون الإيجار ١٩٧٧/٤٩ على (حالة النقل) فلا يسرى على غير ذلك في العاملين في حالة تقاعدهم عن العمل، أو إحالتهم إلى المعاش، لاختلاف الأمر في الحالتين، ولا يرتب حقا لمالك العين المؤجرة في طلب إخلائها لمجرد نقل العامل المستأجر لها.

(طعن ٩٥٣/ ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٤)

ويشترط لإجراء التبادل ثلاث شروط هي:-

١- سداد الإيجار.

٢- إقامة مدة (سنه كاملة) سابقة على البدء في إجراءات البدل.

٣- إخطار ملاك العقارين موضوع البدل بنسخة من نموذج اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن مرفق بها مستندات بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى كل من مالكي العقارين الرد خلال (٣٠ يوم) من تاريخ الإخطار، فإذا انقضت المدة دون رد، كان ذلك رفضاً للتبادل يجيز رفع دعوى أمام القضاء لإجراء التبادل و إثباته ويقوم مقام العقد وتنازل راغب

التبادل عن عقد الإيجار الآخر (طعن ٥٤/٦٣٩ ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٨).

(ويراجع المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان رقم ١٩٨٧/٩٩ من اللائحة القانون ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن).

حالاته:

١- ظروف العمل - وهذه الحالة قاصرة على مدينتي القاهرة والإسكندرية.

٢- تبادل الوحدات المملوكة للدولة والقطاع العام للظروف الصحية والاجتماعية يشمل كل المدن.

٣- قصره على حالات النقل دون الإحالة إلى المعاش وقد ذهبت محكمة النقض في (الطعن ٤٩/٧٣٨ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧). (إن تقاضي المؤجرة الأجرة من المستأجرين المتبادلين بذات العقار بعد إخطار هما له بالتبادل ولمدة (٧ سنوات) يعد (إقرارا ضمنيا لهذا التبادل).

بيع المحل التجاري بالجدك

يلاحظ أن بيع الجدك للمحل التجاري ليس بيع تمليك للمحل كمبنى، وإنما هو بيع للأدوات والأرفف والكراسي وسمعة المحل والعملاء.

ومن أحكام النقض في هذا الصدد:-

١- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة (أن تكون العين المؤجرة مصنعاً أو متجراً)، وجود ضرورة ملجئة للمستأجر لبيع المتجر أو المصنع كإفلاس أو مرض أو سحب ترخيص، شمول البيع جميع مقومات المتجر أو المصنع المادية، وألا يترتب على التنازل عن الإيجار (ضرر محقق للمؤجر)، (فإذا كان (بسيطاً) لا يعتد به)، (وأن يقدم المشترى ضماناً كافياً للمؤجر) في الحصول على نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل في شراء العين متى (أنذر) (المستأجر) (المالك المؤجر) فيما إذا كان يرغب في الشراء وأودع نصف الثمن بعد خصم قيمة المنقولات (خزينة المحكمة) (إيداعاً مشروطاً) بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه على أن يقوم بإبداء رغبته خلال (شهر) من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين م ٥٩٤ مدني، ٢٠ ق ١٩٨١/١٣٦ – بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً، بطلان كل شرط أو اتفاق يخالف ذلك (م ٢٥ق ١٩٨١/١٣٦). (طعن ٥٧/٩٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٥).

٢- المحل التجاري ماهيته: التصرف في مفردات المحل التجاري لا يعد تصرفاً في المحل ذاته. البناء الذي يستغل فيه المتجر لا يعتبر عنصراً فيه ولو كان مملوكاً للمالك نفسه (ق ١٩٤٠/١١).

(طعن ٦٦/٢٢٠٤ ق جلسة ٢٠٠٤/٦/١٠)

٣- المحل التجاري المستأجر - جواز رهن أثاثه أو آلاته دون انتقال حيازتها إلى الدائن المرتهن مؤداه: التزام المحل التجاري المثقل برهن على المدين المستأجر بإخطار الدائن المرتهن بالرغبة في فسخ عقد الإيجار **شرطه:** مما سبق إخطاره كتابة بوجود الرهن **عله ذلك** م ٢٦ق ١١/١٩٤٠)

(طعن ٦٧/١٤٠ ق جلسة ٢٠٠٤/٦/١٠)

٤- مقومات المتجر ومنها الحق في الإجارة عناصر مالية جواز التصرف فيها والحجز عليها.

(طعن ٥٢٩ /٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢١)

وإن حق إشراك مستأجر آخر معه في النشاط المباشر بالعين المؤجرة، عدم اعتباره تأجير من الباطن أو تنازل عن الإيجار **ومناط ذلك:**

١- أن تكون الشركة حقيقية.

٢- ألا يكون الهدف من إنشائها ستر تخليه عن العين المؤجرة (طعن ٥٦/٧٠٢ ق جلسة ١٩٩١/١١/١٥). (طعن ٢٥٩٤/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٧). وإن استمرار الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي المتوفى أو التارك في استعمالها ولو كانت الشركة من شركات الواقع ولم يتم تسجيلها أو شهرها شرطه:-

١- أن تكون الشركة (جديه) بينهم، ولو تضمن عقد الشركة شرطاً يخالف ذلك (طعن ٦٠/٢٥٩٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٧). (طعن ٦١/٣٥٣٥ ق جلسة ١٩٩٥/ ٤/١٢).

ولئن كانت م ٢/٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ قد أقرت حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين عن طريق

تكوين شركة حقيقية – وهو لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين في ممارسة نفس النشاط وأن تضمن (تخلى) عن العين إلى الشريك المشارك له بعد ترك المستأجر الأصلي لها، أما إذا قدم المستأجر الأصلي عقد إيجاره الشخصي كحصة في مقومات الشركة ثم اتفق على فسخه، فيجب أن تعود العين إلى مستأجرها الأصلي، فإذا تخلى عن حقه فيها إلى ذلك الشريك، فإن ذلك التخلي تقوم به (إحدى صور الترك) مما يجيز للمؤجر المالك طلب إخلاء العين أعمالاً لمادة ١٨/ج ق ١٩٨٩/١٣٦). (طعن ٥١/٢٢٨٩ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢).

المساكنة وشروطها:-

الكتابة ليست شرطاً لانعقاد (عقد الإيجار) ولا ركناً من أركانه، فيحق للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق.

١- المساكنة التي تنشأ للمنتفعين بالعين المؤجرة، حق البقاء فيها بعد ترك المستأجر الأصلي للعين أو وفاته، ولم لو يكن من الأقارب الذين عددتهم من ٢٩ق ١٩٧٧/٤٩ ما دام لم ينقطع إقامتهم بها (طعن ٦٧/١٥٣٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣) (طعن ٦٩/٣٥٥ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٨) (طعن ٦٩/١١٤٧ ق جلسة ٢٠٠٤/٤/٣٠)

شرطه: وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرار أقامتهم بها دون انقطاع حتى الوفاة أو الترك (طعن ٦٧/١٧١٢ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

(طعن ٦٩/١٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٧) الإقامة المعول عليها هي الإقامة المستقرة المعتادة (طعن ٦٤/٣٨٥٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

واستمرار إقامته أكثر من ١٥ سنة مما يكون حقه قد أستقر على العين بالتقادم ويستثنى من الأثر الرجعي لحكم المحكمة الدستورية العليا – دفاع جوهري – بعدم مواجهته وقضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى الحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ (خطأ) (طعن ٦٩/٢٣١٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

– (القضاء بعدم دستورية نص قانوني)، لا يؤدي بمجرده إلى عدم دستورية مثيلة، الذي لم يعرض على المحكمة الدستورية، لأن الأحكام بعدم الدستورية هي (أحكام عينية) لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته، فهي دون غيرها (المنوط بها) (الرقابة

القضائية على دستورية القوانين واللوائح) عملاً بنص م ١٧٥ من الدستور و م ١/٢٥ ق ١٩٧٩/٤٨ بإصدار المحكمة الدستورية، وكانت المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة (حقاً في البقاء) بالرغم من ترك المستأجر لها وهي التي يثبت حصولها وقت بدء الإجارة وتستمر حتى ترك المسكن لهم. فإذا كان المقيمون مع المستأجر الأصلي أقارب بالمصاهرة من الدرجتين الثانية والثالثة، وتمسكوا بالإقامة والامتداد القانوني بعقد الإيجار منذ بداية العلاقة الإيجارية التي حدثت في ظل ق ١٩٦٩/٥٢ طبقاً لما يقرره الجيران في محضر الشرطة، والشهادات الموقعة بالشهر العقاري، وتقرير الخبير باستقلالهم بحيازتها، يحق لهم التمسك بعقد الإيجار عملاً (بالمساكنة) ونص م ٢١ق ١٩٦٩/٥٢) (طعن ٢/١٧٥٨ق جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦). ولا يسوغ للمؤجر بأي حال أن يطلب من الإخوة الباقين الشاغلين للعين منذ استئجارها تركها ولو توفى أخيهم المحرر معه العقد، بل تظل العلاقة الإيجارية مستمرة وقائمة بين جميع أطرافها ومنتجة لكافة آثارها القانونية دون أن يمسها أو يؤثر فيها حكم المحكمة الدستورية العليا.

توافر شرط المساكنة: أثره:

حق (المقيم) مع (المستأجر الأصلي) في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد بعدها، دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها. مصدر حقه **في ذلك:** ما تعارف عليه الملاك في تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة لما قد تفرضه بعض الظروف الأدبية و الاجتماعية من تحرير العقد باسم (أحدهم) وتكون علاقة الإيجار قد انعقدت في حقيقتها بين المؤجر والمستأجرين جميعا، وإن تواري اسم بعضهم خلف اسم من محرر عقد الإيجار باسمه منهم.

(طعن ٦٩/٣٥٥ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨) (طعن ٦٩/١١٤٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠) (طعن ٦٨/٢٦٧٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠).

وتعدد المستأجرين لعين واحدة وتحرير عقد الإيجار باسم أحدهم. **اعتبارهم مستأجرين أصلين:** لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن تعتبر ذلك إخلال بمبدأ نسبية أثر العقد.

التأجير المفروش وشروطه

شروطه:

١- أن يكون عقد الإيجار (مكتوبا).

٢- قصره على المصريين.

٣- قصره على شهور الصيف فقط.

٤- شمول الأجرة بالإضافة إلى منفعة المكان مفروشات أو منقولات تغلب منفعتها منفعة العين.

٥- قيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية وعدم إجراء ذلك جزاؤه. عدم سماع دعوى المؤجر دون المستأجر.

- والمساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب إلى الدرجة الثالثة حقاً في البقاء في العين المؤجرة رغم ترك المستأجر لها أو وفاته، تستلزم حصولها منذ بدء الإيجار أو استمرارها دون انقطاع حتى الوفاة أو الترك (طعن ٥٠/١٠٨٨ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢١).

(طعن ٦٩/٣٥٥ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٨) (طعن ٦٩/١١٤٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠) (طعن ٦٧/٢٦٧٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠) (الطعنان ٥٧١، ٦٥٢، ٥٨/٦٥ ق جلسة ١٩٩٣/٣/٣) (طعن ٥٣/٣٣١ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٤) (طعن ٥١/١١٣٤ق).

<u>والانقطاع العارض عن الإقامة</u>:لا يحول دون توافرها طالما لم يتخل عنها المستفيد (كالسفر للخارج، أو لظروف العمل في بلد أخر مهما استطالت مدته).

(طعن ٦١/٤٠١ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢١).

هل يجوز تأجير المصايف والمشاتي مفروش بدون إذن المالك ؟؟

ج) اعتبار من ٢٠٠٣/٤/٢٥ وهو اليوم التالي لتاريخ نشر

حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بالجريدة الرسمية والقاضي بعدم دستورية م ٤٤ ق ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن والت كانت تخول المستأجر الأصلي حق تأجير الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي – (مفروش) بغير موافقة المالك بأثر مباشر وليس رجعي وكانت محكمة النقض تقضي وقتها بأن المستأجر لمسكن مفروش من مالكه مدة (خمس سنوات) أو المستأجر الأصلي لمدة (عشر سنوات) حق في البقاء فيها ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد (م ٤٦ ق ١٩٧٧/٤٩) (طعن ٨٠٧ /٥٠ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣) وإن عقد الإيجار المفروش ينتهي بانتهاء مدته (باستثناء) مستأجر العين مفروشة ٥ سنوات منفصلة سابقة على ق ١٩٧٧/٤٩، له حق البقاء وأن هذا الحق مقصور عليه وحده (طعن ٦٣/٣٤٧١ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٧) **وبشرط:** أبداء المالك رغبته في عدم التصريح في التأجير من الباطن مفروش بامتناعه عن قبض الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير من الباطن مفروش، وإلا عدا لك (موافقة ضمنية) منه على التأجير من الباطن دون موافقة، ويأتي حكم الدستورية إعمالاً لنص المادتين (٥٩٣، ٥٩٤ مدني) إذا نص في العقد على حظر التأجير من الباطن فيكون هذا العقد (قانون المتعاقدين)، ويجب إعماله فإن العقود التي تبرم ابتداء من تاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٥ (بدون موافقة المالك الأصلي) يحق للمالك إقامة (دعوى إخلاء) ضد كل من:

١- المستأجر الأصلي.

٢- المستأجر من الباطن تأسيساً على مخالفتهما حظر التأجير من الباطن بغير موافقته أما بالنسبة: للعقود المبرمة قبل التاريخ المشار إليه فتظل خاضعة للنص المقضي بعدم دستوريته وهو (م ٤٤ ق ٤٩/ ١٩٧٧) وتظل هذه العقود قائمة منتجة لكافة آثارها لحين انتهاء مدتها – أو انقضائها لأي سبب من الأسباب المقررة قانوناً.

ومن أحكام النقض:-

١- حق المستأجر في التأجير مفروش - م ٢٦ ق ١٩٦٩/٥٢٠، م ١ بقرار ١٩٧٠/٤٨٦ - مقيدة في المصايف والمشاتي بمدة لا تتجاوز ٤ شهور في العام وإطلاقه في التأجير للطلبة دون قيد زمني.

(٤٦/٤٠٩ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

٢- حق المالك في تأجير شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه (م ٣٩ق ١٩٧٧/٤٩) (طعن ٥٢/١٩٨٥ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨).

جواز أن يجمع الشخص بين أكثر من موطن:

يجوز للمستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار أن يكون له أكثر من موطن في وقت واحد طالما توافر لديه فيه الإقامة والاستقرار فيها.

(طعن ٧٠/١٩٣٢ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

س) من له حق الامتداد القانوني بمقتضى م ٢٩ق ١٩٧٧/٤٩)

بإيجار الأماكن بعد صدور المحكمة الدستورية العليا الجديدة **- حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة - وكان يقيم معه فيها حتى الوفاة أو الترك ؟**

ج) قضت محكمة النقض في (الطعن ٦١/٧٧٧٧ ق هيئة عامة جلسة ١٩٩٩/٥/١٨)

(الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في م ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ بإيجار الأماكن أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم - ببان حصر - في الفقرة الأولى من تلك المادة وهم

الزوجين – والأولاد – وأي من والدي المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى).

س – مشترى العقار بموجب عقد ابتدائي عرفي، هل يحق له طرد المستأجر من العين المؤجرة ؟

والجواب أن عقد البيع الابتدائي لا ينقل الملكية إلي المشترى، والتي لا تنتقل الملكية إليه إلا (بالتسجيل أمام الشهر العقاري) فالمشتري حال عدم تسجيل عقد مشتراة ليس إلا دائناً للمالك الأصلي وليس خلفاً خاصاً له فلا تنشأ بينه وبين المستأجر للعقار علاقة إيجاريه ما دام لم يسجل أو لم تحول إليه عقود مستأجري العقار وإن عدم مراعاة ذلك يكون مصير الدعوى المرفوعة بطرد المستأجر هي (الرفض) (محكمة استئناف القاهرة) (محكمة استئناف أسكندرية).

ويجوز لمشتري العين المؤجرة بعقد غير مسجل طلب الطرد من العين بشرط حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر أو إعلانه بها، للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها دون اختصام المؤجر أصلاً ولو لم يكن مالكاً للعين المؤجرة لأنه بالقبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقاً (م ٢/٣٠٥ مدني).

(طعن ٥٨/٣٤٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢٧). (طعن ٧٣/٢٤٧٣ ق جلسة ١٨/ ١١/ ٢٠٠٤). (طعن ٥٤/٢٢٠٣ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٠).

الإخلاء للاستعمال الضار: (م ١٨/ع ق ١٩٨١/١٣٦)

شروطه: يلزم له توافر شرطان:-

أ- **الاستعمال الضار**:سواء من المستأجر الأصلي بنفسه أو من غيره بإذن ذلك المستأجر أو بموافقته، وسواء بالنسبة للعين المؤجرة ذاتها، أو ملحقاتها (كالسطح والمنور).

وقد أورد القانون صور وحالات الاستعمال الضار على سبيل الحصر وهي أربع:

١- الاستعمال المقلق للراحة:

ومثالها: تشغيل مكبرات صوت في العين المؤجرة لإذاعة الأغاني، أو وضع آلات تحدث ضجة كاستخدام العين ورشة نجارة، أو إنشاء حظيرة لتربية المواشي أو الدواجن، أو احتفاظ المستأجر بعدد كبير من الكلاب والقطط بالعين.

ولا يكفي صدور حكم نهائي بذلك فيجب عليه إثبات أن الاستعمال المقلق للراحة، (١) وقع من غير المقيمين مع المستأجر أو التابعين له، (٢) وأن المستأجر سمح بذلك (طعن ٥٦/٢٧١٩ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠) (طعن ٥٦/٧٧١ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٤).

٢- الاستعمال الضار بسلامة المبنى:

كترك صنابير المياه مفتوحة مما يؤدي إلى تسربها إلى أساسات المبنى، أو اعتياد المستأجر إلقاء الفضلات بمواسير الصرف الصحي مما يترتب عليه انسدادها وطفحها الأمر الذي يهدد جدران المبنى بالتصدع، أو مد المستأجر أسلاك كهربائية عارية إلى مسكنة بطريقة تخالف الأصول الفنية قد تسبب في أحداث حريق بالمبنى، أو ترك المستأجر العين خالية بدون

استعمال مما يجعلها مأوى للحشرات والفئران (طعن ٥٦/٧٧١ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٤).

٣- الاستعمال الضار بالصحة العامة:

كإنشاء حظيرة دواجن بالمنور أو أسفل السلم أو تربية الأغنام بسطح العقار، أو إلقاء نفايات ضارة أمام مدخل المبنى أو في المنور، أو استعمال العين في دبغ الجلود أو صناعة الكاوتشوك مما يؤدي إلى انبعاث روائح ضارة وتلوث بيئي وقالت محكمة النقض (أن استعمال منور الشقة وإنشاء حظيرة لتربية الدواجن فيه يضر بالصحة العامة ويقلق الراحة ويتحقق معه إساءة استعمال العين المؤجرة مما يخول المالك طلب إخلائها ولا يغير من ذلك وقوف الجيران أو باقي سكان العقار من هذا التصرف (موقفا سلبيا) وأن ثبوت الضرر أو نفيه هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة تكفي لحملة (طعن ٥٥/٩٩ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١).

٤- الاستعمال المنافي للآداب:

ومثالها ممارسة الدعارة، أو لعب القمار، أو عرض أفلام مخلة بالآداب.

ب- ثبوت الاستعمال الضار بحكم نهائي: سواء جنائي أو مدني إداري ولا يغني عن ذلك الحكم تضمين العقد شرط فاسخ صريح بذلك، كما لا يشترط لرفع دعوى الإخلاء سبق إنذار المؤجر للمستأجر بخصوص ذلك الاستعمال الضار.

س) <u>هل هدم المؤجر للعقار أعملاً للحكم النهائي بالإزالة يلزم المؤجر بابرام عقد إيجار جديد للمستأجرين السابقين إذا أعاد تشييده ؟</u>

ج) أن الحكم النهائي بإزالة العقار المؤجر يعد (هلاكا قانونيا)

في حكم (الهلاك المادي) يترتب عليه (فسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ) لانعدام المحل، ولا يجبر المؤجر في حالة إعادة بناءه من جديد على أبرام عقود إيجار جديدة للمستأجرين السابقين كالحال تماما في حالة (هلاك العين) (م ١/٥٦٩ مدني) (طعن ٥٠/١٢٠١ ق مرحلة ١٩٨٧/١٢/١٣).

أما الإخلاء للتوسعة والتعلية فللمالك (الخيار) بين تعويض المستأجر وإعطاءه حق العودة بعد إعادة البناء أو تعويضه فقط دون منحة حق العودة (طعن ٥٣/٧٧٦ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٤) وأن التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بناءه بشكل أوسع، بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقداً (التزام تخييري) للمالك وحده فقط.

(طعن ٥٦/٢١٧٣ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠) (طعن ٥٦/٢٠١٣ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٠)

<u>س) هل مخالفة المستأجر لشروط العقد في جزء من العين يكفي للحكم بطرده من العين كلها ؟؟</u>

ج) إذا نص العقد صراحة على حق المستأجر في تأجير جزء من العين بالباطن، فقام المستأجر بتأجير العين كلها، حق للمالك طلب طرد المستأجر من العين كلها، ما دام أن الطرفان قد اتفقا بالعقد على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن، وأن ثبوت مخالفة المستأجر بشروط العقد مكمله بالقانون كاف للإخلاء.

(طعن ٥٢/١٠٣٩ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩) (طعن ٢/١٤٣ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨).

متفرقات من أحكام النقض

في الإيجارات:-

١) انتهاء مدة عقد الإيجار يجعل المستأجر المقيم بالعين (غاصب بلا سند) يحق للمؤجر رفع دعوى طرد للغصب.

(طعن ٥٤/١٩٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٩)

(طعن ٧٣/١٣٥٨ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/١٧)

س) هل يجوز للمستأجر الذي يبني عقار البقاء في مسكنة الذي يستأجره وهل هناك شروط ؟؟

٢) للمستأجر المقرر له حق انتفاع بالمبنى الجديد والبقاء في ذلك العقار بمسكنة الجديد أو لأحد أقارب ذلك المالك حتى الدرجة الثانية بما لا يزيد عن ضعف الأجرة التي يسددها لمالك العقار القديم طبقاً ٢/٢٢ ق ١٩٨١/١٣٦.

(طعن ٦٠/٢٦٢٧ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣)

- <u>جواز تعاقد الوكيل على تأجير مسكن بعد انتهاء الوكالة، إذا كان الوكيل يجهل وقت العقد الذي أبرم انتهاء الوكالة</u>.

- قضت (م ١٠٧ مدني) بإضافة أثر العقد إلى الأصيل أو (خلفه العام) حال وفاته من بعده.

<u>طلاق الزوجة من المستأجر الأصلي لا يعطيها الحق في البقاء في العين</u>:

حق الزوجة في الإقامة في العين المؤجرة لزوجها (رهين ببقاء الزواج). طلاقها من المستأجر الأصلي أثره: اعتبار بقائها في العين، (بغير سند). القضاء بإخلائها صحيح.

(طعن ٤٨/١٦٤١ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٥).

تعليق: الطلاق المقصود هنا هو (الطلاق البائن) وليس (الطلاق الرجعي).

<u>وللزوجة حق منع زوجها من الإقامة في شقتها ولو كانت علاقة الزوجية بينهما قائمة:</u>

– الأصل أن الزوج هو المكلف شرعاً بإعداد مسكن الزوجية فإذا قامت الزوجة بإعداد مسكن الزوجية وأقام معها زوجها فإن ذلك يكون على سبيل التسامح بغير إلزام عليها (م ٩٤٩ مدني) ولها حق منعه من استمرار الإقامة في هذا السكن ولو كانت علاقة الزوجية قائمة ومستمرة.

(طعن ٥٣/٦٣٠ق جلسة ١٩٩٨/٣/٣١)

وإقامة الزوج مع زوجته بمسكن والدها المستأجر الأصلي اعتبار ذلك من قبيل الإيواء والاستضافة لا تعطيه الحق في الاحتفاظ بالعين لنفسه بعد موت مستأجرها الأصلي (طعن ٤٨/١٤١٦ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠).

<u>للمصري المقيم بالخارج مؤقتاً حق الاحتفاظ بمسكنه في مصر:–</u>

إقامة المستأجر المصري بالخارج لا تحرمه حقه في الاحتفاظ بالشقة التي يستأجرها في مصر ما دام يسدد الإيجار وجميع ملحقاته. وإن الأصل إن إقامة المصري بالخارج مؤقتة، ما لم يثبت طالب الإخلاء إن إقامته بالخارج إقامة دائمة، فلا يعتبر ذلك في ذاته دليلاً على اتجاه المستأجر إلى ترك العين المؤجرة والتخلي عنها. (طعن ٥٣/١٥٦٦ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١٢).

– المستأجر المصري المقيم مؤقتاً بالخارج. حقه في تأجير المكان المؤجر له للغير سواء مفروشاً أو خالياً، بدون إذن مالك ولو تضمن العقد حظر التأجير من الباطن، أو ويجب على

المستأجر الأصلي إخطار من المستأجر من الباطن (بالإخلاء) ولو قبل المدة المبينة بالعقد عند حلول موعد عودته من الخارج وأن يمنحه أجلاً مدته ثلاثة أشهر للإخلاء ورد العين، فإن تقاعس للمؤجر المالك طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن باعتبار أن تقاعس الأول يفيد نزوله عن الانتفاع بالعين المؤجرة وعن حقه في الإجارة، وحق ألا يكون هناك إذن من الثاني (موقوف) بعودة الأول من الخارج بشرط ألا يكون هناك إذن من المؤجر للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن.

س- هل يترتب على تغيير النشاط، حق المؤجر المالك في طلب إخلاء المستأجر من العين ؟؟

والجواب:- أنه بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا - بعدم دستورية م ١٩ ق ١٩٨١/١٣٦ بإيجار الأماكن في القضية ٢٠/١٤٤ ق دستورية جلسة ٢٠٠٠/٣/٤ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١١ بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٠ والتي كانت هذه المادة (تجيز) تغيير استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكن مع دفع زيادة في الأجرة - وعدم اشتراط موافقة المالك على التغيير فبعد صدور حكم المحكمة الدستورية وبعد تطبيق القانون المدني الصادر سنة ١٩٤٨ بموجب قانون ١٩٩٦/٤ والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/٢/١).

أصبح الأمر يستلزم (موافقة المؤجر على ذلك) **بشرط:** ألا يترتب على تغيير الاستعمال سواء كلياً أو جزئياً - إلحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه.

ويراجع (الطعن ٥٣/٢٨٤ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣).

(طعن ٦٣/٢٥٦٩ ق جلسة ١٩٩٤/٩/٢٨)

(طعن ٤٩/١٥٠٧ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٨)

(الطعن ٥٠/١٧٢٧ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠)

تأجير المنشأة الطبية

يجب ألا يتعارض تأجيرها مع الحظر على الطبيب في امتلاك أو إدارة أكثر من منشأة طبية بشرط:-

١) ترخيص من النقابة الفرعية المختصة).

٢) ولمدة محدده.

ومن أحكام النقض:

مؤدي المادة الخامسة من ق ١٩٨١/٥١ بتنظيم المنشآت الطبية أن المستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب مرخص له. وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة (قائما ومستمراً) لصالح المتنازل له، إلا أن **مناط ذلك:** ألا يتعارض الحق في استمرار عقد الإيجار للطبيب المتنازل له مع أي نص أخر متعلق (بالنظام العام).

ومن صور هذا التعارض:-

ما تقضي به المادة السادسة فقرة أخيره و م ١٦ ق ١٩٨١/٥١ سالف الذكر من أن الحظر على الطبيب في امتلاك أو إدارة أكثر من عيادة طبية خاصة (بغير ترخيص من النقابة الفرعية المختصة ولمدة محددة) هو حظر يتعلق (بالنظام العام) لما رتبه المشرع على مخالفته من (توقيع عقوبة جنائية).

(طعن ٥٤/٢٣٧١ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٠) السنة ٤٢الجزء الثاني ص ٥٥٠).

فلا يجوز لطبيب بشري أو أسنان أن يمتلك أو يدير أكثر من عيادة خاصة إلا لأسباب تقدرها (النقابة الفرعية المختصة للأطباء) ولمدة أقصاها (خمس سنوات) ولا يجوز تجديد هذه المدة لأي سبب من الأسباب هذا وقد قضت المحكمة الدستورية في القضية ١٦/١١

ق دستورية بجلسة ١٩٩٥/٧/٣ ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٩ بتاريخ ١٩٩٥/٧/٢٠ (بعدم دستورية ٥ ق ١٩٨١/٥١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده من حق أجارة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم م ٢٠ ق ١٩٨١/١٣٦ بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر) ويعمل به من اليوم التالي لنشر الحكم بالجريدة الرسمية وقد نشر بها بتاريخ ١٩٩٥/٧/٢٠، وقد أذيع ذلك بموجب منشور فني شهر عقاري برقم ١٩٩٥/٦.

ومفاد ذلك: أنه لا يجوز للطبيب المستأجر للمنشأة الطبية أن يتنازل عنها لأي شخص آخر حتى ولو كان (طبيباً)، لكن يجوز لورثة الطبيب (بعد وفاته) الاستمرار في استعمال المنشأة الطبية في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً (للعقد). ويكفى أن ينوب عن الورثة (طبيب) طبقاً لنص قانون ١٩٧٧/٦ المعدل للقانون ١٩٧٧/٤٩، ويجوز للطبيب امتلاك أكثر من عيادة خاصة أو أن ينتقل إليه حق استعمالها قانوناً نيابة عن ورثة طبيب متوفى، لكن لا يجوز له إدارة أكثر من منشأة طبية واحدة. بخلاف العيادة الخاصة طبقاً لقانون ٢٠٠٤/١٥٣ معدلاً بقانون ١٩٨١/١٣٦ بإيجار الأماكن (م ٢٠ منه)

س) هل ينفذ إيجار ملك الغير على المالك الحقيقي ؟

والجواب:- أنه لا ينفذ إيجار ملك الغير إلا بإجازة المالك الحقيقي سواء صراحة أو ضمناً، وللمستأجر إثبات الأجازة بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود.

وإن عقد الإيجار الصادر ممن له الحيازة المادية للعين لا ينفذ في حق المالك الحقيقي، حتى ولو كان المستأجر (حسن النية)، وذلك لصدور التصرف ممن لا يملكه فلا يعتد به قبل صاحب الحق.

ولا يجوز في هذه الحالة الاستناد إلى نظرية الأوضاع الظاهرة لافتقادها سندها القانوني وأن هذه النظرية لا تسرى على كافة التصرفات وإنما ورد بشأنها نصوص استثنائية يقتصر تطبيقها على الحالات التي وردت بشأنها فلا يجوز التوسع في تطبيقها أو القياس عليها (طعن ٥١/٤٧٥٠ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧). (طعن ٤٩/١٤٢٠ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧). (طعن ٤٩/١٤٢٠ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٦).

عقد الإيجار وقانون تنظيم المنشآت الطبية ق ٥١/ ١٩٨١ وحكم المحكمة الدستورية بإلغاء (م ٥٠ منه).

حكمت المحكمة الدستورية في القضية رقم ١١/ ١٦ ق دستورية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٩ بتاريخ ٢٠/ ٧/ ١٩٩٥) بالأتي:-

بعدم دستورية م ٥ ق ١٩٨١/٥١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده من حق أجارة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، من الخضوع لحكم م ٢٠ ق ١٣٦/ ١٩٨١ بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويعمل به من اليوم التالي لنشر الحكم بالجريدة الرسمية والذي نشر بتاريخ ١٩٩٥/٧/٢٠.

س) هل يبيح ذكر كلمة (مشاهرة) بالعقد بعد العمل بالقانون المدني الذي أحال إليه القانون ١٩٩٦/٤ هل يبيح طرد المستأجر ؟؟

ج) الأصل أن عبارة العقد إذا كانت واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على أرادة المتعاقدين (م ١/١٥٠ مدني). وقد ذهبت محكمة النقض إلى أنه (لما كان العلاقة الإيجارية يحكمها (العقد) والنصوص التي وضعها المشرع مكملة لأحكامه ومنظمة **لشروطه** فإن نص م ٥٦٣ مدني يكون هو الواجب التطبيق عندما تكون مدة الإيجار غير محددة بحد معين، فينعقد العقد للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي كل شهر بدون افتراض مدة أو قياس على نص خاص

بحالة أخرى، أو نص ورد في مشروع التقنين المدني ثم استبعد.

(طعن ٤٩/٥٩١ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

وأن لكل من طرفي العقد حق إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني (المواد ٥٥٨. ٥٦٣ مدني).

(طعن ٥٤/٢٤٤ ق جلسة ٥/ ٤/ ١٩٩٠).

ثانيا الحق

أو الحقوق العينية

تعريفه:-

هو سلطة أو استئثاء مقرر لشخص على شيء معين، تخوله وتعطيه مكنة القيام بعمل معين بالنسبة لذلك الشيء تحقيقا لمصلحة يقرها القانون فمحله شيء معين، أما **الحق الشخصي** فمحله القيام بعمل ما أو الامتناع عن عمل.

نوعان

(١) أصلية.

(٢) تبعية.

أولاً الحقوق العينية الأصلية:

تمهيد: نقل الملكية في السجل الشخصي بطريق (التسجيل) وفي السجل العيني بطريق (القيد) ويكون ذلك أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقاري في الأولى ومأموريات ومكاتب السجل العيني في الثانية:

وقد أحالت م ٩٣٤ مدني بالنسبة لنقل الملكية في العقار لحق عيني (أصلي) إلي ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ الخاص بتنظيم الشهر العقاري حيث تنص المواد ٩، ١٠ منه على وجوب (التسجيل) كشرط لنقل الملكية في العقار، هذا بالنسبة (للسجل الشخصي)، وبالنسبة (للسجل العيني) فقد نصت المواد ٢٦، ٢٧، ٢٩ ق ١٩٦٤/١٤٢ بإصدار السجل العيني على وجوب (القيد) كشرط لنقل الملكية في العقار.

وتشمل الحقوق العينية الأصلية الحقوق الآتية وهي (حق الملكية وحقوق متفرعة عنها هي الارتفاق والانتفاع والحكر والاستعمال والسكني وغيرها، سوف نتكلم عنها بالتفصيل فيما يلي) :-

(حق الملكية)

حق الملكية: بمعناه الواسع العام قد يكون:-

أ) **(تاماً)** أي شاملاً لعنصريه (الرقبة والمنفعة).

أو ب) **(ناقصاً)**: أي قاصر على أحد عنصرية (إما رقبة أو منفعة) وقد نص عليه في (م ٨٠٢ مدني).

سلطات حق الملكية: يخول حق الملكية ثلاث سلطات (م ٨٠٢ مدني):

١- استعمال (سكني).

٢- استغلال (انتفاع).

٣- تصرف قانوني[1] (بالبيع أو البدل أو الهبة أو الوصية).

ويلاحظ: أن الأول لا يخول لصاحبة حق الاستغلال، وأنه قاصر على المستفيد فلا يجوز النزول عنه إلا بشرط صريح، كما لا يجوز الحجز عليه من الدائنين، **فما لا يجوز بيعه لا يجوز الحجز عليه**، كما أنه ينقضي (بوفاة المنتفع).

ويلاحظ: أن عقد البيع العقاري يخول المشترى حق الملكية بسلطتها الثلاث وأن أي شرط في العقد (يقيدها) يقع (باطلاً) طبقاً (لنص م ٨٠٢ مدني).

مثال: كأن ينص العقد على (شرط جزائي) بمبلغ معين في حالة تغيير النشاط وإلا عد العقد مفسوخاً. ...

<u>ومن أحكام النقض في حق الملكية:-</u>

<u>١) دعوى الاستحقاق</u> التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أم منقولاً.

---

[1] – **التصرف القانوني: قد يكون بإرادتين متقابلتين (كعقود البيع والهبة والبدل والشركة) أو بموجب إرادة منفردة (كالوصية والوقف) وهو بذلك أعم من العقد الذي يتطلب إرادتين متقابلين.**

عدم سقوطها بالتقادم لكون حق الملكية (حق دائم) (لا يسقط بعدم الاستعمال).

(طعن ٢٠٣٠ /٥٨ ق جلسة ٤/٢٩/ ١٩٩٣). وأن الملكية وإن كانت تكتسب بالتقادم فهي لا تسقط بالتقادم، فحق الملكية لا يزول بعدم الاستعمال، مما مؤداه عدم سقوط دعوى الاستحقاق بالتقادم (طعن ٥٦/١٨٣ ق جلسة ٤/٥/ ١٩٨٩ ؟).

وإن دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لاسترداد ملكه من غاصبه لا تسقط بالتقادم (طعن ٤٣/٦٢٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨). (طعن ١٨٣ /٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥).

٢) حق الملكية (**حق دائم**) لا يسقط بالتقادم أو عدم الاستعمال مهما طال الزمن، ومن ثم فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط بالتقادم وينتج أثره ولو لم ينفذ ولا يجوز إطراحه، إلا إذا توافرت لدى المحكوم ضده بعد تاريخ الحكم شروط وضع اليد على العقار المدة الطويلة المكتسبة للملكية (طعن ٤٧/٩٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩). (طعن ١٦١٢ /٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢) (طعن ٥١/١٢٩٦ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٤) (طعن ٥٨/٢٠٣٠ جلسة ١٩٩٣/٤/٢٩).

٣) حق الملكية (**حق مؤبد**) لا يسرى عليه التقادم المسقط، ولا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن. التقادم المسقط يسرى على الحقوق العينية والشخصية عدا (حق الملكية باعتباره حق مؤبد) (طعن ٦٩/٥٩٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧).

(طعن ٥٩٧ /٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧).

٤) الملكية في المواد العقارية والحقوق العينية فيما بين المتعاقدين والغير لا تنقل إلا (بالتسجيل)، أثر عدم التسجيل: بقاء الملكية على ذمة المتصرف (طعن ٥٤/٢٠٠٢ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١١).

٥) الملكية لا تسقط بمجرد (الغصب) بقاؤها لصاحبها حتى يكسبها غيره بأحد أسباب كسب الملكية. طلب (التعويض) بديل عن طلب المال المغصوب لازمه عدم سقوطه إلا بمضي (١٥ سنة) من تاريخ استحقاقه (م ٣٧٤ مدني) الطعنان ٢٤٤٥، ٥٩/٢٦٥٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٧).

٦) الملكية حق دائم إلا أن ذلك لا يمنع من اكتساب الغير هذه الملكية إذا توافرت له الحيازة بشروطها (طعن ٣٦٠/١١١ ق جلسة ١٩٧٠/٥/١٢).

٧) حق الملكية (حق جامع) يخول لمالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف، (مانع) مقصور على صاحبه، (مطلق) تجاه الناس كافة، (دائم) لا يسقط بعدم الاستعمال منها طال الزمن، ما لم يكسبه الخصم إذا توافرت شروط الحيازة المكسبة للمالك.

(طعن ٦٣/٢٠٥٤ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٤).

أسباب كسبه: يكسب بأحد أسباب (سبعة) وأضاف قانون المرافعات سبب (ثامن).

١- العقد (بيع، هبه، بدل) (م ٩٢٣ مدني).

٢- الالتصاق (م ٢/٩٢٢، ٢/٨٠٣ مدني).

٣- الوصية (م ٩١٥ مدني، ، م ١ ق ٧١ /١٩٤٦ الخاص بالوصية).

٤- الميراث (م ٨٧٥ مدني، م ٢،١ق ٧٧/ ١٩٤٣ الخاص بالميراث).

٥- الشفعة (م ٩٣٥ مدني).

٦- الاستيلاء (م ٨٧٠ مدني).

٧- الحيازة بوضع اليد بالتقادم الطويل، المكسب للملكية (١٥ سنة) (م ٩٦٨ مدني).

٨- حكم إيقاع بيع جبري (مرسي مزاد سابقا) (م ٢/٤٤٧ مرافعات) (طعن مدني ٤٧/١٠٧٧ ق جلسة ١٩٨٠/٢٦).

خصائص حق الملكية:

١- **حق عيني:** ينصب على شيء معين، مادي، وهو (حق)، بخلاف الحيازة بوضع اليد فهي مجرد سلطة فعلية لا يشترط لوجودها استنادها إلى حق.

٢- **حق مطلق:** (أي أن صاحبه حر في استعماله والتصرف فيه) وهو مطلق يحتج به في مواجهة الكافة (بالتسجيل).

٣- **دائم:** (لا يسقط بعدم الاستعمال بالتقادم المسقط مهما طال الزمن ولكن يمكن كسبها بالتقادم الطويل المكسب إذا حازها الغير بنية التملك لمدة ١٥ سنة متصلة مستمرة وتنتقل من المالك إلى الغير بسبب اختياري كالعقد، أو إجباري كالتقادم، ولا تزول إلا (بالهلاك) كما لا يمكن تعليقها على شرط فاسخ فبتحقيقه تزول بأثر رجعي فيعد انتقالها كأن لم يكن، كما لا يجوز إضافتها إلى أجل وإلا وقع الشرط (باطلا) عدا إنشاء حق الانتفاع الذي بطبيعته حق مؤقت.

٤- حق (مقصور على صاحبه) باعتباره (حق مطلق)، بخلاف سائر الحقوق العينية فحق الانتفاع مثلاً (مقيد) (بحق مالك الرقبة)، وحق الارتفاق مقيد بملكية العقار الخادم).

ومن أحكام النقض:-

- حق الملكية حق (جامع) يخول المالك للانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه (مانع) مقصور على صاحبه (مطلق ونافذ) تجاه الناس كافه، (دائم) لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن، ما لم يكسبه الخصم إذا توافرت شروط الحيازة المكسبة للمالك (طعن ٦٢/٢٠٥٤ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٤).

ولكن إذا كانت (الملكية) مقترنة بشرط (فاسخ أو واقف) هل تفقد صفتها بتحقيق الشرط أو تخلفه ؟؟

والجواب: إنها لا تفقد صفتها (الدائمة) بسبب (الأثر الرجعي للشرط) :

غير أنه يلاحظ: أن الملكية المعلقة على شرط فاسخ إذا تحقق ذلك الشرط فإنها تزول (بأثر رجعي) **فحالتي زوال الملكية هي:-**

١- الهلاك.

٢- تحقق الشرط الفاسخ.

حقوق متفرعة عن الملكية: حقوق (عينية أصلية)، وأخرى (عينية تبعية): حقوق أصلية هي:-

١- حق الارتفاق.

٢- حق الانتفاع.

٣- حق الحكر.

٤- حق الاستعمال.

٥- حق السكنى.

٦- حق المستحق في الوقف.

٧- حق المؤلف.

وحقوق عينية تبعية وهي (حق الرهن بنوعيه التأميني والحيازي - والاختصاص - والامتياز)... وقد أوجب منشور فني ١٩٩٦/٤٤: أنه يتعين على مأموريات الشهر العقاري حال بحثها لطلبات الشهر تضمين إخطارات القبول ومشروعات المحررات **بند حقوق الغير** المقرر على العقار: بناء على ما أسفر عنه البحث الهندسي للعقار محل التعامل وكذا تعليمة (صحف الدعاوى

المشهرة) على أن يكون ذلك شاملاً لموضوعها ومحلها وأطرافها ورقم الطلب والمشروع وتاريخها ورقم تاريخ شهر هذه الدعاوى وذلك ضبطاً للأسبقيات عند التزاحم وحفظاً (للمراكز القانونية) الناشئة عن ذلك.

الملكية الخاصة وموقف الدستور المصري الدائم الصادر سنة ١٩٧١ منها:-

نصت م ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر على أن (الملكية الخاصة مصونة) ويترتب على ذلك:

١- عدم جواز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة بالقانون.

٢- عدم جواز نزعها إلا للمنفعة العامة فقط، ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون.

٣- حق الإرث فيها مكفول.

٤- وهذا ما أكده حكم محكمة النقض في (الطعن ٤٣/٦٣١ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧).

نطاق حق الملكية

نص (م ٨٠٣ /٢ مدني) أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد للمالك المفيد في التمتع بها علوا أو عمقاً، بما مفاده أن ملكية الأرض علوا أو عمقاً إلا أنه يوجد حد لملكيتها فليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو أو العمق بحيث لا تكون له مصلحة في منعه وإلا كان المنع تعسفاً في استعمال حق الملكية. (طعن ٦٥/٣٤٨٧ ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٥).

ومن أحكام النقض:-

١- مؤدي نص (م ٨٠٦ مدني) أن حق الملكية ليس حقاً مطلقاً وأن المالك في استعماله إياه يجب أن يعمل في حدود القوانين واللوائح فإذا أخل بأي التزام فرضته عليه هذه القوانين واللوائح كان الإخلال بهذا الالتزام (خطأ) يستوجب (المسئولية التقصيرية) ومن ثم فإن الحائز الذي يخالف (القيود القانونية) يرتكب (خطأ) فإذا ترتب على خطئه هذا (ضرراً) للجار فإنه يلتزم (بتعويض) الجار عن هذا الضرر مهما ضؤل ويستوى في ذلك أن يكون الضرر مادياً أصاب الجار في مصلحة مالية، أو أدبياً أصاب الجار في معنوياته ومنها شعوره بالاعتداء على حق له (طعن ٥١/٢٢٣٣ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١).

٢- لئن كان مفاد (م ٨٠٢ مدني) أن لمالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه إلا أنه لما كان مؤدى (المادتين) ٨٠٦و٨٢٣ مدني) وعلى ما أفصح المشرع في الأعمال التحضيرية للقانون المدني: أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لأحد له، بل هي **وظيفة اجتماعية** يطلب إلى (المالك) القيام بها ويحميه القانون ما دام يعمل في الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة، أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هي التي تقدم (طعن ٥٠/١٩٣٣ ق جلسة ١٣/٦/ ١٩٨١).

القيود على حق الملكية

قد تكون اتفاقية أو قانونيه أو ناشئة عن تلاصق الجوار و(الوظيفة الاجتماعية) لحق الملكية:-

- أقر الإسلام حق الفرد في الملكية وقيده بعدم الأضرار بالآخرين وبالغير (ولا ضرر ولا ضرار) فالملكية: طبقاً م ٨٠٦ مدني، ٨٢٣ ليست حقاً مطلقاً لا حد له، بل هي **وظيفة اجتماعية** إذا مارسها الفرد في الحدود المرسومة، استحق حماية القانون، فإن خرج عنها لم يستحق الحماية وبالتالي فإذا تعارض حق الملكية مع مصلحة عامة، قدمت المصلحة العامة ووجب الاعتداد بها (طعن ٢٣٣٦ /٥٦ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦). وإن مفاد نص م ٢/٨٠٣ مدني أن ملكية الأرض يشمل ما فوقها وما تحتها علواً وعمقاً إلى حد ومسافة معينة أن تجاوزها عد متعسفاً في استعمال حق الملكية (طعن ٦٥/٣٤٨٧ ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٥).

أ) اتفاقية: كحق الارتفاق الذي مصدره (العقد)، و(شرط المنع من التصرف) (م ٨٢٣ مدني)، وحق الانتفاع.

ب) قانونية: مقيد بعدم التعسف في استعمال الحق طبقاً (م٥ مدني) بشروط ثلاثة:-

بعدم الإضرار بالغير، أو عدم تناسب مصلحته مع الضرر الناجم عنها للغير، أو كان ما يبتغيه غير مشروع. وكانت هذه المصلحة الخاصة أجدر بالرعاية من مصلحة المالك، فتقدم عليه بشرط تعويض المالك عن ذلك تعويضاً عادلاً بمراعاة الصالح العام (طبقاً م ٨٠٦ مدني) ومثالها: [1]

---

[1] - الاستيلاء

بعد صدور قانون ١٩٦٤/١٠٠ وجعله الأراضي الصحراوية ملك خاص للدولة. لم يعد يجوز تملك العقار بطريق (الاستيلاء) الذي أصبح قاصراً على (المنقول)=

١) ق ١٩٦٣/١٥ الذي حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والأراضي الصحراوية

٢) ق ١٩٦٩/٥٠: الذي حدد ملكية الفرد للأراضي الزراعية بخمسين فدانا.

٣) م ٥ ق ٢٣٠/ ١٩٦٦ بتملك الأجانب للعقارات المبنية بمصر:

التي حظرت على (الأجانب) (التصرف في العقارات) قبل مرور (٥سنوات) على اكتساب الملكية.

٤) م ٦ ق ٢٣٠/ ١٩٦٦ بتملك الأجانب للعقارات المبنية بمصر: التي نصت على:-

(تملك الأجانب لعقارين بمصر لا تزيد مساحة كل منها على أربعة آلاف متر مربع) .

=وحده، وألغيت (المادة ٣/٨٧٤ مدني) بموجب م ٨٦ ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص بأملاك الدولة الخاصة. والاستيلاء واقعة مادية عبارة عن سيطرة مادية بوضع اليد على عقار (مباح غير مملوك لأحد) وبدون. (مدة حيازة)... وفيما يلي أحكام النقض في الاستيلاء:-

(١) أن الأراضي الداخلة في زمام البلاد تخرج عن نطاق الأراضي غير المزروعة التي كان يجوز تملكها بالاستيلاء (طبقاً م ٨٧٤ مدني)، وبالتالي فلا يرد عليها التملك بطريق الاستيلاء سواء كانت وسيلته هي الترخيص من الدولة بالتملك أو التعمير (طعن ٥٢/١٢٧٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٢).

(٢) استيلاء الحكومة على عقار مملوك لأحد الأفراد (جبراً عن مصاحبة) دون اتخاذ الإجراءات المبينة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة بمثابة (غصب) ليس من شأنه نقل ملكية العقار للدولة، بل تظل الملكية لصاحب هذا العقار، ويبقى محتفظاً بها رغم هذا الاستيلاء ويكون له الحق في استرداده ما لم يصبح رده، مستحيلاً فيستعاض عن ذلك (بالتعويض النقدي) طبقاً للقواعد العامة في (المسئولية المدنية) التي تقضى بأن (التنفيذ العيني) هو الأصل، فإن استحال عوض عنه (نقداً). (طعن ٥٨/٥١٣ ق جلسة ٢٢/ ٣/ ١٩٩٠).(طعن ٥٨/٢٠١٧ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥)

قيود ناشئة عن تلاصق الجوار وهي:

١) وضع الحدود (م ٨١٣ مدني) .

٢) الحائط الفاصل والمشترك (م ٨١٧ مدني) .

٣) فتح المطلات والمناور (م ٨١٩، ٨٢٠ مدني) (وهذه الأخيرة سنتناولها عد الحديث عن حق الارتفاق وأنواعه.

وسوف نتناول فيما يلي هذه القيود (عدا) القيد الأخير وهو (فتح المطلات والمناور) فسيأتي الحديث عنه عند التعرض (لحق الارتفاق كحق عيني أصلي في معرض الحديث عن (الحقوق العينية الأصلية). .

أولاً- وضع الحدود

النصوص القانونية:

تنص المادة ٨١٣ مدني على أن «لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد شركة بينهما».

وقد أورد قانون المرافعات الدعاوى المتعلقة بتعيين الحدود متى كانت الملكية غير متنازع فيها (المادة ٢٦ من قانون المرافعات القديم). وقد استنتج القضاء من ذكر المشرع لدعاوى تعيين الحدود في قانون المرافعات أنه (**اعتراف بوجود الحق في وضع الحدود وأن كان لم يذكره في المجموعة المدنية**).

(استئناف مختلط جلسة ١٥/ ٣/١٨٩٣)

وقد احتفظ المشرع في قانون المرافعات **باختصاص القاضي الجزئي بنظر الدعاوى المتعلقة بتعيين الحدود**، إذ نص في المادة ٤٦ منه على أن محكمة المواد الجزئية تختص بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى وانتهائياً إذا لم تجاوز قيمتها خمسين جنيها في دعاوى تعيين الحدود إذا لم تكن الملكية محل نزاع.

وجاءت المجموعة الجديدة فنصت صراحة في المادة ٨١٣ على هذا الالتزام.

المقصود بوضع الحدود:

والمقصود بوضع الحدود هو وضع علامات مادية ظاهرة تبين معالم حدود كل من الملكين، كوضع فواصل الطوب أو من الحديد بين بعضها والبعض مسافات فلا يبقى إلا مد خطوط مستقيمة بين هذه الفواصل ليبين حد الملكية على وجه الدقة.

وظيفة القاضي في هذه الدعاوى المتعلقة بتعيين الحدود تنحصر في:

١- تطبيق مستندات الملكية على الطبيعة.

٢- وضع علامات مادية للحدود.

وهذه الدعاوى هي من اختصاص (قاضي المواد الجزئية) بشرط (ألا يكون هناك نزاع بين الجارين على الملكية). فإذا تمسك المدعى عليه مثلاً بملكية الجزء الذي يدعى خصمه أنه تجاوز حدود ملكه، مستندا في تملك هذا الجزء إلى سبب من أسباب التمليك، خرج النزاع عن أن يكون مجرد وضع حدود وأصبح (نزاعاً على الملكية نفسها) وانقلبت الدعوى إلى (دعوى استحقاق) يخضع الاختصاص بها للقواعد العامة، فلا يختص بها القاضي الجزئي إذا جاوزت قيمتها نصاب اختصاصه العادي.

وكذلك الحال أيضاً إذا نازع أحد الطرفين في سند ملكية الأخر. وفي هذه الأحوال يجب على القاضي الجزئي أن يوقف الفصل في دعوى تعيين الحدود حتى (تفصل المحكمة المختصة في دعوى الملكية).

ويشترط لرفع دعوى تعيين الحدود ١) أن يكون هناك **تلاصق بين الجارين**، وعلى ذلك إذا فصل بين ملكهما طريق عام أو مجري عام لم يكن هناك محل لتعيين الحدود. أما إذا فصل بينهما **طريق خاص أو مسقاه أو مصرف** مملوكان لأحد هما **تحقق التلاصق** وأمكن طلب تعيين الحدود.

على أنه لا يشترط أن تكون الأراضي المتلاصقة من الأراضي الزراعية، لأن نص (المادة ٨١٣) مطلق وغير مقيد. ولذلك يجوز طلب تعيين الحدود بين الأراضي المعدة للبناء، وبين المباني إذا كان التلاصق بينها من جهة تركت قضاء. وعلى الرغم

من أن المادة ٨١٣ قصرت هذا الحق على المالك، إلا أن الشـ اح يسلمون بهذا الحق لصاحب الحق العيني كالمنتفع والمحتكر لما . من مصلحة في بيان حدود العقار الذي يستعمل عليه حقه، وهـي مصلحة لا تقل عن مصلحة المالك.

ومصاريف وضع الحدود تكون مشتركة بين الجيران علـى (حسب الرؤوس) مهما لختلفت مساحات الأراضي، لأن الفائدة التي تعود من وضع الحدود متساوية بالنسبة للجارين. ولكن إذا اقتضى الأمر (مسح الأراضي ذاتها) كانت نفقات ذلك على أصحابها بنسبة مساحة الأرض التي يملكها كل منهم.

تعيين الحدود والتحويط:-

ويجب أن نميز بين تعيين الحدود والتحـويط. فالتحديـد يكـون بوضع علامات مادية إذا مد خط مستقيم بين كل منها والتي بعدها قبلها بانت حدود الملك، أما التحويط فيكون ببناء حائط على حدود الملك. ولم يشأ المشرع المصري أن يعطي الجار الحق في إجبـار جـاره علـى تحويط ملكه. إذا تقضي المادة ٨١٨ في فقرتها الأولى على أنه " لـيس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ". فالمالك حر في تحويط ملكه أو عدم تحويطه كما يشاء. فإذا أقام الحائط لم يكن ملزما بالنزول عن جزء منه أو من أن الأرض التي عليها الحائط لجاره.

وقد أخذ المشرع في ذلك بحكم الشريعة الإسلامية (المادة ٦٩ من مرشد الحيران). على انه يلاحظ أن المرسوم بقانون رقم ١٥١ الصادر في ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٧ يوجب على جميع حائزي الأراضي الفضاء والخرائب (تسويرها) إذا قررت الإدارة الصحية وجوب هذا التسـوير، وإلا قامت الإدارة بهذا التسوير على نفقة المالك.

وواضح أن هذا الالتزام لم يتقرر لمصلحة الجار. وإنمـا هو مقرر (للصالح العام). أو يتخلص من هذا الالتزام بالتسوير بالتنازل عنها للحكومة مجاناً م ٦ من المرسوم).

ثانيا ـ الحائط الفاصل والحائط المشترك

الحائط الفاصل المملوك ملكية خاصة:

يجوز لكل مالك أن يحيط ملكه بحائط، وفي هذه الحالة يكون هذا الحائط ملكاً خاصاً له، ولا يجوز للجار أن يجبره على النزول عن جزء من هذا الحائط أو من الأرض التي أقيم عليها الحائط، أو أن يطلب مشاركته فيه.

ومع ذلك فقد أوردت المادة ٨١٨ في فقرتها الثانية (قيداً) هاماً على هذه الملكية، إذ قررت، «ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوي إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط».

ومعنى هذا أن المشرع قد رتب على المالك للحائط التزاماً بالامتناع عن الهدم، خروجاً علي الأصل العام الذي يقضي بأن للمالك أن يتصرف في ملكه كيف يشاء تصرفاً قانونياً أو مادياً. **فمنع هدم هذا الحائط المملوك ملكية خاصة هو (قيد هام على حق الملكية)**، وهو قيد كان وارداً في المجموعة المدنية الملغاة (مادة ٣٨).

شروط منع المالك هدم الحائط:

ويشترط لتطبيق هذا النص:ـ

١) أن يكون ملك الجار مستتراً بالحائط، أي أن يكون (مسوراً) من جهاته الثلاث وأن يكون حده الرابع هو الحائط المملوك لجاره.

٢) أن يترتب على هدم الحائط ضرر بالجار، بأن ينكشف ملكه من إحدى جهاته الأربع، ولذلك فإذا لم يكن من شأن الهدم إلحاق ضرر بالجار لم يجز لهذا الأخير الاعتراض على الهدم، كما

إذا كان ملك الجار أرض فضاء غير مبنية، لمالك الحائط هدمه دون حاجة إلى إثبات العذر القوي الذي حمله على الهدم.

٣) ألا تكون حاجة المالك إلي الهدم ملحة، أو على حد تعبير المادة ٨١٨ «ألا يكون لديه عذر قوي في الهدم» وتقدير الحاجة أو العذر القوي أمر متروك (لقاضي الموضوع).والمسألة لا تعدو أن تكون مفاضلة بين مصلحة المالك الذي يهدم الحائط، والضرر الذي يصبح أن يصيب الجار إذا هدم الحائط. فالمادة ٨١٨ فقرتها الثانية ليست فلي الواقع إلا تطبيقاً خاصاً لحكم الفقرة (ب) من المادة الخامسة من المجموعة المدنية الخاصة (بالتعسف في استعمال الحق). ذلك أن استعمال الحق يكون غير مشروع طبقاً لهذا النص الأخير إذا كانت المصالح التي يسعى إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

<u>ومن أمثلة الأعذار القوية التي تجيز الهدم:</u> رغبة المالك في بناء عمارة للاستغلال بدلاً من المنزل المخصص لسكنه، أو أيلولة الحائط للسقوط بسبب قدمه، أو عيب بنائه.

فإذا هدم المالك الجدار في الأحوال التي يبيح له فيها القانون ذلك، لم يكن ملزما بتعويض الجار عن أي ضرر يحدث له من جراء الهدم، ولا يكون عليه بعد ذلك إعادة البناء، إذا أن حق المالك المستتر بالحائط لا يعتبر (حق ارتفاق) إذا لا يوجد اعتداء ما من جانب هذا المالك، فهو ليس له من الحائط سوى الانتفاع السلبي الناشئ من وجوده. وكذلك الحكم فيما لو انهدم الحائط بحادث جبري. ويلاحظ في النهاية أن حق الجار فيما يتعلق بالجدار الفاصل المملوك ملكية خالصة لجاره يقتصر فقط على مجرد (الاستتار به). ولذلك فلا يجوز له أن يستند إليه ببناء أو أخشاب أو غير ذلك مما يتضمن أي صورة من صور الاعتداء على الملكية، وإلا كان (لمالكه) الحق في وقف هذا الاعتداء وإزالته والتعويض عنه. ولا يجوز للجار هذا إلا بناء على (اتفاق مع المالك).

على أن الجار لو قام بإجراء أعمال مادية على الحائط

الفاصل غير المشترك، كأن وضع فيه عوارض يسند عليها سقف بنائه أو نحو ذلك، ومضت على ذلك المدة القانونية، فإن الحائط يصبح (مشتركاً بالتقادم) كما لو كان قد اتفق على ذلك من مبدأ الأمر، وإنما يشترط أن تكون هذه الأعمال قاطعة في إظهار نية التملك لدى الجار حتى تنتفي مظنة التسامح من جانب مالك الحائط.

(استئناف مختلط جلسة ١/٦/ ١٩٢٢)

الحائط المشترك:

الحائط المشترك هو صورة من صور الشيوع في الملكية الخاصة بالجدران، ويكون الحائط مشتركاً بهذا المعنى إذا أنشأه الجاران على حدود ملكهما بنفقات مشتركة، أو إذا أنشأه أحدهما ثم (اتفق) بعد ذلك بينهما على أن يكون مشتركاً.

وبهذا يتميز الحائط المشترك عن الحائط الفاصل المملوك (ملكية خاصة). ويستطيع أي جارين إثبات كون الحائط مشتركاً بأي سند من السندات المثبتة لهذه الصفة. وهو يستطيع ذلك أيضاً بالاستناد إلى مضي المدة أو التقادم. فمضى خمس عشرة سنة على استعمال الحائط استعمالا مشتركاً يكسب الملكية المشتركة فيه حتى ولو كان في الأصل حائطاً إقامة أحد الجارين على نفقته، وذلك تطبيقاً لأحكام التقادم المكسب.

على أن المشرع قد وضع قرينه على الاشتراك في الحائط ضمنها نص المادة ٨١٧، وهي تقرر أن «الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين بناءين يعد (مشتركاً) حتى مفرقهما، ما لم يقم دليل على العكس». **ويشترك لقيام هذه القرينة القانونية شرطان:**

١) الأول يقتضي أن يكون **الحائط فاصلاً بين بناءين:** فلا يكفي أن يكون فاصلاً بين أرضين أو أرض وبناء. فالقرينة المذكورة في المادة السابقة لا تقوم إذا كان الحائط فاصلاً بين حديقتي البناء أو بين حديقة أحدهما وفناء الآخر.

٢) والثاني أن يكون الحائط قد فصل بين البناءين منذ إنشائه: فإذا لم يوجد وقت إنشاء الحائط فأصبح هذا الحائط في وضعه الجديد فاصلاً بين بناءين، فإن القرينة القانونية تنتفي، ويعتبر الحائط جزءًا من البناء الأول ومملوكاً ملكية خالصة لصاحب هذا البناء.

فإذا توافر الشرطان المتقدمان قامت القرينة القانونية على أن الحائط مشترك حتى مفرق البناءين أي حتى علو أقل البناءين ارتفاعاً، إلى أن يقوم الدليل على العكس، أما الجزء الذي يعلو المفرق فملكية خالصة لصاحب البناء الأعلى.

فإذا قامت هذه (القرينة على الاشتراك) لم يكلف مدعى وجود الاشتراك بإقامة دليل أخر، وإنما كان على خصمه إقامة الدليل على أن الحائط مملوك له ملكية خالصة. ويمكن إثبات عكس هذه القرينة بوجود (سند يثبت ملكية الحائط) أو بوجود (علامات ظاهرة) في أحد الجانبين تثبت أن الجار بنى الحائط أصلاً لصالح بنائه وحده.

أولاً:- استعمال الحائط المشترك:

تنص المادة ٨١٤ مدني على أن «لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له، وأن يضع فوقه عوارض يسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته.

«فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له عادة فنفقته إصلاحه أو تجديده على الشركاء كل بنسبة حصته فيه».

ويتبين ما سبق عده أحكام تتعلق باستعمال الحائط المشترك:

١- إذا كان الحائط مشتركاً بين مالكين كان لكل منهما الحق في استعماله بحسب الغرض الذي أعد له، وأن يضع فوقه عوارض يسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته (٨١٤/١).

فالواجب يقض على كل من المالكين أن يستعمل الحائط بالقدر الذي يحتمله، وفي الحدود التي لا تضر ببناء الغير أو بالحائط المشترك المملوك على وجه الشيوع .

٢- فإذا احتاج الحائط إلى ترميم أو تجديد، فإن كان ذلك بسبب خطأ من أحد الشريكين كأن لم يكون حمله فوق طاقته، كان الملزم وحده بالترميم أو التجديد، أما إذا لم يكن راجعاً إلى خطأ أحد الشريكين (اشتركا في النفقات كل بنسبة حصته) في الحائط. فقد نصت المادة ٢/٨١٤ على أنه «إذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له عادة فنفقة إصلاحه أو تجديده على الشركاء، كل بنسبة حصته فيه.»

والاشتراك في النفقات على الوجه المتقدم لا يكون إلا في النفقات التي تستلزمها مصلحة الشريكين. فإذا احتاج أحدهما إلى تقوية الحائط أو إلى هدمه وإعادة بنائه لتعليه مبانيه المستندة إليه أو للتعديل فيها، كانت نفقات التقوية والهدم والتجديد على عاتقة وحده، ولا يكون له الحق في مطالبة شريكة بالمساهمة في شيء منها.

ثانياً: تعلية الحائط المشترك:

تنص م ٨١٥ مدني على ما يأتي: «للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط أن يعليه: على ألا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، وعليه وحده أن ينفق على التعلية وصيانة الجزء المعلي، وعمل مل يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة العب الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من متانته.

«فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التعلية، فعلى من يرغب من الشركاء **أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته**، بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركاً، دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في (التعويض)».

وتضيف المادة ٨١٦ ما يأتي: للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التي يقوم عليها زيادة السمك، إن كانت هناك زيادة».

مما سبق قواعد وأحكام تعليه الحائط المشترك:-

١- تجيز المادة ٨١٥ مدني للمالك تعلية الحائط المشترك بشرط ١- أن تكون له مصلحة جدية في تعليته. ٢- وألا يكون في التعلية إلحاق ضرر بليغ بشريكه. وعلى هذا المالك وحده أن ينفق على التعلية وصيانة الجزء المعلى، لأنه هو وحده الذي يفيد من هذه التعلية، وعليه في هذه الحالة أيضاً أن يتخذ من الاحتياطيات والأعمال ما يجعل الحائط يتحمل زيادة العب الناشئ من التعلية دون أن يفقد شيئاً من متانته.

٢- فإذا اقتضت التعلية إعادة بناء الحائط كانت نفقة ذلك على الجار الذي له مصلحة في التعلية، وما زاد في سمك الحائط يكون في ناحيته بقدر الإمكان، وإلا دفع تعويض لشريكه عما زاد الحائط من ناحية هذا الشريك.

٣- ويظل الحائط الجديد في غير الجزء المعلى (**مشتركاً**)، ولا يدفع الشريك تعويضاً للشريك الذي قام بالتعلية عن الفرق في القيمة ما بين الحائط القديم والحائط الجديد.

٤- وفيما يتعلق بملكيته، فأما الجزء المعلى سواء على دور تجديد الحائط أو بعد التجديد، فيكون خالصاً للشريك الذي أقام بالتعلية، لكن إذا أراد الشريك الأخر أن يكون هذا الجزء مشتركاً بينهما جاز ذلك. وعليه أن يدفع نصف نفقات التعلية وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إذا كانت هناك زيادة من ناحية الشريك الذي قام بالتعلية (المادة ٨١٦).

كما أن الاشتراك في ملكية الجزء المعلي يجوز أن يكتسب بالتقادم إذا سند الجار الذي لم يشترك في تعلية مبانيه إلى هذا الجزء واستمر ذلك مدة التقادم.

ثالثاً – فتح المطلات والمناور:-

وسوف نتحدث عنه تفصيلا عند الحديث عن حق الارتفاق في الحقوق العينية الأصلية

أحكام النقض في القيود القانونية على حق الملكية:-

١- (نص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦/ ١٩٧٦ وتعديلاته (م ١١ مكرر منه) (بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات) يتناسب عددها مع المساحة المخصصة لها ومع الغرض من المبنى موضوع إصدار الترخيص (قيد قانوني) على حق الملكية ولو تحدي الباني بأنه إقامة بدون ترخيص).

(طعن ٦٣/٧٠٨٥ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٣٠).

٢- حكمت المحكمة الدستورية في الدعوى ١٠٥٠/ ٢٣ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/١٢/١٤ بعدم دستورية نص المادة الثانية من قانون ١٩٧٩/٦٧ بشأن الترخيص بإنشاء دور عرض سينمائي في المباني الحديثة **واستندت في قضائها** أن المشرع فرض بالنص المطعون منه (قيدا) على الملكية الخاصة لأصحاب المباني التي تقع بها دون عرض سينمائي وحصلوا على تصريح بإزالتها وإقامة مباني جديدة، فعطل دور تعويض حقوقه في استعمال ملكيتهم وغل يدهم دون مقابل عن التصرف فيما يملكونه وفي ذلك مخالفة لنص المواد ٣٢، ٣٤ من دستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١.

التسجيل شرط لنقل الملكية في العقار

شروط نقل الملكية للمتصرف إليه شرطان:-

نقل الملكية بالتسجيل شرطه: ملكية البائع للعقار بموجب عقد مسجل (الطعنان ٣٥٥١/٣٥٦٢ ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢١)، (طعن ٢٢٦٥/ ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٠).

فيشترك إذن شرطان هما:

١) **الشرط الأول:** وجود عقد صحيح جدي ناقل للملكية (كالبيع والهبة والبدل).

٢) **الشرط الثاني:** التسجيل طبقاً م ١٠٠٩ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر.

ومن أحكام النقض:-

١- نقل الملكية بالتسجيل شرطه (ملكية البائع للعقار بموجب عقد مسجل).

(طعن ٣٥/٢٢٦٥ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥).

(طعن ٥٧/٣٥ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٢١)

(طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ٢٩/ ١/ ١٩٨٩)

(طعن ٥٧/٢٨١٥ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٦)

وإن (الواقعة المادية) هي الحالة الوحيدة لنقل الملكية بدون تسجيل:-

أ) فواقعة (وفاة المورث) كافية لنقل حقوق المورث إلى وارثة بمجرد الوفاة طبقاً م ١ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالميراث و م ١٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر - (طعن ٣٤٢٤ /٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٩/٢٨) (طعن ٥٨/١٧٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠).

ب) واقعة وضع يد الحائز المدة الطويلة المكسبة للملكية (١٥ سنة) واكتمالها كافية لنقل الملكية طبقاً (م ٩٦٨ مدني). (طعن ٥٤/١٢١٠ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨).

٢- أن عدم تسجيل المشتري عقده يترتب عليه بقاء العقار على ملك البائع، فإذا تصرف البائع مرة ثانية في ذات العقار يكون تصرفه صحيحاً والعبرة في انتقال الملكية بأسبقية التسجيل (طعن ٥٤/١٠٣٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣).

والتسجيل شرط هام في أمور كثيرة:

١- فيلزم لطلب إزالة المنشآت التي يقيمها الغير على أرضه بسوء نية خلال سنة من إقامتها ملكيته للأرض بموجب عقد مسجل، فمشترى الأرض بعقد بيع عرفي لا يجوز له طلب ذلك.

١) أنه شرط هام لإجابة طلب مشتري العقار لدعواه بطلب طرد المستأجر للعقار مشتراه فيشترط (تسجيله) لذلك العقار أو حوالة عقد الإيجار له من المالك القديم لذلك المستأجر.

٢) فيلزم لقيام حق الشفيع في أخذ العقار المشفوع فيه ملكية الشفيع للعقار المشفوع به من وقت قيام سبب الشفعة حتى صدور حكم نهائي في الشفعة بأحقية الشفيع في الشفعة وإلا (سقط حقه في الأخذ بالشفعة).

٣) كذلك فإن المشتري لقطعة أرض فضاء لا يكون مالكا لما يقيمه من مبان عليها إلا (بتسجيل) عقد مشتراه (لقطعة الأرض الفضاء)

٤) كذلك فإنه يشترط لقبول دعوى الشريك المشتاع بقسمة العقار مع باقي شركائه المشتاعين قسمة إفراز، ملكيته لحصته المشتاعة (بموجب عقد مسجل).

٥) كما لا يجوز لمشتري العقار مطالبة المستأجرين للعقار

مطالبة المستأجرين للعقار مشتراه بالأجرة الشهرية إلا إذا قام بتسجيل العقار مشتراه، أو قام البائع له بحوالة عقد الإيجار إليه.

٦) أنه شرط هام وضروري (لتصرف) – من يتصرف في أي عقار بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية سواء بيع أو بدل أو هبة فيشترط أن يكون مالكا بموجب عقد بيع رضائي مسجل أو حكم نهائي مسجل (طعن ٥٣/٢٢٦٥ ق جلسة ٢٠ /١٩٨٥/٢٠) .

الحقوق العينية الأصلية

المتفرعة عن حق الملكية الأصيل

١ـ حق الانتفاع

٢ـ حق الارتفاق.

٣ـ حق الحكر.

أولا حق الانتفاع

المواد (٩٨٥- ٩٨٧، ٩٣٣- ٩٩٥ مدني)

(مادة ٣/٤٧٦ تعليمات شهر ٢٠٠١، منشور فني ١٤/ ١٩٩٢، مادة ٥٠ ق ٧١/ ١٩٤٦ الخاص بالوصية)

٣٧٨ - **تعريفه هو:** حق عيني (أصلي) (شخصي) [١] (مؤقت) بحياة المنتفع أو صاحب حق الانتفاع ولو لم تنقضي المدة له ومستقل عن ملك الرقبة - ويرد على المنقول والعقار - ويشهر حق الانتفاع بالعقار بطريق (التسجيل)، وله حق النزول عن حق الاستعمال وحق الاستغلال مدة حياة المنتفع مرتبطاً بها، وينتهي هذان الحقان (بوفاة المنتفع)، كما له أن (يوصى) بهما خلال مدة الانتفاع وتكون الثمار والريع للمنتفع خلال مدة الانتفاع، وله أن يوصى بحق الانتفاع لزوجته من بعده خلال مدة الانتفاع (المواد ٩٨٥/ ٢، ٩٨٧ مدني) وصاحب حق الانتفاع يسمى (منتفع) وهذا الحق يخوله سلطة (استعمال) الشيء، دون حق (التصرف فيه) والذي يكون قاصراً فقط على صاحب حق الرقبة وحدة والذي يكون له حق إنشاء الوصية بالايصاء لغيرة طبقاً نص م ٢/٩٨٥ ومادة ٥٠ ق الوصية رقم ٧١/ ١٩٤٦.

وينقضي حق الانتفاع في (الملكية) (بوفاة المنتفع طبقاً م ١/٩٩٣ مدني) ولا ينتقل لورثته ولو كانت المدة المحددة بالعقد لم تنقض بعد، وإنما تنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة (بقوة القانون) طبقاً م ٩٩٣/ ١ مدني، **وأما إذا كانت المنفعة بموجب (عقد إيجار)** وليس (عقد ملكية) فتنتقل (المنفعة) إلى ورثة (المنتفع المستأجر) حتى (انقضاء المدة المحددة لمورثتهم في العقد).

---

[١] ويلاحظ أن الحق الشخصي لا يورث عدا (حق المؤلف المعنوي).

ويلاحظ أن حق الانتفاع بالملكية لا ينقضي بوفاة المشتري من صاحب الانتفاع الأصلي وإنما ينقضي بوفاة هذا الأخير، وليس لأي منهما حق (الوصية بالمنفعة) التي تقصر فقط على المالك للعقار ملكية تامة (رقبة ومنفعة) الذي له وحده حق الايصاء فتجوز له لأنها (وصية أنشاء للحق) وليس (نقل للحق) طبقا لنص م ٢/٩٨٥ مدني و م ٥٠ ق ٧١/ ١٩٤٦ الخاص بالوصية، أما مشترى حق الانتفاع الذي سجل عقده فلا يجوز له الايصاء لغيره، لأن الانتفاع (مؤقت) بحياته وينتقل بقوة القانون (لمالك الرقبة) طبقاً لنص م ١/٩٩٣ مدني (م ٤٧٤ /٢ تعليمات شهر ٢٠٠١، منشور فني ١٤/ ١٩٩٢) واللتان أوجبتا الامتناع عن شهر أو توثيق الوصية بحق الانتفاع الصادر من مالك حق الانتفاع وحده دون ملكية حق الرقبة.

خصائص حق الانتفاع:-

(١) لا يورث (٩٣٣ م /١ مدني).

(٢) مستقل عن ملك الرقبة.

(٣) مؤقت بحياة المنتفع وينقضي بوفاته (م ١/٩٣ مدني) وتنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة بقوة القانون وبناء عليه لا يجوز لصاحب حق الانتفاع الوصية بحق المنفعة لانتهائه بوفاته.

(٤) لا يوجد شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة للاستقلال.

طرق اكتساب حق الانتفاع:-

(١) تصرف قانوني (بيع، وضية، هبة).

(٢) عمل مادي (كالشفعة، والتقادم) وفي الشريعة الإسلامية (بالإيجارة – بالإعارة – بالوقف – بالوصية).

طرق انقضائه:-

(١) الهلاك (١/٩٩٤ مدني).

(٢) وفاة المنتفع (١/٩٩٣ مدني) حتى لو كان قبل انقضاء الأجل المعين (م ١/٩٩٣ مدني) فلا يجوز للمنتفع أو مشتري حق الانتفاع أن يوصي به لغيره بعد وفاته لانتهاء هذا الحق بالوفاة وعودته لصاحب حق الرقبة، وإنما الذي يملك إنشاء هذا الحق هو (صاحب الملك التام) (رقبة ومنفعة) طبقاً (م٩٨٥/ ٢ مدني) (مذاع بالمنشور الفني ١٤/ ١٩٩٢).

(٣) اتحاد الذمة: باجتماع صفة الانتفاع وملكية حق الرقبة في يد شخص واحد بالهبة أو البيع أو بوفاة المنتفع، أو وفاة مالك حق الرقبة وورثة صاحب حق الانتفاع.

(٤) ترك المنتفع لحقه.

(٥) انقضاء الأجل المعين (م ٩٩٣/ مدني).

(٦) التقادم الطويل المسقط بعدم الاستعمال (١٥سنة) (م ٩٩٥ مدني).

منشور فني ١٧/ ١٩٦٧:-

يجب مراعاة القواعد الآتية:-

أولاً: إذا كان التصرف في المحرر المقدم للشهر قاصراً على بيع حق الرقبة دون حق المنفعة، فإن الرسوم النسبية الواجب تحصيلها هي في حدود النسب التي أوردها القانون منسوبة إلى ثلثي قيمة العقار فقط (م ١٨، ١٩ق ١٩٦٤/٧٠ بشأن رسوم الشهر).

ثانياً: تسرى القاعدة المتقدمة سواء احتفظ البائع في المحرر بحق المنفعة مدى حياته أو مدة معينة أو لم يحتفظ، ذلك أن احتفاظ البائع بحق المنفعة لا يشكل موضوعاً أو تصرفاً جديداً يستحق عنه رسم، إذ أن ملكيته للمنفعة قائمة وبحكم الأصل قبل التصرف في

حق الرقبة واحتفاظه به في المحرر (تقرير لواقع) لا يرتب أثراً في نطاق قانون الرسوم.

ثالثاً: إذا كان التصرف في المحرر المقدم للشهر قاصراً على بيع حق المنفعة دون حق الرقبة فإن الرسوم النسبية الواجب تحصيلها في حدود النسب التي أوردها القانون منسوبة إلى ثلث قيمة العقار فقط.

رابعاً: حق الانتفاع حق عيني (أصلي) يجب شهره بطريق (التسجيل) سواء أنتقل إلى مالك الرقبة بانتهاء الأجل المتفق عليه أو بوفاة مالكة الأصلي ويتم شهره بتقديم (طلب شهر أيلولة حق انتفاع) [1] أمام مأمورية الشهر العقاري المختصة ويطلب المستندات الآتية:-

(١) سند ملكية مالك الرقبة.

(٢) سند ملكية المنتفع الذي أشترى بموجبة حق الانتفاع

(٣) إعلام وراثة (أو شهادة وفاة رسمية كبديل من باب التيسير) بوفاة صاحب الانتفاع (منشور فني ٤/ ١٩٩٦).

(٤) شهادة مشتملات عقارية من البلدية بالوصف الحالي والتمويل الحالي أو مكلفة من الضرائب العقارية.

(٥) إقرار موثق أو مصدق عليه من مالك الرقبة يتضمن بيان

---

[1] وأنظر المنشور الفني ٤/ ١٩٩٦ حيث أكتفي بتقديم (شهادة وفاة رسمية) لإثبات وفاة صاحب حق الانتفاع، وأنه لا داعي للمطالبة بتقديم إعلام وراثة عند بحث طلبات أيلولة حق الانتفاع إلى مالك الرقبة لوفاة صاحب حق الانتفاع لأنها تنتقل لمالك حق الرقبة بقوة القانون وليس لورثة المنتفع ولأن الأمر يتطلب إثبات حالة الوفاة فقط بموجب مستند رسمي مقبول، وتوجد حالة أخرى يكتفي فيها (بشهادة الوفاة) هي التأشير الهامشي بقبول الوصية المشهرة من الموصى له بعد وفاة الموصى مصراً عليها فيطلب كمستند إقرار من (الموصى له) (بقبول الوصية) مرفق معه (شهادة الوفاة) تثبت وفاة الموصى لأن ملكية الموصى به تنتقل للموصي له (١).بوفاة الموصي (٢) قبول الموصي له لها لكي تكون لازمة.

بالعقارات التي كانت محملة بهذا الحق وبالسند المرتب له والمنشئ لملكية الرقبة وبالسند المثبت لانتهاء الأجل.

خامساً: لا يجوز لمالك الرقبة شهر أي تصرف يصدر منه في الملكية كاملة وتامة (رقبة ومنفعة)، إلا بعد (شهر انتقال أيلولة) حق الانتفاع إليه، وإذا شهر حق الانتفاع وأصبح العقار (رقبة ومنفعة) مملوكة لشخص واحد، وأراد التصرف فيه فيجب إسناد الملكية إلى:

(١) السند المشهر الذي نقل بمقتضاه حق الرقبة إليه.

(٢) الإقرار المشهر الذي تم به نقل حق الانتفاع إليه.

وقد أفتى مجلس الدولة بملف ٢٦٤/ ١٢٧ (١٠٨ عدل) بتاريخ ٦/ ٣/ ١٩٩٥ بما يأتي:

١- أن حق الانتفاع (لا يورث) وإنما ينتهي (بوفاة المنتفع)، وبناء عليه لا يعد من عناصر التركة ولا يستحق عنه رسم و يلولة أو ضريبة تركات.

وقد أورد **المنشور الفني ١٤/١٩٩٢** لا يجوز لصاحب الانتفاع أن ينقل نصيبه لغيره بتصرف قانوني (بيع - هبة - وصية) بعد الوفاة لانتهاء حقه بالوفاة الذي هو (مؤقت بحياته) وعودته لصاحب حق الرقبة بقوة القانون وعليه طبقاً لما ورد بهذا المنشور وبمادة ٣/٤٧٤ تعليمات شهر ٢٠٠١ يمتنع على مكاتب التوثيق وفروعها ومكاتب الشهر ومأمورياته، شهر أو توثيق الوصية بحق المنفعة الصادرة من مالك أو صاحب حق الانتفاع وحده، دون حق الرقبة (طبقاً ٩٨٥/ ٢ مدني).

التصرف في حق الانتفاع:-

ملكية المنتفع لحق الانتفاع تعطي له أولاً الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات ما عدا «الوصية به» لأنه الأخير

تمليك مضاف لما بعد موت «المنتفع» وحق الانتفاع ينتهي حتماً «بوفاته».

ويلاحظ: أن النزول عن حق الانتفاع مقيد بالقواعد الآتية:

١- لا ينزل المنتفع عن حق الثمار فقط، بل عن حق الانتفاع نفسه على أن يكون ذلك مرتبط بأسباب الانقضاء الخاصة به.

٢- إذا انقضى حق الانتفاع بسبب يتعلق بالمشتري من صاحب حق الانتفاع فإنه يعود لصاحب حق الانتفاع وليس إلى مالك الرقبة.

٣- للمنتفع ترتيب حق عيني تبعي على حق الانتفاع (كحق الرهن مثلا)، ولكن يلاحظ أنه انتهى حق الانتفاع (قبل) تنفيذ الدائن المرتهن عليه فإن الرهن يزول بزوال محله (وهو عودة حق الانتفاع لمالك الرقبة).

مباشرة الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع:

(١) فباعتباره (حائز قانوني) لحق الانتفاع يجوز له رفع (دعاوى الحيازة) حتى في مواجهة مالك الرقبة.

(٢) بناء على السند المنشئ لحقه، له حق رفع دعاوى شخصية على مالك الرقبة أو ورثته لتسليمه الشيء الذي رتب عليه حق الانتفاع.

(٣) باعتباره صاحب حق عيني، له حق (تتبع الشيء) المثقل بحقه في أي يد يكون.

(٤) حقه في رفع دعاوى القسمة إذا كان حق الانتفاع (شائعاً) بينه وبين الغير.

إدارة حق الانتفاع (إيجار المنفعة):-

للمنتفع حق إيجار الشيء محل الانتفاع (في حدود) (مدة) قيام

حق الانتفاع بشرط ألا تجاوز في نفس الوقت (حياة المنتفع)، وبناء على ذلك لا يتقيد المنتفع بمدة (الثلاث سنوات) الواردة (بمادة ٧٠١ مدني) وهو الحد الأقصى لمدة الإيجار، وذلك لأنه ليس (نائباً) عن الغير وإنما هو (صاحب حق (أصيل) في الانتفاع) وله حق جني المحصول وبيعه وقبض ثمنه ولو انقضى الانتفاع قبل إدراكه طبقاً (م ١/٩٩٣ مدني)، كما أن له حق استيفاء الحقوق التي يكون له حق الانتفاع بها في مواعيد استحقاقها.

ويلاحظ أن الإيجار المبرم من المالك (صاحب حق الرقبة) قبل بدء الانتفاع يسرى في حق الانتفاع بشرطان:

(١) أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل بدء الانتفاع.

(٢) أن يكون خالياً من الغش.

أما الإيجار المبرم من المنتفع أثناء مدة الانتفاع ويتوفى خلالها فلا يخرج عن **فرضان لا ثالث لهما**:

أولاً: تمام الإيجار برضاء مالك الرقبة عن طريق (الإقرار أو الإجارة) هنا يبقى العقد في المدة الباقية بعد وفاة المنتفع بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية الكاملة للعين (بموت المنتفع).

ثانياً: تمام الإيجار بدون رضاء مالك الرقبة (بإقراره أو أجارته) ووفاة المنتفع قبل انقضاء المدة. هنا يكون لمالك الرقبة حق إخلاء العين وطرد المستأجر مع مراعاة **مواعيد التنبيه والإخلاء** والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

الفرق بين حق الانتفاع وحق الارتفاق:

يتشابها في أن كل منهما حق عين أصلي عقاري متفرع عن الملكية يخولان صاحبيهما سلطة مباشرة على الشيء، وأنهما تكليفان مقرران على المال، ويتبعانه في أي يد يكون.

ويختلفان في:

١- حق الانتفاع مقرر لصالح (شخص) معين بالذات، في حين أن حق الارتفاق مقرر لصالح (عقار) ويترتب على ذلك:

أ) أن حق الانتفاع يوجد (مستقل)، فيجوز التصرف فيه ورهنه مستقلاً عن حق الرقبة، عكس حق الارتفاق فهو (تابع للعقار) ولا يمكن التصرف فيه مستقلاً عنه.

ب) أن حق الانتفاع (مؤقت) ينتهي (بوفاة المنتفع)، عكس الارتفاق فهو (مؤبد بطبيعته).

ج) أن حق الانتفاع يخول صاحبة حقي الاستعمال والاستغلال (وليس قيد على حق الملكية)، بينما حق الارتفاق بأنواعه من بناء أو تعلية (يحد من سلطات المالك المختلفة ويقيدها).

أوجه الخلاف بين حق الانتفاع وعقد الإيجار:

حق الانتفاع	عقد الإيجار
١- (الثمن) ركن جوهري فيه.	١- (الأجرة) ركن جوهري فيه.
٢- حق الانتفاع (عيني) ويلزم تسجيله.	٢- حق الإيجار (شخصي) ولا يسجل إلا كانت مدته تزيد عن ٩ سنوات أما إذا كانت أقل من فيجب إثبات تاريخه.
٣- حق الانتفاع (لا يورث) وينقضي (بموت المنتفع)	٣- حق المستأجر يورث إلا إذا كان الإيجار معتبراً فيه شخصيته (فلا يورث).
٤- حق الانتفاع يكون بعوض وبغير عوض.	٤- حق الإيجار بعوض.
٥- حق الانتفاع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الملكية السبع.	٥- حق المستأجر مصدره (عقد الإيجار).

٣٨٨- أحكام النقض في حق الانتفاع:-

١- **حق الملكية:** يغاير في طبيعته وحكمه في القانون، (حق الانتفاع)، فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ أن مالك العقار يكون له حق استعماله وحق التصرف فيه. فإذا أنشأ هذا المالك الأخر (حقاً بالانتفاع)، فإن هذا الحق يجرد الملكية من عنصري الاستعمال والاستغلال، ولا يبقى لها إلا العنصر الثالث وهو (حق التصرف) فتصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع هي (ملكية الرقبة) فيجتمع في العقدان حقان عينيان: حق الانتفاع للمالك، وحق

الانتفاع للمنتفع، وهذا الحق الأخير (موقوت) ينتهي بانتهاء الأجل المعين له، فإذا لم يعين له أجل عد مقرراً لحياة المنتفع. وينتهي على أي حال بموت المنتفع وفقاً (لنص م ١/٩٩٣ مدني). (الطعنان ١٥٩٨/ ٥٥، ١٠٩٣/٥٣ ق جلسة ٢/ ١٢/ ١٩٨٧).

٢- **حق الانتفاع ماهيته؟؟** (حق مؤقت) : ينتهي بنهاية مدته أو بموت المنتفع لأزمة أن يكون المنتفع شخص أخر غير مالك الرقبة. مؤداه مالك الشيء ملكية كاملة: انتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الانتفاع، وإنما مباشرة لحق الملكية كاملة أساس ذلك (المواد ٩٨٥ – ٩٩٥ مدني).

(طعن ٨٥٨/ ٦٦ ق جلسة ١٥ /٤/ ١٩٩٨)

٣- **حق الانتفاع:** حق عيني أصلي وحق مالي قائم بذاته ليس من القيود على حق الملكية إلتي تناولها (المواد ٨١٦-٨٢٤ مدني) جواز الايصاء به وإمكان تقويمه (طعن ٢٧/ ٢٧ ق أحوال شخصية جلسة ٢٦/ ٥/ ١٩٦٠).

٤- **حق الانتفاع:** جواز كسبه (بالشفعة) حال بيعه (استقلالاً) عن (الرقبة) (م ٩٨٥/ ١ مدني) ويثبت للجار المالك حق الشفعة فيه إذا توافرت شروطه – الحكمة من ذلك: جمع شتات الملكية برد حق الانتفاع إلى مالك الرقبة (طعن ١٠٣/ ٤٨ ق جلسة ١٣/ ١٢/ ١٩٧٩).

٥- مفاد نص المواد ٩٨٥، ٩٩٣ مدني: أن حق الانتفاع لا يكسب بالميراث (وإنما بالبيع والتقادم والوصية)، وأنه حق مؤقت ينقضي بانقضاء أقرب الأجلين المدة المقرر له أو بوفاة المنتفع (طعن ١٨٦/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٢/١٦).

٦- حق الانتفاع المترتب على عقار بموجب (عقد) عدم نشوئه بالنسبة للغير أو فيما بين المتعاقدين ألا (بالتسجيل) (طعن ٦٨/١٦٩١ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧).

٧- مفاد النصوص٩٨٥-٩٩٥مدني أن حق الانتفاع (حق عيني) فهو حق يخول صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره دون قيود بشرط:

عدم مجاوزته حق الرقبة، كما أن له حق تأجيره للغير (طعن ٦٠/٢٦٢٧ق جلسة ٣/ ١١/ ١٩٩٤).

٨ - (**الوصية بالمنفعة**) جائز في الشريعة الإسلامية، وصحيحة طبقاً للقانون المدني، وقانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١، ولا يدخل في نطاق مخالفة النظام العام: - مجرد اختلاف أحكام القانون الوطني في تحديد القدر الذي تجوز فيه الوصية لغير المسلمين، أو طريقة الانتفاع بالموصي به أو ترتيب الموصي لهم بحق الانتفاع (طعن ٤٧/٧ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٧٧/١/١٩).

٩- حق الانتفاع المترتب على عقار بموجب (عقد). عدم نشوئه أو فيما بين المتعاقدين إلا (بالتسجيل). (طعن ٦٨/١٦٩١ ق جلسة ٦/١٧/ ١٩٩٩).

ثانيا: حق الارتفاق

(المواد ١٠١٥ – ١٠٢٥ مدني)

حق الارتفاق من (ملحقات) ومكملات وتوابع حق الملكية طبقاً لما تقضي به (طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين)، وتقريره وإنشائه يكون خاص (بحالات النصيب المفرز) فلا يكون في حالة (المشاع).

تعريفه (م ١٠١٥ مدني):-

هو حق عيني (يحد من منفعة) (عقار)، (لفائدة) (عقار غيره) يملكه (شخص آخر) ويجوز ترتيب حق الارتفاق على (مال عام) إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال مثل (إقامة كشك استحمام على الشاطئ البحر)، أو هو حق عيني (أصلي) (تابع) للعقار، (غير مستقل عنه) حتى ولو لم ينص عليه بعقد البيع الابتدائي، أو (غير قابل للتجزئة) وفي ذلك تقول محكمة النقض في الطعن ١٨/٣ ق جلسة ١٩٤٩/١/١٣: (ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع) من مكملات ملكيته، كان **موجب للتنصيص عليه بالذات في عقد البيع** لكي يمكن للمشترى التحدي به.

ويترتب على ذلك:-

عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه (مستقلاً)، أنه يرد على (العقار بالطبيعة)، فهو عبارة عن ممر أرض فضاء (سواء مبنى أو غير مبنى) حتى لو كان مملوكان (لشخصان مختلفان)، وليس لشخص واحد، لأنه (يقيد) من سلطات المالك الذي له (الملكية التامة) ولأنه ينقضي بإتحاد الذمة بملكية العقاران المرتفقان الخادم والمخدوم لشخص واحد.

أسباب كسبه:-

١- عمل قانوني (عقد أو وصية) أو بالميراث (م ١/١٠١٦ مدني).

٢- (التقادم) في(الارتفاقات الظاهرة) بما فيها حق المرور (م١٠١٦/٢ مدني).

٣- (تخصيص) (المالك الأصلي)في (الارتفاقات الظاهرة) (م ١/١٠١٧ مدني) [١]

خصائصه:-

١- حق عيني عقاري يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء و(تكليف) مقرر على العقار (يتبعه) في أي يد يكون، وليس تكاليف على ملكه. وهو تكليف يثقل العقار المرتفق به وينتقص من نطاق ملكيته لفائدة العقار المرتفق (طعن ٩٣٤/ ٦٣ ق جلسة ١/ ١٢/ ١٩٩٤).

٢- (تابع) للعقار المرتفق، ويترتب على ذلك: عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه (مستقلا) عن هذا العقار. ويلاحظ أنه ينتقل مع (انتقال ملكية العقار).

٣- (غير قابل للتجزئة) ومرتبط بقائه بدوام العقار المخدوم (وينقضي بهلاكه)، فلا يجوز إلغاءه مع وجود عقارات تستفيد منه، وإنما يجوز إلغاؤه إذا كان العقار الخادم والمخدوم (أرض فضاء).

٤- حق دائم مؤبد، ولكنه قابل للتأقيت لارتباطه (ببقاء العقار المخدوم) وليس بشخص أصحاب العقارين، مهما تعاقب الملاك، وينقضي بهلاك العقارين أو أحدهما.

---

[١] انظر الحقوق العينية الأصلية د/محمود جمال الدين زكي ص ٦٥٥ ص ٦٣٣.

٥- في حالة وفاة المورث لا توزع أنصبته على الورثة لتبعيته للتركة، ويتم التصرف فيه كأحد (ملحقات) العقار المتبوع.

٦- جواز تملكه بالتقادم الطويل بشرط أن تكون ظاهرة بما في ذلك حق المرور (م ٢/١٠١٦ مدني) (طعن ٥٤/٢٣٣٩ ق جلسة ٣٠ /١/١٩٨٥).

٧- جواز التنازل عن حق الارتفاق صراحة أو ضمناً – عدم اشتراط القانون صورة معينة لتحققه (طعن ١٠٢/ ٣٤ ق جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٦٧).

٨- لا يجوز البناء عليه، وإذا بنى عليه عدا ذلك تعد من جانب الغير، ويجوز رفع دعوى بطلب إزالته.

٩- يجوز نقلة إلى موضوع أخر من العقار ما دام المكان الأخير ميسور.

الفرق بين حق الارتفاق وحق الاستعمال:-

حق الاستعمال لا يجوز التنازل عنه للغير، عكس حق الارتفاق فيجوز التصرف فيه تبعاً للعقار.

الفرق بين حق الارتفاق والحق الشخصي:-

١- حق الارتفاق (يتبع) الملكية وينتقل بانتقالها فهو بذلك (حق دائم)، أما الحق الشخصي (فمؤقت) ولا ينتقل بانتقال الملكية (كتابع) إلا إذا كان من مستلزمات الشيء وكان الخلف الخاص (المشتري) على علم به وقت انتقال الشيء إليه (م ١٤٦ مدني).

٢- مالك العقار (المرتفق) يستطيع (التخلص منه) إذا (تخلى عن عقاره)، ولا يوجد هذا في الحق الشخصي.

٣- محل الالتزام الشخصي (عمل) يجب على المدين أداؤه، بينما صاحب العقار (المحمل بحق ارتفاق) يتحمله بصفته مالكا

وكقيد يحد من منفعته العقار ويستطيع التخلص من هـذا القيـد إذا (تصرف في العقار الخادم إلى الغير).

٤- (حق الارتفاق) كحق عيني أصلي متفرع مـن الملكيـة. ومجرد (الحق الشخصي) التفرقة بينهما مناطها: تقريـر التكليـف على عقار لفائدة عقار آخر، أم لفائدة شخص بعقـد لا ينشـئ إلا حقوقاً شخصية. اعتباره (حق ارتفاق) في الحالة الأولى، (وحـق شخصـي) فـي الحالـة الثانيـة (طعـن ٦٣/٤٣٥٣ ق جلسـة ١٩٦٧/٧/١١).

شروط شهر إنشاؤه لنشوء الحق فيه في ظل قانون الأغلبية المشتركة رقم ١٩٥٤/٦٥٦، و م ٩ ق ١١٤/ ١٩٤٦ ؟

١- موافقة جهة الأفنية المشتركة بالتنظيم بالبلديـة (مطـابق للشروط).

٢- بيان المقر بإنشاؤه، ونوعه (مرور – مطل – عدم بنـاء مبان... الخ).

٣- بيان تبعية العقار رقم كذا وأنه مقرر لصالح العقار رقـم كذا. فإذا كان حق الارتفاق (ممر مشترك ومنشأ بالخرائط المساحية قبل صدور قانون الأفنية المشتركة عام ١٩٥٤ فلا داعي للمطالبة ببيان ملكية حق الارتفاق. (وأنظر في ذلك المسجل ١٩٩٩/١٢٤٧ إسكندرية، والعقار كائن ٣٨ بشارع سوتير ناحية الأزاريطة قسـم شرقي إسكندرية ويتبع كاختصاص مأمورية محـرم بـك للشـهر العقاري.

٤- بيان (قيمته). ويلاحظ أنه كان العقارين الخادم والمخدوم مملوكان لشخص واحد، أصبح الارتفاق (منعدم) وذلك لانقضـائه (باتحاد الذمة) نظراً لاجتماع العقارين في يد (مالك واحـد)(طبقـا م١٠٢٦ مدني) وبالتالي (يعفى) من استحقاق رسوم نسـبي عليـه

المسجل ٩٦/٢٤٦١ إسكندرية وهذا العقار يتبع قسم سيدي جابر ملك الوريث الوحيد السيد /..... ويقع في اختصاص مأمورية الرمل للشهر العقاري برشدي إسكندرية) ويلاحظ أن حق الارتفاق يعفى كذلك من الرسم النسبي في حالة سبق شهرة بسند الملكية وينوه بذلك في بند الملاحظات بمشروع المحرر كما لا يستحق عليه رسم إذا لم يكن مملوكا للبائع وإنما تستفيد منه بالمرور مثلا.

س) هل تجوز الهبة في حق الارتفاق ؟؟

والجواب (تجوز) باعتباره (تابع للعقار وكأحد ملحقاته) غير مستقل عنه.

س) هل يجوز كسب حق ارتفاق بعدم البناء أو بعدم التعلية بالتقادم ؟

لا يجوز كسبها بالتقادم باعتبارها من الارتفاقات غير الظاهرة التي لا يجوز كسبها بالتقادم (م ١٠١٦ مدني). ولأنها قيد دائم على حق الملكية ويدوم بدوامه (طعن ٥١/٢٢٠٣ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٨).

انقضاء حق الارتفاق (المواد ١٠٢٦ـ ١٠٢٩ مدني) :

١- الهلاك الكلي التام لأحد العقارين (م ١٠٢٦ مدني).

٢- النزول عنه ولا يعتد بهذا التنازل إلا (بشهره) (طعن ٢٢/١٨٧ ق جلسة ١٧/ ١١/١٩٥٥).

٣- فقد منفعته (بإيجاد سبل أخرى للمرور أيسر منه).

٤- باتحاد الذمة (بمعنى اجتماع العقارين الخادم والمخدوم في يد مالك واحد) (م ١٠٢٦ مدني) ولا يحصل عنه رسم نسبي في حالة تسجيله (انظر المسجل ١٩٥٥/٢٤٦١ إسكندرية).

٥- عدم الاستعمال بالتقادم المسقط (١٥ سنة، أو ٣٣ سنة إذا كان قرر لمصلحة عين موقوفة (م ١/١٠٢٧ مدني).

٦- تحقق الشرط الفاسخ، وفسخ ملكية صاحب العقار المرتفق به.

٧- انحباس العقار المقرر عليه حق ارتفاق بالمرور، بحيث لا يمكن معه الوصول إلي الطريق العام، أما إذا كان مصدر انقضاؤه عمل قانوني (كعقد أو حكم أو أقرار) فيجب (شهره).

حالات لا يلزم فيها إنشاء حق ارتفاق أو شهره:

١- اتحاد الذمة بمعنى ملكية العقارين الخادم والمخدوم واجتماعها في يد مالك واحد (م ١٠٢٦ مدني) والتي تؤدي إلى انقضاء هذا الحق وهو ما يسمى بالتجمع أو الإدغام (Consolidation),(Confusion)

٢- إذا كان حق الارتفاق موجود بالطبيعة ومنشأ بالخرائط المساحية قبل عام ١٩٥٤ (سنة صدور قانون الأفنية المشتركة ٦٥٦/ ١٩٥٤) وورد بسند الملكية عبارة (ممر مشترك) في وصفه. (انظر المسجلات ١٥٦٦/١٩٩٨ إسكندرية، ١٢٤٧/ ١٩٩٩ إسكندرية).

٣- إذا كان قد سبق شهره بسند الملكية أو بسند السند، ما دام لم يلغ أو ينتقل لموضوع آخر، أو انقضى بسبب من أسباب الانقضاء.

٤- الوقائع المادية أو القانونية التي يعد انقضائها حجة على الكافة، ومثالها (انقضاء الأجل، وهلاك العقار الكلي).

أحكام النقض في حق الارتفاق:-

أ – قيد قانوني على حق الملكية:-

١- حق الارتفاق (طبقاً م ١٠١٥ مدني) ماهيته ؟ (إنقاص من نطاق ملكية العقار الخادم)، فهو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق، فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة

الثاني وهو وأن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكيته إلا أنه ينقص من نطاقها ويوجب عليه إلا يمس في استعماله لحقوق الارتفاق. (طعن ٧٢٤/ ٤٢ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٧) (طعن ٤٩/٤٦٣ ق جلسة ٩/٦/١٩٨٢).

٢- حقوق الاتفاق (قيود قانونية) على حق الملكية - ولا تزول بعدم الاستعمال ولا يزد عليها التقادم لأنها (قيود دائمة) ترد على حق الملكية، وتدوم بدوام هذا الحق (طعن ٥١/٢٢٠٣ ق جلسة ١٨/ ١٢/ ١٩٨٤) لم ينشر.

٣- حق الارتفاق (طبقاً م ١٠١٥ مدني) هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرفق، فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني وهو وأن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكيته (مثقلاً بتكليف) إلا أنه ينقص من نطاقها فيحرمه من القيام بأعمال في عقاره كأن له الحق في أن يقوم بها لولا وجود حق الارتفاق، كما أنه يوجب عليه ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق فلا يعوق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة (طعن ٧٢٤/ ٤٢ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٧).

٤- حق الارتفاق ماهيته ؟ (تكليف يثقل العقار المرتفق به) لفائدة العقار المرفق - عدم حرمان مالك العقار الخادم من مباشرة حقوقه على ملكيه شروطه: عدم المساس بحقوق الارتفاق. مخالفة ذلك أثره: التزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه مع التعويض أن كان له مقتض - طلب مالك العقار المرتفق أبطال تصرف المالك في العقار المرتفق أو محو تسجيله (غير جائز) طبقاً (م ١٠١٥، ١٠٢٣ مدني).

(طعن ٥٣/٥٧٢ ق جلسة ٨/ ١٩٨٧/٤).

٥- قيود البناء (م ١٠١٨ مدني) ماهيتها. ؟ حقوق ارتفاق (عينية) (تتبع) العقار. (انتقالها معه) إلى كل من آلت إليه ملكيه

عدم اعتبارها (التزامات شخصية) أثره: انتقال العقار ذاته محملاً بماله أو عليه من حقوق الارتفاق المقرر على العقارات الأخرى.

مؤداه: للحكم أن يستقي من مصدر صحيح في الأوراق أن العقارين المرفق والمرتفق به محملان بتلك الحقوق مهما تعدد البائعون أو المشترون (طعن ٤٣٤٧ /٦٨ ق جلسة ١١/٣٠/ ١٩٩٩).

س) هل يجوز تضمين عقد البيع شرط مانع من انتقاله للمشترى ؟

ج) يجوز تضمين عقد البيع شرط مانع من انتقال حق الارتفاق إلى المشترى ويجب أعماله لأنه (من محلقات البيع التي يرجع تحديدها إلى (إرادة المتعاقدين)، فإذا خلا منه العقد، يحدده (القاضي) طبقا لمعايير (طبيعة الأشياء، والعرف، ونية المتعاقدين) (م ٩٥ مدني، م١٤٨/١، ٢، ١٤٦ مدني). فإذا كان الثابت أن البائعين قد صرحا في عقد البيع بعدم بيع حق الارتفاق، وأنه على ملك البائع بدون نقل ملكية المشتري، فإذا القول بانتقاله إلى المشتري مع وجود النص المانع يكون على غير أساس. (طعن ٣٥/٤٥٩ ق جلسة ١٩٧٠/١/١٥).

س) هل يجوز تعديل حق الارتفاق التبعى ؟

ج) مفاد نص ١٠٣٣ مدني جواز تعديل حق الارتفاق الأصلي في عدة أحوال (ومثالها: أن يكون الموقع السابق يمنع من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به وبالتالي جواز تعديل حق الارتفاق التبعى في تلك الأحوال كذلك (طعن ٢٦/١١١ ق جلسة ١٩٦١/١٢/١٤).

س) هل يجوز التنازل عن حق الارتفاق ؟

ج) جواز التنازل عن حق الارتفاق صراحة أو ضمناً – عدم اشتراط القانون صور معينة لتحققه (طعن ٣٤/١٠٢ ق جلسة ١٤/ ١٩٦٧/١١).

واتجاه إرادة الطرفين إلى التنازل عن حق الارتفاق بالمطل المقرر للعقار المبيع، وأعمال المحكمة أثره على أساس أن التنازل الذي أنطوى عليه عقد البيع ينتج أثره بالإدارة المنفردة للمتنازل ولا يحتاج إلى قبول المتنازل له، فلا يلزم أن يكون المتنازل له طرفاً في العقد المثبت له.

(طعن ٣٥/٤٥٩ ق جلسة ١٥/ ١/ ١٩٧٠).

ولا يتم التنازل عن حق الارتفاق وفقاً للقانون إلا إذا كان هذا التنازل (قد حصل شهره) طبقاً م ٩ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر الذي حصل التنازل وقت سريانه، والشهر ليس لازم إلا للاحتجاج بالتنازل على الغير، وفي التنازلات الصريحة (طعن ٢٢/١٨٧ ق جلسة ١٩٥٥/١١/١٧).

س) هل يجوز كسب حق الارتفاق بالتقادم ؟

ج) الحيازة ما أهميتها ؟ سبب لكسب الحق وليست حقاً أصلاً – جواز حيازة الحقوق العينية الأصلية – كحق الارتفاق – كسبها بالتقادم إذا توافرت شروطها القانونية من (ظهور) واستمرار بنية استعمال هذا الحق (طبقاً م ٢/١٠١٦ مدني) (طعن ٤٩/٤٩٠ ق جلسة ٤/ ١٢/ ١٩٨٠) (طعن ٥٤/٢٣٣٩ ق جلسة ١/٣٠/ ١٩٨٥) (طعن ٦٣/٥٥٤٨ ق جلسة ١٩٩٤/١٧٤) (طعن ٦٤/٨٨٣٣٥ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٥).

س) جواز كسب حيازة حق ارتفاق بالمطل بالتقادم الطويل ؟

ج) بقاء (المطل) مفتوحا على مسافة (أقل من متر) (مدة ١٥ سنة) بحيازة مستوفية لشرائطها وليست على سبيل التسامح أثره: اكتساب حق ارتفاق (بالمطل) بالتقادم عله ذلك (م ٨١٩ مدني) (طعن ٤٩/ ٤٩٠ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٤) (طعن ٥١/٣١٩ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣١) (طعن ٦٣/٥٥٤٨ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٧).

كسب حق ارتفاق (بالمطل) بالتقادم أثـره: لـصاحب الحـق استبقاء مطلة مفتوحاً على أقل من المسافة القانونية (وهـي متـر قانوناً) (م ٢/٨١٩ مدني). عدم أحقية (الجار) في البناء على مسافة أقل من متر حتى ولو كان المطل مفتوحا في حائط مقام على الخط الفاصل بين العقارين (م ٨١٩، ١٠١٦/ ٢ مدني) بل ليس له فـي هذه الحالة أن يقيم حائطاً في ملكه إلا بعد الابتعاد عن الخط الفاصل (بمائه متر) (حتى لا يسد المطـل المكتـسب بالتقـادم). (طعـن ٤٦/٥٢٤ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢١) (طعـن٦٦/٢٩٧ ق جلـسة ١٩٩٧/١٢/١٠).

س) عدم جواز كسب حيازة حق ارتفاق (منور) بالتقادم الطويل ؟

ج) لا يجوز كسب حيازة (المنور) بالتقادم الطويل المكـسب لأنها (لا تتضمن (تعدى) على ملك الجار لأنها (رخصة للمالك من المباحات)، والحيازة تفترض (التعدي على ملك الجار)، غير أنـه إذا تعسف صاحب البناء الموجود به (المنور) في استعماله بإلقـاء مخلفاته منه لتسقط في ملك الجار – جاز للجار (طلب سده) برغم توافر الارتفاق القانوني فيه.

(طعن ٤٧/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥).

إنشاء حق الارتفاق:

١- حق الارتفاق يكسب بعمل قـانوني، أو بـالميراث (م ١٠١٦ مدني)، وللأفراد (الاتفاق) على إنشاء حقوق الارتفاق وفقاً للقـانون (م ١٠١٦/١ مدني) وسواء إيجابيا أو سلبية، معاوضة أو تبرع مع مراعاة أن تكون في حدود القانون والنظام العام والآداب (طعـن ٤٢/٧٢٤ ق جلسة ١٩٧٧/٥/١٠) (طعن ٥٠/١٧٣٩ ق جلـسة ١٢/ ١٢/ ١٩٨٤) وجوب تسجيله لنشأته بين أطرافة وبالنسبة للغير، وعدم تسجيله أثـره: عدم نشأته بين كل ما سبق (طعن ٦٣/٩٢٩ ق جلسة ٧/ ٢٠٠١/١١).

٢- اكتساب حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي شرطه:

إثبات اجتماع ملكيه العقارين المرتفق والمرتفق به (لمالك واحد) وإقامة الأخير (علاقة تبعية) بينهما حال اجتماع ملكيتهما له واستمرار هذه العلاقة لما بعد انفصال ملكيتهما. (طعن ٤٧/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥).

٣- كسب حق ارتفاق بتخصيص المالك الأصلي. ضرورة أن تكون له (علامة خارجية ظاهرة) في العقار المرتفق أو العقار المرتفق به تنبئ بتعين عن إنشاء علاقة تبعية بين العقارين على وجه الدوام والاستقرار. وأن تبقى هذه العلامة قائمة حتى وقت انفصال العقارين. عدم جواز استخلاص هذا الارتفاق من وجود علامة في عقار ثالث (طعن ٣٧/٢٨١ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٨).

٤- حق الارتفاق (بتخصيص المالك الأصلي) - طبقاً نص (م ١٠١٥، ١٠١٧ مدني) لا ينشأ في وقت تملك (المالك الأصلي) للعقارين - وجعله أحدهما يخدم الأخر - وإقامته بينهما (علاقة ظاهرة) من شانها أن تنشئ (علاقة تبعية بينهما)، وإنما ينشأ هذا الحق من وقت أن يصبح (العقاران مملوكين لمالكين مختلفين) مع بقائهما على هذا الوضع. إذا في استيفاء المالكين لهذا الوضع ما يدل على أنهما أرادا أن يبرز حق الاتفاق إلى الوجود. وقد كان كامناً ويعطله عن الظهور أن العقاران مملوكان (لمالك واحد)، أما وقد أصبحا مملوكين لمالكين مختلفين فلم يعد هناك ما يمنع من ظهوره. ولا يشترط لنشوئه أن يكون لازماً حتماً للعقار المخدوم (طعن ١٢٨/ ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١/٨).

٥- لا ينشأ حق الارتفاق إذا كان الوضع الفعلي للعقارين لا يستفاد منه على سبيل اليقين أن المالك الأصلي أراد إخضاع العقارين لخدمة العقار الأخر (على وجه مستقر نهائي دائم) كأن يكون المالك الأصلي أنما قصد بالوضع الذي أنشأه فيما بين العقارين توفير أسباب الرفاهية لنفسه أو الوفاء بحاجة شخصية له

ولم يقصد إخضاع أحد العقارين لخدمة العقار الأخر على سبيل الارتفاق الدائم، (وقاضي الموضوع) هو الذي يبت فيما إذا كان الوضع الذي أنشأه المالك الأصلي قد قصد به خدمة شخصية مؤقتة أو إخضاع أحد العقارين لخدمة العقار الأخر على وجه الدوام متى أقام قضائه على أسباب سائغة. (طعن ٦٥/١١١٠ ق جلسة ٢٩/ ١٩٧٧/٤).

٦ – إذا كان مفاد الارتفاق – في عقد البدل – هو تقرير حق ارتفاق سلبي (بعدم المطل). على ملك المطعون عليهم – وهو أمر لا مخالفة فيه للقانون، وكان الحكم المطعون فيه في خصوص الرد على دفاع الطاعنين بأن هذا الشرط (تعسفي) قد عرض للحالات الثلاث التي أوردتها (م ٥ مدني) : وقرر إنها غير متوافرة في الدعوى لأن المصلحة المقصودة من هذا الشرط (مشروعة) ولم يثبت من الأوراق أن المطعون عليهم قصدوا إلى مجرد الأضرار بالطاعنين. بل الثابت من الأوراق أن المطعون عليهم قصدوا إلى مجرد الأضرار بالطاعنين. بل الثابت أن المصالح التي يرجون تحقيقها (مصالح أدبية جوهرية) حرصوا على النص عليها صراحة بما لأداع مجالاً للقول بأنها قلة الأهمية بالنسبة لما يصيب الطاعنين من ضرر بسببها، وإذا يتضح مما سلف أن المحكمة في حدود سلطتها التقديرية أطرحت بأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق ما تمسكت به الطاعنتان من أن الشرط المشار إليه (تعسفي) فإن النعي يكون (غير سديد).

(طعن ٦٣/٩٢٩ ق جلسة ٧/ ٢٠٠١/١١).

المنور– والمطل

المناور:- هي فتحة تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتاد بقصد مرور الهواء ونفاذ الضوء دون أن يستطاع منها الأطلال والنظر على العقار المجاور ويغطيها زجاج غير شفاف (م ٨٢١ مدني)

ولا يشترط لفتحها (أي مسافة)، ولكن يشترط ألا يقل ارتفاع قاعدتها قامة الإنسان المعتادة وهي ١٩٠ سم فإن قلت عن ذلك عدت (مطل) (طعن ١٩٩٣/٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٣).

فيشترط فيه شرطان:

١) ألا يقل ارتفاعه عن أطول الأفراد قامة وهي عاده ١٩٠ سم فإن قلت عنها عدت مطلاً وذلك لسهولة الأطلال منها على الجار (محكمة مصر الابتدائية جلسة ٢٣/ ١٩٠٤/٧) ولا يشترط فيه (مسافة) طبقاً (م٨٢١مدني).

٢) تعذر الأطلال منه، فعدم مراعاة الارتفاع القانوني يجعله مطلاً يجيز طلب سده وقد يراعى صاحب المنور الارتفاع ولكنه يتعسف ويسيء استغماله كان يطل منه على ملك الجار أو يلقى مخلفات فتسقط على ملك الجار، هنا يجوز للمتضرر من فتح المنور على ملكه **حق طلب سده**، وأن حتى وإن ادعى صاحب المنور أنه يقصد مجرد التهوية والإضاءة وليس الإطلال على ملك الجار. وعدم مراعاة قيد المسافة في المطل يجيز رفع دعوى سد حق الارتفاق خلال مدة لا تزيد عن (سنة) من تاريخ فتحه، وللطرف الأخر توقى الحكم عليه في الدعوى بإثبات أنه كسب حق الارتفاق أو بتخصيص المالك الأصلي أو أنه كسبه بأحد الأسباب القانونية.

أما المطل: فيخضع (لقيد المسافة)، فإذا كان (أمام مبنى مواجهة) اشتراط ألا يقام علي بعد مسافة (متر) من الحدود الفاصلة بين العقارين (م٨١٩/١مدني) وهذه المسافة يجب مراعتها مهما كانت طبيعة المطل (نافذة أم مشربية أم بلكونة) وسواء كان العقار المجاور بناء أم أرض (طعن ٦٩٩، ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥) وعلى مسافة (نصف متر) إذا كان (منحرف).

(أما إذا كان المطل على طريق عام) فلا يشترط أي مسافة (طعن ٥٤/٣٣١ جلسة ٨/ ٣/ ١٩٩٠) فإذا كان أمام (مطل مواجه)[١] .

اشترط ألا يبني إلا على مسافة (متران على الأقل) (طعن ٤٩٠/ ٤٩ ق جلسة ٤/ ١٢/ ١٩٨٠). وإذا هدم البناء الذي فتح فيه هذا المطل فإن الارتفاق لا يزول، فيجوز لصاحبه إعادة فتح المطل عند إعادة البناء (م ١٠٢٨ مدني) (طعن ٢٧/٢٨١ ق جلسة ٨/ ٤/ ١٩٧٢).

بشرط: تقيده بمضمون الارتفاق الأصلي فإذا كان الارتفاق الأصلي بالمطل لا يجاوز (الدور الأرضي من العقار القديم) فإن فتح المطل في العقار الجديد يجب أن يكون في تلك الحدود. وذلك كله بشرط: عدم مضي مدة التقادم على هدم البناء دون إعادة فتح المطل، لأن حق الارتفاق (يسقط) (بعدم الاستعمال) (م ١٠٢٧ مدني).

وللمتضرر (طلب سد المطل) أو إزالته إذا:-

١) بنى على أقل من المسافة القانونية.

٢) أو أمكن منها الأطلال على العقار المجاور باعتبار أن ذلك اعتداء على ملكه.

(كفتح نافذة بالسلم) وحتى ولو لم يصبه ضرر (طعن ٥٢/١٦٥٦ ق جلسة ٤/٦/ ١٩٨٦). فإذا سكت على ذلك (١٥ سنة) من يوم إنشائه، وانتفت مظنة التسامح، أصبح للجار المخالف (حق ملكية) مكتسب بالتقادم.

أما حق المناور: فلا يكسب بالمخالفة أي حق مهما طال

---

[١] المطلات المواجهة أو الخارجات والبروزات هي (البلكونات).

الزمن، (لعدم تضمنه (تعدي) على ملك الجار، (لأنها رخصة للمالك من المباحات)، والحيازة تفرض (التعدي على ملك الجار) على أن ذلك مشروط: بعدم استعمال المنور في غير ما اعد له فإن أساء استعماله كان للجار طلب سدها (طعن ١٦٩٣/٥٤ق جلسة ٢٧/ ١٩٨٨).، ويجوز لمالك العقار المجاور (إقامة حائط) ولو ترتب على ذلك سد هذا المنور، أو بقى مفتوحا مدة (١٥ سنة).

ويلاحظ: أن فتح (المطل) في المسافة الممنوعة قانونا (دون اعتراض من (المالك المجاور) يحمل معنى (التعدي) وأنه ليس في فتحة مظنة للعفو أو التسامح من جانبه). ومرور (١٥ سنة) على ذلك، يكسب المالك الفاتح حق المطل بالتقادم، فلا يستطيع ذلك المتضرر طلب سدها بعد مضي تلك المدة (المطل الارتفاقي). (طعن ٣١٩/ ٥١ ق جلسة ٣١/ ١٢/١٩٨١) (طعن ٦٣/٥٥٤٨ ق جلسة ١٧/ ١٩٩٤).

ويلاحظ: أن الارتفاق (بعدم البناء أو التعلي) من (الارتفاقات غير الظاهرة) التي لا يجوز كسبها بالتقادم (م ١٠١٦ مدني).

<u>شروط كسب حق المطل بالتقادم؟</u> ١) تضمن فتح المطل اعتداء على حق الجار المالك وعبئا عليه فإذا كان من قبيل التسامح لم يكسب بالتقادم (م ٨١٩ مدني)

<u>نطاقه</u>: لا يجوز لصاحب حق المطل المكتسب بالتقادم فتح مطلات أخرى في نفس الطابق أو الطوابق الأخرى لأنه لم تكن محل وضع اليد وقت كسب الحق السابق بالتقادم.

<u>كما يلاحظ</u>: أن المطل المفتوح من قبل (المتسامح) لا ينقلب إلى (مطل ارتفاقي بالتقادم).

ومن أحكام النقض:

١- المقصود بالمناور: (طبقا م ٨٢١ مدني) تلك التي تعلو

قاعدتها عن قامة الإنسان المعتاد – وقد جرى (العرف) على احتساب القامة المعتادة للإنسان (١٨٠ سم) – وأن قاعدة إحدى الفتحات التي أنشأتها الطاعنتان ترتفع بمقدار (١٥٠ سم)، ومن ثم فإن هذه الفتحة (تعتبر منوراً) قد أغفل الحكم بحث هذا الدفاع. وهو دفاع جوهري بما يستوجب نقضه (طعن ٣٨/١٥٦ ق جلسة ٣١/ ١٩٧٤/١) (طعن ٥٠/١٤٨٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠).

٢ – حظر إقامة مطلات على أقل من المسافة القانونية لا يسرى على (المناور) التي تعلو قاعدتها قامة الإنسان المعتادة، وأعدت لنفاذ الضوء ومرور الهواء دون الإطلال منها على العقار المجاور (طعن ٣٣١ /٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٨).

٣- فتح (منور) لمرور الهواء ونفاذ الضوء (جائز) (طبقاً م ٨٢١ مدني) بدون مسافة، والمالك حين يزاول حقه في الملكية إنما يستعمل رخصة من المباحات قانوناً، فلا يحق للجار طلب سدها باعتبارها (منوراً) (طعن ٥٢/٥٨٣ ق جلسة ١٩٨٥/ ٦/٦).

٤- المقرر أن الأصل: أنه لا جناح على من يستعمل حقه استعمالاً (مشروعاً) فلا يكون من ثم مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من (ضرر بغيره) على نحو ما نص عليه (م ٤ مدني) وما أوردته (م ٥ مدني) من قيد على هذا الأصل أعمالاً لنظرية إساءة استعمال الحق متمثلاً في أحد معايير ثلاثة يجمع بينهما ضابط مشترك هو (نية الأضرار) سواء في صورة تعمد الإساءة إلى الغير دون نفع يعود على صاحب الحق من استعماله، أو في صورة استهانة مما يحيق بذلك للغير من ضرر جسيم تحقيقاً لنفع يسير يجنيه صاحب الحق بحيث لا يكاد يلحقه ضرر من الاستغناء عنه.

والثالث أن تكون (المصلحة) التي يهدف إليها (غير مشروعه). لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الاتفاق وعقد الصلح المؤرخين ١٩٧٣/٤/١، ١٩/ ١١/ ١٩٧٣ تضمنا اتفاق

الطاعن ومورث المطعون عليهما الأولين على أن يكون لكل منهما الحق في (فتح أبواب ونوافذ على (المنور المشترك) بين عقاريهما). وأن الطاعن تمسك بأن عدم تمكينه من فتح باب على هذا المنور ينقص من قيمة عقاره المطل عليه ويضيبه بأضرار جسيمة، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يرد على هذا الدفاع وأقام قضاؤه برفض طلب الطاعن تمكينه من فتح باب على (المنور) سالف الإشارة، استنادا إلى أنه ليس حق قبل المطعون عليها الأولين فتحة وليس عليهما أي التزام قبله في هذا الصدد، وعلى أنه غير صحيح أن نصوص الاتفاق وعقد الصلح تشير إلى فتح هذا الباب أو أي صفة أو التزام يتعلق به. وعلى أن فتح الباب لا يفيد الطاعن، بل أن فتحة يؤدي إلى الوصول إلى عقار المطعون عليهما المذكورين، وذلك دون أن يبين ما إذا كان الطاعن قد استهدف من دعواه في هذا الخصوص الإضرار بالمطعون عليهما الأولين أو تحقيق مصلحة غير مشروعة (لا تناسب مع) ما يصيب الغير من ضرر بسببهما وبالتالي تكون مطالبته بتمكينه ن فتح باب على المنور موضوع النزاع استعمالاً لحق غير مشروع فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه لهذا السبب (طعن ٥٤/١٦٩٣ ق جلسة ٢٧/ ١/ ١٩٨٨).

٥- طلب سد المطلات غير القانونية هو حق لصاحب العقار المطل عليه ولو كان (أرض فضاء) شرطه: أمكان الأطلال منها مباشرة على ملك الجار عند الحد الفاصل بين عقارين باعتبار أن فتحه (اعتداء على الملك) يترتب على تركه اكتساب المتعدي حق ارتفاق بالمطل، والتزام ملك العقار المرتفق به مراعاة المسافة القانونية بين المطل وبين ما يقيمه من بعد من بناء (طعن ٤٧/٦٩٩ ق جلسة ١٥/ ١/ ١٩٨١).

٦- دعوى سد المطلات المفتوحة بغير حق على المال الشائع

من قبيل الوسائل اللازمة لحفظه، ولكل شريك مشتاع حق مباشرتها. عدم لزوم موافقة باقي الشركاء (طبقاً ٨٧٠ مدني). (طعن ٤٧/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥).

٧- دعوى سد المطلات هي دعوى متعلقة بأصل الحق، فلا تعد دعوى منع تعرض تلك التي تعد من دعاوى الحيازة والتي يشترط القانون لرفعها أن يتم ذلك خلال (سنة) من تاريخ التعرض، اعتبار الحكم هذه الدعوى (منع تعرض) مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. (طعن ٥٢/١٦٥٦ ق جلسة ٦/ ٤/ ١٩٨٦).

٨- من المقرر أنه إذا أنهدم العقار القديم وأعيد بناؤه، فإن حق الارتفاق (بالمطل) يعود للعقار الجديد (م ١٠٢٨ مدني) إلا أن هذه العود يجب أن (تقدر بمقدارها) في أن تفيد بمضمون الارتفاق الأصلي وطبقاً له (طعن ٣٧/٢٨١ ق جلسة ٨/ ١٩٧٢/٤).

٩- المطلات التي تتفتح على (المسافة القانونية) تعد من قبيل (القيود القانونية) التي ترد على حق الملكية (ولا تعتبر ارتفاقاً) للعقار المطل على العقار المطل عليه ويترتب على ذلك:

١- عدم زوالها بعدم الاستعمال.

٢- كما لا يرد عليها التقادم لأنها (قيود دائمة) ترد على حق الملكية، وتدوم بدوام هذا الحق (طعن ٥١/٢٢٠٣ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٨).

١٠ - كسب حق المطل بالتقادم أثره: عدم أحقية الجار في البناء على مسافة أقل من متر على طول البناء الذي فتح فيه المطل م ٨١٩ مدني. القضاء بإزالة بناء الجار دون قصر الإزالة على ما بنى في مسافة متر بطول البناء خطأ في القانون (طعن ٤٦/٥٢٤ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢١).

١١- أحكام ق ١٩٧٦/١٠٦ معدل بقانون ١٩٩٦/١٠١

ولائحته التنفيذية رقم ٢٦٨/ ١٩٩٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء نظمت قيد المسافة بالنسبة (للأفنية الخارجية) فقط والتي مازالت تخضع لحكم (م ٨٩١ مدني).

(طعن ٥٧/٤٨٣ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٥)

١٢- دعاوى حقوق ارتفاق الري: اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بالانتفاع بالمياه. اختصاص المحكمة الجزئية (بنظرها) (م ٤٣ مرافعات).

(طعن ٦٣/٥١٠٩ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤).

١٣ – المطل المفتوح على أقل من المسافة القانونية لاعتباره مبدأ لوضع يد على حق ارتفاق بالمطل يكسب بالتقادم، لا بد من انتقاء مظنة العفو من جانب الجار ومن شبهه الاقتصار بالمطل على القدر الذي تركه فاتحه من ملكه فاصلاً بينه وبين ملك جاره، فإذا فتح المالك في ملكه (نوافذ) أقل من المسافة القانونية مع وجود سور للجار أمامه فمهما يكن بذلك السور تسمح ببسط النظر على ملك الجار فإنه يكون مخاطر بفتحها لأنه لا يفي بمعنى التعدي الذي يجيز وضع اليد المكسب للحق بالتقادم لكسب ارتفاق بالمطل وأن قيام السور يدل على عدم تهاون صاحبه في أن يطل عليه بتلك النوافذ وعلى تأكيد حقه في البناء على نهاية ملكه في كل وقت وأن التراخي في الترميم لا يسقط حقه في الترميم بعدم الاستعمال وأن الحالة الوحيدة التي تفيده هي **(الاتفاق الصريح)**.

(طعن مدني جلسة ١٩٢٩/٣/١٨)

١٤ – وجود علاقة قرابة بين مالكي العقارين يعد من قبيل (التسامح).

(طنطا الابتدائية جلسة ١٩٢٩/١١/٢٠)

١٥ – فتح مطل على أرض فضاء يعد حاصلاً من قبيل

(التسامح) لانتقاء (الضرر) (بمالك الأرض) وليس فيه اعتداء على ملكية، فلا يكسب صفة الارتفاق مهما طلت المدة على فتحة.

(مصر الابتدائية جلسة ١٩٣٠/٦/٣٠ وإسكندرية الابتدائية جلسة ١٩٢٩/١١/٢٦).

١٦- حظر فتح مطل مواجه على ملك الجار على مسافة تقل عن متر أو مطل منحرف على مسافة تقل عن نصف متر، ارتفاع قيد المسافة عن كل مطل يفتح على (الطريق العام) (طعن ٦٢/٤٦٤٢ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٦).

١٧ – الأبواب ومداخل العقارات تخضع لقيد المسافه وقضت محكمة دمياط الجزئية بجلسة ١٧/ ١٩٣٠/١٢ بأن الباب كالنافذة من حيث قيود المسافات في المطلات التي يجب ملاحظتها بالنسبة للجار، وايد الدكتور محمد كامل مرسي هذا القضاء وخالف في ذلك د/ عبد الرزاق السنهوري.

١٨- حقوق الارتفاق ومنها حق المطل يجوز كسبها بالتقادم إذا ما توافرت أركان وضع اليد المكسبة للملكية المقرر بمادة ٩٦٨ مدني وكان المستفاد من أقوال الشهود التي تطمئن إليها المحكمة ومن معاينة الخبيرة المنتدبة للعقار أن فتح النافذتين محل النزاع واستعمال المستأنفات ومورثتين من قبل لحق المطل على عقار المستأنف عليه الطاعن كان ظاهراً هادئاً مستمراً مدة (١٥ سنة) قبل قيام النزاع الراهن وأن المالك السابق للأرض المقام عليها بالبناء والمستأنف من بعده قعد عن منازعه للمستأنفات في استعمالهن لحق المطل بعد صدور الحكم المستعجل ٤٠٨٢/ ١٩٥٨ القاهرة وحكم فيها على الأول بوقف الأعمال الجديدة التي شرع في اقامتها على تلك الأرض حتى شرع المستأنف عليه في البناء سنة ١٩٧٦ مما يفصح عن أن استعمال المستأنفات للمطل لم يكن على سبيل التسامح منهما لاكتسابهن حق الارتفاق بالتقادم

وعليه يلغى الحكم المستأنف ويلزم المستأنف عليه بإزالة جزء البناء المتعارض مع حق المستأنفات في المطل إلى مسافة متر واحد قياساً من ظهر الحائط الذي فيه المطل وبطوله على نفقته (طعن ٥٤/٢٣٣٩ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٤).

حـــق المجـرى

حق المجري (لا يتقرر) لمجرد ما أوجبه القانون على مالك الأرض من السماح بأن تمر بأرضه المياه الكافيـــة لـــري الأرض البعيدة عن مورد المياه، وإنما يجب لذلك أن يتقدم صـــاحب هـــذه الأرض – إذا تعذر عليه الاتفاق مع المالك – بطلب إلى المحكمـــة جهة الإدارة المختصة لتقرير هذا الحق – وبيان كيفية ممارســـته وتحديد المقابل الذي يدفع عنه (م ٨٠٩ مدني). (طعن ٣١/١٤٠ ق جلسة ١١/ ١١/ ١٩٦٥) السنة ١٦ ص ١٠٤٤.

حـــق المـــرور

لا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس (ثبوت الحـــق أو نفيه) رفع الدعوى بطلب (منع تعرض) الطاعن فـــي المـــرور بالطريق الموصل إلى أرضه تأسيساً على توافر الشرائط القانونية التي تحمي يده على (ارتفاق المرور) عدم تأسيس الدعوى علـــى ثبوت حق الارتفاق بالمرور وتملكه له. الدعوى من دعاوى اليـــد. رفض الحكم الدعوى على أساس انتقاء ملكية الطاعن لحق المرور الذي يخوله القانون لمن كانت أرضه محبوسة عن الطريق (طبقاً م ٨١٣ مدني) (مخالفـــة للقـــانون). (**طعـــن ٢٦/٤٤٧ ق جلـــسة ١٩٦٢/٤/٢٨**).

٢- تصرف المالك في أرضه بما يجعل جزءاً منها محبوســـاً عن الطريق العام. وجوب تقرير (حق مرور) لهـــذا الجـــزء فـــي الأجزاء الأخرى. حق المرور في عقار مجاور (طبقـــاً م ٨١٢/ ٢ مدني) حالاته احتباسه عن الطريق العام أو عدم الحـــصول علـــى ممر كاف في أجزاء العقـــار الأخـــرى. يكفـــي لاعتبـــار الأرض محبوسة عن الطريق العام أن يكون للأرض ممر علـــى الطريـــق العام ولكنه (غير كاف) بحيث لا يتيسر لمالكها الوصول إلى ذلـــك

الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة، وهو أمر يستقل قاضي الموضوع بتقديره متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة.

(طعن ٣٩/٤٠١ ق جلسة ٣١/ ١٢/ ١٩٧٤)

٣- مفاد نص (م ٩٤٩/مدني) أن حيازة (حق المرور) التي تبيح لصاحبها (رفع دعوى منع التعرض)، (يجب أن يكون سيطرة متعدية)، وليس مجرد رخصة أو عمل يقبل على سبيل التسامح، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أن لم يكن للمرور بأرضه معالم ظاهرة إذا كان الباب مفتوحاً على أرضه الفضاء، وقد تحمل المرور فيها على سبيل التسامح، وإذ قضى بمنع تعرض الطاعن تأسيساً على توافر الشروط القانونية في حيازة الجهة المطعون ضدها، وأغفل الرد على هذا الدفاع الذي من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فأنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب الذي أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون. **(طعن ٦٠/٣١٩٢ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢١)**.

انقضاء حق الارتفاق:

١- ينتهي حق الارتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق – هدم العقار المقرر لصالحه حق ارتفاق بالمطل وإعادة بنائه بوضع أصبح معه لا يحتوي على مطلات أو منور، ولا يمكن معه استعمال حق المطل – زوال ذلك الحق. وهو أمر جائز **(طعن ٢٦/١١١ ق جلسة ١٤/ ١٢/ ١٩٦١)**.

٢- هلاك العقار المرتفق، أو العقار المرتفق (هلاكاً كلياً) أثره: انتهاء حق الارتفاق (م ١٠٢٦ مدني). **(طعن ٤٩/٤٩٠ ق جلسة ٤/ ١٢/ ١٩٨٠)**.

٣- مفاد (نص ١٠٢٩ مدني) أن حق الارتفاق يجوز التحزر

منه إذا فقد كل منفعة للعقار المرتفق أو أصبحت فائدته محدودة لا تناسب البتة مع العبء الذي يلقيه على العقار المرفق به، ففي هذه الحالة يجوز لمالك العقار المرتفق أن يطلب التخلص من حق الارتفاق وتحرير عقاره منه، ولو دون موافقة صاحب العقار المرتفق.

(طعن ٦٠/١٥٦ ق جلسة ٢١/ ١٠/ ١٩٩٠).

٤- حق الارتفاق استحالة استعماله (استحالة مطلقة) (لتغيير) حدث في العقار المرتفق، نتيجة (حادث فجائي أو قوة قاهرة) أو (بفعل صاحب العقار المرتفق) أو العقار المرتفق، أو صاحب العقار المرتفق به أو بفعل من الغير أثره (انتهاؤه). عودته (بعودة) الأشياء إلى وضع يمكن معه استعماله شرطه: إلا يكون الاستعمال «أكثر مشقة» (طعن ٦٢/٣٧٥٤ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٨).

٥- مفاد م ١٠٢٧ مدني انتهاء حق الإرتفاق بعدم استعماله مدة (١٥ سنة) وكانت الطاعنة قد تمسكت في جميع مراحل الدعوى بأنه قد مضى على إقامة المبنى محل النزاع في سنة ١٩٦٣ ما يزيد على ١٥ سنة سابقة على وضع الدعوى بما يسقط حق المطعون ضدها في إقامتها ودللت على ذلك بورودها ضمن كشف المشتملات الرسمي في سنة ١٩٦٣ وبعدم صحة ما نسب إليها من بناءها سنة ١٩٧٨ بدليل الحكم ببراءتها في الجنحة التي أقيمت عليها في هذا الخصوص وهو دفاع جوهري يتغير بثبوته وجه الرأي في الدعوى.

(طعن ٥٢/١٣٥٣ ق جلسة ٣/ ١١/ ١٩٨٣)

كسب حق الشرب:

حقوق الارتفاق – ومنها حق الشرب – يجوز كسبها بالتقادم متى توافرت أركان وضع اليد المكسب للملكية. فإذا ما قضت محكمة

الموضوع باكتساب حق الشرب بالتقادم وجب عليها أن تبين في حكمها العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد وصفته ومظهره واستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتيسر لمحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون، وحيث أن ما أورده الحكم المطعون فيه ليس فيه بيان لتلك العناصر الواقعية التي تفيد أن المطعون ضده كان يستعمل الفتحة موضوع النزاع لدى أرضه من مياه الراحة بالذات ولا أن استعماله لها في هذا الغرض كان ظاهراً غير غامض مستمراً مدة (١٥ سنة) فإن هذا قصور في التسبيب يعيب الحكم بما يستوجب نقضه (طعن ١٤/٣١ق جلسة ٣١/ ١٩٤٥/٥).

بند ٣٩٧ مقرر صيغة عقد رسمي بإنشاء حق ارتفاق بين عقارين متجاورين

أنه في يوم..... الموافق..... الساعة.....

بمكتب توثيق..... أمامنا نحن..... الموثق بالمكتب المذكور بفرع..... وبحضور كلاً من.

١-..... بطاقة رقم قومي..... ومقيم .....

٢-..... بطاقة رقم قومي ..... ومقيم .....

وهما الشاهدين الحائزين لجميع الصفات المطلوبة قانوناً باعتبارهما شاهدين عقد وحضر كلاً من:

أولاً:..... بن.....بن.....

ومهنته..... مصري..... مسلم ومقيم .....

ثانياً:..... بن.....بن.....

ومهنته..... مصري..... مسلم ومقيم .....

أقر المتعاقدون الأول بأهليتهما للتصرف وطلبه من منا تحرير العقد الآتي نصه:

١- يقر الطرف الأول بأنه يتملك العقار الآتي بيانه بطريق

..... بموجب ..... وأنه ورد في تكليف ..... مكلفة رقم ..... سنة .....

المسطح	اسم الحوض ورقمه	رقم القطعة
س ط ف	أو	أو الحدود
أو	اسم الشارع	رقم الملك
س متر م		

الجملة (كتلة) كائنة

ناحية أو شارع

..... مركز أو رقم

..... مديرية أو محافظة .....

٢- يقر الطرف الثاني بأنه يمتلك العقار الآتي بيانه بطريق..... بموجب ..... وأنه وارد في تكليف ..... مكلفة رقم ..... سنة .....

المسطح	اسم الحوض ورقمه	رقم القطعة
س ط ف	أو	أو الحدود
أو	اسم الشارع	رقم الملك
س متر م		

الجملة (كتلة) كائنة

ناحية أو شارع

..... مركز أو رقم

..... مديرية أو محافظة .....

٣- اتفق الطرفان على إنشاء حق اتفاق (مرور أو مطل) للمنفعة المشتركة للعقارين المجاورين وذلك بترك مساحة من الأرض مسطحها ..... محدود كالآتي: .....

٤- أخذت مساحة القطعة المذكور من البند السابق على

جزئين جزء مسطحه ..... من العقار الموضح بالبند الأول والمملوك للطرف الأول وحدود هذا الجزء كالآتي ..... كما أخذ من العقار الموضح بالبند الثاني والمملوك للطرف الثاني الجزء الباقي ومسطحه وحدود كالآتي .....

٥- تخصيص قطعة أرض الموضحة معالمها في البند الثالث لخدمة العقارين الموضحين بالبندين الأول والثاني كحق ارتفاع (مرور أو مطل) لمنفعتها المشتركة، وعلى كل المتعاقدين أو من يحل محلهم المحافظة على حدود هذه القطعة وعدم شغله بما يعطل استعمالها لما خصصت له وتكون مصروفات على حدود هذه القطعة وعدم شغله بما يعطل استعمالها مما خصت له وتكون مصروفات صيانتها بالسوية بينهما.

٦- جميع مصروفات هذا العقد على عاتق الطرفين مناصفة فيما بينهما.

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصدق عليه منا بعد تلاوته على الحاضرين لمعرفتها أمام الشاهدين وقد وقع الجميع معنا.

ثالثا: - حق الحكر

(م ٩٩٩ – ١٠١٤ مدني) (ق ١٩٨٢/٤٣) بإنهاء الأحكار على الأعيان الموقوفة **الحكر لغة** بمعنى (الحبس).

وشرعاً: عقد إيجار يرد على الأرض، لغرض البناء أو الغراس.

ولا يصح تحكير الأرض الموقوفة إلا إذا كانت (غير صالحة للزراعة).

ومتى بنى أو غرس المستأجر: كان له (حق القرار) ويقصد به حق الأفضلية عما عداه من المستأجرين بعد انتهاء مدة العقد، متى أديت أجرة المثل عنها وإذا مات قام ورثته مقامه في الغرض سالف الذكر.

أما إذا مات المستأجر قبل البناء أو الغرس[1] انفسخ عقد الإيجار، فيجوز تأجيرها لغير ورثته.

تعريفه:

هو (عقد إيجار) يرد على (منفعة) (أرض موقوفة) يخوله (إقامة بناء عليها أو استعمالها للغرس مقابل (دفع أجره المثل) (مع احتفاظ الواقف) (بحق الرقبة)، ويسمى المنتفع (محتكراً).

مدة العقد:

(٦٠ سنة) طبقاً (م ٩٩٩ مدني).

وهو (حق عيني أصلي) (مؤقت) مدته (ستون سنة) يرد على أرض موقوفة بإذن من المحكمة (الابتدائية) (لضرورة أو مصلحة) مقررها ويكون بمقتضى (عقد رسمي مشهر بالشهر العقاري) لأنه منشي لحق عيني على عقار.

---

(١) انظر كتاب مختصر المعاملات في الشريعة الإسلامية: أ/ أحمد أبو الفتح مدرس الشريعة الإسلامية بكلية الحقوق القاهرة صـ ١٣٠.

وهو حق لا ينقضي (بوفاة المنتفع المحتكر) بل ينتقل (لورثته) حتى انتهاء المدة الواردة بالعقد لتكملتها.

ولكونه عقد غير متعلق (بشخص محتكر) فيجوز التصرف فيه، وللدائنين التنفيذ عليه[1].

شرطه:

إذا ورد على أرض موقوفة يطلب:

١- أذن القاضي الشرعي بالحكر.

٢- إعلام وراثة.

وإذا لم يرد على أرض موقوفة يشترط موافقة الأوقاف علي التعامل).

وإذا كان التعامل (استبدال حق حكر) (م ٢٧٢ تعليمات شهر ٢٠٠١).

(١) لا يطلب موافقة الأوقاف لأن التصرف صدر منها.

(٢) لا يطلب عقد مسجل سند ملكية أو مكلفة (كشف رسمي مستخرج من الضرائب العقارية أو شهادة تمويل من البلدية).

(٣) يراجع دون بحث تمويل أو ملكية (حيث يتولى ذلك (اللجنة القضائية) (طبقا م ٥ ق جلسة ١٩٨٢/٤٣).

حقوق المحتكر:

١- إقامة مبان على الأرض المحكرة - وحق التصرف فيها.

٢- الانتفاع بالعقار المحكر مدة أقصاها ستون عاما.

---

[1] تم إنهاء حق الحكر قانونا في ١٩٨٢/٦/٢٥ بموجب القانون ١٩٨٢/٤٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩٨٢/٦/٢٤/٢٥ ونشر لائحته التنفيذية بالجريدة الرسمية العدد ١٩٨٣/٦/١٣/١٣٧ وعمل بها من تاريخ نشرها.

٣- انتقال حق الانتفاع لورثته حتى نهاية المدة الواردة بالعقد لتكملها.

٤- حيازة للأرض المحكرة حيازة وقتيه لا تكسبه الملك مهما طال الزمن فهو بمثابة (مستأجر للأرض المحكرة).

٥- لا يجوز عطاء الوقف بالحكر بدون (إذن القاضي).

انتهاء حق الحكر بصدور ق ٤٣/ ١٩٨٢

ق ١٩٨٢/٤٣

ق ١٩٨٢/٤٣: بإنهاء حق الحكر (بقوة القانون).

(**فني ٣/ ١٩٨٣**) اعتبار من ٢٠٥/٥/ ١٩٨٢ وهو تاريخ العمل بقانون ١٩٨٢/٤٣.

نص في القانون المشار إليه على ما يلي:

١- يعتبر الحكر (منهي بقوة القانون) (بدون تعويض) في الأعيان الموقوفة الخالية من البناء أو الغرس - وتعتبر الأرض الموقوفة (ملك لجهة الأوقاف) (م ١ ق ٤٣/ ١٩٨٢).

٢- ينتهي حق الحكر على العين الموقوفة المشغولة ببناء أو غراس (بقرار يصدر من وزير الأوقاف) ويختص الواقف مالك الرقبة ب ٤/٣ ثمن الأرض، والمحتكر المنتفع المستفيد (بباقي الثمن) وطبقاً (م ٢ ق ٤٣/ ١٩٨٢) للمحتكر طلب استبدال ٤/٣ الأرض مقابل (ثمن تقدره لجنة قضائية مشكلة قانوناً بشرط (إبداء الرغبة في الاستبدال خلال (٣٠ يوم) من تاريخ صدور قرار اللجنة في حالة حضوره، أو من تاريخ إعلانه به إذا صدر في غيبته ولصاحب الشأن (الطعن) على قرار اللجنة القضائية خلال (٣٠ يوم) من صدوره أمام (المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار)، ويكون الحكم الصادر فيها (نهائياً) غير قابل للطعن فيه بأي طريق، وإذا تم الطعن في قرار اللجنة يتم تسوية باقي مستحقات كل من الواقف مالك الرقبة والمحتكر وفقاً لما يصدر به الحكم طبقاً للقواعد التي وضعها مجلس إدارة هيئة الأوقاف المصرية، ويتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من (وزير الأوقاف أو ممثلة) وبشهر العقد (م ٧ ق ١٩٨٢/٤٣).

انقضاء حق الحكر: ينقضي بالآتي:

١- فسخ العقد.

٢- الهلاك.

٣- اتحاد الذمة.

٤- انقضاء المدة المحددة له.

٥- نزع الملكية للمنفعة العامة.

٦- بعدم الاستعمال بالتقادم الطويل (١٥ سنة)، فإذا كان موقوفاً ينتهي بعدم استعماله مدة (٣٣ سنة).

٧- صدور قرار إداري في الحكر القائم على (وقف خيري).

٨- قبول حلول الأجل العيني بالعقد في حالتين:-

أ) موت المحتكر قبل أن ينتهي أو يغرس، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر.

ب) إذا زالت صفة الوقف عن (الأرض المحتكرة)، إلا إذا كان الزوال لسبب رجوع الواقف في وقفه، أو إطالة مدته.

أحكام محكمة النقض في الحكر وحقوق المحتكر:-

١- حيازة المحتكر للأرض المحتكرة (حيازة وقتية) لا تكسب الملكية، بالتقادم مهما طال الزمن لأن عقد الحكر عقد إيجار يرد على منفعة الأرض بالبناء أو الغراس بأجرة المثل، أما ما يقيمه من مبان عليها، فملكيته لها كاملة وتامة، وله حق التصرف فيها أو مقترنة بحق الحكر، وينتقل هذا الحق لورثته (طعن ٥٠/١٤١٥ ق جلسة ٢٤/ ٣/ ١٩٨١) بينما يحتفظ المحتكر بملكيه رقبة الأرض المحكرة، (طعن ١٢٢/ ٣٧ ق جلسة ٧/ ٣/ ١٩٧٢) (الطعنان ٥٦/٣٥٥١/٣٥٦٢ ق جلسة ٢١/ ٣/ ١٩٩١).

٢- لكي يكسب المحتكر (المستأجر) (الملكية) يجب تغييـر

صفة وسبب حيازته بعمل إيجابي ظاهر يعارض فيه نية المالك، وينكر عليه ملكيته له والاستئثار بها دونه (طعن ٢٩/٢١٨ ق جلسة ٢٠/ ٢/ ١٩٦٤). (طعن ٥٩/٣٠٨ ق جلسة ٣/٣١/ ١٩٩٤).

٣- يعطي الحكر في الشريعة الإسلامية للمحتكر الحق في الانتفاع بالعقار المحتكر إلى الأبد أو لمدة طويلة، وحق البناء عليه والتصرف في ذات الحق وفي البناء وهو أعمال التصرف وليس من أعمالا الإدارة. عدم جواز عطاء الوقف بالحكر بغير (أذن القاضي) (طعن ٣٥/٤٦٩ ق جلسة ١٩٧٠/١/٨).

الحقوق العينية التبعية

(المواد ١٨٤ـ ٢١٢ ت. ش ٢٠٠١)

أحالت (م ١٠٥٤ مدني) فيما يتعلق بالقواعد المنظمة (بالتسجيل) إلى م ٤٥ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، هذا بالنسبة للسجل الشخصي، أما بالنسبة (للقيد) للسجل العيني فإلى م ٢٩ ق ١٩٦٤/١٤٢ بإصدار السجل العيني.

إنشاؤها: بأحد أسباب ثلاثة:

١- **تصرف قانوني:** (الرهن الرسمي – الرهن الحيازى).

٢- **حكم قضائي:** حق الاختصاص.

٣- **نص قانوني:** حق الامتياز.

وهذه الحقوق تعطي صاحبها ميزتي (أ) حق التقادم: على الدائنين العاديين الذين ليس لهم سوى قسمة الأموال (قسمة غرماء) كل بحسب نصيبه وتساويهم في الضمان العام (م ٢/٢٣٤ مدني)، **(ب) حق التتبع:** في أي يد تكون (م ١٠٣٠ مدني).

طريق شهرها: (م ١٠٥٣ مدني، م ١٢ ق ١١٤/ ١٩٤٦ تنظيم الشهر، م ٨ ت. ش ٢٠٠١) (طريق القيد).

جهة القيد: قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (م ٥ ق ١١٤/١٩٤٦) م ٢٠٤ ت. ش ٢٠٠١: المحررات المتضمنة (زيادة الديون) المضمونة برهن حيازي أو رهن تأميني عقاري تشهر بطريق (القيد).

٤- **شروط الشهر بطريق القيد:** (م ١٨٥ ت. ش ٢٠٠١) : (م ٣٠ ق ١١٤/ ١٩٤٦).

١- تقديم (صورة رسمية من العقد الموثق) المنشئ للحق التبعي، تحفظ بمكتب الشهر، ويعفى من تقديمها في حالة حفظ

أصل المحرر الرسمي في ذات المكتب الذي يجـرى فيـه العقـد للإطلاع عليها ترد بعد شهر المحرر (م ٢٠٢ ت. ش ٢٠٠١).

٢- (قائمة قيد) [1] (موقع عليها من صـاحب الشـأن) دون اشتراط التصديق عليها ومشتملة على البيانات الآتية (٢٠١ ت. ش ٢٠٠١).

أ - اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته.

ب- اسم المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته.

ج- تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.

د- مصدر الدين المضمون ومقداره وميعاد استحقاقه.

هـ- تحديد العقار تحديداً دقيقاً من حيـث رقمـه والشـارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح والحدود والأطوال.

و- في حالة رهن الحيازة العقاري يكتفـي ببيـان خـاص بالتكليف والإيجار إلى الراهن إذا نص عليه فـي عقـد الـراهن الحيازي.

م ٢٠٢ تعليمات شهر ٢٠٠١: تراجع قائمة القيد على أصل المحرر المرتب للحق العيني التبعي أو على صورته الرسـمية إذا كان من المحررات الموثقة، ثم يؤشر علـى القائمـة بمـا يفيـد

---

[1] **ملحوظة: إذا كان موضوع المحرر عقد بيع مع حفظ الامتياز للبائع يشهر عقد البيع بطريق (التسجيل) ثم يشهر معه برقم تال له وليس سابق عليه قيد حـق امتياز ويشهر بطريق (القيد) ويلاحظ أن تسجيل عقد البيع لا يغني عن شـهر القائمة، وأن شـهر القائمـة لازم لسـريان الامتيـاز فـي مواجهـة الغيـر (م١٢ق١١٤/١٩٤٦) (م ٢٠١ ت.ش ٢٠٠١) (م ١٩٤ ت.ش ٢٠٠١) وتكون مرتبة قيد حق الامتياز من وقت قيده (م ١٩٣ ت.ش ٢٠٠١) ويلاحظ بالنسبة للرهن إذا كان الموضوع عقد بيع رهن تأميني رسمي وشهر عقد البيع بطريق (التسجيل) فإنه يجوز شهر قائمة القيد فـي أي وقـت ولا يشـترط أن تكون بعده مباشرة مع تحفظ هام هو تقديم شهادة عقارية سلبية مستعجلة تفيد عدم تصرف المدين في العقار وأن الملكية لازالت باقية له.**

(المراجعة) ويجب على قلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر استكمال البيانات الناقصة من واقع المحرر المشار إليه، ويستثنى من تقديم **مستندي العقد وقائمة القيد الخاصة به**، قيد حق الاختصاص حيث يتم بشهر عريضة طلب الاختصاص مزيلة (بأمر رئيس المحكمة الصادر منها).

تجديد قيد الرهن:

يكون تقديم (صورة طبق الأصل) من القائمة السابق قيدها من مكتب الشهر العقاري إلى المأمورية المختصة (لمراجعتها وفي حالة وجود (نقص بيانات) قائمة التجديد، تقوم المأمورية باستيفائه (بنهاية القائمة) أو (بملحق) يرفق معها ويختم بعد مراجعتها بخاتم (صالح للشهر) ويقدم لمكتب لشهر مزيل (بإقرار) من صاحب الشأن تحت مسئوليته. ولا يشترط التصديق على توقيعه (م ٢٠٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

ويمتنع القيد في أحوال:-

١- انقضاء الحق بالوفاء بالدين.

٢- تطهير العقار خاصة حالة بيع العقار قضاء، وانقضاء ميعاد زيادة العشر ونظرا لأنها (موقوتة) بميعاد معين قبل سقوط مدة العشر سنوات بشهر على الأقل، فإنه يجب على مأمورية الشهر أو تؤشر على جميع نسخ الطلب بنوع التعامل وتاريخ انتهاء الميعاد وكذا بدفتر أسبقية طلب الشهر واستعجال المكتب الهندسي لسرعة إنجازها طبقا لنص (م ٢٩ تعليمات شهر ٢٠٠١).

مدة القيد:

(عشر سنوات) تبدأ من تاريخ شهر قائمة القيد (م ٤٣ق ١١٤/ ١٩٤٦) (م ٢٠٨ تعليمات شهر ٢٠٠١).

مدة تجديد القيد (م ق ١١٤/ ١٩٤٦) :

(عشر سنوات) تبدأ من وقت القيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ويكون (وجوبي) أثناء إجراءات نزع الملكية العقار المثقل بحق عيني طبقاً م ٤٤ ق ١١٤/ ١٩٤٦ تنظيم الشهر.

سقوط القيد (م ٤٣ق ١١٤/ ١٩٤٦) :

بمرور (عشر سنوات) من تاريخ التسجيل القيد دون تجديد، إذا كان الدين لم ينقض، أما إذا سقط ولم ينقض الدين فيعاد القيد بأسبقية جديدة تكون مرتبتها من وقت القيد وبرسم جديد، بشرط: تقديم (شهادة عقارية سلبية) تفيد عدم قيام المدين بالتصرف في العقار. ويلاحظ أنه إذا (سقط القيد) وتصرف المدين في العقار بعدها فإن الرهن المثقل به العقار لا يسرى في مواجهة المشترى للعقار لسقوط القيد وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها (م ١١٤/١٠٥٣ مدني، م ٢٠٨ ت. ش ٢٠٠١).

ويلاحظ أنه في حالة سقوط القيد (بمرور عشر سنوات) وإعادة القيد مرة أخرى بعد فوات الميعاد – يحصل عند شهره (الرسم النسبي كاملاً) عن قيمة الدين الأصلي أو الباقي منه مع الملحقات والفوائد طبقاً م ٢٣ ق ١٩٤٦/٧٠ برسوم الشهر ويجب مراعاة أن يكون التجديد (قبل) انقضاء العشر سنوات بفترة شهر على الأقل تلافياً لسقوطه (فني ١٩٨٣/١٤). ولا يشترط التصديق على توقيع تجديد إلغائه (م ٢٠٥ ت. ش ٢٠٠١).

ولا يجوز التجديد في أحوال:

أ – انقضاء الحق.

ب– تطهير العقار.

ج– البيع الجبري مع انقضاء ميعاد زيادة العشر (م ٤٤ ق ١١٤/ ١٩٤٦ تنظيم الشهر).

ويراعى في هذا الصدد:

١- أن سقوط القيد لا يعني (سقوط حق الرهن) فللدائن المرتهن عمل قيد جديد تكون مرتبته من وقت إجرائه وتحسب مدة العشر سنوات بالتقديم الميلادي (م ٣ مدني) ويلاحظ أنه إذا سقط القيد وقام المدين قبل تجديده بالتصرف في العقار إلى آخر فإن الرهن المثقل به العقار لا يسرى في مواجهة المشترى للعقار لأن السقوط لا يعطي الدائن مرتبة امتياز من الدرجة الأولى بشرط أن يكون المشترى حسن النية (م ١٠٨٢ مدني) وقد ذهبت محكمة النقض في (الطعن ٢٢/ ٤١ ق جلسة ٢/ ٤/ ١٩٧٥) إلى (شرط سريان الرهن الحيازي العقاري في حق (الغير) (انتقال الحيازة والقيد) (المادتان ١١١٤ مدني ة م ١٢ق ١١٤/ ١٩٤٦) سقوط القيد بسبب عدم التجديد خلال عشر سنوات أثره: عدم سريان الرهن في حق الغير (م ٤٣ ق ١١٤/ ١٩٤٦) والمقصود بالغير هو كل من له مصلحة في عدم سريان الرهن عليه عدا المدين الراهن وورثته، فيعتبر من الغير من انتقلت إليه ملكيه العقار المرهون كالمشتري من المدين الراهن بمقتضي عقد مسجل، ويكون لهذا المشترى أن يتمسك بعدم سريان الرهن في حقه إذا لم يكن قد قيده، أو إذا قيد ولم يجدد خلال العشر سنوات التالية، ولو كان انتقال الملكية إلى المشترى لاحقاً على قيده قبل سقوطه).

٢- أن الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الامتياز يخضعون لقاعدة (عدم التجزئة)، بمعنى أن (وفاء جزء من الدين) (لا يطهر) (العقار أو العقارات جميعا) فتظل جميعها (ضامنة) للوفاء بالجزء الباقي من الدين، ولكن هذه القاعدة (غير متعلقة) (بالنظام العام) فيجوز (الاتفاق على خلافها) (طبقاً لنص م ١٠٤١ مدني).

محو القيد: (م ٤٥ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري)

(م ٥٨٠ ت.ش ٢٠٠١) يتم بطريق (التأشير الهامشي) على (قائمة قيد الرهن) في حالة الرهن فقط، وعلى (القائمة والعقد) [1] في أحوال: عقد بيع رسمي مع حفظ حق الامتياز للبائع، وعقد استبدال حكر الصادر من هيئة الأوقاف، ويتم التأشير (بشطب القيد ومحوه) بناء على طلب صاحب الشأن مشفوع بسند المحو الذي يختلف باختلاف شكل العقد كالآتي:

١- إقرار عرفي مصدق عليه في حالتي الرهن الحيازى وحق الامتياز (م ٤٥ ق ١١٤/ ١٩٤٦).

٢- إقرار رسمي موثق في حالتي الرهن التأمين الرسمي وحق الاختصاص (م ٤٥ ق ١١٤/ ١٩٤٦).

٣- أو حكم محكمة نهائي (م ٥٨٠ ت. ش ٢٠٠١).

آثار المحو:

تطهير العقار من الحق العيني التبعي بطريق (التأشير الهامشي) بطلب يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص طبقاً م ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون ١١٤/ ١٩٤٦ يرفق معه (سند التأشير) (المواد ١٠٥٤ مدني، م ٣٧ ق ١١٤/ ١٩٤٦، م ٥٨٦ ت. ش ٢٠٠١).

إلغاء المحو (م ٤٦ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر).

م ٥٨٦٠ ت. ش ٢٠٠١: بإلغاء المحو يعود للقيد مرتبته الأصلية (بدون أثر رجعي) بالنسبة للقيد والتسجيلات التي أجريت

---

[1] يلاحظ أنه إذا لم يتم التأشير على قائمة القيد في الأحوال التي تشتمل على العقد والقائمة فإن الامتياز أو الرهن يظل قائماً إلى أن يؤشر عليه بالشطب، ذلك لأن القائمة هي (محرر شهر) مثلها في ذلك مثل أي عقد مسجل، وتأخذ رقم شهر مستقل بدفتر الشهر، وتدون بقسم الشهادات العقارية بالفهارس، وتعلي باستمارة التغيير المساحية، والاستمارة ١٥ عقاري التي ترسل لمأموريات الشهر كل عشرة أيام.

في الفترة بين المحو والإلغاء وبأثر رجعى بموجب (حكم نهائي) (طعن ٣٧/ ٥١ ق جلسة ١٩٦٤/١/٣١ ٩ فبإلغاء محو القيد، تخرج الملكية من المدين، فلا يكون ذلك حجه على من انتقلت إليه الملكية في الفترة اللاحقة على محو القيد. ويرى د/السنهوري أنه يمكن لطالب الإلغاء شهر صحيفة دعوى الإلغاء، حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة على من تلقى حق عيني على العقار بعد شهر صحيفة الدعوى.

س) هل يجوز التنازل عن مرتبة القيد؟

والجواب (يجوز) (طبقاً م ١٠٥٩ مدني) بشرط مراعاة أن الدائن اللاحق لا يحق له أن يحل بدين (أكبر من) الدين السابق، وهذا النص غير قاصر على (الرهن) فيجوز تطبيقه على (كافة الحقوق العينية التبعية الأخرى).

اشتراطات الفوائد في حالة القروض:

(م ٦١٤ ت. ش ٢٠٠١) (فني ٧٠/٢٠ وفني ٥/ ٧٨).

يجب على مكاتب الشهر العقاري (إبلاغ) مأموريات الضرائب المختصة (بملخص المحررات) التي تم (شهرها)، أو عمل على أساس (تأشيرات هامشية) إذا كانت تتضمن (شروط أو التزامات بالفوائد واستحقاقها وسدادها) على (نموذج ١٧ عقاري)، كما يجب إبلاغ (مأمورية الضرائب) (بالرهون الحيازية) (المقيدة) حتى ولو لم تتضمن شرطاً عن الفوائد. وعلى قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر، ذكر (عنوان) من له علاقة بهذه الفوائد بكل وضوح وفقاً لما جاء بالمحرز، فييسر على مصلحة الضرائب في الاستدلال على مقره، ويستوي في الأخطار عنها المؤسسات العامة والحكومة والأفراد، لأن الضريبة على الأموال (كمنقول) (عينية) تصيب ذات الإيراد بصرف النظر عن مالكة فتخضع هذه الجهات (للضريبة)

(أسوه) بالأفراد، ويحرر الإخطار من (صورتين) ترسل أحداهما لمأمورية الضرائب الواقع بدائرتها العقار، والأخرى تحفظ بمكتب الشهر المختص.

طالب القيد (م ٤٠ ق ١١٤/١٩٤٦).

صاحب الشأن أو وكيله (الدائن المرتهن).

كيفية قيد الحق العيني التبعي ؟

يمر بمراحل ثلاث هي:-

١- مرحلة الطلبات وتنتهي (بقبول الشهر).

٢- مرحلة المشروعات وتنتهي (بصالح للشهر).

٣- مرحلة الأسبقيات وتوثيق العقد (أو التصديق عليه) من أطرافة يقدم (صورة رسمية من قائمة القيد) وهي (ملخص للعقد الرسمي الموثق) لسكرتارية قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ويقيد بدفتر (الأسبقية والحركة، وكذا بدفتر إيصالات الأسبقيات ويعطي صورة من الإيصال، ثم يسلمه للمراجع الفني المختص للبحث والمراجعة والتأشير عليه (بروجع ويشهر) ثم (يقيد) بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية وهذه هي ختام المرحلة الثالثة (م ٢٠٢ ت. ش ٢٠٠١).

ملحوظة: إذا كان العقد المقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر كمثال (عقد بيع مع حفظ حق الامتياز للبائع) وعمل بحق الامتياز (قائمة قيد) له، فيجب أن تكون القائمة (تالية ولاحقة) لشهر العقد الأساسي الأصل في تسلسل القيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية ويمتنع إطلاقاً شهرها قبل شهر عقد البيع أولاً (م ١٩٤ تعليمات شهر ٢٠٠١، فني ١١/ ١٩٥٦ فقرة ٣، فني ٣/ ١٩٥٩، فقرة ١).

شطب القيد:

بطريق (التأشير الهامشي).

انقضاء الحقوق العينية التبعية:-

(١) الوفاء أو الإبراء.

(٢) اتحاد الذمة.

(٣) البيع الجبري.

(٤) هلاك العقار.

(٥) التنازل عن الحق.

(٦) نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٧) تقادم الحق العيني الأصلي فينقضي (بالتبعية له) الحق العيني التبعي.

(٨) تطهير العقار، بمحو قيد الرهن الوارد على العقار والمنوه عنه بالعقد (بطريق التأشير الهامشي) على هامش قائمة القيد أو العقد بموجب إقرار عرفي مصدق عليه، أو رسمي موثق أو حكم محكمة نهائي (حسب سبب إنشاؤه) (بالوفاء).

حالات تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية وهي:

(١) شهر قرار الاستيلاء النهائي (الصادر) من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي (منشور فني ١٦/ ١٩٨٠).

(٢) حكم مرسي المزاد الجبري (حكم إيقاع البيع النهائي) (م ٤٥٠ مرافعات).

(٣) شهر محضر جلسة رسوم مزاد إداري (م ٦٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

(٤) قسمة العقار اتفاقاً أو قضاءاً بين الشركاء.

(٥) حكم نهائي بإلغاء أو بطلان ومحو التسجيل واعتباره كأن لم يكن ثم التأشير به هامشياً على هامش العقد المسجل سند ملكيـة العقار (كمحو الحجز العقاري لتوقيعه بناء على سند تنفيذي غيـر معلن طبقاً (م ٢٨١ مرافعات) أو رهن اشتراط فيه تقاضي فوائـد على متجمد الفوائد بالمخالفة (لمادة ٢٣٢ مدني).

(٦) إقرار تخالص من الدائن بالدين (رسمي كأن أو مـصدق عليه) حسب شكل العقد المراد التأشير عليه (الوفاء أو الإبراء).

الرهـــن

نوعان:-

أ- التأمين (الرسمي)　　ب- حيازي

لغة بمعنى (الاحتباس) لقوله تعـالى ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ﴾ [المدثر: ٣٨]

تعريفه (م ١٠٣٠ مدني) :

عقد يكسب به الدائن على (العقار) مخصص لوفاء دينه (حقاً عينياً)، يكون له بمقتضاه أن (يتقدم) على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار فـــي أي يد يكون) وإنشاؤه هو: تصرف في أصل من الأصول ويـــستخلص من هذا التعريف أن حق الرهن الرسمي يخول للـــدائنين ميـــزتين هما:

١) **حق التقدم:** وبمقتضاه يكون للدائن أن يستوفي حقه مـــن ثمن العقار المرهون بالأولوية على جميع الدائنين العاديين، وجميع الدائنين ذوى الحقوق العينية التبعية على ذات العقار المتأخرين عنه في المرتبة – حال نزاعهم.

٢) **حق التتبع:** وبمقتضاها يستوفي الدائن حقه من ثمن العقار المرهون ولو انتقلت ملكية هذا العقار إلى غير الراهن مهما تعـــدد انتقالها.

فهو إذن (حق عيني تبعي) يرد على (العقار) دون المنقـــول، ضماناً للوفاء بالدين بمبلغ القرض، ويكون للدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن بيع العقار بالمزاد، (وحـــق التتبع) لذلك العقار في أي يد يكون.

خصائص الرهن الرسمي:

(١) حق عيني تبعي.

(٢) حق عقاري.

(٣) حق غير قابل للتجزئة.

أولاً: الرهن حق عيني تبعي:

فالرهن حق عيني يتميز بميزتي (التقدم والتتبع) وتبعي لأنه تابع للالتزام الأصلي يرتبط به في قيامة وانقضائه، فلا يقوم الرهن إلا إذا نشأ الالتزام صحيحاً ويكون (باطلاً) إذا كان الالتزام (باطلاً) كما ينقضي بانقضاء الالتزام الأصلي (م ١٠٤٢ مدني). ولكن المشرع في (١٠٥٧ مدني) قضي خروجاً على منطق التبعية " (تحسب مرتبه الرهن من وقت قيده ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو ديناً احتمالياً). ويلاحظ أن (قيد) الرهن بالشهر العقاري قرينة على وجود الدين المضمون، فيمكن ترتيبه لمصلحة الراهن، فيسلمه السند مقابل مبلغ القرض.

ثانياً: الرهن حق عقاري: (م ١٠٣٥ مدني) :

فلا يقع الرهن الرسمي إلا على (العقار).

ثالثاً: الرهن حق غير قابل للتجزئة:

لأن العقار المرهون في مجموعة وفي كل جزء منه ضامن لوفاء الدين في مجموعة وفي كل جزء منه.

١- **العقار المرهون:** فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين، فإذا قسم العقار المرهون أو انتقلت ملكية جزء منه للبيع، كان كل جزء من العقار ضامناً لكل الدين، ويكون (للدائن المرتهن) مطالبة (الحائز) لأي جزء بكل الدين وقد قضت محكمة استئناف القاهرة

بجلسة ١٥/ ١١/ ١٩٠٤ إنه (إذا كان العقار المرهون (أرضاً زراعية) قدرها ٤٠ فدان، فلا يستطيع المشتري لـ٣٠ فدان منها التخلص من تتبع الدائن المرتهن بالوفاء ب ٣/ ٤ الدين.

٢- **الدين المضمون:** فكل جزء من الدين مضمون بكل العقار، فلا يؤدي الوفاء بجزء من الدين إلى انحسار الرهن عن جزء من العقار متناسب معه، ويلاحظ أن مبدأ عدم التجزئة وأن كان من طبيعة الرهن إلا أنه ليس عنصراً فيه كما إنه ليس من مستلزماته. وقد ذهبت محكمة النقض في (الطعن ٣٨/٣٦٧٥ ق جلسة ١١/ ٧/ ١٩٧٣) إلى أن (للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون (بكل الدين، أو بما بقى منه) وهذه القاعدة (ليست من النظام العام) فيجوز للدائن أن يتنازل عنها.

إنشاء الرهن الرسمي:

إنشاء الرهن له شروط شكلية وأخرى موضوعية.

أولاً: الشروط الشكلية (م ١٠٣١ مدني) :-

١- إفراغه في(الشكل الرسمي) (م ١٠٣١ مدني).

فيجب الشكل الرسمي بالنسبة لطرفية والجزاء على تخلفه (البطلان المطلق).

في ١٩٩٧/١١: تنص (م ١١١٧ مدني) : يشترط لنفاذ رهن منقول في حق (الغير) تدوين العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين بها المبلغ المضمون بالرهن، والعين المرهونة بياناً كافياً وفقاً لقواعد إثبات التاريخ المنصوص عليها بمادة (١٥) إثبات، سواء كان ذلك المنقول مادياً أو معنوياً ويختص بتوثيقها مكتب التوثيق، أما شهره وقيده أو تجديده أو شطب أو تسليم شهادات بذلك فيختص به السجل التجاري، وإدارة براءة الاختراع بالنسبة لرهن براءة الاختراع، وإدارة العلامات التجارية) بالنسبة لرهن العلامات التجارية والبلدية. (م ٢١٢ ت. ش ٢٠٠١).

وبالنسبة للوكالة في إجرائه:-

يجب في التوكيل الصادر من كلا الطرفين أن يكون (رسمياً) ولو كان الرهن الرسمي (من أعمال التصرفات)[1] وليس من أعمال الإدارة فلا يكفي فيه (الوكالة العامة) وإنما يجب أن تكون (الوكالة الخاصة) (طبقاً لنص م١/٧٠٢، ٢ مدني) بالنص الصريح عليه. ولما كان الرهن الرسمي من أعمال التصرفات وليس من أعمال التبرعات، فليس من الضروري تحديد العقار موضوع الرهن فيه، ويكفي ذكر عبارة توكيل في الرهن إذا كان الموكل هو (المدين)، فإذا كان (كفيلاً عينياً) فإن عمله يكون (تبرعاً) يلزم في التوكيل تحديد العقار موضوع الرهن تحديداً نافياً للجهالة، وليس رهن أي عقار. ويجب في التوكيل الصادر من (المدين الراهن) أن يكون (رسمياً)، بعكس التوكيل الصادر من (الدائن المرتهن) فيكفي فيه أن يكون عرفياً مصدقاً عليه.

٢- نفقات ومصروفات العقد ورسوم ومصروفات القيد وتجديده ومحوه على عائق المدين (الراهن (م ٢/١٠٣١، ١٠٥٥ مدني)).

ثانياً: الشروط الموضوعية:

وهي الرضا – المحل – السبب.

١- **الرضا:** وهو إيجابية من المدين الراهن وقبول مطابق من الدائن المرتهن ينعقد به عقد الرهن.

---

[1] عقد الرهن من (عقود التصرفات) للآتي:
١- أن تقرير حق عيني تبعي على عقار ينقض من قيمته باعتباره من عناصر الائتمان فكأنه تصرف جزئي في العقار.
٢- أن الرهن بما يخوله للدائن المرتهن على العقار حال عدم الوفاء عند حلول الأجل يؤدي إلى التصرف في أصل الشيء.
٣- في الرهن الحيازي يغل يد المدين في التصرف والاستعمال والاستغلال لأنه يشترط فيه التسليم لحين استيفاء مبلغ القرض.
٤- كما أن الرهن الحيازي ناقل للتكليف.

ويشترط لصحة التراضي: الأهلية – وسلامة الإرادة من العيوب.

فبالنسبة لأهلية الدائن المرتهن: فلكون العمل تصرفاً نافع نفع محض له فيكفي لانعقاد الرهن صحيحاً بالنسبة له (أن يكون مميزاً) ومن في حكمة كالمحجور عليه لسفه أو غلقه.

أما بالنسبة لأهلية المدين الراهن: فلكون الرهن بالنسبة له من أعمال التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فيجب فيه (أهلية أداء كاملة) (م٢/١٠٢٢ مدني) وتخلف ذلك يجعل التصرف (باطل مطلقاً).

وبالنسبة للكفيل العيني: فلكون الرهن بالنسبة له ضار ضرراً محضاً لأنه تبرع فيجب فيه أهلية أداء كاملة وإلا كان تصرفه (باطلاً).

٢- محل عقد الرهن الرسمي: هو إنشاء حق عيني على عقار (مملوك للمدين الراهن) لضمان الوفاء بالتزام يترتب في ذمته أو ذمة غيره (م٢/١٠٣٢ مدني).

٣- السبب: وهو ضمان الدين:

فيجب أن يكون هناك دين مضمون نشأ صحيحاً ويبقى قائماً حتى انعقاد الرهن ولا يشترط فيه أن يكون منجزاً/فيجوز أن يكون معلقاً على شرط أو مستقبلاً وبناء عليه يجوز تقرير الرهن ضماناً لغرض لم يتم تنفيذه.

٤- ملكية المدين الراهن للعقار المرهون (م ٢/١٠٣٢ مدني) :

الرهن (تصرف) وقيام المدين برهن عقار يعد (تصرف جزئي) فيحق له رهنه بنفسه إذا كان كامل الأهلية، **فإذا كان قاصراً**

نائب عنه وليه إذا كان متبرعاً له بثمن العقار، (وإذن المحكمة) إذا كان العقار من مال القاصر المدخر، أما الموصي فيلزم تصريح المحكمة بالرهن وقرار وصايا)، وأما القيم على السفيه وذا الغفلة فيكون بتصريح من المحكمة وقرار قوامه.

رهن ملك الغير (م ١٠٣٣ مدني) :

ويتحقق ذلك إذا كان الراهن (غير مالك للعقار المرهون). ويكون عقد الرهن صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية. وحكم رهن ملك الغير (نفس حكم بيع ملك الغير) (قابل للإبطال) سواء علم الراهن أم لم يعلم بملكيته للعقار،وكذا الحال للدائن والقابلية للأبطال تكون مصلحة الدائن المرتهن فقط له طلب أبطاله وله حق إجازته لكن حق الرهن لا ينشأ إلا بإقرار المالك الحقيقي في ورقة رسمية، أو إذا أصبح المدين مالكاً للعقار المرهون ومن وقت ملكيته، وإذا أجازه الدائن فليس له حق أبطاله ولكن له حق طلب (فسخه بأثر رجعي).

رهن المال المستقبل (باطل مطلقاً) طبقاً لنص م ١٠٣٣/٢ مدني:

موقف الشريعة الإسلامية من الإقراض بفائدة:

القرض(في حد ذاته) (مشروع) ومندوب إليه، لأنه من باب (التعاون على البر) لقوله عليه السلام (الصدقة بعشر أمثالها والقرض بثمانية عشرة) وقوله عليه السلام (من نفس عن مؤمن كربة من كرب الدنيا نفس الله عنه كربه من كرب يوم القيامة، ومن يسر على معسر يسر الله عليه في الدنيا والآخرة والله في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه).

ولقوله تعالى ﴿مَّن ذَا ٱلَّذِى يُقْرِضُ ٱللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَٰعِفَهُۥ لَهُۥٓ أَضْعَافًا كَثِيرَةً﴾ [البقرة، ٢٤٥].

ولكن إذا اشترط في العقد رده (بزيادة). فحكمة أنه (ربا حرام) لأن الربا هو الزيادة على رأس المال وطبقاً للقاعدة الفقهية (كل قرض جر نفعاً فهو ربا).

والربا (محرم) لقوله تعالى ﴿وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰا۟﴾ [البقرة: ٢٧٥] ولقوله تعالى ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ ٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ وَذَرُوا۟ مَا بَقِىَ مِنَ ٱلرِّبَوٰٓا۟ إِن كُنتُم مُّؤْمِنِينَ ﴿٢٧٨﴾ فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا۟ فَأْذَنُوا۟ بِحَرْبٍ مِّنَ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ ۖ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَٰلِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾ [البقرة: ٢٧٨، ٢٧٩].

آثار الإقراض بفائدة:-

١- أن فاعله مطرود من رحمه الله لقوله عليه السلام (لعن الله آكل الربا وموكله وشاهده وكاتبه).

٢- أن (المرابي) (لا يدخل الجنة) لقوله عليه السلام (خمس حق على الله أن لا يدخلهم الجنة مدمن خمر، آكل الربا، وآكل مال اليتيم ظلماً، وعاق والديه، وفي وراية (والمنان بما أعطى) وفي رواية (ولا مؤمن بسحر ولا قاطع رحم).

وفي رواية (نمام) وفي رواية (الديوث والرجلة من النساء).

٣- (ولا بركة فيه) لقوله تعالى ﴿يَمْحَقُ ٱللَّهُ ٱلرِّبَوٰا۟﴾ [البقرة: ٢٧٦].

٤- آكله يقوم يوم القيامة (مجنونا) كمن أصابه الشيطان بجنون لقوله تعالى ﴿ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰا۟ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ﴾ [البقرة: ٢٧٥].

٥- آكله إذا لم ينته عنه مهدد (بالحرب) من الله بعد وفاة الرسول الله لقوله تعالى ﴿فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا۟ فَأْذَنُوا۟ بِحَرْبٍ مِّنَ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ﴾ [البقرة: ٢٧٨]. ولولا إعلان البنك عن (فائدة محددة مقدما) لما أقدم

المتعامل معه على إيداع أمواله، بل أن البنك يلتزم معه بتلك النسبة حتى ولو خسر المشروع.

س) هل يجوز الانتفاع بالشيء المرهون شرعا؟

والجواب: لا يجوز وإلا كان (قرضاً جر نفعاً) وهو (ربا محرم).

ماعدا:-

أ- إذا كان ظهراً يركب.

ب- إذا كان ضرعاً يشرب أو يحلب.

ج- إذا كان صالحاً للخدمة.

(فثمار الرهن) للمدين وعليه مصاريف حفظه وصيانته وبقائه لقوله عليه السلام (لا تحلب شاه امرئ بغير إذنه) وقوله عليه السلام (لا يغلق الرهن من صاحبه الذي رهنه له غنمه وعليه غرمه) وقوله عليه السلام وقوله (الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهوناً والضرع يشرب بنفقته إذا كان مرهونا وعلى الذي يركب ويحلب نفقته) وفي رواية (ويشرب بدلاً من (ويحلب)).

ويري الشيخ على الخفيف في كتابه أحكام المعاملات (إنه يجوز الانتفاع بعوض بأجرة المثل بشرط إذن المدين الراهن وموافقته، فإذا كان الانتفاع شرطاً لامتناع الدائن لا يحل للدائن المرتهن (الانتفاع) (لشبهة الربا).

أما إذا كان (بدون أذنه) فيكون على قدر نفقته من صيانة وتكاليف بشروط أن يكون مركوب أو محلوب أو صالح للخدمة فإذا زاد على النفقة تكون المنفعة لحساب صاحب الرهن ولا يجوز للدائن أخذه وإلا دخل في باب الربا المنهى عنه، وأما الرهن الذي لا يحتاج إلى صيانة وتكاليف (كالأرض) فلا يجوز للدائن المرتهن (الانتفاع بشيء منه).

س) هل إذا عجز المدين عن الوفاء في الميعاد يكون للدائن حق الاستيلاء على الرهن شرعاً ؟؟

ج) لا يجوز للدائن ذلك، وإنما (للقاضي) إجباره على الوفاء أو بيع الرهن، فإن بيع وتم سداد الدين، وبقى شيء من ثمن البيع بعد السداد كأن (للمدين) فإن لم يف الرهن (بكل الدين) كان (المدين) ملتزماً به لقوله عليه السلام (لا يغلق الرهن من صاحبه الذي رهنه، له غنمه وعليه غرمه) وقانون المرافعات المصري على ذلك، فلا يجوز التصرف في الشيء المرهون إلا بشروط:

١- حلول أجل الدين.

٢- إعذار الدائن للمدين بالوفاء والتكليف بالدفع وإعطاؤه (مهله) لذلك بموجب إنذار رسمي على يد محضر. فإن لم يف يعمل (تنبيه نزع ملكية) ويعلن على يد محضر، ثم (يسجل) (وبالتسجيل) يعد العقار (محجوز) فلا يجوز التصرف فيه، فإذا تم التصرف فإنه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن طبقاً للمواد ٤٠٥، ٤٠٤ مرافعات باعتبار الرهن حق عيني تبعي يتبع العقار في أي يد يكون، ، أما قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فيجوز تتبع العقار مع تضمين مشروع المحرر بنداً بوجود رهن مسجل بموجب قائمة برقم كذا مع بيان قيمته والمتحمل بسداده.

هل تعرف الشريعة الإسلامية الرهن التأميني ؟؟

لا تعرف سوى (الرهن الحيازي) واشترطت لتطبيقه:-

١) وجود حالة سفر.

٢) عدم وجود موثق عقود.

٣) شهادة رجلين أو رجل وامرأتان.

فيعطي القرض (مقابل) (رهن مقبوض) لقوله تعالى ﴿وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ [البقرة، ٢٨٣].

ولكن ليس معنى ما سبق أن الإسلام لا يعرف (الرهن التأميني) الخاص بالعقار وإن كانت صورته لم تتضح جليا في بداية عهده – فقد أوجب عند الاقتراض لأجل (كتابه) الدين لدى (موثق)[1].

بحضور شاهدان من الرجال أو رجل وامرأتان – ولقوله علية السلام أن من لم يشهد على الدين غير مجاب الدعوة.

(ثلاثة يدعون الله عز وجل فلا يستجاب لهم (١).....
(٢) ورجل كان عند رجل مال فلم يشهد عليه) غير أنه يختلف عن النظام المطبق في البنوك الآن في أنه حرم نظام الفائدة (الربا) ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ [البقرة، ٢٧٦] لقوله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُم مُّؤْمِنِينَ﴾ [البقرة، ٢٧٦].
﴿وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾ [البقرة،٢٧٩].

مصاريف حفظ الرهن ونفقته:-

تكون على (المدين الراهن) والقانون المدني المصري على ذلك حيث تقضي (م ١٠٥٥ مدني منه) على: (مصروفات القيد وتجديده ومحوه على المدين الراهن) ما لم يتفق على غير ذلك.

أما مصروفات العقد ونفقاته فهي كذلك على المدين الراهن (م ١٠٣١/ ٢ مدني).

---

(١) وينص القانون الوضعي على (الرسمية) في كتابة العقد (م ١٠٢١ مدني) ويلزم في المدين الراهن أن يكون مالكاً للعقار المرهون (م ١٠٣٢/٢ مدني) ولأن عقد القرض المضمون برهن تأميني من التصرفات فيلزم في المدين (أهلية أداء كاملة) (م ١٠٣٢/٢ مدني). أما الدائن فيكفي فيه (أهلية الوجوب) (وصبي مميز) واشترط البعض (أهلية أداء كاملة تماماً كالمدين الراهن).

التزامات المدين الراهن:

ينشأ عقد الرهن في ذمة المدين الراهن (التزام بإعطاء).

(١) فيلزم بضمان تعرضه الشخصي المادي والقانوني.

كما يلتزم بضمان التعرض القانوني (الصادر من الغير).

كما يلتزم **بضمان الاستحقاق.**

فلا يجوز للمدين الراهن التصرف في العقار المرهون (قبل) (قيد) الرهن وإلا كان مخلاً بالتزامه – يحق للدائن المرتهن بناء عليه (فسخ عقد الرهن) إلى جانب سقوط الأجل المضاف إليه الالتزام المضمون لأن المدين الراهن لم يقدم للدائن المرتهن ما وعد بتقديمه في العقد من تأمينات.

(٢) سلطة المدين الراهن على العقار المرهون:-

للمدين الراهن (حق التصرف) في العقار المرهون لأنه يقيد الرهن:

و(لا تسرى) (تصرفات المدين) الراهن في حق (الدائن المرتهن) ولكنه ليس للمدين الراهن القيام بأعمال التصرفات المادية كهدم العقار أو خلع أشجار الحديقة أو نزع آلات المصنع من العقار بتخصيص وإلا كان مخلاً بالتزامه (بضمان سلامة الرهن) إذ في نزعها (تجاوز لأعمال الإدارة العادية). وللدائن المرتهن اتخاذ الإجراءات التحفظية لوقف إنقاص العقار المرهون كتعين حارس للمحافظة على العقار المرهون، ومنع تسليم ما نزع منه أو إيداع ثمنه خزينة المحكمة ليوزع على الدائنين (م ١٠٤٧ مدني).

وبالنسبة لإدارة المدين الراهن للعقار: فله حق الإدارة وقبض الثمار، أما بالنسبة للإيجار وقبض الأجرة (وأن كان الأصل أنه من أعمال الإدارة) فإنه إذا زادت مدته على ٩ سنوات كان قريباً

من (أعمال التصرف) ويجب لنفاذة في مواجهة الدائن المرتهن (تسجيله) (قبل) (قيد الرهن) وإلا كان نافذا في حق الدائن لمدة ٩ سنوات تبدأ من تاريخ القيد على تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلحاق الثمرات بالعقار ويفقد المدين منذ هذا التسجيل حقه في إيجار العقار، فلا ينفذ الإيجار الصادر منه في حق الدائن إلا إذا كان ثابت التاريخ (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية، كذلك فإن حوالة الأجرة لمدة لا تزيد على ٣ سنوات. عد من (أعمال التصرف)، فلا تنفذ في مواجهة الدائن إلا إذا كان (مسجلة) (قبل) (قيد الرهن) وإلا خفضت المدة إلى ٣ سنوات تبدأ من تاريخ قيد الرهن.

وتلحق (الثمار) بالعقار المرهون منذ تسجيل تنبيه نزع الملكية فيترتب على ذلك (التسجيل) حرمان الراهن من قبض الأجرة أو حوالتها وبالتالي فلا تكون المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد عن ٣ سنوات ولا الحوالة بها، نافذة في حق الدائن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية. وهذه القاعد منسوخة بما جاء بمادة ٤٠٩ مرافعات والتي تقضي بان المخالصات عن الأجرة المعجلة وحوالتها ولو لم تكن ثابتة التاريخ (قبل) تسجيل التنبيه، يحتج بها لمدة (سنة) على الدائنين المقيدة حقوقهم (قبل) تسجيل التنبيه.

هلاك العقار المرهون أو تلفه:

يفرق بين ما إذا كان الهلاك نتيجة خطأ المدين، أو نتيجة سبب أجنبي فإذا كان **الهلاك نتيجة خطأ المدين:** كان الدائن بالخيار بين أن يقتضي تأميناً كافياً أو يستوفى حقه فوراً.

إما إذا كان نتيجة سبب أجنبي: ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين كان المدين مخيراً بين تقديم تأمين كافي، أو وفاء الدين قبل حلول الأجل، فإذا اختار المدين وفاء الدين قبل حلول الأجل وكان الدين غير منتج بفوائد فلا يكون للدائن إلا حق

استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصاً منه الفوائد بالسعر القانوني عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين.

س) هل يجوز الاتفاق على حق الدائن في تملك العقار إذا حل أجل الوفاء دون وفاء؟

استعمال (الدائن) إجراءات التنفيذ على العقار عند عدم الوفاء في الميعاد عند حلول أجلة (للدائن) بعد (التنبيه على المدين بالوفاء)، التنفيذ على العقار وبيعة في المواعيد، وقد نصت م ١٠٥٢ مدني يقع (باطلاً) كل اتفاق يعطي (للدائن) الحق إذا لم يستوفى الدين عند حلول أجلة في أن يمتلك العقار بأي ثمن كان، وهذا هو (شرط التملك عند عدم الوفاء)، أو بيعة دون اتخاذ الإجراءات القانونية وهذا هو (شرط الطريق المهد).

ويقتصر (البطلان) على (الشرط الموجود بالعقد) سواء كان في العقد ذاته، أو أبرم اتفاق لاحق بعده ما دام قد تم قبل حلول الدين، أما الرهن فيظل قائم وأن كان لا يخول الدائن سوى التنفيذ بحقه على العقار المرهون.

ويلاحظ أنه إذا حل أجل الوفاء بالدين يجوز الاتفاق على بيع العقار بالممارسة أو بدون إتباع الإجراءات التي نص عليها قانون المرافعات.

ومن أحكام النقض في هذا الصدد:

مفاد نص م ١٠٥٢ مدني: أن اتفاق المدين الراهن) مع (الدائن المرتهن) على تملك هذا الأخير (العقار المرهون) إذا لم يتم الوفاء بالدين، يقع (باطلاً) متى أبرم هذا الاتفاق وقت إنشاء الرهن أو قبل حلول اجل الدين (طعن ٤٨/١٣٤٤ ق جلسة ١٩٨٢/٤/١٥).

أما بعد حلول الدين أو سقط منه، فإنه يجوز للمدين الراهن أن ينزل للدائن عن (العقار المرهون)، ويكون هذا التصرف (بيعاً صحيحاً) سواء كان الثمن هو ذات الدين أو ما يزيد أو يقل عنه (الطعن السابق).

الرهون الباطلة:

١- رهن المال المستقبل (م ٢/١٠٤٣ مدني)

٢- بيع الوفاء الذي يستر رهنا (م ٤٦٥ مدني) والذي يوضع فيه شرطاً ينص فيه على احتفاظ البائع بحق استرداد خلال مدة معينة (طعن ٥٣/٦٣٣ ق جلسة ١٥/ ٦/ ١٩٨٦) (طعن ٥٤/٢٤١٢ ق جلسة ١٤/ ١/ ١٩٩٠).

٣- م ١٠٥٢ مدني: اتفاق المتعاقدين في حق الرهن على تملك الدائن للعقار المرهون إذا لم يتم الوفاء بالدين سواء وقت إنشاء الرهن أو في عقد تكميلي لا حق عليه قبل حلول أجل الدين. (طعن ٤٧/١٣٤٤ ق جلسة ١٥/٤/ ١٩٨٢).

٤- رهن ملك الغير (١٠٣٣ مدني). ولا يكون صحيحا إلا إذا أقره المالك الحقيقي، وإلا جازه ذات أثر رجعي فيعد الرهن صحيحاً منذ صدوره (المواد ١٠٣٣، ٩٨٠ (مدني) (طعن ٦٠/٦٩٢ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٩).

عقود الرهن التي تتطلب توقيع محام ودرجته:

إذا كان الرهن أو تعديله صادراً لصالح بنك (قطاع خاص) أو استثماري يوقع من (محام) مقيد أمام (محاكم الاستئناف العالي) ويصدق على توقيعه من نقابة المحامين (م ٣٤ ق ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماة)، أما عقود الرهن الصادر لصالح حكومة أو بنك قطاع عام فيكتفي بتوقيع الإدارة القانونية بها وختمها فقط دون حاجة لتصديق نقابة المحامين (فني ٣٦/ ١٩٩٦).

س) هل يترتب على بيع العقار المحمل برهن تأميني رسمي انتقال الدين المضمون بالرهن إلى ذمة (المشتري) ؟

والجواب: لا يترتب على انتقال الدين المضمون بالرهن إلى المشترى إلا إذا (اتفق) في عقد البيع الابتدائي والنهائي على ذلك طبقاً (م ٣٢٢ مدني) بشرط إعلان الدائن المرتهن (البنك) بعد (التسجيل) رسمياً بالحوالة وإقراره لها أو رفضه خلال ٦ شهور (م ٢/٣٢٢ مدني) فإذا (انقضت المهلة المحددة قانوناً) دون رد، عد (سكوته) (إقراراً) (م ٣٢٢ مدني).

س) هل يجوز للمدين إدارة أو التصرف في العقار المرهون رهناً تأمينياً ؟

والجواب: م ١٠٤٣ مدني تجيز بيعه، وم ١٠٤٤ مدني تجيز إدارته، ويظل الإدارة والتصرف ساريان إلى حين (تسجيل تنبيه نزع الملكية) لعدم الوفاء في الميعاد فيعد العقار بالتسجيل سألف الإشارة (محجوز) لا يجوز التصرف فيه بالبيع فإن حدث لا ينفذ في حق الدائن (م ٤٠٤، ٤٠٥ مرافعات)، أما إذا حدث التصرف بالبيع قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فهو جائز ويؤشر بمشروع المحرر الخاص بالمشترى إلى وجود الرهن ولا يشطب إلا بالوفاء على النحو الوارد بالسؤال السابق.

إجراءات شهر الرهن التأميني ؟

١) طلب شهر يسدد رسمه ورسوم التسجيل ويعمل له حوالة بريدية للمساحة للعمل كشف التحديد المساحي وأصبحت بعد صدور ق ٢٠٠٦/٨٣ داخله ضمن رسوم الشهر.

٢) تقديم عقد مسجل سند ملكية المدين الراهن.

٣) شهادة مشتملات عقارية مبين بها التمويل الحالي والوصف الحالي.

٤) إذا لم يكن للعقار (استمارة تغيير) يطالب (بشهادة عقارية) للتأكد من ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن.

٥) لا يطلب شهادة تحسين ولا يطلب معاينة نظرية على الطبيعة – كما لا يطلب عرض على التنظيم ولو كان عقار التعامل جزء من مسطح أكبر.

..... بعد حصول الطلب على مقبول للشهر) يحرر المشروع على ورق ابيض مسطر ذا هامشين من أصل وصورتان ويقدم للمأمورية للمراجعة والتأشير عليه (بصالح الشهر)، (ويوثق رسمياً) أمام موثق الشهر العقاري ويعطي صورة رسمية (ملخصاً للعقد) تسمى (قائمة قيد الرهن) محررة على الورق الأزرق المدموغ وغير مصدق عليها من الأطراف وإنما يكتفي بتوقيع عادي من صاحب الشأن عليها، بعد ذلك: تقدم قائمة قيد الرهن لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لقيدها بدفتر الحركة والأسبقية ودفتر إيصالات الشهر وشميز للمحرر وإعطاؤها رقم أسبقية مرفقاً معها (صورة رسمية من العقد الرسمي الموثق) (م ١٨٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) كشرط لشهر القائمة وتسلم بعد ذلك للعضو الفني المراجع المختص لمراجعتها والتأشير عليها (روجع ويشهر) توطئه لقيدها بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية وإعطاؤها رقم الشهر والتسجيل ويلاحظ: إنه إذا كان هناك (رهن سابق) على عقار التعامل، فإنه لا يؤشر على التصرف الحالي، وكل ما هنالك أنه يعلى بخانة (بند الملاحظات) (م ١٠٤٣ مدني) ما دام أن أجل الدين لم يحل بعد ولم يعمل عنه تكليف بالوفاء والدفع، ولم يعمل عنه تنبيه نزع ملكية (ويسجل) لأنه بتسجيل التنبيه يعتبر العقار (محجوز) لا يجوز التصرف فيه.

ما يشترط في العقار المرهون:

١- أن يصح التعامل فيه.

٢- جائز بيعه بالمزاد العلني.

٣- أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعين في العقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق، وإلا وقع الرهن (باطلاً) (م ٢/١٠٣٥ مدني).

هل يلزم ملكية المدين الراهن للعقار بموجب عقد مسجل[1]

الجواب: نعم يشترط ذلك (م ٢/١٠٣٢ مدني) فإذا كان المدين مالكاً للمباني دون الأرض ويلزم عمل (إقرار مصدق عليه من صاحب الأرض بملكية المدين الراهن للمباني) (طبقاً م ١/١٠٣٣، ١٠٤٣ /١ مدني).

غير أن (م ١٠٣٨ مدني) يجب تفسيرها بتكملتها ب (م ١/١٠٣٣ مدني) حيث أجازت لمالك المباني المقامة على أرض الغير (حق رهنها) بشرط إدخال مالك الأرض (مقراً) بأن المتصرف في المباني هو الذي أقامة على نفقته، ويكون للدائن المرتهن استيفاء الدين من التعويض الذي يدفعه (مالك الأرض) إذا استبقى المباني أو من ثمن الأنقاض إذا هدمت، وقد سارت مصلحة الشهر العقاري على نهج م ١٠٣٨،١٠٣٣ مدني (م ١٨٦، ١٤٥ ت.ش ٢٠٠١) (منشور فني ٩/ ١٩٩٥).

رأينا: يجب تعديل مواد التعليمات لتتفق وحكم م ١/١٠٣٣ مدني وكذا لتتفق وحق القرار الذي طبقه (المنشور الفني ٩/ ١٩٩٥)، وحسناً إن تداركت ذلك مصلحة الشهر العقاري في كتاب

---

[1] تراجع الطعون (٦٠/٢٧٦٦ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠) [طعن ٦٠/٦٩٢ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٩]. لئن كان رهن الشيء (حيازة) بمثابة (تصرف فيه) فيجب أن يكون المدين الراهن مالكاً للشيء المرهون وإلا كان عقد الرهن (قابلاً للإبطال) (الوروده على مال مملوك للغير) إلا أن م ١٠٩٨ مدني تنص على أنه تسري على الرهن الحيازي أحكام (م ١٠٣٣ مدني المتعلقة بالرهن الرسمي التي تنص على أنه إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن عقد الرهن يقع (صحيحا) إذا أقره المالك الحقيقي. ولا يشترط في هذه الإجازة الرسمية. وهذه الإجازة ذات أثر رجعي فيعتبر الرهن (صحيحا) منذ صدوره (المواد ١٠٣٣، ١٠٩٨ مدني).

تعليمات الشهر ٢٠٠١ في المواد التعليمات ١٦٨، ١٤٥ شهر ٢٠٠١ وقد أحالت م ١٠٥٤ مدني إجراءات القيد وتجديده ومحوه وإلغاؤه إلى ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر.

ويلاحظ: أن مصروفات القيد والتجديد والمحو على عاتق (المدين الراهن) (طبقاً م ١٠٥٥ مدني).

٤٤١ـ مدة القيد (م ٤٣ ق ١١٤/ ١٩٤٦، م ٢٠٨ ت ش ٢٠٠١) (عشر سنوات) تبدأ من (تاريخ شهر القائمة) إذا سدد خلالها الدين (انقضى الرهن)، وإذا لم يسدد يلزم تجديد القائمة (قبل) مضي العشرات سنوات (بشهر على الأقل) وإلا سقط القيد. وتظهر خطورة ذلك أن المدين بمبلغ الرهن له حق التصرف طبقاً م ١٠٤٣ مدني كما أن له حق إدارة العقار طبقاً م ١٠٤٤ مدني، فإذا تصرف بعد السقوط لا يسرى الرهن في حق المشترى.

سقوط القيد: م ١١١٤ مدني) (م ٤٣ ق ١٩٤٦/١١٤) (م ١٢ ق ١٩٤٦/١١٤)

يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من وقت إجرائه ويترتب عليه (ضياع مرتبه الدين التي يكون القيد قد حفظها) فإذا حدث وسقط القيد وتصرف المدين في العقار بعدها فإن المشترى منه (لا ينفذ) في حقه الرهن الذي أجراه البائع له حتى ولو كان عالما به. (طعن مدني جلسة ١١/ ١٩٤٢/٦) (طعن مدني ٤١/٢٢ق جلسة ١٩٧٥/٤/٢) [1] (إستئناف مختلط جلسة

---

[1] وقالت محكمة النقض في الطعن ٤١/٢٢ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٢ (شرط سريان الرهن الحيازي العقاري في حق الغير انتقال الحيازة والقصد (المادتين ١١١٤ مدني و م ١٢ ق ١٩٤٦/١١٤) سقوط القيد بسبب عدم التجديد خلال عشر سنوات أثره عدم سريان الرهن في حق الغير (م ٤٣ ق ١٩٤٦/١١٤) والمقصود بالغير: هو كل من له مصلحة في عدم سريان الرهن عليه عدا المدين الراهن وورثته. فيعتبر من الغير من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون كالمشتري من المدين الراهن بمقتضى عقد مسجل ويكون لهذا المشتري أن يتمسك بعدم سريان الرهن في حقه إذا قيد ولم يجدد القيد خلال عشر سنوات التالية ولو كان انتقال الملكية على المشتري لاحقاً على القيد قبل سقوطه).

١٩٣٩/٥/٩). غير أن الرهن يبقى صحيحاً قائماً وللدائن إجراء قيد جديد مرتبته من وقت إجرائه. وللمشتري الذي سجل عقده (قبل) تسجيل تجديد الرهن وقائمته حق التمسك بسقوط تسجيل الرهن فلا يبقى للبنك سوى (حق شخصي محفوظ ضد مدينه). (استئناف مصر جلسة ٢١/ ٣/ ١٩٣٤) ولأن للدائن بتسجيل المشتري منه عقد شراءه تكون الملكية قد خرجت من ملك المدين، لصيرورة المشترى هو المالك، ويكون المدين هنا (راهناً لملك الغير)، وقالت م ٢٢٨ ت. ش ٢٠٠١: إنه لا موجب لذكر الحقوق العينية التبعية بمشروعات المحررات إذا لم يكن قد تم تجديد قيدها خلال الـ ١٠ سنوات اللاحقة لتاريخ قيدها. كما يتعين على مأموريات الشهر عند بحث طلب الشهر تضمين بند حقوق الغير المقررة على العقار بإخطار القبول ومشروع المحرر وتعليه صحف الدعاوى المشهرة ضبطاً للأسبقيات عند التزاحم وحفظاً للمراكز القانونية الناشئة عن ذلك، ويراعى إذا وجد رهن ضرورة (بيان قيمته والملتزم بأدائه) (م ٢١٠ ت.ش ٢٠٠١) وسقوط القيد يترتب عليه تقديم طلب جديد بإجراء قيد للحق العيني تكون مرتبه (من وقت إجرائه) (م ٢٠٩ ت. ش ٢٠٠١)

ويجب قبل إجراء القيد الجديد التأكد من ملكية المدين للعقار المطلوب إعادة إجراء القيد بشأنه بموجب (شهادة عقارية) (م ٢/٢٠٩ ت. ش ٢٠٠١).

وإذا رغب ورثة الدائن للمدين المتوفى بعد ٣١/ ١٢/ ١٩٤٦ في إعادة القيد فيجب (شهر حق الإرث) (م ٢٠٩ ت. ش ٢٠٠١).

تجديد قائمة قيد الرهن (٢٠٥ ت. ش ٢٠٠١)

يراعى في التجديد: أن يكون (قبل) انقضاء مدة (العشر سنوات) بفترة قصيرة (شهر على الأقل) (منشور فني ١٩٨٣/١٤) تجنباً لسقوط القيد أثناء إجراءات طلب التجديد، حيث أنه في هذه

الحالة الأخيرة يلزم تقديم طلب جديد بإجراء قيد جديد للحق العيني تكن مرتبته من وقت إجرائه (م ٤٣ ق ١٩٤٦/١١٤، م ٣٠٨ ت. ش ٢٠٠١) وعدم التجديد في الميعاد يترتب عليه (سقوط القيد) ويصبح الدين (عادياً) لا ينفذ في مواجهة (الغير).

ويشترط لتجديد القائمة: التصديق على التوقيع عليها، ويكفي التوقيع عليها عادياً من صاحب الشأن (دون محضر تصديق يصدق عليه) (م ٢٠٥ ت. ش ٢٠٠٢) وتنسخ (القائمة الأصلية) حرفياً على الورق الأزرق المدموغ، ويذكر أنها تجديد لقائمة قيد الرهن المقيمة بمكتب الشهر العقاري برقم كذا بتاريخ كذا، وتقدم بعد حصولها على (صالح للشهر) لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص.

أحوال لا يجوز فيها إجراء التجديد:

١- الوفاء بالدين.

٢- تطهير العقار.

٣- البيع الجبري مع انقضاء ميعاد زيادة العشر (م ١٠٤٨ مدني)

٤- انقضاء الحق (م ١٠٨٢ مدني) فإذا كان الحق قد سقط بمضي عشر سنوات ولم يجدد، ثم تصرف المدين بعد مضي هذه المدة إلى مشترى حسن النية وقام الأخير (بتسجيل العقار)، فأصبح خلف خاص له، وكان قيد الرهن ساقط لم يجدد بعد، فلا يجوز مطالبه المشتري بمبلغ الدين ولا يكون حجه عليه ولا ينفذ في مواجهته.

إجراءات تجديد قائمة قيد الرهن: (م ٢٠٥ ت. ش ٢٠٠١)

١- صورة رسمية من قائمة القيد الرهن المشهرة للتأكد من عدم فوات مدة العشر سنوات المقررة للتقادم المسقط للقيد، فإذا تبين فوات مدة العشر سنوات، سقط الحق في إجراء التجديد، ولا يكون أمام طالب التجديد من سبيل سوى عمل (قيد جديد تكون

مرتبته من وقت قيده (م ٤٣ ق ١٩٤٦/١١٤، م ٣٠٨ ت. ش ٢٠٠١) ولا يطلب (شهادة عقارية) نظراً لوجود استمارة غير منقل بحق عيني تبعي. كما لا تطلب شهادة تمويل، فقط يراجع البحث الهندسي المدون بظهر كشف التجديد، فإذا وجد به (تصرف بحق عيني محصن مثلاً) يعلى بخانته ملاحظات إخطار القبول وبمشروع المحرر – ويؤشر مأمور الشهر حالة خلو البحث الهندسي من وجود تصرفات على ظهر كشف التحديد بعبارة روجع والطلب الحالي تجديد للقيد المشهر برقم.....( ).

ويعمل بعد حصول الطلب على (مقبول للشهر) (مشروع المحرر) ثم يقدم للمأمورية لقيده بدفتر مشروعات المحررات، ويراجع من مأمور الشهر، فإذا تبين وجود نقص ببيانات القائمة تقوم المأمورية باستيفائها بنهاية القائمة أو بملحق ويرفق معها (م ٢٠٥ ت. ش ٢٠٠١) وبانتهاء المراجعة تؤشر المأمورية على مشروع المحرر (بصالح للشهر).

محو القيد (م ٤٥ ق ١٩٤٦/١١٤).

بموجب حكم نهائي، أو إقرار رسمي موثق، أو أقرار مصدق عليه بحسب الحالة.

رهن الشركاء المشتاعين للعقار: (١/١٠٣٩ مدني، م ١٨٧ ت. ش ٢٠٠١)

يجوز رهن الشركاء للعقار، أما قيام أحد الشركاء برهن حصته مفرزه، ثم وقع نصيبه بعد القسمة في جزء آخر، انتقل الرهن بمرتبته إلى هذا القدر بما يعادل القدر المتصرف فيه، ويكون تعيينه بأمر على عريضة، ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه المقدار الذي انتقل إليه الراهن خلال (٩٠يوم) من وقت إخطاره من المدين (بتسجيل القسمة).

هل يجوز رهن حق الرهن ؟

الرهن تصرف يجوز بيعه وكذا رهنه ولا يكون نافذاً في حق المدين إلا بإبلاغه بالرهن أو قبوله له طبقاً (م ٣٠٥ مدني)، وقد نصت م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر على وجوب التأشير برهن الحق المضمون بقيد، في هامش هذا القيد حتى يكون هذا (الرهن) (حجة على الغير).

هل يجوز الاتفاق على بيع العقار عند حلول الأجل ؟

لا يجوز الاتفاق عند إبرام عقد القرض المضمون برهن تأميني على بيع العقار عند حلول الأجل طبقاً (م ١/١٠٥٢ مدني) وألا وقع (باطلاً) متى أبرم وقت إنشاء الرهن أو قبل حلول أجل الدين، فإذا حل الأجل دون وفاء تتبع إجراءات نزع الملكية من تنبيه نزع الملكية وتسجيله وإنذار الحائر وإيداع قائمة شروط البيع ثم أخيراً حكم إيقاع البيع الجبري ورسو المزاد على أفضل عطاء، وحصول الدائن على نصيبه من ثمن البيع، وقد أجازت (م ٢/١٠٥٢ مدني) إذا حل الأجل دون وفاء عمل (إقرار تنازل) من المدين للدائن عن عقاره المرهون وفاء للدين بدلاً من سلوك طريق الإجراءات للحجز والتنفيذ على العقار الواردة (بالمواد ٤٠١ – ٤٥١ مرافعات). ويكون هذا التصرف (بيعاً صحيحاً) سواء كان الثمن هو ذات الدين، أو يزيداً أو يقل عنه (طعن ٤٨/١٣٤٤ ق جلسة ١٩٨٢/٤/١٥).

هل يجوز لمالك المباني رهنه بدون موافقة مالك الأرض ؟

ج) يجب (تسجيل عقد مشتري الأرض) حتى يحق له (رهن المباني).

انقضاء الرهن الرسمي:

ينقضي الرهن بصفة تبعية (بانقضاء الدين المضمون به) لأنه حق عيني.

تابع يقوم ضماناً للوفاء (بالتزام أصلي) سواء بالوفاء أو الإبراء (المواد ٣٥٠ مدني، م ١٠٨٢ مدني) .

ومن أحكام النقض:-

للمدين الراهن الحق في التمسك قبل الدائن المرتهن بانقضاء الرهن للوفاء بالدين.

مؤداه: ثبوت ذات الحق لمشتري لعقار المرهون المحال عليه الدين (م ٣٥٠ مدني) (طعن ٤٩/٦١٥ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥).

كما ينقضي بصفة أصلية:-

١- بالنزول عنه.

٢- بتطهير العقار المرهون.

٣- بهلاك العقار المرهون.

٤- بالتقادم .

٥- باتحاد الذمة .

٦- بيع العقار المرهون جبريا بالمزاد العلني الذي يطهر العقار من الرهن (المواد ٤٥٠ مرافعات، ١٠٨٤ مدني) .

أولاً: النزول عن الرهن:

ينقضي الرهن – دون الدين المضمون به – بنزول الدائن المرتهن عنه ويرد النزول على الحق العيني التبعي الذي يثقل العقار المرهون وقد يكون النزول صريحاً وتطلب المشرع الشكل الرسمي لشطب القيد والنزول يكون بالإرادة المنفردة للدائن المرتهن.

ثانياً: تطهير العقار المرهون: (م ١٠٤٨ مدني) :

فيترتب على بيع العقار بالمزاد العلني في مواجهة الحائز أو

بناء على طلب الدائن (م ١٠٨٤ مدني) المرتهن، تطهير العقار من الرهون التي تثقله، والتي لا تزول أو تسقط إلا بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلي الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

ثالثاً: هلاك العقار المرهون: (م ١٠٤٨ مدني) :

وهذا يتطلب وجود منشآت مملوكة لغير مالك الأرض، أما إذا كان الهلاك (جزئيا) فينقضي الرهن بالنسبة إلى الجزء الذي هلك، ويبقى الرهن على الجزء الذي بقى، ويكون ضامناً للوفاء بكل الدين طبقاً (لقاعدة عدم تجزئة الرهن).

رابعاً: التقادم:

هل ينقضي الرهن الرسمي بالتقادم ؟

والجواب لا ينقضي الرهن بالتقادم مستقلاً عن الدين المضمون به

وقد ذهبت محكمة النقض في (الطعن ٢٢/٢٨٨ ق جلسة ٨/ ١٩٥٦/٣) على انه (إذا وضع شخص يده لا يستتبع حتماً (انقضاء الرهن)، بل يكون (للدائن المرتهن البنك) الحق في نزع ملكية العقار وفاء لدينه و ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار، وملكية الرهن، إذ هذا يؤدي إلى: إهدار حق الدائن الذي كفله نص (م ٥٥٤ مدني) من استيفاء دينه (بالأولوية والتقدم) على الدائنين الآخرين من ثم ذلك العقار في أي يد يكون، كما أن فيه إجازة لسقوط حق الراهن (استقلالا) عن الدين المضمون به مع أنه (تابع له) لا ينقي إلا بانقضائه.

٤- الأصل – أن اثر التسجيل في نقل الملكية لا يترتب إلا على شهر العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني أخر أو نقله أو تغيره أو زواله أو تقرير هذه الحقوق، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي، و إذا كان القانون

١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر قد أجاز بالمادتين ١٥، ١٧ منه تسجيل دعاوى صحة التعاقد عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى و فإن ذلك إنما ورد (على سبيل الاستثناء) بقصد حماية أصحاب تلك الدعاوى (طعن ٢٢/ ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٢).

صيغة عقد قرض رسمي

مضمون برهن تأميني:

ديباجة الصيغة الرسمية (حضر)

وطلب منا الحاضرون إثبات ما يلي:

تمهيد

اسم المدين:.....

مبلغ القرض: (.....)

الغرض القرض: .....

العقار المرهون: موضح الحدود والمعالم بالحدود والأطوال الآتية:-

الملكية: آلت إلى المدين الراهن بموجب .....

التكليف: العقار محل الرهن وارد باسم ..... حسب مكلفة العوايد رقم ..... في ..... وقد رغب الطرف الثاني في الحصول على قرض .....وذلك بغرض ( ) من الطرف الأول المقرض الدائن المرتهن بعد الإطلاع على المستندات والأوراق التي تتعلق بالعقار المرهون والغرض من القرض.

البند الأول

يعتبر البند التمهيدي السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً له.

البند الثاني

يقرض بموجب هذا العقد الطرف الأول «الدائن المرتهن» الطرف الثاني المدين الراهن مبلغاً وقدره ..... جنيهاً. ..... مليماً تسلم إليه بمجلس العقد عند التوقيع على العقد أمام موثق العقود.

ملحوظة:

(١) إذا كان الدائن المرتهن مصرفا أو هيئة تقدم قروضاً يستبدل النص فيما يتعلق بدفع القروض بالنص الآتي[1]:-

«تسلم إليه من خزينة البنك (أو الهيئة) أو من الجهة التي تحددها وذلك بالشروط المتفق عليها».

(٢) ويقرض بموجب هذا العقد الطرف الأول «الدائن المرتهن» الطرف الثاني المدين الراهن مبلغاً وقدره ..... جنيهاً ..... مليماً تسلم وتدفع إليه بعد شهر قائمة هذا الرهن واستخراج الشهادات العقارية الدالة على خلو العين من كافة الحقوق العينية عند شهره القائمة.

(٣) إذا كان الغرض من القرض تعلية العقار المرهون أو بنائه فإن صرف القرض ودفعه إلى الطرف الثاني المدين يتم وفق انتهاء أو بداية مراحل عمليات البناء وإتمام كافة الأعمال واستحضار المخالفات النهائية من المقاولين بسداد مطلوبهم.

وينص في نهاية البند الثاني في هذه الحالة على الآتي:-

«كل هذا على أن يكون البناء مطبقاً للرسومات والتصميمات

---

[1] **ملحوظة:**

١- تذكر الآلات والمواشي والنخيل والمباني وكافة الملحقات التابعة للأرض الزراعية دون استثناء.

٢- الورقة الرسمية لا تقبل الطعن عليها إلا بالتزوير بعكس المحرر العرفي أو المصدق عليه.

والمواصفات المقدمة من الطرف الثاني والموقعة عليها من الطرف الأول أو التي اعتمدتها الهيئة أو أعتماها المصرف»

البند الثالث

يتعهد الطرف الثاني «المدين الراهن» بسداد القرض المشار إليه إلى الطرف الأول «الدائن المرتهن» دفعة واحد بعد مضي ..... سنة ..

(أو)

يتعهد الطرف الثاني بسداد القرض المشار إليه إلى الطرف الأول إلى خزينة المصرف أو الهيئة على أقساط سنوية لمدة ..... سنة، قيمة كل قسط ..... جنيهاً ..... مليماً.

ويستحق القسط الأول في ..... التالي لانتهاء ..... سنوات على تاريخ صرف الدفعة الأولى من قيمة القرض وتسرى على مبلغ الدين خلال مدة القرض (فوائد)،[1] بسعر ( ) % سنوياً ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد القرض الرسمي تدفع لأمر الدائن المرتهن وإذنه.

البند الرابع

تأميناً وضماناً لسداد قيمة القرض من أصول وتعويضات ومصروفات قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد، ورسوم تجديد قيد الرهن بوجه عام جميع المصروفات اللازمة لتنفيذ التعهدات الناشئة عن هذا العقد، فإن الطرف الثاني يرهن العقار..... والمبين حدود وأطواله ومسطحه وأوصافه بجدول وصف العقار في الجزء التمهيدي وذلك لصالح الطرف الأول. ..... (أو البنك أو الهيئة الدائنة).

---

[1] لا يجوز أن تزيد الفائدة عن ٧% سنوياً ولا يجوز تقاضي فوائد على متجمد الفوائد أو رأس المال المفترض طبقاً للمواد ٢٢٦، ٢٣١ مدني.

البند الخامس

يلتزم الطرف الثاني بتخصيص مبلغ القرض واستخدامه في القرض الذي حدده وعينه المدين الراهن وتم صرف على أساسه، كما يتعهد بالمحافظة على العقار محل الرهن وملحقاته المخصص لها هذا الغرض.

ليظل بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وأن يحدد كل ما يتهدم منه، وذلك في مدة سريان هذا العقد.

البند السادس

يقر الطرف الثاني بأنه ليس على العقار المرهون المشار إليه أموال أميرية متأخرة أو حقوق ارتفاق أو حقوق تبعية أخرى. فيما عدا ..... كما يقر المدين الراهن بأنه حائز للعقار المرهون حيازة ظاهرة غير خفية وغير متقطعة ودون منازعة ولم يسبق له التصرف فيه وثابت ذلك من الشهادة العقارية الصادرة من مكتب ..... رقم ..... في .....

البند السابع

إذا ظهر عدم صحة هذه البيانات يعتبر هذا العقد مفسوخاً تلقائياً إذا رأى الطرف الأول ذلك وفي هذه الحالة يصبح الدين قيمة الشيء المرهون واجب الأداء فوراً.

البند الثامن

على الطرف الثاني أن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن ينقص من قيمة العقار أو الأعمال المخصصة لها هذى القرض، كما يلتزم بعدم القيام بإضافة طبقات أخرى على العقار المرهون أو أجراء أية تعديلات عليه إلا عند الحصول على موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول ..... فإذا خالف المدين الراهن ذلك فإن الدين الناشئ عن هذا العقد يصبح مستحق الأداء فوراً.

وللطرف الأول أن يقوم في أي وقت شاء بمعاينة العقار المرهون دون معارضة من الطرف الثاني.

البند التاسع

ملحوظة: إذا كان القرض مقدم إلى المدين بغرض إتمام بناء فإن القرض يقدم على دفعات تبعاً لتقديم الأعمال الإنشائية في العقار المرهون ونصها كالآتي:

أ) دفعة مقدمة قدرها..... في المائة من قيمة القرض وذلك بعد أن يقوم الطرف الثاني بأعمال قيمتها توازي الفرق بين القرض الإجمالي والتكليف.

ب) دفعات تقدم حسب تقدم العمل.

ج) تصرف قيمة القرض بالكامل إذا بلغت قيمة الأعمال المنفذة..... في المائة من إجمالي تكاليفها وفقاً لتحديد الطرف الأول.

وللطرف الأول أن يتحقق من تقدم الأعمال وسلمتها قبل صرف الدفعة المستحقة.

البند العاشر

للطرف الأول أن يتنازل لأي شخص يختاره عن حقوقه الناشئة عن هذا العقد وله التنازل عن حق الرهن دون التوقف على رضاء الطرف الثاني.

البند الحادي عشر

إذا توقف الطرف الثاني عن تنفيذ الأعمال الممنوح القرض من اجلها بعد صرف أي دفعة من الدفعات يجوز للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثاني بكتاب مسجل بعلم الوصول وبعد تحرير

محضر بإثبات حالة توقف العمل لاستكمال هذه الأعمال على حسابه وتكون المبالغ التي ينفقها الأول بالزيادة على قيمة القرض واجبة الأداء فور الانتهاء من تنفيذ الأعمال المتبقية.

البند الثاني عشر

قيمة القرض المدفوع والمقرر دفعه من الطرف الأول إلى الطرف الثاني غير قابلة للتجزئة وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضمان لسداد الدين جميعه وملحقاته.

البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الثاني بأن يؤمن على العقار المرهون ضد الحريق على نفقته ولصالح الطرف الأول طوال مدة سريان العقد – أن يكون عقد التأمين (البوليصة) لأمر الطرف الأول وأن يقدم الطرف الثاني هذه البوليصة فور توثيق هذا العقد على أن يكون التأمين لقيمة العقار وملحقاته الحقيقية أو يضيف مبلغ القرض أيهما أقل وفي حالة تأخره عن التأمين أو تجديده فمن حق الطرف الأول إجراء هذا التأمين بمصروفات على عاتق الطرف الثاني ودون موافقة منه.

ويفوض الطرف الثاني الطرف الأول ضماناً لحقوقه في الحصول على مبلغ التامين من شركة التأمين المتعاقد معها في أحوال استحقاقه خصماً من مستحقاته دون رضاء الطرف الثاني ويعتبر الدين حالاً لإكماله فوراً بسبب حصول الحريق.

البند الرابع عشر

يلتزم الطرف الثاني بعدم التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الوصية وغير ذلك من التصرفات حتى سداد الدين.

(أو)

يجوز الطرف الثاني أن يتصرف في العقار المرهون إلى زوجه وإلى أصوله و فروعه حتى الدرجة الثانية ÷ ويلتزم بعدم التصرف في العقار المشار إليه محل الرهن بالبيع قبل مضى. ..... (إلخ أخر النص السابق عالية).

وفي حالة إخلاله بهذا الالتزام يكون جميع الأقساط مستحقة الأداء فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي بذاته.

البند الخامس عشر

لتنفيذ هذا العقد وجميع ما يتطلبه من إجراءات وعلى الخصوص المراسلات والإنذارات وإعلان الدعاوى وتنبيه نزع الملكية وكافة الأوراق والأعمال الخيرية فقد أتخذ كلاً من الطرفين محلاً مختاراً له بالعنوان الموضح في هذا العقد.

البند السادس عشر

يلتزم الطرف الثاني بكافة المصروفات والأتعاب اللازمة لتنفيذ هذا العقد ابتداء من تقديم طلبه، كما يلتزم بمصاريف ورسوم شهر العقد وشهر قائمة قيد الرهن وتجديدها وشطبها وما إلى ذلك

البند السابع عشر

تختص محاكم ..... بنظر أي نزع ينشأ عن هذا العقد.

ملحوظة:

١) **مادة إضافية في حالة** ما إذا كان المقرض بنكا أو هيئة ينص على الآتي:

اتفق الطرف على أنه في جميع الأحوال فإن التزام الطرف

الأول بتقديم القرض ودفعه إلى الطرف الثاني يتوقف على تـوفير الاعتمادات المالية الكافية بميزانية ..... والمخصصة لمـنح القروض بغرض دون أية مسئولية على الطرف الأول.

٢) وتنص أيضا على يلزم الطرف الثاني بقبول رفع سـعر الفائدة المنصوص عليها في هذا العقد (عقد رهان) إلى السعر الذي تحدده (المصرف العقاري أو هيئة الإسكان).

ملحوظة: يجوز بيع العقار. (محمل بحـق رهـن) – ويقـوم العضو الفني المراجع للمأمورية بتغليته ببند الملاحظات بإخطـار القبول ومشروع المحرر بوجود رهن مشهر برقم كذا، ولا يطهـر العقار منه إلا (بسداد قيمة للبنك) والحصول على (إقـرار شـطب رهن كلي موثق) بعد سداد رسوم للتأشير به هامشيا على هـامش (قائمة قيد الرهن المشهر) الخاص بذلك العقار.

نموذج صيغة

(قائمة قيد رهن تأميني عقاري)

لصالح

السيد ..... مسلم ومقيم ..... (دائن مرتهن)

ضـــد

السيد ..... مسلم ومقيم ..... (دائن مرتهن)

الموضـــوع

بموجب عقد قرض مع ترتيب رهن تأميني عقاري موثق برقم ..... (.....) موضوع الطلب رقم ..... بتاريخ ..... قسم ..... مأمور .....
وذلك ضماناً وتأميناً لسداد الدين (المبالغ الآتية):-

(١) ..... جنيه أصل لا دين .....

(٢) ..... جنيه رسوم ومصاريف .....

تسدد على أقساط مدتها ..... شهر، قيمة كل قسط ..... جنيه يستحق أولها في / / ٢٠٠ ويستحق آخر قسط منها / / ٢٠٠.

أو يذكر: ضماناً للقرض وقدره ..... جنيه بدون فوائد تسدد على أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط منها ..... جنيه يبدأ سداد أو قسط منها في / / ٢٠٠.

وتأميناً وضماناً لهذا القرض وسداد أقساطه، تم رهن كامل أرض مبان العقار تنظيم ش ..... ناحية ..... قسم ..... محافظة ..... ومسطحه ..... م ٢ (فقط.....)

وحدوده كالآتي:

البحري الغربي : ..... بطول ..... متر.

البحري الشرقي : ..... بطول ..... متر.

القبلي الشرقي : ..... بطول ..... متر.

القبلي الغربي : ..... بطول ..... متر.

الوصف: .....

أحكام النقض في الرهن التأميني:

١) مفاد نصوص المواد ١٠٣٠، ١٠٦٠، ١٠٧٢ مدني و م ٤١١ مرافعات أن (للدائن المرتهن). (حق عيني) على العقار المرهون يخوله (مزية التتبع) فيحق له عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار والحائز هو: كل من أكتسب ملكية العقار المثقل بحق عيني تبعي أو حق عيني عليه بموجب سند سابق في تسجيله (على) تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون، وما دام هذا الحائز قد تم (إنذاره) بالدفع أو التخلية طبقاً لقانون فلم يختر أياً منها فإنا (للدائن المرتهن) أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده. **(طعن ٤١/٧٥ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٤) (وطعن ٤٩/١١٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٨).**

٢) للبائع أو ورثته أن يثبت بكافة طرق الإثبات أن البيع يخفي في حقيقته (رهناً) بقاء العين المبيعة في حيازة البائع (قرينة قاطعة) على العقد قصد به (إخفاء رهن) أثره: بطلان العقد سواء بصفته بيعاً أو رهناً (م ٤٦٥ مدني) **(طعن ٥١/١١١٩ ق جلسة ١٩٨٧/ ٢/١١).**

٣) (الدائن المرتهن) له حق عيني على العقار المرهون والنازع ملكيته عند حلول أجل الدين في يد (الحائز له) طبقاً للمواد

١٠٣٠، ١٠٦٠، ١٠٧٢ مدني و م ٤١١ مرافعات) **(طعن ٤٩/١١٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٨)**.

٤) مفاد م (١٠٤٠ مدني) : أن كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون من العقار المرهون ما لم ينص القانون أو ينقضي الاتفاق بغير ذلك، وبالتالي فإن الرهن الرسمي على العقار حق غير قابل للتجزئة سواء بالنسبة للعقار المرهون أو الدين المضمون، فإن انقضاء جزء من هذا الدين بقي العقار المرهون ضامناً لما بقى من دين (طعن مدني جلسة ١٩٧٣/٧/١١).

٥) (حائز العقار المرهون) ملزم بالدين عن (المدين)، وينبني على وقائه بالدين المضمون أو بجزء من الدائن المرتهن حلوله محل هذا الدائن في كافة حقوقه بمقدار ما أداه، ويشمل الحلول الرهن الوارد على عقار الحائز ذاته، ويترتب على الحقوق انتقال حق الدائن إلى (الموفي)، فيكون له أن يرجع على (المدين) بهذا الحق بمقدار ما أوفاه (المواد ٣٢٠، ٣٠٦، ٣٠٩ مدني) **(طعن مدني ٣٦/١٧٢ جلسة ١٩٧١/٣/٢٥)**.

٦ – للدائن المرتهن حق عينيه على العقار المرهون يخوله حق تتبعه ونزع ملكية من الحائز له، الحائز التنفيذي للعقار ماهيته ؟ هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو حق عينيه بموجب سند ملكية مسجل سابق على تسجيل نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً شخصياً عن الدين. **(طعن ٤١/٧٥ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤)**.

٧– مفاد نص (م ١٠٨٢ مدني) إن الرهن الرسمي ينقضي بطريقة أن يتمسك قبل الدائن المتهم بانقضاء الرهن تبعاً للوفاء بالدين، فإنه يكون لمشتري العقار المرهون المحال عليه بالدين أن يتمسك بهذا أيضاً قبل الدائن المرتهن إعمالاً للحق المخول له بالمادة (٣٢٠ مدني) (طعن ٤٩/٦١٥ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥).

٨- عدم تجريد المدين الراهن في (الرهن الرسمي) من(الملكية والحيازة) (م ١٠٤٣ مدني) بعكس (الرهن الحيازي) : فإنه يجرد المدين الراهن من (الحيازة) فقط.

فيجوز للمدين الراهن في الرهن الرسمي التصرف في العقار واستعماله واستغلاله (م ١٠٤٣ مدني)، أما الدائن المرتهن، فله عند حلول الدين واستحقاقه ولم يفي به المدين حق التنفيذ على العقار المرهون واستيفاء دينه من ثمنه بحسب مرتبه. وقد ذهبت محكمة النقض في (الطعن الجنائي ٦٤/٤٦ ق جلسة ٥/ ٢٠٠٣/٥) إلى أنه (لما كان القانون طبقاً لنص (م ١٠٤٣ مدني) لم يرتب على مجرد رهن العقار تجريد المالك من ملكيته أو سقوط حقه في التصرف فيه، فحريته في التصرف فيه (باقية)، والثابت أن الطاعن باع الشقة للمدعى بالحقوق المدنية وهي (مرهونة) فإن الواقعة المنسوب إليه تكون بمنأى غن التأثيم وقضت بإلغاء حكم الإدانة وبراءة الطاعن، وبعدم اختصاص محكمة الجنح بنظر الدعوى المدنية).

وهذا التصرف (ليس بيعاً لملك الغير) أو (بيع للشقة أو للعقار إلى أكثر من مشتري) حتى تقوم به (جريمة النصب) المنصوص عليها بمادة ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن.

وقد خلط بعض الفقهاء في ذلك وأدرجوه في حالة بيع المال العقار المحمل برهن تأميني رسمي - ذلك لأن الدائن المرتهن لا يتأثر حقه في هذه الحالة فله حق تتبع العقار المحمل به دينه في أي يد يكون، كما إن الرهن لا ينقل إلى المتصرف إليه إلا بالاتفاق (م ٣٢٢ مدني) بشرط إعلان دائن المرتهن (البنك) بعد التسجيل (رسمياً) بالحوالة وإقراره لها أو رفضه خلال ٦ شهور (م ٢/٣٢٢ مدني) فإن انقضاء المدة دون رد عد سكوته (إقرار) (م ٣٢٢ مدني)، كما إن الرهن تصرف يجوز بيعه ويجوز كذلك رهنه ولا

يكون نافذاً في حق الدائن إلا بإعلانه للرهن أو قبوله طبقاً (م ٣٠٥ مدني و م ١١٢٣ مدني) بل أن (م ١٠٣٤ مدني) تجعل الرهن قائم لمصلحة الدائن المرتهن إذا أبطل سند ملكيته المدين بشرط أن يكون الدائن حسن النية) وقت إبرام عقد الرهن.

والذي دفعنا إلى الخوض في هذا الموضوع هو (مقالة) نشرت لنائب رئيس محكمة النقض في جريدة الأهرام القاهرية في صفحة مع القانون الأسبوعية بتاريخ ٢٠٠٣/٨/٢٩، حيث أعتبر أن بيع المدين لعقاره المرهون نصباً وغشاً وإن كل غشاً، ليس صالحاً لأن يعد طريق للاحتيال يستوجب المحاكمة الجنائية والأكاذيب والمبالغات التي تستعمل أحياناً في المعاملات المدنية والتجارية لا تكفي لقيام جريمة النصب، وأن اعتباره (غشاً مدنياً) (ق العقوبات الإجرائية طبعة١٩٢٢ ص ٤٩٠).

وهو عيب وخطأ جسيم وقعت فيه (النيابة العامة) في تكييف الواقعة لأنه يجب في عضو النيابة العامة الإلمام بقواعد وأسس القانون المدني قبل إلمامه بقانون العقوبات وإجراءاته الجنائية لذا وجب التنبيه.

٩- الدائن المرتهن حقه في تتبع العقار المرهون رسمياً في أي يد يكون ووجود العقار في يد الحائز لا يكفي لسريان الإجراءات في مواجهته. التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية يلزم في تلك الحالة إنذار الحائز بدفع الدين أو تخليه عن العقار.

تخلف ذلك أثر: بطلان إجراءات نزع الملكية في مواجهته. بما فيها حكم مرسي المزاد ولا يحاج بها (م ٥٥٤ مدني قديم) تطبيق قواعد الرهن على حق الاختصاص (م ٥٩٩٩ من ذات القانون) مؤداه: (طعن ٥٧/١٤٩٦ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٣١).

١٠) إذا وفى المدين الراهن بالدين المضمون وانقضاء الرهن بناء على ذلك. ثبوت ذات الحق لمشتري العقار المرهون (م ٣٥٠ مدني) (طعن ٤٩/٦١٥ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٥).

١١) عدم استفادة الدائن المرتهن من حماية نص م ١٠٣٤ مدني لانتفاء حسن نيته حيث أنه كان يعلم وقت إبرام عقد الرهن أن ملكية المدين الراهن مهددة بالإبطال أو الفسخ نظراً لوجود باقي ثمن قدره أربعة آلاف لم يدفع وأن ذلك ظاهر من نصوص سند ملكية المدين الراهن وكان على البنك أن يدينه عند إبرام عقد القرض المضمون برهن تأميني (طعن ٢٩/٥٢٣ ق جلسة ١٩٦٤/١١/١٢).

هل يجوز استيفاء (الشيء المرهون) في يد المدين الراهن بعد إبرام عقد قرض مضمون برهن حيازي وعدم تسليمه إلى الدائن المرتهن ؟

ج) والجواب إن عوده الشيء المرهون (إلى المدين) يترتب عليه انقضاء الرهن ويدحضها إثبات (الدائن بأنه سلمها للمدين (علي سبيل الإيجار) فيبقى الرهن قائم في مواجهة المدين ولكن (لا يكون سارياً في مواجهة الغير). و(للدائن) إلزام (المدين) بإعادة الشيء إليه، فإذا تسلم الدائن شيء مرهون عاد الرهن (سارياً في مواجهة الغير).

وإذا أخذ (المدين) (الشيء المرهون) (خلسة أو غصباً) فلا ينقطع سريان الرهن على (الغير)، و(للدائن) استرداده خلال (٣ سنوات من تاريخ سرقته) وقد يؤجر (الدائن) (للمدين). (فلا يبطل الرهن) ولكنه يكون (غير نافذ في مواجهة الغير) هذا **بالنسبة للمنقول:**

وبالنسبة للعقار:- فإذا (أجرة) الدائن للمدين، فلا ينفذ في مواجهة (الغير) **إلا (بالقيد)** إذا اتفق على الإيجار (وقت) ابرم عقد الرهن، فإذا اتفق على (الإيجار) (بعد) إبرام عقد الرهن، ، فيكون شهره بطريق (التأشير هامشياً)، على هامش (قائمة قيد الرهن المسجلة).

وإذا عاد الشيء المرهون إلى (المدين) سواء بسرقة أو إيجار، فإن (للدائن) حق استرداده، مادام أن عقد الرهن (قائم) **مع احترام حقوق الغير** فلا يسترد (الدائن) (العين المرهونة) **إلا (بعد نهاية عقد الإيجار المبرم بين المدين والغير)** ويسترددها الدائن (مثقلة بحقوق الغير)، أما إذا تنازل الدائن عن الحيازة طوعاً، فلا يستطيع استرداد العين، **فالتنازل إسقاط لا يعود فيصبح الرهن في هذه الحالة (غير قائم)، وبخروج الشيء المرهون من حيازة الدائن وعودته إلى المدين فإن ذلك يعد قرينا على (انقضاء الرهن).**

وللدائن دحضها حتى لا ينقضي الرهن بإثبات اختلاس الشيء المرهون، فإن نجح التزم المدين برد الشيء المرهون.

وإذا أثبت (الدائن) إن الشيء المرهون سلم بالإيجار، فلا ينقضي الرهن ويبقي الشيء المرهون في حيازة المدين حتى انقضاء الإيجار.

ولكي يبقى الرهن صحيحاً: فإن على (الدائن إثبات إن بقاء الشيء المرهون في حيازة المدين (لغرض الإيجار).

أثر عدم التسليم: التسليم في التقنين المدين الحالي (التزام) (وليس ركناً) ويستطيع الدائن **عند حلول أجل الدين** (التنفيذ على العين المرهون) قبل (تسلمها) باعتباره (دائن مرتهن)، **ولكن ليس له حق التقدم أو التتبع**، لأن الرهن لا ينفذ في حق (الغير) إلا (بالتسليم).

وإذا (أجر) (الدائن) (الشيء المرهون) (للمدين)، فلـه لا يخل بنفاذ الرهن في حق الغير ما دام إن الدائن هو (الحائز القانوني).

وبالنسبة للعقار: فقد (أعفى) الدائن من (شهر التجديد الضمني للإيجار أو التأشير به).

وبالنسبة للمنقول: فقد أوجب القانون المدني في مادة ١١١٧ منه لسريان رهن المنقول في حق الغير: تدوين العقد (بورقة ثابتة التاريخ)، لتحديد وقت **سريان الرهن بالنسبة للغير**. وتحديد مرتبة الدائن إذا كان هناك أكثر من دائن، حيث يكون الأسبق تاريخاً في هذه الحالة، (مقدماً) على اللاحق تاريخاً وأوجب أن يبين بالعقد، (مبلغ الرهن والعين).

وأوجب إثبات تاريخ ذلك العقد (حماية من الغش منعاً من الإضرار به) وكأن يقدم تاريخ الرهن أو يزيد قيمة الدين، أو يبدل الشيء المرهون ويلزم أولاً وأخيراً بيان قيمة مبلغ الرهن.

الرهن الحيازى

(المواد ١٠٩٦ – ١١٢٩ مدني)

خصائصه وأثره ومزاياه:

يقع على (العقار والمنقول) على السواء.

وينشأ إما بعقد رسمي أو (عقد عرفي) مصدق على توقيعات أطرافه أمام الشهر العقاري) وينفذ بالتسليم.

ويترتب عليه كأثر: نقل الحيازة إلى الدائن المرتهن الذي لـــه حق إدارته واستثماره، **ويزيد على حق الرهن التأميني بميزتين:-**

(١) **يخول للدائن سلطة حق حبس الشيء المرهـون** حتـــى استيفاء الحق، إلى جانب حق التقدم والتتبع اللذان يتسم بهما الرهن التأميني فإذا لم يسدد في الميعاد، أصبح الحائز (مالكاً).

(٢) **ينفذ بالتسليم**[1] **وينقل حيازة العقار محل الـــرهن إلـــى الدائن** المرتهن (مؤقتاً) لحين السداد، ويوضع عليه (عند تســـجيله) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر خاتم (ناقل للتكليف).

التزامات المدين الراهن:

١- تسليم الشيء المرهون إلى الدائن (م ١/١٠٠٩ مدني).

٢- ضمان سلامة الرهن ونفاذه (م ١١٠١ مدني).

٣- ضمان هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان ذلك راجعاً إلى خطئه أو ناشئاً عن قوة قاهرة (م ١/١١٠٢ مدني).

التزامات الدائن المرتهن:

١- حفظ الشيء المرهون وصيانته، وبذل عنايـــة الشـــخص

---

[1] وليس ذلك إلا تطبيقاً للشريعة الإسلامية لقوله تعالى ﴿فَرِهَٰنٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ [البقرة: ٢٨٣].

المعتاد في ذلك، ومسئوليته عن هلاكه وتلفه، ويعفي من المسئولية إذا كان ذلك ليس راجعاً إلى خطئه، وإنما لسبب أجنبي لا يدله فيه (م ١١٠٣ مدني).

٢- إذا انتفع بالشيء المرهون فبمقابل مادي (م ١/١١٠٤ مدني) وعليه استثماره طالما ما لم يتفق على خلاف ذلك (م ٢/١١٠٤ مدني) وما يحصل عليه من (ريع) بخصم من دين الرهن (م ٣/١١٠٤ مدني).

٣- إدارة الشيء المرهون بعناية الرجل المعتاد (م ١/١١٠٦ مدني).

٤- رد الشيء المرهون إلى المدين بعد استيفاء كامل حقه (م١١٠٧مدني).

شطب قيد الرهن الحيازي:

يكون بموجب عقد عرفي مصدق على توقيعات أطرافه أمام موثق الشهر بمكاتب التوثيق وفروعها أو بموجب عقد رسمي موثق بعد مروره بمأمورية الشهر المختصة بمرحلتي الطلبات والمشروعات وحصول مشروع المحرر على خاتم (صالح للشهر) وسداد الرسوم ثم التوقيع ثم يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (السكرتارية) بموجب طلب (تأشير هامشي) بعد التأشير عليه من العضو الفني المختص، أو المدير العام المشرف على قسم المراجعة الفنية، لأجراء التأشير الهامشي بموجب العقد العرفي المصدق عليه أو الموثق رسمياً - على هامش (قائمة قيد الرهن المشهرة) المحفوظة بأرشيف دفتر خانة مكتب الشهر.

ويحتفظ (بعقد شطب الرهن) بأرشيف قسم المراجعة الفنية (كمستند يبرر التأشير).

أوجه الخلاف بين الرهن الحيازى والرهن الرسمي

الرهن الحيازي	الرهن التأميني
١- يرد على (المنقول والعقار) ولا يشترط فيه الرسمية.	١- يرد على العقار فقط دون المنقول ويشترط فيه الرسمية.
٢- الرهن الحيازي بعد شهره بمكتب الشهر يوضع عليه خاتم (ناقل للتكليف)	٢- الرهن التأميني الرسمي بعد شهره بمكتب الشهر لا يوضع عليه خاتم ناقل للتكليف.
٣- يتم (محوه) بإقرار عرفي مصدق عليه أو إقرار موثق رسمي	٣- لا يمح إلا (بإقرار رسمي موثق).
٤- يزيد على الرهن (بتسليم) ونقل الحيازة مؤقتاً لحين السداد وسلطة حبس) الشيء المرهون لحين السداد، وهو بذلك (يغل يد المدين عن التصرف في ملكه).	٤يستطيع المدين التصرف في ملكة ولكن يوضع تحفظ في صلب العقد موضوع التصرف بندا بأن العقار محمل برهن رسمي مشهر قائمته برقم..... لسنة ٢٠٠

(م ٢٠١ تعليمات شهر ٢٠٠١ فقرة (سادساً)

في حالة رهن الحيازة العقاري يضمن مشروع المحرر (القائمة) بنداً خاصاً بالتكليف والإيجار إلى الرهن إذا نص عليه في عقد الرهن.

انقضاء الرهن الحيازي:

١- إذا اجتمع مع حق الملكية في يد شخص واحد (م ١١١٣/ج مدني) (ويسمى باتحاد الذمة).

٢- بهلاك الشيء المرهون (م ١١١٣/ ب مدني).

٣- بالنزول الدائن المرتهن عن حق الرهن (م ١١١٣/ أ مدني).

٤- بالوفاء بالدين المضمون (م ١١١٢ مدني).

أحكام النقض في الرهن الحيازي:

١- حفظ الشيء وتحصيل قيمته في ميعاد استحقاقه (طعن ٣٤/٢٧٥ق جلسة ٣،٥، ١٩٦٨) .

٢- الدائن المرتهن رهن حيازة (وكيل) عن المدين الراهن في استغلال إدارة العين المرهونة وقبض ريعها وتقديم حساب مفصل عن ذلك .

٣- وباعتباره، (وكيل) عليه عبء إثبات ما دفعه إلى الغير عن موكله وموافاة موكله بكافة المعلومات الضرورية عما وصل إليه من تنفيذ الوكالة وأن قدم حسابا مفصلاً عنها (م ٧٠٥ مدني) (مثال لعقد فتح اعتماد) بحساب جاري مضمون لرهن البضائع) (طعن ٤٢/٦٢٤ ق جلسة ١٤/ ٦/ ١٩٨٢) .

٤- حيازة الدائن المرتهن (للعقار المرهون) (حيازة مادية عرضية) لانعدام الركن المعنوي للحيازة (نيابة عن المدين) الذي تظل له الحيازة الحقيقية يباشرها بواسطة (الدائن المرتهن). (طعن ٤٧/١١٥٣ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٥).

٥- حيازة الدائن المرتهن للعين المرهونة هي (حيازة عارضة) لا تنتقل بها الملكية مهما طال بها الزمن فلا يستطيع أن

يغير سبب حيازته لمجرد (تغير نيته) إذ ليس لأحد أن يكسب الملك بالتقادم على خلاف سنده، إلا إذا تغير ت صفه الحيازة، إلا أن هذه القاعدة لا تسرى في حق خلفه الخاص المشتري من الدائن المرتهن لأنه يبدأ حيازة جديدة تختلف عن الحيازة العرضية التي كانت للبائع له (طعن ٢١/٤٥١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١٨).(طعن ٢١/٢٧٧ ق جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦). (طعن ٤٨/٦٥٧ ق جلسة ١٩٨١/٥/١٩)

٦- للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب المدين الراهن (الاستغلال المعتاد) على الوجه الذي تصلح له إما بزراعتها بنفسه أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك فإذا أجرها إلى (الغير) (كان صاحب صفة في التأجير) وبالتالي فإن (عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضي بانقضاء الرهن) بل هو عقد نافذ يمتد بقوة القانون في مواجهة المدين الدائن وكل من حل محله قانوناً (طعن ٥٠/١٨٦٥ ق جلسة ٢٨/ ١٠/ ١٩٨٧).

٧- تأسيس القضاء بالتعويض على وقوع خطأ من البنك يستوجب (مسئوليته ببيعه الغلال المرهونة لدية دون (تنبيه) على المدين (بالوفاء) (قبل) استصدار إذن بالبيع من القاضي (خطأ) (طعن ٣٨/٢٢٩ ق جلسة ١٩٧٣/١/١٩).

٨- الرهن الذي قصده المشرع في خيانة الأمانة هو (الرهن الحيازى) دون الرسمي (طعن جنائي ٦٤/١٩١٩٨ ق جلسة ٢٠٠٠/ ١١/٢٣) .

٩- عدم إجازة (المالك) بورقة رسمية رهن ملك الغير الحيازي) حي تم استهلاك الدين مؤداه: اعتبار يد الدائن المرتهن ومن تلقي الحق عنه على العين بمثابة (غصب) موجب (للطرد) (طعن ٦٠/٢٧٢٦ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠).

١٠- توجيه (حجز إداري) على العقار المرهون (رهنا

حيازياً) ليس للدائن توجيه أي طعن على إجراءات الحجز الإداري ولم يحدد القانون دعوى مباشرة لإبطال تلك الإجـراءات مـؤداه: الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون المحجوز عليه له (مصلحة مادية) وليست مصلحة قانونية: عدم قبول دعواه ببطلان إجراءات الحجز (طعن ٦١/٢١٧٠ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٧)

١١- مفاد المادتان ١١٠٣، ١١٠٧/١١٠٣ مدني أن الأصل متى تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون، فإنـه يلتـزم بالمحافظـة عليـه وصيانته ويسأل عن هلاكه أو تلفه طالما بقي في حيازته كما يلتزم برده إلى الراهن متي انقضى الرهن فإن عجز عن رده لهلاكه أو تلفه أو امتنع عن ذلك كان مخلاً بالتزامه بـالرد الـذي أثبـت أن الهلاك أو التلف راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كحادث فجائي أو قوه قاهره أو خطأ المدين الراهن أو أن يتمسك بان هناك اتفاق بينه وبين المدين الراهن على تخفيض هذه المسئولية تتحـدد بـه نطاقها بالنسبة لـه. (الطعنـان ٤٩٤، ٧١/٩٦٠ ق جلـسة ٢٨/ ٢٠٠٣/١٠).

التمويل العقاري

١) منشور فني ٢٠٠٢/٥

ق٢٠٠١/١٤٨، ولائحته التنفيذية

مكرراً بيان وموصفات اتفاق التمويل:-

١- **يجب أن يكون أطراف (اتفاق التمويل)** بائع العقار والممول والمشتري باعتباره (المستثمر)، كما يجب أن يتضمن الاتفاق البيانات الواردة تفصيلا بنص م٦ق ٢٠٠١/١٤٨ [بيان العقار وثمنه ومقدار المعجل من الثمن وعدد وقيمة أقساط الثمن، والتزام البائع بتسجيل العقار خالي من أي حقوق عينية للغير، والتزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه علي الممول ضمانا للوفاء بها، والتزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا].

ويجب أن يكون **الاتفاق محررا علي النموذج الصادر به قرار وزير الاقتصاد** وأن يرفق بطلب القيد عند تقديمه (لمكتب الشهر).

٢- حاله التصرف في العقار محل الضمان العقاري:

بعد قيد الضمان العقاري بمكتب الشهر العقاري المختص بالتطبيق لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وأراد المشتري باعتباره المستثمر في العقار الضامن التصرف بالبيع أو الهبة أو ترتيب حق عيني عليه أو تأجيره فيلزم تقديم موافقة كتابية من الممول علي ذلك، وإقرار مصدق عليه من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالموافقة علي الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.

٣- حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل من الممول إلي إحدى الجهات:

يلزم تحرير اتفاق الحوالة علي النموذج الصادر بـه قـرار وزير الاقتصاد.

٤- قيد الـضمان العقـاري بمكتـب الـشهر وإجراءاتـه ومستنداته:

أ- طلب قيد يقدم لقسم المراجعـة الفنيـة مـن الممـول أو المشتري (المستثمر) يقيد في (سجل خاص) يعـد لـذلك بمكتـب الشهر.

ب- بيانات الطلب من واقع م١٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري بند أ،ب،ج [أسماء الأطراف، وقيمـة الأقـساط، والحقوق المضمونة، وموعد انتهاء الوفاء بالأقساط].

ج- **مستندات الطلب وهي:**

١-اتفاق التمويل علي **النموذج الـصادر بـه قـرار وزيـر الاقتصاد**

٢- مستند ملكية العقار محل الضمان باسم البائع أو الكفيـل العيني،

٣- شهادة تصرفات عقارية (سلبية) من تاريخ سند الملكيـة حتى تاريخ قيد الضمان.

٤- قائمة قيد الضمان علي الورق الأزرق المدموغ يتـضمن (ملخص) البيانات الواردة باتفاق التمويل.

٥- إقرار مصدق عليه من أطراف اتفاق التمويـل يتـضمن مطابقة الأوصاف والمشتملات بالطلب واتفاق التمويل وسند الملكية لكافة أوصافه ومشتملاته علـي البيعـة وتحـت مـسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقاري سواء حال أو مستقبلا، أو يكتفي بتضمين اتفاق التمويل (هذا الإقرار).

٢ – سلطة المراجعة الفنية وبحث الطلب بعد قيده:

أولا:

١ – المدة اللازمة للبحث (ثلاثة أيام) من تاريخ تقديمه أو استيفاء بيانات أو مستندات معينة.

٢ – البت النهائي في الطلب بالقبول أو الرفض لعدم توافر المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه مع أبداء الأسباب وإخطار الطالب في الحالتين بخطاب مسجل بعلم الوصول (م١٠من القانون ور١٣ من اللائحة التنفيذية له).

ثانيا: بحث موضوع الطالب:

١ – بعد تحقق المراجعة الفنية من حدود العقار ومواصفاته بطلب القيد وسند الملكية وبعد التحقق من ملكية المتصرف أو المدين الراهن أو الكفيل العيني يقيد (الضمان) بذات إجراءات (قيد) (الحقوق العينية التبعية).

٢ – إذا تبين عدم مطابقة حدود العقار وموصفاته الواردة بالطلب أو اتفاق التمويل عن الوارد بسند الملكية يلزم في الحالتين أخطار الطالب بقبول الطلب أو استيفاء المستندات أو رفض اللب (مسببا) بخطاب مسجل بعلم الوصول.

مكرر٢ في ٢٠٠٢/٦ (التمويل الرهن العقاري)

صدر قانون ٢٠٠٢/٨١ بتعديل بعض أحكام قانون البنوك والائتمان رقم ١٩٥٧/١٦٣ ونشر بالجريدة الرسمية عـدد ٢١ مكرر بتاريخ٢٠٠٢/٥/٢٩ ويعمل به اعتبار من اليوم التـالي لتاريخ نشره.

وبناء عليه يراعي:

أولا:-

١- يقدم (طلب) قيد رهن الأصول العقارية التي تقدم للبنوك ضمانا للتسهيلات الائتمانية والقروض (بقـسم المراجعـة الفنيـة بمكتب الشهر المختص)[1] ويقدم من البنك أو المدين الراهن ويقيد الطلب في (سجل خاص) بعد ذلك بمكتب الشهر.

٢- يجب أن يتضمن الطلب أسماء وبيانات وأطـراف عقـد الرهن وبيانات التسهيل الائتماني أو قيمة القرض وشروطه.

٣- المستندات المطلوبة هي:-

أ- العقد المسجل سند ملكيه المدين الراهن أو الكفيل العيني.

ب- شهادة تصرفات عقارية من قسم الـشهادات العقاريـة بمكتب الشهر.

٤- بعد التحقق من صحة البيان المساحي للعقار بطلب القيـد ومضاهاته علي سند الملكية، يتم قيد الرهن بذات إجراء قيد الحقوق العينية (أي يشهر بطرق القيد).

---

[1] نري خلافا للقانون المذكور تقديم طلب قيـد الـرهن إلـي مأموريـه الـشهر المختصة وذلك لإمكان التعلية، وإجراء البحث الهندسي، ومعاينة العقا ر علـي الطبيعة وكشف التحديد المساحي والوصف حفظا علي حقوق البنك وأمواله حتى لا تتسرب أموال البنك ألي الخارج وبالتالي شهر إفلاس ذلك البنك.

١- يبت في الطلب خلال أسبوع من تاريخ تقديمه ولا يرفض الطلب إلا لعدم استيفاء المستندات ويخطر الطالب بقبول الطلب أو رفضه (مسببا) بخطاب مسجل بعلم الوصول.

مكرر٣ منشور مالي ٢٠٠٢/٤ بإعفاء التمويل العقاري من رسوم الشهر:-

صدر قانون ٢٠٠١/١٤٨ بالتمويل العقاري، نشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٥ مكرر بتاريخ ٢٠٠١/٦/٢٤ ويعمل به اعتبار من اليوم التالي لمضي ٣ شهور علي نشره ويراعي:-

أولا: إعفاء قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز أو غير ذلك من الضمانات وتجديده وشطبه من رسوم التوثيق والشهر وإذا اشتمل القيد علي (حلقة تصرف قانوني سابقه) في ذات المحرر (تعفي) من الرسوم متي كان (لازما ومرتبطا) بقيد الضمان العقاري وذلك ما لم يكن هذا التصرف (معاصرا) للعقد المذكور فيلزم في هذه الحالة (تحصيل كافه الرسوم).

ثانيا:- إعفاء (التأشيرات الهامشي) من رسوم الشهر الخاص باتفاق التمويل المشمول بالصيغة التنفيذية بعد (إعلانه) للمستثمر وتكليفه بالوفاء علي هامش قيد الضمان العقاري.

ثالثا:- لا تسري الأحكام السابقة علي (ضريبة الدمغة) المفروضة بقانون ١٩٨٠/١١١ وتعديلات وذلك لعدم النص عليها بقانون ٢٠٠١/١٤٨.

يأتي ما بقى أعمال النص م ١٤ من قانون الرهن العقاري الجديد رقم ٢٠٠١/١٤٨ والتي تنص علي أن (يقوم الممول) بعد وضع الصيغة التنفيذية علي اتفاق التمويل بإعلانه إلي المستثمر مع تكليفه بالوفاء وخلال مدة لا تقل عن ٣٠ يوم كما يقوم بإعلانه إلى

مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به (بغير رسوم) خلال مدة لا تجاوز أسبوعا علي هامش قيد الضمان العقاري، مع إعلان ذلك إلي جميع الدائنين المقيد حقوقهم علي العقار وإلي حائزة وإلا كان التكليف بالوفاء (غير نافذ في حقهم).

٤) مالي ٢٠٠٤/٣

يراعي ما يلي:-

أولاً: يستبدل بنص المادة (١٨٠) من تعليمات الرسوم والضرائب علي أعمال التوثيق والشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ النص التالي:-

(تنفيذا لما نصت علية المادة (١٣)ق ببنديها (أ)،(ب) والمادة (٥٥) من القانون رقم ٨٤لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون الجمعيات والمؤسسات الأهلية (تعفى) الجمعيات والمؤسسات الأهلية الخاضعة لأحكام هذا القانون من رسوم التسجيل والقيد التي يقع عبء أدائها علي الجمعية أو المؤسسة الأهلية في جميع أنواع العقود التي تكون طرفا فيها كعقود الملكية أو الرهن أو الحقوق العينية الأخرى وكذلك من رسوم التصديق علي التوقيعات.

كما تعفى من ضرائب ورسوم الدمغة المفروضة حاليا والتي تفرض مستقبلاً علي جميع العقود والتوكيلات والمحررات والأوراق المطبوعة والسجلات وغيرها.

ولا تتمتع بالإعفاء المشار إليه بالفقرتين إلا بعد تقديم جريدة الوقائع المصرية التي تتم فيها نشر ملخص النظام الأساسي للجمعية أو المؤسسة الأهلية).

<u>ثانيا:</u>علي الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والإدارات العامة للتفتيش المالي وأمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري الإدارات المالية ورؤساء مكاتب أو فروع التوثيق تنفيذ ذلك بكل دقة وعرض أية مخالفة بشأنه علي رئاسة المصلحة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية. **الأمين العام**

٢٠٠٤/٣/٢١ **رئيس القطاع**

٥) مالي ٢٠٠٤/٤

يراعي ما يلي:

أولا: يتم تقدير الرسم المستحق علي (محضر التصالح) الذي يتم مع البنوك طبقا لأحكام المادة (١٣٣) من القانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد والذي يقدم إلي احدي مكاتب أو فروع التوثيق التابعة لمكتب الشهر العقاري الذي يقع في دائرته البنك المتصالح معه لتوثيقه وقيده في السجل المعد لذلك بمقدار نصف في الألف من قيمة الحقوق المتفق علي الوفاء بها وفقا لشروط التصالح.

ثانياً: علي الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي والجهاز الإشرافي ومديري الإدارات المالية بمكتب الشهر العقاري والتوثيق ورؤساء مكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة وعرض أية مخالفة بشأنه علي رئاسة المصلحة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذ،،،،،،

الإدارة العامة للبحوث القانونية

الأمين العام

٢٠٠٤/٤/٢٧

رئيس القطاع

٢٠٠٤/٤/٢٩

٦- إثبات تاريخ محررات التمويل العقاري

منشور فني رقم (١) بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٦

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١ بإذاعة أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار (قانون التمويل العقاري)، ولائحته التنفيذية والتعليمات المتضمنة إجراءات تطبيقية.

بالإشارة إلي المادة (١٢مكرر) من قانون تنظيم الشهر العقاري التي وضعت قاعدة عامة تتمثل في عدم جواز إثبات تاريخ المحررات الواجب شهرها.

إلا انه ولاعتبارات قدرها المشرع أورد في المادة (٦) من قانون التمويل العقاري في الفقرة (ز) النص علي التزام أطراف اتفاق التمويل العقاري إعطائه تاريخا ثابتا.

وبناء علي ما تقدم:-

أولا:- يقبل إثبات تاريخ المحررات التي تتضمن اتفاق التمويل وفقا للمادة ٦ بند (ز) من قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وذلك في أي مكتب أو فرع للتوثيق ودون التقيد بالاختصاص المكاني، وفقا للإجراءات ذاتها التي تتبع في إثبات التاريخ، والمنصوص عليها في المادة ٨١ وما بعدها من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بالجزء الثالث منها «التوثيق» طبعة ٢٠٠١.

<u>ثانياً:</u> علي الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث، والإدارات العامة للتفتيش المالي الثلاث والجهاز الإشرافي بمكاتب الشهر العقاري ورؤساء مكاتب أو فروع التوثيق، مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة وعرض أية مخالفة بشأنه على رئيس المصلحة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

٢٠٠٥/٦/٦

٧) منشور مالي ٢٠٠٦/٤

(يعفي) (التأشير الهامشي باتفاق التمويل العقاري المشمول بالصيغة التنفيذية بعد (إعلانه) (للمستثمر) وتكليفه بالوفاء علي هامش قيد الضمان العقاري، وكذا التأشير بعقد الرهن الرسمي.

المزيل بالصيغة التنفيذية علي قيد قائمة الرهن الرسمي بالنسبة لكافة البنوك (من) (رسوم التوثيق والشهر).

٨) في ٢٠٠٦/٩

قانون التمويل العقاري

قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي

يتم (التأشير) (باتفاق التمويل العقاري) المزيل (بالصيغة التنفيذية) والمعلن (للمستثمر) بتكليفه بالوفاء خلال مده لا تقل عن (٣٠يوم) علي هامش قيد الضمان العقاري) بمكتب الشهر.

كما يتم التأشير بعقد الرهن الرسمي المزيل بالصيغة التنفيذية والمعلن (للمدين) (بتكليفه بالوفاء خلال ٣٠ يوم) علي (هامش قيد الرهن العقاري بمكتب الشهر العقاري وذلك (بدون رسم)

وذلك خلال (أسبوع) من تاريخ إعلان المكتب بالتأشير، ويقوم هذا التأشير (مقام) (تسجيل تنبيه نزع الملكية)

ويجوز (لشاغل العين) (استئناف الحكم) إذا تضمن (إخلائه) من العقار وذلك خلال (١٥يوم) من تاريخ النطق بالحكم **ويبدأ ميعاد الاستئناف** بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.

٩) فني ١/٢٠٠٧

يراعى ما يلي:

بيان ومواصفات اتفاق التمويل العقاري:

(١) اتفاق التمويل العقاري يجب أن يكون أطرافه بائع العقار والممول والمشتري باعتباره المستثمر. كما يجب أن يتضمن البيانات تفصيلاً بنص المادة (٦) من قانون التمويل العقاري. وأن يكون هذا الاتفاق محرراً على إحدى النماذج الصادر بها قرارات السيد الدكتور وزير الاستثمار أرقام ١١٦، ١١٧، ١١٨ لسنة ٢٠٠٦ المذاعة بالكتب الدورية أرقام ١٤٣، ١٤٤، ١٤٥، لسنة ٢٠٠٦ حسب الغرض من اتفاق التمويل العقاري. وأن يرفق هذا الاتفاق بطلب قيد الضمان العقاري عند تقديمه لمكتب الشهر العقاري المختص.

(٢) **يقبل إثبات تاريخ المحررات التي تتضمن اتفاق التمويل العقاري** وفقاً للمادة (٦) بند (ز) من قانون التمويل العقاري سالف الذكر وذلك في أي مكتب أو فرع للتوثيق **ودون التقيد بالاختصاص المكاني** وفقاً للإجراءات ذاتها التي تتبع في إثبات التاريخ المنصوص عليها بتعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق الجزء الثالث منها (التوثيق).

(٣) يجوز توثيق اتفاق التمويل العقاري المحرر على إحدى النماذج الصادر بها قرار وزير الاستثمار سالفة البيان. أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها حسب الأحوال وذلك **دون الحاجة إلى التأشير عليها بالصلاحية للشهر أو القيد شريطة أن يكون مؤشراً عليها من مكتب الشهر العقاري المختص المراجعة الفنية بقبول توثيقها أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها وممهورة بخاتم شعار الجمهورية بمكتب الشهر العقاري المختص.**

ثانياً:

قيد الضمان العقاري بمكتب الشهر العقاري المختص وإجراءاته ومستنداته:-

(١) طلب قيد الضمان العقاري ممن يقدم، والجهة التي يقدم إليها:-

- يقدم هذا الطلب لقسم المراجعة الفنية (إدارة الشهر) بمكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار محل الضمان.

- ويقدم هذا الطلب من الممول أو المشتري (المستثمر). ويقيد هذا الطلب في سجل خاص يعد لذلك بمكتب الشهر العقاري المختص.

(٢) البيانات التي يجب أن يشملها طلب قيد الضمان العقاري:-

- هي البيانات الواردة تفصيلاً بالمادة (١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري وهي:-

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل.

(٣) المستندات الواجب إرفاقها قيد الضمان العقاري المقدم لمكتب الشهر العقاري المختص:-

(أ) اتفاق التمويل العقاري المحرر على إحدى النماذج الصادر بها قرارات من وزير الاستثمار أرقام ١١٦، ١١٧، ١١٨ لسنة ٢٠٠٦ سالفة الذكر.

(ب) العقد المسجل سند ملكية العقار محل الضمان باسم البائع أو الكفيل العيني أو المستثمر حسب الأحوال.

(ج) شهادة تصرفات عقارية من مكتب الشهر العقاري بدائرته العقار محل الضمان تفيد عدم وجود تصرفات على العقار محل الضمان من تاريخ شهر سند الملكية حتى تاريخ قيد الضمان العقاري.

(د) قائمة قيد الضمان العقاري المحررة على الورق لشهر المحررات الواجبة الشهر تتضمن ملخص البيانات الواردة باتفاق التمويل العقاري.

(هـ) إقرار مصدق على التوقيعات فيه من أطراف اتفاق التمويل العقاري يتضمن مطابقة الأوصاف والمشتملات الواردة بالطلب واتفاق التمويل العقاري وسند الملكية لكافة أوصافه ومشتملاته على الطبيعة وتحت مسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقاري في الحال أو الاستقبال. أو يكفي بأن يتضمن اتفاق التمويل العقاري هذا الإقرار المذكور.

(و) إذا كان في حاله البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضمانا للتمويل رهن أصول عقاريه مملوكة للمستثمر.أو لغيره (الكفيل العيني).

ثالثا:

<u>سلطة مكتب الشهر العقاري المختص (المراجعة الفنية) وبحث طلب قيد الضمان العقاري بعد قيده بالسجل الخاص المعد لذلك:</u>

(١) <u>المدد اللازمة لبحث موضوع الطلب:-</u>

(أ) البحث المبدئي لموضوع الطلب يكون خلال ثلاث أيام من تاريخ تقديمه أو طلب استيفاء بيانات أو مستندات معينة يطلبها القانون أو التعليمات (مادة ١٢من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليها).

(ب) البت النهائي في الطلب بقبوله أو رفضه لعدم توافر البيانات أو المستندات يكون من خلال أسبوع من تاريخ تقديمه مع إبداء الأسباب. مع إخطار الطالب في هاتين الحالتين بخطاب مسجل بعلم الوصول بذلك.

(مادة ١٠ من القانون، مادة ١٣من اللائحة التنفيذية لهذا القانون)

(٢) بحث موضوع الطلب:-

(أ) إذا تم التحقيق من قبل المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقاري المختص من صحة حدود العقار محل الضمان وموصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية. وتم التحقق من ملكيه المتصرف أو المدين الراهن أو الكفيل العيني للعقار محل الضمان العقاري علي ضوء المستندات الموضحة ببند (٣) والواجب إرفاقها بطلب القيد. فيتم قيد الضمان العقاري بذات الإجراءات التي تقيد بها الحقوق العينية التبعية الواردة بتعليمات الشهر وتعليمات السجل العيني.

(ب) وإذا تبين عدم استيفاء طلب القيد لأحد المستندات الواجب إرفاقها بطلب القيد أو تبين من البحث عدم مطابقتها لأحكام القانون والتعليمات المنظمة لبحث ملكية التصرفات القانونية والقوانين المعلقة بهما.

كذلك إذا تبين عدم مطابقة حدود العقار ومواصفاته الواردة بالطلب أو اتفاق التمويل العقاري عما ورد بسند الملكية المسجل.

-وفي جميع هذه الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسببا بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقا لأحكام القانون.

(ج) وعلي مكتب الشهر العقاري المختص في الحالات التي

يسفر فيها بحث المكتب لطلب قيد الضمان العقاري عن عدم ملكيه البائع أو المدين الراهن أو الكفيل العيني للعقار محل الضمان بموجب محرر مشهر ناقل للملكية والتكاليف. أو عدم استيفاء طلب القيد للبيانات أو الشروط أو المستندات اللازمة للقيد والتي لا يمكن استيفاؤها ألا عن طريق تقديم طلب شهر عقاري للمأمورية المختصة أن يخطر طالب القيد بكتاب مسجل موصي عليه بعلم الوصول خلال أسبوع من تاريخ تقديم طلب القيد للمكتب متضمنا البيان أو المستند المطلوب منه استيفاؤه وتكليفه بالتوجه إلي مأمورية الشهر العقاري المختصة لاستيفاء المطلوب.

– ويمتنع علي مأموريات الشهر العقاري قبول تقديم طلبات قيد الضمان وفقا لأحكام هذا القانون إلا إذا كانت مصحوبة بكتاب رسمي من مكتب الشهر العقاري المختص يفيد تكليف الطالب فيها بتقديمها للمأمورية المختصة.

– وعلي مأمورية الشهر العقاري المختصة قبل تقديم طلبات قيد الضمان وفقا العقاري الخاضع لأحكام هذا القانون والمشفوعة بموافقة مكتب الشهر العقاري المختص علي تقديمها للمأمورية المختصة وقيدها بدفتر أسبقية الطلبات والسير في إجراءاتها طبقا للقانون والتعليمات.

وذلك بعد سداد رسم الطلب ورسوم البيع. مع إعفاء جدول قيد الرهن من الرسوم.

رابعاً:-

حالة التصرف في العقار محل الضمان العقاري:-

بعد قيد الضمان بمكتب الشهر العقاري المختص بالتطبيق لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحية التنفيذية وأراد المشتري (المستثمر) التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيره أو في تمكين الغير الانفراد بشغله أن يحصل علي موافقة كتابية من الممول علي ذلك. أو إدخال الممول طرفا في الإجراءات مصادقا علي ذلك.

خامسا:-

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري:

-في حالة قيام الممول بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلي احدي الجهات فيجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن التمويل العقاري إلي الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التو ريق والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال.

-قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلي المحال له.

(ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.

(ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأية ضمانات أخري (محفظة التوريق).

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

سادسا:-

التنفيذ علي العقار محل الضمان وفقا لأحكام هذا القانون:

-علي مكتب الشهر العقاري المختص الذي تم قيد الضمان العقاري وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية سالفي الذكر قبول التأشير باتفاق التمويل العقاري المزيل بالصيغة التنفيذية والمعلن للمستثمر بتكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما علي هامش قيد الضمان العقاري التي تم بالمكتب.

-ويتم التأشير بغير رسوم وذلك خلال أسبوعين من تاريخ إعلان المكتب بالتأشير المطلوب

-ويقوم هذا التأشير مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

تجديد قيد الضمان العقاري:

(أ) تجديد قيد العقاري:-

(١) يجب تجديد قيد الضمان العقاري خلال عشر سنوات من تاريخ قيد الضمان العقاري بمكتب الشهر العقاري المختص وإلا سقط قيد الضمان العقاري ووجب إعادة قيد بإجراءات قيد جديدة تكون مرتبته من وقت إجرائه.

(٢) ويقدم طلب تجديد قائمة قيد الضمان العقاري إلي مكتب الشهر العقاري الذي تم فيه قيد الضمان العقاري. وليس مأمورية الشهر العقاري المختصة. ويتضمن هذا الطلب ملخص لبيانات القائمة المراد تجديدها.

(٣) ويقدم هذا الطلب من الممول أو من المستثمر (المشتري).ويرفق بهذا الطلب صوره طبق الأصل من قائمة الضمان العقاري السابق قيدها. مع صوره منها منسوخة علي الورق المعد لشهر محررات واجبة الشهر. ولا يشترط التصديق علي التوقيعات فيها لمراجعتها علي الأصل. وفي حالة وجود نقص بيانات قائمة التجديد يقوم المكتب باستيفائه بنهاية القائمة أو بملحق يرفق معها.

ثم يؤشر المكتب بقيد هذه القائمة تجديدا للقيد السابق(يذكر رقمه وتاريخه)

(ب) شطب قيد الضمان العقاري أو محوه أو إلغاؤه:-

(١) يقدم طلب شطب قيد الضمان أو محوه أو إلغاؤه. إلي مكتب الشهر العقاري المختص الذي تم فيه قيد الضمان العقاري.

(٢) ويقدم هذا الطلب من الممول أو المشتري (المستثمر) متضمنا ملخصا عن بيانات القيد المراد شطبه أو محوه.

(٣) يرفق بطلب شطب قائمة قيد الضمان العقاري أو محوه المستندات الآتية:-

- حكم نهائي بشطب أو محوه القيد. أو إقرار رسمي موثق من الممول الدائن بالتخالص من الدين وشطب القيد. وفي حالة قيد حق الامتياز العقاري يكتفي **بإقرار عرفي مصدق علي التوقيعات فيه بالتخالص عن الدين وشطب القيد من الدائن.**

<u>ثامنا: الرسوم المستحقة علي قيد الضمان العقاري أو تجديده أو شطبه:-</u>

(١) يعفي طلب قيد الضمان العقاري المقدم لمكتب الشهر العقاري الكائن بدائرته العقار محل الضمان العقاري أو تجديده أو شطبه، من رسوم التوثيق والشهر وإذا أشتمل قيد الضمان العقاري علي حلقة تصرف قانوني سابقة عليه في ذات المحرر فيعفي هذا التصرف من الرسوم متي كان لازما ومرتبطا بقيد الضمان العقاري. وذلك ما لم يكن هذا التصرف معاصرا للقيد المذكور فيلزم في هذه الحالة تحصيل كافة الرسوم المستحقة عليه.(المنشور المالي رقم (٤) لسنة ٢٠٠٢)

(٢) يعفي التأشير الهامشي باتفاق التمويل العقاري المشمول بالصيغة التنفيذية بعد إعلانه للمستثمر وتكليفه بالوفاء علي هامش قيد الضمان العقاري من رسوم التوثيق والشهر. (المنشور المالي رقم (٤) لسنة ٢٠٠٢ والمنشور المالي رقم (٤)لسنة ٢٠٠٦).

(٣) عدم استحقاق دمغة نسبية علي اتفاق التمويل العقاري المبرم وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنه ٢٠٠٢ بإصدار قانون التمويل العقاري. (المنشور المالي رقم (١) لسنه ٢٠٠٦).

(٤) في الحالات التي يصرح فيها المكتب بتقديم طلب قيد

الضمان العقاري إلي مأمورية الشهر العقاري المختصة علي النحو سالف الذكر في البند (ثالثا).

يتضمن تحصيل الرسوم المستحق علـــي الطلـــب والرســـوم المستحقة علي جدول البيع مع إعفاء جدول قيد الرهن من الرسوم.

تاسعا:-

يلغى ما يخالف ذلك من تعليمات سابقه.

عاشرا:-

علي إدارات التفتيش الفني والتفتيش المالي والـــسادة أمنـــاء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء المراجعة الفنيـــة بالمكاتـــب ورؤساء مأموريات الشهر مكاتب أو فروعها في مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

١٠) فني ٢٠٠٧/٣ بخصوص (التمويل العقاري)

وتنفيذ الأحكام قرار وزير العدل رقم ١١٢٤ بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١١ بإنشاء مكتب شئون التمويل العقاري بمصلحة الشهر ويعمل به من ٢٠٠٧/٣/١).

أولا: بالنسبة لمكاتب الشهر العقاري والتوثيق:-

يتعين علي مكاتب الشهر العقاري (قسم المراجعة الفنية) لدي تقديم طلبات قيد الضمان العقاري إليها تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية إرسال صورة من هذه الطلبات إلي (مكتب شئون التمويل العقاري) الكائن مقره **بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (١) أبراج المانسترلي شارع البحر الأعظم الجيزة**

وذلك في ذات يوم تقديمها أو اليوم التالي علي الأكثر.

كما يخطر مكتب شئون التمويل العقاري بكل إجراء يتم اتخاذه بشأن طلب قيد الضمان العقاري حتى تمام قيد الضمان العقاري. كما يخطر أيضا بصوره من المحرر المشهر المتعلق بطلب قيد الضمان العقاري أولا بأول.

ويكون السيد الأمين المساعد بالمكتب المشرف علي قسم المراجعة الفنية مسئولا مسئولية مباشرة عن مراجعة طلبات قيد الضمان العقاري وإنجازها.

ثانيا:-

<u>بالنسبة لمكتب شئون التمويل العقاري:-</u>

(١) يتعين علي مكتب شئون التمويل العقاري قيد ... ور طلبات الضمان العقاري الواردة إليه من مكاتب الشهر العقاري في سجل خاص يعد لذلك بدون به كافة ما يتعلق بالطلب من بيانات

ومراحل لإجراءات التي مر بها الطلب وفقا للمنشور الفنـــي رقـــم (١) لسنة ٢٠٠٧ مع تخصيص سجل لكل مكتب علي حدة.

كما يتعين إعداد ملف لكل طلب علي حدة. تحفظ به صـــوره الطلب وكافة المكاتبات والأوراق المتعلقة به والتي أخطر بها مـــن مكاتب الشهر العقاري.

(٢) يتعين علي مكتب شئون التمويل العقاري متابعة مكاتـــب الشهر العقاري في شأن بحث طلبات قيد التمويل العقاري المـــشار إليها وإنهاء إجراءاتها حتى تمام قيد الضمان العقاري، وذلك علي فترات متقاربة لا تزيد علي أسبوع من تاريخ أخر إجراء أخطر به من مكتب الشهر العقاري المختص.

(٣) كما يلتزم مكتب شئون التمويل العقاري ببحث الصعوبات التي تعترض طلبات قيد الضمان العقاري المقدمة لمكاتب الـــشهر والعمل علي حلها طبقا للقانون والتعليمات: وعرض أية صعوبات ليست في استطاعه المكتب حلها علي رئاســـة المـــصلحة لاتخـــاذ اللازم في شأنها .

ثالثا:-

يتولى مكتب شئون التمويل العقاري إعداد لوحات إرشـــادية بشأن طلب قيد الضمان العقاري وفقا للقـــانون رقـــه ١٤٨ لـــسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية. تتضمن الأحكام التي وردت بالمنـــشور الفني رقم (١) لسنة ٢٠٠٧ في هذا الشأن. توضع في (مكان ظاهر بالمكتب) يسمح بإطلاع الجمهور عليها.

رابعا:-

تتم إجراءات متابعه مكاتب الشهر العقاري في شـــأن بحـــث طالبات قيد الضمان العقاري وإنها إجراءاتها. أو بحث الصعوبات التي تعترضها بمعرفة العضوين القانونيين بالمكتب تحت الإشراف

المباشر للأمين العام المساعد المختص بالإشراف علي هذا المكتب واللذين يكونوا مسئولين عن أي تقصير أو إهمال أو تراخ في هذا الشأن.

وعلي السيد الأستاذ الأمين العام المساعد المشار إليه إعداد (تقرير أسبوعي) يعرض علي السيد الأستاذ الأمين العام بما تم من إجراءات أو صعوبات نتجت عن متابعة للمكتب أو تفتيشه.

خامسا:-

علي الإدارات العامة للتفتيش الفني. والسادة أمناء مكاتب الشهر العقاري والأمناء المساعدين والأمين العام المساعد المشرف علي مكتب شئون التمويل العقاري مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة. ويعمل بقرار وزير العدل بما سبق اعتباراً من ٢٠٠٧/٣/١.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

حق الامتياز

(م١١٣٠- ١١٤٩ مدني) (م ١٩٤-٢٠٠ت.ش٢٠٠١)

خصائصه ومرتبته:

(م١١٣٠مدني) – هو حق عيني (تبعي) يرد علي (العقار والمنقول) ويتقرر (بقوة القانون) وقد يكون (عاما) علي (جميع أموال المدين) كالمبالغ المستحقة للخزانة العامة من الضرائب ورسوم تالية في المرتبة والقروض التي تقدم لترميم وصيانة المباني (امتياز عام)، وقد يكون (خاصا) كامتياز بائع العقار والمنقول.

مرتبة حق الامتياز: من وقت (قيده) ولو كان العقد الذي أنشئه (مسجلا) (م٤٧ ق ١٩٤٦/١١٤) (م١٩٣ تعليمات شهر ٢٠٠١).

مزايا حق الامتياز:

تشترك حقوق الامتياز (جميعا) في كونها تخول صاحبها (حق التقدم) سواء كان عاما أو خاصاً، (ولا يثبت فيها) حق التتبع (م ١١٣٤مدني) (طعن ٣٤/١٢٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧) ذلك إن حق التتبع حق مقرر لحقوق الامتياز (الخاص) علي العقار، ولكنه قد يتعرض للتعطيل في المنقول طبقا لقاعدة (الحيازة في المنقول سند الحائز) وذلك متي حاز المنقول المثقل بحق الامتياز شخص (حسن النية).

ترتيب حقوق الامتياز (المواد١١٣٨-١١٤٩مدني):

امتياز المصروفات القضائية – امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة –امتياز حفظ المنقول وترميمه – امتياز الجوار – امتياز النفقة – امتياز المصروفات الزراعية – امتياز الآلات

الزراعية – امتياز مؤجر العقار– امتياز صاحب الفندق – امتياز بائع المنقول – امتياز المتقاسم في المنقول.

يلاحظ أن هناك نوعين من حقوق الامتياز (لا يجب شهرها) هي:

(١) **حقوق الامتياز العامة علي العقار** (معفاة من الشهر بطريق القيد) ولا يثبت فيها حق عقاري أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده (طعن ٣٤/٢١٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧).

(٢) **حقوق الامتياز الخاصة علي المنقول** (لا تشهر لعدم استقرارها).

أما حقوق الامتياز الخاصة علي العقار فيجب شهرها بطريق (القيد) باعتبارها حق عيني (تبعي) وتكون مرتبتها من وقت وتاريخ قيدها.

(بند ٣٤٧) **أنواعها حقوق الامتياز الخاصة علي العقار ثلاثة هي:**

١- البائع.

٢- المقاولين والمهندسين.

٣- المتقاسم.

أولاً: امتياز بائع العقار:

يشهر بطريق (القيد) بموجب (قائمة) ولا تقيد إلا بعد (تسجيل) عقد البيع وتكوين مرتبته من وقت قيده (طبقا ١٩٣ تعليمات شهر ٢٠٠١)، [1] ولا يغني عن قيد القائمة. تسجيل عقد

---

[1] ويلاحظ انه إذا حدث بطريق السهو أو الخطأ أن قيدت القائمة قبل عقد البيع فتعتبر (كأن لم تكن) ويلزم عمل قائمة جديدة تاليه لعقد البيع ولا يشترط أن تكون (تالية) لعقد البيع في التسجيل مباشرة فالمهم فقط أن تكون (لاحقة) لتسجيل عقد البيع.

البيع، ومدة القيد (عشر سنوات) فإذا لم تجدد قبل انتهاء هذه المدة (يسقط القيد) ولكن ذلك لا يمنع الدائن من أجراء قيد جديد.

بنفس الرسم السابق وتكوين مرتبته (من وقت قيدها)، وتظهر أهمية القيد في سريان **حق الامتياز في مواجهة (الغير)** طبقا لنصوص المواد ١١٣٤، ١١٤٧ مدني ومـ٢٢ق١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر). (طعن ٢٨٣/٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٩).

ويشترط في العقار محل الامتياز:

(١) أن يكون عقار بالطبيعة والتصرف الوارد عليه (بيع أو بدل).

(٢) أن يكون قابل للبيع بالمزاد العلني، فلا يجوز في (حق الارتفاق)،كما لا يسري علي (الواهب) الذي يشترط (العوض النقدي) (طبقا م ٤٨٦/٢مدني).

تجديد قيمة القائمة:

<u>المستندات:</u> صورة طبق الأصل من القائمة السابق قيدها بمكتب الشهر ويكون ذلك في حالة (عدم الوفاء بالدين) ويشترط لبحثها أن يكون ذلك قبل سقوط قائمة القيد (بشهر) علي الأقل (فني ١٩٨٣/١٤).

ولا يشترط (التصديق علي توقيع) القائمة (م ٢٠٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

أحوال الامتناع عن التجديد:

١- انقضاء الحق بالوفاء.

٢- تطهير العقار في حاله بيعه قضاءا.

٣- البيع الجبري مع انقضاء ميعاد(زيادة العشر).

<u>ويلاحظ:</u> أنه إذا سقط القيد أثناء إجراءات طلب التجديد، يعمل طلب قيد جديد تكون مرتبته من وقت إجرائه.

ويلزم لأجراء القيد الجديد:

١- تقديم شهادة عقاريه من قسم الشهادة العقاريـــة بمكتـــب الشهر.

٢- تقديم شهادة تمويل من البلدية أو مكلفه مـــن الـــضرائب العقارية للتأكد من المدين لا يزال مالكا للعقار المطلـــوب إعـــادة إجراء القيد بشأنه.

امتياز المقاولين والمهندسين

المبالغ المستحقة لهم، لها امتياز علي المنشات التي يقيمونهـــا يكون بقدر الزيادة الناتجة عن أعمالهم والتي زادت من قيمة العقار وقت بيعه وتشهر بطريق (قيد القائمة) وتكوين مرتبته مـــن وقـــت قيده(م١١٤٨مدني) (م١٩٥ت.ش٢٠٠١)

وتحرر من عقد الرسمي أو المصدق عليه، أو حكم نهائي في حالة عدم تحرير عقد (م١٩٦ت.ش٢٠٠١).

<u>ويلاحظ:</u> أن امتياز قروض ترميم وصيانة المبـــاني (امتيـــاز عام) لا يجب فيـــه القيـــد (م١٩٧ت.ش٢٠٠١) ومرتبتهـــا تاليـــه للضرائب والرسوم.

<u>م١٩٨ت.ش٢٠٠١:</u> يكون للمبالغ التي يقرضها بنك التنميـــة والائتمان الزراعي والتعاوني للزراع والجمعيات التعاونية بغرض استصلاح الأراضي المملوكة لهم (امتياز) علي الأراضـــي التـــي صرفت من أجلها هذه القروض – ويقيد هـــذا الامتيـــاز، وتكـــون مرتبته من وقت القيد.

وتعفي قوائم قيد هذا الامتياز وتجديده وشطبه والطلبات التي تقدم بشأن ذلك من جميع الرسوم المستحقة شهرا وتوثيقا.

<u>فني</u> ٢٠٠٢/٢: طلبات الشهر التـــي تقـــدم مـــن **<u>الجمعيـــات التعاونية لبناء المساكن</u>** أو من أحد أعضائها ويكون موضـــوعها

(قرضا ومقاولة وحلول) في حق الامتياز المقاولين المهندسين(كضمان للقرض) تتم مراجعتها وبحث الملكية لعقار التعامل بها طبقا(م١٤٥ت.٢٠٠١) فإذا كان التصرف في المباني علي أرض الغير يجب تقديم عقد شراء الأرض، وألا فإدخال مالك الأرض (مُقرا بملكية) المتصرف للمباني وأنه أقامها علي نفقته، أما إذا كان التعامل علي الأرض دون المباني فيتم تقديم رخصة المباني أو شهادة من البلدية بمن أقام المباني ويبحث أصل الملكية طبقا م٢٢ق١١٤/١٩٤٦.

ثالثا امتياز المتقاسم: (م٢٠٠ت.٢٠٠١) للشركاء الذين اقتسموا عقار حق الامتياز عليه (تأمينا) لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم علي الآخر بما في ذلك (حق المطالبة بمعدل القسمة) ويعمل له (قائمة) تكون مرتبتها من وقت قيدها ويكون الامتياز (العقارات موضوع القسمة جميعها).

امتياز أتعاب المحامي (م١٩٩ تعليمات شهر ٢٠٠١):

لأتعاب المحامي علي (موكله) (دين ممتاز) بالنسبة إلي ما آل لموكله في (النزاع) موضوع التوكيل.

ولا تكون (أوامر التقدير) نافذة (إلا) بعد انتهاء ميعاد الطعن وتقديم (شهادة بذلك).

انقضاء الامتياز:

(١) بانقضاء الدين المضمون به كله بالتبعية بالوفاء أو الإبراء.

(٢) هلاك العقار.

(٣) تطهير العقار.

(٤) التنازل عن الدين.

(٥) المقاصة.

(٦) البيع الجبري.

(٧) اتحاد الذمة بانتقال ملكية العقار الدائن المرتهن أو وفاء الدائن إذا كان مورث فتجتمع صفة الدائنيه والمدين في شخص واحد فيقتضي الالتزام لاستحالة المطالبة به ماديا.

ما الحل إذا توفي البائع الدائن بعد سداد الدين ولم يم شطبه؟

الجواب يعمل (إقرار) مصدق عليه من (ورثته) بالتخالص مرفقا معه (إعلام وراثة) ويؤشر به هامشيا علي هامش قائمه حق الامتياز وعلي عقد البيع مع حفظ الامتياز المشهر – أما إذا لم يكن للبائع ورثه– فيسدد مبلغ الدين(لبنك ناصر الاجتماعي) (بيت المال) (فرع الإدارة العامة للتركات الشاغرة) (وارث من لا وارث له) ويعمل إقرار مصدق عليه بالتخالص من ممثل بنك ناصر بصفته يؤشر به هامشيا – بنفس الطريقة السالف الإشارة.

وقد ثار تساؤل هو هل ينقضي حق الامتياز بالتقادم المسقط؟

والجواب أنه (لا ينقضي) بالتقادم المسقط لأنه باعتبار حق عيني تبعي (يتبع) العقار مهما كان حائزه ولو لم يكن مدينا بالتزام (طعن ٨٩/٤٠ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٢) وينقضي(بالوفاء أو الإبراء) من البائع الأصيل أو ورثته من بعده بموجب (إقرار عرفي مصدق عليه) منه بالتخالص يؤشر به هامشيا علي هامش عقد البيع المسجل محل الامتياز وقائمته اللاحقة به وبذا يصبح العقار (مطهرا) من أي حق عيني تبعي.

صيغة قائمة قيد

حق امتياز البائع [1]

المبلغ الباقي

(١) السيد/..... جنسية ..... مهنة ..... محل الإقامة ...

(٢) السيد/..... جنسية ..... مهنة .... محل الإقامة .....

الموضـــوع

بموجب عقد بيع رسمي، مع حفظ حق امتياز البائع، وموثـق بمكتب.....في..... تحت رقم.....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الباقي (المبالغ الآتية):

.....الباقي من ثمن البيع.

.....الرسوم والمصروفات.

.....الجملـــــــــــة.

وتبين في القائمة البنود التالية:

(١) ميعاد استحقاق باقي الثمن ومدة الأقساط وميعاد استحقاق كل منها.

(ب) تحويل الدين، واستحقاقه في حالة بيع العقار.

(ج) بيان العقار.

---

[1] **ملحوظة:**

(١) تحرر قائمة قيد حق الامتياز علي الورق الأزرق المدموغ ويوقـع عليهـا عاديا من صاحب الشأن دون عمال محضر تصديق علي التوقيـع أمـام موثق الشهر العقاري.

(٢) عند تجديد قائمة القيد تنسخ القائمة الأصلية علي الورق الأزرق المدموغ ويذكر بها رقم الطلب الجديد ورقم المشروع الجديد وإنها تجدد القائمـة المشهر برقم.....(.....) ويوقع عليها من صاحب الشأن بـدون محضر تصديق(.....) ويجب أن تقدم قبل مرور مدة العشر سنوات علي شهر القيد الأول.

صيغة إقرار بشطب حق امتياز

البائع إقرار (تخالص أو مخالصة)

السيد/..... جنسية ..... مهنة ..... محل الإقامة .....

«مقر بالشطب».

أقر الحاضر علي أهليته للتصرف وطلب منا إثبات البيان التالي:

بموجب عقد بيع صادر مني بصفتي بائعا للعقار..... الكائن في ..... قسم ..... محافظة ..... إلي المشتري ..... المشهر برقم ..... سنة..... بمكتب الشهر العقاري بـ.....

مع احتفاظ البائع بحق الامتياز المقرر قانونا لسداد باقي الثمن وقدره.....(.....جنيها.....مليما) بموجب عقد البيع سالف الذكر والمشهر قائمة قيد الامتياز برقم سنة.....بذات المكتب المختص.

وحيث أن المشتري. .....قد قام بسداد كامل الثمن وأصبح خالصا.

لذلك يقرر.....البائع بأن السيد/.....قد برئت ذمته من باقي الثمن المشار عليهما سلفا ويصرح لأمين مكتب الشهر العقاري المختص بإجراء التأشير الهامشي اللازم لهذا الشطب.

وبموجب هذا الإقرار أصبح المشتري بريئا من باقي الثمن وتصبح ذمته خالصة لا يجوز للبائع الرجوع عليه بشيء بحال من الأحوال.

وبما ذكر تحرر هذا الإقرار وبعد تلاوته علي الحاضرين وقعوه معنا.

المقر **الشاهدان**

الموثق

أحكام النقض في حق الامتياز:

١- متي اكتسب (الحائز) (بالتقادم) ملكيه أطيان عليها حق الامتياز مقرر (قبل) بدء سريان التقادم، فانه يكتسب الملكية مثقلة بهذا الحق الذي يبيح لصاحبه (حق التتبع) واتخاذ إجراءات التنفيذ (طعن ٨٩/٤٠ق جلية ١٩٧٥/٥/١٢).

٢- الامتياز المقرر (بمادة ١١٤٦مدني)، عدم سريانه علي (الغير) ألا إذا اشهر (بالقيد) (طعن ٢٦٣٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٩).

٣- (حقوق الامتياز العامة) علي العقار (معفاة من الشهر بطريق القيد) ولا يثبت فيها حق التتبع أعمالا للمادة ٢/١١٣٤ مدني، وتكون (أسبق في المرتبة) علي أي حق امتياز عقاري أو أي حق رهن للخزانة العامة (م٢/١١٣٤مدني) (طعن ٣٤/١٢٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧) (طعن ٥١/١٤٢١ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٦).

٤- لا امتياز (بتقرير حق) إلا (بنص قانوني)، فان اشترط المتعاقد امتياز لحقوقه في التعويض لا يعتد به، ويكون النص عليه في (العقد) (لغوا) (طعن ٢٩/٢٠٠/ق جلسة ١٩٦٤/٥/٢١).

٥- حكم مرسي المزاد لا يطهر العين من حق امتياز البائع طالما لم يختصم هذا الأخير في دعوى البيوع. (طعن ٨٩/٤٠ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٢).

٦- (للخزانة العامة) حق (امتياز عام) علي أموال المدينين بالضرائب والمبالغ المستحقة للحكومة (م٩٠ق ١٩٣٩/١٤)، عدم وجوب شهرة ولا يثبت فيه (حق التتبع ولو كان محله (عقارا).(طعن ٣٥/٣٠٩ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٧) (طعن ٣٤/٢١٤ق جلية ١٩٧٢/٥/١٧)

٧- المبالغ المستحقة (للخزانة العامة) ومنها الضرائب

والرسوم، ثبوت الامتياز لها شرطه (أن تقضي بذلك القوانين والأوامر الخاصة) بكل منها والشروط والقيود التي تقررها. (طعن ٣٥/٣٠٩ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٧).(طعن ٣٢/٢١٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧)

٨- تخويل المشرع (الخزانة العامة) (حق تتبع) أموال مدينها استيفاء لحق (حقوقها الممتازة) وبصرف النظر عن عدم شهره في أحوال منصوص عليها في (القوانين الخاصة) بضرائب الأطيان والمباني والرسوم الجمركية.

(طعن ٣٥/٣٠٩ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٧)

٩- الامتياز المقرر لثمن العقار المبيع وجوب شهره (بالقيد) حتى يسري قبل (الغير ولو كان (مسجلا) وعدم الشهر يترتب عليه عدم سريانه قبل (الغير)، بقاء ذمة (المشتري) (مشغولة) بمقدار ما بقى من دين لينفذ به البائع علي أموال المشتري (طعن ٣٥/١٢٨ق جلسة ١٩٦٩/٦/٣).

حق الاختصاص

(م ١٠٨٥- ١٠٩٥مدني)[١]:، (المواد ١٨٨-١٩٢ ت.ش ٢٠٠١).

تعريفه:

هو حق عيني تبعي يتقرر (بأمر) من رئيس المحكمة الابتدائية بناء علي (حكم نهائي ملزم واجب التنفيذ) صادر بالزام المدين بشيء معين ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات، ولا يشترط بيان الدين طبقا لنص ١٠٨٩/٢مدني)، ويجوز أن يكون (مستقبل) ويجوز أن يكون موضوعه (القيام بعمل أو الامتناع عن عمل)، ولا يشترط نهائية الحكم [٢] (م١٨٨ تعليمات شهر ٢٠٠١).[٣]

خصائصه:

ولا يقع إلا علي العقارات فقط(م١٠٥٨مدني) فهو (إجراء تحفظي) (سابق) علي تنبيه نزع ملكية لا يترتب عليه التصرف في العقار)، بعكس تنبيه نزع الملكية فهو (إجراء تنفيذي) وأول إجراءات التنفيذ ويترتب عليه:

(١) اعتبار العقار محجوز (م٤٠٤مرافعات).

---

[١] يطلق عليه بعض الفقهاء عبارة (الرهن القضائي) وانظر التأمينات الشخصية والعينية د/ عبد السلام ذهني.

(٢) ولكن إذا كان الحكم صادر من محكمة أجنبية أو قرار محكمين يجب أن يكونا (واجبا التنفيذ) م١٠٨٦ مدني) (م١٨٨ت.ش.ع٢٠٠١).

(٣) ويجوز أن يكون الحكم بناء علي حكم يثبت صلحا بين الخصوم (م ١٠٨٧مدني) (م١٨٨ تعليمات شهر ٢٠٠١).

(٢) عدم نفاذ تصرفات المدين بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية في حق الدائن الذي تعلق حقه بالتنفيذ علي العقار (م٤٠٥مرافعات) (طعن ٣٤/١٠٧ق جلسة ١٩٦٧/١٠/١٧).

إجراءاته:

طلب لرئيس المحكمة الابتدائية من نسختين بصدور الأمر علي إحداها في اليوم التالي لتقديمها وتسلم في اليوم التالي بصدور الأمر – ويعلن المدين بهذا الأمر عن طريق قلم الكتاب حتى يتظلم منه المدين – ويجب فيه أن يتضمن أسم الدائن وإقامته والمدين وإقامته وتاريخ الحكم والمحكمة التي أصدرته ومقدار الدين مقرون بصورة رسمية من الحكم أو شهادة من قلم كتاب المحكمة مدون بها منطوق الحكم.

شروطه:

(١) أن يرد علي العقار (م١٨٩ تعليمات شهر ٢٠٠٤).

(٢) وأن يكون العقار (مملوك للمدين) من وقت صدور أمر الاختصاص حتى قيده بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر. وهذا مناط صحته وألا كان (باطلا) (طعن ٢١/٣٠٣ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)(م١٠٨٨مدني) ولا يجوز أن يكون محله ما يؤدي علي المدين مستقبلا (طعن ٢١/٣١٥ق جلسة ١٩٥٤/١٢/٢٣) (م١٨٩ تعليمات شهر ٢٠٠١) وأن يكون المدين (حي) علي قيد الحياة (م١٠٨٥/٢ مدني) (م١٨٩ ت.ش٢٠٠١).

(٣) أن يكون العقار جائز بيعه بالمزاد العلني (م١٠٨٨مدني) (م١٨٩ ت.ش٢٠٠١) ومعين تعيينا دقيقا.

(٤) حكم واجب التنفيذ بالأمر بالاختصاص ومعين تعيينا دقيق، فلا يدخل فيه الأمر علي عريضة أو العقد الرسمي الموثق) ولو كان مزيل بالصيغة التنفيذية – ولا يشترط في الحكم (نهائيته). غير انه يجوز أخذه بناء علي حكم يثبت صلحًا.

(٥) حسن نية الدائن (أي لا يعلم ببيع المدين للعقار) حتى لا يحتج بحقه في مواجهة المشتري له (طعن مدني جلسة ١٩٣٦/٥/٢١).

مالا يجوز فيه أخذ حق اختصاص:

١- حكم صحة التوقيع (م١٠٨٧مدني) (م١٨٨ش ٢٠٠١)

٢- والعقد الموثق الرسمي.

٣- موت المدين لخروج الملكية منه بالوفاء (م١٠٨٥/٢مدني) (م١٨٩ت.ش٢٠٠١).

٤- خروج الملكية من ملك المدين بالبيع والتسجيل(م١٠٨٨مدنس).

مستندات شهر حق الاختصاص:

طلب بشهر حق الاختصاص **يرفق معه:**

١- **أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالاختصاص** أو حكم ملزم واجب النفاذ باختصاص الدائن بعقار مدينه.

٢- **سند ملكية المدين مسجلا.**

٣- **شهادة تمويل أو مشتملات صادرة من البلدية** مبين بها الوصف والتمويل الحالي للعقار ورقم العقار في سنة شهر سند الملكية، وتقوم المأمورية ببحث الملكية والتمويل (للتأكد من ملكية المدين للعقار وقت القيد، ولأن مستندات ملكية المدين قد لا تعرض علي القاضي الآمر) - وذلك قبل حصول الطلب (مقبول للشهر) (م١٩٠ ت.ش٢٠٠١) ويقوم قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بطلب **شهادة تصرفات عقارية** من وقت التأشير علي الطلب مقبول للشهر وقيده بدفتر الشهر بالمراجعة الفنية وعمل (بحث تكميلي) وذلك للتحقق من بقاء الملكية علي ذمة المدين في هذه الفترة (م١٩٠ت.ش٢٠٠١).

ويجب مراعاة الأتي:

١- عدم اشتراط تقديم قائمة قيد، وإنما يكتفي بشهر عريضة طلب الاختصاص مزيله بأمر رئيس المحكمة بها (م٨٨ت ٢٠٠١).

٢- لا يستلزم الأمر التصديق علي التوقيع بمشروع المحرر الحاصل صالح للشهر من الصادر لصالحه حق الاختصاص.

٣- أن حق الاختصاص (كحق عيني تبعي) (غير قابل للتجزئة).

إجراءات تطهير وبيع العقار حال أخذ حق اختصاص بعقار المدين

(حائز العقار) يطهر العقار (بالوفاء) والتسجيل، فإذا كان الحائز مالكا للعقار (بالتقادم الطويل) فانه بالوفاء يكون مطهرا له (دون تسجيل) لان التقادم (واقعة مادية) (تستعصي علي التسجيل) ويبدأ التطهير (بإعلان) يوجه من الحائز للدائنين ببيان قيمة العقار واستعداده للدفع، فإذا وافق الدائنين أو سكتوا ٦٠ يوم بعد الإعلان عد (العرض) (مقبولا) فيؤديه إليهم أو يودعه خزينة المحكمة فيطهر بذلك العقار.

فإذا طلب أحد الدائنين (بيع) بإعلان يوجه (للحائز) خلال (٦٠ يوم) من عرض العقار في المزاد العلني – فإذا عرض العقار للبيع ولم يتقدم مزايد بسعر أعلي – رسا علي (الحائز) **وخلصت له ملكية العقار – دون حاجة إلي (تسجيل)** لأنه مالك أصلا، فإذا رسا علي الغير –حكم بإيقاع البيع عليه –**وبتسجيل حكم مرسي المزاد هذا تنتقل الملكية إلي هذا الغير** وقد يتخلى (الحائز) عن (حيازة العقار المادي) وحدها (للحارس) حتى يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار في مواجهته – ويكون ذلك بتقرير منه في قلم كتاب المحكمة الابتدائية – فإذا رسا المزاد علي (الحائز) خلصت له

ملكية العقار (بدون حاجة لتسجيل) لأنه مالك أصلا فإذا رسا **على الغير** وأوقع عليه البيع كان (حكما برسو المزاد) (بتسجيله) تنتقل إليه الملكية فإذا لم يتخل (الحائز) عن العقار اتخذت إجراءات نزع الملكية في مواجهته (بإنذار) بالدفع أو التخلية- والتنبيه عليه أنه إذا لم يدفع – ستتخذ إجراءات نزع الملكية ويباع العقار جبرا عنه بالمزاد العلني – كما يوجه إعلان كذلك إلي (المدين) ويسجل (الإنذار) ويؤشر بتسجيله علي (هامش تسجيل التنبيه) خلال (١٥ يوم) من تاريخ (تسجيل التنبيه) وإلا (سقط تسجيل التنبيه).

تجديد حق الاختصاص: م٢٠٧ تعليمات شهر ٢٠٠١:

١- صورة رسمية علي الورق الأزرق المدموغ بالمداد الأسود (من الاختصاص المطلوب تجديده) تقدم لمأمورية الشهر لمراجعتها والتأشير عليها (صالح الشهر) فإذا وجد نقص بهذا الصورة تقوم المأمورية باستيفائه في نهاية الصورة أو بورقة أخري زرقاء مدموغة (تلحق بها) ثم تقدم ذلك لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر مزيلة(بإقرار من صاحب الشأن) موقع منه وغير مصدق عليه يتضمن (طلب قيد التجديد).

سقوط القيد: مدة القيد (عشر سنوات):

سقوط القيد أثناء إجراءات طلب التجديد يستوجب تقديم (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص (م ٢٠٩/ ب تعليمات شهر ٢٠٠١.) (ومادة ١٨٩تعليمات شهر ٢٠٠٢) أو مكلفة من الضرائب العقارية من وقت التأشير علي الطلب مقبول للشهر بمأمورية الشهر حتى قيده بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر.

وفي حالة رغبة ورثة الدائن المتوفى بعد ١٩٤٦/١٢/٣١ في إعادة القيد يلزم (شهر حق الإرث) (م ٢٠٩ج تعليمات شهر

٢٠٠١) ولا يشترط عند إجراء قيد جديد للاختصاص – المطالبة باستصدار أمر جديد به من المحكمة (م٢٠٩/ع تعليمات شهر ٢٠٠١).

شطب حق الاختصاص:

بموجب إقرار رسمي موثق (م ٥٨٠ تعليمات شهر ٢٠٠١).

أحكام النقض في الاختصاص:

١- طعن ٢١/٣٠٣ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠ (مناط حق الاختصاص أن يكون العقار مملوك للمدين وقت صدوره فإذا قيد الدائن حق اختصاصه بعد قيام المدين ببيع العقار وسجل المشتري العقار فأن الاختصاص يقع باطلا لحصوله بعد انتقال ملكية العقار للمتصرف أليه ولا يجوز أن يكون محله ما يؤل للمدين مستقبلا.

٢- قيد الدائن حق اختصاصه بعد قيام المدين ببيع العقار وتسجيل المشتري للعقار أثره: بطلان الاختصاص لحصوله (بعد) انتقال ملكية العقار (للمتصرف إليه) (**طعن ٢١/٣٠٣ ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠**).

٣- نص م ٣٠ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر علي انه إذا شهر محرر بطريق (القيد) وجب أن يقرن تقديمه للمكتب المختص (بقائمة) تشمل علي بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس يوم صدوره طبقا م ١/١٠٩١ مدني، فيتم (القيد) في أي وقت (بعد) صدور أمر الاختصاص مادامت ملكية العقار (باقية) للمدين).(**طعن ٤٤/٩٣٥ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠**).

٤- المقصود بإعلان المدين بأمر الاختصاص في نفس يوم صدوره هو إخطار المدين بما تم حتى (يستظلم منه) (طبقا م ١٠٩٢/مدني) إذا لم يكن المدين (حاضرا) وقت صدور الأمر. (**طعن ٤٤/٩٣٥ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠**)

٥- من المقرر أنه إذا كسب الحائز ملكية عقار بالتقادم انتقلت الملكية بأثر رجعي إلي وقت بدء الحيازة التي أدت إلي التقادم فيعتبر مالكا للعقار طوال مدة التقادم بحيث لو رتب (المالك الأصلي) خلال هذه المدة أو ترتب ضده خلالها (حقوق علي العقار)، فان هذه (الحقوق) باكتمال مدة التقادم - لا تسرى في حق الحائز.

- فإذا كانت وقت بدء الحيازة سابقة علي تاريخ تسجيل حق اختصاص الدائن فلا يسري في حق الحائزين - وإذا التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (طعن / ق جلسة ١٩٨١/٥/١٢)

٦- حق اختصاص الدائن بعقار مدينة شروط صحته أن يكون العقار مملوكا للمدين وقت صدور الاختصاص ولا يجوز أن يكون محله ما يؤل للمدين مستقبلا (طعن ٣١٥/ ٢١ق جلسة ١٩٥٤/١٢/٢٣).

تعريفات خاصة

بالمكتب المساحي

(١) **الميزانين:**

هو الدور المسحور وهو يقع بين الدور الأرضي والأدوار العليا، وهو عبارة عن شقق مكونة من حجرة أو أكثر لغرض (مكاتب إدارية) ويتميز بأنه لا يوجد به تراس أو بروز بعكس المحلات:

فغالباً تكون بالدور الأرضي ولا تزيد عن حجرة.

(٢) **الكانتين:** وهو البدروم ويقع بأسفل الدور الأرضي.

(٣) **التراس:** وهو الفراندة أوالبلكونة.

(٤) **الشكمة:** بروز.

(٥) **لوط:** قطعة.

(٦) **للتحويل من ذراع مربع إلي أمتار مربعه** يضرب مقدار الذراع المربع×٩ والناتج يقسم علي ١٦ والعكس إذا ما أريد التحويل من أمتار مربعه إلي أذراع مربعه فيضرب ×١٦ والناتج يقسم علي ٩ أما الضرب ×٥٦،٢٥ سنتيمتر فإن الكسور العشرية عادة لا تعطي مساحة المسطح بدقة وتؤدي فقد مسطح كبير إذا كان المسطح كبير أما التحويل من ذراع إلي معماري لأمتار مربعه يضرب ×٣ والناتج يقسم علي ٤ أو يضرب عدد الأذرع ×٧٥ مقسومة علي ١٠٠ ليعطي الناتج (بالأمتار المربعة).

(٧) **أوفيس:** مطبخ صغير لعمل الشاي بالمكاتب الإدارية.

(٨) **برجولا:** قرائده صغيره. أو مقعد دائري بكراسي يعلوه تكعيبة أوراق شجر.

متفرقات من أحكام النقض

(١) التصحيح الواقع في بيانات العقار محل التصرف (المسجل) اعتباره (تصرفا جديدا) **شروطه:** أن يكون من شأنه إحداث المغايرة (للمبيع) في كلا العقدين. (طعن ٦٣/٦١١٠ ق جلسة ٢٠٠٢/١/٢٧)

(٢) **اللغة العربية** هي لغة الدولة الرسمية. وجوب الالتزام بها دون غيرها (م٢ من الدستور).إجراءات التقاضي أو الإثبات أو إصدار الأحكام وجوب صدورها باللغة العربية (م١٩ من قانون السلطة القضائية) **المحررات المدون بلغة أجنبية شروط قبلها:** أن تكون مصحوبة بترجمة عربية لها. مخالفة ذلك أثره (البطلان المطلق) لتعلق ذلك بالنظام العام. استناد الحكم في قضائه إلي عقد إيجار محرر باللغة الفرنسية دون تقديم ترجمة لها باللغة العربية (مخالف للقانون). (طعن ٥٩/٢٣٣٣ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦).

دعوى صحة التعاقد

أو

صحة ونفاذ العقد

و

الحكم الصادر فيها

دعوى ((صحة التعاقد))

والحكم الصادر فيها

دعوى (صحة التعاقد). (وصحة ونفاذ العقد) مسميان (لدعوى واحدة):

تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد، ومداه ونفاذه (طعن ٢٦/٨٦ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٧) ويجوز رفعها على كافة التصرفات ولو لم تكن بيعا (طعن ٥١/١١٤٥ ق جلسة ١٩٨٣/١/١٩) **فهي إذن ليست قاصرة على (عقود البيع).**

ماهيتها المقصود بها؟

دعوى صحة التعاقد: (هي دعوى استحقاق ما لا، يقصد بها تنفيذ التزامات البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام التوقيع على العقد النهائي أو تسجيل العقد في نقل الملكية (طعن ٥٩/٥٣٥ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٣. طعن ٥٣/١٩٢٨ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩) (السنهوري الوسيط ج ٤ بند ٢٧٤).

أو هي دعوى المقصود بها: تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري (تنفيذاً عينياً) و (الحصول على حكم يقوم تسجيله مقام (تسجيل العقد) في نقل الملكية.

ولهذه فإن المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه، وتسجيل الحكم الذي يصدره به في الدعوى (ممكنين) (طعن ٤٣/٨٩ ق جلسة ١٩٨١/١٢/١٠) (طعن ٤٩/٥١٧٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٥) (طعن ٤٨/٩٠٥ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٤) (طعن ٥٠/٩٠٠ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٣).

تسجيل صحيفة دعوى التعاقد ليست دليلاً على انتقال الملكية للمشتري:

(١) ذلك إن المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١).

(٢) وأن مؤدي نص م٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري، أن الملكية العقارية لا تنتقل إلى المشتري إلا (بتسجيل عقد البيع) أو (بتسجيل الحكم النهائي) الصادر بإثبات التعاقد، وهذا القانون وإن أجاز تسجيل دعاوى صحة التعاقد، على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، فإنه بذلك تفيد حماية أصحاب هذه الدعاوى تجاه من ترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية (قبل) التأشير بالحكم الذي يقرر حق المدعي فيها. (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢).

دواعي اللجوء إليها الأثر المترتب عليه؟

هو امتناع البائع عن الحضور أمام موثق الشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع النهائي، أو امتناعه عن تقديم مستندات الملكية اللازمة (للتسجيل).

فدور (تسجيل) صحيفة دعوى صحة التعاقد قاصر على الاحتجاج على التصرفات التي رتبت حقوق عينية لأصحابها على العقار، التي تلي تاريخ تسجيلها، والتأثير بها هامشياً. ولا يسري ذلك على (الأحكام) المؤشر بها بعد (٥ سنوات) من تاريخ صيرتها نهائياً أو من تاريخ العمل بقانون ١٩٧٦/٢٥ المعدل لقانون الشهر

العقاري المعمول به اعتباراً من ١٩٧٦/٥/١ (طعن ٥٤/٥٩٨ ق) وطبقاً (م ١٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

وفيما يلي أحكام محكمة النقض في هذا الصدد:

(١) جعل حق المشتري حجة على من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد (طعن ٣٧/٥٨ ق جلسة ١٩٧١/١١/٢٣).

(٢) تسجيل دعوى صحة التعاقد غير كاف لنقل الملكية ما لم يصدر (حكم نهائي ويسجل) ويؤشر به على هامش العريضة المسجلة ليحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (٤٣/٣٨٥٠ ق جلسة ١٩٧٧/٧/٢٨).

(٣) مجرد قيام المشتري بتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية تلك التي لا تنتقل إلا بتسجيل الحكم الصادر بشأنها (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١) (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢).

(٤) تسجيل صحيفة دعوى التعاقد التي يرفعها المشتري على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينها على بيع عقار من شأن أن يجعل حق المشتري الذي يقرره الحكم المؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة حجة من تاريخ هذا التسجيل على من يترتب له حقوق عينية على ذات العقار، فلا يحول تسجيل المتصرف إليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشتري الذي سجل صحيفة دعواه في تاريخ سابق إذا ما صدر الحكم وتأشر له به طبقاً للقانون يكون (حجة) على (المتصرف إليه) (طعن ٥٨/٣١٠٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥).

(٥) مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية من البائع للمشتري، وذلك إما بتسجيل هذا

الحكم أو بالتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفة دعواه. (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢) (طعن ٦٢/٤٤٩٧ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧).

شروط قبولها (ملكية البائع للمبيع بموجب (عقد مسجل) واختصام المالك الأصلي بموجب عقد مشهر مسجل في حالة توالي حلقات البيع العرفية:

ومن أحكام النقض:

١- **لا يجاب (المشتري) إلى طلب الحكم بصحة عقده إلا إذا كان البائع (مالكاً)** حتى يكون انتقال الملكية إلى المشتري (ممكناً) (م ٤٦٤مدني) (طعن ٥٣/١٢٠٠ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦) (طعن ٣/١٨٩ ق جلسة ١٩٦٨/٤/١٨).

٢- نقل ملكية العقار للمشتري بالتسجيل شرطه: أن يكون البائع (مالكاً) للعقار (الطعنان ٣٥٦٢، ٥٦/٣٥٥١ ق جلسة ١٩٩١/٣/١٢). (٦٢/١٧٦٩ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٦) (طعن ٤١/٤٩٦ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) (طعن ٥٣/٢٢٦٥ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠). (طعن ٥٣/١٢٠٠ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦) (طعن ٥٤/١٩٩٣ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٣٠) (طعن ٥٨/٣١٠٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥).

٣- تسجيل سند ملكية البائع شرط: للقضاء بصحة التعاقد (طعن ٤١/٤٩٦ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) وأن عدم تسجيل المشتري عقده أثره بقاء العقار على ملك البائع، فإذا تصرف البائع مرة ثانية في ذات العقار يكون تصرفه صحيحاً وأن العبرة في انتقال للملكية (بأسبقية تسجيلها) (طعن ٥٤/١٠٣٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣).

٤- عدم قبول طلب صحة ونفاذ العقد إذا تبين وثبت أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل في الدعوى لعدم تسجيله عقد شرائه وإن المشتري لم يختصم في دعواه البائع له (طعن ٣٥/١٤٨ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٨) (طعن ٣٢/٢٩ ق جلسة ١٩٦٦/٥/١٩) (طعن ٥١/١٦٨٤ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٢) (طعن ٥٥/٨٧٥ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٤). (طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١) (طعن ٥١/١١٢٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠) (طعن ٥٢/١٥٠٣ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٥).

خصائص دعوى صحة التعاقد:

١- **دعوى شخصية عقارية:** تستند إلى حق شخصي ويطالب فيها بتقرير حق عيني على العقار، أو اكتساب هذا الحق. ويرفعها المشتري أو ورثته على البائع لورثته أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار أو محكمة موطن المدعى على (طعن مدني جلسة ١٩٦٣/٢/٣١).

٢- **دعوى استحقاق مالاً:** لقدر المبيع لأن القصد منها تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية للمشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية (طعن ٤/٦٠ ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٧) (طعن ٤٦/٨٨٠ ق جلسة ٨٦/١١/١٥) (طعن ٥٣/٢٥٧ ق جلسة ٨٧/٣/٢٦). وهذه الدعوى لا تسقط بالتقادم لأن حق الملكية حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن (طعن ٥٨/٢٠٣٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٩).

وترتيباً على ذلك يجب:

أ- **أن يكون البائع مالكاً وسند ملكيته (مسجلاً)** حتى يستطيع بدوره نقل الملكية للمشتري (أي يكون تنفيذ التزامه (ممكناً) (طعن ٥٧/١٦٢٠ ق جلسة ٩٠/١/١٨) (طعن ٥٨/٢١٥٠ ق جلسة

٩٠/١/٢٥) وإلا وجب اختصام المالك الأصلي (بائع البائع). (طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١). (طعن ٥٨/١٧٠٦ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠).

ب- عدم الجمع بينهما وبين دعوى ثبوت الملكية في دعوى واحدة أو صحيفة دعوى أعمالاً لنص (م ٤٤ مرافعات) التي تقضي بعدم جواز الجمع بين الملكية والحيازة – فما دام أن الملكية لم تنتقل بعد للمشتري فلا يجوز الجمع بينهما وبين دعوى ثبوت الملكية للمشتري للعقار (طعن ٥/٦٨٨ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٥).

ج- إنها لا تسقط بالتقادم: و ذلك لتولد (التزام شخص أبدي) عن عقد البيع العرفي على عاتق البائع أو ورثته من بعده، بضمان عدم التعرض للمشتري (م ٤٣٩ مدني) ويمتنع على البائع أو ورثته دفع دعوى صحة التعاقد بالتسليم والتقادم المسقط أو المكسب ما لم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بشقيه (بنقل الملكية والتسليم) وتوافر شروط التقادم المكسب للعين المبيعة من بعد (طعن ٥/٨٣٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١) (طعن ٥١/١٢٩٦ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٤) (طعن ٥٤/١٥٤٢ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٤). (طعن ٦٢/٢٠٥٤ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٤).

٣- دعوى موضوعية: تنصب على حقيقة البيع فتتناول محله ومداه ونفاذه ووجوده أو إعدامه- وصحته أو بطلانه- وجديته أو صوريته.

٤- إنها تقبل التجزئة بطبيعتها: فتصح لمن يقرها من الورثة، ولا تصح لمن يطعن في بيع المورث منهم: (طعن ٤٧/١١٢٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٨). (طعن ٣٤/٣٠٥ جلسة ١٩٨٦/٦/١١) ويكتفي فيها عند الطعن بالنقض باختصام المحكوم لهم (طعن ٥٨/٩١٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) (طعن ٥٨/١٧٦٥ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) ويجوز لأحد الورثة رفعها فقط (دون) باقي

الورثة في صحة و نفاذ عقد قسمة مختصماً فيها (باقي الورثة) (طعن ١٨/٢٠٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥).

٥- أن الحكم الصادر فيها والمقرر لحق الملكية لا يسقط بالتقادم. (طعن ٤٧/٩٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩) (طعن ٦٣/٥٩٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧).

مراحل دعوى صحة التعاقد:

تمر دعوى صحة التعاقد بـ ٣ مراحل:

١- عقد البيع الابتدائي.

٢- صحيفة دعوى صحة التعاقد المعلنة.

٣- حكم صحة التعاقد النهائي وذلك بمرور ٤٠ يوم على صدور حكم أول درجة دون طعن، أو طعن عليه خلال ذلك الميعاد وتأيد استئنافياً.

أولا: عقد البيع الابتدائي:

١١٠٢: مكرر: تكييفه:

هو وعد بالبيع ملزم لطرفيه. وبتسجيل العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري يعد (تقايل) من عقد البيع الابتدائي (وفسخ له بأثر رجعي).

وفي ذلك تقول محكمة النقض (عقد البيع النهائي- دون العقد الابتدائي هو الذي تستقر به العلاقة بين المتعاقدين ويصبح قانون المتعاقدين بشرط أن يكون هذا العقد صحيحاً، وخالصاً من المطاعن) (طعن ٤٩/٣٤٣ ق جلسة ١٩٨٢/١٠/٣١).

ويلاحظ أن الشفعة (كرخصة) يجوز في عقد البيع الابتدائي لأنها تقع على (**بيع عقار**) أياً كان نوعه (ابتدائي أو نهائي) وبتسجيل عقد البيع النهائي الحاصل على صالح للشهر ومسدد رسومه، وموقع عليه من أطرافه بعد السداد أمام الشهر العقاري.

ويعتبر البيع الابتدائي (باتاً) وملزماً) متى دلت صيغته على التزام طرفيه بالوفاء بالالتزامات الناشئة عنه على وجه قطعي لا يقبل العدول (طعن ٥٤/١٤٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣).

بيانات عقد البيع الابتدائي:

يلزم في عقد البيع الابتدائي ما يلي:-

١- **إن يتضمن (تاريخ) التعاقد وأطرافه**- والإقرار بأهليته للتعاقد والتصرف.

٢- **بيان حصول بيع، وبيان (عقار التعامل)** وتحديد (محل العقد) تحديدا نافياً للجهالة من حيث رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والأطوال الأربعة والوصف) وإلا كان (باطلاً) (طبقاً لنص المواد ١٣٧، ٤١٩ مدني و م٢ ق ١٩٤٦/١٤٤) ويؤدي إلى رفض دعوى صحة التعاقد إذا ما رفعت.

٣- **بيان الثمن- كركن أساسي في عقد البيع** يميزه عن غيره من (العقود وإلا عد التصرف هبة، أو وصية أو بدل حسب ما يبين من بنوده.

٤- **بند الملكية:** لبيان أن التصرف صادر من المالك الحقيقي، وأنه ليس بائع لمالك الغير وإلا عد (غاصب بلا سند)، ولأن بند الملكية عنصر هام من عناصر دعوى صحة التعاقد المراد رفعها.

٥- **بند الحقوق العينية الأصلية والتبعية:** و إقرار البائع بخلو العقار **المبيع منها كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز.** (ملحوظة للتأكد من صحة ذلك يمكن استخراج (شهادة عقارية) من مكتب الشهر المختص قسم الشهادات العقارية فيكون العقار خالي منها إذا كانت الشهادة (سلبية).

كذلك يمكن الرجوع (لاستمارة التغييـر) المـساحية بالمكتـب المساحي الهندسي المختص لمعرفة عدم حـصول تـصرفات على العقار بعد التصرف الصادر لصالح البائع الحالي).

٦- **تضمين عقد البيع (شرط جزائي)** يتعهد البائع بتقديم المستندات اللازمة للتسجيل والحضور أمـام موثـق الـشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع النهـائي بمـشروع المحـرر النهائي الحاصل على **(صالح الشهر ومسدد رسـومه)** وفـي حالة التأخير أو التقاعس يكـون ملزمـا **(بتعـويض)** قـدره ..... جنيه. (ويلاحظ أن هذا التعويض لا يستحق إلا إذا ترتب عليه ضرر للمشتري، وإذا وقع يجب أن يكون التعويض متناسب مع الضرر، فإذا كان (مغالي فيـه) **جـاز للقاضـي تخفيضه باستثناء حالتي (الغش والخطـأ الجـسيم)** (م ٢٢٥ مدني).

٧- **إذا كان التعامل بيع شقة** فيلزم ذكر رقمها والـدور الواقع به الشقة وعدد حجراتها وما يخصها من (حصة شائعة) في الأرض والمنافع المشتركة للعقار.

٨- **التوقيع:** ويلزم أن يكون (بخط اليد) فإذا كان يجهـل الكتابة فيكونه ببصمة الإبهام لاستحالة تزوير البصمة، إذ هـي تختلف حتى بين الأشقاء والتوائم ولمنع حدوث نزاع مـستقبلاً أو طعن بالتزوير أو بصورية العقد أو الادعاء بحصوله فـي مرض الموت، وأن يكون (التوقيع وقـبض الـثمن) بحـضرة شاهدين على الأقل (بالغي سن الرشد عاقلين).

س) ما حكم إبرام عقد البيع الابتدائي (بدون ذكر تاريخ)؟

ج) حكمه أنه (عقد صحيح).

س) هل يلزم حضور (شاهدين) للتوقيع على عقد البيع الابتدائي المكتوب؟

ج) عقد البيع الابتدائي ما دام قد صدر من شخصين كاملي الأهلية راشدين عاقلين ذا إرادة سليمة خالية من العيوب وتلاقت إراداتهما بإيجاب وقبول مطابق، فالعقد (صحيح) لا يستلزم الشهود، وإن كنا نحبذ حضور الشهود في العصر الحالي بعد فساد الذمم وتوقياً لما يحدث مستقبلاً من نزاعات لا قدر الله.

س) هل يجوز التوقيع علي عقد البيع الابتدائي بالبصمة أو الختم؟

ج) يجوز ذلك بنص (م ١٤ ق ٨٦/٢٥ الخاص بالإثبات). فذلك هو المصدر القانوني لإضفاء الحجية على (الأوراق العرفية).

س) هل تجوز الصورة الفوتوغرافية لعقد البيع الابتدائي وترفق في ملف الحافظة عند رفعها في دعوى التعاقد أمام المحكمة؟

ج) تجوز مادام لم يقع نزاع على صحتها أو جحدها من أحد أطرافها، ويوقع عليها بأنها (صورة طبق الأصل).

س) ما حكم نسخ صورة بالكربون من عقد البيع الابتدائي وارفاقها بحافظة عند رفع الدعوى؟

ج) المحرر الموقع عليه بالكربون من ذات يد من نسبت إليه (محرر قائم بذاته له حجيته (طبقاً م ١٤ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) (طعن ٤٤/٥٢٧ ق جلسة ١٩٧٨/١/٣١).

ما الحل لو فقد عقد البيع الابتدائي؟

ج) يجوز إثباته بطرق شتى (محضر إداري، شهادة شهود، تحويل عقد الإيجار للمشتري، نقل التمويل بالبلدية) (طعن ٢٩/٣٥٧ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٣١) وذلك طبقاً (م ٦٣/ب ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) بشروط هي:-

١- وجود محرر مكتوب.

٢- فقده.

٣- أن يكون الفقد بسبب أجنبي لا يد لـه فيـه (كـسرقة أو حريق) وكلها وقائع مادية) يجوز إثباتها (بكافة الطـرق) ومنهـا القرائن والبينة وعملاً يتم التحقيق على مرحلتين:-

الأولى: حيث تحيل المحكمة الدعوى إلى التحقيـق لإثبـات واقعة الفقد وشروطها فإذا ثبت توافرهـا فإنهـا تحيـل الـدعوى للتحقيق، **والمرة الثانية** لإثبات التصرف موضوع المحرر المفقود والمطلوب الحكم بصحته ونفاذه وعلى المدعي إثبـات مـضمون وشروطه فإذا ما نجح في ذلك قضت المحكمة (بالطلبات).

هل يشترط للحكم بصحة التعاقد توقيع المشتري على عقد البيع؟

جـ) يكفي للحكم بصحة التعاقد عقد بيع ابتدائي (توقيع البـائع)، ذلك أن أركان البيع تتكامل بدفع المشتري كامل الثمن وتـسلمه العقـد الموقع عليه من البائع وأقامته على البائع دعوى صحة التعاقـد، ممـا يتوفر به القبول من جانب المشتري للبيع يغني عن توقيعه على العقد (م ٤١٨ مدني) (طعن مدني ٣٨/٢٣٩ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨). (طعـن ٥٧/١٤٧٣ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٥).

هل دعوى صحة التعاقد يقتصر رفعها من المشتري فقط دون البائع؟

جـ) لا فيجوز للبائع إقامتها، ذلك أنه ليس هناك في القانون مـا يمنع البائع من رفعها أو إقامتها لتحديد الثمن ونقل الملكية من ذمة البائع إلى المشتري، وإلزام الأخير بدفع الثمن المحدد للعين مشتراه في عقـد التمليك (استئناف المنصور جلسة ١٩٩٥/٧/١٦).

وهي جائزة (للبائع) ما دام أنه له (مصلحة شخصية ومباشرة قائمة ومشروعة) (م ٣ مرافعات معدلة بقـانون ١٩٩٦/٨١) فـي

رفعها، يستوي في ذلك البائع والمشتري [1]، بل تكفي لقبولها (المصلحة المحتملة) إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه، وقضاء الحكم برفض الدعوى (خطأ) (طعن مدني ٤٠/٢٤٦ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٦) وكمثال: التخلص من الضرائب المستحقة على العقار (طعن ٤٨/١٥١٨ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٢) لم ينشر بعد.

قابلية دعوى صحة التعاقد للتجزئة:

تقبل دعوى صحة التعاقد (التجزئة) ما لم يكن المتعاقدان قد قصدا عدم التجزئة أو كان محل العقد غير قابل للتجزئة وخير مثال لذلك حكم صحة تعاقد عقد قسمة ابتدائي بين أكثر من وارث تم فيه تحديد نصيب وارث واختصاصه به فيجوز لأحد الورثة في هذه الحالة طلب الحكم بصحة تعاقد نصيبه فقط دون باقي الأنصبة الخاصة بباقي الورثة في مواجهتهم جميعاً لتسجيل نصيبه بدلاً من حضورهم جميعاً أمام موثق الشهر العقاري وتلافياً لسداد رسوم التسجيل عن كامل العقار وإنما تحصل الرسوم فقط عن نصيبه وحصته بالنسبة إلى كامل العقار (طعن مدني جلسة ١٩٦٤/٤/٣) (طعن ١٨/٢٠٠ ق جلسة ١٩٥١/٣/١).

وبمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين (مالكاً ملكية مفرزة لنصيبه) (بالقسمة غير المسجلة)، ولا يحتج بها على (الغير) إلا (بالتسجيل).

(١) لا تناقض في قضاء الحكم بصحة ونفاذ العقد عن جزء من لأطيان المبيعة وإبطاله فيما زاد عن ذلك عملاً (بمادة ١٤٣ مدني) وتقضي (إنه إذا كان العقد في شق منه باطلاً فهذا الشق

---

[1] دعوى صحة التعاقد د/ برهام عطا الله ص ٩٢.

وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً وهو ما لم يقم الدليل عليه باعتباره لا ينفصل عن جملة التعاقد (طعن مدني جلسة ١٩٧٦/١/٢١).

(٢) مؤدي نص م ٣٠٠ مدني إن الأصل في حالة تعدد الدائنين دون تضامن إن الالتزام ينقسم عليهم بحكم القانون كل بالقدر المتفق عليه بينهم أو بالقدر الذي يعينه القانون ولا يستطيع كل دائن أن يطالب (المدين) إلا بنصيبه، أو يطالب بالفسخ لعدم الوفاء بنصيب غيره إلا إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى عدم تجزئة الصفقة (طعن مدني جلسة ١٩٨١/٤/١٦).

(٣) ويعتبر البيع صحيح لمن أقر به وباطل لمن أنكره أو طعن عليه بالتزوير تصور أن يكون التصرف (وصية) بالنسبة لمن دفع بالصورية منهم (وبيع) لمن لم يدفع منهم بها (طعن مدني جلسة ١٩٨١/٤/٣٠).

(٤) دعوى صحة التعاقد (تقبل التجزئة بطبيعتها) ويكفي فيها عند الطعن بالنقض اختصام المحكوم لهم دون المحكوم عليهم، ولا يوجب القانون اختصام جميع المحكوم عليهم فيها عند الطعن بالنقض (طعن ٥٨/١٧٦٥ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥).

إجراءات رفع دعوى صحة التعاقد

شروط قبول دعوى صحة التعاقد:-

(أ) **شكلية:-**

١- **أن يكون للمدعي مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة:** وهو من (النظام العام) تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها بعدم القبول في حالة تخلفه (طبقاً م ١/٣ ق المرافعات معدلة بـ ١٩٩٦/٨١).

٢- **ملكية المتصرف للعقار المبيع** [1] طبقا للمواد ٢٠٤، ٩٣٢، ٩٣٤ مدني (طعن ٤٠/٤٩٦ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) (طعن ٥١/٢١٢٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠) حتى يكون التزامه بنقل الملكية للمتصرف إليه (ممكنا)، وهو في حالة عدم تسجيل العقود الصادر لمن باع له (غير ممكن)، فبدون ذلك لا يستطيع المتصرف إليه (المشتري) نقل الملكية. ولا يكون أمامه سوى وضع يده على محل التصرف (بنية التملك) بالتقادم الطويل المكسب للملكية (١٥ سنة) وفي ذلك تقول محكمة النقض في (الطعنان ٣٥٦٢، ٥٦/٣٥٥١ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢١) (نقل الملكية بالتسجيل شرطه: أن يكون البائع مالكاً للعقار).

ويلاحظ: أنه إذا لم يكن سند ملكية المتصرف **(مسجلاً)** فيلزم **(اختصام بائع البائع له)** بطريق (الدعوى غير المباشرة) باعتبار (نائب عن البائع ودائن له في التزامه بنقل الملكية). طالبا في طلباته الختامية بصحيفة دعواه (بصحة ونفاذ العقدين) وإلا حكم بعدم قبول الدعوى (لرفعها قبل الأوان) (وسوف نتحدث عنها بالتفصيل في معرض الحديث عن الشروط الموضوعية).

٣- عدم إنكار البائع توقيعه أو الطعن على العقد بالتزوير.

---

[1] لقوله عليه السلام: لا بيع إلا فيما يملك.

٤- عدم دفع ورثة البائع الدعوى بالجهالة أو عدم العلم.

٥- عدم اتفاق الخصوم على (التحكيم) حيث أن ذلك مانع من رفع صحة التعاقد (طبقاً م ١٣ ق ١٩٩٤/٢٧ بإصدار التحكيم في المواد المدنية).

٦- يلزم تقديم (صحيفة دعوى صحة التعاقد) (مسجلة) في الجلسة **كشرط لقبول** الدعوى طبقاً لنص ٣/٦٥ مرافعات مضافة بقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر العقاري بالنسبة **للسجل الشخصي، أما بالنسبة السجل العيني فيلزم** (تقديم شهادة قيودات رسمية). طبقاً لنص (م ٣٢ ق ١٩٦٤/١٤٢ الخاص بإصدار السجل العيني) وإلا كانت الدعوى (غير مقبولة). (لرفعها قبل الأوان)، كما يلزم تقديم شهادة بحصول التأشير في السجل العيني بمضمون الطلبات المتضمنة إجراء التغيير في بيانات السجل العيني.

موضوعية:-

١- **ركن الرضا:** أهلية أداة كاملة- إرادة سليمة خالية من العيوب (غلط - إكراه - تدليس) في بيع صحيح حقيقي جدّي (وليس صوري صورية مطلقة).

٢- **ركن المحل (مشروع):** وأن يكون المبيع ممكن وموجود (١) ومعين ومحدد تحديد نافياً للجهالة - (٢) وسداد كامل الثمن- وأن يكون تنفيذ العين (ممكناً). والعبرة في تحديد الأطيان (تعيين المبيع) بما ورد بعقد البيع الابتدائي لا بما ورد بعقد بصحيفة دعوى صحة التعاقد المرفوعة به (طعن ٥٢/٦٧٠ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦) ومثال المحل غير الموجود (عقد البيع الصوري مطلقاً) لأنه عقد معدم لا وجود له (طعن ٥١/٧٣٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٩).

٣- **ركن السبب (مشروع):** غير مخالف للقانون أو النظام العام والآداب، وإلا كان العقد (باطل بطلاناً مطلقاً) وترفض الدعوى.

ملكية البائع للمبيع:

للحكم بصحة التعاقد يلزم أن يكون المتصرف مالك بعقد مسجل أو حكم نهائي مسجل، وإلا وجب اختصام البائع للمتصرف إذا كان هو (المالك الأصلي) وكان المتصرف للمشتري الحالي (لم يسجل عقده). (طعن ٥١/٥٩٢ ق) وإلا كانت الدعوى (غير مقبولة).

وأساس ذلك يجد سنده في م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري. لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني إلا المحررات التي سبق شهرها والمواد ٩٣٢، ٢٠٤ مدني (بالعقد) متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً (م ٢٠٤ مدني) بغير ذلك لا يمكن اعتبار المشتري (مالكاً) فإذا سجل عقده أو سجل حكم صحة ونفاذ الصادر له بالرغم من عدم تسجيل سند البائع له، لا يؤدي إلى اعتباره مالكاً إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذي لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده (طعن ٥٢/١٥٠٣ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٥).

فيجب إذا أن يكون البائع (مالكاً) حتى يكون التزامه بنقل الملكية (ممكناً) (طعن ٥١/٢١٢٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠) وفي ذلك تقول محكمة النقض: (نقل ملكية) بالتسجيل شرطه: أن يكون البائع مالكاً للعقار (الطعنان ٣٥٥١، ٥٦/٣٥٦٢ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢١). (طعن ٥٨/٣١٠٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) (طعن ٥٣/١٢٠٠ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦) (طعن ٥٤/١٩٩٣ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٣٠).

والتكييف القانوني للمشتري من البائع الذي (لم يسجل سند ملكيته):

أنه (نائب) بوصفه (دائناً له) طبقاً (للمواد ٢٣٥، ٢٣٦ مدني) (طعن ٥١/٢١٢٩ جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠) (طعن ٥٥/٢٠٠٠ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٧) (طعن ٥/٢٠٢٥ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩) (طعن ٥٧/٦٨ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٥).

وعدم تسجيل (البائع) عقد شرائه يوجب اختصامه المشتري لبائع البائع له أو ورثته بطريق (الدعوى المباشرة) باعتباره (دائناً له) في التزامه بنقل الملكية له ونائباً عنه وإلا كانت دعواه (غير مقبولة) (طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١) (طعن ٥٨/٢١٥٠ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٥) (طعن ٥/١٠٢٦ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٣) (طعن ٤٦/١٠٠١ ق جلسة ١٩٨١/٤/١٤) (طعن ٥٨/١٧٠٦ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠). (طعن ٥٢/١٥٠٣ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٥).

وهناك أحوال لا يجوز فيها اختصام بائع البائع هي:

(١) صحة التوقيع.

(٢) صحة التعاقد المنتهي صلحاً.

(٣) حكم مرسي المزاد.

(٤) حكم قسمة العقار إذا تصرف أحد الشركاء بالبيع (قبل) (تسجيله). فإن للمشتري من هذا الشريك رفع دعوى صحة تعاقد ضد المتقاسم ثم يسجل الحكمين معاً.

(٥) للدائن أن يستعمل باسم مدينة جميع حقوقه التي لم يستعملها (م ٢٣٥، ٢٣٦ مدني).

(٦) ثبوت انتقال الملكية للبائع بأي طريق من طرق كسب

الملكية بشرط عدم منازعة (الغير) في تلك الملكية (طعن ٦٤/١٧٠٣ ق جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٧).

وفي ذلك تقول محكمة النقض:

١- من المقرر أن الملكية لا تنتقل إلا (بالتسجيل)، وإن المشتري لا يجاب إلى طلب الحكم بصحة عقده إلا إذا كان انتقال الملكية إلى (ممكناً) وهو في حالة عدم تسجيل العقد الصادر لمن باع له (غير ممكن) (طعن ٤١/٤٩٦ ق جلسة ١٩٧٥/١/٢٤).

٢- (تسجيل عقد البيع الصادر من المالك الأصلي شرط لازم لنقل الملكية منه للمشتري، وحتى يستطيع الأخير بدوره نقلها إلى المشتري منه، لأنه من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له، الذي لم تنتقل إليه الملكية بسبب (عدم تسجيل سنده) (٤٧/٣١٧ ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨).

٣- وجوب اختصام المشتري في دعواه بصحة التعاقد (البائع للبائع له) ليطلب الحكم بصحة التعاقد ونفاذ العقد الصادر منه إلى البائع توطئة للحكم بصحة ونفاذ عقده. ثبوت ملكية البائع للبائع للعين المبيعة بأي طريق من طرق كسب الملكية. كفاية ذلك لقبول الدعوى بصحة ونفاذ العقدين (طعن ٥٨/١٧٠٦ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠).

ويجب عند رفع صحة التعاقد أن يطلب المدعي في طلبات الختامية (تسليم العقار أو الشقة مشتراه) في حالة عدم استلام الشقة، فإذا لم يذكر بصحيفة دعواه أو بمحضر الجلسة فليس أمامه إذا ما امتنع البائع عن التسليم سوى **رفع دعوى بتمكينه من استلام الأرض أو الشقة، أو التعويض عن الأضرار التي لحقته نتيجة المماطلة في تسليمها.**

يشترط لقبول دعوى صحة التعاقد:

١- **سداد الأمانة القضائية** (م ٢٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧٠ برسوم الشهر مستبدلة بقانون ١٩٩٦/٢٤٤).

٢- **تقديم صحيفة دعوى صحة التعاقد (مشهرة)** (طبقاً ٣/٦٥ مرافعات).

والأمانة القضائية هي: ربع الرسم النسبي المستحق على شهر حكم صحة التعاقد بعد نهائيته (٢٥%) تقدر بناء على: أساس (مسطح العقار) بالأمتار المربعة، وتخصم قيمتها من الرسم النسبي المستحق عند (شهر الحكم النهائي) وترد هذه الأمانة في أحوال:-

١- إذا قضى برفض الدعوى بعدم قبولها.

٢- إذا قضى باعتبار الدعوى كأن لم تكن.

٣- إذا قضى بسقوط الخصومة في الدعوى.

٤- إذا لم يتم شهر المحرر لتخلف أحد الشروط اللازمة قانوناً لشهر والتي لا دخل فيها لإرادة طالب الشهر، ويشترط لاسترداد الأمانة القضائية في الحالات الأربع الأولى سالفة الذكر أن يصبح الحكم (نهائياً) سواء لفوات مواعيد الطعن عليه أو استؤنف، وتأيد استئنافياً.

أما بالنسبة للحالة الخامسة فترد في حالة عدم شهر المحرر:-

١- لتخلف شرط من الشروط المتطلبة في قانون الشهر.

٢- ولم يكن هناك دخل لإرادة طالب الشهر فيها.

مثال: عدم علم المشتري (أي حسن نيته) بعدم ملكية البائع للمبيع، إما سوء نية المشتري (علمه بعدم ملكية البائع للمبيع) (فلا تسترد الأمانة).

وفي جميع الحالات المشار إليها يجوز لطالب الشهر استرداد

الأمانة فقط (بدون رسم). أما رسوم دعوى التعاقد فلا يجوز استردادها. لأنها حصلت عن (خدمة) تم أدائها، وتحسب (الأمانة القضائية) طبقاً للمنشور الفني ١٩٩٦/٣ على أساس ما ورد بالطلب أو صحيفة الدعوى وتورد (لخزينة المحكمة المختصة) على أن تسوي الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم المستحق عند (شهر الحكم).

إجراءات رفع الدعوى بالمحكمة:-

أصل الصحيفة+ صورتان لقلم الجدول- صورتان للمدعى عليه، وتتعدد بتعددهم+ حافظة مستندات مرفق بها أصل عقد البيع الابتدائي+ شهادة من البلدية بالضريبة العقارية لتقدير قيمة العقار وهو يدخل قيمتها في اختصاص المحكمة القيمي بها+ خطاب من الشهر العقاري بالأمانة القضائية ومقدارها.

ويلاحظ: إن الدعوى لا تقبل كشرط إلا **بتقديم صحيفتها مشهرة** من الشهر العقاري طبقاً م ٦٤/٦٥ (د) مرافعات.

ملاحظات بخصوص دعوى صحة التعاقد:

١- عناصر الدعوى: (أطراف – محل – سبب).

٢- تعد الدعوى مرفوعة أمام المحكمة بقيدها بقلم كتاب المحكمة طبقاً (م ٦٣ مرافعات) ولكي تكون (مقبولة) يلزم شهر صحيفتها (طبقاً م ٤/٦٥ مرافعات).

أما (إعلانها) **فهو شرط لانعقاد الخصومة** (م ٣/٦٨ مرافعات).

٣- تشطب الدعوى إذا تخلف الخصوم بالجلسات، فإذا مر (ثلاثون يوما) ولم تجدد من الشطب، اعتبرت (كأن لم تكن) (م ٨٢ مرافعات)، والشطب (قرار محكمة) بإيقاف السير فيها **ويلزم لتجديدها منه** – إعلان المدعي عليه بذلك.

٤-**التنازل عن الحكم يستتبع النـزول** عن الحق الثابت به (م ٤٥ مرافعات) وترك الخصومة: يجيز رفع دعوى جديدة بنفس الحق، لأنه لا يمس الحق المرفوعة به الدعوى (م ١٤٣ مرافعات).

٥- **مصروفات الدعوى على** (خاسرها طبقا م ١٨٤/١ مرافعات و م ١٨٣/ محاماة وعلى (كاسبها) إذا كان تسليم المدعى عليه بالطلبات (قبل) رفع الدعوى وليس بعدها (م ١٨٥ مرافعات).

٦- إنها تتسع لإثارة جميع أسباب البطلان الموجة إلى التصرف، فإذا فات الخصم إبداء سبب منها وحكم بصحة العقد ونفاذه- وأصبح هذا الحكم (نهائيا) وحاز قوة الأمر المقضي فيه كان ذلك مانعاً من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد لهذا السبب، (أ) ذلك أن القضاء بصحة العقد يتضمن حتماً إنه (غير باطل)، (ب) إنه بنهائية الحكم يكون قد حاز قوة الأمر المقضي فيه (م ١٠١ إثبات) فيمتنع رفع دعوى جديدة بذلك بين (نفس الأطراف والمحل والسبب) حتي ولو كان العقد أو الحكم (باطلا) إعمالاً لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها (طعن ٥٧/٢٤٩٨ ق جلسة ١٩٩١/٧/١٧) (طعن ٣٨/٢١٦ ق جلسة ١٩٧٣/٥/١٧) (الطعنان ١٥٥٨، ٦٠/٢٢٤٩ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٩) (طعن ٥٤/٢٠٤٨ ق جلسة ١٩٨٩/٢/١٦).

٧- لا يجوز لمشتري قدر مفرز رفع دعوى صحة تعاقد عن حصة شائعة، لأنه لا يملك بإرادته المنفردة تغيير موضوع حقه فيجعله (شائعا) على خلاف مقتضى (سنده) (طعن ٤٥/٧٦٧ ق جلسة ١٩٨١/٥/٥).

كما لا يجوز للمشتري رفع دعوى صحة تعاقد عن (قدر مفرز) في مال شائع قبل حصول القسمة للعقار المشاع)، ووقوع القدر المفرز في نصيب البائع له.

(طعن ٤٦/٥٩١ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٢).
(طعن ٥٦/٢٢١٠ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣).
(طعن ٥٧/١٩٩٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦).

أوجه الشبه والخلاف بين صحة التعاقد وصحة التوقيع

صحة العقد صحة التعاقد (صحة ونفاذ العقد)	صحة التوقيع
أوجه الشبه: كلاهما دعوى شخصية عقارية يستوي رفع الدعوى فيها في محكمة موطن المدعى عليه أو محكمة موقع العقار، وحكمها (مقرر كاشف) **والمقصود منه:** حلول حكم القاضي محل توقيع البائع أمام موثق الشهر العقاري عن عقد البيع النهائي وإثبات صدوره من البائع، وإنه صحيح نافذ من وقت صدور الحكم.	
أوجه الخلاف	
١- **دعوى موضوعية:** يتعرض فيها القاضي لموضوع المحرر والتصرف الوارد فيه من حيث صحته أو نفاذه و ينصب **على حقيقة للتعاقد** وتناول محله **ومداه ونفاذه وتقرير الحقوق** المترتبة عليه ويبحث فيه الملكية وإثبات صدوره من البائع في بيع صحيح.	١- **دعوى (إجرائية تحفظية):** لتوقي إنكار البائع لتوقيعه مستقبلاً أو الطعن عليه بالتزوير أو طعن ورثته بعد وفاته بالتزوير فيقتصر دور القاضي فقط على بحث صحة توقيع البائع وإثبات إنه توقيعه. وإنه صادر ممن نسب إليه دون النظر لموضوع المحرر ونوع العلاقة الثابتة به و صحة التصرف المدون فيه أو بطلانه أو نفاذه. (طعن

	مدني جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦) واطمئنان من بيده محرر عرفي إلى عدم منازعة البائع له بعد صدور الحكم فيها.
٢- يجوز تسجيلها هي والحكم الصادر فيها بعد صيرورته نهائياً وليس مسجلاً وفي خلال خمس سنوات يجوز إجراء التأشير الهامشي بموجب الحكم المشهر على هامش صحيفة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعي تاريخ تسجيل عريضة دعواه وهي الحالة الوحيدة المستثناة من مبدأ عدم رجعية التسجيل وتسجيل الحكم النهائي فيها للملكية للمشتري الصادر لصالحه الحكم.	٢- لا تشهر ولا تسجل هي والحكم الصادر فيها بعد عام ١٩٤٦ اعتبار من ١٩٤٧/١/١ وهو تاريخ العمل بمكاتب ومأموريات الشهر العقاري و تنتقي بالنسبة لها الأثر الرجعي، كما أنها غير ناقلة للملكية.
٣- يستحق عنها رسم نسبي بنسبة قيمة العقار.	٣- لا يستحق عنها رسم نسبي، وإنما يحصل عنها رسم رفع دعوى ضئيل للغاية.
٣- لا يسقط بالتقادم لأن التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري التزام أبدى متولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع لورثته (طعن	٤- لا يسقط بالتقادم لأن الغرض منها (التقرير).

٥٦/٥٧٣ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٨) ولكن إذا أوفى بالتزامه بتسليم المبيع ونقل الملكية جاز تملك ذات العقار بالتقادم الطويل ١٥ سنة (طعن ٥٥/٨٣٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١). بشرط أن يتم ذلك في (مفرز) وليس حصة شائعة.	
٥- دعوى استحقاق (مآلا) تبحث فيها ملكية البائع الذي يجب أن يكون (مالكاً) لكي يكون التزامه بنقل الملكية لغيره (ممكناً) طبقاً لنص المواد ٢٠٤، ٩٣٢ مدني و م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري ويجعلها بذلك قابلة للتجزئة، فيحق لكل وارث طلب حصة في المبيع مساوية لحصته الميراثية.	٥- ليست دعوى استحقاق.
٦- يمكن الطعن فيها في الميعاد فإذا انقضى الميعاد امتنع الطعن فيها إعمالاً لمبدأ (حجية الأحكام). وإذا انتهت صلحاً لا يجوز استئنافها.	٦- لا يجوز الطعن في الإقرار بصحة التوقيع، وإنما يجوز بعد صدور الحكم فيها رفع دعوى موضوعية مبتدأة بالطعن في صحة العقد وليس في صحة التوقيع.

٧- تجوز فيها الدعوى غير المباشرة (باختصام بائع البائع إذا كان البائع له لم يسجل عقده وباعتبار أن المشتري دائن للبائع الآخر ونائبه عنه في جميع الحقوق (طبقاً للمواد ٢٣٥٠، ٢١٦ مدني) ولأنه يشترط فيها أن يكون سند ملكية البائع الأخير مسجلاً (طعن ٤١/٤٩٦ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) حيث يطلب المشتري في طلباته الختامية بعريضة دعواه (الحكم بصحة ونفاذ عقدي البيع الابتدائيين) ولا يجوز الطعن فيه بأنه يخفي بيع وفائي بعد صيرورته (نهائياً) (طعن ٣٨/٢١٦ ق جلسة ١٩٧٣/٥/١٧) (طعن ٤١/٤٧١ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٥).	٧- لا يجوز فيها الدعوى غير المباشرة باختصام بائع البائع لأن القاضي لا يبحث فيها الملكية وإنما يقتصر على التحقق من أن التوقيع المزيل بنهاية العقد صادر من البائع فقط ولا يشترط أن يكون سند ملكية إليه مسجلاً، وإذا اختصم بائع البائع (ترفض الدعوى).
٨- لا يجوز فيها استناد ملكية البائع إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لتعارض ذلك مع نص م ٤٤ مرافعات التي تنص على عدم جواز الجمع بين الملكية والحيازة فإذا تبين للقاضي استناد الملكية لوضع اليد يحكم برفض الدعوى.	٨- ما دام لا تبحث فيها ملكية البائع فيجوز رفعها ولو كانت ملكية البائع فيها تستند لوضع اليد المدة الطويلة.

٩- في حالة رفض دعوى صحة التوقيع لا يجوز رفع دعوى صحة التعاقد.	٩- يجوز الحكم بصحة التوقيع في حالة رفضه دعوى صحة التعاقد بعد تعديل الطلبات (طعن مدني جلسة ١٩٧٤/٢/١٩).
١٠- يجوز للمشتري رفعها سواء كان البيع ثابت بورقة عرفية أو مشافهة لآن الغرض منها إثبات حصول التعاقد وصحته.	**١٠- يشترط لرفعها ثبوت البيع بورقة عرفية ويراد إثبات صحة التوقيع.**
١١- ما دام أن موضوعها تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية وجبراً عنه فلا تكون مقبولة إلا إذا كان الالتزام بنقل الملكية حال الأداء (أي منجزاً) فلا تقبل حال عدم تحقق الشرط أو عدم حلول الآجل لرفعها قبل الأوان.	١١- يجوز رفعها ولو كان الالتزام الوارد بالمحرر غير مستحق الأداء (م ٤٥ إثبات).

هل يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل (١٥ سنة):

والجواب: لا يسقط ولا يجوز للبائع أو ورثته دفعها بالتقادم الطويل، ذلك أن عليهم (التزام أبدي) (بضمان عدم التعرض) متولد عن (عقد البيع الابتدائي ولو لم يشهر). وعدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه طبقاً (م ٤٣٩ مدني) سواء رقبة أو منفعة فيمتنع على البائع وورثته من بعده دفع دعوى صحة التعاقد والتسليم بالتقادم المسقط، أو التقادم المكسب.

أما إذا كان البائع قد أوفى بتنفيذ التزامه عيناً للمشتري (بتسليم المبيع ونقل الملكية)، ثم توافرت له بعد تاريخ البيع والوفاء

بالتزاماته الناشئة عنه شروط وضع اليد على العين المبيعة- المدة الطويلة المكسبة للملكية – فإنه يجوز له تملك العقار بالتقادم والدفع بذلك أمام المحكمة في دعوى صحة التعاقد، دون أن يعد ذلك منه تعرضاً للمشتري يتنافى مع التزامه الأبدي بعدم التعرض. **(طعن ٥٥/٨٣٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١).**

س: وهل يجوز تسجيل حكم صحة التعاقد إذا مر عليه أكثر من ١٥ سنة؟

ج: يجوز تسجيل حكم صحة التعاقد النهائي الذي مر عليه أكثر من ١٥ سنة، إذا تبين من بحث مأمورية الشهر المختصة (الملكية) أن العقار مازال على ملك البائع، وإنه لم يتصرف فيه إلى شخص آخر قام بتسجيل ذات العقار، وإنتقلت إليه الملكية (بالتسجيل)، لأنه إذا حدث ذلك تكون (الملكية) قد استنفذت وخرجت، فيمتنع على العضو الفني لمأمورية الشهر السير في الإجراءات، ويحفظ الطلب إعمالاً لنص م ٤/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١٩٤٦/١١٤ وتعديلاته وأهمها ق ١٩٧٦/٢٥.

ونرى أن ذلك: يتفق مع قواعد العدالة والشريعة الإسلامية لقوله تعالى ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ﴾ [سورة المائدة، آية ١].

مما سبق: يتبين أن حكم دعوى صحة التعاقد (لا يسقط) بالتقادم الطويل لالتزام البائع و ورثته من بعد من بعده (بضمان عدم التعرض للمشتري) (طبقاً م ٣٤٩ مدني)، وكذا دعوى الاستحقاق (دعوى ثبوت الملكية) لا يسقط كذلك بالتقادم الطويل لأن حق الملكية (حق دائم) (لا يسقط بعد الاستعمال)، وبالتالي يكون ذلك شأن الدعوى التي تحميه.

صدور حكم نهائي بصحة التعاقد مانع من رفع دعوى جديدة في أحوال:

١- **بطلان العقد:** (طعن مدني جلسة ١٩٦٦/١/٣١، طعن مدني جلسة ١٩٦٦/٤/٢١).

٢- الطعن بصورية العقد (صورية مطلقة) (طعن مدني جلسة ١٩٩٦/٣/٣).

٣- الطعن بأن عقد البيع يخفي رهناً (طعن مدني جلسة ١٩٦٥/٥/١٣، طعن مدني جلسة ١٩٧٣/٤/١٢).

س: هل يجوز الحكم بتسليم المبيع ولو حكم بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم اختصام بائع البائع؟

ج: أنه وإن كان طلب تسليم المبيع طلب (تابع) للطلب الأصلي وهو صحة التعاقد فإن معنى ذلك أنه سيلقي نفس مصير الطلب الأصل وهو عدم القبول إلا أن اختصام البائع الأصلي لا يتعلق بإجراءات رفع الدعوى- أو أركان وشروط صحة عقد البيع - ولكنه يتعلق بإمكان تسجيل الحكم الصادر في الدعوى لنقل الملكية، أما (الالتزام بالتسليم) فهو التزام (متولد عن عقد البيع ولو لم يسجل) ما دام أن العقد صحيح مستوفي لأركانه وشروطه صحته وبالتالي يرتب آثاره ومنها الالتزام بالتسليم، ولكن إذا كان المشتري بالعقد لم يستلم العقار المبيع فيجب عليه عند رفع دعوى صحة التعاقد طلب ذلك في نهاية الصحيفة فإن لم يفعل فإنه سيضطر إلى دفع دعوى أخرى مستقلة بطلب تسلم العقار لأن القاضي لا يحكم بذلك إلا بناء على طلب الطالب في صحيفة دعواه.

أما عدم القبول فراجع إلى عدم اختصام البائع الأصلي للبائع

الحالي حتى يمكن نقل الملكية إليه وبالتالي نقلها للمشتري من البائع الأخير.

س: ما الحل لو تعذر اختصام البائع الأصلي أو ورثته من بعده، وكذا حال عدم وجود ورثة له. أو كان له ورثة وتعذر الاهتداء لمحل إقامتهم؟

ج: تتخذ إجراءات وضع اليد المدة الطويلة (١٥ سنة) إذا مضت تلك المدة، مع ملاحظة: عدم جواز إسناد الملكية إلى وضع اليد المدة الطويلة في حالة (الأرض الفضاء) أمام الشهر العقاري، وإنما ترفع دعوى ثبوت ملكية بها أمام (المحكمة المختصة) وبعد صدور (حكم نهائي بالملكية وثبوتها) يتم (شهره) بالشهر العقاري.

فيما يلي الطعون المختلفة المتوقعة أثناء نظر دعوى صحة التعاقد:-

- **أولا: بالطعن بالصورية .....**

الطعن (بالصورية المطلقة) لا يسقط بالتقادم، وذلك أن المقصود منها هو (تقرير واقع) والصورية (تصرف قانوني) ولكنه (غير جدي) ويفترض:

١- اختلاف العقدان من حيث الطبيعة والأركان والشروط فيفترض:

* وجود عقد ظاهر غير حقيقي هو (العقد الصوري).
* (عقد مستتر) هو الاتفاق الحقيقي ويسمى (بورقة الضد).

٢- أن يكون من شأن (ورقة الضد الخفية) (محو أو تعديل) (العقد الظاهر) ويشترط للطعن بها عدة شروط:

* حصولها في وقت أو تاريخ واحد، ذلك أن اتحاد التاريخ في العقدين دليل الصورية، ويكفي توافر (المعاصرة الذهنية)

ومؤداها أن يكون في ذهن الطرفين وقت التصرف عدم جديته ولو أفصحا عن ذلك في وقت آخر (طعن ٥١/١٦٢٣ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٣) (طعن ٥٢/١٨٢٧ ق جلسة ١٩٨٦/٥/١١).

* اتحاد الأطراف والموضوع في العقدان.

* صراحة ما وصف به التصرف من أنه (وصية).

* ألا يعقبها (صلح) وإلا بطل مفعولها.

* سوء نية المشتري.

* صدور ورقة الضد من أحد الأطراف.

ويلاحظ: أن علم المشتري وقت الشراء (بورقة الضد) (وغير مسجلة) يجعلها (حجة عليه) فيسري في حقه (العقد الحقيقي) وذلك لسوء النية والغش (طعن ٤٣/٤٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١).

من أحكام النقض في هذا الصدد:

١- صدور حكم صحة التعاقد لا يمنع من التمسك (بصوريته) (طعن مدين ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٤).

٢- المشتري (بعقد عرفي غير مسجل) - حقه في التمسك بصورية العقد المشتري الآخر من ذات البائع (صورية مطلقة) اعتباره دائناً للبائع في الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له (طعن ٥١/٧٣٨ ق جلسة ١٩٨٦/١/٩).

٣- للمشتري باعتباره من (الغير) بالنسبة للعقد الصادر من البائع لمشتري آخر. حقه في إثبات صورية هذا العقد بكافة الطرق وأن يتمسك بالعقد المستتر وإثبات صورية العقد الذي أضر بهم طبقاً (م ٢٤٤ مدني) (طعن ٥٣/٩ ق جلسة ١٩٦٩/٢/٦).

٤- (الباعث على الصورية) ليس من أركان الدعوى بها (طعن ١٧/٢٠٥ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/١).

٥- حق (الغير) (حسن النية) في التمسك (بالعقد الظاهر المسجل). عدم جواز الاحتجاج عليه (بورقة غير مسجلة تفيد التقايل من التعاقد) ولو كان مؤشراً بمضمونها على هامش تسجيل العقد الظاهر (طعن ٢٦/١٥٢ ق جلسة ١٩٦١/٤/٢٠).(طعن ٢١/١٠٠ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٢٤).

٦- اعتبار عقد صوري (صورية مطلقة) اعتباره غير موجود في الحقيقة، لا مجال للمفاضلة بينه وبين عقد آخر. المفاضلة تكون بين عقود حقيقية (طعن ٢٩/٤٦٨ ق جلسة ١٩٦٤/٥/٢٨).

٧- طعن الوارث على تصرف مورثه (بالصورية المطلقة) مصدره خلافته عن مورثه فيتقيد في إثباته بما كان يجوز لمورثه من طرق الإثبات. (طعن ٢٩/٣٥٥ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٩).

٨- صورية تاريخ العقد (صورية نسبية) تنصب على التاريخ وحده، فلا تتعداه إلى العقد ذاته. مثال لعدم جدوى الطعن بصورية تاريخ العقد (طعن ٣٢/١٩٠ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤).

أثر العقد الصوري بين المتعاقدين: (م ٢٤٥ مدني):

إذا ستر المتعاقدين (عقداً حقيقياً) بآخر ظاهر (غير حقيقي) فالنافذ بينهما وبين ورثتهما (الخلف العام) هو (العقد الحقيقي المستتر).

س: وهل يرتب العقد الصوري أثره في نقل الملكية (بعد التسجيل)؟

ج: لا فالعقد الصوري (صورية مطلقة) عقد منعدم لا وجود له وباطل (بطلاناً مطلقاً ذا أثر رجعي) فيعود المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل العقد، حتى لو كان (مسجلاً)، ذلك أنه ليس من شأن التسجيل (أن يصحح عقد باطل) (طعن ٥٢/٥٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨) (طعن مدني ١٩٦٥/٥/٢٧).

س: هل يجوز الطعن على الثمن البخس (بالصورية)؟

ج: الطعن على (الثمن البخس) بالصورية (لا يجوز) إلا في حالتين هما:

١- بيع عقار (غير كامل الأهلية) (م ٤٢٥ مدني).

٢- الاستغلال (نتيجة طيش بين أو هوى جامح) (م ١٢٩ مدني) ويتصور هذه الحالة الأخيرة في (السفيه وذي الغفلة).

س: ما هي القرائن الدالة على (صورية البيع)؟

ج: هناك عدة قرائن نذكر منها:

١- حيازة البائع للمبيع.

٢- عدم تسجيل المشتري لعقد البيع.

٣- وجود علاقة قرابة بين المتعاقدين.

٤- تصرف شخص بالبيع لأحد أقاربه بعد اتهامه في (قضية جنحة أو جناية).

ويلاحظ: أن الصورية في حد ذاتها (مشروعة قانونا) بدليل أن (مادة ٤٨٩ مدني) (تجيز) (الصورية في الهبة) وإنما الذي يجعل الصورية (باطلة) كونها مبينة على (سبب غير مشروع) (كمخالفتها لنص قانوني أو للنظام العام و الآداب).

أحكام النقض في الصورية وورقة الضد:-

١- (الغير) (حسن النية) أن يتمسك (بالعقد الظاهر) متى كان هذا العقد في مصلحته، ولا يجوز أن يحاج – المشتري – (بورقة غير مسجلة) تفيد (صورية عقد البائع له) متى كان (لا يعلم بصورية ذلك العقد) (طعن ٣٦/٤٨٥ ق جلسة ١٩٧١/٤/٢٢).

٢- متى كان العقد مستتر ثابتاً (بالكتابة) فإن إثبات علم

(الغير) به، يكون إثباتاً (لواقعة مادية)، ومن ثم يجوز إثبات هذا العلم (بشهادة الشهود والقرائن) ومناط تمسكه (بالعقد الظاهر الصوري) هو (حسن النية) أياً كان الباعث على الصورية (مشروعاً كان أم غير مشروعاً) (طعن ٣٦/٢٤٤ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠).

٣- متى انتهى الحكم المطعون فيه إلى اعتبار عقد البيع (عقد صورياً ساتراً لعقد حقيقي)، فإنه إذ رتب على ذلك أن العقد الذي ينفذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو (العقد الحقيقي) (أي ورقة الضد) يكون قد طبق (م ٢٤٥ مدني تطبيقاً صحيحاً، ولا يمنع من نفاذ هذا العقد الحقيقي في حق المشتري أن يكون قد وضع يده على المبيع، إذ أن وضع يده في هذه الحالة لا يعدو أن يكون مظهراً من مظاهر (ستر الصورية) (طعن ٣٣/١٥١ ق جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠) السنة ١٨ من ٨٥٠، وأن قرار المشتري بعقد صوري في (ورقة الضد) بأن ملكية المبيع باقية للمتصرف وأن من حقه أن يستردها. وضع يد المشتري لا يكسب الملكية مهما طالت مدته، بل تبقى للبائع لأن القانون يشترط في الحيازة التي تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم أن يقترن بنية التملك (الطعن السابق).

٤- إذا كان المطعون فيه قد أخطأ إذا اعتبر المشترين (خلفاً عاماً) لمورثهم بالنسبة إلى التصرف الصادر منه إليهم بعقدي بيع مشهرين فتسري في حقهم (ورقة الضد) الصادرة من المورث ولو لم تكن (مشهرة) (طعن/ق جلسة ١٩٧٤/١/١) السنة ٢٥ ص ٩٢.

٥- إذ تحرر عقد بيع صورية مطلقة أو نسبية، وتحررت (ورقة ضد) في نفس التاريخ أو في تاريخ معاصر بحقيقة التصرف وأقام المشتري دعوى صحة ونفاذ هذا العقد، فقدم المدعى عليه (ورقة الضد) وطلب أعمال أثرها، فلا يجوز للمدعي

أن ينقض ما جاء بورقة الضد إلا (بدليل كتابي) إذ يتعين عليه أن يتقيد (بالدليل الكتابي) لإثبات عكسها (باعتباره أحد طرفيها) وبالتالي لا يجوز له إثبات ما يخالفها بشهادة الشهود أو قرائن الأحوال (طعن ٤٩/٧٣١ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٢٧).

٦- إذا كان (المشتري الثاني) قد تمسك أمام المحكمة بأنه كان (حسن النية) عندما أشترى من المشتري الصوري معتمداً على عقده الظاهر جاهلاً (ورقة الضد) التي هو (غيراً) بالنسبة إليها، ومع ذلك أغفلت المحكمة بحث هذا الأمر، مع ما (لحسن النية أو لعدمه) من الأهمية قانوناً في تحديد حقوق المشتري من أحد طرفي العقد الصوري، فإن حكمها يكون (قاصراً) (طعن ١٦/٧ ق جلسة ١٩٧٤/٣/٦).

٧- أن (ورقة الضد) (غير المسجلة) يجوز الاحتجاج بها على طرفيها ولو كانت في صيغة (تفاسخ) ومتى كان من الثابت أنها ليست في حقيقتها (تفاسخاً) بل إقرار بصورية عقد آخر أفرغ في صورة (تفاسخ)، كما يصح أن يواجه بها (الغير) متى ثبت علمه بها (طعن مدني جلسة ١٩٤٩/١٢/١).

٨- مفاد نص م ١/٢٤٤ مدني أنه يشترط في الخلف الخاص- وهو من كسب حقاً من المشتري، وحتى يتمسك بالعقد الصوري- أن يكون حسن النية، أي لا يعلم وقت تعامله مع المالك الظاهر أن العقد الظاهر إنما هو عقد صوري، أما إذا كان سيء النية، أي يعلم وقت تعامله بصورية العقد الظاهر، فإن ذلك العقد يسري في حقه هو (العقد الحقيقي)، شأنه في ذلك شأن المتعاقدين- ولما كانت محكمة الموضوع قد استخلصت في حدود سلطتها التقديرية وفي أسباب سائغة أن الطاعن – المشتري – كان سيء النية ويعلم (بورقة الضد) عندما تصرفت له المطعون عليها الثانية بالبيع، ورتب الحكم على ذلك عدم أحقية الطاعن في التمسك بالعقد

الظاهر المبرم بين المطعون عليها الأولى- المالكة الأصلية - والثانية، وإنما تسري في حقه (ورقة الضد) المشار إليها، ولما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد التزم صحيح القانون (طعن ٤٣/٤٦٦ ق جلسة ١٩٧٧/١/٣١) السنة ٢٨ ص ٣٢٨.

٩- شرط الحيازة التي تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم اقترانها (بنية التملك) إقرار المشتري - بعقد صوري- في (ورقة الضد) بأن ملكية المبيع باقية للمتصرف ومن حقه أن يسترددها. وضع يد هذا المشتري لا يكسب الملكية مهما طالت مدته وتبقى الملكية للبائع، لاشتراط القانون في الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية بالتقادم الطويل اقترانها بنية التملك (طعن ٣٣/١٥١ ق جلسة ١٩٦٧/٤/٢٠).

١٠- عدم جواز نقض ما ثبت (بورقة الضد) من أن حقيقة العقد (بيع وفائي) إلا (بالدليل الكتابي)، النعي على الحكم بالقصور لعدم تعرضه للقرائن وأقوال الشهود التي أستند إليها المشتري في أن البيع (بات) وليس (وفائيا) على غير أساس مادام أن الإثبات (بالقرائن وشهادة الشهود) (غير جائز) (طعن ٤٣/٤٢٧ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠).

١١- قضاء الحكم بصحة الورقة المتضمنة عقد البيع، وقضاؤه باعتبار الإقرار المحرر في ذات تاريخ العقد (ورقة الضد له) لا تناقض العقد الأول هو (العقد الظاهر الصوري) الذي يستر عقداً آخر حقيقياً هو (ورقة الضد) (طعن ٣٤/٤٢٧ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٣٠).

١٢- حق (الغير) (حسن النية) في التمسك بالعقد الظاهر المسجل. عدم جواز الاحتجاج عليه بما يضره من عقد مستتر (بورقة تقايل غير مسجلة) (طعن ٢١/١٠٠ ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٢٤).

١٣- للمشترين حسني النية باعتبارهم من (الغير) بالنسبة لورقة الضد التمسك بالعقد الظاهر دون المستتر، ولا يجوز أن يحاجوا بهذا الأخير إلا إذا كان (مشهرا) أو كانوا هم عالمين بصورية العقد الظاهر أو بوجود ورقة الضد (طعن / ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢٨).

عقد اتفاق وبيع

إنه في يوم ..... الموافق ...../ / ٢٠٠

فيما بين كلا من:

أولا: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم (طرف أول)

ثانيا: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم (طرف ثان)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتي:-

تمهيد

حيث أن الطرف الأول (يمتلك) حصة عقارية قدرها ٦ سهم، ١٧ قيراط في أرض شائعة في العقار الكائن ١٤ تنظيم ش محمد حسين هيكل ناحية المندرة البحرية قسم المنتزه محافظة الإسكندرية ومسطحه ٥٩٧ م٢ (خمسمائة سبعة وتسعون متراً مربعاً) وحدودها:

البحري الغربي: شارع ٢٤٦ بطول ٢١,١٨ متر.

البحري الشرقي: شارع محمد حسين هيكل بطول ٢٧,٦٦ متر.

القبلي الشرقي: عقار تنظيم ش محمد حسين هيكل حالياً وسابقاً ش طوسون مردوخ بطول ٢١,٦ متر.

القبلي الغربي: عقار ٧٤ تنظيم ٢٤٦ بطول ٢٨,١٠ متر.

وقد آلت ملكيتها لتلك الحصة المسجل رقم ..... لسنة ٢٠٠٣ وقد حصل الطرف الأول على ترخيص رقم. ..... لسنة ..... وقد عرض (الطرف الثاني) على (الطرف الأول) (التنازل عن الترخيص لصالحه كما عرض عليه شراء حصته في

توزيعها على الشقق المزمع إقامتها طبقاً للترخيص) بناء عليه اتفق على الآتي:-

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد وبنداً من بنوده.

البند الثاني

وقد سلم الطرف الأول للطرف الثاني مستندات الملكية لاستخراج رخص الهدم ورخص البناء على أن يلتزم الطرف الثاني بجميع المطالبات ومصاريف الترخيص من وقت التوقيع على هذا العقد وكل ذلك طبقاً للقانون وعلى حساب الطرف الثاني وتحت مسئوليته الكاملة عن قيامه بجميع الإجراءات.

البند الثالث

تم الاتفاق على قيام الطرف الثاني بتركيب (مصاعد كهربائية) على حساب الطرف الثاني بعد بناء الهيكل الخرساني، ومن حق الطرف الثاني تحمل قيمة تركيبه على مشترو الوحدات وبالشروط التي سيتم الاتفاق معهم عليها، كما أن مسئولية الصيانة والتشغيل والأعطال تقع على عاتق مشترو الوحدات ويكون الطرف الثاني مسئولاً عنها مدنياً وجنائياً وفي حالة حصول أضرار للغير أو العقار أثناء إنشاء المبنى ويسأل عنه الطرف الثاني من وقت التوقيع على هذا العقد.

البند الرابع

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول مع تحمله بكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو حصة عقارية قدرها ٦ سهم، ١٧ قيراط شائعة في العقار سالف الإشارة

ببند التمهيدي من هذا العقد والبالغ مسطحه ٥٩٧ م٢ الموضح الحدود والمعالم والأطوال بذلك البند.

البند الخامس

تم هذا البيع وقبل نظير ثمن إجمالي قدره ..... جنيه.

البند السادس

اتفق الطرفان على استلام الطرف الأول عدد ..... وحدات سكنية المزمع إقامتها على أرض العقار في مقابل الثمن (مبلغ البيع المشار إليه في البند السابق التي لم يقبضها فردي الطرف الأول) على أن تسلم إليه هذه الوحدات في خلال ..... شهور وفي حالة عدم استلامها لتلك الوحدات في الميعاد المتفق عليه يحق للطرف الأول مقاضاته مدنياً وجنائياً، إلى جانب حقه في فسخ الاتفاق والمطالبة بالتعويض المدني إلى جانب الالتزام بدفع مبلغ وقدره ..... جنيها كشرط جزائي طبقاً للقانون وذلك كله دون حاجة لإنذار أو حكم قضائي، وكون الطرف الثاني قد وفى بشرط التسليم إذا أعذرهما بالتسليم في اليوم والوقت المحدد في ذلك الميعاد، وقام بتسليمها مفاتيح الشقق الخالية من الشواغل والأفراد بما يمكنها من الحيازة والانتفاع.

البند السابع

يقر فردي الطرف الأول بخلو الحصة المبيعة من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز ومن كافة الموانع والمحظورات ظاهرة كانت أم خفية ويتحمل فردي الطرف الأول وحدهما كافة نتائج المنازعات أو المشاكل التي قد تنشأ بخصوص الملكية.

البند الثامن

يلتزم الطرف الثاني بمصاريف إدخال المياه والكهرباء والغاز الطبيعي الخاصة بالوحدات المزمع بناؤها، كما يلتزم المشترون بالمصاريف العمومية للعقار من نور السلم وأجرة البواب واشتراكه في التأمينات الاجتماعية والصيانة الدورية للعقار وعوايد البلدية والتحسينات من تاريخ تسليمهم الوحدات مشتراهم- وكذا الضرائب.

البند التاسع

من المتفق عليه بين الطرفين إنه بمجرد الانتهاء من جميع الوحدات يكون الملاك المشترون إتحاداً فيما بينهم ومجلس الإدارة من بينهم وذلك لإدارة العقار وصيانته والقيام بكافة ما يلزم له يكون لذلك المجلس الشخصية المعنوية المستقلة وله تمثيله أمام القضاء، والجهات الإدارية والحكومية ويخضع في ذلك لأحكام القانون المدني إلى جانب نصوص ذلك العقد ويلتزم الطرف الثاني بإلزام مشترو الوحدات بالالتزامات الآتية: (المسئولية المطلقة قبل الغير واحترام ملكية الغير المشتركة والمحافظة عليها وعدم إحداث أي تعديل بالأجزاء المشتركة ويكون نصيبه بنسبة حصته في العقار ويلتزم الجميع باحترام قرارات مجلس الإدارة وتنفيذها، كما أن جميع الدعاوى التي ترفع من أحد مشترو العقار ضد الآخرين أو أي منهم لا يجوز إدخال فردي الطرف الأول في الدعوى إطلاقاً).

البند العاشر

تختص محاكم الإسكندرية بجميع أنواعها ودرجاتها بنظر أي نزاع ينشأ عن هذا الاتفاق وتكون العناوين المذكورة بهذا العقد لكلا الطرفين موطناً مختاراً تصح فيه كافة الإعلانات والأوراق

القضائية وصحف الدعاوى وغيره، ويتعهد الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول عند تغيير محل إقامته مستقبلاً وإلا عد العنوان المذكور بالعقد صحيح ولا يجوز الاحتجاج بغير ذلك وتسري كافة الشروط والتزامات العقد على الخلف العام والخلف الخاص للطرف الثاني باعتباره وحده لا تتجزأ، وفي حالة وفاة أحد الطرفين يلتزم ورثته بإخطار الطرف الأخر بذلك وإثبات صفتهم كورثة بالطريق الرسمي في ميعاد لا يتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ الوفاة.

البند الحادي عشر

مصاريف وأتعاب هذا العقد عاتق الطرف الثاني

البند الثاني عشر

تحرر من هذا الاتفاق والعقد نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء.

الطرف الأول **الطرف الثاني**

ملحوظة:

١- عدم النص على عمل (توكيل رسمي بالبيع غير قابل للإلغاء) أو عمل توكيل رسمي بذلك إلا بعد (قبض كامل الثمن)، كذلك الحال عدم النص على (التسجيل).

٢- في حالة (المشاركة) يلغي البند التاسع.

عقد اتفاق (ورقة الضد)

إنه في يوم..... الموافق / / ٢٠٠

فيما بين كلا من:

أولاً: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم (طرف أول)

ثانياً: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم(طرف ثان)

تمهيد

حرر الطرفان عقد اتفاق وبيع ابتدائي مؤرخ / / ٢٠٠ متضمناً إنه قد باع له حصة عقارية قدرها ..... ط مشاعاً في أرض العقار .....تنظيم ش ..... ناحية ..... قسم ..... محافظة ..... ومسطحه..... م٢ (فقط .....).

والموضح المعالم والحدود والأطوال بذلك العقد ..... وذلك نظير ثمن إجمالي قدره..... جنيه والحقيقة أن ذلك البيع لم يحدث وأن الثمن لم يدفع، وإنما كان ذلك لغرض الحصول على عدد وحدات العقار. ..... ولما كان يهم الطرفان إظهاراً الحقيقة أن يحررا ذلك برضائها الصحيح وإرادتهما الحرة (كورقة ضد) للعقد الصوري.

فقد اتفق على الآتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد (ومكمل ومتمم كورقة ضد).

البند الثاني

أن عقد البيع المؤرخ / / ٢٠٠ هـ (عقد صوري) (لاغي) ولا وجود له في الحقيقة والواقع بين الطرفين ولا يحاج به خلفهما العام أو الخاص ويعتبر كأن لم يكن، فلم يكن هناك أي تصرف بالبيع قد حصل أو لم يدفع ثمن، وأن الذي دفع الطرف الأول إلى ذلك هو عدم درايتها بأعمال البناء وخشيتهما من مسئوليات الترخيص وتبعاته أمام البلدية ومخالفات البناء.

البند الثالث

تم الاتفاق على شهر (أو عدم شهر) (ورقة الضد) هذه.

البند الرابع

اتفق الطرفان على اعتبار ما تم من إجراءات شهر عقد البيع المذكور (لاغيا ويعد كأن لم يكن) ويحق للطرف الأول طلب محوه وزوال آثاره واعتباره كأن لم يكن.

البند الخامس

اتفق على تحمل الطرف ..... مصاريف وأتعاب هذا العقد.

البند السادس

تحرر من هذا الاتفاق نسختان بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عن الاقتضاء.

الطرف الأول **الطرف الثاني**

ملحوظة:

يجب عند عمل اتفاقات من هذا النوع عدم عمل توكيل للبيع

غير قابل للإلغاء إلا بعد دفع كامل ثمن البيع، لأن تحرير مثل هذا التوكيل يخوله القيام ببيع وحدات العقار دون الرجوع إلى الطرف الأول، ويكون أمام عملية نصب واحتيال – ومصاريف ومضيعة للوقت والمال والجهد أمام ساحات المحاكم.

ثانياً: الطعن ببطلان البيع الثاني ولو كان مسجلاً ؟

وذلك طبقاً لنص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٢/٢٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٧ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ بصحة هذا النص واتفاقه مع العدالة والمنطق وتعاليم الإسلام لقواه عليه السلام ((أيما رجل باع بيعاً من رجلين فهو للأول منهما)) كما يتفق في ظل القانون الإيجار الجديد ١٩٩٦/٤ مع قاعدة (الغش يبطل التصرفات)..

ثالثاً: الطعن بالتزوير [1] وتكون أمام أحد طريقين:-

الطريق الأول (دعوى التزوير الفرعية):

بمناسبة رفع دعوى صحة عقد بيع ابتدائي، ثم (يدفع) البائع المدعى عليه في الدعوى- أثناء نظرها- أو ورثته (بالطعن بالتزوير) على عقد البيع الابتدائي (صلباً وتوقيعاً).

ويلاحظ: أن (الدفع بالإنكار) يعد بمثابة (طعن بالتزوير) وهو يرد على (الأوراق العرفية). وبالإنكار يزيل مالها من قوة في الإثبات (م ١٤ إثبات).

---

[1] انظر الطعن بالتزوير في المواد المدنية والجنائية د/ عبد الحكم فوده، ودعوى التزوير في المواد المدنية د/ محمد المنجي، وقوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات والطعن عليها مستشار/ محمد عابدين.

وللتمسك بها، إثبات صحتها بإجراءات تحقيق الخطوط (م ٣٠ إثبات) والادعاء بالتزوير على الأوراق الرسمية والعرفية فتكون بصدد (دعوى تزوير فرعية):

أ- إذا أنكر من يشهد عليه المحرر خطة أو إمضاءه أو ختمة أو بصمة إصبعه.

ب- وكان المحرر (منتج في النزاع)، ولم تكن وقائع الدعوى ومستنداته كافية لتكون عقيدة المحكمة في شأن صحة الخط أو الإمضاء أو الختم أو بصمة إصبعه.

هنا تأمر المحكمة بالتحقيق بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو كلاهما (م ٣٠ إثبات) ويكون الادعاء بالتزوير (في أي حالة تكون عليه الدعوى) (بتقرير) في قلم كتاب المحكمة مع بيان كل (موضع وأدلة التزوير بالتقرير) وإلا كان (باطلاً) وادعاء بالتزوير بغير الطريق الذي رسمه القانون، وهو التقرير به في قلم كتاب المحكمة، ولا يجوز إضافة مواضع أخرى بمذكرة شهود التزوير أو في دفاعه أمام المحكمة (طعن ٥١/٢٣٧٣ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٠) (طعن ٣٩/١٢١ ق جلية ١٩٧٤/٤/٩) ويجب (إعلان) مدعي التزوير خصمه خلال (٨ يوم) التالية للتقرير (بمذكرة) يبين بها (شواهد التزوير) و(إجراءات التحقيق) التي يطلب إثباتها، وإلا جاز الحكم (بسقوط ادعائه) (م ١٤٩ إثبات) ويقتصر الدفع بالإنكار على (واقعة التوقيع)، دون البيانات الواردة (بصلب الورقة)، وللمحكمة في هذه الحالة (الخيار) بين التحقيق بالمضاهاة (سواء بنفسها أو عن طريق الطب الشرعي). وبين سماع الشهود (أو الاثنان معاً) والمعمول عليه في تحديد التزوير هو (الادعاء بها).

ويشترط لقبول الادعاء بالتزوير: أن يكون منتجاً في النزاع (م ٥٢ إثبات) وإلا حكمت (بعدم القبول) (طعن ٣٥/٣٣٩ ق جلسة

١٩٧٠/١/٢٢) ويجوز الطعن بالتزوير (بعد) الدفع بالإنكار، والعكس (غير صحيح)، وأما إذا دفع (ورثة) البائع (بالجهالة أو عدم العلم) فيكتفي في الدفع بالجهالة (حلف اليمين)، بينما في الدفع بالإنكار، تحقق المحكمة الدفع (كما لو كان صادراً ممن تشهد عليه الورقة) فيحلف في الجهالة (يميناً بعدم العلم أن الخط أو الختم أو البصمة أو الإمضاء هو لمن تلقى عنه الحق (م ١٤/ إثبات)، فتصدر المحكمة (حكم تمهيدي) قبل الفصل في موضوع الدعوى، بتوجيه يمين عدم العلم للوارث، فإذا حلف بالصيغة التي حددتها المحكمة، انتقل عبء الإثبات إلى (المدعي) فيكون للمحكمة (الخيار) أما بالتحقيق بالمضاهاة بنفسها أو بواسطة الطب الشرعي، أو سماع الشهود أو الاثنان معاً (م ٣٠ إثبات).

ويلاحظ: أن الدفع بالإنكار يبدي من نفس صاحب الورقة التي نسب إليه التوقيع **أما الدفع بالجهالة** فيكون من (ورثته). ويجوز للمورث (الدفع بالإنكار)، فتحقق المحكمة الدفع (على النحو السابق ذكره). فإذا أثبت صحة العقد قضت (برفض الطعن) وتجيب المشتري لطلبه بصحة التعاقد. أما إذا ثبت عدم صدور التوقيع من المورث تحكم (بقبول الطعن ورد أو بطلان عقد البيع) ويراعي عدم جواز الحكم بصحة التعاقد أو رده في الموضوع معاً.

ويلاحظ: أن دعوى صحة التعاقد تقبل (التجزئة بطبيعتها) فقد يقر لبعض بصحة العقد، ويطعن عليه البعض، فيكون صحيح لمن أقر به، وغير صحيح لمن يطعن فيه منهم (طعن ٥٤/٢٣٥ ق جلسة ١٩٨٧/١٥٢/٩).

الطريق الثاني. ..... رفع دعوى أصلية مبتداه بالتزوير[1]:

---

[1] ويلاحظ: أن إزالة جزء من العقد بالقطع أو التمزيق لإخفاء بعض العبارات. أو إضافة عبارات جديدة في الفراغ الحدث به استبعاد الجزء المقطوع بنية الغش يعد (تزويراً) طعن ٣٢/١٦٥ ق جلسة ١٩٦٧/١/١٧).

يختصم فيها أمين مكتب الشهر المختص ليصدر الحكم في مواجهته ويكون حجة عليه وملزم له وكذا وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري، كما يختصم من بيده المحرر ومن يفيد منه – ويطلب في طلباته الختامية بطلان العقد لتزويره صلباً وتوقيعاً، فإذا ما صدر الحكم ببطلان العقد وأصبح الحكم نهائياً، أمكن التأشير بموجبه هامشياً على العقد المسجل محل الطعن بالتزوير (طعن ٥٥/١٩٣٣ ق جلسة ١٩٩١/٣/٧).

والشروط الوحيدة لقبولها هو: إلا تكون الورقة المدعى بتزويرها قد احتج بها في دعوى موضوعية، وإلا كان عليه سلوك طريق دعوى التزوير الفرعية (باستثناء) حالة ما إذا كانت الورقة المدعى بتزويرها مقدمة في دعوى مرفوعة أمام القضاء المستعجل، حيث يمتنع على الأخير (بحث الادعاء بالتزوير) لمساس ذلك بأصل الحق (طعن ٥١/١٢٨٣ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٦).

ويلاحظ: أن قاعدة عدم جواز رفع دعوى التزوير الأصلية إلا إذا لم يحصل الاحتجاج بعد بالورقة المدعى بتزويرها في نزاع أمام القضاء تتعلق (بالنظام العام) فتقضي به المحكمة (من تلقاء نفسها) (طعن ٥٢/٤٩٧ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٩).

ومن أحكام النقض:

دعوى التزوير الأصلية، وجوب رفعها قبل رفع (دعوى موضوعية) بالمحرر خشية التمسك به (م ٥٩ إثبات). اختلافها عن (دعوى التزوير الفرعية).

مؤداه: عدم جواز القضاء بصحة الورقة أو بتزويرها، وفي الموضوع معاً في الدعوى الأخيرة الفرعية (م ٤٤ إثبات). وإقامة دعوى تزوير أصلية وإبداء المدعى (لطلب عارض) يعد نتيجة

لازمة للحكم الصادر فيها مما يتعارض مع نص (م ٤٤ إثبات) حيث يعد المحرر المطعون عليه دليلاً في الطلب العارض، فيلزم رفع دعوى تزوير أصلية بتزوير المحرر، ثم ترفع دعوى موضوعية تالية بعدها برد الحيازة تأسيساً على صدور حكم نهائي بتزوير عقد الإيجار الذي يعد عقداً معدوماً يجعل شاغل العين (غاصب بلا سند) يحق طرده (طعن ٥٦/١٦٧٣ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧).

أوجه الخلاف بين الطعون المختلفة على عقد البيع.

الإنكار والجهالة	الطعن بالتزوير
١- الإنكار أو الدفع بالجهالة يجب أن يبدي قبل التكلم في الموضوع وإلا عد (تسليما) وسقط الحق فيه.	١- يجوز إبداؤه في أي حال تكون عليها الدعوى.
٢- الإنكار لا يرد إلا على (المحررات العرفية) ويصدر من صاحب التصرف (المورث) بإنكار ما نسب إليه من خط أو توقيع أو ختم أو بصمة، أما ورثته فيكفي بالنسبة لهم (حلف يمين عدم العلم بأن التوقيع لمورثهم (طبقاً م ١٤ إثبات) وهو ما يسمى (الطعن بالجهالة) ويلاحظ أن الطعن بالجهالة (مانع من) الطعن بالإنكار ومفاد (نص المادتين ١/١٤، ٢، ٣٠ إثبات) يدل على إنه (إذا نفي الوارث علماً بأن التوقيع على الورقة العرفية المحتج بها عليه هي لمورثه)	٢- الطعن بالتزوير يكون في المحررات العرفية والرسمية والمحررات المصدق عليها بالشهر العقاري والموثقة، والعقود العرفية المحكوم بصحة توثيقها، ولا يجوز الطعن بالتزوير في العقد الرسمي أو العرفي بسبب صوريته، لأن كلا المتعاقدين عالم بالصورية ومتواطيء عليها مع الآخر (طعن ٦٦/١٤٠٤ ق جلسة ١٩٩٧/١/٣٠)، وإنكار التوقيع بالختم لاختلاس التوقيع به ممن كان تحت يده دون علم صاحبه ولم تنصرف إرادته أصلاً إلى إبرامه مستغلاً ومنتهزاً أحد الفرص أو المواقف يجعل

توجه إليه (يمين عدم العلم) إن حلفها (زالت عن الورقة مؤقتاً قوتها في الإثبات) (طعن ٥١/٥٥ ق جلسة ١٩٨١/٦/١٧)، ويجب على الخصم الذي يحتج بها إقامة الدليل على صحتها، إذا أن مناط ذلك (أن يظل متمسكاً بها) (طعن ٥٧/٤١٤ ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥).	التوقيع غير صحيح وتكييفه إنه (طعن بالتزوير المعنوي على التوقيع) ودفاع جوهري في دغوى صحة التوقيع يجعل الحكم معيباً بالقصور في التسبيب وفساد الاستدلال (طعن ٦٠/٢٨٦٤ ق جلسة ١٩٩٧/١/١٢) (طعن ٥٧/٢٧٩٩ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٤).
٣- دور الطاعن بالإنكار (سلبي)	٣- على الطاعن بالتزوير، إثبات عدم صحة السند وإنكار صدور الورقة من المتصرف دون التعرض للتصرف ذاته من حيث صحته أو بطلانه.
٤- يترتب على الإنكار فقد السند قوته في الإثبات (بصفة مؤقتة) حتى يثبت من يتمسك به صحته.	٤- يفقد السند قوته بصدور الحكم (بالتحقيق).
٥- يكفي حلف الوارث يمين عدم العلم في حالة الدفع بالجهالة بخلاف الدفع بالإنكار فلا يحلف يميناً أو أن تحقق المحكمة الدفع كما لو كان صادراً ممن تشهد عليه الورقة	٥- يجب على الطاعن أو الوارث إثبات عدم صحة السند، بعد اتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير (طعن ٢٢/٣٧ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥) (طعن ٢٨/١٨٤ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤).

(طعن ٢٤/١٣ ق جلسة ١٩٧٣/١/١١) و.الدفع بالجهالة (عدم العلم) صورة من صور الإنكار (طعن ٣٨/٧٤ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٣٠) وينصب على التوقيع الوارد بالمحرر (طعن ٥٢/٥٣٩ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣) ويبدي من الوارث، ولا يقبل في حالة الإقرار بصحة الختم، وإنما يجب سلوك سبيل الطعن بالتزوير، والاثنان قاصران على (صحة التوقيع).	
٦- لا يجوز الطعن بالإنكار أو الجهالة بعد الطعن بالتزوير والعكس غير صحيح، ومن يعترف بالختم وينكر التوقيع عليه سلوك طريق الطعن بالتزوير وإرفاق الدليل (طعن ٤٧/٢٧٩ ق جلسة ١٩٨١/٤/١٥) (طعن ٤٣/٥ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤) (طعن ٥٤/ ق جلسة ١٩٨٨/١/٦). ويلاحظ أنه: لا يجوز الحكم في الدفع بالجهالة وفي	٦- يجوز الطعن بالإنكار أو التجهيل قبل الطعن بالتزوير وليس بعده (طعن ٣٦/٢٤٤ ق جلسة ١٩٧٣/١٠/١١). أما إذا أخفق في الطعن بالتزوير فيجوز الدفع بالبطلان وذلك لعدم اشتراط صحة التصرف حال الطعن عليه بالتزوير أو الصورية (طعن ٣٧/٢١٢ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢١) كما يجوز توجيه اليمين الحاسمة بعدم رفض الادعاء بالتزوير (طعن ٥٢/٢٦٠ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٢٤) ويجوز

موضوع الدعوى بحكم واحد، إنما تتصدى المحكمة للدفع و تعيد الدعوى للمرافعة بين الخصوم وفي موضعها معا لثبوت سلوك طرق الادعاء بالتزوير أو غيره من أوجه الدفاع إذا أراد (طعن مدني ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢٧).	رفع الدعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرفات المدين في دعوى واحدة وتبدأ بالطعن بالصورية أولا: أن أخفق في الأولى جاز له الطعن في العقد بالدعوى الثانية (أي عدم نفاذ التصرفات) (طعن ٣٦/٢٤٥ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥) (طعن ٣٣/٧٠ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢١) ولا يجوز الدفع بالصورية (التي تتضمن إنكار التصرف) لتضمنه الإقرار بجدية وصحة العقد وإنما يجب الدفع بالصورية أولا، ثم يطلب إبطال التصرف بناء على صوريته (طعن ١٩/١٢١ ق جلسة ١٩٦١/٤/١٩).
٧- تحقيق الشهود قاصر على إثبات واقعة التوقيع فقط دون التعرض لمضمون السند.	٧- تنصب الشهادة على المضمون صلبا وتوقيعا، ويجوز الإثبات بكافة الطرق.

أوجه الخلاف بين دعوى التزوير الأصلية وبين كل من التزوير الفرعية وتحقيق الخطوط

دعوى التزوير الأصلية	دعوى التزوير الفرعية
(دعوى مبتـداه) ترفـع لتـوق الاحتجـاج بمحـرر مُـزور مستقبلاً، بدون تقرير بقلم كتاب المحكمـة أو إعـلان شـواهد الطعن بالتزوير، ويشترط سبق الدفع (بتزويـر فرعـي) فـي دعوى مقامة.	(دفـع موضـوعي) بخـصوص مستندات مقدمة في دعوى مرفوعة تبدي (بتقرير) بالتزوير بقلم كتاب المحكمة، يعقبه إعـلان بمـذكرة شواهد (أدلة) الطعـن بـالتزوير خلال (٨ يوم) من تاريخ حصول التقرير لرد دعوى الخـصم، وإلا عد العقد (صـحيحاً) و يجـب أن يكون الإعلان (مطابقاً) لما جـاء بالتقرير.
	دعوى تحقيق الخطوط
	١- هي دعوى ترفع بقـصد إثبـات صحة محرر وإقرار صـدوره مـن موقعه حتى ولو كان الالتزام الـوارد به غير مستحق الأداء. ٢- لا يجوز الطعن بالتزوير بدعوى فرعية بعد الحكم في دعوى تحقيـق الخطـوط، احترامـا لمبـدأ حجيـة الأحكام، ولأنهـا نفـس إجـراءات التحقيق في حالة سلوك ذلك الطريق.

الدفوع التي قد تثار في دعوى صحة التعاقد:-

أولا: الدفع بعدم التنفيذ.. شروطه:

١- وجود التزامين متقابلين ومرتبطين في عقد ملزم للجانبين.

٢- أن يكون الإلزام المدفوع بعدم تنفيذه مستحق الوفاء أو واجب التنفيذ (طعن ٣٢/٦٦ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٣).

٣- أن يكون المتمسك بالدفع (حسن النية).

٤- أن يكون المتمسك بالدفع ملزم بالوفاء أولاً والحق في الحبس ليس إلا تطبيق له، (فمادة ٤٥٩ مدني) تقضي بحق البائع في حبس المبيع حتى يستوفي كامل الثمن، ومادة ٢/٤٥٧، ٣ مدني تقضي بحبس المشتري للثمن إذا تعرض الغير له في ملكه ولم يقم البائع بدفع ذلك التعرض.

ثانياً: الدفع بعدم القبول:-

لتدخل غير ذي صفة في دعوى صحة التعاقد المرفوعة من المشتري على البائع ولم يقدم المتدخل (مستنداته). ويلاحظ أنه وإن كان دفع كلي إلا إنه موضوعي في نفس الوقت يجب ألا يثار بعد استنفاذ سائر الدفوع الشكلية الأخرى وإلا سقط الحق فيها.

س: عرضت حالة هي شراء شخص قطعة أرض من بائعين بالعين متعددين متضامنين، هل يرجع على أحدهم بكامل المسطح دون أن يدفع دعواه بالتجريد أو التقسيم أو أن يرجع به على البائعين مجتمعين؟

ج: يجوز للمشتري أن يرجع على (أحد) البائعين المتضامنين بكامل المسطح دون أن يدفع دعواه عن كامل المسطح المباع (بالتجريد أو التقسيم) طبقاً (لنص م ٢٨٥ مدني) وقد ذهبت محكمة

النقض في (الطعن ٤٨/٦٤٨ ق جلسة ١٩٩٨/٤/١٢) إلى (من المقرر أن للدائن كلما تعدد المدينون المتضامنين سواء باتفاق أو نص قانوني الرجوع ابتداء على (أيهم) بالدين كاملاً غير منقسم، وله أن يوجه مطالبته بكامل الدين إلى (من يختاره منهم على إنفراد) أو إليهم جميعاً، فلا يكون التضامن بين المدينون وإن دل على تعدد روابطهم مع الدائن إلا أن الالتزام يظل (موحد المحل).

حالات الحكم بعدم القبول في حالة رفع دعوى صحة التعاقد عقد بيع ابتدائي:-

١- الاتفاق على التحكيم (م ١٣ ق ١٩٩٤/٢٧ ((الخاص بالتحكيم)).

٢- عدم اختصام (بائع البائع) لأنها من (النظام العام) (طعن ٤٦/١٠٠١ ق جلسة ١٩٨١/٤/١٤) (طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١) (طعن ٥٨/٢١٥٠ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٥) (طعن ٥٨/١٧٠٦ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠). وذلك أن المادتين ٢٠٤، ٩٣٢ مدني اشتراطا أن يكون البائع مالك. وأحالت م ٩٣٤ مدني إلى قانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقاري (م ٢٣ منه) واشترطت أن يكون العقد سند ملكية البائع (مسجلاً). وأكدت ذلك أحكام محكمة النقض خاصة (الطعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١) (المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد).

أحوال عدم اختصام بائع البائع:-

١- دعوى صحة التوقيع.

٢- صدور حكم صحة تعاقد لصالح المشتري من المالك الأصلي (وانتهائه صلحاً).

٣- تقديم حكم إيقاع البيع من الراسي عليه المزاد.

٤- حكم قسمة العقار إذا تصرف أحد الشركاء بالبائع (قبل) تسجيل الحكم فإن للمشتري من هذا لشريك رفع دعوى صحة تعاقد ضد المتقاسم ثم يسجل الحكم معا.

٥- للدائن أن يستعمل باسم مدينة جميع حقوقه التي لم يستعملها (م ٢٣٥، ٢٣٦ مدني).

٦- ثبوت انتقال الملكية للبائع بأي طريق من طرق كسب الملكية بشرط عدم منازعة الغير في تلك الملكية (طعن ٦٤/١٧٠٣ ق جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٧).

الصلح القضائي:-

(م ٢٣٠ تعليمات شهر ٢٠٠١، ٢١١ مرافعات).

الصلح القضائي غير قابل للطعن فيه بطريق (الاستئناف) وعليه فلا يطالب صاحب الشأن بتقديم ما يفيد نهائيته عند طلب شهره والصلح حاسم للنزاع.

كما لا يطالب بإعلانه، لأن الإعلان للطعن في الحكم، وهو هنا قبل الحكم الذي انتهى (صلحا) (م ٢١١ مرافعات): لا يجوز الطعن في الأحكام إلا من المحكوم عليه، (ولا يجوز) ممن قبل الحكم أو ممن قضى له بكل طلباته ما لم ينص القانون على غير ذلك.

م ٢٨١ **مرافعات:** إعلان الحكم لا يكون إلا في الأحكام (الملزمة) المعدة كسند تنفيذي - قبل التنفيذ- ويكون الإعلان (لشخص المدين أو في موطنه الأصلي) وإلا كان (باطلا).

منشور فني ١٩٩١/١٦ :- (بخصوص شهر محاضر الصلح)

عدم المطالبة (بشهر) (عقود أو محاضر الصلح) التي تقدم من الخصوم في (دعاوى صحة التعاقد) التي (شهرت صحفها)

و(سددت الأمانة القضائية) المستحقة عليها – طالما أن الصلح قد أنصب على (ذات الطلبات الواردة) (بصحيفة افتتاح الدعوى) (ولم يتجاوزها) إلى حق آخر من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر، أما إذا تجاوز الصلح موضوع الدعوى (وجب شهره) طبقاً (م ٩٣ ق ١١٤/١٩٤٦).

وأكد على ذلك حكم محكمة النقض في (الطعن ٦٧/٤٦٨٥ ق جلسة ١٨/٥/٢٠٠٠) وقالت (**أن أساسه وسنده:** دلالة إشارة التعديل الوارد بالمادة الخامسة ق ١٩٩١/٦ على المادتين ٦٥، ١٠٣ مرافعات).

س- هل يجوز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات التصرف المحكوم بصحته ونفاذه عند إنكار الخصم – وعدم تمكن المدعى من إثبات دعواه بشهادة الشهود، ولم يوجد أي دليل آخر؟

ج: اليمين الحاسمة: طريق (غير عادي) للإثبات، نصت عليها (م ١١٤ إثبات) يلتجأ إليها عند تعذر تقديم الدليل المطلوب، وإنكار الخصم تخالصه عن الدين، فيحتكم الخصم الآخر إلى ذمة خصمه، لتأكيد واقعة أمام القاضي، وهي قاصرة فقط على (المنازعات المدنية) دون الجنائية، وسميت (باليمين الحاسمة) لكونها (حاسمة للنزاع)، فيعد الحكم الصادر بناء عليها (نهائياً) لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف مهما كانت قيمة الدعوى بشرط (مطابقتها للقانون) (طعن ٦٥/٢٤٠٥ ق جلسة ٢٠/١١/١٩٨٨) وهي تتشابه في ذلك مع دعوى صحة التعاقد المنتهية (صلحاً). وقد تناولنا (اليمين الحاسمة) في كتابنا الإثبات في المواد المدنية والمنشور لدى المركز القومي للإصدارات القانونية بشارع الشيخ ريحان بالقاهرة.

إجراءات شهر وتسجيل دعوى صحة التعاقد:-

١- (طلب) يقدم لمأمورية الشهر العقاري (بشهر) صحيفة دعوى صحة التعاقد.

٢- يراجع الطلب ويختم (مقبول للشهر) وهناك طريقان لتحرير **مشروع المحرر:-**

الأول: تحرير مشروع المحرر على الورق الأبيض.

والثاني: تحرير مشروع المحرر على الورق المدموغ.

٣- في كلا الحالتين- وبعد تحرير المشروع- يؤشر عليه من رئيس المأمورية - ثم يقيد بدفتر مشروعات المحررات - ويقدم لمأمورية الشهر لمراجعته ثم يختم (صالح الشهر).

٤- يعطي (خطاب) من مأمورية الشهر (بتقدير الأمانة القضائية) واكتفى منشور فني ١٩٩٦/٣ بتقديرها على أساس ما ورد بالطلب أو صحيفة الدعوى على أن يسوي الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم النسبي المستحق عند شهر الحكم وبعد صدور ق ٢٠٠٦/٨٣ أصبح يتم تقدير الرسم بناء على مسطح العقار بالأمتار المربعة طبقا للائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤ والمذاعة بالمنشور المالي ٢٠٠٦/٢.

٥- ترفع دعوى صحة التعاقد (على الورق الأبيض المسطر ذي الهامشين) ويقدر رسم رفعها (٨٤ جنيه) من رئيس القلم المدني بعد سداد رسوم الميكروفيلم وطابع نقابة المحاماة (٤ جنيه) والتأشير عليه من قلم مراجعة الرسوم بالمحكمة - ويسدد الرسمان بخزينة المحكمة (رسم الأمانة - رسم صحيفة الدعوى) ويرفق مع صحيفة الدعوى حافظة مستندات (أصل عقد البيع الابتدائي، خطاب الأمانة القضائية - العقد المسجل سند ملكية البائع، وأثناء سير الجلسات يقدم حافظة أخرى مرفق بها (صحيفة الدعوى مشهرة) طبقا (م ٨/٦٥ مرافعات) (كشرط لقبول الدعوى)).

٦- بعد سداد الرسوم- يحدد رئيس القلم المدني تاريخ (جلسة) لنظر الدعوى - والدائرة المنظور أمامها الدعوى - ويعطي قلم الكتاب (الجدول) (رقم الدعوى) ويختم الأصل والصور من قلم الصور وتختم صحيفة الدعوى الأصلية وصور منها بعدد المختصمين إلى جانب صورة لقلم الجدول وذلك من قلم صور المحكمة.

٧- ثم تقيد صحيفة الدعوى برقم. ..... م. ك بقلم جدول المحكمة وترفق الحافظة بملف الدعوى.

٨- يقدم طلب (بقلم الصور) بالمحكمة باستخراج صورة رسمية من صحيفة الدعوى على الورق الأزرق المدموغ يسدد رسمها وذلك في الحالة الأولى سالفة الذكر وهي حالة تحرير مشروع المحرر على الورق الأزرق المدموغ، **أما في الحالة الثانية** فيذكر رقم قيد صحيفة الدعوى بقلم الجدول.

٩- تعلن الدعوى (بقلم المحضرين) المختص بالمحكمة.

١٠- في كلا الحالتين تقدم صورة رسمية على الورق الأزرق المدموغ أما مختومة بخاتم المحكمة وموضح بها أنها مختومة (بصالح الشهر) مرفق معه (إيصال الأمانة القضائية) (ويكتفي به إذا كان مذكور به رقم الدعوى وإلا قدم معه شهادة من دفتر إيصالات خزينة المحكمة تفيد سداد رسم الأمانة القضائية) وسداد رسم الشهر (وتسجيل صحيفة الدعوى)، وذلك إلى قسم سكرتارية المراجعة الفنية بمكتب الشهر يرفق معه صورة ضوئية من صحيفة الدعوى.

١١- بعد مراجعة صحيفة الدعوى على الورق الأزرق (وشهرها) بمعرفة قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر، تسلم (صورة أولى مجانية) من صحيفة الدعوى المشهرة لطالب الشهر لتقديمها إلى المحكمة حيث أن من **شروط قبول دعوى صحة**

التعاقد (تسجيل الصحيفة بالشهر العقاري) (م ٤/٦٥ مرافعات معدلة بقانون ١٩٩١/٦) هذا بالنسبة **للسجل الشخصي** كنظام للشهر، وبالنسبة للسجل العيني يقدم على (شهادات قيودات) رسمية من مكتب السجل العيني لتقديمها للمحكمة (فني ١٩٩٢/٣) كتاب دوري رقم ١٤٢، بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ صادر مصلحة الشهر العقاري: بضرورة مراعاة انطباق بيانات كشف التحديد المساحي، على بيانات صحيفة الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من حيث (الناحية ومسطح العقار)، أما الخطأ في (أطوال الحدود) فإذا كان ضئيل لا يؤدي إلى حدوث تغيير في ذاتية العقار، فيجوز التجاوز عنه وشهر الأسبقية، فإذا كان الخلاف في البيانات المساحية (جوهري) يمكن عمل (صحيفة تصحيح شكل الدعوى) بالبيانات الجديدة وإعلان الخصوم بها.

طريقة البحث لتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد:-

١- يجب ذكر رقم الدعوى وسنة رفعها وقيدها بقلم جدول المحكمة طبقاً (م ١٥ ت. ش ٢٠٠١). وتظهر أهمية ذلك في:-

التأشير بمنطوق الحكم النهائي في خلال (٥ سنوات) من صيرورة الحكم (نهائياً) وليس مسجلاً. وبعد تسجيل الحكم النهائي، يؤشر بموجبه هامشياً على هامش (عريضة دعواه المسجلة) لينسحب بأثر رجعي تاريخ الحكم المشهر إلى تاريخ تسجيل عريضة دعواه المشهرة بالشهر العقاري، حيث يتحقق (المراجع الفني) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر والمسئول عن التأشير الهامشي به، من أن الرقم الوارد بالحكم النهائي بعد تسجيله، هو نفس رقم عريضة الدعوى المشهرة وأنه خاص بها وليس بغيرها.

٢- (إعلان)[1] دعوى صحة التعاقد بعد (قيدها) بقلم جدول المحكمة إلى المدعي عليه فيها، عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة شرط (لانعقاد الخصومة) تحقيقاً لمبدأ (المواجهة). وقد اكتفى منشور فني ١٩٧٨/١٤ بقيد الدعوى بقلم جدول المحكمة لأنها تعد مرفوعة طبقاً (نص م ٦٣ ق ٦٨/١٣ بالمرافعات)، (م ١٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر، م ٣١٣ ت. ش ٢٠٠١) وأوجبت عدم إيقاف إجراءات الشهر لإعلان المدعى عليهم [2].

٣- إذا أعطى كشف التحديد بيان يختلف قليلاً في المسطح عن الوارد بالطلب و العقد الابتدائي يلزم إعلان المدعى عليهم بالبيانات المساحية الحديثة بعريضة الدعوى ويقدم التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد (كنص المنشور الفني ١٩٦١/٣).

أما إذا أعطى كشف التحديد زيادة كبيرة عن الوارد بالطلب للمسطح بأكثر من الحد المسموح (وهو ٣%) بشرط ألا يترتب على ذلك حدوث تغيير في ذاتية العقار (لزم تقديم طلب جديد برسم جديد).

٤- لا داعي لإرفاق أصل عقد البيع الابتدائي أو صورته لأن التحقق من ذلك من صميم اختصاص محكمة الموضوع، لأنه قد يثبت المدعى التعاقد بدون عقد مكتوب. وذلك بدليل إثبات آخر كاليمين الحاسمة أو الإقرار أو ورقة تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة

---

[1] قالت المحكمة النقض (لئن كانت م ١٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر معدلة بقانون ٧٦/٢٥ أوجبت إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها إلا أنه لم يرتب جزاء (البطلان) لمخالفة ذلك (طعن ٥٥/٦٦٤ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦).

[2] أوردت (م ٢١٦ ت. ش ٢٠٠١) بخصوص الدعاوى العقارية المتعلقة بأموال الدولة والمرفوعة منها أو عليها، أنه يجب مراجعتها والتأشير عليها (صالح للشهر) بشرط التنويه بجوار ذلك الختم بما يفيد أن العقار محل الدعوى أو جزء منه ضمن أملاك الدولة.

رأينا: نرى أنه إذا ما تبين من البحث عدم جدية الاعتراضات - عدم تضمينها (بمشروعات المحررات) ما دام قد صدر الحكم في مواجهتها، ولم تقدم مستندات تثبت أحقيتها وملكيتها.

يكملها بادلة أخرى[1].

٥- لا يبحث في إجراءات تسجيل عريضة الدعوى (ملكية أو تمويل) كما لا يطلب سندات ملكية أو تمويل ويقتصر البحث على بيانات طرفي النزاع والبيان المساحي للعقار ويعمل بحث هندسي على التصرفات الواردة على عقار التعامل (بمعرفة المراجع الهندسي للمأمورية، فإذا تبين (للعضو الفني المراجع) بالمأمورية والمختص ببحث الطلب عدم وجود طلبات قائمة متعارضة (كطلب آخر مقدم عن نفس العقار وامتداده) حيث أن الدعوى تشكل تعارض مع أي طلب قائم فإذا كان هناك (تعارض) يبين ما إذا كان الطلب السابق سقط من عدمه وهل أمتد وهل ورد مسجلاً، فإنه يؤشر يكتب على ظهر كشف التحديد المساحي (روجع دون بحث تمويل أو ملكية على مسئولية أصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقاري) ويلزم طبقاً منشور فني ١٩٦٣/٣ بحث كافة التعليات من تاريخ فتح استمارة التغيير حتى أخر تعلية بمعرفة المراجع الهندسي في مراجعتها للبحث الهندسي ومراجعتها من العضو الفني المختص.

٦- ويلاحظ على إجراءات تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد أنه يطلب عمل معاينة على الطبيعة لعقار التعامل بمعرفة المكتب المساحي الهندسي، وإذا كان التعامل شقة يطلب ٣ رسومات هندسية للدور الأرضي والواجهة والدور الواقع به التعامل معتمدة من مهندسي نقابي ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين.

---

[1] وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري، المنشور الفني ١٩٩٦/٢ بعدم مطالبة أصحاب الشأن بتقديم أصل عقد البيع الابتدائي موضوع الدعوى في الطلب ويكتفي بتقديم صورة من عقد البيع الابتدائي موقع عليه من صاحب الشأن بأنها (صورة طبق الأصل)، فإذا تعذر على صاحب الشأن تقديمها، يعمل التماس مستوفي الدمغة (بتعذر تقديمه) نظراً لتقديمه إلى المحكمة.

ويلاحظ: أن الرسومات لا يطلبها الشهر العقاري، وإنما يطلبها (المكتب المساحي الهندسي) وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية التابع لها العقار.

ويراعي: أنه إذا تبين من فحص كشف التحديد المساحي. أن التعامل أملاك أميرية أو مستردة أو إصلاح زراعي أو أوقاف أو بنك ناصر الاجتماعي – يراعي اختصام (ممثلي هذه الجهات) عند رفع الدعوى– وتعلي تلك التحفظات بصحيفة الدعوى عند عمل مشروع المحرر وشهره.

٧– يراجع كشف التحديد المساحي على صورة عقد البيع الابتدائي (إن وجد) كما يراجع البحث الهندسي المدون على ظهر كشف التحديد، ثم يقوم مأمور الشهر الباحث بكتابة عبارة (روجع دون بحث ملكية أو تمويل)، ثم يسلم للمراجع الثاني بالمأمورية فإذا تبين استيفاء الإجراءات ختم (مقبولاً للشهر)، ويسلم لصاحب الشأن لتحرير مشروع المحرر على الورق الأبيض وبعد تمام التحرير، يسلم لسكرتارية المأمورية بعد التأشير عليه من رئيس المأمورية بقيده بدفتر مشروعات المحررات. ثم يدخل لمأمورية الشهر للمراجعة، ويراجع ثانية من رئيس المأمورية ثم يختم (صالح للشهر). ويعطي خطاب من القسم المالي بالمأمورية بقيمة الأمانة القضائية (ربع الرسم النسبي) طبقا لنص م ٢٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧٠ معدل بقانون ٩١/٦ برسوم الشهر بعد اعتماده من رئيس المأمورية. ويلزم اعتماد رقم قيد الدعوى المبين بمعرفة المحكمة على مشروع المحرر وكذا رسم الأمانة القضائية المدون بالهامش.

٨ ـ منشور في ١٩٧٠/٩، (في ١٩٩١/١٢، في ١٩٩٦/١٦):

استلزم المطالبة بتقديم (قرار تقسيم معتمد وإيداعه وقائمة شروط البيع) مكتب الشهر العقاري طبقا لنص م ٩ ق ١٩٤٠/٥٢

بتقسيم الأراضي الفضاء المعدة للبنـــآء معـــدل بقـــانون ١٩٨٢/٣ بالتخطيط العمراني – وهذا الشرط غير مطلوب في (دعاوى صحة التعاقد) وإنما يطلب في (الأحكام النهائية الـــصادرة فيهـــا) عنـــد (شهرها).

٩- **فني ١٩٧٣/١٣:** (إعلانات) صحف الدعاوى والأحكـــام والطعون المتعلقة بالهيئات والمؤسسات العامة والوحدات التابعة لها وشركات قطاع الأعمال و شركات القطاع العام في مركز إدارتها (لرئيس مجلس الإدارة) طبقاً لـــنص م ٣ ق ١٩٧٣/٤٧ الخـــاص بالإدارات القانونية لتلك الهيئات والمؤسسات استثناء مـــن م ٢/١٣ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات.

١٠- (تسجيل) (صحيفة دعوى صحة التعاقد) (لا ينقل الملكيـــة) للمشتري الصادر لصالحه الحكم، وإنما الذي ينقل الملكية هـــو (الحكـــم النهائي الصادر فيها) ثم تسجيل ذلك الحكم، ثم التأشير بموجبه هامـــشياً في خلال (٥سنوات) من تاريخ صيرورته نهائياً وليس مـــسجلاً علـــى هامش عريضة دعواه المسجلة (كـــنص م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ معـــدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ والخاص بتنظيم الشهر العقاري والمنشورات الفنيـــة أرقام ١٩٧٢/١٦، ١٩٨١/٦، ١٩٨٢/٥) وأنظر (الطعن ٥٦/٢١١٧ ق) (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١) وقد نـــص المنـــشور الفنـــي ١٩٨١/٦ على:- (يجب تسجيل الأحكام إذا كانت واجبة التـــسجيل ثـــم التأشير بها على هامش عريضة دعواها المسجلة خلال ٥ سنوات مـــن تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وليس مسجلاً وذلك حتى يمكن ترتيب الأثر الرجعي للاحتجاج بالحكم كنص م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقـــانون ١٩٧٦/٢٥ سالف الإشارة، ولا يسري حكم هذه المـــادة بعـــد مـــرور (الخمس سنوات) على صيرورة الحكم (نهائياً) (وليس مسجلاً) ويكـــون إجراءات التأشير الهامشي بموجب حكم صحة ونفـــاذ علـــى عريـــضة دعواه المشهرة كالآتي:

تم تسجيل الحكم رقم ... لسنة .....٢٠٠ م. ك (.....)

الصادر محكمة ..... الابتدائية الدائرة..... م. ك.

بجلسة / / ٢٠٠ موضوع العريضة المشهرة وذلك تحت رقم .... بتاريخ / / ٢٠٠

ملف تنفيذ ( ) الساعة / /٢٠٠

ويكون التأشير بناء على طلب بالتأشير المقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقاري مستوفي الدمغة ويؤشر عليه ثم يقدر رسومه بمعرفة القسم المالي وتسدد الرسوم بخزينة مكتب الشهر وعادة تقدر وتحصل وقت تقدير رسوم الحكم عند تسجيله) مع عدم استحقاق أية رسوم نسبية على التأشير الهامشي باعتباره (أثر مترتب على التسجيل) (وليس موضوعاً مستقلاً) (و أنظر المنشور الفني ١٩٨٥/٥).

١١- الأثر المترتب على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد أو التأشير بالحكم المشهر على هامشها (م ١٥ تعليمات شهر ٢٠٠١):

إن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به يكون (حجة) على من ترتب لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ولا يسري ذلك على الأحكام المؤشر بها بعد (٥ سنوات) من تاريخ صيرورتها (نهائية) أو من تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ والمعمول به اعتبار من ١٩٧٦/٥/١ (بتعديل بعض مواد قانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر). وقد نصت م ٢/١٠٣ مرافعات معدله بالمادة الخاصة بقانون ١٩٩١/٦ وكذا م ١٢٦ مرافعات معدلة على عدم شهر محاضر الصلح القضائي في دعاوى صحة التعاقد المشهرة ومسدد أمانتها القضائية برسوم الشهر- طالما لم تجاوز

موضوع صحيفة دعوى صحة التعاقد المذكورة ولم تتضمن حق عيني أخر واجب الشهر (فني ١٩٩١/١٦)[1].

أحكام النقض بخصوص تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد:-

١- تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد والتأشير على هامش تسجيل الصحيفة أثره اعتبار حق المشتري (حجة) على كل من ثبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة (طعن ٥٤/١٤٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٦).

٢- مؤدي نص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر أن الملكية العقارية لا تنتقل إلي المشتري إلا (بتسجيل) (عقد بيع أو بتسجيل الحكم النهائي) الصادر بإثبات التعاقد - هذا القانون وأن أجاز تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم فيها، انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، فإنه قصد بذلك حماية أصحاب هذه الدعوى تجاه من تترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية (قبل) التأشير بالحكم الذي يقرر حق المدعي فيها (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢).

٣- وجوب (تسجيل) (صحيفة دعوى صحة التعاقد) على كل

---

[1] انتهت محكمة النقض في (الطعن ٦٧/٤٦٨٥ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨) إلى عدم لزوم شهر اتفاق الصلح على صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية شرطه سبق تسجيل صحيفة هذا التعاقد وعدم تضمن هذا الاتفاق غير ذات الطلبات الواردة في الصحيفة المشهرة، أما انطوائه على حقوق عينية أخرى غير التي شملتها صحيفة الدعوى أثره وجوب شهره على ذلك دلالة إشارة التعديل الوارد بالمادة الخامسة ق ١٩٩١/٦ على المادتين ٦٥، ١٠٣ مرافعات). وقوف الحكم المطعون فيه عند دلالة عبارة نص م ١٠٣ مرافعات (وحده) من وجوب شهر الاتفاق في كل حال. وقضاؤه بتأييد الحكم الابتدائي الذي رفض التصديق على الصلح لعدم شهره. رغم شهر صحيفة التعاقد وعدم انطوائه على حقوق غير تلك التي تضمنتها هذه الصحيفة (خطأ).

حق عيني عقاري مع وجوب (التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها) أثره: المشتري رافع الدعوى حجية حقه.

على كل من ترتب لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة شرطه: التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاذ خلال ٥ سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١٩٧٦/٥/١ أيهما أطول. علة ذلك: تخلف هذا الشرط أثره (زوال الأسبقية) التي كانت قد قررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يحاج بها من ترتب لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة (المواد ٢/١٥، ١٦، ١/١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري، ٣/١٧ من ذات القانون المضافة بقانون ١٩٧٦/٢٥) (طعن ٦٢/٤٧٩٨ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٥).

٤- الأصل – إن أثره التسجيل في نقل الملكية لا يترتب إلا على شهر العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغيره أو زواله أو تقرير هذه الحقوق، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي، وإذا كان القانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر قد أجاز بالمادتين ١٧، ١٥ منه تسجيل دعاوى صحة التعاقد عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، فإن ذلك إنما ورد (على سبيل الاستثناء) بقصد حماية أصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل الدعوى فلا يصح التوسع فيه أو القياس عليه، فلم يقصد المشرع أن يقوم تسجيل الصحيفة في هذه الأحوال مقام تسجيل العقد في جميع ما يترتب على هذا التسجيل من آثار .(طعن ٥٢/١١٨٤ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠) (طعن ٦١/١٨٠٣ ق جلسة ١٩٩٦/٤/١٧).

٥- المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل

صحيفة دعوى صحة التعاقد وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١).

٦- قيام المشتري بتسجيل صحيفة التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية، تلك التي لا تنتقل إلا بتسجيل الحكم الصادر بشأنها (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١).

٧- مفاد المواد ١٢/١٥، ١٦، ١/١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري مضافة بقانون ١٩٧٦/٢٥: أن المشرع أوجب تسجيل صحيفة صحة التعاقد على كل حق عيني عقاري، وأوجب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها على هامش تسجيل صحيفتها، ورتب على ذلك أن يكون حق المشتري (رافع دعوى صحة التعاقد)، (حجة) على كل من ترتب لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة، ودرءاً لاضطراب المعاملات وعدم استقرارها، وضع المشرع (حد زمنيا) لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد، من هذا الأثر الرجعي، فاشترط: لاحتفاظ المشتري بهذه الميزة: أن يتم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد بصحة التعاقد خلال (٥ سنوات) من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١٩٧٦/٥/١ أيهما أطول (تاريخ العمل بقانون ١٩٧٦/٢٥) المعدل لبعض أحكام قانون تنظيم الشهر)، وإلا سقط حقه في الاحتفاظ بها وزالت الأسبقية التي كانت قد تقررت له من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة (طعن ٦٢/٤٧٩٨ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٥).

هذا <u>ويلاحظ أن ميزة الأثر الرجعي تظهر بوضوح:</u>

<u>حال وجود أكثر من صحيفة دعوى صحة تعاقد مشهرة عن نفس عقار التعامل</u>، فإذا سجل حكم الدعوى الأولى، وأشر به، هامشياً على صحيفة دعواه في خلال (٥ سنوات) من تاريخ

صيرورته (نهائياً) بمرور (٤٠ يوم) من تاريخ صدوره ولم يطعن عليه، أو طعن عليه خلالها بالاستئناف وتأيد حكم أول درجة استئنافياً فبذلك التأشير الهامشي (هو أحد طرق الشهر الخمسة)، تكون الملكية قد خرجت واستنفذت بالنسبة للدعاوى اللاحقة والأسبقية في تسجيل الأحكام الصادرة فيها والتأشير بها على صحف دعواها المسجلة، فيمتنع تسجيلها، إعمالاً لحكم م ١٦/٢ م من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١١٤/١٩٤٦ حيث أن العبرة في الشهر بالأسبقية في التسجيل.

ولكن الأمر يدق ويتعذر ويصبح لميزة الأثر الرجعي التي هي استثناء على (مبدأ الأثر الفوري للتسجيل من وقت إجرائه وعدم انسحابه إلى الماضي) – بما يجعلها– غير ذات جدوى ويعدم كل فائدة للأثر الرجعي:–

في حال وجود عقد بيع رضائي (مشهر) ناقل للملكية (لاحق) (لتسجيل) صحيفة دعوى صحة تعاقد (والتي هي غير ناقلة للملكية):–

فإنه عند التقديم على طلب شهر حكم صحة التعاقد بعد صيرورته (نهائيا) والخاص بصحيفة دعوى صحة التعاقد المشهرة أمام مأمورية الشهر المختصة، وعند السير في إجراءات الشهر، وعمل كشف التحديد المساحي، وقيام المراجع الهندسي لمأمورية الشهر بعمل (البحث الهندسي) على ظهر كشف التحديد، أو في ورقة مستقلة إذا كانت التصرفات عديد لا يسمح حيز ظهر كشف التحديد بكتابتها جميعاً، وتبين وجود (عقد البيع الرضائي المشهر) على عقار التعامل، ويقوم ذلك المراجع بذكره ضمن التصرفات الواردة على عقار التعامل، وعند قيام العضو الفني مأمور الشهر المختص ببحث ومراجعة ذلك (البحث الهندسي) الذي قام بإجراء المراجع الهندسي من واقع ومن خلال استمارة التغيير، والاستمارة

(١٥ عقاري) المرسلة من مكتب الشهر الرئاسي لـه، وسجلات طلبات الشهر، وسجلات مشاريع الشهر والمحررات، يجد عقد بيع رضائي (مشهر) عن نفس عقار التعامل، فإنه بذلك تكون الملكية قد استنفذت وخرجت (لوجود عقد بيع رضائي مشهر) (ناقل للملكية) بعكس صحيفة الدعوى صحة التعاقد المشهرة فإن (تسجيلها) ليس له محل اعتبار لأنه إجراء غير ناقل للملكية حيث أنه طلب مقدم من صاحب الشأن لا قيمة له إلا بصدور حكم من المحكمة بإجابته لطلبه، وقد يرفض أو يحكم بعدم قبوله، وإعمالاً لحكم م ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤ – والتي تنص على أنه (إذا أتضح للمكتب أن المحرر (المتعارض) (سبق شهره) وكان من المحررات (الناقلة للملكية) وجب عليه (الامتناع) عن شهر المحرر اللاحق أن كان (ناقلاً للملكية). فيمتنع العضو الفني عن تسجيل (الحكم النهائي الصادر بشأن صحيفة دعوى صحة التعاقد المشهرة) ويحفظ الطلب ويعد كأن لم يكن.

وكمثال: قدم طلب شهر (حكم صحة تعاقد نهائي) لمأمورية محرم بك الشهر العقاري قيد برقم ١٩٩٩/١٧٣ قسم شرقي عن العقار رقم ٢٥ شارع استابيلي ناحية الأزاريطة قسم شرقي محافظة الإسكندرية، ولوجود (عقد بيع رضائي مشهر تحت رقم ١٩٨٣/١١٦ إسكندرية) عن نفس عقار التعامل صادر من السيد محمد عبد العزيز لصالح شقيقته فهيمة محمد عبد العزيز، أما الحكم فصادر لصالح إبراهيم محمد عبد العزيز، ومرفوع ضد/ السيد محمد عبد العزيز عن حصة ١٢ ط مشاعاً في العقار سالف الإشارة، نقول لوجود عقد البيع الرضائي المشهر عن عقار التعامل ٢٥ شارع استابيلي حفظ الطلب وسقط بمضي المدة وهي في قانون الشهر ١٩٤٦/١١٤ وتعليماته (سنة ميلادية كاملة) وللعلم فإن صحيفة دعوى ذلك الحكم النهائي مشهرة تحت رقم ٨٢/٣٧٩٨ إسكندرية.

ولقد وقعت محكمة النقض في (خطأ فادح) مخالفة بذلك حكم نص م ٤/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤- حيث قالت في الطعون أرقام ٣٢/١٩٠ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤، ٢٤/٧٦ ق جلسة ١٩٥٨/٣/٢٧، ٦١/١٨٠٣ ق جلسة ١٩٦٦/٤/١٧).

- (المقرر أنه في حالة تزاحم مشترين لعقار واحد من مالك واحد، فإن الأفضلية بينهما تكون لصاحب العقد الأسبق في التسجيل. فمتى تبين أن أحد المشترين المتزاحمين قد رفع دعوى بصحة تعاقده وسجل عريضتها (قبل) تسجيل عقد المشتري الآخر، ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التعاقد، فإن هذا الحكم يعتبر أسبق تسجيلاً- ويفضل عقد المشتري الآخر، ولا محل بعد ذلك لإقحام (م ١٤٦ مدني) لإجراء حكمها على المشتري بهذا العقد المسجل باعتبار أنه (خلف خاص) كان يعلم بحكم صحة التعاقد، فيسري عليه ذلك الحكم، أو للبحث في أن علمه هذا كان مقترناً بعلمه بحصول تنازل عن الحكم المذكور، مما يحد من أثره، لأن (تسجيل حكم صحة التعاقد) يغني في تحقق أثره على الخلف الخاص عن العلم المشترط في (م ١٤٦ مدني).

إجراءات شهر وتسجيل حكم صحة التعاقد والمستندات المطلوبة؟ (المواد ٢١٧ـ ٢٣٧ ت ش ٢٠٠١).

صورة رسمية من حكم نهائي طبق الأصل (المادتين ٢١٧- ٢٣٤ ث ش ٢٠٠١) مشفوعة بشهادة بنهائية الحكم الصادر من قلم جدول الاستئناف (م ٢٣٤ ث ش ٢٠٠١) إذا كان حكم ابتدائي فقط ويعفي منها إذا كان مرفق معه (حكم استئنافي مؤيداً لحكم أول درجة). ويعفي من شهادة بنهائية الحكم، الحكم المنتهي صلحاً (م ٢١١ مرافعات) وتسليم المدعي عليه بالطلبات أو حكم انتهى بيمين حاسمة، وإذا تبين عند المراجعة وجود (خطأ مادي أو نقص في

بيانات العقار أو أسماء الخصوم أو أصل الملكية) يعمل (إقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ بالبيان الخاطئ) ويلحق هذا الإقرار بالحكم عند شهره وعند التأشير على الحكم (بصالح للشهر) يلزم التنويه في ديباجة التأشير إلى الإقرار المذكور.

٢- ميعاد الطعن في الحكم: (م ٢١٨، ٢١٩ ث ش ٢٠٠١ منشور فني ١٩٩٩/١٥) (م ١/٢١٣ مرافعات) ميعاد الطعن بالاستئناف (٤٠ يوم) من تاريخ صدور الحكم إذا كان حضورياً، (٤٠ يوم) من تاريخ إعلانه المحكوم ضده إذا كان غائباً ولا يجوز الطعن إلا من (المحكوم عليه) فلا يجوز ممن قبل الحكم أو ممن قضى له بكل طلباته، ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ صدور الحكم حضورياً (م ٢١٣/ مرافعات) ومن تاريخ إعلان الحكم إلى (المحكوم عليه) في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور في جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه أمام المحكمة ولا أمام الخبير، وكذلك إذا تخلف عن الحضور ولم يقدم مذكرة إلى المحكمة ولا الخبير في جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأي سبب من الأسباب، كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب انقطاع الخصومة وصدور حكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذي توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته. ويكون (إعلان الحكم) لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي (م ٢١٣ مرافعات) (م ٤/٢١٩ ث ش ٢٠٠١).

وتعتبر (كأنها) سلمت (لشخصه) إذا سلمت لوكيله أو خدمه أو تابعه أو الساكن معه من الأزواج والأقارب وأولاده بشرط ألا يقل سنه عن ١٨ سنة كي يعي خطورة وأهمية ما تسلمه.

وليس لجهة الإدارة أو الموطن (طعن ٦٠/٣٠٤١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٣) أما (إعلان الطعن) فيكون لشخص الخصم أو في

موطنه ويجوز إعلانه في (الموطن المختار) (مكتب محاميه) المبين بورقة إعلان الحكم، و إذا كان المطعون ضده هو (المدعي) ولـم يكن قد بين (موطنه) بصحيفة افتتاح الدعوى جاز إعلانه بـالطعن في (الموطن المختار) المبين بالصحيفة (م ٢١٤ مرافعات).

ويلاحظ: أن إعلان الحكـم (لجهـة الإدارة) يجعـل ميعـاد الاستئناف (مفتوحاً) (طعن ٥٨/٥٩٢ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧).

وبالنسبة لأشخاص الاعتباريـة يراعـى مـا يلـي: (م ١٣ مرافعات).

١- <u>ما يتعلق (بالدولة)</u> يسلم (للوزراء ومـديري المـصالح المختصة والمحافظين) عدا صحف الدعاوى وصـحف الطعـون والأحكام فتسلم الصورة إلى هيئة قضايا الدولة أو فروعها بالأقاليم.

٢- <u>ما يتعلق (بالأشخاص العامة ما)</u> تسلم للنائب القانوني لها أو من يقوم مقامه عدا صحف الدعاوى وصحف الطعون والأحكام فتسلم فـي مركـز إدارتهـا (لـرئيس مجلـس الإدارة) (م ٣ ق ١٩٧٣/٤٧).

٣- <u>ما يتعلق (بالشركات التجارية)</u> يسلم فـي مركـز إدارة الشركة أحد الشركاء المتضامنين أو لرئيس مجلس الإدارة وللمدير أو من يقوم مقامه فإن لم يكن للشركة مركز تسلم لواحد من هؤلاء لشخصه أو في موطنه.

<u>٤- ما يتعلق (بالشركات المدنية والجمعيـات والمؤسـسات الخاص)</u> وسائر الأشخاص الاعتبارية يسلم بمركز إدارتها للنائـب عنها بمقتضى عقد إنشائها أو نظامها أو من يقوم مقامه، فـإذا لـم يكن لها مركز سلمت للنائب عنها لشخصه أو في موطنه.

<u>٥- ما يتعلق (بالشركات الأجنبية) التي لها (فـرع مـصر)</u> يسلم لهذا (الفرع).

٦- ما يتعلق (بأفراد القوات المسلحة) يسلم بواسطة (النيابة العامة) إلى (الإدارة القضائية المختصة بالقوات المسلحة).

٧- ما يتعلق (بالمسجونين) يسلم (لمأمور السجن).

٨- ما يتعلق (بتجارة السفن التجارية والعاملين بها) يسلم (للربان).

٩- ما يتعلق (بالأشخاص الذي لهم موطن بالخارج) يسلم (للنيابة العامة) التي ترسلها بدورها إلى (وزارة الخارجية) التي توصلها بدورها لمقر البعثة الدبلوماسية التي يقع بها موطن المراد إعلانه والتي توصلها إليه.

ويلاحظ: أنه بالنسبة (للحكم الغيابي) الذي (لم يعلن ولم يحضر) أنه يعد كأن لم يكن إذا لم يعلن خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره، فإذا أعلن بعد هذه المدة يلزم صدور (إقرار رسمي أو مصدق عليه) من (الصادر ضده) بقبوله (م ٢٢٦ شهر ٢٠٠١).

ولا يطالب بإعلان الأحكام في الأحوال:-

١- نهائيته (بصدور حكم استئنافي مؤيد).

٢- انتهائه صلحاً أو تسليم بالطلبات، أو يمين حاسمة، أو بالتحكيم، أو بالاتفاق على أن يكون حكم محكمة أول درجة (نهائياً).

وبالنسبة لأحكام الإلزام: يلزم (إعلانها) لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي (قبل) تنفيذها وإلا كان التنفيذ (باطلاً) (طبقاً للمادة ٢٨١ مرافعات) ويلزم لتنفيذها وضع الصيغة التنفيذية عليها (طبقاً م ٢٨٠ مرافعات) (على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى السلطات المختصة أن تعين على إجرائه باستعمال القوة متى طلب منها ذلك) (منشور فني ١٩٧٠/١٤).

وميعاد الاستئناف: (٤٠ يوم) [1] (١) من تاريخ صدور الحكم إذا كان المحكوم ضده (حاضراً)، و (٤٠ يوم) من تاريخ إعلان الحكم إذا كان المحكوم ضده (غائباً). (م ٢٧٧ مرافعات، م ٢٢٣ تعليمات شهر ٢٠٠١). و(١٥يوم) في المواد المستعجلة (م ٢٤٤، ٢٢٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

وبالنسبة للأحكام التي لم تعلن (قبل) العمل بقانون ١٠٠/١٩٦٢:

(تاريخ ١٣/٧/١٩٦٢) ميعاد استئنافها (٦٠ يوم) أما (المعلنة) فهو ٢٠ يوم من تاريخ إعلان الحكم في الدعاوى الجزئية، و٤٠ يوم في الدعاوى الابتدائية، و١٠ يوم في المواد المستعجلة (م ٢٢٤، ٢٢٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

وبالنسبة للمدين فيعلن لشخصه أو موطنه بالعريضة وأمر الأداء الصادر ضده خلال (٣ شهور من تاريخ صدوره) وإلا عد (كأن لم يكن) (م ٢٢٩ ث ش ٢٠٠١).

ويراعي أن أحكام صحة التعاقد (المنتهية صلحاً) (أحكام نهائية) لا يجوز استئنافها ولا يطالب أصحاب الشأن بتقديم ما يفيد نهايتها عند شهرها (م ٢٣٠ ث ش ٢٠٠١)، م ٢١١ مرافعات.

ويلاحظ: أن (أحكام التحكيم) طبقاً ق ١٩٤/٢٧ الخاص بالتحكيم في المواد المدنية (نهائية) (لا يجوز الطعن فيها بأي طريق)، ويكفي بتقديم (صورة رسمية منها) و يراعى عدم المطالبة بتذييلها بالصيغة التنفيذية (لأن إجراءات الشهر ليست ضمن إجراءات التنفيذ) (م ٢٣٢ ث ش ٢٠٠١).

---

[1] يحسب بالتقويم الميلادي طبقاً (م ٣ مدني و م ٤/١٥ مرافعات ولا يدخل فيه اليوم الذي تم العمل فيه أو الواقعة التي تكون بداية الميعاد طبقاً م ١/١٥ مرافعات (نقض مدني جلسة ١٩٥٧/٤/٤) ويحسب اليوم الذي انتهى فيه الميعاد طبقاً م ٢/١٥ مرافعات، وإذا كان الميعاد (كامل) وصادف آخر يوم فيه (يوم عطلة رسمية) امتد إلى أول يوم بعدها طبقاً (م ١٨ مرافعات).

بالنسبة لأحكام المواجهة: فإنها لا تحوز حجية الشيء المقضي به على من صدر في مواجهة ألا إذا: تضمنت الدعوى طلبات تمس مباشرة حقوق المحكوم في مواجهته ولم يبدأ اعتراضاً عليها ورفضته المحكمة (م ٢٣٣ ت ش ٢٠٠١) وتحوز أسبابه الحكم حجية الشيء المقضي به إذا كانت مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بمنطوق الحكم ومكملة له.

وقد ذهبت محكمة النقض في (طعن ٣١/٢٤٠ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٩) (طعن ٦٠/١٣٧٥ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٣١) إلى أن الحكم الصادر في المواجهة (قضاءاً ضمنياً) بالنسبة للخصم الذي صدر ضده فيحتج به، اكتسابه (قوة الأمر المقضي) (مانع) من العودة إلى المناقشة فيما فصل فيه صراحة أو ضمناً) وقالت في (الطعن ٣١/٣٤٧ ق جلسة ١٩٦٦/٣/١) (اختصام رئيس مكتب الشهر العقاري ليصدر الحكم في مواجهته دون توجيه طلبات إليه بالذات، عدم اعتباره خصماً حقيقياً في النزاع). ونرى أن هذا الطعن الثاني هو الصواب وبه أخذت مصلحة الشهر العقاري في (م ٢٣٣ ت. ش. ع ٢٠٠١).

٣- **أحكام صحة التوقيع:** الصادرة (قبل) سنة ١٩٤٧ هي وحدها (الجائز شهره)، أما (بعد) السنة المذكورة (فغير مقبولة الشهر) (م ٢٣٥ ت. ش ٢٠٠١). ويلاحظ أنه إذا تعلق هذا الحكم بعقد ناقل للتكليف يختم (بناقل للتكليف) ويحصل عنه (رسم تصوير) (م ١٥ ق ١٩٤٦/١١٤).

٤- **يرفق أصل عقد البيع الابتدائي موضوع صحة التعاقد أو صحة التوقيع مؤشراً عليه بعبارة (نظر في الدعوى) وختم شعار الدولة الخاص بالمحكمة الصادر منها.**

وتنسخ صورة منه على الورق الأزرق المدموغ (بالمداد الأسود).

فإذا قرر (الصادر لصالحه الحكم) (بفقد) (أصل) عقد البيع الابتدائي العرفي المحكوم بصحته ونفاذه وتبين أن عريضة الدعوى والحكم قد تضمنا أركان التعاقد، يراجع الطلب بعد أخذ إقرار مصدق على التوقيع فيه من طالب الشهر على الورق الأزرق المدموغ (بمطابقة أركان التعاقد بالعقد الابتدائي لما ورد بالحكم وعريضة الدعوى وتحمله مسئولية فقده قبل الغير (م ١/٢٣٦ ث ش ٢٠٠١).

٥- <u>يجب إرفاق المستندات المثبتة لصفة الخصوم (كالتوكيلات والإعلامات الورثة).</u>

أما إذا تعرض لها الحكم في حيثياته فلا داعي للمطالبة بها (أما سندات الملكية وشهادة التمويل أو المشتملات) فيطالب بتقديمها لإتمام المراجعة.

٦- تبحث في أحكام صحة التعاقد (الملكية والتكليف) (م ٤/٢٣٦ ث ش ٢٠٠١) فيراجع العقد الابتدائي على كشف التحديد، وصحيفة الدعوى على العقد الابتدائي والحكم على عريضة دعواه. وإذا أتضح من البحث وجود سلسلة تصرفات (غير مسجلة) يطالب صاحب الشأن (بتسجيلها أولا) (قبل) (التأشير) على طلب تسجيل الحكم (بصالح للشهر)، أو رفع دعوى صحة التعاقد يختصم فيها جميع الملاك السابقين بالتسلسل وصولاً إلى المالك الأصلي بموجب (عقد مشهر) (م ٤/٢٣٦ ث ش ٢٠٠١).

٧- <u>ترفق صورة رسمية من تقرير الخبير</u> إذا أستند الحكم إليه وكان جزءاً متمماً له (٥/٢٣٦ ث ش ٢٠٠١).

٨- <u>الأحكام الصادرة ضد/ الورثة بصحة التعاقد أو بصحة التوقيع عن التصرفات الصادرة من مورثهم</u> (عدم المطالبة بشهر حق إرثه) (م ٦/٢٣٦ ث ش ٢٠٠١).

وكذلك الأحكام المنتهية (صلحاً) وثبوت قبض المورث جزء من الثمن حال حياة المورث (كتاب إدارة الشهر رقم ١٩٧٧/٣٣٦).

٩- <u>إذا أراد أحد الصادر لصالحهم الحكم شهر (حصته الواردة في الحكم فقط)</u> يعمل إقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ متضمن ملخص للحكم وبياناته الجوهرية والحصة المطلوب شهرها ويلحق بالحكم عند شهره ويختم بختم صالح للشهر ويكتب على كل صفحة من أوراق الحكم المنسوخ على الورق المدموغ، أن الشهر قاصر على حصة طالب الشهر السيد/ .....، ويحصل رسوم الشهر عن هذه الحصة فقط، ويكون الحكم قاصراً على تلك الحصة فقط المطلوب شهرها ويؤشر بتوجيه نظر البلدية والأحياء ومأموريات الضرائب العقارية إلى (قصر نقل التكليف على تلك الحصة فقط)، وينوه في <u>فهارس الشهادات العقارية</u> إلى أن (الشهر قاصر على تلك الحصة فقط)، ويراعى عند الشهر عن باقي العقارات الواردة بذلك الحكم الاعتماد عليه في بحث أصل الملكية بعده شهرة وتخطر مكاتب الشهر الواقع بدائرتها العقارات الواردة بهذا الحكم بذلك والاعتماد عليه في بحث أصل الملكية (م ٢٣٦ ث ش ٢٠٠١).

١٠- <u>إذا تعلق الحكم (بتقسيم أرض فضاء معدة للبناء)</u> يطالب صاحب الشأن:

أ) بتقديم قرار تقسيم معتمدة وإيداعه وقائمة شروط البيع مكتب الشهر العقاري المختص.

ب) شهادة من البلدية بسداد أعمال التهيئة والمرافق العامة (فني ١٩٩١/١٢، ١٩٩٦/١٦، م ٣٢٣ ت ش ٢٠٠١) وإتمام تنفيذها، أو تقدم (ضمان مصرفي) بتكاليف تنفيذها، ولا يغني عنه (خطاب الضمان) بسداد ١٠% من التكاليف عن إتمام المشروع،

ويستثنى من ذلك الشرط (التقسيم الذي تملكه الحكومة كله أو بعضه، أو لأهميته) (م ٣٢٤ ث ش ٢٠٠١).

١١- محررات مشروعات الحكام معفاه من شرط توقيع محام عليها طبقاً لنص (م ٢٦ ت ث ٢٠٠١).

١٢- إشكالات التنفيذ الوقتية: وقرارات إيقاف التنفيذ الصادرة من محكمة النقض لا توقف شهر الأحكام، باعتبار أن إجراءات الشهر ليست من إجراءات التنفيذ، ويكتفي بالتأثير الهامشي (بنص القرار) على هامش الحكم بعد شهره (منشور فني ١٩٨٠/٥).

١٣- عدم جواز شهر الأحكام الصادرة على أعيان خرجت من ملك الصادر ضدهم الحكم (فني ٧١/٢، فني ١٩٧٤/٤) وإذا أتضح من البحث أن المحرر المتعارض (سبق شهره) وكان (ناقلاً للملكية) وجب الامتناع عن شهر المحرر اللاحق إذا كان ناقلاً للملكية أيضاً (طبقاً م ١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٤٦/١١٤).

١٤- عد جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة في صحيفة واحدة أو في صحيفتان مستقلتان وحكم واحد (طبقاً لنص م ٤٤ مرافعات).

فدعوى صحة التعاقد: هي دعوى موضوعية تنصب على (الملكية)، ودعوى ثبوت الملكية هي دعوى تنصب على (الحيازة) التي هي (واقعة مادية)، مما مؤداه رفض الدعوى أو عدم قبولها، وإنما يجب أولاً رفع دعوى ثبوت ملكية، وبعد صدور الحكم الصادر فيها (نهائيا)، ترفع (دعوى صحة التعاقد).

١٥- عند وجود خطأ باسم أحد الخصوم يعمل إقرار مصدق عليه من الصادر لصلحه الحكم على السورق الأزرق المدموغ بالحكم عند شهره، يكون مضمونه الآتي:

أقر أنا ..... والصادر لصالحي الحكم رقم ..... لسنة م ك ( ) م. ك والمرفوعة أمام المحكمة أنا اسم ..... هو ..... وأن الاسمان هي لشخص واحد وذلك على مسئوليتي الشخصية دون مسئولية الشهر العقاري. وينوه عند التأشير على مشروع المحرر (صالح للشهر) إلى ذلك الإقرار (٢١٧ ت. ش ٢٠٠١).

ويلاحظ: أنه إذا رفعت عريضة الدعوى بالاسم الصحيح وصدر الحكم بالمخالفة لما ورد بصحيفة الدعوى، يعمل (تصحيح للحكم) بموجب طلب يقدم لرئيس الدائرة الصادر منها الحكم الذي ورد به الخطأ – حتى ولو كانت الدائرة (بهيئة مغايرة) للهيئة التي أصدرته – ويوقع على نسخة الحكم الأصلية من رئيس الدائرة وسكرتير الجلسة.

ويلاحظ: أنه إذا رفعت صحيفة دعوى بنصيب بعض المشترين في عقار التعامل وأغفلت نصيب البعض الأخر. ثم صدر الحكم بناء على ما ورد بصحيفة الدعوى فالحكم (صحيح) لأن المحكمة لا يجوز لها أن تحكم بأكثر أو أقل مما طلبه الخصوم، وفي هذه الحالة يجوز لمن أغفل ذكر نصيبه بصحيفة الدعوى السابقة رفع دعوى صحة تعاقد جديدة بنصيبه الذي أغفل وسوف تجيبه المحكمة إلى طلبه، يرفق معها صورة من الحكم الذي أغفل نصيبه وانظر دعوى ٩٠/٥٥٤٤ م. ك إسكندرية جلسة ١٩٩١/٤/٣٠ باعتبارها من العقود القابلة للتجزئة بطبيعتها.

– يلزم إعلان حكم الإلزام بعد تذييله (بالصيغة التنفيذية). أما حكم صحة التعاقد المنتهي (صلحاً) فلا حاجة لإعلانه، ذلك أن (الصلح) حاسم للنزاع وغير قابل للطعن فيه بطريق (الاستئناف) (طبقاً ٢١١ مرافعات) (م ٢٣٠ ث ش ٢٠٠١).

– الأثر الرجعي لحكم صحة التعاقد: هو الاستثناء الوحيد من مبدأ (عدم رجعية التسجيل) (طبقاً م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر معدلة بقانون ١٩٧٦/٢٥).

وشروطه:

١- تسجيل (صحيفة دعوى) صحة التعاقد.

٢- تسجيل (الحكم) الصادر فيها بعد نهايته.

٣- قبل مرور (٥ سنوات) من نهائية الحكم وليس من تاريخ تسجيله، ويقدم طلب (تأشير هامشي) لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقاري، بالتأشير بموجبة على هامش التأشير (تسجيل صحيفة دعواه).

٤- يترتب على هذا التأشير (انسحاب تاريخ الحكم المشهر بطريق التسجيل إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بأثر رجعي)، فيعتبر الصادر لصالحه الحكم (مالكا) (من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد).

٥- يترتب على التأشير الهامشي بحكم صحة التعاقد المشهر على هامش تسجيل صحيفة الدعوى، الاحتجاج بذلك الحكم على أي تصرف صادر من المالك (لاحق) (لتسجيل صحيفة الدعوى).

٦- عدم استحقاق (رسم نسبي) على التأشير الهامشي المشار إليها باعتباره (أثر مترتب) على (التسجيل) وليس موضوعاً مستقلاً (فني ٨١/٦، ٨٢/٥).

فني ١٩٩٢/١١:-

يجب التأشير على أحكام صحة التعاقد (النهائية) عند (تسجيلها) والتي (يزول) فيها ميعاد الأثر الرجعي، والتنويه بذلك (ببند الملكية)، إذا لم يراع الميعاد المحدد المنصوص عليه قانوناً.

فني ١٩٩٦/٤٥:-

وأكد على مراعاة ميعاد الخمس سنوات من تاريخ صدور الحكم (نهائي) لصحة التعاقد بعد تسجيله عند التأشير على هامش

صحيفة دعواه (المسجلة) فإذا تم تسجيل الحكم النهائي لصحة التعاقد (بعد) انتهاء الميعاد القانوني سالف الإشارة نوهت المأمورية في مكان ظاهر بمشروع المحرر بزوال الأثر الرجعي لتسجيل صحيفة دعوى الحكم ..... بعد حصول حكم صحة التعاقد (النهائي) على (مقبول للشهر) يحرر مشروع لمحرر على الورق الأزرق المدموغ ثم يقدم بمأمورية الشهر ويقيد بدفتر مشروعات المحررات ويراجع ثم يختم (صالح للشهر) ويجب بعد ذلك تسوية مبلغ الأمانة القضائية بموجب خطاب من مأمورية الشهر موجه إلى قسم حسابات المحكمة الابتدائية ويحرر (شيك) بالمبلغ يسلم على سركي لقسم حسابات مكتب الشهر العقاري المختص ويحرر خطاب من مسئول القسم المالي إليه ويسلم خطاب معتمد من قسم الحسابات مزيل بتوقيع من أمين مكتب الشهر ومختوم بخاتم شعار الدولة الخاص بالمكتب ويقدر رسم شهر الحكم النسبي من مقدر الرسوم المالي ثم يسدد الرسم بعد ذلك ثم يصدق على توقيع الصادر لصالحه الحكم، ثم يقدم لقسم المراجعة الفنية ويسلم مشروع المحرر لدفتر خانة مكتب الشهر و يسلم شميز المحرر (لقسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر (لتنفيذ الفهارس) ويقوم الدفتر خانة بإرسال (استمارة ١٥ عقاري) إلى مأمورية الشهر المختصة ضمن المجموعة التي ترسلها كل (عشرة أيام) لتنفيذها بمراجعها وإخطار المكتب المساحي الهندسي لتنفيذها (باستمارة التغيير).

ما يجب على المراجع والعضو الفني بمأمورية الشهر مراعاته في بحث الأحكام:-

١- أن يكون حكم أول درجة معلن وتقديم ما يفيد نهائيته ويستثني من ذلك، الحكم المؤيد استئنافيا بحكم ثان درجة، وحكم صحة تعاقد منتهى صلحاً، أو بيمين حاسمة، أو بتسليم بالطلبات.

٢- اختصام جميع الأطراف وتسلسلات التصرفات العرفية وصولاً إلى المالك بموجب (عقد مسجل).

٣- ملكية البائع للمبيع (طبقاً ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر).

٤- عدم الجمع بينهما وبين دعاوى الحيازة وثبوت الملكية أعمالاً لمادة ٤٤ مرافعات.

٥- التأكد من عدم تضمين العقد الابتدائي (بنداً) بسلوك طريق (التحكيم) عند نشوء نزاع (طبقاً م ١٣ ق ٩٤/٢٧ الخاص بالتحكيم) وإلا كان ذلك (باطلاً).

تيسيرات من مصلحة الشهر العقاري على المواطنين بخصوص تسجيل الأحكام:-

١- حالة فقد (عقد بيع ابتدائي) الذي أطلعت عليه المحكمة وأصدرت حكمها بصحة التعاقد (فني ١٩٩١/٤). لا داعي للمطالبة بعقد البيع.

٢- حالة فقد (التوكيل) المذكور بالحكم وحيثياته - أو تعذر تقديمه ما دام قد أطلعت عليه المحكمة (فني ١٩٨٠/٦). لا داعي للمطالبة بالتوكيل.

٣- الاكتفاء (بصورة رسمية) من (الحكم النهائي) عند (تسجيله) وعدم استلزام تقديم (صورة تنفيذية).

٤- عدم استلزام (توقيع) (محام) على مشروع المحرر الخاص بحكم صحة التعاقد عند تقديمه للمأمورية للحصول على (صالح الشهر) (م ٤/٤٨٦ ث ش ٢٠٠١).

٥- أحكام (البطلان والفسخ والإلغاء) يؤشر بمنطوقها بطريق التأشير الهامشي هامشياً على هامش (المحررات المشهرة) دون حاجة لاستلزام شهرها بطريق (التسجيل) (فني ١٩٨٠/١٢).

مبدأ عدم رجعية التسجيل والاستثناء الوحيد عليه:

الأصل: إن (التسجيل) (ليس له أثر رجعي) فيعد البيع أنه قد تم بالتوقيع على العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري (طعن ٤٨/٩٣٦ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٠) (تسجيل العقد أو حكم صحة التعاقد لا يترتب أثره في نقل الملكية إلا من وقت التسجيل ولا ينسحب ذلك الأثر إلى وقت إبرام عقد البيع العرفي (بأثر رجعي).

وقد أوردت مادة ١٥، ١٧ قانون ١٩٤٦/١١٤ معدل قانون ١٩٧٦/٢٥ (حالة واحدة) استثناء من (مبدأ عدم رجعية التسجيل) وهي (تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد) ثم تسجيل الحكم الصادر فيها بشرط (نهائيته) ثم التأشير به (هامشياً) على هامش صحيفة دعواه المسجلة خلال (٥ سنوات) من تاريخ صيرورته (نهائياً) وليس مسجلاً، فينسحب ويرتد تاريخ الحكم المسجل إلى (تاريخ تسجيل صحيفة دعواه).

ويجب مطالبة أصحاب الشأن بتقديم (طلبات تأشير) للتأشير على عرائض دعاوى الأحكام المسجلة المراد شهره، وتقدر رسوم التأشير وقت تقدير رسوم الشهر المستحقة على تسجيل الحكم، ولا يستحق عن هذا التأشير (رسم نسبي)[1] ويمكن إجراءا التأشير بالأحكام التي شهرت قبل العمل بقانون ١٩٧٦/٢٥ متى طلب صاحب الشأن ذلك ويكون التأشير كالآتي:-

تم تسجيل الحكم رقم لسنة موضوع العريضة المشهرة وذلك برقم بتاريخ / / ٢٠٠٢ ملف تنفيذ / /٢٠٠٢ (.....)

---

[1] أوجب المنشور الفني ١٩٨١/٦، ١٩٨٢/٥ عدم استحقاق رسم نسبي على التأشير الهامشي بموجب الحكم النهائي على عريضته المسجلة خلال (٥ سنوات) من صيرورته (نهائياً) باعتبار أن ذلك أثر مترتب على التسجيل وليس موضوعاً مستقلاً.

ويلاحظ أن ميزة الأثر الرجعي تظهر في حالة وجود أكثر من صحيفة دعوى مشهرة عن عقار التعامل فإذا سجل حكم الدعوى الأولى وأشر به في خلال (٥ سنوات) من صيرورته (نهائيا) وليس مسجلاً خرجت الملكية واستنفذت النسبة للدعاوى اللاحقة والأحكام الصادرة فيها. أما إذا كان التسجيل الذي تلي شهر صحيفة الدعوى الأولى (عقد بيع رضائي) فإنه عند تسجيل الحكم الخاص بصحيفة الدعوى الأولى وإجراء البحث الهندسي (يتعذر) تسجيل ذلك الحكم (لاستنفاذ الملكية) ويحفظ الطلب إعمالاً لحكم م ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤ ويراجع بحثنا في هذا الصدد من هذا الكتاب بعد نهاية أحكام النقض الواردة تحت عنوان (أحكام النقض بخصوص تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ووجود (عقد بيع رضائي مشهر) وبالتالي تنعدم كل فائدة للأثر الرجعي في هذه الحالة والمبحث مذكور بعد بند ٧ منها).

ومن أحكام النقض:-

طلب المطعون ضده الأول التسليم استناداً إلى عقد بيع عرفي صادر له من البائع للطاعن عن ذات العين. سبيل المفاضلة بينهما في استلام العقار بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بالصحة والنفاذ أو التأشير على هامش تسجيل الصحيفة القضاء للمطعون ضده باعتباره أثر من آثار حق الملكية دون انتقال الملكية إليه (خطأ) (طعن ٥٣/٨٠١ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٠).

أحكام النقض في الأثر الرجعي لحكم صحة التعاقد:

١- المعول عليه في نقل الملكية ليس بالأسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وإنما هو تسجيل الحكم أو العقد (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١).

٢- تسجيل (صحيفة دعوى صحة التعاقد) غير كاف لنقل

الملكية ما لم يصدر حكم نهائي وتسجيل صحيفة الدعوى ويؤشر بالحكم بعد تسجيله على هامش العريضة المسجلة ليحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (طعن ٢٥/٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١) (طعن ٤٣/٨٥٠ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) (الطعنان ٥١/٨٧١، ١/٤٥ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣) (طعن ٥٢/٧٦ ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٦).

٣- وجوب (تسجيل) (صحيفة دعوى صحة التعاقد) على كل حق عيني عقاري مع (وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها، أثره المشتري رافع الدعوى حجية حقه على كل من ترتب لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة. **شرطه**: التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاذ خلال ٥ سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا أو من يوم ١٩٧٦/٥/١ أيهما أطول **علة ذلك** تخلف هذا الشرط **أثره**: (زوال الأسبقية) التي كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون، فلا يحاج بها (من) ترتبت لهم حقوق عينية في العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة (المواد ٢/١٥، ١٦، ١/١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري، ٣/١٧ من ذات القانون المضافة بالقانون ١٩٧٦/٢٥) (طعن ٦٢/٤٧٩٨ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٥) (طعن ٥٣/١٣٠١ ق).

٤- الأصل أن أثر التسجيل في نقل الملكية لا يترتب إلا على شهر العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقرير هذه الحقوق، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي، وإذا كان القانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر قد أجاز بالمادتين ١٥، ١٧ منه (تسجيل) صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير

بمنطوق الحكم الصادر منها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، فإن ذلك إنما ورد (على سبيل الاستثناء) بقصد حماية تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة (الدعوى فلا يصح التوسع فيه أو القياس عليه فلم يقصد المشرع أن يقوم تسجيل الصحيفة في هذه الأحوال مقام (تسجيل العقد) في جميع ما يترتب على هذا التسجيل من آثار (عن ٢٥/١١٨٤ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠).

٥- (طعن ٤٢/٦٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦): (تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار أثره تسجيل دائن البائع تنبيه نزع الملكية (بعد) (تسجيل) المشتري (صحيفة دعواه) لا حجية له قبل الأخير ولو سجل حكم مرسي المزاد (قبل) تسجيل حكم صحة التعاقد (م ١٥، ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤).

٦- مفاد نص م ٣/١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر أنه يشترط لكي ينسحب أثر التأشير بالحكم النهائي الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحيفتها أن يتم ذلك التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وليس مسجلاً، أو العمل بهذا النص المستحدث أيهما أطول، مما مؤداه زوال أثر تسجيل الصحيفة إذا لم يتم التأشير بالحكم في ذلك الميعاد، وأن هذا الإجراء مستقل عن تسجيل الحكم الصادر في الدعوى الذي لم يحدد له المشرع (زمنا معيناً) يتعين إجراؤه).

(طعن ٥٩/١٦٧٦ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٨).

٧- مؤدي نص ٩ ق ١٩٤٦/١١٤:-

أن الملكية في العقارات لا تنقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي الصادر بإثبات التعاقد، وأن م ٢/١٥ من ذات القانون أجازت تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق

عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبقاً لقانون التسجيل انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفتها ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذي يقرر حق المدعي فيها.

(طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢).

٨- انسحاب أثر الحكم بعد التأشير بمنطوقه إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم.

(طعن ٣٤٥/٥٢٧ ق جلسة ١٩٦٩/١/٩).

٩- مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري وإنما الذي ينقلها هو التأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة إلى تاريخ هذا التسجيل والذي قصد به حماية أصحاب دعاوى صحة التعاقد ممن ترتبت لهم حقوق على ذات العقار بعد تسجيل صحيفة الدعوى.

(طعن ٣٤/١٧٣ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩).

تصحيح الأحكام: (م ١٩١ مرافعات).

يجب لإجراء التصحيح (كخطأ في اسم المدعي عليهم أو المدعى أو اسم القاضي، أو ذكر بيانات العقار صحيحة في الحيثيات وخطأ في المنطوق) أن يصدر الاسم أو البيان صحيح بعريضة الدعوى ثم صدور الحكم متضمن الاسم أو البيان خطأ.

وفي هذه الحالة يجوز للمحكمة تصحيح ذلك الخطأ المادي طالما لم يطعن فيه وتتولى المحكمة التصحيح سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصم ولا يلزم شكل خاص في الطلب أو

إعلانه للخصم الأخر أو تكليفه بالحضور ويقدم طلب التصحيح إلى نفس الدائرة التي أصدرت الحكم المطلوب تصحيحه ولا يلزم لذلك أن يكون القضاة هم الذين أصدروا الحكم المطلوب تصحيحه، ويقدم الطلب سواء من الصادر لصالحه الحكم أو الصادر ضده الحكم، ولا يشترط ميعاد للتصحيح فيمكن تقديم الطلب مادام أن الحكم قائماً لم يلغ، وتنظر المحكمة طلب التصحيح في غرفة المشورة بغير مرافعة (أي دون سماع أي من الخصوم) ولا تسمع (النيابة العامة) ولو كانت قد تدخلت في الخصومة، فإذا ما صدر قرار المحكمة بإجراء التصحيح، قام كاتب المحكمة بإجراء التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ويقوم رئيس الجلسة وكاتبها بالتوقيع عليه (م ١٩١ مرافعات)، ولكن إذا رفعت عريضة الدعوى بأسماء الخصوم خطأ فلا يجوز للمحكمة إجراء التصحيح لعدم صدور الخطأ من جانب المحكمة فيه فهي (لا تقتضي بأكثر أو أقل مما طلب الخصوم)؛ ويمكن رفع دعوى تصحيح باعتبار أن العقد المسجل والعقد الابتدائي تضمناً الأسماء صحيحة.

ولا يمنع من تصحيح الحكم المسجل أن يكون قابلاً للطعن فيه بأي طريق، ما لا يمنع منه سبق قيام المحكمة بتفسير حكمها وفقاً (م ١٩٢ مرافعات) بل أن تصحيح الحكم لا يمنع من الطعن فيه بالطريق الذي يقبله، على أنه يجب مراعاة عدم جواز التمسك (بخطأ مادي)، في الحكم كسبب للطعن فيه بالنقض لأنها (محكمة قانون) وليست محكمة موضوع.

ويلاحظ: أن إذا تجاوزت المحكمة سلطتها في التصحيح، جاز الطعن في قرار التصحيح بنفس طرق الطعن المقام بالنسبة للحكم محل التصحيح، أما قرار المحكمة برفض التصحيح فلا يجوز الطعن فيه إلا مع الطعن في الحكم الذي رفض تصحيحه مع مراعاة ميعاد هذا الطعن.

ويلاحظ: إنه في حالة إغفال الصحيفة (أحد الأطراف) في عقد البيع الابتدائي ترفع دعوى جديدة بحصة من لم يختصم أو يذكر، وينوه فيها بسبق رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الابتدائي، وإغفاله لذكر اسم الخصوم المرفوع به العريضة الجديدة ويطلب فيها ضم الدعوى الأصلية إلى الدعوى الحالية.

الخطأ المادي في الحكم في ظل قوانين وتعليمات الشهر العقاري:

م ٢١٧ تعليمات شهر ٢٠٠١: إذا تبين عند المراجعة وجود (خطأ مادي) أو نقص في بيان العقار، أو أسماء الخصوم، أو أصل الملكية فيعمل (إقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ) من الصادر لصالحه الحكم يوضح به البيانات الناقصة أو يصحح فيه البيانات الخطأ (بأن فلان ..... هو نفسه فلان وأن الأسماء لشخص واحد وذلك على مسئولية الشهر العقاري) ويلحق بالحكم عند شهره مع التأشير على العقد النهائي للإقرار بالبيانات المساحية للحكم الحاصل على (صالح الشهر) بالتنويه إلى الإقرار المذكور.

ما الحل في حالة فقد أصل عقد البيع الابتدائي المحكوم بصحته ونفاذه.

م ١/٢٣ جزء ثان تعليمات شهر ٢٠٠١: إذا قرر الصادر لصالحه الحكم بفقد أصل عقد البيع المحكوم بصحته ونفاذه وتبين أن عريضة الدعوى والحكم قد تضمنا أركان التعاقد – فيمكن إتمام المراجعة – بعد أخذ إقرار مصدق عليه من الصادر لصالحه على الورق الأزرق المدموغ (بمطابقة أركان التعاقد الابتدائي لما ورد بالحكم وعريضة الدعوى وتحمله مسئولية فقده قبل الغير) ويلحق بالحكم عند شهره، وقد ألغى منشور فني ١٩٩١/٤ عمل (محضر تحقيق بالطبيعة) للتحقق من وضع يد الصادر لصالحه الحكم العقار محل البيع امتداداً لسلفه.

إقـــــرار

أقر أنا ..... والصادر لصالحي الحكم في الـدعوى رقـم لسنة / /

م. ك د/ مدني كلي الصادر بها الحكم موضوع التعامـل جلسة / /

والمرفوعة أمام محكمة ..... الابتدائية بمطابقة أركان التعاقد بالعقد الابتدائي لما ورد بالحكم وعريضة الـدعوى وتحمله مسئولية فقده قبل الغير وذلك تحت مسئوليتي دون مسئولية الشهر العقاري.

س/ هل يلزم تسجيل الحكم بحالته التي صدر بها بالمشاع في مسطح أكبر أم يجوز تسجيله مفرز بعد تجزئته إلى قطع بعد صدور الحكم الصادر بالمشاع؟

ج) إذا تصرف بعض الشركاء الوارثين في حصة بالمشـاع من المسطح الكبير بعد شهر حق أرث مورثهم وتجزئت إلى مبان، ولم يبق إلا قطعة واحدة وأصبحت محددة مفرزة لوجود مبان مـن ناحيتين في قطعة المسطح الكبير (أصل سـند الملكيـة) فيجـوز للشركاء الوارثين الذي لم يتصـرفوا؛ التصـرف فيهـا مسـتقلة بمسطحها محدد ومفرز عن المسطح الكبير. ما دامت (في حـدود نصيبهم) ويذكر أصل الملكية بالمشاع والتعاقد الحالي محدد مفرز والمتعاقدون يتحملون نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصـرفهم المحدد قبل باقي الورثة (طبقا للمـواد ٢/١٦٣ ب، ٤/١٦٣ مـن تعليمات شهر عام ٢٠٠١).

قاعدة عامة في تسجيل الأحكام المستأنفة:

إذا كان الحكم (الاستئنافي) (مؤيداً) للحكم الابتدائي، يطالـب

بالحكم الابتدائي ملحقا معه الحكم الاستئنافي فإذا كان (لاغياً) للحكم الابتدائي يكتفي (بالحكم الاستئنافي فقط).

س/ ما الحكم لو عمل مشروع محرر على الورق الأزرق وحصل على صالح للشهر وسدد رسمه ولكن امتنع البائع عن التوقيع أمام الشهر العقاري على العقد النهائي؟

ج/ إذا كان (الممتنع) ضمن مجموعة بائعين وكان نصيبه (ضئيل) يجوز (استبعاد حصته من التعامل) بموجب إقرار مصدق عليه من الصادر لصالحه التصرف بالتنازل عن حصة الممتنع واستبعادها من التعامل بموجب ذلك بمراجع المأمورية (١٧٢، ٧٣ ث. ش ٢٠٠١) أو يجوز رفع دعوى صحة تعاقد ضد الممتنع بحصته والحصول على حكم نهائي بها وتسجيله بمفرده.

فإذا كان الممتنع هو البائع الوحيد للمشتري؟

والجواب: يعمل (إنذار على يد محضر) بتكليفه بالحضور أمام مكتب التوثيق للتوقيع على عقد البيع النهائي ويحدد له اليوم والساعة فيه، فإذا لم يحضر في ذلك اليوم وتلك الساعة، يعمل (محضر إثبات غيبه) رسمي موثق، ويقدم أصل مشروع المحرر ومسدد رسومه، (للإطلاع عليه وإثبات السداد ورقم قسيمة السداد ثم إعادته للمشتري) ويرفق بالمحضر (أصل الإنذار) وينادى عليه (عدة مرات) بصوت واضح مسموع) على فترات، بعد ذلك يقفل المحضر بعد أن يذكر فيه ساعة الفتح وساعة الإقفال، ثم يعطى صورة رسمية من المحضر، بعد التوقيع على الأصل من الموثق والشهود وطالب إثبات الغيبة، ثم يرفع دعوى صحة التعاقد ترفق مع صحيفتها حافظة حوت (عقد البيع الابتدائي وصورة رسمية من محضر إثبات الغيبة)- وهذا الأخير لإثبات امتناعه وإخلاله بالتزامه بالحضور للتوقيع أمام موثق مكتب التوثيق كأحد بنود العقد

الواردة بالشرط الجزائي) ويحق له المطالبة بتعويض عما لحقه من (ضرر) من جراء (عدم التسجيل) وهو في حدود مبلغ الشرط الجزائي الوارد بعقد البيع الابتدائي. وبعد الحصول على الحكم النهائي بصحة التعاقد يقدم على طلب تسجيل الحكم، وبعد المراجعة وحصول مشروع المحرر على صالح للشهر يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر، يلحق به مشروغ المحرر الرضائي المسددة رسومه وذلك الاستفادة من الرسوم النسبية المسددة على العقد الرضائي عند تسجيل الحكم لسبق السداد عن ذات موضوع التسجيل (بمعرفة المأمورية).

و(لا يرفق) وإلا كان عديم الجدوى بشرط أن يكتب على مشروع محرر الحكم المراد تسجيله أنه (تجديد للطلب الرضائي السابق رقم ( ) /٢٠٠٠ إسكندرية.

ما حكم صدور حكم صحة تعاقد لصالح عدة أشخاص، هل يلزم توقيعهم جميعاً؟

ج/ يلزم توقعهم جميعاً إذا توافر أحد حالتين:

١- إذا كانت الدعوى مرفوعة من جميع الأطراف بصفاتهم الشخصية وليس لأحدهم عن نفسه وبصفته وكيلاً عن الآخرين.

٢- إذا أعطى الحكم لأحدهم (حصة أكبر) مما يملك وعند (التسجيل) وبحث المأمورية للملكية والتكليف اتضح ملكيته (لحصة أقل) من الوارد بالحكم.

صيغة

إقرار بالبيانات المساحية أو إشهار حكم صحة تعاقد:

عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / ١٩ عن حصة قدرها مشاعاً في كامل أرض ومباني عقار، أو عن الشقة رقم ..... بالدور..... علوي وما يتبعها من حصة قدرها. ..... ط مشاعاً في الأرض والمنافع المشتركة للعقا به الشقة.

موضوع التعامل:

ضد: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم ..... (بائع بالعقد الابتدائي وصادر ضد الحكم).

لصالح: السيد/ ..... مصري ومسلم ومقيم .....:..... (المشتري بالعقد الابتدائي وصادر لصالحه الحكم).

الثمن: ..... جنيه (فقط ..... لا غير).

بموجب الحكم الصادر من محكمة إسكندرية الابتدائية بجلسة / / والثابت بها أنه بموجب عد بيع ابتدائي ناحية ..... قسم ..... محافظة ..... ومسطحه .....م٢ الموضح المعالم والحدود والأطوال فيما بعد والوارد بالعقد الابتدائي المشار إليه وصحيفة الدعوى وذلك نظير ثمن إجمالي مدفوع بالكامل وقدره ..... جنيه (فقط ..... لا غير).

حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / ٢٠٠ والمتضمن بها المدعي

..... نظيـــر ثمـــن مـــدفوع قـــدره ..... جنيه وألزمت المدعى عليه بالمصروفات ومبلغ عشرون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة وشملت الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة)

ملحوظة: يكتب منطوق الحكم كما ورد كاملاً.

نهائية الحكم: وقد أصبح الحكم (نهائياً) حيث قدمت شهادة من قلم جدول محكمة استئناف إسكندرية مؤرخة / /٢٠٠٠ تفيد عدم وجود استئناف من الصادر ضده الحكم ضد الصادر لصالحه الحكم عن المدة من // ٢٠٠ حتى / / وفـــي حالـــة انتهاء الحكم صلحاً بكتب ورغبة من الطرفان في إنهـــاء النـــزاع صلحاً فقد تم إبرام عقد الصلح بينهما بتاريخ / / ١٩ وقـــدم بجلسة / / ١٩ وطلب وكيل المدعي إلحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي واعتبـــاره، وقـــد انتهت الدعوى (صلحاً) حيث صدر حكم المحكمة المشار إليه فـــي تلك الجلسة وحكمت المحكمة بإلحاق محضر الصلح المؤرخ / / ١٩ بمحضر جلسة اليوم وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي. والإقرار بإقرارهم الـــصلح أمـــام القـــضاة أصبح الحكم (نهائياً).

بيان العقار: عقار تنظيم شـــارع ..... ناحيـــــة ..... رقـــــم ..... محافظـــــة ..... لوحة مساحية ..... مقياس رســـــم ..... مـــــسطح ..... م٢ (فقـــــط .....) وحدوده كالآتي:-

البحري الغربي : .....

القبلي الشرقي : .....

البحري الشرقي : .....

القبلي الغربي : .....

الوصف:.....

الملكية: آلت للصادر ضده الحكم بطريق الشراء من ..... بموجب المسجل ..... ٢٠٠٢ إسكندرية.

التمويل: عقار ..... شياخة ..... قسم ..... الواقع بشارع ..... ممول باسم ..... والوصف سنة ٢٠٠٢..... وصافي القيمة الإيجارية السنوية للعقار (للشقة) مبلغ ..... جنيه.

مع ملاحظة: إن العقار كان وارد تحت رقم ..... لسنة ١٩٠٠ بنفس الشياخة والقسم وذلك حسب الشهادة الصادرة حي شرق إسكندرية قسم الإيرادات برقم .....

<u>الحقوق العينية والأصلية والتبعية</u>: يقر الصادر لصالحه الحكم بخلو العقار من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن أو الحكر والاختصاص والامتياز.

ملاحظات:

١- التعامل عقار كامل كوارد سند الملكية.

٢- العقد مسجل / /٢٠٠٠ إسكندرية ينطبق هندسيا (أو منفذ باستمارة التغيير).

٣- العقار داخل /، خارج التحسين، وداخل/خارج المناطق السياحية.

٤- روجع التعامل بناء على (شهادة سلبية) صادرة من مكتب إسكندرية للشهر العقاري مؤرخة / /٢٠٠٢ عن المدة من / / ٢٠٠ حتى / /٢٠٠٢.

صيغة

دعوى صحة تعاقد عقد بيع:

إنه في يوم .....الموافق / / ٢٠٠

بناء على طلب السيد/ .....

ومقيم .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ..... المحامي

ومقيم .....

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث إقامة:

السيد/ ..... ومكانه .....

وأعلنته بالآتي

الموضـــــوع

بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / ١٩ باع المعلن إليه للطالب الشقة رقم ..... بالدور ..... العلوي مكونة من ..... حجرات وصالة والمنافع ومسطحها م٢ وحدودها:

البحري : .....

القبلي : .....

البحري : .....

القبلي : .....

ويتبع الشقة حصة قدرها ..... ط مشاعاً في الأرض ومنافع العقار المشتركة بالعقار الكائن..... ش..... ناحية..... قسم..... محافظة ..... ومسطحه ..... م٢.

وحدوده:

البحري : .....

القبلي : .....

البحري : .....

القبلي : .....

الوصف: وذلك نظير مبلغ إجمالي مدفوع بالكامل وقدره ..... جنيه وقد آلت الملكية للبائع بطريق الشراء من..... بموجب العقد المسجل.... ( )

ونظر لتقاعس المعلن إليه عن تقديم المستندات اللازمة لنقل الملكية الأمر الذي يحق معه للطالب رفع هذه الدعوى ليقوم الحكم الذي يصدر في الدعوى بعد تسجيله لنقل الملكية مقام توقيع البائع على عقد البيع النهائي أمام موثق الشهر العقاري.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام المحكمة ..... الابتدائية دائرة (م. ك) ومقرها ..... بجلستها المنعقدة علناً صباح يوم ..... الموافق / / الساعة التاسعة صباحاً ليسمع المعلن إليه الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ / / ١٩ عن الشقة رقم ..... الدور العلوي الموضحة الحدود والمعالم والأطوال بصدر الصحيفة لقاء ثمن مدفوع بالكامل وقدره ..... جنيه .

وإلزامه بالمصاريف وأتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة.

ولأجل العلم،،،

صيغة عقد بيع ابتدائي

عقد بيع ابتدائي

إنه في يوم ..... الموافق / / ٢٠٠

بين كل من:-

أولاً: السيد/ ..... مصري مسلم ومقيم .....

(طرف أول بائع)

وإذا كان هناك ورثة يذكر ورثة المرحوم ..... وهم بموجب الإعلام الشرعي الصادر من محكمة ..... برقم .....

ثانياً: السيد/..... مصري مسلم ومقيم .....

(طرف ثاني مشتري)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يلي:-

البند الأول

بيان المبيع (باع وأسقط وتنازل الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك مع تحمله بكافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو عقار..... تنظيم ش ..... ناحية ..... محافظة ..... لوحة مساحية ..... مقاس رسم .....

مسطحه ..... م ٢ فقط.

وحدوده:

البحري الشرقي :..... بطول ..... متر.

القبلي الشرقي :..... بطول ..... متر.

البحري الغربي :..... بطول ..... متر.

القبلي الغربي :..... بطول ..... متر.

الوصف:

منزل مكون من ..... طوابق بناء

البند الثاني

تم هذا البيع وقبل بين الطرفين نظير ثمن إجمالي قدره ..... جنيه دفع مبلغ ..... جنيه والباقي وقدره ..... جنيه يسدد على أقساط شهرية قيمة كل قسط ..... جنيه وبتوقيع البائع على العقد النهائي أمام موثقو الشهر العقاري يعد مخالصة تامة ونهائية بسداد كامل الثمن المذكور، وإذا لم يدفع المشتري الثمن كاملاً يحتفظ البائع بحق امتياز البائع على باقي الثمن ويحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذه الحقوق بمصروفات على عاتق الطرف الثاني المشتري.

البند الثالث

الملكية: آلت الملكية للبائع بطريق الشراء من السيد/ .....

وذلك بموجب العقد المسجل ..... إسكندرية.

البند الرابع

الحقوق العينية الأصلية والتبعية: يقر الطرف الأول بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية التبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز وأنه ليس عليه نزاع أو خصومة قائمة، وأن البائع يضمن صحة البيع وسلامة الملكية ويضمن التعرض المادي والقانوني للمشتري عن العقار.

البند الخامس

فرق المساحة: المساحة تحت العجز والزيادة حسبما يقرر مكتب المساحة ولا تأثير لذلك على الثمن المتفق عليه.

البند السادس

المعاينة: يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قد قبله بحالته الراهنة التي هو عليها الآن دون حق الرجوع على البائع كما يقر باستلامه المبيع وأنه أصبح مالكاً له حق التصرف بجميع أنواع التصرفات القانونية وأنه أصبح عند التوقيع على هذا العقد مسئولاً عن سداد العوايد و كافة الأموال الأميرية المقررة على العقار موضوع البيع.

البند السابع

يتعهد البائع بسداد ما قد يظهر على العقار من عوائد متأخرة أو ضرائب مستحقة أو ديون (سابقة) على تاريخ هذا العقد.

البند الثامن

يتعهد البائع بتقديم المستندات اللازمة للتسجيل ونقل الملكية والحضور أمام موثقو الشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع النهائي بمشروع صالح للشهر مسدد رسومه، وفي حالة التأخير عن ذلك يكون ملزماً بتعويض قدره ..... جنيه كما يكون للطرف الثاني الحق في رفع دعوى صحة نفاذ هذا العقد وتسجيله.

البند التاسع

الاختصاص تختص محكمة ..... الابتدائية بكل نزاع ينشأ بخصوص أي بند من بنود هذا العقد.

البند العاشر

مصروفات وأتعاب ورسوم العقد النهائي: جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه ورسوم التسجيل للعقد النهائي على عاتق الطرف الثاني المشتري.

البند الحادي عشر

نسخ العقد: تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء.

الطرف الأول	الطرف الثاني
.....	.....

صيغة عقد الصلح

أنه في يوم .....الموافق / / ٢٠٠

فيما بين كل من:-

أولا: السيد المهندس/ ..... مصري مسلم

ومقيم ..... قسم ..... محافظة .....

(طرف أول)

ثانياً: السيد/ ..... مصري مسلم

ومقيم ..... قسم ..... محافظة .....

(طرف ثان)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتي:-

تمهيد

أقام الطرف الأول ضد الطرف الثاني الدعوى رقم لسنة ١٩٩٠ مدني كلي إسكندرية الدائرة/ بطلب الحكم بسماعه بصحة التعاقد ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / ٢٠٠ والمتضمن ببيع المدعي عليه للمدعي الشقة رقم (.....) بالدور ..... الموضح بصحيفة افتتاح الدعوى وبعقد البيع الابتدائي وقد تحرر لنظر الدعوى جلسة / / ١٩ ورغبة من أطراف هذا التعاقد في إنهاء الدعوى صلحاً، وحسم النزاع القائم بينهما فقد اتفقا على الصلح وقبل كل منهما أن يتنازل على وجه التقابل عن جزء من ادعائه.

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد وشرطاً من شروطه.

البند الثاني

يقر الطرف الثاني للطرف الأول بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ / / ٢٠٠ وقبضه كامل الثمن ويصادق على طلبات الطرف الأول المدعى الموضحة بصحيفة افتتاح الدعوى.

البند الثالث

الملكية آلت الملكية بطرف الثاني البائع (المدعى عليه) بموجب المسجل ..... إسكندرية.

البند الرابع

يتحمل الطرف الأول بمصاريف الدعوى صلحاً وفي مقابل ذلك[1] (أو يتنازل الطرف الأول عن باقي المديونية المحكوم بها في السند التنفيذي وقدرها ..... جنيه)

يقر الطرف الثاني بالمثول أمام الدائرة/١٢ مدني كلي إسكندرية الابتدائية بالحقانية بالمنشية للإقرار بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المشار إليه وقبض كامل الثمن والمصادقة على المحضر الصلح وطلب إلحاق بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي واعتباره (وفي مقابل ذلك (١) يقر الطرف الثاني بتنازله عن الطعن رقم ..... لسنة المرفوع أمام محكمة النقض واعتباره (كأن لم يكن).

---

[1] أهم عنصر في عقد الصلح هو ١- تنازل كل من الطرفين عن جزء من ادعائه ويثبت ذلك بمحضر الجلسة أمام القاضي لكي يعد ذلك العقد (صلحاً) ٢- حضور الطرفين بنفسه أمام المحكمة للإقرار بالصلح أو الوكلاء عنها بتوكيل يبيح الصلح والإقرار، ولا يجدي تقديم محضر صلح مصدق عليه أمام الشهر العقاري حيث يعد إقراراً غير قضائياً وقد لا تأخذ به المحكمة وتعتبره ورقة من أوراق الدعوى وتقضي بصحة ونفاذ العقد ولا تقضي بإلحاق محضر الصلح جلسة اليوم وإثبات محتواه فيه.

البند الخامس

تحرر هذا العقد من أصل وصورتان بيد كل طرف صـــورة للعمل بها عند الاقتضاء والأصل يقدم للمحكمة للتـــصديق عليـــه وإلحاقه بمحضر الجلسة.

الطرف الأول بصفته **الطرف الثاني**

صيغة

تقرير في قلم الكتاب بالادعاء بالتزوير [1] (م ٤٩ إثبات):-

محكمة

تقرير بالادعاء بالتزوير

أنه في يوم ..... بقلم كتاب محكمة

أمامنا نحن ..... رئيس القلم

حضر ..... (أو الأستاذ..... المحامي الوكيل عن .....) بالتوكيل الرسمي رقم ..... لسنة ..... (أو المصدق على إمضائه بتاريخ ..... تحت رقم ..... لسنة ..... مكتب توثيق) والمفوض له بالطعن بالتزوير.

وقرر أنه في الدعوى رقم ..... سنة محكمة ..... والمحدد لنظرها جلسة / / ١٩ أودع .....المدعي (أو المدعى عليه) ورقة مؤرخة ..... منسوب صدروها إلى الحاضر تفيد .....

وحيث أن هذه الورقة بها تزوير عبارة عن ..... ويطعن الحاضر بالتزوير فيها.

فقد حررنا هذا التقرير إثباتاً لذلك المقرر.

رئيس القلم

(إمضاء)

---

[1] المستشار أبو اليزيد على المتيت في الأصول العلمية والعملية

صيغة

إعلان شواهد التزوير (م ٤٩ إثبات)[1]

أنه في..... الموافق / / /

بناء على طلب السيد /..... مصري ومسلم ومقيم .....

وموطنه المختار مكتب الأستاذ/..... المحامي ومقيم .....

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت حيث إقامة:-

السيد/..... مصري مسلم ومقيم .....

وأعلنته بالآتي

رفع الطالب .....

الدعوى رقم لسنة ..... محكمة ..... وحيث أن المعلن له قدم فيها ورقة مؤرخة / / بحافظة ..... مؤرخة / / ولما كانت هذه الورقة بها تزوير عبارة عن ..... وقد قرر الطالب بالطعن بالتزوير فيها بتقرير بقلم كتاب المحكمة بتاريخ / /

وحيث أن شواهد التزوير هي:

-١

-٢

-٣

---

[1] الصيغ القانونية للأوراق القضائية - الطبعة السادسة عام ١٩٨٢ ص ١١١ صيغة ٨٣ للأستاذين شوقي وهبي - ومهني مشرقي.

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن له من هذا وكلفتـه بالحـــضور أمـــا محكمـــة ..... مقرهـــا ..... بجلـــستها المنعقـــدة علنـــاً صـــباح يـــوم ..... الموافق / / الساعة ٩ صـــباحاً وما بعدها لسماعه الحكم بقبول شـــواهد التزويـــر شـــكلاً وفـــي الموضوع برد وبطلان الورقة المؤرخة / / المبينة بصدور الصحيفة مع إلزامه بالمصاريف ومقابل أتعاب المحامـــاة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة.

ولأجل العلم،،،

ملحوظة:-

يعلن مدعي التزوير خصمه خلال ٨ يوم من تحرير التقرير بقلم كتاب المحكمة بمذكرة يبين فيها شواهد التزويـــر وإجـــراءات التحقيق التي يطلب إثباته بها وإلا حكـــم بـــسقوط ادعائـــه (م ٤٩ إثبات).

صيغة

نموذج إعلان حكم رقم / / ٢٠٠
م. ك إسكندرية

أنه في يوم .....الموافق / / ٢٠٠

بناء على طلب السيد/ ..... ومقيم.....

ومحله المختار مكتب الأستاذ/ ..... ومقيم .....

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث إقامة كل من:-

١- السيد/ ..... بصفته .....

٢- السيد/ ..... بصفته .....

ويعلن الجميع بهيئة قضايا الدولة بالإسكندرية ومقرها ٢ شارع محمود عزمي قسم عطارين إسكندرية.

مخاطباً مع/ .....

وأعلنتهم بالآتي

بصورة من الحكم المرفق الصادر بجلسة / / ٢٠٠ في الدعوى رقم / ٢٠٠م. ك إسكندرية للعلم بما جاء به ولنفاذ مفعوله في المدة القانونية.

ولأجل العلم،،،

أحكام النقض في صحة التعاقد:-

١- التوقيع بالإمضاء أو ببصمة الختم أو ببصمة الإصبع هو المصدر القانوني الوحيد لإضفاء الحجية على الأوراق العرفية لما تقتضي بـه (م ١٤ ق ١٩٦٨/٢٥) الخـاص بالإثبـات (طعـن ٢٢/٣٥١ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣).

٢- لا يجوز الحكم بصحة التعاقد عن (قدر مفرز) إذا كـان البيع عن حصة شائعة إلا بعد حصول القسمة النافذة، و وقع تلـك الحصة فـي نـصيب البـائع لـه (طعـن ٢٩/٤٩٤ ق جلـسة ١٩٦٥/١٢/٢) (طعن مـدني ٤٦/٥٩١ ق جلـسة ١٩٨٠/٢/٢٢) (طعن ٥٦/٢٢١٠ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣) (طعـن ٥٧/١٩٩٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦) ومن يشتري حصة مفرزة لا يجوز له رفع دعوى صحة تعاقد بحصة شائعة. قضاء الحكم بصحة التعاقد عـن حصة شائعة قضاء عن خلاف مقتضي السند يصم الحكم (بالخطـأ في تطبيق القانون) (طعن ٤٥/٧٦٧ ق جلسة ١٩٨١/٤/٥) لـسنة ٣٢ص ٦٣٧٤.

٣- أباح القانون (للوارث) في (م ٢/١٤ إثبات) الاكتفاء بنفي علمه بأن الخط أو الإمضاء أو الختم أو البصمة لمورثـه، دون أن يقف موقف الإنكار صراحة، فـإذا نفـي العلـم وحلـف اليمـين المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر- زالت عن هذه الورقـة (مؤقتا) قوتها في الإثبات وتعين على المتمسك بها إقامة الدليل على صحتها بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في (م ٢٦٢ مرافعات) - ولا يتطلب من الوارث لإسقاط حجية هذه الورقة سلوك طريـق الطعن بالتزوير (طعن مدني جلسة ١٩٦٥/١٢/٢، طعـن مـدني ١٩٧٠/١٢/٨).

٤- إن (ورقة الضد غير المسجلة) يجوز الاحتجاج بها على طرفيها ولو كانت في صيغة (تفاسخ) متى كان من الثابـت إنهـا

ليست في صيغتها (تفاسخاً)، بل إقرار بصورية عقد أخر أفرغ في صورة تفاسخ). كما يصح أن يواجه بها الغير، ولو كانت (غير مسجلة) متى ثبت علمه بها وحتى ولو صدرت في يوم تالي للعقد الأول، فهناك معاصرة ذهنية فهي ليست تفاسخ ولكنها كما يبين من نية الطرفين، (ورقة ضد خفية) تفيد (صورية العقد الأول) (طعن مدني جلسة ١٩٤٩/١٢/١) لسنة ٢ ص ١٢٠٠ لسنة ١ ص ٤٨.

٥- يلزم (اختصام باقي البائعين) في دعوى صحة التعاقد لأن محل المبيع (غير قابل للتجزئة بطبيعته) وبالتالي يكون موضوع (غير قابل للتجزئة) وذلك فهو لا يقبل الطعن فيه، ويلزم اختصامها في الطعن (طعن ٦٠/١٣٧ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٩).

٦- شرط الاستدلال بالكتابة أن تكون مزيلة بتوقيع من نسبت إليه أما المحرر الخالي من التوقيع فلا قيمة له إلا إذا كان (مكتوبا بخط اليد) للمطلوب الإثبات عليه وفي هذه الحالة يصلح لأن يكون (مبدأ ثبوت بالكتابة) ولا تكون دليل كامل على صورية العقد في حالة ما يكون إثبات الصورية غير جائز إلا (بالدليل الكتابي) (طعن ١٦/٦١ ق جلسة ١٩٤٧/٣/٢٧).

٧- لا يستطيع الإنسان أن يتخذ من عمل دليلاً لنفسه على الغير كالشخص الذي يعلن عن فقد خاتمه في الصحف لا ينهض دليلاً على صحة هذه الواقعة (طعن ١٨/٩٨ ق)، وفقد الدائن سنده الكتابي لسبب أجنبي لا يدل له فيه جواز إثبات ما ورد فيه بالبينة شرطه: أن يكون العقد نتيجة حادث جبري أو قوة قاهرة. عدم قبول تمسك الدائن بأي سبب يرجع إلى فعله ولو كان مجرد إهمال أو تراخ.

٨- إعلان الأحكام (لجهة الإدارة) أثره بقاء ميعاد الاستئناف (مفتوحاً) (طعن ٥٨/٥٩٢ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧).

٩- عجز المشتري عن إثبات (وفائه بالثمن) لا يجوز له إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التي من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة التعاقد حق البائع في حبس التزامه حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزامات (طعن ٣٣/٢٤٣ ق).

١٠- (الصفة) في الدعوى شرط لازم وضروري لقبولها والاستمرار في نظرها والتصدي لها وفحص موضوعها وإصدار حكم فيها بالقبول أو الرفض بما لازمة أن ترفع الدعوى ممن وعلى من له صفة فيها (طعن ٦٣/٦٨٣٢ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٨).

١١- المشتري (بعقد غير مسجل) يحق له تسلم العين المبيعة وطرد الغاصب منها (طعن ٥٠/٦٢٣ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣). ذلك أن (عقد البيع العرفي) بنقل للمشتري (حق منفعة) الحيازة القانونية للعقار (طبقاً م ٢٠٦، ٤٣١ مدني) إذا لم يقم البائع (بتسليم العقار له) يحق له رفع دعوى تسليمه العقار. بشرط أن يكون التسليم (ممكناً). ومناط الالتزام بالتسليم:

أ) أن يكون البائع حائزها الفعلي بوصفه (مالكاً).

ب) أو أن يتفق الطرفان على التسليم الفعلي في العقد أو في اتفاق لاحق عليه (طعن ٥٥/٦٦ جلسة ١٩٨٩/٣/٢٨).

١٢- تعليق دفع باقي الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائي – امتناع البائع عن التوقيع- لجوء المشتري لدعوى صحة تعاقد – جواز إيداع باقي الثمن دون عرضه على البائع (م ٣٣٨ مدني)، وإيداع المشتري باقي الثمن مع اشتراط عدم صرفه للبائع إلا بعد صدور الحكم (نهائياً) بصحة التعاقد (صحيح) (طعن ٣٢/١٦٣ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١٥).

١٣- عدم جواز اجتماع دعوى صحة تعاقد مع ثبوت ملكية المشتري لعقار معاً، لأن ملكية العقار لم تنتقل بعد المشتري، وذلك

فإن الحكم به يكون متناقضاً إذا اجتمع مع قضاء تثبيت ملكية ذات المشتري لهذا العقار (طعن ٤٩/٤٥٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٢) لم ينشر (٥٠/١٧٢٥ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٧) (طعن ٤٣/٢٥٧ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦).

١٤- خلو القانون من اشتراط (إعذار) المشتري للبائع أو إثبات امتناعه عن المثول أمام الشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع النهائي قبل رفع دعوي صحة التعاقد (طعن ٦٠/٧٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٨).

١٥- (ملء الورقة على بياض) بغير المتفق عليه (خيانة للأمانة) ولا يعد (تزوير) إلا إذا وقعت من شخص غير الذي سلمت إليه اختياراً (طعن ٣٥/٤٥٧ ق جلسة ١٩٧٠/١/٢٢).

١٦- حكم صحة التعاقد لا يرتب (نقل ملكية) إلا (بتسجيله) (طعن ٤٧/١٧ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١).

١٧- دعوى صحة التعاقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد (نقل الملكية) مقتضى ذلك: أن يفصل القاضي في أمر صحة التعاقد وفي أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزامه، أتساع نطاقها لبحث كل ما يتعلق بصحة العقد ونفاذه ومنها تملك البائع للعين المبيعة بالتقادم المكسب في مواجهة المشتري منه. (طعن ٥٩/٣٦٨٥ جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٣).

١٨- ليس لورثة البائع (دفع) دعوى المشتري (بصحة التعاقد) (بسقوطه بالتقادم) اعتبار ذلك منازعة ممتنعة قانوناً استناداً إلى (التزام مورثهم الأبدي بالضمان) (طعن ٢٨/٢٦١ ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢١) (طعن ٣٤/٥٧٥ ق جلسة ١٩٦٩/١/١٦).

١٩- ليس لورثة البائع دفع دعوى المشتري (بتثبيت ملكيته للقدر المبيع) بالتقادم المقسط استناداً إلى مضي أكثر من (١٥ سنة)

على عدم تسجيل العقد أو الحكم بصحته. (طعن ٢٨/٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٣/٢٨).

٢٠- الرجوع (بضمان استحقاق البيع) لا يكون إلا على أساس (قيام عقد بيع) (طعن ٢٨/٢٦٨ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧).

٢١- انتهاء الحكم المطعون فيه في تكييفه للدعوى إلى أن أساسها مسئولية البائع عن العيب الخفي والتفاته عن الشروط والأسس المتفق عليها في العقد البيع عند وجود نقص في المساحة المبيعة ولم يبحث دفاع الطاعنة بانقضاء الدعوى لرفعها بعد فوات أكثر من سنة على وقت التسليم. عدم تفطن الحكم المطعون فيه إلى أن اجتماع دعوتين للمشتري أحدهما بضمان مسئولية البائع عن العجز في البيع والأخرى بضمان العيوب الخفية (لا تجب أحداهما الأخرى) أو يترتب عليه اندماجها لتمايز كل منهما عن الأخرى من حيث الأحكام والتقادم الذي يسري عليه (خطأ وقصور) (طعن ٧٦/٢٤٨٣ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٠).

٢٢- الحكم بصحة ونفاذ العقد، مانع من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استناداً إلى هذا السبب (طعن ٣٢/٢٨١ ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١).

٢٣- اختصام رئيس مكتب الشهر العقاري ليصدر الحكم في مواجهة دون توجيه طلبات إليه بالذات (عدم اعتباره خصماً حقيقاً في النزاع (طعن ٣١/٣٤٧ ق جلسة ١٩٦٦/٣/١).

٢٤- استيفاء عقد البيع أركانه وشروط صحته أثره: التزام البائع بالقيام بما هو ضروري لنقل الملكية للمشتري (م ٤٢٨ مدني) التزام البائع بذلك (التزام بعمل) (جواز تنفيذ عيناً) (طعن ٦١/٢٥١٥ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٥).

٢٥- للمشتري عند (استحقاق كل المبيع) (الخيار) بين

دعاوى الإبطال والفسخ وضمان الاستحقاق (م ٤٤٣ مدني) دعوى ضمان الاستحقاق ماهيتها؟ دعوى (تنفيذ بمقابل، تفتـرض (بقـاء العقد). القضاء برفض الدفع بعدم قبولها لرفعها (قبل) صدور الحكم بفسخ العقد (صحيح) (طعن ٥٩/٢٩٨٩ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٨).

٢٦- حق المشتري في التعويض عـن ضـمان الاسـتحقاق شرطه (أن يكون (حسن النية) وقت البيـع غيـر عـالم بـسبب الاستحقاق. عدم لزوم وقوع (خطأ مـن جانـب البـائع) (م ٤٤٣ مدني) (طعن ٥٩/٢٩٨٩ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٨).

٢٧- جواز امتناع البائع عن القيام بما هو ضـروري لنقـل الملكية إلى المشتري، إذا كان هذا الالتزام يقابله التزام من جانـب المشتري هو (أداء الرسم المطلوب لمصلحة الشهر العقاري) ولـم يقم بتنفيذه (م ١٦١ مدني) (طعن ٣٤/٩١ ق جلسة ١٩٦٧/٤/٢٨).

٢٨- ثمار البيع أثر من آثار عقد البيع وهي للمـشتري مـن وقت تمام البيع- وبالتالي فلا يعد حصوله عليها (إثراء بلا سـبب) (طعن ٢٧/٢٠١ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٠).

٢٩- <u>من شأن (الصورية المطلقة)</u> إنها لو صحت أن يعتبر العقد (معدوم لا وجود له، فتحول دون الحكم بـصحته (طعـن ٣٨/١١٤ ق جلسة ١٩٧٣/٤/٢) السنة ٢٤ ص ٥٩٦ (طعـن ٣١/٣٤٧ ق جلـسة ١٩٦٦/٣/١) السنة ١٧ ص ٤٨٦.

٣٠- <u>الدفع بعدم التنفيذ شرطه:</u> أن يكون الالتزام الذي يدفع بعدم تنفيذه مستحق الوفـاء (م ١٦١ مـدني) (طعـن ٣٥/٣٦٦ ق جلـسة ١٩٦٩/٦/١٩).

٣١- إقامة المشتريين مبان على الأرض المبيعة بالمخالفـة للاشتراطات المتفق عليها، (أمر لاحق للعقد)، لا يؤثر على صحته ونفاذه- القضاء بعدم قبول دعـواهم بـصحة التعاقـد لإخلالهـم بالتزامهم العقدي (خطأ في تطبيق القانون) لأنها (مخالفات) تخضع

لقانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم وضع لها حلول سواء بالإزالة أو التصحيح أو الغرامة فلا يحول ذلك دون القضاء بصحة العقد (طعن ٦١/٢٥١٥ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٥).

٣٢- (مغايرة حدود البيع) في صحيفة الدعوى صحة ونفاذ العقد لتلك الواردة بعقد البيع الابتدائي لا يحول دون قيام الأثر المترتب على تسجيل الصحيفة طالما أن المغايرة ليس من شأنها التجهيل بحقيقة المبيع (طعن ٦٠/٣٣٥٢ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٥) وثبوت اختلاف أوصاف العقار عن الوارد بالصحيفة لا يعد تناقضاً (طعن ٥٧/١٥٢٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٨).

٣٣- الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع لا يرتب بذاته نقل الملكية. تراخيها إلى ما بعد حصول (التسجيل) (طعن ٤٧/١٧ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١).

٣٤- عقد شراء (الأجنبي) للعقارات المبينة والأراضي الفضاء، التزام المحكمة بالتحقق من توافر شروطه: قبل القضاء بصحته (المادتان ٦ ق ١٩٩٦/٢٣٠) (طعن ٦٩/٩٢٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٠).

٣٥- تراخي المشتري في تسجيل عقد شرائه، لا يسقط عن البائع التزامه (بالضمان) ولو ترتب على هذا التراخي نزع ملكية العين المبيعة من تحت يد المشتري (طعن ٣٠/٣٧٧ ق جلسة ١٩٦٦/٢/١).

٣٦- اختصام بائع البائع للمشتري في دعوى صحة التعاقد أساسه: اعتبار المشتري نائباً عن البائع (بوصفه دائناً له) (المادتين ٢٣٥، ٢٣٦ مدني) (طعن ٥١/١١٢٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠).

٣٧- (الوفاء بالدين). الأصل فيه أن يكون في محل المدين، إلا إذا أتفق على غير ذلك، عدم اشتراط الوفاء بثمن البيع في

مواجهة البائع، تقاعس البائع عن السعي إلى موطن المشتري لاقتضاء الثمن لا يترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الاتفاقي (المادتين ٣٤٧، ٤٥٦ مدني) (طعن ٤٩/٢٣٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٣٠).

٣٨- طلب الشهر مدته (سنة) سقوط بمقتضى المدة لا يخول سوى أسبقية التسجيل، ولا يتعداها إلى أثر (إثبات مضمونها) مخالفة ذلك خطأ في تطبيق القانون (طعن ٦١/٣٩٦٢ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١).

٣٩- مؤدي نص م ٩ ق ١٧٤٦/١١٤ أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلى المشتري إلا (بتسجيل) عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي الصادر بإثبات التعاقد وأن م ٢/١٥ من ذات القانون أجازت تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبقا لقانون التسجيل انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، إنما قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفتها، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية (قبل) التأشير بالحكم الذي يقرر صحة المدعي فيها (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٢) (طعن ٥٣/١٣٠١ ق).

٤٠- تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد - غير كاف لنقل الملكية - وجوب صدور (حكم) بذلك والتأشير به وفقا م ١٧/١٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر وبالتأشير بذلك الحكم يحتج به من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه. (طعن ٤٣/٨٥٠ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) (طعن ٣٤/٥٢٧ ق جلسة ١٩٦٩/١/١٩).

٤١- تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم (تسجيل) الحكم والتأشير بموجبه على هامش الصحيفة يرجع التسجيل (بأثر

رجعي) إلى تاريخ العريضة المشهرة طبقاً م ١٧/١٥ ق ١٩٤٦/١١٤ هذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه (طعن مدني ٤٨/٩٣٦ جلسة ١٩٨١/١٢/٢٠).

٤٢- العبرة في تحديد الأطيان (تعيين المبيع) المحكوم بإثبات صحة التعاقد عنها هي بما ورد بعقد البيع الابتدائي وليس بما ورد بصحيفة دعوى صحة تعاقد هذا العقد (طعن ٣٨/٣٧٠ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠) لسنة ٢٤ ص ١٣٣٦ (طعن ٤٩/١٥٥٣ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٧) لسنة ٣٤ ص ١٦٢٩ (طعن ٥٢/٦٧٠ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦).

٤٣- اختلاف دعوى صحة التعاقد عن دعوى الفسخ سبباً وموضوعاً - الحكم نهائياً بصحة العقد دون فصل أمر باقي الثمن لا يمنع البائع من المطالبة به أو طلب فسخ العقد بدعوى جديدة (طعن ٣٥/٥٧٠ ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦) لسنة ٢١ ص ٣٦٤.

٤٤- رفض دعوى صحة التعاقد عقد البيع (لبطلانه)- غير مانع من إقامة (دعوى صحة توقيع) على هذا العقد، لكونه الطاعن له (مصلحة قائمة) في طلب إثبات صحة التوقيع المطعون عليه على المحرر (طعن ٣٩/٣٥٧ ق جلسة ١٩٧٤/١١/١٩).

٤٥- عدم تسجيل البائع عقد مشتراة من المالك الأصلي خطر جدي يتهدد المشتري بنزع المبيع من تحت يده- (حق المشتري في حبس باقي الثمن) حتى يزول الخطر (طعن ٣٩/٣٩٠ ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٥).

٤٦- الطعن بعدم نفاذ التصرف الصادر من البائع إلى مشتري آخر سجل عقد شرائه غير منتج في التخلص من أثار العقد المسجل- الطعن بالدعوى البوليصية على العقد - (عدم جدواه). (طعن ٣٥/٣٣٢ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦).

٤٧- دعوى صحة التعاقد الغرض منها: إجابة المشتري إلى طلبه فيها أن يكون انتقال الملكية إليه والتسجيل الذي يصدر فيها (ممكنين). دفاع البائع باستحالة تنفيذ التزامه بسبب انتقال الملكية إلى مشتر ثان منه - إغفال الحكم الرد على هذا الدفاع (قصور) (طعن ٣٥/٣٣٨ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٥).

٤٨- موضوع دعوى صحة التعاقد ونفاذ البيع أطيان زراعية رفعها المشتري ضد ورثة البائع هو (مما يقبل التجزئة بطبيعته) إنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم فيه (طعن ٣٣/٥ ق جلسة ١٩٦٧/١/٥) (طعن ٣٠٦، ٣٤/٣٠٥ ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١).

٤٩- علم المشتري بأن البائع له لا يملك المبيع- للمشتري طلب إبطال البيع ورد الثمن- دون المطالبة (بالتعويض). (طعن ٣٤/١٩٣ ق جلسة ١٩٦٧/٨/١٥).وذلك لتضمنه سوء نية المشتري.

٥٠- دعوى البائع بفسخ البيع لعدم الوفاء بباقي الثمن- دفع المشتري بعدم التنفيذ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع إليه- رفض هذا الدفع بمقولة أن العقد خلا من التزام البائع بالتسليم (خطأ) (طعن ٤١/٦ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٢٨).

٥١- دعوى الاستحقاق التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً (لا تسقط بالتقادم) لكون حق الملكية (حقاً دائماً) لا يسقط بمجرد عدم الاستعمال مهما طال الزمن (طعن ٥٨/٢٠٣٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٩) لسنة ٤٤ ص ٢٨٦.

٥٢- إيداع المشتري باقي الثمن بعد عرضه على ذمة الفصل في دعوى صحة التعاقد ونفاذ العقد (إيداع مع التخصيص) لصالح البائع وحده ومقضي ذلك: عدم جواز توقيع دائني المشتري والآخرين (الحجز) على (المبلغ المدفوع)، أو مشاركة البائع فيه

(مشاركة غرماء)، ولا يغير من ذلك: أن يكون الحجز قبل قبول العرض، أو قبل صدور الحكم بصحته، طالما أن المشتري ظل متمسكاً بما عرضه، ولم يسترده. وبناء على ذلك: فإن الحجز الموقع من أحد هؤلاء الدائنين على هذا المبلغ يكون (باطلاً). (طعن ٦٠/٢٠٦٨ ق جلسة / /).

٥٣- طلب الحكم بصحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية وجوب شهر هذا الطلب سواء أتخذ شكل دعوى مبتداه كطلب عارض أو طلب انبنى عليه طلب تدخل في دعوى قائمة ولو كان طلباً بإثبات اتفاق الخصوم على حق من هذه الحقوق قُدم كتابة أو ورد شفاهه في الجلسة (المادتان ٦٥، ١٠٣ مرافعات معدلتين بقانون ١٩٩١/٦). علة ذلك: خدمة الغرض الذي تغياه المشرع من حث لأصحاب الشأن على شهر تصرفاتهم العقارية وعدم التحايل على هذا الطريق الذي قرره القانون برفع دعاوى صحة التعاقد. (طعن ٦٧/٤٦٨٥ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨).

٥٤- **الغير سيء النية** في معنى م ٢/١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ هو الذي كان يعلم أن البائع غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيء النية لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعامله معه أنه سبق أن باع نفس العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده.

(طعن ٢١/١٥٦ ق جلسة ١٩٥٤/٥/١٣).

٥٥- لا يجوز طلب بطلان عقد محكوم بصحته ونفاذه (طعن ٥٤/٤٣٦ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣١) وإنما يجوز للطالب أمام المحكمة، طلب عدم الاعتداد بذلك الحكم بعد أن أصبح (نهائياً) إعمالاً لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها المنصوص عليها بمادة ١٠١ من قانون الإثبات.

٥٦- الأحكام الصادرة على السلف حجة على الخلف بشأن الحق الذي تلقاه منه، والأحكام الصادرة على الخلف الخاص ليست لها حجية قبل السلف وذلك لعدم اختصاصه فيها حيث يعد (غيراً) باعتبار أن الأحكام المدنية نسبيه (قاصرة على أطرافها).

(طعن ٤٥/٧١٣ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٥).

٥٧- الحكم الذي يصدر ضد البائع قبل تسجيل المشتري منه لعقد مشتراة بعد حجة على ذلك المشتري باعتبار خلفاً خاص له (طعن ٥٢/٥٦٦ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧).

٥٨- لئن تمسك مشتري العقار بأن العقد المسجل الصادر من البائع لمشتر آخر قد داخله الغش والتواطؤ لا يجدي إذ العبرة في المفاضلة بينهما بعد صدور قانون التسجيل هي (بأسبقية التسجيل).

(طعن ١٧/١٦٠ ق جلسة ١٩٤٩/١/٢٧).

٥٩- متى كان الحكم قد قرر أن الطاعنين لم ينازعوا في أسبقية تسجيل عقد المطعون عليها الأول. وأنه بذلك قد انتقلت إليها الملكية قانوناً فإنه لا يعيب الحكم إغفاله الرد على ما دفع به الطاعنون من أن هذا العقد قد طعن عليه بالتواطؤ بينها وبين المطعون عليها الثانية والثالث لأن هذا التواطؤ بغرض ثبوته لا يحول دون انتقال الملكية بالتسجيل.

(طعن ٢٠/١٢٣ ق جلسة ١٩٥٢/٥/٢٩).

٦٠- قاعدة البيع الثاني باطل مطلقاً ولو كان أسبق إلى التسجيل قاصرة فقط على الشقق المفرزة وأساسها م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن فلا تمتد إلى الحصص المشاعة والعقار الكامل والأرض الفضاء فإذا تصرف المالك الأصلي بالبيع فيها مرة ثانية فلا يلحق تصرفه البطلان ولو شاب التصرف تدليس أو غش أو تواطؤ باعتباره بيع صحيح جدي صادر من مالكه.

(طعن ٦١/٣١٧٢ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١٤)

(طعن ٥٦/٥٤٥٨ ق جلسة ١٩٩٦/٩/١٨)

(طعن ٢٣/١٩٠ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤)

٦١- قاعدة الغش مبطل للتصرفات والإجراءات من المبادئ المسلم بها في محكمة النقض ولو لم يجر بها نص خاص في القانون.

(طعن ٩٤/٩٩٩٢ ق جلسة ١٩٩٦/٤/١٦)

(طعن ٤٨/١٠٧٣ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢١)

٦٢- للمدعى عليه جحد صورة الورقة العرفية المدعاة ضده إذا كانت غير صادرة منه- وعليه مطالبة المدعى بتقديم أصل هذه الصورة لينقل بدوره عبء إثبات صدورها منه إليه.

٦٣- عدم تسجيل المشتري عقده يترتب عليه بقاء العقار على ملك البائع، فإذا تصرف البائع مرة ثانية في ذات العقار يكون تصرفه صحيحاً والعبرة في انتقال الملكية هي (بأسبقية التسجيل) (طعن١٠٣٤/٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣).

٦٤- الشرط الصريح الفاسخ لا يعمل به على إطلاقه في أحوال:-

(١) إذا كان التخلف مشروع قانوناً كمادة ٤٠٦ مدني التي تشترط سعي البائع إلى موطن المشتري لاستيفاء الباقي من ثمن البيع.

(طعن ٥٥/٧٧٦ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣)

(طعن ٥٥/٧٩٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

(٢) إسقاط البائع حقه فيه إذا قبل أقساط متأخرة.

(طعن ٤٨/١٥٤ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢١)

(طعن ٤٨/٤٧٨ ق جلسة ١٩٧٨/٤/١٩)

(٣) إذا كان حبس المشتري لباقي الثمن نتيجة عدم تنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم كأثر مترتب على العقد العرفي ولو لم يسجل.

(طعن ٤٨/١٤٧٠ ق جلسة ١٩٨١/١١/١٥)

(٤) إذا كان الباقي من الثمن بعد استنزال قيمة العجز في المبيع قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته وفقاً لطبائع الأمور وقواعد العدالة.

(طعن ٣٧/٤٩١ ق جلسة ١٩٧٣/١/٩)

(طعن ٦٤/٣٣٦٦ ق جلسة ٢٠٠٤/٢/٢٥)

الباب الرابع

التنفيذ العقاري

ونعرض لطريقان شائعان فيه:

(١) التنفيذ الجبري على العقار

(٢) الحجز الإداري

أولاً: التنفيذ الجبري

على العقار لصالح (الدائن)

١١٨١ـ أوجه الخلاف بين حكم إيقاع البيع الجبري:

والحجز الإداري:

حكم إيقاع البيع الجبري [٦٢]	الحجز الإداري [٦٣]
(أفراد) (م ٤٠١ ــ ٤٥٠ مرافعات)	(جهات إدارية حكومية وضرائب) ق ١٩٥٥/٣٠٨ بإصدار الحجز الإداري.
١) (سند الدين التنفيذي) المزيل الصيغة التنفيذية (معلن) للمدين لشخصه أو موطنه الأصلي وإلا كان باطلا طبقا (م ١/٢٨١ مرافعات) فلا يجوز الإعلان في الموطن المختار أو لجهة الإدارة ٢) ويبدأ (بتنبيه نزع الملكية) (معلن) بالوفاء (ويسجل) وهو أول إجراءات التنفيذ.	١) يتم (بدون سند تنفيذي) بموجب إنذار بالدفع معلن ويسجل تحت عنوان (أمر حجز إداري تحفظي) (م ٢ منه)، يليه أمر تقدير موقع من رئيس المصلحة الأعلي (٤٠ منه) ويوقع الحجز خلال (شهر) من إعلان المدين بالتنبيه وإلا أعتبر الحجز (كأن لم يكن) (م ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨) أو مرور ٤ شهور علي توقيع الحجز دون

(١) التنفيذ الجبري: الدكاترة (١) فتحي والي (٢) أمنية النمر (٣) أحمد هندي.
(٢) الحجز الإداري: الأستاذ / عبد المنعم حسني المحامي بالنقض.

	إخطار الممول بمقدار الضريبة، ويوقع الحجز بحضور شاهدان من قبل الجهة الحاجزة (م ٤١ منه) وإعلان محضر الحجز للمدين (م ٢٤ منه) فإذا تظلم المدين خلال (شهر) من الإعلان توقف الإجراءات لحين الفصل نهائيا في الموضوع.
آثاره	**آثاره**
١) اعتبار العقار (محجوز) (م ٤٠٤ مرافعات) وعدم نفاذ تصرفات المدين بعده (م ٤٠٥ مرافعات).	١) تسجيل محضر الحجز يترتب عليه عدم نفاذ تصرفات المدين في عقاره (م ٤٧ منه) واعتبارا إيرادات العقار وثماره (محجوزة) من تاريخ (إعلان المدين)، ومن تاريخ (التسجيل) في حالة وجود ديون أخري (م ٤٥ منه).
حكم إيقاع البيع الجبري	**الحجز الإداري**
٢) إيداع (قائمة شروط البيع) خلال (٩٠يوم) من تاريخ (تسجيل تنبيه نزع الملكية) وإلا أعتبر التسجيل (كأن لم يكن) (م ٤١٤ مرافعات).	٢) لمندوب الحاجز حق تعيين (حارس) علي العقار، وتأجير العقار أو بيع محصولاته وثماره طبقا لإجراءات حجز المنقول (م ٥٢ منه).

٣) محضر إيقاع البيع بالمحكمة (م ٤٤٦ مرافعات)، ولا يعلن (م ٤٩٩ مرافعات).	٣) بعد شهرين من إعلان محضر الحجز، يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ويوزع الثمن علي الدائنين (م ٥٢ منه).
٥) (تسجيل) (حكم إيقاع البيع) يكون سند ملكية الراسي عليه المزاد (م ٤٤٧ مرافعات) وبالتسجيل (يطهر العقار من كافة الحقوق) (م ٤٥٠ مرافعات).	٥) حجز ما للمدين لدي الغير يسقط إذا لم ينفذ بعد إعلانه بمرور (٣ سنوات) إلا إذا أعلن الحاجز المحجوز لديه خلالها باستيفاء الحجز.
٦) لا يمنع تسجيل حكم إيقاع البيع من إستحقاق العقار من تحت الراسي عليه المزاد (م ٤٥١ مرافعات).	٦) الحجز الإداري (حجز تنفيذي) إلا أنه بالنسبة لمصلحة الضرائب طبقا (م ٥٠ ق ١٩١١/١٤ معدل بالقانون ١٩٧٣/٢٥٣) إذا تبين لمصلحة الضرائب أن حقوق الخزانة العامة معرضة للضياع فلرئيس المصلحة (استثناء) من قانون المرافعات أن يصدر (أمرا) بحجز الأموال التي يري استيفاء الضرائب منها تحت أي يد تكون (حجزا تحفظيا) لا يجوز التصرف فيها إلا فيها إلا إذا رفع الحجز بموجب (حكم محكمة أو قرار من المدير العام)

	أو بمرور ٤ شهور علي توقيع الحجز بدون إخطار الممول بمقدار الضرائب طبقا لتقرير المأمورية المختصة.
٧) بتوقيع الحجز يجب أن يتم البيع خلال (٣ شهور) من توقيعه وإلا سقط واعتبر (كأن لم يكن)(م ٣٧٥ مرافعات) ولا ينشر عن البيع المحجوز (بالصحف) إلا إذا كان مبلغ الحجز المطلوب يزيد عن (٢٥٠ جنيه) (م ٣٧٦ مرافعات)	٧) لا يوجد
٨) الحجز التحفيظي لا يكون في (العقار)، ويجوز للدائن توقيع حجز تحفظي علي (منقولات) مدينه في كل حالة يخشي فيها فقد ضمانه العام (م ٣/٣٣٦ مرافعات).	

ملحوظة:

١ــ الطعن بالنقض (لا يوقف) (تنفيذ الحكم) بحسب الأصل طبقا (م ٢٥١ مرافعات) وأوردت نفس المادة بعض حالات يوقف التنفيذ مؤقتا استثناء (يراجع بند ١٠٨٥ من هذا الكتاب) ولا يجوز التنفيذ الجبري المباشر إلا (بسند تنفيذي) اقتضاء لحق محقق الوجود، معين المقدار، حال الأداء (م ٢٨٠ مرافعات ق ١٩٦٨/١٣).

٢ــ عند التنفيذ لا يجوز توقيع الحجز في حضـــور طالـــب التنفيذ (م ٣٥٥ مرافعات) وإلا كانت إجراءات التنفيذ (باطلة).

(٣) حالات استئناف حكم إيقاع البيع الجبري هي:

أ ــ عيب في إجراء المزايدة.

ب ــ عيب في شكل الحكم.

ج ــ صدور الحكم بعد رفض طلب وقف الإجـــراءات فـــي حالة يكون الوقف بها واجب قانونا (م ٤٥١ مرافعات).

(٤) يتشابه كل من حكم إيقاع البيع الجبري، والحجز الإداري في كونها يبدأن (بتنبيه نزع الملكية معلن للمدين) ويختلفان في كون إيقاع البيع الجبري لا يتم إلا بسند تنفيذي معلن (حكم نهائي، عقـد موثق، أمر أداء)، و إلا كان باطلا، بينمـــا يـــتم الحجـــز الإداري بموجب (أمر مكتوب من رئيس المصلحة الأعلى بتكليف بالدفع).

(٥) يراعي قبل البدء في التنفيذ: إعلان السند التنفيذي (حكم نهائي ملزم مزيل بالصيغة التنفيذية) وصورة رســمية منـــه إلـــي شخص المدين أو في موطنه الأصـــلي وإلا كانـــت الإجـــراءات (باطلة)، (الطعنـــان ٥٤/٢٣٦، ٥٥/٨٣ ق جلســـة ١٩٩٥/٧/١٢) ويجب اشتمال إعلان صورة السند التنفيذي إلي الدائن علي (بيانات الصيغة التنفيذية وكافة التوقيعات الواردة علي الأصـــل، وتكليـــف المدين بالدفع والسداد، وبين المطلوب، وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر (محكمة التنفيذ) (م ٢/٢٨١ مرافعات) (٣/٤٣/مدني).

(٦) لا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مرور (يوم كامل) علـــي إعلان السند التنفيذي علي الأقل (م ٢٨١ مرافعات).

(٧) (الترجمة الرسمية) لعقد الرهن المنفـــذ بـــه المشـــمول (بالصيغة التنفيذية) تقوم مقام (السند التنفيذي). متي أودعها الدائن

مباشر إجراءات التنفيذ بالعقار علي العقار مع قائمة شروط البيع). (طعن٢٦/٤٩٥ ق جلسة ١٩٦٢/٦/٧).

(٨) أوراق التنفيذ هي سند الدين التنفيذي مزيل بالصيغة التنفيذية وما يفيد نهائيته، وإعلانه للمدين وإعطاء (مهلة ٢٤ ساعة) للتنفيذ، وتوكيل بالتنفيذ للمحضر.

السندات التنفيذية هي:

الأحكام النهائية الملزمة، والأوامر، المحررات الرسمية الموثقة، ومحاضر الصلح التي تصدق عليه المحاكم، ومجالس الصلح الصادرة من المحكمين.

يمر إيقاع البيع الجبري بأربع مراحل:

(١) تنبيه نزع الملكية.

(٢) إنذار الحائز.

(٣) قائمة شروط البيع.

(٤) حكم إيقاع البيع الجبري.

المرحلة الأولي: بدء التنفيذ: بإعلان تنبيه نزع الملكية كالأتي: -

(١) سند تنفيذي (معلن) إلي (المدين) (مزيل بالصيغة التنفيذية).

(٢) تنبيه نزع الملكية (معلن) إلي (المدين) ثم (تسجيله).

(١) تنبيه نزع الملكية

(المواد ١، ٤، ٢، ٤ مرافعات) والمواد (٢٧٣ ـ ٢٩٥ ت. ش ٢٠٠١)

(فني ١٩٧٢/١٢) (م ١٠٣٧ مدني)

١١٨٢ ـ تعريفه:

هو (إنذار علي يد محضر) صادر من الدائن إلي المدين بناء علي (سند تنفيذي) مزيل بالصيغة التنفيذية، سبق إعلانه به لشخصه أو في موطنه الأصلي (حكم ـ أو عقد رسمي موثق) ـ أو أمر أداء)، ومزيل بالصيغة التنفيذية التنفيذية و إلا وقع التنفيذ (باطلا) طبقا (م ٢٨١ مرافعات) وإلا (سجل التنبيه) ـ ويباع العقار جبرا (بالمزاد العلني) وفاء الدين ـ ويجب أن يتضمن التنبيه تعيين موطن مختار لطالب التنفيذ (الدائن) في البلدة التي يقع بها مقر (محكمة التنفيذ) (م ٢/٢٨١ مرافعات).

ويفترض إصدار التنبيه والداعي إليه:

وجود (مدين) و (حلول أجل الدين) ـ و (عدم الوفاء به) ويكون ذلك في أحوال: ـ

(١) عقد قرض مع ترتيب رهن تأميني.

(٢) دين مدني حل ميعاد وفائه.

ويعتبر تنبيه نزع الملكية (أول إجراءات التنفيذ الجبري) علي عقار المدين طبقا لنص (م ١/٤٠١ مرافعات) وليس مقدمة من مقدمات التنفيذ والحجز، لذلك أن يسبق إعلان التنبيه، قيام الدائن بإعلان السند التنفيذي إلي المدين وتكليفه بالوفاء (م ٢٨١ مرافعات) ثم يمر يوم كامل علي إعلانه قبل البدء في إعلان (التفليسة).

ويترتب على تسجيله الآتي:

(١) اعتبار العقار المحجوز (م ٤٠٤ مرافعات)

(٢) عدم نفاذ تصرفات المدين اللاحقة عليه (م ٤٠٥ مرافعات)

(٣) أن يلحق بالعقار ما يغله من (ثمار وإيراد) عن المدة التي أعقبت التسجيل ويجري في توزيع هذه الغلة ما يجري في توزيع ثمن العقار (م ١٠٣٧ مدني).

١١٨٣- ويسقط تسجيل تنبيه نزع الملكية في حالتين:

(١) إذا كان هناك حائز وإنذار وسجل الإنذار ولم يؤشر به هامشيا علي هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال (١٥ يوم) من تسجيله (م ٤١٢ مرافعات).

(٢) إذا لم يودع الحاجز (قلم كتاب محكمة التنفيذ) (قائمة شروط البيع) خلال (٩٠ يوم) من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية) في حالة (سقوطه) بموجب طلب يقدم لمكتب الشهر بذلك بعد سداد المقرر.

تنبيه نزع الملكية بداية إجراءات التنفيذ وشروطه:

هو (أول إجراءات التنفيذ) علي العقار المدين طبقا (لنص م ٤٠١ مرافعات) (ويعلن) للمدين (لشخصه أو في موطنه الأصلي) مشتملا علي أربع بيانات طبقا (م ٤٠١ مرافعات). سنتكلم عنهم فيما بعد ببند ١١٨٤.

ويجب قبل (إعلان) تنبيه نزع الملكية للمدين، (إعلانه) بسند الدين التنفيذي النهائي مزيل بالصيغة التنفيذية) (لشخصه أو في موطنه الأصلي) (فلا يجوز في الموطن المختار أو جهة الإدارة)

وإلا كان (باطلا) طبقا (م ١/٢٨١ مرافعات) فلا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء (حكم نهائي ــ أمر أداء ــ محرر رسمي موثق ــ محضر صلح مصدق عليه من المحكمة) وتزيل (صورة رسمية منه بالصيغة التنفيذية) (م ٢٨٠ مرافعات).

١١٨٤ ـ بيانات تنبيه نزع الملكية:

وبعد إعلان السند التنفيذي (يعلن) تنبيه نزع الملكية (للمدين) لشخصه أو موطنه الأصلي) مشتملا علي أربع بيانات (م ٤٠١ مرافعات) وهي: ــ

(١) نوع السند التنفيذي (حكم ــ أمر أداء ــ محرر موثق (وتاريخه)، ومقدار المدين المطلوب بالوفاء به، وتاريخ إعلان السند التنفيذي)

(٢) أعذار المدين السداد وبأنه إذا لم يدفع المدين ــ يسجل التنبيه ــ وبياع العقار جبرا بالمزاد العلني.

(٣) وصف العقار وموقعه ومسطحه وحدوده وأطواله ورقم القطعة والعرض.

(٤) تعيين (موطن مختار) للدائن طالب التنفيذ (مباشر الإجراءات) في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ (م ٣/٤٣ مدني، م ٢/٢٨١ مرافعات).

ورتب قانون المرافعات (م ٤٠١ منه)، (البطلان)، في حالة خلو التنبيه من البيانين ١، ٣ ويلاحظ أن البطلان هنا (نسبي) غير متعلق بالنظام العام ومقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه. (طعن ٤٨/١٢٦١ ق جلسة ١٩٨٠/١٠/١٦).

ويلاحظ: أنه إذا كان التنفيذ علي عقار مرهون ــ من غير المدين ــ أعلن التنبيه إلي (الراهن) بعد تكليف (المدين) بالوفاء ــ

طبقا (م ٢١٨ مرافعات) وبعد ذلك يقدم التنبيه لمأمورية الشهر العقاري المختصة ويمر بمرحلتي الطلبات والمشروعات وبعد حصوله علي (صالح للشهر) يقدم لقسم المرجعة الفنية بمكتب الشهر العقار المختص (مرحلة الأسبقيات)، (ويسجل) بقيده بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية وتنبيه نزع الملكية ـ هو (إنذار) علي يد محضر (معلن) وسابق علي حكم إيقاع البيع يتضمن التكليف بالدفع والوفاء خلال ١٥ يوم من تاريخه (م ٢٨١ مرافعات) وألا بيع العقار (جبرا) بالمزاد العلني وفاء للدين ويفترض وجود مدين وحلول أجل الدين مع عدم الوفاء به) **ويكون في أحوال: ـ**

(١) عقد قرض مع ترتيب رهن تأميني عقاري رسمي.

(٢) دين مدني حل ميعاد وفائه ولم يف بالدين.

١١٨٥ ـ الفرق بينه وبين حق الاختصاص:

حق الاختصاص هو (إجراء تحفظي سابق علي التنبيه) الذي هو أول إجراءات التنفيذ (م ١/٤٠١ مرافعات).

١١٨٦ ـ إجراءات نزع الملكية:

(١) <u>إعلان تنبيه نزع الملكية</u> للمدين ثم (تسجيله) ويترتب علي التسجيل:

أ ـ اعتبار العقار محجوز (م ٤٠٤ مرافعات).

ب ـ عدم نفاذ تصرفات المدين في العقار بعد تسجيل (التنبيه) (صحيح بين المتعاقدين وغير نافذ في مواجهة الحاجزين ولو كانوا (دائنين عاديين) (م ٤٠٥ مرافعات) وكذلك المشتري المحكوم بإيقاع البيع عليه ويصبح (المدين) (حارس) علي العقار المحجوز عليه.

(٢) إنذار الحائز (بالدفع أو التخلية للعقار) ثم (تسجيله) و التأشير به، بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية و إلا (يسقط تسجيل تنبيه نزع الملكية) وذلك إذا كانت الإجراءات تتخذ في مواجهة (الحائز) (م ٤١٢ مرافعات).

إعداد العقار للبيع: -

(٣) إيداع قائمة شروط البيع (قلم كتاب محكمة التنفيذ) (خلال ٩٠ يوم) من تاريخ (تسجيل تنبيه نزع الملكية) و إلا اعتبر تسجيل التنبيه (كأن لم يكن) (م ٤١٤ مرافعات)، كما يسقط وتزول آثار الحجز ــ ويجب التمسك بهذا الشرط.

(٤) حكم إيقاع البيع علي الراسي عليه المزاد ويشهر بطريق (التأشير الهامشي) إذا كان العقار مملوك (جمعية) (للحائز) وذلك علي هامش (تسجيل سند الحائز).

أما إذا كان (جزء) من العقار (مملوك فقط للحائز) فيشهر بطريق (التسجيل) ويؤدي (تسجيل حكم إيقاع البيع) إلي (تطهير العقار' من كافة الحقوق العينية التبعية) المثقل بها. وللدائنين استيفاء حقوقهم من (ثمن العقار)ويلاحظ أن تنبيه نزع الملكية قد يسبقه (أمر اختصاص) بعقار المدين و هو (إجراء تحفظي) (سابق) علي (تنبيه نزع الملكية) و (حق عيني تبعي) لا يترتب عليه (التصرف في،العقار).

١١٨٧ـ منشور (في ١٩٨٥/٦):

يجب عند (تسجيل) تنبيه نزع الملكية أن يكون (السند التنفيذي للتنبيه) مزيل (بالصيغة التنفيذية) باعتبار أن (تسجيل التنبيه) أول إجراءات التنفيذ علي عقار المدين (م ٤٠١ مرافعات) ويسري هذا علي (أوامر الأداء)، وفي حالة ما إذا يكون هنالك دعوى للمنازعة في الكفالة (معلنه) يطالب صاحب الشأن (قبل) السير في الإجراءات (بشهادة) تفيد انتهاء هذه المنازعة.

١١٨٨ ـ مستندات وإجراءات تنبيه نزع الملكية:

(١) تنبيه نزع الملكية (معلن) للمدين، مرفق معه (سند الدين التنفيذي) مشمول (بالصيغة التنفيذية) باعتبار أن (تسجيل التنبيه) أول إجراءات التنفيذ علي عقار المدين (م ٤٠١ مرافعات) ويسري هذا علي (أوامر الأداء)، وفي حالة ما إذا يكون هناك دعوى للمنازعة في الكفالة (معلنة) يطالب صاحب الشأن (قبل) السير في الإجراءات (بشهادة) تفيد انتهاء هذه المنازعة.

١١٨٨ـ مستندات وإجراءات تنبيه نزع الملكية:

(١) تنبيه نزع الملكية (معلن) للمدين، مرفق معه (سند الدين التنفيذي) مشمول (بالصيغة التنفيذية) للإطلاع عليه وإعادته لصاحبه وعدم إرفاقه لأن إجراءات التنفيذ تتم بموجبه (كتاب دوري ١٤٢ في ١٩٩٥/١١/٨ بند ٩) ولا يشترط فيه (نهائيته). ويؤشر بكشف التحديد بروجع بناء علي السند التنفيذي، ولا تبحث (ملكية أو تكليف). وتقتصر المراجعة علي بيانات الأطراف والخصوم والبيان المساحي للعقار (م ٢٧٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) وويمر بمرحلتي الطلبات والمشروعات بمأمورية الشهر وقبل حصوله علي صالح للشهر من المأمورية المختصة ينوه ببند الملاحظات بالمشروع عما إذا كان هناك تنبيهات نزع الملكية سابقة، ثم يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (لشهره).

<u>ويجب تقديم المستندات الآتية:</u>

(١) <u>مشروع المحرر</u> حاصل علي (صالح الشهر).

(٢) <u>طلب تأشير هامشي</u> مسدد رسمه (للتأشير بالتنبيه) بعد تسجيله علي هامش (سند ملكية الحائز).

(٣) <u>شهادة عقارية</u> صادرة من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر لمدة (٩٠ يوم) سابقة علي تسجيل التنبيه للتأكد من (١) عدم

وجود تنبيهات نزع الملكية سابقة. (٢) وأن المدين لم يتصرف في العقار (م ٢٧٨ ت ش ٢٠٠١) فإذا كانت الشهادة (إيجابية) أشر هامشيا علي هامش التنبيه السابق بالصيغة الآتية (مسجل تحت رقم كذا تنبيه عقاري أخر يشمل علي جزء من، أو كامل العقار الموضح بهذا التنبيه وقد أعلن التنبيه الأخر في كذا بناء علي فلان بموجب حكم صادر من محكمة كذا في الدعوى رقم كذا في السنة كذا) (المواد ٢٧٨، ٢٧٩ت ش ٢٠٠١) وهذا التأشير علي (نفقة الدولة)، فإذا كان (سلبيا) سجل التنبيه علي نفقة الطالب وترد الشهادة العقارية لصاحب الشأن في (جميع الأحوال).

(٤) وللدائن الذي أعلن تنبيها لاحقا في التسجيل تقديم (<u>إذن القاضي بالحلول محل الدائن الأول في السير في الإجراءات</u>) ويؤشر بموجب طلب يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر علي هامش التسجيل السابق والتسجيل اللاحق بالحلول هذا نصه (صدر بتاريخ كذا أمر قاضي التنفيذ بمحكمة كذا في الدعوى رقم كذا السنة كذا بحلول فلان محل فلان في السير في إجراءات نزع الملكية للعقار الموضح بالتنبيه يساره) (المواد ٢٧٦، ٢٧٧، ٢٨٠ ت. ش ٢٠٠١).

١١٨٩- أثر تسجيل تنبيه نزع الملكية:

(١) اعتبار العقار محجوز (م ٤٠٤ مرافعات).

(٢) عدم نفاذ تصرفات المدين التي تلي (التسجيل) في حق (الدائن) (م ٤٠٥ مرافعات) (طعن ٣٤/١٠٧ ق جلسة ١٩٣٧/١٠/١٧) وكذلك عدم نفاذ تصرفات المدين من حقوق عينية تبعية (كالرهن) في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين أو كفلاء عينين أو الراسي عليه المزاد إذا تم شهر التصرف (بعد) (تسجيل) (تنبيه نزع الملكية)، إيداع خزينة المحكمة (مبلغ من النقود) (مساو) للدين المحجوز والفوائد والمصاريف يخصص للوفاء بها قبل إيقاع البيع.

(٣) أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وإيراد عن المدة التي أعقبت التسجيل (م١٠٣٧ مدني).

ويترتب علي إيداع مبلغ النقود المساوي للدين المحجوز سالف الإشارة:

(١) زوال الحجز علي العقار وانتقاله إلي المبلغ المودع فينفذ التصرف في مواجهة الغير.

(٢) بطلان الحجز أو شطب قيده.

(٣) تفيد حق المدين في استغلال عقاره وتأجيره، فإذا أبرم عقد أيجار يكون غير نافذ في حق الحاجزين (م ٤٠٨ مرافعات) باستثناء الإجارة الداخلة في أعمال الإدارة الحسنة، وتعد حسنة إذا كانت الإجارة مدتها (سنة) في المباني و (ثلاث سنوات) في الأراضي الزراعية، **وكانت حاصلة بأجرة المثل أو أكثر.**

(٤) عدم التمسك صاحب الحق بعدم نفاذ التصرفات أو تنازله عن التمسك بعدم التصرف لأن ذلك مقرر لمصلحته (كدائن).

(٥) الدائن الأسبق في تسجيل حجزه، يتمتع (بأولوية) مباشرة إجراءات التنفيذ، أما باقي الدائنين فهم أطراف في الإجراءات و يستفيدون من نتيجة الحجز وهو (الحصول علي حقوقهم من ثمن العقار بعد بيعه).

ويلاحظ أنه: إذا كان العقار (مثقل بتأمين عيني) وآل إلي حائز (بعقد مسجل) (قبل) (تسجيل التنبيه) وجب (إنذاره) بدفع الدين أو تخلية العقار و إلا جرى التنفيذ في (مواجهته) ويجب في الإنذار أن يكون مصحوب بتبليغ إليه و إلا كان (باطلا) (م ٤٠٠ مرافعات).

ويلاحظ: أن تصرفات المحجوز عليه التي تتم (بعد) (تسجيل الحجز) صحيحة وقائمة بين المتعاقدين لصدورها من مالك حتى (لحظة البيع) غير أنها تكون (غير نافذة) في مواجهة (الدائنين) وعدم النفاذ مقرر لمصلحتهم.

١١٨٩ ـ أحوال سقوط تسجيل تنبيه نزع الملكية (حالتين):ـ

(١) إذا لم يؤشر بتسجيل إنذار الحائز علي هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال ١٥ يوم من تاريخ تسجيل التنبيه، ذلك إذا كانت الإجراءات تتخذ في مواجهة الحائز (م ٤١٢ مرافعات).

(٢) إذا لم يودع الحاجز قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال (٩٠ يوم) من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية (م ٤١٤ مرافعات) وبالنسبة للحجز الإداري يسقط التنبيه بمرور (شهر) من تاريخ إعلان التنبيه والإنذار، دون قيام مندوب الحاجز بتوقيع الحجز نيابة عن الضرائب والدولة (م ٤٢ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

١١٩٠ـ أثاره:

ويترتب علي السقوط في الحالتين (اعتباره كأن لم يكن) ويجوز (تجديده) بناء علي طلب صاحب الشأن (برسم جديد) وتسري أثار التجديد من تاريخ إعادة التسجيل ويلزم (إعادة الإعلان) (قبل) (التسجيل) ما دام قد مضي علي الأول أكثر من (٩٠ يوم).

ويلاحظ: أنه إذ كان سبب التنبيه دين الضرائب أو الدولة ومر علي التنبيه أكثر من خمس سنوات طبقا (م ١/٣٨٥ مدني) والتي بمرورها يسقط حق الدولة في المطالبة بالرسوم طبقا (م ٣ ق ١٩٥٣/٤٦٤ معدلة لمادة ١/٣٧٧ مدني) والذي هو (استثناء) من القاعدة العامة بانقضاء الالتزام بمرور (١٥ سنة).

(طبقا م ٣٧٤) ولم يصدر بالدين (حكم نهائي) كي يرتب تقادم مسقط طويل مدته ١٥ سنة (طبقا نص م ٢/٣٨٥ مدني).

ويلاحظ: أن التنبيه يقطع بالتقادم طبقا (م ٣٨٣ مدني)، ويبدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع تكون مدتها هي مدة التقادم الأول (طبقا ١/٣٨٥ مدني) ونرى أنه مادام أن تنبيه نزع الملكية المسجل قد (سقط) بعدم مراعاة نصي المادتين ٤١٢، ٤١٤ مرافعات، أو م ٤١ ق ١٩٩٥/٣٠٨) (حجز إداري) واعتبر كأن لم يكن ومر على (تسجيله) (التقادم الخمسى) الوارد (م ١ قانون ١٩٥٣/٦٤٦) فلا داعي لذكره (كتحفظ) في بند الملاحظات بمشروع المحرر وعموما فالتقادم يسقط بمضي (١٥ سنة) وإذا رفعت دعوى مطالبة بالدين، يجوز للمدين الدفع أمام المحكمة بانقضاء بالتقادم.

(م ١/٣٨٧ مدني) (م ١/٣٨٦ مدني) لكون الدائن مهمل في حقه فعلية تبعة إهماله.

ومن أحكام النقض:

تسجيل تنبيه نزع الملكية هو الحد الفاصل بين التصرفات النافذة في حق الدائنين، وتلك التي لا تنفذ في حقهم، دون تفرقة في ذلك من شخص المتصرف أو الدائنين (طعن ٣٩/١٦١ق جلسة ١٩٧٤/٤/٣٠).

١١٩١ ـ وقد عرضت مشكلة مضمونها:

عقار صدر بخصوصه (تنبيه نزع ملكية) (مسجل) عام ١٩٥٧ لصالح (مصلحة الضرائب) ولم تقم المصلحة بعد ذلك باتخاذ أي إجراء من جانبها. ويريد المدين مالك العقار اليوم وفي عام ١٩٩٥ التصرف في العقار والتسجيل للمشتري منه.

والجواب: ما دام أن التنبيه بعد إعلانه لم يقم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد (شهر) من (إعلان الحجز) فإنه طبقا (م ٤١ ق ١٩٩٥/٣٠٨) (الخاص بالحجز الإداري)، أصبح الحجز (كأن لم

يكن)، كما أنه (سقط) طبقا لقانون المرافعات (المادتين ٤١٢، ٤١٤ مرافعات). ويلاحظ أن دين الدولة والضرائب يسقط بمرور (٥ سنوات) (المادتين ٣٧٤، ١/٣٨٦ مدني)، كما أنه لم يصدر بالدين (حكم نهائي) كي يرتب تقادم مسقط طويل مدته (١٥ سنة) (طبقا م ٢/٣٨٥ مدني) وقد مر علي تسجيل التنبيه الذي يبدأ به مدة تقادم جديدة ما يقرب من (٣٨ سنة) أي أكثر (١٥ سنة) طبقا للقواعد العامة فيكون حق الضرائب بذلك قد (سقط) ويحق للمدين التصرف في العقار وتسجيله لصالح (المتصرف إليه) فالدائن (وهو هنا مصلحة الضرائب) قصر بإهماله فعليه تقصيره. وإذا فرض ورفعت مصلحة الضرائب دعوى أمام المحكمة (ببطلان التصرف ومحو تسجيله)، فإن المدين يستطيع (الدفع) (بانقضاء الإلتزام بالتقادم المسقط ومرور أكثر من١٥ سنة (طبقا للمواد ٣٧٤، ١/٣٨٩ مدني)، وأن مصلحة الضرائب قد قصرت بإهمالها فعليها تقصيرها تحقيقا لاستقرار المعاملات والمراكز القانونية المستقرة.

(٢) إنذار الحائز

١١٩٢ ـ إجراءات تسجيله:

يجب (تسجيل) (إنذار الحائز) و التأشير بـه هامشيا علي هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال (١٥ يوم) من تاريخ تسجيل التنبيه وإلا سقط تسجيل التنبيه (٤١٢ مرافعات) ويسقط (بالتبعية له) (تسجيل إنذار الحائز) (م ٢٨٤ تعليمات شهر ٢٠٠١) (م ٤١٣ مرافعات) ويعمل (تنبيه جديد) في حالة السقوط المشار إليه بنفس الإجراءات السابقة المشار إليها (م ٢٨٦ تعليمات شهر ٢٠٠١).

ويراعي في الإنذار:

تحريره علي (الورق الأزرق المدموغ) فإذا كان مكتوب علي ورق ابيض تنسخ (صورة طبق الأصل) علي الورق الأزرق المدموغ وتراجع علي (الأصل) المرفق مع (أسبقية الشهر) (م ٢٨٧ تعليمات شهر ٢٠٠١).

١١٩٣ـ ما يشترط في الحائز للعقار

(١) أن يكون مالك العقار بعقد (مسجل) صحيح وليس (صوري) وصادر له من المدين. وليست مجرد (حيازة مادية أو قانونية) بموجب (عقد إيجار) أو (بموجب عقد رهن حيازي للدائن المرتهن) و إلا يكون مسئولا شخصيا عن الدين (كمدين متضامن مع الدين المحجوز عليه أو الكفيل شخصي).

(٢) ويجب أن يكون سند ملكية الحائز (مسجلا) (قبل) (تسجيل تنبيه الملكية).

والإنذار: هو إعلان موجه للحائز ينذر فيه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار وتركه، إلا جري التنفيذ في مواجهته، ويجب في الإنذار أن يكون مصحوب بتبليغ الحائز

(وإلا) (بطل الإنذار) (طبقا م ٤١١ مرافعات) وهو بطلان (نسبي) مقرر لمصلحة الحائز وحده.

١١٩٤- أثار إعلان الإنذار للحائز:

هو نفس أثار تنبيه نزع الملكية، عدا (حالة) (عدم نفاذ التصرف) فيتقرر من تاريخ (تسجيل تنبيه الملكية).

١١٩٥- صيغة تنبيه نزع الملكية عقارا (م ٤٠١ مرافعات):

أنه في يوم ..... الموافق / /٢٠٠٤

بناء علي طلب السيد/..... ومقيم ..... ومهنته ..... مصري مسلم ومحله المختار مكتب الأستاذ/ .....المحامي ومقيم .....

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث إقامة:

السيد ..... ومقيم.....

الموضوع

بناء علي الحكم الصادر في حكمه ..... بتاريخ / / في القضية رقم..... لسنة .....م ك (.....) والمعلن للمنذر إليه بتاريخ / / وفي حالة ما إذا كان السند التنفيذي (عقد رسمي) تكون الصيغة كالآتي:

بناء علي العقد الرسمي الموثق بمكتب توثيق ..... بتاريخ تحت رقم..... والمعلن للمنذر عليه بتاريخ / / ٢٠٠.

وقد نبهت المعلن إليه إلي دفع المبالغ المدين بها للطالب بموجب الحكم (أو العقد الرسمي) المذكورة أعلاه وبياناتها كالأتي:

..... أصل الدين

.....فوائد بواقع (....%) سنويا عن المدة من ... حتى....

..... الأتعاب المحكوم بها.

..... رسم تنفيذ الحكم (أو العقد الرسمي) المذكور.

..... (الجملة) بخلاف ما قد يستجد تحت التقرير.

وقد أنذرته إذا لم يدفع مبلغ الدين خلال (١٥ يوم) من تاريخه يسجل التنبيه و بياع عليه جبرا العقار الأتي بيانه:

عقار ..... تنظيم شارع ..... ناحية ..... قسم .....محافظة ..... ومسطحه .....م ٢.

الحد البحري : .....[١]

الحد الشرقي : .....

الحد القبلي : .....

الحد الغربي : .....

الوصف : .....

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد تركت للمعلن له صورة من هذا ونبهته إلي دفع المبالغ الموضحة به للطالب، كما أنذرته بأنه إذا يدفع الدين خلال (١٥ يوم) من تاريخه يسجل التنبيه [٢]، ويباع عليه العقار [٣] الموضح أعلاه جبرا بالمزاد العلني.

ولأجل العلم،،،

---

(١) يلزم تعيين (الموطن المختار) بالبلد الكائن بها مقر (محكمة التنفيذ)

(٢) يجب إعلان السند التنفيذي قبل تنبيه نزع الملكية و إلا يكون التنبيه (باطلا) (طبقا م ٢٨١ مرافعات).

(٣) يجب اشتمال تنبيه نزع الملكية علي بيان السند التنفيذي ووصف العقار و إلا كانت (باطلا).

١١٩٦ـ نموذج صيغة (تنبيه نزع الملكية):

أنه في يوم ..... الموافق / /٢٠٠٦

بناء علي طلب السيد /.....،ومقيم .....

ومحله المختار مكتب الأستاذ/..... المحامي ومقيم .....

وبناء علي (أمر الأداء) الصادر محكمة ..... (الابتدائية) رقم .....بتاريخ / /٢٠٠٦ المشمول بالصيغة التنفيذية القاضي بإلزام السيد /.....

بأن يؤدي للطالب مبلغ ..... جنيه (فقط.....) والفوائد بواقع (٠٠٠%) من / / ٢٠٠٤ حتى تمام السداد والمصروفات وقدرها ..... جنيه ومبلغ ١٠ جنيه مقابل أتعاب المحاماة مع مشمول الأمر بالنفاذ المعجل بالا كفالة.

وهذا الأمر (معلن) في / / ٢٠٠

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث إقامة:

السيد / ..... مقيم .....

ونبهت عليه بأن يدفع إلي الطالب المبلغ المدين به بموجب أمر الأداء المشار إليه وبيانها كالأتي:

١ـ ..... جنيه قيمة الصادر به أمر الأداء.

٢ـ ..... جنيه مصاريف أمر الأداء.

٣ـ ..... جنيه الفوائد بواقع (٠٠٠%) من / / ٢٠٠ حتى / / ٢٠٠

.....إجمالي (٠٠٠٠) (فقط ..... لا غير) ذلك بخلاف ما يستجد من فوائد بواقع

(٠٠٠٠٠٠%) من / / ٢٠٠ المصروفات والرسوم حتى تمام السداد وقد (أعذرته) بأنه إذا لم يدفع مبالغ السابق ذكرها يسجل هذا التنبيه ويباع عليه العقار جبرا بالمزاد العلني.

بيان العقار:

عقار ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ تنظيم ش ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ناحية ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ قسم ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ محافظة ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ومسطحه ٠٠٠٠٠٠٠٠ م٢ (فقط٠٠٠٠)

وحدوده كالأتي:

الحد البحري : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

الحد الشرقي : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

الحد القبلي : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

الحد الغربي : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

الوصف : ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليه بصورة من هذا ـ ونبهته إلي دفع المبالغ الموضحة به للطالب ـ كما أعذرته بأنه إذا لم يدفع هذه المبالغ يسجل التنبيه ويباع عليه العقار الموضح عليه ـ مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى.

ولأجل العلم،،،

١١٩٧ـ أحكام النقض في تنبيه نزع الملكية وإنذار الحائز:

(١) واضع اليد الذي يحق له طلب منع بيع العقار (هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصر (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية الذي يعد (الحد الفاصل) بين التصرفات التي تنفذ في حق الدائنين، وبين تلك التي لا تنفذ في حقهم. فإذا كان الدائن مباشرة إجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل اكتمال الطويل المكسب للملكية، فإن تسجيل تنبيه نزع الملكية يكون (حجة) علي واضع اليد ونافذا في حقه. (طعن ٥٤/٦٨٠ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٣).

(٢) تسجيل تنبيه نزع الملكية (حد فاصل) بين التصرفات التي تنفذ في حق الدائنين، وتلك التي لا تنفذ في حقهم ـ التصرف اللاحق لتسجيل تنبيه نزع الملكية (صحيح بين طرفيه) وإن كان للدائنين طلب عدم نفاذه في حقهم (م ٤٠٥ مرافعات) (طعن ٥٥/٩٢٠ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠). ذلك أن العبرة في نفاذ التصرف من المدين في حق الحاجزين هي بشهر التصرف قبل التسجيل تنبيه نزع الملكية وليس. ثبوت التاريخ قبل (طعن ٥٤/٩٥٨ ق).

(٣) بطلان إجراءات التنفيذ العقاري (لعدم إعلان السند التنفيذي) وتنبيه نزع الملكية للمدين هو (بطلان نسبي) شرع لمصلحة المدين وحده.

(طعن ٤٣/١٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠).

(٤) يتعين إعلان التنبيه إلي شخص المدين أو في موطنه الأصلي فلا يجوز إجراؤه في (الموطن المختار) الذي كان قد اتخذه في الخصومة التي انتهت بالحكم المنفذ به أو في العقد الرسمي المنفذ بموجبه، غير أن البطلان المترتب علي عدم صحة الإعلان لا يتعلق بالنظام العام.

(طعن مدني ..... جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦).

(٥) يجب بيان العقار تفصيلا فإذا كان أرض مبينة ولم تبين المباني اقتصر الحجز علي الأرض، غير أنه يكفي أن تكون البيانات المتعلقة تكشف عن حقيقته وتمنع الشك فيه.

(طعن مدني ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جلسة ١٩٧١/٣/٩).

(٦) (**الحاجز**) **طبقا** (**م ١٠٦مدني**) هو كل من أكتسب ملكية العقار المثقل بحق عيني تبعي مرهون أو بموجب سند سابق تسجيله علي تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولا شخصيا عن الدين المضمون.

(طعن مدني ٣٦/١١٥ ق جلسة ١٩٧٠/٤/٢٨).

(٧) التأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد علي هامش الصحيفة المسجلة (قبل) تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المبيع أثره: انتقال الملكية للمشتري ــ عدم جواز اتخاذ الدائن العادي إجراءات التنفيذ العقاري ضد البائع. (طعن ٤٦/٧٩ ق جلسة ١٩٧٩/١/١١).

(٨) إغفال تلخيص تسجيل التنبيه في (دفتر الفهرست) ليس من شأنه إهدار حق الدائن في الاحتجاج بآثار تسجيل التنبيه.

(طعن ٢٥/٣٣٦ ق جلسة ١٩٦٠/٥/٥).

(٩) وجوب اشتمال ورقة تنبيه نزع الملكية علي بيان نوع السند التنفيذي وتاريخ إعلانه ــ إغفال هذه البيانات أثره: (البطلان) ــ علم المدين بتاريخ إعلان السند التنفيذي إليه عن طريق أخر غير ورقة التنبيه لا يغني. وجوب إعلانه مع إعلان ورقة التنبيه (طعن ٢٦/٣٢٢ ق جلسة ١٩٦٢/٤/١٢) (طعن ٢٨/١٦٠ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٣٠).

(١٠) إلغاء تنبيه نزع الملكية يترتب عليه اعتباره كأن لم يكن وزوال أثره في قطع التقادم. (طعن ٢٧/٢٧٩ ق جلسة ١٩٦٢/٢/١٣).

(١١) تسجيل تنبيه نزع الملكية قبل وفاة المورث وأن يترتب عليه اعتبار الأرض محجوزة إلا أنه لا يؤدي بذاته إلي خروجها من ملكية المورث المحجوز عليه.

(١٢) التكليف بالوفاء السابق علي أمر الأداء لا يغير تنبيه قاطع للتقادم، وإنما هو مجرد (إنذار بالدفع)، وأن التنبيه القاطع للمده هو المشتمل علي إعلان المدين بالسند التنفيذي مع تكليفه بالوفاء.

(طعن ٣٥/٢٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/١٠/٢١)

(١٣) تنبيه نزع الملكية ـ شموله أرضا أكملها النهر غير موجودة علي الطبيعة ظهورها بعد تسجيل التنبيه كأرض طرحها النهر أثره: عدم أحقية المدين المنفذ عليه أو الراسي عليه المزاد في (امتلاكها) (ق ١٠٠/١٩٦٤)

فتكون من الأملاك الخاصة للدولة، ويعوض أصحابها (نقدا) وليس عينا طبقا م١، ١٤ ق ١٠٠/١٩٤٦). (طعن ٤٧/١٠٧٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٦).

المرحلة الثانية: إعداد العقار للبيع:

(٣) إيداع قائمة شروط البيع

١١٩٨- شروط صحتها:

يجب إيداع قائمة شروط البيع قلم كتاب المحكمة التنفيذ خلال (٩٠ يوم) من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، و إلا أعتبر تسجيل الملكية (كأن لم يكن) (م ٤١٤ مرافعات) ويكون أمام محكمة الواقع بدائرتها العقار المحجوز عليه فأن تعددت العقارات وتعددت العقارات وتعددت المحاكم (كأن الاختصاص لأحدها) طبقا (م ٢/٢٧٩ مرافعات).

ويجب اشتمال قائمة شروط البيع علي البيانات الآتية:

(١) بيان السند الذي تم تسجيل التنبيه بمقتضاه.

(٢) تاريخ التنبيه وتاريخ إنذار الحائز وأرقام وتاريخ تسجيلها.

(٣) بيان العقارات موضوع نزع الملكية مع تحديدها تحديدا دقيقا. الموقع والمساحة والحدود.

(٤) شروط البيع والثمن الأساسي الذي يتحدد بقيمة العقار والذي تفتح به المزايدة علي أن يكون تحديد الثمن وفقا (للمادة ١/٣٧ مرافعات) والتي تقتضي بأن يكون (١٨٠ المثل للمباني و ٧٠ المثل لأرضي الفضاء).

(٥) تجزئة العقار لصفقات إذا كان هناك محل لذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

ويترتب علي تخلف بيان من البيانات السابقة (بطلان) إيداع القائمة (م ٤٢٠ مرافعات) ويحرر قلم الكتاب محضر إيداع، ويحدد في محضر الإيداع: ـ

حصول إيداع قائمة شروط البيع ويثبت بالمحضر:

(١) تاريخ جلسة الاعتراضات. ويجب التقرير بالاعتراضات في قلم الكتاب قبل قبل الجلسة بـــ٣ يوم و إلا سقط الحــق فــي التمسك بها وأهم تلك الاعتراضات تأجيل إجراءات البيع إذا كــان صافي الدخل في سنة واحدة كاف للوفاء بحقوق الدائنين وللمحكمة إذا تأكدت من ذلك أن تقتضي بالتأجيل.

(٢) تاريخ جلسة البيع إذا لم تقدم اعتراضات.

ويلاحظ: أن أي شرط مخالف للقانون يجوز الاعتراض عليه ويعتبر (شرط غير مشروع).

(٣) الإعفاء من رد الثمن في حالة استحقاق العقار لمخالفــة (المادة ١٤٦ مرافعات)، أو تحريم الشراء علي بعض أشخاص غير ممنوعين قانونا أو اشتراط إعطاء أولوية لدائن في استيفاء الــثمن ليس له الحق. بعد إيداع قائمة شروط البيع بـــــ١٥ يوم يقــوم قلم الكتاب بإخبار المدين والحائز والكفيل العيني والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية. لتكون إجــراءات التنفيذ (حجة) عليهم. وبعد ٨ يوم من الإخبار بالإيداع يعلن عــن القائمة (بصحف الإعلانات القضائية).

(م٢٨٩ تعليمات شهر ٢٠٠١): غلي قلم كتاب محكمة التنفيذ بعد مرور (١٥ يوم) علي إيداع قائمة شروط البيع، (إخبار) المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم والــدائنين أصحاب الحقوق المقيدة (قبل) تسجيل التنبيه، ويكون الإخبار عنــد وفاة أحد هؤلاء الدائنين (لورثته) (جملة) في الموطن المعين فــي القيد، علي محضر المحكمة الذي أعلن ورقة الإخبار إخطار مكتب الشهر بحصوله خلال (٨ يوم) للتأشير به هامشيا علــي هــامش

تسجيل تنبيه نزع الملكيـــة [1]. ولا يجـــوز شـــطب التأشـــيرات والتسجيلات إلا بموجب حكم نهائي أو موافقة الدائنين جميعا، ويتم التأشير الهامشي الخاص بالتنفيذ العقاري وتسجيل التنبيه وإنـــذار الحائز (بمكتب الشهر) دون مرور علي المأمورية بطلب ومشروع (م ٢٩٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

(م ٢٩٠ تعليمات شهر ٢٠٠١) وجـــوب تضـــمين ورقـــة الإخطار بإيداع قائم شروط البيع (أرقام وتواريخ شهر التنبيهـــات العقارية وإنذارات الحائزين) وعلي محضر المحكمة توضيح أسماء من تم إعلانه، فإن رفض يحمل مسئولية النقص الـــوارد بيانـــات ورقة الإخبار.

١١٩٩ـ المستندات الواجب إيداعها مع القائمة:

(١) شهادة مشتملات عقارية من البلدية (لتحديد الثمن الأساسي).

(٢) السند التنفيذي (صورة تنفيذية له).

(٣) تنبيه نزع الملكية.

(٤) إنذار الحائز (إذا وجد حائز).

(٥) شهادة عقارية من مكتب الشهر العقاري عن مـــدة (١٠ سنوات) سابقة حتى تاريخه.

(٦) العقد المسجل سند ملكية المدين ويترتب على عدم إيداع أحد هذه المرفقات (البطلان) (م ٤٢٠ مرافعات).

١٢٠٠ـ ميعاد إيداع قائمة شروط البيع وأثر عدم مراعاته:

(٩٠ يوم) من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية. وهو (ميعاد

---

(١) منشور (فني ٥٢/٤ فقرة) ويراعي عند التأشير علي هامش تســجيل تنبيـــه نزع الملكية بإخبار ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع وجـــوب تضـــمين التأشير أسماء ذوي الشأن المدرجين بصورة الإعلان.

ناقص) يتم الإجراء خلاله وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه، إذا لم يتم الإيداع في الميعاد يكون الجزاء (سقوط تسجيل تنبيه نزع الملكية)، ويعد كأن لم يكن ـ ولكن (إعلان التنبيه) (لا يسقط) لأنه (إجراء سابق) علي (التسجيل)، وطبقا (م ٣/٢٤ مرافعات) لا يترتب علي بطلان الإجراء (بطلان الإجراءات السابقة عليه).

١٢٠١ـ أحوال اشتراط تقديم قائمة شروط البيع في التنفيذ العقاري:

(١) بيع العقار لعدم أمكان قسمته (م ٤٦٠، ٤٦٥ مرافعات).

(٢) بيع عقار المفلس (م ٤٥٩ مرافعات).

(٣) العقارات المثقلة بحق عيني تبعي (م ٤٦٧ مرافعات).

(٤) تنبيه نزع الملكية في (دين مدني) أو (عقار مرهون) وتودع القائمة خلال (٩٠ يوم) من تسجيل التنبيه بنزع ملكية، وألا سقط تسجيل تنبيه نزع الملكية واعتبر كأن لم يكن بقوة القانون وبكل أثاره ومنها التقادم لكونه ليس دعوى فلا يلزم توقيعها من محام (م ٤١٤، ٤١٥ مرافعات).

(٥) بيع الأعيان التي انتهي فيها الوقف بالمزاد العلني (م ٣ ق ١٩٦٠/٣٦).

ويلاحظ: أن الاعتراض علي قائمة شروط بيع) العقار المتعذر قسمته عينا بالمزاد، تختص به (المحكمة الجزئية) (طعن ٦١/٢٣١١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١١).

ويكون استئناف الحكم الصادر في شأنها أمام (المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية) أيا كانت قيمة الدعوى طبقا لنص (م ٢/٤٧ مرافعات).

(طعن ٥٢/١٢٥١ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٢) (طعن ٥٦/١٥٠١ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤)

ومن أحكام النقض في قائمة شروط البيع:

١ـ قائمة شروط البيع: وجوب تعيين العقارات المبينة في التنبيه به ـ **علة ذلك:** عدم التجهيل بالعقار المحجوز (م ٤١٤ مرافعات) مخالفة **ذلك أثره:** البطلان) ماهيته

(م ٤٢٠ مرافعات) ـ جواز استكمال البيانات من الأوراق التي أوجب الشارع إرفاقها بالقائمة ما دامت تؤدي إلى (نفي التجهيل بالعقار المحجوز). (طعن ٥٤/٧٣٧ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢١).

٢ـ عدم إيداع قائمة شروط البيع يخول (للدائن) ابداء أوجه الطعن بالبطلان في إجراءات التنفيذ العقاري بطريق الدعوى المبتداه.

(طعن ٥٥/٢٤٩١ ق جلسة ١٩٩١/١١/٥).

٣ـ الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به.

أثاره: بطلان تنبيه نزع الملكية وانعدام أثره في قطع التقادم (طعن ٣٢/١٦٨ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٦).

٤ـ قائمة شروط البيع أو الاعتراض عليهما ـ لا يصدق عليها وصف الصحيفة (لا بطلان) إذا لم توقع من محام.

(طعن ٥٩/٢٧٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٦)

١٢٠٢ـ صيغة قائمة شروط البيع (م ٤١٤ـ ٤١٦) (١)

محكمة (.....)

---

(١) لا يلزم توقيع محام عليها لأنها ليست صحيفة دعوى (طعن مدني جلسة ١٩٦٧/١٢/٧).

قائمة شروط البيع

مودعة بمحكمة ..... لبيع الأعيان المبينة بعد المزاد العلني إلي أخر مزايد يقدم أكبر عرض بجلسة البيـــوع وبالثمن الأساسي المحدد بها أو الذي تحدده المحكمة فـــي دعـــوى نزع الملكية المقامة من:

السيد /..... ومقيم..... مصري ومسلم

ومحله المختار مكتب الأستاذ/..... المحامي

ومقيم .....

ضـــد

السيد/..... ومقيم .....

بمقتضي .....

(١) الصورة التنفيذية من الحكم الصادر محكمة .....

بتاريخ / /٢٠٠٤ قضية رقم ..... لسنة / /٢٠٠٤(أو الصورة التنفيذية من العقد الرسمي الموثق بمكتب توثيق بتاريخ / /٢٠٠٤ (والمسجل) بمكتب الـــشهر العقـــاري (.....) بتاريخ / /٢٠٠٤ تحت رقم (.....).

(٢) تنبيه نزع الملكية (المعلن) بتاريخ / / ٢٠٠٤ (والمسجل) بمكتب الشهر العقاري (.....) بتاريخ / /٢٠٠٤ تحـــت رقم (.....).

(٣) إنذار الحائز (المعلن إليه) بتاريخ / /٢٠٠٤ والمـــسجل بمكتب الشهر العقاري (.....) بتاريخ / /٢٠٠٤ تحت رقم (.....).

..... أصل الدين

..... قيمة الفوائد.

..... قيمة المصروفات المحكوم بها.

..... قيمة الأتعاب المحكوم بها

..... رسم تنفيذ الحكم (أو العقد) المذكور.

..... مصروفات وأتعاب الإجراءات.

..... الجملة (فيما عد ما هو تحت التقدير).

بين الأعيان

عقـــار ..... تنظـــيم ش ..... ناحيـــة ..... قـــسم ..... محافظـــة ..... ومسطحه ..... م٢(.....)

وحدوده:

البحري الغربي: .....

البحري الشرقي: .....

القبلي الغربي : .....

القبلي الشرقي: .....

الوصف : .....

شروط البيع:

المادة الأولي

يتسلم الراسي عليه المزاد الأعيان التي ترسو عليه بالحالـــة التي تكون عليها يوم تسلمها مع مالها ومـــا عليهـــا مـــن حقـــوق الأرتفاق و الانتفاع ظاهرة أو خفية، مستمرة أو منقطعـــة دون أن يحق له الرجوع علي مباشر الإجراءات أو علـــي أحـــد الـــدائنين أصحاب الحقوق العينية بأي شيء كان بسبب ذلك.

المادة الثانية

لا يضمن مباشر الإجراءات عدم فسخ الأعيان المنزوع ملكيتها فسخا كليا أو جزئيا بسبب استحقاق الغير لها، كما لا يجوز للراسي عليه المزاد الرجوع علي مباشر الإجراءات أو خلفائه بأي تعويض أو رسوم أو مصروفات بسبب بطلان إجراءات نزع الملكية أو بسبب بيع أعيان غير مملوكة للمدين المنزوعة ملكيته أو لأي سبب أخر أيا كان نوعه ..

المادة الثالثة

لا يحق للراسي عليه المزاد المطالبة بأي ضمان أو تعويض ضد مباشر الإجراءات بسبب وجود عجز في المساحة مهما بلغ مقداره أو بسبب وجود خطأ أو اختلاف في بيان الأعيان وحدودها أو لوجود عيوب خفية بها أو لعدم وجود عقارات بالتخصيص أو بسبب اعتداء علي الحيازة الزراعية مهما بلغ المقدار المعتدي عليه أو لأي سبب أخر.

ولا يجوز للراسي عليه المزاد في هذه الأحوال أن يطالب بفسخ المزاد ويقتصر حقه عليه طلب تخفيض الثمن بنسبة العجز في المساحة أو القدر المعتدي عليه بشرط ألا يزيد علي خمس المساحة الإجمالي.

المادة الرابعة

علي الراسي عليه بالمزاد حال انعقاد الجلسة إيداع كان الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل (أو إيداع خمس الثمن علي الأقل و إلا أعيدت علي ذمته في نفس الجلسة) وفي جلسة البيع التالية إذا لم يتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقم المزايد الأول بإيداع الثمن كاملا وجب إعادة المزايدة فورا علي ذمته، ولا يعتمد في هذه الجلسة بأي عطاء مصحوب بكامل قيمته (م ٤٤٠ مرافعات).

المادة الخامسة

في حالة رسوم المزاد علي مباشر الإجراءات لا يلزم بالإيداع المذكور في المادة السابقة ويصدر قرار من القاضي بالإعفاء من هذا الإيداع.

المادة السادسة

في حالة تعدد الراسي عليهم المزاد يكونون متضامنين ومتكاملين في دفع ثمن الأعيان الراسي مزادها عليهم. وفي تنفيذ كافة الشروط الواردة بهذه القائمة.

المادة السابعة

إذا قرر الراسي عليهم المزاد أو أحدهم أنهم اشتروا بالتوكيل عن شخص معين فيكونون ملزمين بالتضامن مع من قرروا الشراء لحسابه بدفع ثمن مزاد القدر موضوع ذلك الإقرار وفي تنفيذ كافة اشتراطات هذه القائمة.

المادة الثامنة

الصورة التنفيذية من حكم إيقاع البيع هي مستند الملكية الوحيد الذي يحق للراسي عليه بالمزاد أن يطالب به.

المادة التاسعة

علي الراسي عليه المزاد تحمل الأموال المستحقة للحكومة علي اختلاف أنواعها المقررة علي الأعيان المنزوع وملكيتها، كما يكون ريعها من حقه وذلك من يوم مرسي المزاد، علي أنه إذا لم يتسنى له مباشرة حقه فيما يختص بريع الأعيان لأي سبب كان فليس له الرجوع علي مباشر الإجراءات ولا طلب تخفيض الثمن بسبب ذلك وإذا وضعت الأعيان المبيعة بالمزاد تحت (الحراسة) في أثناء إجراءات نزع الملكية، فيجب علي الراسي عليه المزاد أن يحترم عقد الإيجار الصادر من الحارس القضائي في حدود سلطته.

المادة العاشرة

يجب علي الراسي عليه المزاد أن يتخذ له موطنا مختارا بمقر المحكمة لتنفيذ شروط ونصوص هذه القائمة و إلا اعتبر قلم كتاب المحكمة المذكور (**موطنا مختارا قانونا**).

المادة الحادية عشر

كل ما لم ينص عليه بهذه القائمة يخضع لأحكام القانون .....،وستفتح المزايدة بثمن أساسي قدره ..... بخلاف المصرفات (أو ستفتح المزايدة بثمن أساسي قدره ..... للقسم الأول و..... للقسم الثاني و..... للقسم الثالث بخلاف المصروفات ..... عن مباشرة الإجراءات.

إمضاء

المرحلة الثالثة: مرحلة البيع وإخبار قلم الكتاب بجلسة البيع ومكانه بخطاب مسجل بعلم الوصول، ويعلن عن البيع بلصق إعلان (**بلوحة الإعلانات بالمحكمة**) وبمكان العقار وبالصحف، ويحصل البيع بالمحكمة بناء علي طلب ذوي الشأن و إلا كان (**باطلا**).

(٤) حكم إيقاع البيع الجبري

كسبب لكسب الملكية (حكم مرسي المزاد سابقا)

(وهو السبب الثامن لكسب الملكية استثناءا)

(طبقا لنص م ٤٤٧/٢مرافعات)

(طعن مدني جلسة ١٩٨٠/٦/٢٦)

(المواد ٤٠١ــ ٤٥١ مرافعات)

م ٤٤٥ مرافعات: علي المشتري أن يتخذ (مواطن مختار) في البلدة التي بها مقر المحكمة إذا لم يكن ساكن بها فإذا كان ساكنا (لزم بيان عنوانه بدقة).

م٤٤٧/٢: ويكن الحكم (المسجل) سندا بملكية من أوقع البيع عليه.

م ٤٤٩ مرافعات: (حكم إيقاع البيع لا يعلن)

م ٤٥٠ مرافعات: يترتب علي تسجيله (تطهير) العقار المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية بشروط هي:

أ ــ إعلان أصحاب الحقوق العينية والتبعية بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع ــ فلا يبقي لهم إلا (حقهم في الثمن).

ب ــ أن يكون العقار (مملوكا للمدين أو الحائز).

م ٤٥١ مرافعات: الحكم لا يحمي المشتري من دعاوى الفسخ والإلغاء والبطلان (لعيب في إجراءات التنفيذ).

(طعن ٤٨/٤٣٣ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩).

م ١/٣٧ مرافعات: تتم إجراءات المزايدة في (جلسة البيع) بمعرفة (القاضي) تبدأ بالثمن الأساسي، والمصاريف، ويقدرها القاضي (بأمر) يعلق (بالجلسة) وإذا لم يتقدم (مشتر) يؤجل (البيع) مع (إنقاص عشر الثمن الأساسي) وتتكرر الإجراءات حتى يتم البيع، ثم يقوم من رسا عليه المزاد بإيداع (الثمن، المصاريف، ورسوم تسجيل حكم إيقاع البيع)، حتى يصدر القاضي حكمه بإيقاع البيع، و(تسجيله) تنتقل (الملكية) إلي المشتري.

م ٩٩ مدني: لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ـ ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان (باطلا).

١٢٠٣ـ رأي الإسلام في البيع بالمزاد:

إذا كان البيع بقصد (شراء السلعة) فهو حلال، أما إذا كان بقصد (تغرير الغير) ليدفع فيها ثمن أعلي من قيمتها وهو ما يسمي (بيع النجش) فهو (حرام).

١٢٠٤ـ تعريف حكم إيقاع البيع (١) [١][٢]

هو وإن كان يأخذ (شكل) الأحكام القضائية من حيث الديباجة والوقائع والمنطوق، وطبيعته من حيث أنه له (حجية) في مواجهة أطرافه، ومن حيث أنه (حاسم) لإشكالات (ما قبل المزايدة)، إلا أنه (ليس حكم)، بمفهوم (الأحكام الفاصلة في الخصومة) فالقاضي يقوم بمراقبة (إجراءات البيع) وإيقاع البيع علي (المزايد) الذي يقدم

---

(١) كان يطلق عليه في قانون المرافعات السابق رقم (١٩٤٩/٧٧) أسم (حكم مرسى المزاد) ثم عدل عند إصدار قانون المرافعات الحالي رقم (١٩٦٨/١٣) إلي (حكم إيقاع البيع).

(٢) انظر التعليق علي قانون المرافعات المستشار الدناصوري والأستاذ / حامد عكاز المحامي بالنقض، التنفيذ الجبري د/فتحي والي أستاذ المرافعات بحقوق القاهرة، والتنفيذ الجبري د/ أحمد هندي. وصيغ الدعاوى للمستشار / معوض عبد التواب.

(أكبر عطاء) ويدفع (كامل الثمن) هو في حقيقته (قرار) **يصدر من القاضي بما له من (سلطة ولائيه)** و يشتمل منطوق القرار علي (أمر) للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني (بتسليم العقار) لمن حكم (بإيقاع البيع عليه).

مع مراعاة: أن (الحكم) لا يكون (سند بملكية) من أوقع البيع عليه إلا (بعد تسجيله) طبقا (لمادة ٤٤٧ مرافعات) وذلك طبقا (للمادة ٩ قانون ١٩٤٦/١١٤) الخاص بتنظيم الشهر العقاري، ويترتب علي تسجيله أو التأشير به هامشيا (تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز) **بشرط:** إعلان أصحاب الحقوق بإيداع قائمة شروط البيع، وإخبارهم بتاريخ جلسته طبقا للمادتين ٤٢٦،٤١٧ مرافعات) ولا يبقي لهم إلا حقهم في الثمن) (طبقا م ٤٥٠ مرافعات).

فهو في حقيقته: (عقد بيع جبري) يتم بين مالك العقار المنفذ عليه، وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه ـ ولا يجوز إتمام البيع إلا بعد أن يصبح نهائيا).

فهو لا يحمي (المشتري) من (دعاوى الفسخ والإلغاء والبطلان) بالرغم من (تسجيله).

(طعن ٤١/٦٧١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣).

١٢٠٥ ـ (س) متي يصدر الحكم ؟

والجواب في أحوال ثلاثة هي:

(١) عقب إنهاء المزايدة لأول مرة.

(٢) عقب زيادة العشر.

(٣) عند إعادة البيع علي مسئولية المشتري المتخلف.

١٢٠٦ـ أثار تسجيله:

(١) نقل الملكية بحالتها التي كان عليها في حدود مـا كـان للمدين من حقوق فيه.

سندا بملكية المشتري الراسي عليه المزاد (م ٤٤٧ مرافعـات)[١] ومركز المشتري الراسي عليه المزاد أنه (خلف خاص للمدين)، إلا إنه يمكن رفع دعاوى علي المدين بالاستحقاق أو البطلان أو الفسخ، ويحتج بالحكم الصادر فيها علي المشتري بالمزاد بالرغم من تسجيل حكم إيقاع البيع. (طعن ٤١/٦٧١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣)

(٢) تطهير العقار المبيع من كافة الحقـوق العينيـة التبعيـة (رهن / امتياز / اختصاص) بشروط هي:

أ ــ إعلان أصحاب هذه الحقوق بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع فلا يبقي لهم إلا حقهم في الثمن (م ٤٥٠ مرافعات).

ب ــ أن يكون العقار مملوك للمدين أو الحائز.

ج ــ تسجيل حكم إيقاع البيع لنقل الملكيـة إلـي المشـتري الراسي عليه المزاد (م ٢/٤٤٧ مرافعات)

(٣) لا يجوز الطعن في الحكم بالغبن من ناقص الأهليـة (م ٤٢٧ مدني).

(٤) للدائن حق طلب عدم نفاذ الحكم في حقه (بدعوى عـدم نفاذ التصرفات).

(٥) الحكم لا يحمي المشتري من دعاوى الفسـخ والإلغـاء والبطلان لعيب في إجراءات التنفيذ.

(طعن ٤٨/٤٦٦ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩).

---

(١) يلاحظ أن ذلك مرهون بشرط هو (ملكية المدين للعقار)، فإن لم يكـن مالـك العقار، لا تنتقل الملكية للراسي عليه المزاد وتطبق بشأنه (قواعد بيع ملك الغير).

(٦) للراسي عليه المزاد حق استلامه والانتفاع بثماره من تاريخ صدور الحكم (طبقا م ٤٤٦ مرافعات).

(٧) لا يشترط تسبيب الحكم.

(٨) أن حكم مرسي المزاد (لا يعلن) (طبقا م ٤٤٩ مرافعات)، وبتسليم المشتري العقار نتيجة لدفع ثمنه، هذه (استثناء) من (القاعدة الواردة بمادة ٢٨١ مرافعات) التي توجب (**إعلان السند التنفيذي) إلي المدين قبل تنفيذه عليه فالإعلان** مقصود به فقط (**إخلاء العقار وتسليمه للراسي عليه بالمزاد**). - (طعن ٣٠/٢٢٦ ق جلسة ١٩٦٥/٦/١٠).

(٩) حاسم وله حجية كاملة بين أطرافه متي تم (إعلان) جميع أطراف الحجز بإجراءات المزايدة.

١٢٠٧- الطعن في حكم إيقاع البيع، يكون بأحد طريقتين:

(١)**الاستئناف:** (م ٤٥١ مرافعات) خلال (٥ يوم) من تاريخ صدور الحكم إذا توافر أحد ثلاث حالات هي: ـ

أ ـ إذا وجد عيب في إجراءات المزايدة (كشخص ممنوع من المزايدة مثلا).

ب ـ إذا وجد عيب في شكل الحكم (الديباجة ـ صورة من قائمة شروط البيع ـ تحديد جلسة البيع ـ صورة من محضر الجلسة).

ج ـ إذا صدر الحكم بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون الوقف فيها (وجوبي) (كأن يكون الحكم الذي يراد التنفيذ بمقتضاه غير نهائي).

ويلاحظ: أن تاريخ النطق بالحكم لا يحتسب وهو (ميعاد ناقص) ينقضي بانتهاء اليوم الخامس ويتعلق (بالنظام العام) فإذا رفع بعد الميعاد (حكم بعدم القبول).

(٢) رفع دعوى بطلان أصلية: كعيب في الإجراءات أو في شروط التنفيذ، ذلك أن حكم إيقاع البيع (ليس حكم بمفهوم الأحكام)[١].

١٢٠٨ ـ مستندات تسجيل حكم إيقاع البيع:

(١) صورة رسمية من حكم إيقاع (م ٢٤٠ تعليمات شهر ٢٠٠١) البيع لا يشترط إعلانه (طبقا م ٤٤٩ مرافعات).

(٢) شهادة بعد حصول استئناف لمدة (٥ يوم) من تاريخ صدور الحكم.

(٣) شهادة مشتملات أو تمويل من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية مبين بها الوصف والتمويل الحالي.

(٤) قائمة شروط البيع.

(٥) محضر تسليم في حالة (تسليم العقار) وتعذر تقديم مستند مثبت للعلاقة.

(٦) صورة من محضر جلسة رسو المزاد البيع مؤشر عليه من قاضي البيوع بأنه لا مانع من إرشاد المزاد بعد سداد الثمن الراسي به المزاد وتسليمه للعقار بموجب محضر.

(٧) لا يلزم شهر حق الإرث إذا كانت لملكية قد آلت للمحكوم ضده بالميراث ونزعت ملكيته (م ١٥٩ تعليمات شهر ٢٠٠١).

١٢٠٩ ـ إجراءات التسجيل:

(١) طلب شهر الحكم يقدم لمأمورية الشهر المختصة.

---

(١) حالات رفع المدين دعوى بطلان أصلية:
أ ـ إذا لم يكن طرفا في الإجراءات ولم يعلن بها (طعن ٤٨/٥٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧).
ب ـ إذا كان الحكم مبنيا على الغش (الطعنان ١٩٣٦، ١٩٩٠السنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥).
ج ـ عدم إعلان المدين بيوم البيع (طعن مدني جلسة ١٩٥٢/٥/٢٢).
د ـ عدم إيداع قائمة شروط البيع (طعن ٥٥/٢٤٩١ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٥).
هـ ـ إلغاء السند التنفيذي.

(٢) لا تبحث الملكية ويقتصر البحث على التكليف (م ٢٤٠ تعليمات شهر ٢٠٠١) ولكن إذا تضمن الطلب شهر الإفلاس تبحث الملكية فيه.

(٣) تبحث العلاقة بين الصادر باسمه التكليف والصادر ضده الحكم فإذا كان الصادر ضده الحكم هو صاحب التكليف يعطي مشروع المحرر صالح للشهر، فإذا لم تثبت العلاقة وتقديم مستند مثبت لها وكان الراسي عليه المزاد قد تسلم العقار فتسخ صورة من محضر التسليم أما إذا كان الصادر ضده الحكم غير صاحب التكليف ولا توجد علاقة وتسلم العقار ووضع يده عليه دون منازعة فيعمل محضر بالطبيعة وتعرض على مكتب الشهر (م ٢٣٩تعليمات ٢٠٠١(فني ١٠١٩٧٣) (م ٤٤٨ مرافعات): ـ

(إذا حكم بإيقاع بيع العقار علي (حائرة) لا يكون تسجيل هذا الحكم واجب ويؤشر به (هامشيا) في هامش (سند ملكية المسجل)، وهامش (إنذار الحائز المسجل) مع مراعاة:

أولا: إذا كان العقار (مملوك كله للحائز):

يشهر حكم إيقاع البيع بطريق (التأشير الهامشي) علي هامش تسجيل سند الحائز، وهامش تسجيل إنذار الحائز. ولا تحصل عنه (رسوم نسبية) علي نقل ملكية (لأنه مالك من الأصل)، ويكون الحكم هنا (تقرير كاشف) باعتباره (مالك العقار).

بمقتضي (سند ملكية الأصلي) (م ١٠٧٥ مدني، م ٤٤٨ مرافعات) **ويشترط لذلك شرطان:**

(١) نزع ملكية العقار.

(٢) رسوم المزاد علي الحائز نفسه.

ثانيا:- إذا كان الحائز (يملك جزء من العقار) فيراعي عند شهر الحكم ما يلي:

(١) يشهر الحكم بطريق (تسجيل) بالنسبة للحصص الملوكة للشركاء، دون الحصة المملوكة للحائز.

(٢) يضمن الملحق المساحي بيان الملكية وتكليف كل من الشريك الراسي عليه المزاد، والشركاء الراسي ضدهم المزاد بالنسبة لأحكام إيقاع البيع الإختياري وبيان التكليف بالنسبة لأحكام إيقاع البيع الجبري.

(٣) يؤشر علي كل صفحة من صفحات الحكم باعتباره (ناقل للتكليف) بالنسبة لحصة الشركاء وحدهم، دون حصة الراسي عليه المزاد.

(٤) يؤشر بمنطوق الحكم علي هامش تسجيل سند الحائز بالنسبة للقدر المملوك له.

(٥) يحصل (رسم نسبي) مقرر علي نقل ملكية علي (حصص الشركاء فقط) دون حصة الراسي عليه المزاد (لسبق تسجيل ملكيته) والحكم هنا بالنسبة له مقرر كاشف (م ٢٣٩ ت. ش ٢٠٠١).

(م ٢٤٠ تعليمات شهر ٢٠٠١):

لا تبحث (ملكية) عند المراجعة ويقتصر البحث علي التكليف والتمويل (**وإيجاد العلاقة التي تربط الصادر ضده الحكم بصاحب التكليف**)، فإذا كان الصادر ضده الحكم **هو صاحب التكليف** (يؤشر) علي الحكم (بصلاحيته للشهر)، أما إذا كان الصادر ضده الحكم هو (**أحد الورثة**) **صاحب التكليف** وكانت علاقة الميراث ظاهرة من مستند رسمي يقدمه من حكم بإيقاع البيع عليه أو من مقارنة الأسماء فيثبت ذلك في إقرار مصدق علي توقيع الأخير ويرفق مع الحكم عند شهره، علي أنه إذا بان من حكم بإيقاع البيع عليه (عدم إمكان) تقديم المستند الرسمي المثبت لهذه العلاقة، وكان قد تسلم العقار، فتنسخ صورة طبق الأصل من (محضر التسليم) ويرفق أصله مع الحكم عند شهره.

وإذا كان الصادر ضده الحكم (غير) صاحب التكليف، ولا تربطه به علاقة ظاهرة ولم يقدم من حكم بإيقاع بيع العقار عليه (المستند الرسمي المثبت لهذه العلاقة) وكان قد تسلم العقار ووضع يده عليه دون منازعة أو إشكال في التنفيذ فيحقق ذلك (بمحضر يجري في الطبيعة) ــ وتعرض كل حالة علي المكتب للبت فيها.

(م ١/٤٥١ مرافعات):

عدم جواز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو في شكل الحكم أو صدوره بعض رفض طلب وقف الإجراءات في حالة الوقف الوجوبي قانونا (م ٢٤١ت ش ٢٠٠١).

١٢١٠- رسوم تسجيل حكم مرسي المزاد:

(١) يستحق عليه رسم نسبي بالنسبة للمشتري الراسي عليه المزاد وفقا للقواعد العامة بحد أقصي (١٢%) وفقا (ق ٦٤/٧٠) برسوم الشهر خفض إلي (٦%) وفقا (ق ١٩٩١/٦) برسوم الشهر المعدل (بقانون ١٩٦٤/٧٠)، ثم خفض إلي (٤,٥%) وفقا لقانون (٢٠٠٣/٩) المعدل للقانونين السابقين و الآن طبقا ق ٢٠٠٦/٨٣.

(٢) وبالنسبة لضريبة التصرفات العقارية المقررة علي البائع (٢,٥%) فإذا كان الذي أوقع البيع لدين في ذمة المدين هو الحكومة أو القطاع العام لا يحصل ضريبة تصرفات عقارية (٢,٥%) (وتعفي منها)، أما إذا كان الذي أوقع البيع استيفاء لدين حل أجله لأحد الأفراد فيحصل عنه ضريبة تصرفات عقارية (٢,٥%).

١٢١١- أثار تسجيل حكم مرسي المزاد طبقا (م ٤٥٠ مرافعات):

(١) تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية بما في ذلك امتياز البائع ويكون للأخير استيفاء حقه من الثمن الذي رسا به المزاد.

(٢) و(بالتسجيل) تنتقل الملكية إلي (الراسي عليه المزاد) طبقا (م ٢/٤٧٧ مرافعات).

١٢١١ مكررا :- شهر حكم الإفلاس:

تبحث الملكية والتكليف ويكتفي بتقديم إقرار مصدق عليه من السنديك ببيان الناحية والقسم الكائن بها عقارات المفلس.

١٢١٢- أحكام النقض في قائمة شروط البيع وحكم إيقاع البيع الجبري:

أولا: قائمة شروط البيع:

(١) مخالف البيانات الواجب ذكرها بقائمة شروط بيع العقار

أثره في بطلان القائمة (م ٤١٤، ٤٢١ مرافعات) عدم امتداد ذلك إلي مخالفة قواعد الثمن الأساسي.

(طعن ٤٨/١٤٩٥ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢) وعد تعيين العقارات المبينة في التنبيه بها والتجهيل بالعقار المحجوز أثره: البطلان (م ٤١٤، ٤٢٠ مرافعات) جواز استكمال البيانات من الأوراق التي أوجب القانون إرفاقها بالقائمة ما دامت تؤدي إلي نفي التجهيل بالعقار المحجوز (طعن ٥٤/٧٣٧ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢١).

(٢) إغفال إخبار أحد الدائنين الوارد ذكرهم (بمادة ٤١٧ مرافعات) بإيداع قائمة شروط البيع لا يترتب عليه البطلان، وإنما يترتب علي عدم جواز الاحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ، (طعن ٤٩/٢٠١ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٠).

(٣) عدم إيداع قائمة شروط البيع يترتب عليه سقوط تسجيل التنبيه بقوة القانون واعتبار التنبيه كأن لم يكن بكل أثاره ومنها قطع مدة التقادم (طعن مدني جلسة ١٩٦٥/٤/٨).

(٤) الاعتراض علي قائمة شروط البيع المؤسس علي مخالفة قاعدة من النظام العام يجوز إبداؤه لأول مرة أمام محكمة الاستئناف (كتضمين حق الدائن فوائد زبوية). (طعن مدني جلسة ١٩٢٦/٦/٧).

(٥) إذا كان المدين المنزوعة ملكيته قد رتب علي عقاره حق ارتفاق لمصلحة عقار أخر وحافظ صاحب العقار أخر وحافظ صاحب العقار المخدوم علي هذا الحق (بالتسجيل) ليكون حجة علي الكافة وفضلا عن ذلك تضمنت قائمة الشروط البيع النص علي التزام الراسي عليه المزاد احترام حقوق الأرتفاق الظاهرة والخفية فإن تحدي هذا الأخير بحسن نيته وادعاؤه عدم علمه بوجود هذا الحق يكون غير منتج. (طعن ٢١/٤٢٤ ق جلسة ١٩٥٥/٤/١٤).

ثانيا: الدائن:

(١) الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا (بالتسجيل) دائن البائع للعقار الذي لم يسجل بيعه للمشتري، له حق التنفيذ علي العقار عله ذلك: أن الملكية لا زالت علي ملك لبائع (لعدم التسجيل).

(طعن ٤٩/٩٨٤ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤).

(٢) مادام أن حكم إيقاع البيع الجبري يعد (عقد بيع)، فإن للدائن حق رفع دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين في حقه طبقا (للمواد ٢٣٧، ٢٣٨ مدني) (طعن مدني جلسة ١٩٧٩/٣/٣).

ثالثا: حكم إيقاع البيع الجبري:

(١) حكم مرسي المزاد (حكم إيقاع البيع الجبري) لا ينشئ بإيقاع البيع (ملكية جديدة مبتدأة) للراسي عليه المزاد، وإنما يكون من شأنه أن ينقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز، وهذه الملكية وإن كانت لا تنتقل للراسي عليه المزاد إلا (بالتسجيل) (طبقا لمادة ٤٤٧ مرافعات) و (٩، ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤) بتنظيم الشهر العقاري، إلا أن هذا التسجيل لا يمنع المشتري بعقد غير مسجل حق رفع دعوى عدم نفاذه أو إبطاله أو فسخه أو إلغاؤه أو رجوعه علي الراسي عليه المزاد لعيب يشوب إجراءات التنفيذ أو ملكية المدين أو الحائز للغش أو الصورية (طعن ٣٣/٢٦٩ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٧)

وللدائن حق رفع دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين بالدعوى البوليصية و التى تتقادم بـ ٣ سنوات من يوم علم الدائن بها طبقا م ٢٤٣ مدني. طبقا (للمواد ٢٣٧، ٢٣٨)، (طعن مدني جلسة ١٩٧٦/٧/٣) (طعن ٥٢/١٦٧٦ ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٩) (طعن ٥٧/١١٥٦ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٥ مدني) وللمشتري بعقد (غير مسجل) حق رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلان حكم إيقاع البيع

الجبري لقيامه علي الغش أو بأجراءات صورية (طعن ٥٢/١٢٣٦ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧).

(٢) حكم مرسي المزاد عبارة عن (محضر للإجراءات السابقة علي البيع) وإيقاع البيع وبعدها علي من رسي عليه المزاد وبناء عليه فأن طلب الحكم بصحته أوإبطاله أو فسخه تقدر (بقيمته) باعتباره (بيع) وإن كان هناك عيب في إجراءات المزايدة تمت علي خلاف القانون (بطل) بالتبعية حكم مرسي المزاد.

(طعن ٥٠/٦٦٨ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٥).

(٣) حكم مرسي المزاد عبارة عن (عقد بيع جبري) بين مالك العقار والمشتري والراسي عليه المزاد، وللدائن حق طلب عدم نفاذ حكم مرسي المزاد في حقه بالدعوى البوليصية وهى أيضا (دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين). (طعن ٥٣/٦٠٤ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥) (طعن ٥٢/٢١١٦ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧).

وبتسجيل حكم مرسي المزاد تترتب عليه نفس أثار عقد البيع الاختياري وتسجيله في (نقل الملكية). (طعن ٥٢/٢٦٧٦ ق جلسة ١٩٨٦/١١/١٩).

(٤) حق الراسي عليه بالمزاد في (استلام العقار) المبيع والانتفاع بغلته وثماره يثبت له من تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع الجبري (طبقا م ٤٤٦ مرافعات) وليس من تاريخ (تسجيله).

(طعن ٥٣/٦٠٤ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥) وإن حدث وتصرف فيه المدين بعد صدور الحكم فإنه لا ينفذ في حق الراسي عليه المزاد (طعن مدني جلسة ١٩٨١/١٢/١٦).

(٥) الحكم بإيقاع العقار لا ينقل الملكية إلا (بتسجيله) (طبقا م ٤٤٧ مرافعات) المشتري لحصة أحد الشركاء علي الشيوع بعقد (مسجل) (قبل) (تسجيل حكم إيقاع البيع) أو قبل التاريخ الذي يرتد

إليه أثر التسجيل ـ عدم اختصام المشتري في إجراءات البيع أثره: انتقال الملكية لهذا المشتري ولو كن متواطئا مع البائع.

(طعن ١٩٢٠/٥٠ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٤).

(٦) الأصل وعلي ما تقضي به (م ٤٢٦ مرافعات) أن قاضي التنفيذ لا يصدر أمرا بتحديد جلسة البيع إلا بعد التحقيق من أن الحكم المنفذ به (أصبح نهائيا) ومن المقرر أن عدم نهائية الحكم المنفذ به أمام قاضي التنفيذ هو أسباب (لوقف السو جوبي) لإجراءات بيع العقار بحيث يسوغ الطعن بالاستئناف في حكم إيقاع البيع إذا ما صدر بعد رفض طلب وقف الإجراءات بناء عليه طبقا (١/٤٥١ مرافعات) ويجب الحكم (بوقف البيع). (طعن مدني جلسة ١٩٧٦/١/١٤).

(٧) حكم مرسي المزاد حالة استثنائية مبينة علي سبيل الحصر (بمادة ٤٥١ مرافعات) عدم صحة إعلان المدين بإجراءات التنفيذ أو بحكم إيقاع البيع ليس من بينها للمدين رفع دعوى بطلان أصلية بسبب هذه الحالة.

(طعن ٤٨/٨١٢ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٥).

(٨) دعوى بطلان إجراءات التنفيذ ـ عدم قابليتها للتجزئة ـ القضاء ببطلان حكم مرسي المزاد بالنسبة لأحد الخصوم أثره: انسحابه إلي باقي الخصوم.

(طعن ٤٨/٥٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧).

(٩) حكم مرسي المزاد ـ طلب (بطلانه) (بدعوى مبتدأه). عدم قبوله إلا من (الغير) أو ممن كان طرفا في الإجراءات ولم يصح إعلانه بها.

(طعن ٤٠/٤١٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٥).

(١٠) حكم مرسي المزاد ـ جواز استئنافه في الحالات

أوردتها (م ١/٤٥١ مرافعات) علي سبيل الحصر. العيب في إجراءات المزايدة من بين هذه الحالات.

(طعن ٤٥٩، ٤٩/٥١٠ ق جلسة ١٩٨٠/٤/١٠).

(١١) من آثار تسجيل حكم مرسي المزاد لجبري. اعتبار الراسي عليه المزاد (خلف خاص) نظراً لأنه بتسجيله له نفس آثار البيع الاختياري في نقل الملكية (طعن ٤٦/٩٤٠ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٨)

(١٢) (محاضر التسليم) بناء علي حكم مرسي المزاد لا تعد سببا لكسب لملكية ولو تم تسجيلها (طعن ٤٧/١٠٧٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٦).

(١٣) أسباب كسب الملكية وارده في القانون علي سبيل الحصر، وهي وفقا للمواد ٨٧٠ مدني وما بعدها (الاستيلاء والميراث والوصية والعقد والشفعة والتقادم الطويل المكسب فضلا عن أحكام رسوم المزاد في البيوع الجبرية (م ٢/٤٤٧ مرافعات) (طعن ٤٧/١٠٧٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٦)

(١٤) <u>الحائز في التنفيذ لعقاري طبقا م ١/٤١١ مرافعات، ١٠٦٠مدني: ـ</u>

هو من اكتسب بعد قيد الرهن ملكية العقار المرهون أو حق عينيا عليه بموجب سند مسجل (سابق) في تسجيله علي (تسجيل) تنبيه نزع الملكية ولم يكن مسئولا شخصيا عن الدين المضمون بالرهن وكانت الطاعنة لأولي لم تسجل عقد مشتراها، كما لم يصدر لصالحها حكم بصحة عقد البيع مشتراها وبالتالي لا تعد حائزة، ويكون الحكم المطعون فيه قد لتزم صحيح القانون.

(طعن ٥٢/٢١٣٦ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧).

(١٥) ارتهن البنك العقاري المصري أطياناً لمدين له بعقد

رهن رسمي مسجل، ثم باع المدين هذه الأطيان (بعقد مسجل) بعد (تسجيل عقد الرهن)، إلا أن دائنا أخر استصدر بعد ذلك (حكما) (ضد نفس المدين) (بدين له عليه)، كما حصل علي (أمر اختصاص). وإذا اتخذ البنك العقاري إجراءات نزع الملكية عن الأطيان المرهونة إليه، معلنا المشترين لها بصفهم (حائزين)، فقد طلب في إثناء سير الدعوى (شطبها)، غير أن الدائن الأخر المشار إليه الذي تدخل في الدعوى (طلب بصفته) من أرباب الديون المسجلة (حلوله محل البنك)، في السير في إجراءات البيع (فتم البيع بناء علي طلبه). ورسا مزاد الأطيان عليه. (فطبقا لحكم م ٦٥٢ مرافعات مختلط) ليس للدائن الثاني المسجل اتخاذ إجراءات التنفيذ بدينه علي الأطيان المذكورة بعد أن انتقلت إلي ملك المشترين، (قبل) خلق سند التنفيذي ضد (المدين)، وبالتالي لم يكن له أن يحل محل البنك في مواصله إجراءات التنفيذ التي لم تشرع للبنك ألا بسبب (ماله من حق التتبع) علي الأطيان المرهونة تحت يد (المشترين بصفتهم حائزين لها) (وهو ما لم يتوافر لذلك الدائن قبلهم)، كما لم يتحقق في العقار المطلوب بيعه (شرط ملكيته لمدينة)، ومن ثم فأن مرسي المزاد الذي ثم بناء علي طلب هذا الدائن (بعد) تخلي البنك عن إجراءاته يكون قد وقع (باطلا).

(طعن ٢/٣٨٩ ق جلسة ١٩/٤/١٩٥٦).

ثانيا: الحجز الإداري

(ق ١٩٥٥/٣٠٨)

(فني ١٩٥٦/٢ ـ م ٢٠٦ ـ ٣١٨ ت. ش ٢٠٠١)

١٢١٣ ـ قيده وقواعد عامة.

(١) من الديون الممتازة العامة المستحقة للدولة ـ (ولا ينطبق بشأنه قواعد التعارض والتزاحم)

(٢) عند التنفيذ لا يجوز توقيع (الحجز) في حضور (طالب التنفيذ) (م ٣٥٥ مرافعات).

(٣) يلزم تعيين (موطن مختار) للدائن أو طالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ (م ٣/٤٧ مدني، م ٢/٢٨١ مرافعات).

(٤) يجب علي (مندوب الحاجز) توقيع الحجز بعد مرور (شهر علي الأقل و ٤٠ يوم علي الأكثر) علي تاريخ إعلان التنبيه ولإنذار وإلا اعتبر الحجز (كأن لم يكن)، ويحرر محضر الحجز ويعلن لصاحب العقار المعروف لدي المصلحة في شخص واضع اليد مهما كانت صفقته (م ١١، ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

ويباع العقار المحجوز بالمزاد العلني بعد (شهرين) وقبل (٤ شهور) من تاريخ إعلان محضر الحز أو شهره حسب الأحوال (م ٥٣ قانون الحجز ويعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال (٦ شهور) من تاريخ توقيعه (م ٢٠ ق ١٩٥٥/٣٠٥).

(٥) لا ينفذ تصرف المدين (بعد) (شهر محضر حجز العقار) (م ٤٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨)، ولكن ينفذ لتصرف إذا (أوفي المدين بالدين) (قبل) يوم البيع (م ٤٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

(٦) يترتب علي (شهر محضر البيع) (تطهير البيع) من كافة الحقوق العينية التبعية **بشرطين هما:**

(أ) - إعلان أصحاب هذه الحقوق (بمحضر الحجز)

(ب) - إعلانهم بتاريخ جلسة البيع (م ٦٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

١٢١٤- إجراءاته:

(١) اصطحاب شاهدين عند توقيع الحجز (م ٤، ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨).

(٢) عدم كسر باب أو فض أقفال إلا (بحضور أحد مأموري الضبط القضائي) (وتوقيعه) علي محضر الحجز وألا كان (باطلا) (م٣٥٦ مرافعات، م٥ق ١٩٥٥/٣٠٨).

(٣) ألا يكون الحق متنازعا فيه نزاعا جديا.

حجز ما للمدين لدي الغير: يوقع خلال ٣ سنوات من تاريخ الإعلان به أو تجديده قبل انتهاء هذه المدة، وإلا اعتبر الحجز (كأن لم يكن) (م ٣٥٠ مرافعات)، فإذا وقع بأمر من (قاضي التنفيذ) يلزم رفع **(دعوى ثبوت الحق وصحة الحجز)** خلال (٨ أيام) من تاريخ توقيع الحجز وألا اعتبر الحجز (كأن لم يكن) (م ٢/٣٢٠ مرافعات).

ويلاحظ: أنه يتم (بدون سند تنفيذي) وإنما يوقعه الدائن الحاجز مباشرة (م ١ حجز إداري) وحماية للمدين يترتب علي رفع **(دعوى المنازعة في أصل المبلغ المطلوب أو صحة إجراءات الحجز أو استرداد الأشياء المحجوزة)** (وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين) حتى تمام الفصل النهائي في الموضوع (م ٢٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨)، فإذا أقيمت المنازعة قبل البدء في تنفيذ إجراءات الحجز، فإنها تكون قد أقيمت من باب الوقاية من عمل محتمل الوقوع فلا **يوقع الحجز** إلا بعد (الفصل نهائيا في الموضوع).

١٢١٥ـ حالات اللجوء إلي الحجز الإداري عند (عدم الوفاء بالمستحقات) في مواعيده بالقوانين والقرارات لخاصة بها (م ١ ق ١٩٥٥/٣٠٨):

(١) الضرائب والرسوم.

(٢) المبالغ المستحقة للدولة مقابل (خدمات عامة).

(٣) المصروفات التي تبذلها الدولة نتيجة أعمال.

(٤) الغرامات المستحقة للحكومة قانونا.

(٥) إيجارات أملاك الدولة الخاصة ـ ومقابل الانتفاع بأملاكها العامة.

(٦) أثمان أطيان الحكومة المبيعة وملحقاتها وفوائدها.

(٧) المبالغ المختلفة من الأموال العامة.

(٨) ما يكون مستحقا لوزارة الأوقاف.

(٩) (ملغاة بحكم محكمة دستورية عليا) (قضية ١٩/١٤ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٥/٩).

(١٠) المبالغ التي نصت القوانين الخاصة بها علي تحصيلها بطريق الحجز الإداري.

(فني ١٩٩٨/٩، ٢٠٠٠/١٠، ٢٠٠٤/١). لا يسري الحجز الإداري بالنسبة (للبنوك) ولا يسار في إجراءات شهر أو قيد محاضر الحجز العقاري الخاصة بها نتيجة عدم الوفاء بالمبالغ المستحقة لها لخروج ذلك عن نطاق أحكام (ق ١٩٥٥/٣٠٨ بشأن الحجز الإداري)، ويراعي عدم التأشير بمنطوق كمي المحكمة الدستورية أرقام (١٩/٤١ ق دستورية، ٢٠٠/٧٢ ق دستورية) علي هامش محضر الحجز الإداري العقاري **(قبل) صدور حكمها فيها**، لأن محوها أو شطبها لا يجوز إلا بموجب (حكم نهائي) خاص بذلك المشهر علي حدة، أو (إقرار رسمي من الدائن) بذلك طبقا (م ٤٥ ق ١٩٤٦/١١٤) بتنظيم الشهر.

(فني ٢٠٠٢/٧):ـ استثناء (الفرع الرئيسي) لبنك التنمية والائتمان الزراعي من شرط عدم تحصيل البنوك ديونها لدى الغير بطريق (الحجز الإداري) باعتباره شخص من أشخاص القانون العام وباعتباره هيئة عامه قابضة منوط بها تحقيق أغراض الصالح العام ولا تقوم في جوهرها علي فكرة (الربح) التي تقوم عليها (الأعمال المصرفية).

فني ٢٠٠٤/١: يتعين علي مكاتب الشهر العقاري ومأموريتها عدم السير في إجراء طلبات الشهر العقاري ومأموريتها عدم السير في إجراء طلبات الشهر العقاري التي

يكون موضوعيا شهر أو قيد مخاضر الحجز الإداري أو العقاري لصالح الجمعيات التعاونية الزراعية الخاضعة لأحكام ق ١٩٨٠/١٢٢ ولائحته بشأن عدم الوفاء بالمبالغ المستحقة لها، ولا يجوز التأشير بمنطوق حكم المحكمة لدستورية الصادر في القضية رقم ٢٣/٣١٤ ق دستورية علي هامش محاضر الحجز الإداري المشهرة قبل صدوره.

١٢١٦ـ مراحله وإجراءاته:

(١) أمر حجز إداري تحفظي: (م ٢٠٤ ت ش ٢٠٠١):

يتم لصالح (مصلحة لضرائب) علي وضد عقار المدين ويقدم مباشرة لمكتب لشهر دون مرور علي المأمورية بطلب ومشروع (م ٣٦٥ ت ش ٢٠٠١) وكذا الحال بالنسبة لشطبه.

ويكون بأمر كتابي من رئيس المصلحة أو الوزير أو المحافظ أو المدير العام (م ٢ق١٩٥٥/٢٠٨)، ويكون بإعلان للمدين يوجهه مندوب الحاجز إلي المدين صاحب العقار في شخص الحائز له (م ٤ ق ١٩٥٥/٣٠٨) ويتضمن (تكاليف بالأداء وإنذار بحجز العقار) وذلك رسميا علي يد محضر، وهو أول إجراءات التنفيذ العقاري.

(طبقا م ٢٩٨، ٢٩٩ ت ش ٢٠٠١) حتى ولو كان المدين شخص غير واضع اليد مهما كانت صفته.

ويشتمل الإعلان علي بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ استحقاقها ووصف العقار أو المحل وبيان حدوده وأطواله ومسطحه ورقم الملك، وإذا كان أرض زراعية يذكر اسم ورقم الحوض ورقم القطعة ولا يبحث فيه ملكية أو تكليف.

وبالنسبة للرسوم: لخزينة مكتب الشهر لتسوية إقرار قبول الخصم ولا يطبق عليه (نظام التعارض) لأنه من (الديون الممتازة العامة) المستحقة للدولة (م ٣١٦ت.ش ٢٠٠١).

(٢) محضر حجز عقاري إداري:

(م ٣٠٠ ت.ش ٢٠٠١): يقوم (مندوب الحجز) بتوقيع الحجز بعد مرور (شهر) علي الأقل من تاريخ (الإنذار) و إلا اعتبر الحجز (كأن لم يكن)، ويوقع الحجز (بحضور شاهدين). ولا يجوز منعه من دخول العقار، وله الاستعانة بأحد رجال جهة الإدارة لتمكينه من أداء مأموريته، ويعتبر (محضر الحجز) ثان إجراءات الحجز ويقوم بتوقيعه (مصلحة الضرائب) ويمر علي مأمورية الشهر (بطلب ومشروع)

المستندات:

(١) أصل محضر الحجز (معلن) (استمارة الحجز) ويذكر اسم الورثة بمشروع الحجز ــ وصورة منه على الورق الأزرق المدموغ.

(٢) كر وكي رسم العقار المحجوز وتتم في خلال (١٥ يوم) (م ٣٠٣ ت ش ٢٠٠١).

(٣) عند تقديمه لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر، يرفق إقرار قبول الخصم من الجهة الحاجزة شامل رسم طلب الشهر ويتم تسويته من خزينة مكتب الشهر.

(م ٣٠٤ ت. ش ٢٠٠١): يجب بعد شهر محضر حجز إداري، إرسال صورة منه إلي الجهة الحاجزة خلال (٣ أيام) من تاريخ تقديمه لمكتب الشهر(القسم والمراجعة الفنية).

آثار شهر محضر حجز عقاري إداري: (م ٣٠٥ ت. ش ٢٠٠١):

عدم نفاذ تصرفات المدين علي العقار المحجوز (بعد شهر محضر الحجز) (م ٤٧ق٣٠٨/١٩٥٥). ويجوز نفاذ تصرف المدين إذا تم إيداع المبالغ والمصروفات المستحق خزينة الجهة الإدارية الحاجزة، أو خزينة الجهة الإدارية الحاجزة، أو خزانة المحافظة التي تقع في دائرتها البيع، مع إعلان المحافظة بذلك ــ قبل إيقاع البيع ــ فإذا لم يتم الإيداع (قبل) (إيقاع) البيع، لا يجوز منح ميعاد أخر للقيام به.

(م ٣٠٦ ت. ش ٢٠٠١): إذا وجد حقوق عينية موقعة علي العقار المحجوز ومشهره (قبل) توقيع الحجز الإداري، (تعلن) لأصحابها خلال (شهر) من تاريخ الحجز أو (تسجيل) محضر الحجز الإداري، (تعلن)، وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول، **فإذا لم يكن لهم محل إقامة معروف** يعلن محضر الحجز (النيابة العامة للكائن في دائرتها العقار)، وعلي الأخير التأشير علي نسخة المحضر الأصلية وإعلانه إلي الدائنين خلال (٤٠ يوم) من تاريخ تأشيرها علي المحضر ولا يجوز الشروع في بيع العقار إلا بعد (٤٠يوم) من تاريخ إعلان محضر الحجز للدائنين أو النيابة العامة (٤٩ق٣٠٨/١٩٥٥) وعلي الحاجز إخطار مكتب الشهر بحصول الإعلان مرفقا نسخة من محضر الحجز خلال (٨أيام) من تاريخ أخر إعلان للدائنين أو النيابة ويؤشر المختص بمكتب الشهر بحصول هذا الإعلان بهامش قيد الدائنين و التأشير علي نسخة المحضر بذلك ثم يعيده للحاجز خلال (١٥ يوم) من تاريخ وصول الإخطار إليه ويصبح جميع الدائنين طرفا في الإجراءات من تاريخ التأشير (م ٣٠٧ ت. ش ٢٠٠١).

(م ٣٠٩ ت.ش ٢٠٠١): (م ٥٢ ق ١٩٥٥/٣٠٨): يجوز لمندوب الحاجز تجزئة العقار (لصفقات).

(م٣٠١ ت.ش ٢٠٠١): إذا كان التعامل (أرض تقسيم):

يرفق كروكي تقسيم، فإذا كان العقار المراد تقسيمه أرض مباني خضع لقانون التخطيط العمراني (م ١٩٨٢/٣)، فعلي الجهة الحاجزة (إرفاق) **موافقة الجهة** الإدارية بالتنظيم بالبلدية علي إجراء هذا التقسيم).

آثار شهر محضر البيع:

تطهير العقار المبيع من الحقوق العينية التبعية (كالرهن الامتياز والاختصاص) (٦٧ق ١٩٥٥/٣٠٨، ٣١٣ت ش ٢٠٠١).

(٣) محضر حجز إداري تحفظي: (م ٣١٥ ت. ش ٢٠٠١):

توقعه (مصلحة الضرائب) علي عقارات مدينها (وكذا شطبها)، ولا يمر بمرحلتي الطلبات والمشروعات بالمأمورية، إنما يقدم مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر، ولا ينطبق بشأنه قواعد التعارض (لأنه دين ممتاز عام).

وإذا تم سداد الدين (بعد) (شهر) (محضر الحجز الإداري) ــ قبل إتمام البيع يقدم صاحب الشأن (طلبا لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر) مرفق به (إقرار رسمي) من الجهة الحاجزة يفيد (استيفائها دينها ومصروفاتها) ويؤشر به هامشيا علي هامش المحررات المطلوب التأشير بها هامشيا (م ٣١٧ت.ش٢٠٠١).

(٤) محضر جلسة رسوم المزاد: (م٣١٨ت.ش ٢٠٠١):

هو ثالث وأخر إجراءات الحجز الإداري وتقوم به إحدى

الجهات الإدارية السابق الإشارة إليها ويمر علي المأمورية (بطلب مشروع) ويترتب عليه (تطهير العقار) المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية.

المستندات:

(١) أصل محضر جلسة رسوم المزاد.

(٢) شهادة بعدم حصول طعن من (الممولين) ضد الراسي عليه المزاد.

(٣) شهادة التمويل لبحث علاقة التكليف بين الراسي ضده المزاد وصاحب التكليف، **ويعتبر كأن لم يكن** إذا يوقع الحجز بعد (شهر) من إنذار المدين وتكليفه بالوفاء وإعلانه طبقا (م ٣٠٠ت.ش ٢٠٠١)، إلا إذا كان البيع قد (أوقف) باتفاق.

طالب الحجز المدين، أو موافقة الحاجز علي تقسيط المبالغ المستحقة أو حكم محكمة أو عدم وجود مشتري للمنقول المحجوز أو إشكال في التنفيذ أثاره المدين.

وتراجع المأمورية محضر البيع بنفس قواعد مراجعة أحكام مرسي المزاد الجبري فتبحث علاقة الراسي ضده المزاد بصاحب التكليف وتنفذ جلسة المزاد بديوان المحافظة تحت رئاسة (مدير الإيرادات) وحضور (مندوب الحجز) بناء علي محضر الحجز المسجل بالشهر العقاري، نظير مستحقات الجهة الإدارية علي الممول من (ديون) ويتم النشر بالجريدة والإعلان عن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني (بديوان المحافظة) تطبيقا لأحكام قانون الحجز الإداري رقم (١٩٥٥/٣٠٨) وبناء علي قائمة شروط البيع، ويتم فتح المزاد بالثمن الأساسي عن القدر المحجوز، وتقدم العطاءات، فإذا مضي علي أخر عطاء مقدم (٣ دقائق) ولم يتقدم بعدها أحد غيره (بزيادة) وقام بتسديد الثمن (رسا عليه) (مزاد البيع) (طبقا م

٥٦ ق ١٩٥٥/٣٠٨) علي (مشروع المحرر) بعد حصوله علي (صالح للشهر) من ممثلها، ويختم المشروع بخاتم الدولة الخاص إداريا، ثم يوقع المشتري الراسي عليه المزاد، بموجب محضر التصديق أمام موثق الشهر العقاري، ثم يقدم بعد ذلك (لقسم المراجعة بمكتب الشهر) (لشهره).

١٢١٧- عدم جواز شهر محاضر الحجز الإداري أو التأشير بها هامشيا والتي تقدم من (البنوك):

(فني ١٩٨٩/٩): لا يقبل (قيد) (الحجوزات الإدارية) أو (التأشير بها) والتي تقدم من البنوك التي تساهم الحكومة في رأسمالها بما يزيد علي النصف إعمالا لحكم لمحكمة الدستورية الصادر في القضية (١٦/٤١ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٦/٦) والمنشور بالجريدة الرسمية (عدد ٢١) بتاريخ ١٩٩٨/٥/٢١) والذي ألغي (م١فقرة ط ق ١٩٥٥/٣٠٨) الخاص بالحجز الإداري، ويلغي (بند ج من منشور فني ١٩٥٦/٢).

(فني ٢٠٠٠/١٠): يجب علي مكاتب الشهر ومأموريتها عدم السير في إجراءات طلبات الشهر العقاري التي يكون موضوعها (شهر أو قيد محاضر الحجز الإداري العقاري) (لصالح/ أي بنك) بشأن عدم الوفاء بالمبالغ المستحقة لها، لخروج ذلك عن نطاق أحكام (ق ١٩٥٥/٣٠٨) بشأن الحجز الإداري، كما لا يجوز التأشير بمنطوق حكمي المحكمة الدستورية الصادرين في (القضية رقم ١٩/٤١ ق دستورية، والقضية رقم ٢٠٠٠/١٧٢ ق دستورية) ـــ علي هامش محاضر الحجز الإداري المشهرة (قبل) صدور حكمها في هاتين القضيتين أو أي منهما، لأن محو أو شطب المحجوز الإدارية المشهرة لا يجوز إلا بموجب إلا بموجب (حكم نهائي) صادر بشأن كل محرر منها علي حدة، أو بموجب (إقرار رسمي من الدائن) (طبقا م ٤٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري).

١٢١٨ـ شطب الحجز الإداري: (٣١٧ ت. ش ٢٠٠١):

في حالة سداد الدين (بعد) (شهر محضر الحجز الإداري) و(قبل) (تمام البيع) يتقدم صاحب الشأن (بطلب) (لمأمورية الشهر المختصة) بالشطب (مرفق به) (إقرار رسمي من الجهة الحاجزة يفيد استيفائها أموالها ومصروفاتها) ويمر (بمرحلتي الطلبات والمشروعات) بمأمورية الشهر وبعد التأشير عليه (صالح الشهر) يقدم (لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر) للتأشير (بموجبه) علي هامش (المحررات المشهرة) المطلوب التأشير عليها.

١٢١٩ـ ملاحظات علي (محضر إيقاع البيع) في الحجز الإداري:

بعد (إيقاع البيع) يحرر (محضر) به يوقع عليه من (الرئيس الإداري والكاتب) ويجوز إعادة البيع في **حالتي:ـ**

(١) تخلف الراسي عليه المزاد عن الوفاء (بشرط البيع) (م ٥٩ منه).

(٢) إذا قرر الغير (بزيادة العشر) خلال الـ(١٠ أيام) التالية لرسو المزاد، ويجوز للراسي عليه المزاد طبقا (م ٦٥ منه) أن يقرر بجهة الاختصاص بالمحافظة خلال (٣ أيام) من إيقاع البيع، أنه اشتري بالتوكيل عن فلان، ويعد (الموكل) في هذه الحالة هو (الراسي عليه المزاد) ويتم شهر (محضر البيع) باسمه مباشرة وطبقا (م ٦٩ منه) أنه بعد (سداد الثمن بأكمله وسداد رسم التسجيل + المصروفات) يتولى (الحاجز) شهر (محضر البيع) **علي حساب** (الراسي عليه بالمزاد) بعد سداد رسوم الشهر، ويسلمه (صورة رسمية من محضر البيع المسجل) الذي يكون (سندا للتمليك)، له (قوة العقد الرسمي) علي ألا ينقل للمشتري سوى ما كان للمدين أو الحائز من (حقوق في العقار المبيع).

١٢٢٠ـ أحكام النقض في الحجز الإداري:

(١) رتبت (م ٣٥ ق ١٩٥٥/٣٠٨) بشأن الحجز الإداري علي أداء المحجوز لديه المبلغ المحجوز من أجله ـ **براءة ذمته** ـ قبل المدين المحجوز عليه، وعلي اعتبار أن الإيصال المسلم من الحاجز للمحجوز لدين (بمثابة) إيصال من الدائن.

(طعن ٦٤/٧٢٦٥ ق جلسة ١٩٥٥/١١/١٥).

(٢) إجراءات الحجز الإداري والبيع الإداري كما نظمها (ق ١٩٥٥/٣٠٨) (لا تعد) من قبل (الأوامر الإدارية) التي لا يجوز (للمحاكم العادية) **إلغاؤها أو تأويلها أو وقف تنفيذها**، بل هي وليدة نظام خاص وضعه الشرع ليسهل علي الحكومة أو بعض الهيئات بمقتضي تشريع خاص بوصفها (دائنة) ـ تحيل ما يتأخر لدى الأفراد من مستحقات من الأموال الأميرية أو الضرائب أو الرسوم أو الديون، وتختص المحاكم علي هذا الأساس بنظر المنازعات **المتعلقة بإجراءات هذه الحجوز أو إلغاؤه أو عدم الاعتداد بها أو وقف إجراءات البيع الناشئة عنها**

(أسوة) بالمنازعات المتعلقة (بالحجوز القضائية).

(طعن ٥٤/٤٧٢ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٤) وإنما هي (أمر إداري فردي طبقا ١٨ ق السلطة القضائية) (طعن ٢٢/٢٩٩ ق جلسة ١٩٥٥/٣/١٠).

(٣) لا يجوز للبنوك من توقيع الحجز علي الأموال المودعة بها للحصول علي حقها ـ ذلك الحق الذي تتمتع به الجهات الحكومية والهيئات العامة. وإن حكم م ٣٥٠ مرافعات بخصوص الحجز لا يسري علي البنوك باعتبارها شركات مساهمة من أشخاص القانون الخاص ولا تمتع بامتيازات المرفق العام (طعن تجاري ٧٣/٤٥٨ ق جلسة ٢٠٠٤/٧/٥).

تعريفه:

*** الحجز الإداري:**

المقصود به اعتباره (امتيازا) للإدارة العامة لتحقيق وظيفتها العامة ـ اختلافه عن (التنفيذ القضائي): قيام الإدارة فيه بدور (طالب التنفيذ)، ودور (ممثل السلطة العامة في إجرائه).

(طعن ٦١/٨٧١ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٧).

شروطه:

* اقتضاء الحق (جبرا) **شرطه:** (ق ١٩٥٥/٣٠٨) بشأن الحجز الإداري.

(وجوب ألا يكون الحق متنازعا فيه نزاعا جديا). تخلف هذا الشرط وقت توقيع الحجز أثره: (بطلان الحجز).

(طعن ٥٧/٢٣٤٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١١).

إجراءاته

* الإلتزام **(باصطحاب شاهدين)** عند توقيع الحجز الإداري (إجراء جوهري) إخلال مندوب لهيئة الحاجزة (بهذا الالتزام) حال شروعه في إجراء الحجز علي لطاعن أثره **(بطلان الحجز)** عدم زواله إلا **(بإقرار المدين بصحة الإجراءات وسلامتها).** انتهاء الحكم المطعون فيه إلي صحة الإجراءات بمقولة **(تحقق الغاية من الاجراء)** دون بيان ماهيتها ودليل تحققها وبرغم تمسك الطاعن بعدم صحة الإجراءات (م ٤ ق ١٩٥٥/٣٠٨) (خطأ وقصور).

(طعن ٦١/٨٧١ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٧).

بطلان الحجز واعتباره كأن لم يكن:

(١) الحجز تحت يد مصلحة حكومية أو وحدة إدارة محلية أو

هيئة عامة أو مؤسسة عامة أو شركاء أو جمعية تابعة لها لا يكون له أثر إلا لمدة (٣ سنوات) من تاريخ إعلانه، ومع ذلك تتجدد هذه المدة (٣ سنوات أخري)، وهكذا إذا قام الحاجز بإعلان لجهة المحجوزة لديها قبل انقضاء المدة السابقة باستيفاء الحجز وإلا اعتبر الحجز كأن لم يكن (م٣٥٠مرافعات).

(٢) عدم إعلان الجهة المحجوزة لديها باستيفاء الحجز أو تجديده خلال(٣ سنوات)

أثره: سقوط الحجز واعتباره كأن لم يكن (استثناء) من القاعدة العامة وإذا كان هذا الحكم قد شرع لمصلحة هذه الجهات وحدها، فيجوز لها التنازل به صراحة أو ضمنا، ولا يكون لغيرها حق التمسك به.

(طعن ٥٧/٢٨١٢ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٦)

(٣) خلو صورة محضر حجز ما للمدين لدي الغير إداريا (المعلنة) إلي المحجوز عليه، من تاريخ إعلان الحجز إلي المحجوز لديه أثره: اعتبار الحجز كأن لم يكن (م ٢٩ق٣٠٨/١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري) تمسك الطاعنة ببطلان الحجز لإعلان محضره إليها دون بيان تاريخ إعلانه إلي المحجوز لديه وتدليلها علي ذلك، إغفال هذا الدفاع الجوهري (قصور).

(طعن ٦١/١٨٣ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٤).

حكم شهر الإفلاس:

(١) الحكم بشهر الإفلاس أثره: غل يد المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها من تاريخ صدور ذلك الحكم مؤداه: فقد أهليته في التقاضي بشأنها. ويحل محله في مباشرة تلك الأمور (وكيل للدائنين) الذي تعينه المحكمة في (حكم الإفلاس) (م ٢١٦ من قانون لتجارة)

(طعن ٦٤/٨٤٠٤٠ ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١) (طعن ٦٣/٨٦٣٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٥) فإذا تصرف في شيء من أمواله بعد تاريخ صدور حكم الإفلاس فأنه لا يسري في مواجهة جماعة الدائنين ولا يحاجون به حيث يصبحون من (الغير) بالنسبة لتصرفاته، فإنه لم يسجل المشتري من المفلس عقده أو لم يسجل حكم صحة التعاقد الخاص بذلك العقد إن الملكية تبقي في ملك المفلس ولا يسري التصرف في مواجهة جماعة الدائنين ولوكيل الدائنين حق إقامة دعوى البطلان أو استعمال دعوى عدم نفاذ التصرف. صدور حكم بإنهاء حالة الإفلاس أثره: زوال أثار الإفلاس عن المفلس وعودة حق التقاضي إليه من يوم صدوره مؤدي ذلك: توافر صفته في مباشرة الدعاوى التي لم يفصل فيها.

(طعن ٦٤/٧٧١٣ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٦).

(٢) دعوى الإفلاس. ليست دعوى خصومة، وإنما هي (دعوى إجراءات) هدفها إثبات حالة معينة. حكم الإفلاس لا يفصل في نزاع وإنما يقرر حلة قانونية جديدة متى تحققت شروطها.

(طعن ٦٤/٢٨٩١ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٦) (طعن ٦٤/٨١٤٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٨/٦).

(٣) (وكيل الدائنين). وجوب اختصامه في الطعن (الطعن بالنقض) علي الحكم الصادر بشهر إفلاس ولو لم يكن خصما في الدعوى أمام محكمة الموضوع بدرجاتها مخالفة ذلك أثره: (بطلان الطعن).

(طعن ٦٤/٨٤٠٤ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٩)(طعن ٦٣/٨٦٣٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٥).

(٤) (عقد البيع الابتدائي) الصادر من المفلس (قبل) شهر إفلاسه عدم الاعتداد به إلا إذا كان ثابت التاريخ (حكم صحة توقيع).

(طعن ٦٢/٢٥٦٥ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢١).

(٥) الحكم الصادر في دعوى شهر الإفلاس. ميعاد استئنافه

(١٥يوم) (من حكم إعلانه) (م ٣٩٤ قانون التجارة). القواعد المستحدثة في قانون المرافعات عدم اعتبارها (ناسخة) لما نصت عليه القوانين الخاصة من إجراءات ومواعيد. (الطعنان ٥٧١٢، ٧٠/٦٤٢ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٧).

١٢٢٠مكررا ـ (س) لا يجوز (إفلاس التاجر) إلا إذا ثبت عدم سبق إشهار إفلاسه؟

الجواب: حكم الإفلاس له (طبيعة خاصة) فهو لا ينشئ حالة الإفلاس من يوم صدوره وإن هذا الحكم له (حجية مطلقة) علي الكافة، أثره شامل: حيث يصدر لمصلحة جميع الدائنين حتى ولو لم يكونوا أطرافا في الإجراءات أو كانوا دائنين غير ظاهرين هذه طبيعة خاصة لحكم الإفلاس تحول دون إفلاس التاجر (أكثر من مرة) وقيام تفليسا ت متعددة بالنسبة للمدير الواحد في وقت واحد هو ما يسمي (بوحدة الإفلاس)، فالإفلاس لا يرد علي إفلاس، فإذا رفعت دعوى بطلب شهر الإفلاس (تاجر) وثبت من الأوراق سبق شهر إفلاسه في دعوى سابقة، قضي (بعدم جواز نظر الدعوى الماثلة) حتى ولو كان الحكم السابق لم يصبح نهائيا طالما أن التفليسة الأولي لم تنفض بسبب من أسباب الانقضاء (كالصلح)، فإذا رفعت الدعوى مرة أخرى بالإفلاس، قضت المحكمة بعد جواز رفعها نظرا لعدم جواز تعدد إشهار أحكام الإفلاس حتى لو اختلف الخصوم واختلفت الديون.

١٢٢٠ـ مكرر٢ ـ (س) وما الفرق بين شهر الإفلاس وفرض الحراسة؟

الجواب: أن الغرض في كلاهما .(مختلف) (دعوى ٨/١٠ ق حراسات جلسة ١٩٨٠/١٠/٢٦) فصدور أمر من المدعي الاشتراكي بمنع شخص من التصرف في أمواله وأي تصرف يجريه خلال فترة المنع يعد (باطلا).

فإذا ما قضت محكمة القيم: بفرض الحراسة علي (الأموال)

ترتبت عليه وقف المطالبات والدعوى المتعلقة بها ولا يجوز السير فيها إلا بعد انقضاء الحراسة دون مصادرة، فلا يجدي وكيل الدائنين التمسك بحكم شهر لإفلاس المطعون فيه من المدعي الاشتراكي (طعن ٩/٤ق عليا جلسة ١٤/٧/١٩٨٤)، وأن الدفع بعدم قبول دعوى الحراسة تأسيسا علي أن المدعي عليه قد أشهر إفلاسه دفع علي غير أساس من القانون خليق بالرفض، كما لا يجوز الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق فرض الحراسة علي الأموال لمطلوب فرض الحراسة عليها متي كانت هذه الأموال لم يسبق فرض الحراسة عليها من قبل، ولم تعرض المحكمة لذلك. وهذا مفاده وجود اختلاف في الدعويين لأن الحراسة هي جزاء وقائي لصالح المجتمع فالمدعي الاشتراكي هو الذي يقدمها للمحكمة طبقا للقانون لأسباب تتصل بسلامة وأمن الوطن، بعكس شهر الإفلاس الذي يهدف إلي تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم قبل المفلس من أموال التفليسة، أما الحراسة المدنية في القانون المدني فتكون (بحكم قضائي) بناء علي (اتفاق الخصوم) إما بترشيح أحداهما أو تعيين شخص من الغير بحكم القضاء.

أما الدعوى الجنائية تفرض الحراسة فيها (جزاء جنائي) لصالح المجتمع بقضي به في حالات محددة قانونا علي سبيل الحصر شلا لحركة رأس المال (دعوى ١٣/٥٤ ق حراسات جلسة ١٠/٣/١٩٨٤).

١٢٢٠مكرر ٣ - (س) هل يجوز شهر إفلاس غير تاجر؟

الجواب: الإفلاس / نظام خاص (بالتاجر) أما غيرهم يطبق عليه نظام (الإعسار)

وهو معترف به في ظل القانون المدني (تصفية جماعية) كما هو الحال في الإفلاس التجاري، ويظل أمر التنفيذ علي أموال المدين (فرديا) يقوم بكل دائن باسمه الخاص، ومع ذلك فإنه طبقا

(نص م ١/٧٠٤ ق ١٩٩٩/١٩) ــ يجوز للمحكمة إذا طلب شهر (إفلاس الشركة) أن تقضي كذلك (بشهر إفلاس كل شخص) قام تحت ستار هذه الشركة (بأعمال تجارية) لحسابه الخاص وتصرف في أمواله الخاصة ــ سواء كان مدير لتلك الشركة أو عضو مجلس إدارة أو شريكا، سواء كان من (الغير) بل

(يجوز شهر إفلاس الشخص المعنوي) كالشركة التابعة للشركة القابضة، ولا يتم إشهار إفلاس هؤلاء لأشخاص إلا بعد شهر إفلاس الشركة أولا.

ويلاحظ: أن شهر الإفلاس لهؤلاء الأشخاص (جوازي المحكمة) كما لا يشترط أن يكون هؤلاء الأشخاص (تجارا) وتوقفوا عن السداد. وتصرف المفلس في عقاره إلي شخص مالم يقم (بتسجيله) يجعل العقار لا يزال في ملك المفلس، ولا يحاج بهذا التصرف جماعة الدائنين ولا يسري في مواجهتهم، ولوكيل الدائنين حق إقامة دعوى البطلان أو دعوى عدم نفاذ التصرف.

١٢٢٠مكرر٤ أحكام النقض في الإفلاس:

(١) دعوى الإفلاس لا قطع مدة التقادم المسقط لعدم توافر معني المطالبة القضائية فيها. (طعن ٦٦/٧٨٨٦ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٠).

(٢) الحكم الصادر بإفلاس شركة توصية بسيطة أو شركة تضامن تتوقف عند دفع ديونها عدا شركة المحاصة يستتبع إشهار إفلاس الشريك المتضامن فيها لكون الشريك المتضامن مسئول عن ديون الشركة في أمواله الخاصة ولو لم يكن ذلك الشريك مختصما فيها ويكون حجة عليه. (مادة ٧٠٣ من قانون التجارة الجديد). (طعن ٤٦/٤٧١ ق جلسة ١٩٩٨/٢/٩) (استئناف جاري شمال القاهرة رقم ٩/١٠٣٢ق).

(٣) الحكم بإشهار إفلاس التاجر دون تنفيذ فعلي، لا يحـول دون إشهار إفلاسه مرة أخرى. (استئناف القاهرة رقم ١١٥/٩٥٤ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٦).

(٤) التوقف عن الدفع شرط للحكم بشهر إفلاس التاجر لأنـه طبقا (م ١٩٥ تجارة جديدة) يجب: ـ

(أ) أن يكون الدين معين المقداد و مستحق الأداء.

(ب) خاليا من النزاع، ذلك أن التوقف عن الدفع طبقا لتلـك لمادة هو الذي ينبئ عن مركز مالي مضطرب، وضـائقة ماليـة مستحقة بتزعزع معها التاجر وتعرض به حقوق دائنيـه لخطـر محقق أو كبير الاحتمال، وبالتالي فليس كل امتناع، عن الدفع يعتبر توقفا بالمعني السابق بيانه، إذ قد يكون هذا الامتناع لمنازعة فـي الدين من حيث صحته أو مقـداره أو حلـول أجـل اسـتحقاقه أو لانقضائه بسبب من أسباب الانقضاء إذ يشترط في المـدين الـذي يشهر الإفلاس عند الوقوف عن دفعه أن يكـون مسـتحق الأداء، خاليا من النزاع. (طعن ٥٩/٣٦١ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٦).

(٥) <u>حكم شهر الإفلاس:</u> ينشئ حالة قانونية هي: إثبات توقف المحكوم عليه عن دفع ديونه. وقد رسم القانون أوضاعا خاصـة تكفل له العلنية من حيث إجراءات الإعلان عند صـدوره ليكـون حجة علي الكافة (طعن ٣٧/١٨٣ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧)

(٦) <u>دعوى الإفـلاس:</u> ماهيتها ؟ ليست دعوى مطالبه بالحق الذي يدعيه رافعها علي مدينة (التاجر)، بقصد الحصول علي حكـم يجبـره علي الوفاء به، وإنما هي (دعوى إجرائية بهدف إثبات حالة معينة) هي (توقف المدين عن دفع ديونه التجارية نتيجة اضطراب مركزه المـالي لترتيب أثاره. (الطعنان ٦٩/٧٩٥ ق جلسة ٢٠٠٤/٤/١٣)

(٧) يشترط في الدين الذي سيشهر الإفلاس عنـه أن يكـون دنيا تجاريًا حال الأداء ومعلوم المقدار وخاليا من النزاع الجـدي.

وعلي محكمة الموضوع استظهار ذلك (طعن ٧٣/٦٥٥٠ ق جلسة ٢٠٠٣/١٠/٢٧).

(٨) الامتناع عن السداد لا يعني التوقف من الدفع، فقد يكون مرجعه عذر طارئ مع القدرة علي الدفع، قد ويكون لمجرد العناد والمماطلة (طعن ٧٣/٥٢٤ ق جلسة ٢٠٠٤/٦/١٥).

(٩) شهر إفلاس التاجر. عدم لزوم ملكيته لمحل تجارتـــه، كما لا يرتب أسماء عقد الإيجار (الطعنـــان ٧٢/٥٥١٣/٥٧٨١ ق جلسة ٢٠٠٤/٦/١٥).

(١٠) شهر الإفلاس هو (جزء) قاصر علي (التجار) الموقفين عن سداد ديونهم التجارية (الطعنان ٣٤٤، ٧٣/٣٦٧ ق جلسة ٢٠٠٣/١٢/٢٢).

(١١) س) **<u>هل يجوز شهر إفلاس التاجر بعد وفاته ؟</u>**

جـــ)الإفلاس نظام خاص بالتجار يهدف إلي التنفيذ الجماعي علي أموال المدين التاجر الذي يتوقف عن دفع ديونه التجارية في مواعيد استحقاقها متي كان هذا التوقف يكشف عن انهيار ائتمانهـــا بغض النظر عما إذا كان المدين موسرا أو معسرا كثرت أمواله أو قلت طبقا (م ١٥٩ تجاري).

وطبقا م ٢٠٩ تجاري يجوز شهر إفلاس التـــاجر المتـــوفى بشرطان هما: ـــ

١) وفاة التاجر وهو في حالة توقف عن الدفع، أمـــا الوفـــاء بالدين في الميعاد برغم اضطراب الأحوال المالية، أو أن التركـــة التي خلفها كانت ظاهرة العسر فلا ترتب الإفلاس.

٢) طلب شهر الإفلاس خلال السنة التالية للوفاة حماية لسمعة التاجر، ويجوز لكل من الدائنين والنيابة العامة طلب شهر إفـــلاس التاجر بعد وفاته، أما المحكمة فلا يجوز لها ذلك من تلقاء نفسها إلا بناء علي طلب من شخص ذي صفه كالدائن مثلا.

الباب الخامس

الوقائع المادية

كسبب لكسب الملكية في العقار وهي أربع: -

(١) الحيازة (وقد سبق الحديث عنها بند ١٥٤ مكرر (١) وما بعدها من هذا الكتاب)

(٢) الملكية بالالتصاق.

(٣) الشفعة. سنتحدث عنه في كتاب مستقل

(٤) الميراث. سنتحدث عنه في كتاب مستقل

من الوقائع المادية كسبب لكسب الملكية: -

أولا: - الحيازة بوضع اليد بالتقادم الطويل (وقد سبق الحديث عنها بالجزء الأول من هذا لكتاب وموضوعه إجراءات التسجيل إمام الشهر العقاري وقواعد تملك الأجانب المشترين وحق الملكية).

ثانيا: الملكية بالالتصاق وحق القرار كسبب لكسب الملكية في العقار (المواد ١/٩٢٢، ٢/٨٠٣ مدني): -

تنص المادتين ١/٩٢٢، ٢/٨٠٣ مدني علي أن (ملك الأرض ما عليها من مباني بحكم الالتصاق).

فيجوز بيع الأرض المستقلة عما عليها من مباني والعكس إذا وجد قانون أو اتفاق يقضي بذلك (٣/٨٠٣، م٢/٩٢٢مدني) فبموجب لك القانون أو الاتفاق يعطي لمالك المباني (حق القرار والارتكاز علي الأرض) و (تسجيل) هذا الاتفاق (بدون أثر رجعي) (م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤بتنظيم الشهر). فإذا لم (يسجل) ذلك الاتفاق (وهو عقد شراء الأرض) لا يجوز (لمالك المباني) المطالبة (بحق الشفعة)، أما قبل (تسجيل الاتفاق) تكون (المباني) (ملكا لمالك الأرض بحكم الالتصاق) طبقا للمادتين ١/٩٢٢، ٢/٨٠٣ مدني (طعن ٥٩/٤٧٥ ق (هيئة عامة) جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥) وقد أدي خلو (المنشور الفني ١٩٨٧/١) من عبارة أو شرط (وجود قانون أو تفاق يقضي بذلك) والواردة (بمادة ٣/٨٠٢ مدني) إلي خلق (ثغره) في ذلك المنشور الفني، فترتب علي تطبيقه تسجيل (شقق مباعة) بموجب (شهادة تمويل) لمباني إقامتها (الغاضب) في غيبة أصحابها وهجرتهم خارج البلاد دون أن يقدم (سنة ملكية الأرض)، أو إدخال مالك الأرض مصادقا علي البيع (، حدث هذا في السجل ١٩٩٠/٣٠٠ إسكندرية الذي قيد (شهر مؤقت) وتثبت

بالأمر الولائي رقم ١٩٩٠/٨٠ ولائي مدني دون أن يقدم (سنة ملكية الأرض)، أو إدخال مالك الأرض مصادقا علي البيع (، حدث هذا في السجل ١٩٩٠/٣٠٠ إسكندرية الذي قيد (شهر مؤقت) وتثبت بالأمر الولائي رقم ١٩٩٠/٨٠ ولائي مدني إسكندرية، وتكررت حلة أخري مشابهة في الشهر المؤقت برقم ٧١٢/ ١٩٩٤، إلا أن الأمر الولائي ١٩٩٤/٩٨ ولائي مدني إسكندرية الغي (رقم الشهر المؤقت).

وقد قمنا بتنبيه مصلحة الشهر العقاري إلي خطورة العمل بالمنشور الفني ١٩٨٧/١ وما أدي إليه من تسجيل شقق مقامة علي أرض الغير (غصبا) بدون سند ملكية للأرض التي ترتكز عليها وهو. حق القرار) فسارعت المصلحة إلي تدارك الموقف وألغت هذا المنشور الفني، واستبدلته بالمنشور الفني ١٩٩٥/٩) وأكد علي أنه في حالة (التصرف) في (مباني) مقامة (علي أرض الغير) يلزم تقديم عقد مشتري الأرض. ويراجع تفصيل ذلك بند ١٧٠ فقرة ١٣ من هذا الكتاب تحت عنوان هل تعد شهادة التمويل الصادرة من البلدية مستندا ناقلا للملكية ؟ أو إدخال مالك الأرض (مصادقا من قبل البيع) ؟

حق القـــرار

(م ١/٩٢٢ مدني)

تعريفه:

طبقا م ١٠٩٠ (١٢٧٠ من المشروع التمهيدي) هـو (حـق عيني علي أرض موقوفة أو غير موقوفة يخول صاحبه أن يقـيم بناء أو غرسا علي أرض الغير) وهو بذلك (يختلف) عـن (حـق الحكر) الذي هو قاصر علي الأرض الموقوفة فقط، وقد أدي إلـي شهره أحوال احتياج الشخص للانتفاع بأرض مدة طويلة للبنـاء أو الغراس لا يكفي فيها (الإيجار).

أو هو حق عيني أصلي ــ متفرع عن حق الملكية ــ يخـول صاحبه سند الارتكاز ببناء مملوك له، علي عقار مملوك لغيره ــ سواء كان هذا العقار أرض أو مبني ــ (بتـسجيل عقـد شـراء الأرض ــ أو دخول مالك الأرض مصادقا علي عقد البيع من قبيل سلامة الصفقة أو من قبيل البيع أو مقرا للملكية) وهو في هذا كأي حق عيني أصلي ــ لا ينشأ ولا ينتقل طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ إلا (بالتسجيل) وينتقل (بالميراث) ولا يجـوز أن تزيـد مدتـه عـن (خمسون سنة) وينتقل ملكية البناء عند انتهائها (لمالك الرقبة) طبقا (م ١/١٠٩٥ أو ١٢٨٥ من المشروع التمهيدي للقـانون المـدني الصادر سنة ١٩٤٨[٦٧].

ـ طرق اكتسابه:

(١) التقادم الطويل ١٥ سنة:

---

(١) انظر الحقوق العينية الأصلية دكتور محمد كامل مرسي ــ الجزء الأول طبعة ١٩٥١ ص ٢٥٣، نظرية الشفعة مستشار/ عزت حنورة ص ٥٨ وما بعـدها. الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات مستشار / أنور طلبة ص ٣١٨ وما بعدها وص ٦٣٠ وما بعدها.

(٢) **الاتفاق:** فإذا كان السند (عقد انتفاع) فلا ينتقل حق القرار لصاحب حق الانتفاع إلا (بشهر عقد الانتفاع) وإذا كان السند (عقد البيع) فلا ينتقل حق القرار إلي المشتري إلا (بشهر عقد البيع) [١].

أثر تسجيله:

تسجيل حق القرار(ليس له أثر رجعي) وإنما أثره (فوري) (من تاريخ التسجيل والشهر) وليس من تاريخ إبرام عقد البيع الابتدائي ويترتب علي ذلك

أنه قبل تسجيل حق القرار لا يكون الباني للمنشات صاحب حق عيني حتى يجوز له (المطالبة بحق الشفعة) بسبب ذلك.

كما أن ملكية المباني قبل التسجيل تكون (ملكا لمالك الأرض) بحكم (الالتصاق) البائع بتسليم المبيع وحيازته والانتفاع به إلا أنه وليس لعقد البيع الإبتدائي (غير المسجل) من أثر وأن كان يلزم لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه من مباني علي الأرض مشتراة ــ **فحق القرار** حق عيني أصلي من قبيل لملكية ومتفرع عنها لا ينشأ ولا ينتقل طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ إلا (بالتسجيل) أما (قبل) تسجيل عقد بيع سند المشتري الباني فأن ملكية المباني تكون (للبائع مالك الأرض) بحكم (الالتصاق) (م ١/٩٢٢ مدني) نظير(تعويض) المشتري عنها طبقا (للمادة ٩٢٥ مدني) _(طعن ٤٥/٨٠ جلسة ١٩٧٩/٢/٤، طعن ٤٩/٦٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤، طعن ٤٧/٤٦٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٥، ٥١/٨٧٩ ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٦، طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢١، طعن ٥٨/٢٧١٦ ق جلسة ١٩٩٢/٨/٥، طعن ٥٩/٤٧٥ ق (هيئة عامة) جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥).

---

(١) رأت لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ حذف المواد التي تنظم (حق القرار) وهي المواد ١٠٩٠ــ ١٠٩٥ (المواد ١٢٧٩ــ ١٢٨٥) من المشروع التمهيدي لتفادي وضع أحكام مختلفة بصورة متقاربة، فالبعض منها يواجهه نظام (الحكر) والبعض الأخر يواجهه نظام الإجازة إما البعض الثالث فهو نادر لا يبرر استيفاء أحكام هذا الحق.

[1] ويلاحظ أن صاحب الحق الشخصي (المستأجر) لا يثبت له حق القرار لمجرد قيامه بالبناء بالعقار المؤجر.

استنادا (لعقد الإيجار) الصادر له فهو مجرد (حائز عرضي) وحتى ولو صرح له المؤجر بإقامة البناء فإن حقه يظل (حقا شخصيا) غير خاضع للشهر بالرغم من هذا التصريح فلا يكسب (حق القرار) ولكن إذا (اتفق) المؤجر مع المستأجر علي قيام الأخير بإقامة بناء بالعقار وتملكه. كان هذا الاتفاق متضمن (حق عيني) إذا (تم شهره) اكتسب المستأجر بموجبه (حق القرار) ومادام وجد هذا الاتفاق امتنع التحدي بقواعد الالتصاق ووجب اعتبار البناء مستقلا عن الأرض وملكه خالصا لمن أقامة. ويجب (تسجيله) طبقا ـ م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤).

وبدون هذا الاتفاق، يؤول ملكية ما يبينه لمالك الأرض طبقا لقواعد الالتصاق أو لا تنتقل ملكية لمباني للمتصرف إليه من مالكها الأصلي لعدم انتقال الملكية إليه فلا يستطيع نقلها لغيره، ذلك أن (فاقد الشيء لا يعطيه).

وإذا عدد ملاك البناء كان حقهم في القرار بالبناء (شائعها بينهم) ـ وشأن حق القرار في هذا شأن (المنافع المشتركة) بين ملاك شقق المبني الواحد.

---

(١) وقالت محكمة النقض في هذا الطعن (الأصل ملكية صاحب الأرض لكل ما عليها من مباني جواز تخويله الغير الحق في إقامة منشآت عليها وتملكها بمقتضي (تصرف قانوني) ينطوي علي الترخيص بالبناء م ٩٢٢ مدني) وعدم انتقال ملكية المنشآت إلي الباني بمجرد صدور هذا الترخيص وإنما (بتسجيله) وقبل التسجيل تكون لصاحب الأرض بحكم الالتصاق م ١/٨٢٢ مدني (مجلة القضاء، العدد الأول و لثاني لسنة ١٩٩٦ ص ٣٩٨) (طعن ٥٩/٤٧٥ ق (هيئة عامة) جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥.

أحكام النقض في الالتصاق:

(١) يشترط حتى يتحقق التملك بالالتصاق (قرينة قانونية) (طبقا لنص المادة ١/٩٢٢ مدني) هي ألا يكون هناك اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المنشأت علي مصير هذه المنشـــأت بحيث إذا وجد هذا الاتفاق (يجب أعمالـــه) ويمتنـــع التحـــدي بقواعد الالتصاق.

(طعـــن ٤١/١٩٢ ق جلســـة ١٩٧٥/١٢/٢٣)، (طعـــن ٥٠/٣٥٤ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٨) (لم ينشر).

(٢) أقامة (مشتري الأرض) (بعقد عرفي غيـــر مســـجل) (بنـــاء عليها). ليس له التحدي وطلب أعمالا قواعد الالتصاق بشأنها. عـــدم انتقال ملكية هذه المباني إليه إلا (بشهر) (عقد مشـــتري الأرض) علـــه ذلك: حق القرار (حق عيني) لا ينشأ ولا ينتقل إلا (بشهره سنده) (م٩ق ١٩٤٦/١١١٤ تنظيم الشهر العقاري) و(قبل التســـجيل) بقـــاء ملكيـــة المنشآت للبائع بحكم (الالتصاق) نظير تعويض المشتري عنها (قيمتهـــا إنقاض) (طبقا للمواد ٩٢٢، ٩٢٥ مدني).

(طعـــن ٥١/٨٧٩ ق جلســـة ١٩٨٦/٤/١٦)، طعـــن ٥٨/٢٧١٦ ق جلســـة ١٩٩٢/٨/٥)، (طعـــن ٥٩/١٦٦٨ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٨)، طعن ٦٤/٦ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٤).

حكم المنشآت التي يقيمها شخص علي أرض الغير بحسن نية:-

(١) تجاوز وتعدي الجار بالبناء علي (جزء صغير) مـــن ملك جاره (بحسن نيه) جواز إلـــزام الجـــار المتعـــدي عليـــه (بالنزول عن ملكية هذا الجزء للباني) مقابل (تعويض عـــادل) **أساسه** (م ٩٢٨ مدني) **فمناطه** (حسن نيه الجار الباني وقـــت البناء علي الجزء الملاصق لأرضه) **وهو استثناء من:**

(أ) القواعد العامة التي لا تجيز نزع الملكية (لمنفعة خاصة).
(ب) ومن قواعد الالتصاق الي تقرر لصاحب الأرض الحق في تملك البناء أو طلب إزالته. (طعن ٥٢/٨٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦)، (طعن ٥٤/١٢٤٤ ثق جلسة ١٩٨٥/٤/٤)، (طعن ١٣٧٤، ٥٣/١٤٠٩ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٦)، طعن ٦٢/٤٣٣٤ ق جلسة ١٩٩٤/٥/١٨) (ويراجع بند ١٩٨ من هذا الكتاب في التعدي بالبناء علي جزء يسير من أرض الجار الملاصق).

(٢) إذا كان الباني (حسن النية) بأن كان يعتقد أن الأرض مملوكة له وهو (أمر مفترض) مالم يقم الدليل علي عكسه. (فلا يجوز لصاحب الأرض طلب الإزالة).

(طعن ٣٤/٣٧٤ ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١).

(٣) عدم جواز الجمع بين (ثمرة البدلين) (المبني وقيمة التعويض المستحق للباني). إغفال الحكم بحث دفاع الطاعنين بخصم فوائد المبلغ الذي أنفقاه ــ بحسن نية من مالهما في إقامة البناء من ريع العقار عن المدة السابقة علي تاريخ الوفاة بالتعويض المستحق لهما عن إقامة البناء (قصور).

(طعن ٦٠/١٢٤٨ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٦).

حكم المنشآت التي يقيمها الشخص علي أرض الغير بسوء نية:

(١) (المنشآت) التي يقيمها الشخص علي أرض الغير (بسوء النية) (لمالك الأرض وحده دون غيره. له حق طلب إزالتها (م ١/٩٢٤ مدني). القضاء لمشتري الأرض (بعقد عرفي غير مسجل) بإزالة تلك المنشآت (خطأ في القانون). (طعن ٤٢/١٨٩ جلسة ١٩٧٦/١/١٣).

(٢) إذا كان الباني (سيء النية) أي يعلم أن الأرض ليست مملوكة

له وبني (دون رضاء) صاحب الأرض. لصاحب الأرض الإزالة علي نفقة الباني وإعادة الشيء إلي أصله مع التعويض إذا كان لـه محل (وبشرط: أن يثبت سوء نية الباني) وذلك في ميعاد (سنة) من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت، إذا مضت (سنة) أو إذا لم يجر الإزالة، تملك صاحب الأرض لمنشآت (بالالتصاق) ودفـع أقـل القيمتين: قيمة البناء مستحق لإزالة (إنقاص)، أو ما زاد في ثمـن الأرض بسبب البناء (المواد ٩٢٤، ٩٢٥ مدني).

(طعن ٣٤/٣٧٤ ق جلسة ١٩٦٨/٦/١١).

(٣) لا يكفي مجرد إبداء الرغبة في الإزالة خلال الميعاد (سنة).

(طعن ٤٧/١٢٣٦ ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٧).

(٤) إقامة مشتري الأرض (بعقد عرفي لم يـسجل) (مبـان) علي الأرض المبيعة، ثم فسخ عقد البيع (بسبب راجع إليه)، يترتب عليه اعتباره بانيا سيء النية (طبقا م ٩٢٤ مدني). يجـب تقـديم البائع طلب الإزالة خلال (سنة) من تاريخ الحكم النهائي بالفسخ أو من تاريخ علمه بإقامتها إذا كان العلم (بعد الفسخ).

(طعن ٤٤/٤٧٢ ق جلسة ١٩٧٧/١٢/١٥).

(٥) بناء صاحب الأدوات في أرض غيـره (بـسوء نيـة) لصاحب الأرض طلبه الإزالة علي نفقة البـاني مـع التعـويض **شرطه:** رفع الدعوى خلال (سنة) من تاريخ علمه بإقامة المبـاني وألا سقط الحق فيه (ن ٩٢٤ مدني). تملكه المنشآت بالالتـصاق (بعد) مضي (سنة)، أو طلب استيفائها مقابل دفع أقل القيمتين البناء مستحق الإزالة بعد استنزال تكاليف الهدم (قيمـة المـواد وأجـره العمل)، أو ما زاد في ثمن الأرض بسببه (م ٩٢٤، ٩٢٥ مدني).

طعن ٥٥/٤٤٤١ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٦)، (طعن ٦١/٢٣١ قف جلسة ١٩٩٥/٦/٢١) لم ينشر، (طعن ٦٦/٣٩٥٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧).

(٦) هذا التعويض ولئن كان مصدره (القانون) إلا أنه يمثل قيمة ما أثري به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت (طعن ٦٣/٣٣٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨).

(٧) بناء المستأجر (دون إذن المؤجر)، يكون **مملوكا لصاحب العين ومعلق علي شرط واقف هو:** إعلان رغبته المالك في تملكه. فطبقا (للمادة ٢/٥٩٢، ٣مدني) يكون للمؤجر: أ ــ طلب إزالة البناء الذي أقامة المستأجر دون عمله أو رغم معارضته مع تعويض الضرر ب ــ طلب إبقاؤه مقابل أن يرد للمستأجر أقل القيمتين (ما دفعه في هذه المباني، أو ما زاد علي قيمة العقار) صيرورتها ملكا لصاحب الأرض بالالتصاق (م ٩٢٢ مدني) (طعن ٤٦/٣١٤ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٣).

(٨) مفاد نص م ٣ ق ١٩٥٦/٨٦ (بشأن المناجم والحاجر)

(يعتبر من أموال الدولة ما يوجد من مواد معدنية بالمناجم والأراضي المصرية والمياه الإقليمية) أن ما يعتبر ملكا للدولة هو المواد المعدنية دون الأماكن التي تستخرج منها والتي تظل مملوكة لصاحب السطح في الحدود المقررة قانونا وله حق استعمالها واستغلالها في غير أوجه استخراج المعادن، وبما لا يتعارض مع ما يكون مخولا للغير من الحق في البحث أو الكشف بها عن تلك المواد وعلي ألا يؤدي عمل المرخص له إلي الأضرار بالسطح، فإذا نجم عن عمله ضرر بالسطح أو حرمان المالك من الانتفاع بملكه التزم المرخص له (بتعويضه) عنهما. وإذا كان الاتفاق موضوع النزاع قد انصب علي مقابل إشغال السطح فإنه يكون قد ورد علي ما يجوز التعامل فيه قانونا، ويكون النعي علي الحكم بهذا السبب علي غير أساس (طعن ٧٧/٢٢٢ ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠).

الباب السادس

قوانين وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقاري

وقوانين التيسيرات الجديدة علي طالبي الشهر

(يوليو ١٩٩٦)

(١) التحكيم (ق ١٩٩٤/٢٧)

(٢)التعامل بالنقد الأجنبي (ق ١٩٩٤/٢٨) معدل بقانون (١٩٩٦/٢٢٨).

(٣) قانون الأحوال المدينة رقم (١/١٤٣)

أولا التحكيم (ق ١٩٩٤/٢٧)

وأحكام المحكمين [١][٢]

المادة الأولى:

يعمل به ولو كان اتفاق التحكيم مبرم (قبل) نفاذ قانون التحكيم (١٩٩٤/٢٧) (أي بأثر رجعي) والمادة الرابعة يعمل به بعد (شهر) من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (بدأ العمل به في ١٩٩٤/٥/٢٢)

مادة ٩: من القانون يكون الاختصاص بنظرة (للمحكمة المختصة أصلا بنظر النزاع) وتظل كذلك حتى نهاية إجراءات التحكيم.

مادة ٢/١٠: يجب (تحديد موضوع النزاع) بالدعوى وإذا كان الاتفاق لاحق لقيام النزاع فيجب (أن يحدد المسائل التي يشملها التحكيم) و إلا كان الاتفاق (باطل) و (أي بند) أساسي بالعقد يتضمن شرط التحكيم والإحالة إليه وكان واضحا (يعد اتفاق علي التحكيم).

مادة ١١: لا يجوز الاتفاق علي التحكيم إلا للشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك التصرف في حقوقه (ولا يجوز) التحكيم في (المسائل التي لا يجوز فيها الصلح) (كالبنوة م ٥٥١ مدني) لأنها من النظام العام والأهلية (م ٤٨ مدني) و إلا كان (باطل) (م ٢٣١ ت. ش ٢٠٠١).

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٦ تابع (١٩٩٤/٤/٢١) ومذاع بالمنشور الفني (١٩٩٤/٥).

(٢) وسنده في الإسلام ﴿فَٱبْعَثُوا۟ حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِۦ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَآ إِن يُرِيدَآ إِصْلَٰحًا يُوَفِّقِ ٱللَّهُ بَيْنَهُمَآ﴾ [النساء، ٣٥].

مادة ١٢: يجب أن يكون اتفاق التحكيم (مكتوبا) و إلا كان (باطلا).

مادة ١٣: في حالة رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائي متضمن شرط (التحكيم) للمحكمة إذا ما دفع أماها قبل إبداء أي طلب أو دفاع في الدعوى أن تحكم (بعدم قبول الدعوى).

مادة ١/١٥: تشكل هيئة التحكيم باتفاق الطرفين من (محكم واحد) أو أكثر فإذا لم يتفقا علي العدد كان العدد (ثلاثة).

مادة ٢/١٥: في حالة تعدد المحكمين يجب أن يكون عددهم (وترا) و إلا كان التحكيم (باطل) (كثلاثة أو خمسة أو سبعة مثلا).

مادة ١/١٦: لا يجوز أن يحكم (المحكم) قاصرا أو محجوز عليه أو محروم من حقوقه المدنية بسبب الحكم عليه في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو بسبب إفلاسه ما لم يرد إليه اعتباره.

مادة ٤٠: يصدر الحكم (بأغلبية الأراء) بعد (المداولة).

مادة ١/٤٣: يصدر حكم التحكيم (كتابة) و (موقع من المحكمين) وفي حالة تشكيل هيئة التحكيم من أكثر من محكم واحد يكتفي بتوقيعات (أغلبية المحكمين) بشرط ذكر سبب عدم توقيع الأقلية في الحكم.

مادة ٢/٤٣: يجب أن يكون حكم التحكيم (مسبب) إلا إذا استبعد ذلك أطراف التحكيم أو كان القانون الواجب التطبيق علي إجراءات التحكيم لا يشترط ذكر سبب.

مادة ٣/٤٣: يجب أن يشتمل حكم التحكيم علي أسماء الخصوم عناوينها وعناوينهم وأسماء المحكمين وعناوينهم وجنسياتهم وصفاتهم، صورة من اتفاق التحكيم، وملخص لطلبات الخصوم وأقولهم ومستنداتهم ومنطوق الحكم وتاريخ ومكان إصداره وأسبابه إذا كان ذكرها واجب.

مـــادة ٥٢: أحكام التحكيم (غير قابلة للطعن فيها بأي طريق) فلا يجوز استئنافها ويكتفي بصورة رســمية منهــا (م ٢٣٢ت.ش ٢٠٠١) وإنما يجوز رفع دعوى مبتدأة ببطلانها في أحوال: ــ

(١) عدم وجود اتفاق علي التحكيم عند إبرامه.

(٢) وجود ناقص اهلية أو فاقدها في احد طرفي اتفاق التحكيم عند إبرامه.

(٣) بطلان إجراءات التحكيم.

(٤) مخالفة حكم التحكيم للنظام العام بمصر.

مادة ٥٥: أحكام المحكمين (واجبة النفاذ) (وحائز لحجيــة الأمر المقضي) وقد أصدرت مصلحة الشهر العقاري (المنشور الفني ٩٣/١ و١٩٩٤/٥)ويوجب مراعاة عدم استلزام المطالبة بتزييل أحكام المحكمين بالصيغة التنفيذية بــه عنــد تقــديمها للشهر) باعتبار أن (إجراءات الشهر العقاري) ليســت ضــمن (إجراءات التنفيذ) ولأن حكم المحكمين تترتب أثاره من وقــت التوقيع عليه، فتحوز حجية الشيء المحكوم به، ولو لم يكن قد صدر الأمر بتنفيذه، بل ولو لم يكن قد أودع قلم كتاب المحكمة (م ٢٣٢ت.ش ٢٠٠١).

١٢٢١ـ المستندات المطلوبة للشهر:

(١) اتفاق التحكيم أو صورة رسمية منه.

(٢) صورة رسمية من حكم المحكمين.

١٢٢٢ـ نخلص مما سبق أن التحكيم يكون (باطلا) في أحوال ستة هي:

(١) عدم وجود اتفاق مكتوب (مادة ١٢)

(٢) عدم تحديد موضوع النزاع بالدعوى (م ٢)

(٣) إذا كان في مسائل لا يجوز فيها الصلح (مادة ١١).

(٤) إذا لم يكن تشكيل هيئة المحكمين (وترا) إذا زادوا عن واحد (مادة ٢/١٥).

(٥) بطلان إجراءات التحكيم، أو بطلان إعلان أحد طرفي التحكيم (مادة ١/٥٣).

(٦) **شروط في الحكم** بأن يكون (مكتوب) (وموقع) من المحكمين (ومسبب) ما لم يتفق علي غير ذلك أو، أن القانون الواجب التطبيق لا يشترط ذلك وأن يشتمل علي (أسماء وعناوين وجنسية وصفة) كل ن (الخصوم والمحكمين) (مادة ٤٣).

(م ٢/٥٨): لا يجوز الأمر بتنفيذ (حكم التحكيم) إلا بعد التحقق من الأتي: ــ

أ ــ عدم تعارضه مع حكم سبق صدوره من مصر.

ب ــ عدم مخالفته للنظام العام بمصر.

ج ــ أنه قد تم إعلانه للمحكوم عليه إعلانا صحيحا.

(م ٣/٥٨): لا يجوز (التظلم) من الأمر الصادر بتنفيذ حكم التحكيم ــ ولكن يجوز التظلم من الأمر الصادر برفض التنفيذ خلال (٣٠ يوم) من تاريخ صدوره.

١٢٢٣ـ أحكام النقض في التحكيم:

النص عليه في العقد (ملزمة لطرفيه):

١ــ دعوى ضمان المهندس المعماري والمقاول لعيوب البناء (م ٦٥١مدني) أساسها (المسئولية العقدية) التي تنشأ عن عقد المقاولة. تخلف العقد أثره: عدم التزام لمهندس المعماري قبل رب العمل (بالضمان). تضمن عقد المقاولة شرط التحكيم أثره: التزام طرفيه بالخضوع (للتحكيم) وعدم اختصاص (القضاء الرسمي) بنظر النزاع. (طعن ٦٥/١٠٣٥٠ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١).

٢ــ التحكيم (طريق استثنائي لفض الخصومات) قوامه الخروج علي طرق التقاضي العادية وما تكلفه من ضمانات وبالتالي فهو مقصور علي ما تصرف إليه أراده المحتكمين في عرضه علي هيئة التحكيم سواء انصراف إلي نزع معين أو جميع المنازعات. مؤدي ذلك: عدم امتداد نطاق التحكيم إلي عقد أخر لم تنصرف أراده الطرفين إلي نصه عن طريق التحكيم أو إلي اتفاق لاحق.

(طعن ٥٤/١٦٤٠ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٤).

٣ــ إذا نص في عقد الاتفاق علي التحكيم وخلا الاتفاق من اختيار من يحكمونه بينهم أثره: فرض المحكمة اختيارها علي المتعاقدين (م ١٧ ق ١٩٩٤/٢٧ بشأن التحكيم). (طعن ٧١/٤٧٩١ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤).

شرط التحكيم (غير متعلق بالنظام العام):

(شرط التحكيم) عدم تعلقه (بالنظام لعام) مؤداه: ليس للمحكمة أن تقضي باعماله من تلقاء نفسها ــ وجوب التمسك به أمامها ــ جواز النزول عنه صراحة أو ضمنا ــ يجب التمسك به قبل التكلم في الموضوع **مخالفة ذلك أثره:** سقوط الحق فيه.

(طعن ٥٨/٣٦٠٨ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/٢١).

ولاية الفصل في لنزاع محل التحكيم:

ــ (هيئة التحكيم) ولايتها في الفصل في النزاع محل التحكيم مستمد من اتفاق الخصوم علي اختيار أعضائه أثره: بطلان التحكيم الصادر من هيئة شكلت أو عينت علي وجه مخالف لاتفاقهم (المادتان ١٥، ١/٥٣ ق ٢٧/ / ١٩٩٤).

(طعن ٦٧/٤٧٤ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٠).

مشارطة التحكيم (ليست من التصرفات واجبة الشهر):

ـ مشارطة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات أو الدعاوي الواجب شرها (م ١٥، ١٧ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر) ـــ (تسجيل المشارطة) لا أثر له.

(طعن ٥١/٢٢١٢ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٧) يجب الاعتداد بتاريخ (حكم المحكمين) دون تاريخ تسجيل المشارطة (طعن ٤٤/٩٣٥ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠).

حجية التحكيم:

ـ حكم المحكمين يجوز (حجية الشيء المحكوم فيه) أثره: ليس للقاضي الأمر بتنفيذه: التحقق من عدالته أو صحة قضائه في الموضوع، لأنه يعد هيئة استئنافية في هذا الصدد. (طعن ٦٥/١٠٣٥٠ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١).

حكم التحكيم (نسبي) قاصر علي أطرافه الممثلين فيه وليس له حجية علي (الغير).

٢ـ **حكم المحكمين**، وجوب اشماله علي صورة من وثيقة التحكيم (م ٥٠٧ مرافعات) إغفال ذلك أثره: (بطلان الحكم) ولو كانت قد أودعت معه بقلم كتاب المحكمة علـه ذلك: لزوم أن يستكمل الحكم بذاته شرائط صحته.

(طعن ٥٦/٢٥٦٨ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٣)

٣ـ (إعفاء) حكم المحكمين من إتباع إجراءات المرافعات ليس من شأنه عدم إتباع الأحكام الخاصة بالتحكيم الواردة بذات القانون، ، وجوب اشتمال الحكم علي ملخص لأقواله لخصوم ومستنداتهم (م ٥٠٧ مرافعات) إغفال ذلك أثره: (بطلان حكم المحكمين). ضم أوراق الدعوى للحكم لا أثر له.

(طعن ٥٨/٩٠ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٤).

٤ــ التحكيم (طريق استثنائي) لفض الخصومات. قوامه: الخروج علي طرق التقاضي العادية وما تكلفه من ضمانات ــ قصره علي ما تنصرف إليه أراده المحتكمين وجوب أن تتضمن وثيقة التحكيم تعيينا لموضوع النزاع حتى تتحدد ولاية المحكمين، و يتسني رقابة مدي التزامهم حدود ولايتهم ــ جواز تحديده أثناء المرافعة أمام هيئة التحكيم (م ٥٠١ مرافعات) المقابلة لمادة ١٠ق ٢٧١٩٩٤مخالفة ذلك أثره: (بطلان حكم المحكمين). (طعن ٦١/٤١٧٣ ق جلسة ١٩٩٧/٦/٢١).

٥ــ أسباب بطلان حكم المحكمين. ورودها (علي سبيل الحصر).

الخطأ في احتساب مدة التقادم. عدم اعتبارها من تلك الأسباب قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان حكم المحكمين لهذا لسبب (خطأ) عله ذلك.

(الطعنان ٦٥٢٩، ٦٢/٦٥٣٠ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٢).

تحول العقد لا يجوز في عقد التحكيم الباطل: ـ

ــ تحول العقد الباطل إلي عقد أخر شرطه: أن تتوافر فيه إيجاد عقد صحيح وانصراف نية المتعاقد إلي الارتباط بالعقد الجديد لو تبين بطلان العقد الأصلي. عدم تحقق هذا الشرط في عقد التحكيم الباطل. عدم إمكان تحوله إلي عقد أخر.

(طعن ٣٤/٤٠٧ ق جلسة ١٩٦٨/١١/٢٨).

شرط تنفيذ حكم المحكمين:

١ــ تنفيذ أحكام المحكمين ــ عدم خروجه في جوهرة عن القواعد العامة لتنفيذ الأحكام الاستثناء: وضع (الصيغة التنفيذية) عليه بأمر من (قاضي التنفيذ) (م ٥٠٩ مرافعات). (طعن ٦٧/١٢٧٨ ق جلسة ١٩٩٨/٧/١١).

٢ــ وضع الصيغة التنفيذية علي أحكام لمحكمين بأمر على عريضة ــ عدم تسبيبه من القاضي الأخر يبطله إذا صدر مخالفا لأمر أخر سابق عليه، اعتبار ذلك البطلان مقررا لمصلحة من صدر الأمر ضارا به يسقط إذا تنازل عنه صراحه أو ضمنا (المواد ١٩٥، ٥٠٩ مرافعات) طعن ٥٧/٢٦٩٠ ق جلسة ٢٠٠٣/١١/٢٣).

متى يكون التحكيم باطلا ؟

١ــ عدد المحكمين يجب أن يكون (وترا) (م ٢/٥٠٢ مرافعات) مخالفة ذلك أثره: **بطلان التحكيم**).

(الطعنان ٦٥٢٩، ٦٢/٦٥٣٠ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٢)

منشور في ٢٠٠٣/١٢:ـ

ويجوز رفع دعوى بطلان حكم التحكيم وفقا للأحكام المبينة في المادتين (٥٣، ٥٤ قانون ١٩٩٤/٢٧).

(كوقوع بطلان في الحكم أو مخالفته للنظام العام بشرط رفعها خلال ٩٠ يوم التالية لتاريخ إعلان الحكم للمحكوم ضده) ولا يترتب علي وقف دعوى البطلان (وقف تنفيذ حكم التحكيم) وأجاز المشرع للمحكمة وقفه إذا طلب المدعي ذلك عليها وعلي المحكمة الفصل في طلب وقف التنفيذ خلال ٩٠ يوم من تاريخ أول جلسة محددة لنظره إلا إذا أقرت وقف التنفيذ فعليها الفصل في دعوى البطلان خلال ٦ شهور من تاريخ صدور أمر الوقف، إذا كان حكم التحكيم واجب النفاذ إلا أن نفاذه موقوف بقوة القانون خلال الـ٩٠ يوم التالية لتاريخ إعلانه للمحكوم ضده.

وقد صدر هذا المنشور بناء علي حكم المحكمة الدستورية ببطلان نص مادة (١/٦٦ قانون ١٩٨٣/٩٧) الخاص بهيئات القطاع العام في القضية رقم (٢٠/٩٥ ق دستورية عليا جلسة

٢٠٠٣/٥/١١). ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٢ تابع) بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢٩.

ـ اللجوء إلي التحكيم (حق جوازي) ليس من شأنه نزع الاختصاص من المحاكم صاحبه الولاية العامة، ولصاحب الشأن أن يلجأ إليها مباشرة.

(طعن ٦٦/٨٥٤٧ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٢)

ـ جواز التحكيم والاتفاق علي شرطه في العقود الإدارية (المادة الأولي ق ١٩٩٤/٢٧، م ٥٨ من قانون مجلس الدولة) استئناف القاهرة القضية ١١٣/٦٤ ق جلسة ١٩٩٧/٣/١٩).

ـ طلب تعيين المحكمين طبقا م ١٧ ق ١٩٩٤/٢٧ بشأن التحكيم يجب أن يقدم إلي المحكمة المختصة بالطرق المعتادة لرفع الدعوى، ولا يجوز تقديمه بموجب أمر علي عريضة إلي رئيس تلك المحكمة استناد إلي نص ١٩٤ مرافعات (استئناف القاهرة ـ الدعوى ١١٩/٢٠ ق تحكيم جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٦).

التحكيم وتصرفات الجمعيات التعاونية للإسكان:

مناط التجاء عضو الجمعية التعاونية للإسكان إلي (نظام التحكيم) المنصوص عليه بمادة ١٧ من النظام الداخلي للجمعية التعاونية للبناء والإسكان هو: قيام نزاع بينه وبين الجمعية بسبب صدور قرار من مجلس إدارتها أو جمعيتها العمومية يمس مصلحته وأما ما عدا ذلك من منازعات تثور بين الأعضاء بعضهم ببعض، أو بينهم وبين الغير، فلا تخضع لنظام التحكيم، وإنما يحكمها (القضاء العادي) صاحب الولاية لعامة (طبقا م ٥/١٠ من قرار وزير الإسكان رقم ١٩٦٨/٦٩٣).

(طعن ٦٣/٨٨٥٨ ق جلسة ١٩٩٥/١/٣١).

في ٢٠٠٨/١٣: =

أولا: يجب الامتناع عن قبول أحكام التحكيم التي تتعلق بعمل أو موضوع من الأعمال و الموضوعات المحظور التحكيم فيها والواردة بمادة الرابعة بند أولاً من قرار وزير العدل رقم ٢٠٠٨/٨٣١٠ سواء توثيق أو شهر ويتعلق بأي حق عيني علي عقار أو قيمته أو ثبوت ملكيه أو التصالح عليه.

ثانيا: يلغي العمل بالمنشورين الفنيين ١٩٩٤/٥، ٢٠٠٣/١٢ والمواد ٢٣١،٢٣٢ ت.ش ٢٠٠١.

ثانيا: التعامل بالنقد الأجنبي (١)

(ق ١٩٩٤/٣٨ معدل بالقانون ١٩٩٦/٢٢٨)

(منشوران فنيان ٣ و ٧ لسنة ١٩٩٤ و ٩٦/٢٦)

مادة ١: لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يحتفظ بكل ما يؤول إليه أو بملكية أو يحوزه من نقد أجنبي وله الحق في لقيام بأية عملية من عمليات النقد الأجنبي بما في ذلك التمويل للداخل والخارج والتعامل داخليا. علي أن تتم هذه العمليات عن طرق المصارف المعتمدة للتعامل في النقد الأجنبي و الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل طبقا لأحكام هذا القانون في جمهورية مصر العربية.

مادة ٢منه: للمصارف المعتمدة القيام بأية عملية من عمليات النقد الأجنبي بما في ذلك قبول الودائع والتعامل والتحويل للداخل

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ بتاريخ ١٩٩٤/٦/٢ ومذاع بالمنشور الفني (١٩٩٤/٣).

(٢) وبإلغاء (م ٣ ق ١٩٩٤/٣٨) يلغي شرط تحويل نقد أجنبي يساوي قيمة العقار الذي يمتلكه، ويكون المستثمر الأجنبي المقيم بالخارج قد تخلص من قيد كيفية استرداد حصيلة تصرفه في العقارات المملوكة له بمصر.

والخارج والتشغيل والتغطية فيما تحوزه من أرصده بالنقد الأجنبي ويجوز للوزير المختص أن يرخص بالتعامل في النقد الأجنبي لجهات أخرى غير المصارف المعتمدة.

مادة ٣ منه: (ملغاة بالمادة البولي بقانون ١٩٩٦/٢٢٨) والمنشور الفني (١٩٩٦/٢٦).

وكانت تنص قبل إلغائها علي (يكون إجراءات التحويلات والمعاملات ذات الطابع الرأسمالي والمتعلقة بتصرف الأجانب المقيمين بالخارج في الأصول الرأسمالية من العقارات علي مختلف أنواعها المملوكة لهم بالبلاد علي أن يتم التحويل خلال (٥ سنوات) من تاريخ التصرف في هذه لعقارات.

مادة ١٣ منه: تنفق أحكام هذا القانون مع أحكام قانون الاستثمار رقم (١٩٨٩/٢٣٠).

مادة ١٤ منه: يلغي قانون التعامل بالنقد الأجنبي السابق رقم (١٩٧٦/٩٧)

مادة ١٦منه: يقصد الوزير المختص في تطبيق أحكام هذا القانون الوزير الذي يتبعه قطاع النقد الأجنبي.

ويراعى بخصوص ذلك القانون ما يلي:

أولا: عند إشهار عقود بيع مملوكة لأجانب مقيمين بمصر وصادرة منهم يجب مطالبة أصحاب الشأن بتقديم شهادة من مصلحة وثائق السفر والهجرة تفيد إقامة الأجنبي بالبلاد مدة (٥ سنوات) متصلة أو حصوله علي إقامة خاصة لمدة (عشر سنوات)

ثانيا: لا يطبق هذا القانون علي الأصول المنقولة (كالسيارات).

ثالثا: ملغاة بالمنشور الفني (٩٦/٢٦).

رابعا: ملغاة بالمنشور الفني (٩٦/٢٦).

خامسا: ألغيت (م ٤٤١ تعليمات شهر ٩٣) الخاصة بإخطار الجهات الأربع وإرسال صورة إضافية من طلب الشهر إليها وهي مأمورية الضرائب المختصة التابع لها العقار والإدارة العامة للنقد بوزارة الاقتصاد وقسم مكافحة تهريب النقد بوزارة الدخيلة والمصرف المعتمد الذي يحدده صاحب الشأن وذلك بموجب المنشور الفني (١٩٩٦/٢٦).

اللائحة التنفيذية لقانون التعامل بالنقد الأجنبي

(ق ٣٨ /١٩٩٤)

قرار وزاري رقم (٩٤/٣٣١). (١)

المادة الرابعة: يلغي القرار الوزارة (١٩٩١/١١٧) بشأن اللائحة التنفيذية للقانون (١٩٧٦/٩٧) الخاص بتنظيم العامل بالنقد الأجنبي والقرارات المعدلة له.

مواد اللائحة التنفيذية:

مادة ١: يكون التعامل في النقد الأجنبي بمصر في إطار سوق حرة النقد الأجنبي تتم من خلال الجهات الأتية: ــ

أ ــ البنك المركزي المصري.

ب ــ المصارف المعتمدة المنصوص عليها في (م ٦) من هذه اللائحة.

ج ــ الجهات غير المصرفية المرخص لها في التعامل بموجب قرار وزاري. وتقوم الجهات المشار إليها بالبندين (ب، ج) بالتعامل في النقد الأجنبي لحسابها أو حساب غيرها تحت مسئوليتها.

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ١٧٣ (تابع) في ١٩٩٤/٨/٤ ويعمل به من ١٩٩٤/٨/٥ مذاع بالمنشور الفني (١٩٩٤/٧)

مادة ٦: المصارف المعتمدة وهي:

(١) البنك الأهلي المصري.

(٢) بنك مصر.

(٣) بنك إسكندرية.

(٤) بنك القاهرة.

(٥) بنك التجاري الدولي / مصر.

(٦) بنك مصر الدولي.

(٧) البنك المصري الأمريكي.

(٨) بنك مصر رومانيا.

(٩) بنك القاهرة وباريس.

(١٠) بنك مصر أمريكا الدولي.

(١١) بنك قناة السويس.

(١٢) بنك النيل.

(١٣) بنك إسكندرية الكويت الدولي.

(١٤) البنك الأهلي سوسيته جنرال.

(١٥) بنك القاهرة الشرق الأقصى.

(١٦) بنك الدلتا الدولي.

(١٧) المصرف الاتحادي العربي للتنمية ولاستثمار.

(١٨) بنك المهندسين.

(١٩) البنك الوطني المصري.

(٢٠) البنك الوطني المصري.

(٢١) البنك الوطني للتنمية.

(٢٢) المصرف الإسلامي الدولي للاستثمار والتنمية.

(٢٣) بنك التجارة والتنمية (التجارية).

(٢٤) بنك فيصل الإسلامي.

(٢٥) بنك الدقهلية التجاري.

(٢٦) بنك الإسكندرية التجاري والبحري.

(٢٧) بنك مصر اكستريور.

(٢٨) بنك بور سعيد الوطني للتنمية.

(٢٩) البنك الوطني البريطاني.

(٣٠) البنك المصري الخليجي.

(٣١) بنك مصر العربي الأفريقي.

(٣٢) بنك الائتمان الدولي.

(٣٣) بنك باربا (معدل بقرار وزيري الاقتصاد رقم ١٩٩٩/٨٩) ومنشور بالوقائع المصرية.

(٣٤) البنك الأهلي اليوناني (أضيف بالقرار الوزاري ١٩٩٨/٤١ منشور بالوقائع عدد ٣١ بتاريخ ١٩٩٨/٢/٩).

(٣٥) بنك جمال ترست (مضاف بقرار وزير الاقتصاد رقم ١٩٩٩/٨١ ومنشور بالوقائع عدد ٥٦ بتاريخ ١٩٩٩/٣/١١).

(٣٦) بنك القاهرة.

(٣٧) بنك بركليز لدولي.

(٣٨) بنك مصر إيران.

(٣٩) بنك العمال المصري.

(٤٠) الشركة المصرفية العربية الدولية.

(٤١) البنك المصري لتنمية الصادرات.

(٤٢) بنك أمريكان اكسبريس.

(٤٣) البنك المصري لتنمية الصادرات.

(٤٤) سيتي بنك.

(٤٥) بنك التعمير والإسكان.

(٤٦) بنك أبو ظبي البنك العربي ش. م. ع.

(٤٧) بنك كريدية ليونيه.

(٤٨) بنك الشرق ش. م. ع [١]

(٤٩) البنك الوطني العماني [٢]

مادة ٣١/د: يعتبر **أجنبي مقيم بمصر** (كل من حصل علي إقامة بالبلاد لمدة عشر سنوات أو أقام بالبلاد لمدة خمس سنوات متصلة).

---

(١) أضيفت بالقرار الوزاري (١٩٩٤/٦٢٦) وأذيعت بالمنشور الفني (١٩٩٥/١).

(٢) أضيفت بالقرار الوزاري (١٩٩٥/٢٦٦) والمنشور بالوقائع المصرية عدد (١١٧ بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٨) ومذاع بالمنشور الفني (١٩٩٥/٤).

ثالثا

قانون الأحوال المدنية

رقم (١٤٣ لسنة ١٩٩٤) [١]

مادة ٥: تختص أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال لشخصية بقيد وقعتي الزواج والطلاق إذ كان طرفا للعلاقة من المواطنين متحدي الديانة والملة، وتختص **مكاتب التوثيق بالشهر العقاري** بعقد واقعتي الزواج والطلاق إذا كان أحد طرفي العلاقة أجنبيا أو كان الطرفان مصريين واختلفا في الديانة أو الملة.

مادة ٧: علي لجهات الصحية أو أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر العقاري إرسال (إخطارات أسبوعية) عن وقائع الأحوال المدنية التي أبلغت بها أو أقامت بقيدها إلي أقسام السجل المدني المقابلة تضمن البيانات الخاصة بكل واقعة مؤيدة بالمستندات التي تؤكد صحة الواقعة وبياناته خلال (٣ أيام) من انتهاء الأسبوع الذي سلم فيه التبليغ أو الوثيقة.

مادة ١٤: لا يجوز للموظف المختص بالجهات الصحية أو أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية أو مصلحة الأحوال المدنية أو مكاتب التوثيق بالشهر العقاري قيد أي واقعة أو مباشرة عمل من أعمال الأحوال المدنية إذا كان الأمر متعلقا به أو بزوجة أو بأقاربه أو بأصهاره حتى الدرجة الرابعة، وفي هذه الحالة يقوم رئيسه المباشر بتسجيل الواقعة.

مادة ٢١: لا يجوز اشتراك أخوين أو أختين من الأب في

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٣٣ (تابع) ١٩٩٤/٦/٩ ومذاع بالمنشور الفني (١٩٩٤/٤/٦).

(اسم واحد) كما لا يجوز أن يكون (مركبا) أو مخالفا للنظام العام أو الأحكام الشرائع السماوية.

مادة ٣٠: يجب علي السلطات المختصة بتوثيق الوقائع الواردة (بمادة ٥) إثبات رقم بطاقة تحقيق الشخصية وجهة إصدارها أو الرقم القومي وتاريخ الميلاد وجهته لكل من طرفي لعلاقة بشرط أن يكون ذلك مؤيد بالمستندات وفقا للائحة التنفيذية للقانون.

مادة ٣١: علي صاحب الشأن تقديم وثائق الزواج والطلاق إلي مكتب التوثيق الواقع بدائرتها الواقعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ تسجيلها علي النموذج المعد لذلك فإذا كان أحد أطراف العلاقة (أجنبيا) يجب إثبات رقم جواز السفر وجهه صدوره.

مادة ٣٣: تصدر وثائق الزواج والطلاق لأول مرة من أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر العقاري، (وتختص مصلحة الأحوال المدنية) بإصدار (صور) تلك الوقائع.

مادة ٤٨: يجب علي كل من بلغ سن (١٦ سنة) من مواطني جمهورية مصر التقدم لطلب لحصول علي بطاقة شخصية من قسم السجل المدني الذي يقيم بدائرته خلال (٦ شهور) من تاريخ بلوغه السن.

مادة ٥٠: تكون بطاقة تحقيق الشخصية (حجة) علي صحة البيانات الواردة متي كانت صالحة للاستعمال وسرية المفعول. ولا يجوز للجهات الحكومية أو من بلغ السن المذكورة (١٦ سنة) فصاعدا حمل بطاقته وتقديمها لمندوبي السلطات العامة فور طلبها للإطلاع عليها ولا يجوز لمندوبي السلطات العامة سحبها أو الاحتفاظ بها.

مادة ٥١: المجندين في أوقات الحرب يحملون (بطاقة مرور) صادرة من وزارة الدفاع تقوم بطاقة تحقيق الشخصية.

اللائحة التنفيذية لقانون الأحوال المدنية

قرار وزاري رقم (١٩٩٥/١١٢١)

والمنشور بالوقائع المصرية عدد ٥٠ (تابع) بتاريخ ١٩٩٥/٢/٢٧) (المذاع بالمنشور الفني ١٩٩٥/٥) ويعمل به من اليوم التالي لنشره (وفقا م ٢ من اللائحة التنفيذية) مذاعة (بالمنشور الفني ٢٠٠٠/١٦)، فني (١٩٩٦/٣٨) مذاع به تعديل أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق (١٩٤٧/٦٨).

مادة ٣

تنشئ مصلحة الأحوال المدنية (رقميا قوميا) لكل مواطن يرتبط به منذ ميلاده ولا يتكرر بعد (وفاته) ويتكون من (١٤ رقم) بيانها كالأتي:

الأول من اليسار قرين الميلاد، السنة أرقام التالية: تاريخ الميلاد ورقمين لمحافظة الميلاد ولأربعة أرقام رقم مسلسل، ورقم أخير، ورقم اختياري للتأكيد علي صحة الرقم القومي.

مادة ٥

نتلقي أقسام السجل المدني كافة البيانات والإخطارات من مكاتب الصحة وأقسم كتاب المحاكم ومكاتب التوثيق بالشهر العقاري خلال المواعيد المقررة قانونا حيث يتم مراجعتها علي الحوافظ الواردة بها والتأكد من استيفاء جميع بياناتها وأقسامها وأحكام القانون ثم ترسل بالجوافظ إلي مراكز المعلومات لتسجيل بياناتها وترقيمها وإعادتها لأقسام السجل المدني مع بيان تأصيلي بالبيانات التي تم تسجيلها لمراجعها والتأكد من صحة إدخال البيانات التي تم تسجيلها لمراجعتها والتأكد من صحة إدخال البيانات علي الحاسب الألى مرفقا بها شهادة الميلاد والوفاة لتسجيلها لأصحاب الشأن.

مادة ٨

يقدم طلب الحصول علي صور قيود وقائع الأحوال المدنية المسجلة بمصلحة البأحوال المدنية وفروعها علي النموذج المعد لذلك إلي رئيس قسم السجل المدني بعد قيدها بالدفتر فإذا كان مقدم الطلب من المنصوص عليهم (بفقرة ١ أو ٢ من م ٨ من القانون) أشر رئيس السجل المدني (بالقبول) لاستخراج صورة القيد المطلوب وترسل طلبات الحصول علي صورة القيد لمركز المعلومات بحافظة لاستخراجها وتعرض علي مدير مصلحة الأحوال المدنية أو من ينيبه الطلبات المقدمة للتحقق من وجود مصلحة جدية وإصدار قرار بناء علي ذلك.

تتخذ الإجراءات التالية عند قيد واقعة الزواج أو لطلاق للمقيمين داخل البلاد بين مختلفي الجنسية أو الديانة أو الملة وكان أحد طرفي العلاقة (مصريا) وذلك بمعونة الجهتين المذكورتين بعد:

أولا بمعرفة مكتب التوثيق بالشهر العقاري:

التحقق من بيانات طرفي الواقعة والرقم القومي للطرف المصري ورقم جواز السفر وجهة إصداره إذا كان أحد طرفي الواقعة (أجنبيا بجميع نسخ العقود أو الإشهادات واستيفاء باقي بياناتها.

* القيد بسجل الزواج أو الطلاق وإثبات رقم وتاريخ القيد بجميع نسخ العقود أو الإشهادات وختمها.

* تحرير الحافظة الأسبوعية للواقعات.

* إرسال نسخة من العقد أو الأشهاد مرفقا بالحافظة الأسبوعية للواقعات إلي قسم السجل المدني المختص.

* تسليم نسخة من العقد أو الأشهاد إلي كل من طرفي العقد.

* حفظ نسخة من العقد أو الأشهاد.

ثانيا: بمعرفة قسم السجل المدني المختص:

تتخذ ذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة لذا يقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم.

الأمين العام **رئيس قطاع مصلحة الشهر العقاري**

إمضاء **إمضاء**

(فني ٢٠٠٠/١٦)

يجب الامتناع عن إثبات (أسماء الشهرة) لأصحاب الشأن في المحررات المتعلقة (بأعمال التوثيق فقط) (دون) المحررات المتعلقة (بأعمال الشهر العقاري) وذلك لدي التحقيق من شخصيتهم فيها (أو المستند الرسمي المثبت لشخصيتهم بمراعاة تنفيذ ذلك بدقة وعرض أي مخالفة بشأنه على (رئاسة المصلحة).

الباب السابع

أولا: أمور يجب التغاضي عنها رحمة بالمواطنين وتخفيفا للمعاناة عن كاهلهم

ثانيا: حقوق وأسباب كسب ملكية ألغيت بقوانين.

ثالثا: محاسن تذكر لكتاب تعليمات شهر عقاري ٢٠٠١.

رابعا: مواضع عدلت عنها (محكمة النقض) من الخطأ إلي الصحيح ـ بما يتفق والشريعة الإسلامية ـ ومواضع أخري بدأت بإصدار أحكام صحيحة، ثم تبدل الحال ـ وسارت في طريق الخطأ.

أولا: أمور يجب التغاضي عنها والتيسير على المواطنين رحمة بهم وتخفيف المعاناة عن كاهلهم مادام لا تحكمها قوانين أو تعليمات:

وهذه الأمور موجهة للعضو الفني بالمأمورية، والعضو الفني المراجع بالمراجعة الفنية بمكتب الشهر:

(١) (الوصف الداخلي للعقار). فيجب الاقتصار في بحث الملكية والتكليف فقط على الوصف العام الخارجي (مثال وجود كشك في مدخل العقار أو بير السلم، ووجود سلم موصل من شريط حق ارتفاق فاصل بين عقار وأخر غيره جار يصعد إليه الدور الأرضي المرتفع لوجود كانتين أو بدروم بذلك العقار، وبوجه خاص إذا كان لا يزيد عن (٥٠ م) ومربوط بالعوائد وغير صالحة لإقامة مباني عليه.

(٢) (الخلاف في رقم العوائد) في تقرير الخبير عن الوارد بسند الملكية مشاع في مسطح أكبر إذا كان الأمر متعلق بحكم فرز وتجنيب ويراد إنهاء حالة الشيوع بشأنه مادامت تعطي نفس المسطح أو قليلا نتيجة أعمال المساحة الحديثة أو دخلت في سعة الشارع والطبيعة تقضي بصحة ذلك ولا يوجد منازعة.

(٣) (وجود حق ارتفاق) سبق وروده بسند الملكية وبالخرائط وبالطبيعة وقبل صدور قانون الأفنية المشتركة رقم (٥٤/٦٥٦) لا داعي للمطالبة بسند إنشاؤه، وبيان تبعيته لأي عقار وأنه مقرر لمصلحة أي عقار.

(٤) إذا ورد بوصف حق الاتفاق أنه مرر مشترك مجعول حديقة وعليه حق ارتفاق بعدم إقامة مباني وكان مسطحها يقل عن (٦٠ م) وسبق وروده بسند ملكية أو قبل قانون الأفنية المشتركة رقم (٥٤/٦٥٦) وكان الثمن الوارد بمشروع المحرر (أكثر من) الوارد بصافي القيمة الإيجارية السنوية الواردة بشأنها المشتملات أو التمويل المستخرجة من البلدية أو المكلفة من الضرائب العقارية.

(٥) إذا نفذ سند الملكية وتم نقل التمويل خطأ بسجلات البلدية

وورد بشهادة التمويل المستخرجة من البلدية أن التمويل في الفترة من كذا باسم / فلان وفلان ومن تاريخ كذا بأسم. / فلان وورد اسم المتصرف بهذا التاريخ الأخير فلا داعي للمطالبة ببيان السند الذي تم علي أساسه نقل تمويل العقار في الفترة الأولي، مادام أن التصرف والتوقيع علي العقد النهائي قد تم في خلال الفترة الثانية التي صحح فيها التمويل وتم تنفيذه طبقا للوارد بسند الملكية.

(٦) لا داعي للمطالبة بتحرير الحكم وعريضة الدعوى وعقد البيع الابتدائي علي الورق الأزرق المدموغ قبل التأشير علي الطلب (مقبول الشهر) فيجوز إرجاء ذلك إلي مرحلة قيد مشروع المحرر بدفتر مشروعات المحررات.

(٧) لا داعي (لإعلان الحكم) في حالة (تأبيده أستئنافيا) لأن الإعلان يكون في حالة (عدم نهائيته) لكي يعطي المحكوم ضده (مهلة للطعن عليه وتقديم دفاعه، أما وقد حاز قوة الأمر المقضي فيه (بنهائيته) طبقا (م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) فقد أصبح له حجية فيما قضي به من حق إعمالا لمبدأ قدسية الأحكام لا يجوز قبول دليل بنقيضه ويتعين تنفيذه طبقا (م ٧٢ من الدستور الدائم) لـ جمهورية مصر سنة ١٩٧١، و إلا تعرض الممتنع للمسائلة الجنائية طبقا (م ١٢٣ عقوبات) ولأن (الطعن بالنقض) لا يترتب عليه (وقف التنفيذ) طبقا (م ٢٥١ مرافعات)

(٨) لا داعي للمطالبة (بالسلطة) أثناء مرحلتي الطلبات والمشروعات لأن ذلك يكون في مرحلة تالية سابقة علي مرحلة لأسبقيات، وهذه المرحلة يختص بها موثق الشهر العقاري حيث أن من شرط التصديق علي مشروع المحرر حصوله علي (صالح الشهر) ومسدد رسومه، وتقديم ما يفيد تخويل ممثل الشركة الماثل أمام ذلك الموثق سلطة البيع والتوقيع علي عقد البيع.

(٩) في حالة كون موضوع التعامل (حكم ثبوت ملكية) لا

داعي للمطالبة بإزالة الخلاف في الوصف بين الوارد بكشف التحديد المساحي وشهادة التمويل الصادرة من البلدية أو المكلفة الصادرة من الضرائب العقارية فما دام أن الحكم قد أصبح (نهائيا) فيلزم تسجيله بحالته وإن كان الوصف الوارد فيه بناء علي ما جاء بتقرير الخبير يخالف الوصف الحالي علي الطبيعة بشهادة التمويل، ذلك أن المكلفة وشهادة التمويل (قرينه) علي (الحيازة) وليست سند للملكية ولا تناقض بينهما لأنها مراحل وفترات مر بها العقار في تاريخ حياته، فكلاما مكمل للأخر ووصف تاريخي له يحكي المراحل والفترات التي مر بها العقار إلي أن وصل إلي الحالة التي هو عليها الأن من حيث الوصف.

(١٠) لا داعي للمطالبة بشهادة بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المباني من البلدية مادام أن ضريبة الأرض الفضاء قد ألغيت بحكم المحكمة الدستورية العليا كل هذه وغيرها كأمثلة وهناك الكثير لا داعي لها ويجب عدم التعرض لها في بحث الملكية والتكليف مادامت لا تحكمها قوانين أو تعليمات وعدم إرهاق أصحاب الشأن بها وإطالة أمد التسجيل وسقوط الطلب وتجديده أكثر من مرة بسببها بلا مبرر، ونري أن التعرض لمثل هذه الأمور يعد تعنت من العضو الفني الباحث و تعسف في استعمال الحق لا داعي له، ويا حبذا لو سارعت إدارة البحوث القانونية بمصلحة الشهر العقاري وقسم المراجعة الفنية إلي مراعاة عدم عدم التعرض لمثل هذه الأمور سالفة الإشارة مستقبلا تيسيرا علي المواطنين ومنعا لإثقال كاهلهم بأمور لا سند لها من قانون أو تعليمات بإصدار منشور فني يشير إلي تلك المشاكل والصعوبات وحلولها.

ثانيا: حقوق وأسباب كسب ملكية ألغيت بقوانين:

(١) (الاستيلاء) كسبب الملكية لم يعد له وجود منذ صدور

(ق ١٠٠/١٩٦٤) والذي أصبح قاصرا علي (المنقول)، حيث أصبحت الأراضي الفضاء ملك خاص للدولة وتم إلغاء (م ٣/٧٨٤ مدني م ٨٦ ق ١٠٠/١٩٦٤) الخاص بأملاك الدولة الخاصة.

(٢) (حق الحكر) لم يعد له وجود وأصبح (منهيا) بصدر قانون (٤٣/١٩٨٢) الخاص بإنهاء حق الحكر اعتبار من ١٩٨٢/٦/٢٥.

ثالثا: محاسن تذكر لكتاب تعليمات شهر ٢٠٠١:

(١) للولي الشرعي علي القاصر حق التصرف فيما آل للقاصر من الولي (تبرعا) (بدون إذن من المحكمة) (م ٨٦ ت.ش ٢٠٠١).

تعليق:

مصلحة الشهر العقار تتفق في هذا مع صريح نص (م ٣و ١٣ ق ١١٩/١٩٥٢) الخاص بالولاية علي المال وتتفق مع الشريعة الإسلامية في جواز رجوع الوالد في هبته لأبنه القاصر (لا يحل أن يعطي العطية فيرجع فيها إلا الوالد فيما يعطي لولده) حديث شريف، رواه الترمذي عن رسول الله [١].

أما بعد البلوغ فالأمر متوقف علي (رضاء الموهوب له) فأن رفض، ترفع دعوى رجوع في الهبه قضاءا بشرطيها الواردين بالقانون المدني في حالة الرجوع في الهبة، وعلي العكس من ذلك أحكام محكمة النقض والقانون المدني (٥/٥٠٢) لذي رحم محرم فأن النص جاء (عام بغير تخصيص) (مطلق بغير قيد) فيسري علي جميع الهبات ومنها هبة الوالد لوالده، فلا يجوز الرجوع فيها بغير (التراضي مع الموهوب له).

(طعن مدني جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٩) (السنهوري ص ٢٤٤ بالهامش) سواء كان قاصرا أو بالغا.

---

(١) منهاج المسلم أبو بكر الجزائري ص (٣٦٩).

(٢) إعفاء (أحكام صحة التعاقد وغيرها من الأحكام) من شرط (توقيع محام عليها) (م ٢/٤٨٦ ت. ش ٢٠٠١).

(٣) (الشرط المانع من التصرف) يجب أن يكون (موقوتا) ويلزم للسير في إجراءات التصرف الذي يوجد بسند ملكيته (شرط مانع من التصرف) إتباع الأتي: ـ

أ ـ استصدار حكم محكمة نهائي بإبطالة إذا كان مطلق ومؤبد أو كان غير موقوت (م ١/٤٦٨ ت. ش ٢٠٠١).

ب ـ يجوز التصرف إذا كان العقد لم يتضمن شرط صريح بالمنع، أو وجد الشرط ولكنه كان مؤبدا (وهي في ذلك تتفق مع نصوص م ٨٢٣ مدني). (ويراجع بند ٧٧١ وما بعده من هذا الكتاب).

(٤) عدم جواز وثيق أو شهر (الوصية بحق المنفعة) الصادر من مالك حق الانتفاع وحده (م ٣/٤٧٤ ت. ش ٢٠٠١) (فني ١٩٩٢/١٤) تتفق في ذلك مع الشريعة الإسلامية، فحق المنفعة (حق مؤقت) ينقضي (بالوفاة) ويعود (لمالك حق الرقبة).

(٥) عدم جواز إلغاء التوكيل إلا بموافقة الوكيل إذا نص فيه علي عدم إلغاؤه و إلا عد الإلغاء كأن لم يكن (فني ١٩٩٣/٧) (م ٧٠ت.ش٢٠٠١، فني ٢٠٠١/١٠). (ويراجع بند ٨٩٤ من هذا الكتاب).

(٦) حالة فقد البيع الابتدائي المحكوم بصحته ونفاذه فيجوز السير في إجراءات التسجيل بإقرار مصدق عليه بفقد العقد الإبتدائي وأن صحيفة الدعوى والحكم الصادر بناء عليها برقم (٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠) بجلسة ٠٠٠ /٢٠٠٤/٠٠٠ دائرة ٠٠٠ مدني قد تضمنا أركان التعاقد الوارد بالعقد الإبتدائي، وأن متحمل مسؤولية فقده قبل الغير (فني ١٩٩١/٤) (م ١/٢٣٦ ت. ش ٢٠٠١).

(٧) يراعي قبول إجراءات التوثيق أو التصديق علي إقرارات التنازل عن الحق الشخصي الناشئ عن قرار تخصيص قطعة أرض أو وحدة سكنية لأنه يتم عن (حق شخصي) وليس عيني (م ٢٤ ت. ث ٢٠٠١) (تعليمات توثيق ٢٠٠١).

(٨) توثيق المحررات يكون (باللغة العربية) فإذا كان (بلغة أجنبية) وجب أن ترفق بها ترجمتها العربية (موقع عليها من أصحاب لشأن) (م ٢٨ تعليمات توثيق ٢٠٠١) وهي تتفق في ذلك مع (م ١ ق ١٩٥٨/١١٥) معدل بالقانون (١٩٧٦/١٠٢) الخاص باستعمال اللغة العربية في المحررات.

(٩) بخصوص (أحكام المواجهة) ذهبت محكمة النقض في (الطعن ٦٠/١٣٧٥ ق ١٩٩٦/١٢/٣١) إلي أن الحكم الصادر في المواجهة (قضاء ضمنيا) بالنسبة للخصم الذي صدر ضده فيحاج به اكتسابه قوة الأمر المقضي مانع من العودة إلي المناقشة فيما فصل فيه صراحة أو ضمنا) تحفظت مصلحة الشهر العقاري بعض الشيء بالنسبة لهذا المبدأ حيث أخذت به في (م ٢٣٣ ت. ش ٢٠٠١) أنه يجوز في حالتين هما: (١) إذا تضمنت الدعوى طلبات تمس مباشرة حقوق المحكوم في مواجهته اعتراضا ولم يبد اعتراضا علي هذه الطلبات. (٢) إذا أبدي المحكوم في مواجهته اعتراضا علي الطلبات التي تمس حقوقه ورفضتها المحكمة.

ولا شك أن تلك الملحوظة خطوة إيجابية تتفق مع العقل والمنطق وحسمت الأقوال المتضاربة في ساحة الشهر العقاري وتسجيل الأحكام التي تختصم فيها جهات التحفظ الحكومية والإدارية بالدولة.

رابعا: مواضع عدلت محكمة النقض من الخطأ إلي الصحيح وبما يتفق والشريعة الإسلامية، ومواضع قالت حكمها بحق وعدل، ثم عدلت عنه إلى الخطأ: -

أ ـ مواضع عدلت عنها محكمة النقض من الخطأ إلي الصحيح والصواب: ـ

(١) الحيازة ووضع اليد [١]:

ذهبت محكمة النقض في بداية الأمر في (الطعنان المدنيان بجلستي ١٩٦٣/٣/٢٨، ١٩٦٩/١/١٦) إلي أنه إذا كان البائع ملتزما بعدم التعرض واستمر (١٥ سنة) سقط حق المشتري في رفع دعوى الضمان وبالتالي يملك البائع المبيع بالتقادم (السنهوري عقد لبيع بند ٣٣١) ثم عدلت عنه في (الطعن ٥٥/٨٣٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١) حيث ذهب إلي (ضرورة توافر شرط الوفاء بالتزامه بالتنفيذ العيني لشقيه بنقل الملكية والتسليم، ثم توافر شروط التقادم المكسب من بعد، فأن ذلك لا يتعارض مع التزامه الأبدي بعدم التعرض الذي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر (م ٤٣٩ مدني) ونري أن ذلك يتفق مع العدالة والمنطق وأحكام الشريعة الإسلامية لقوله تعالي ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓا۟ أَوْفُوا۟ بِٱلْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١] ويراجع بند (١٦٩ فقرة ٧ من هذا الكتاب وبند ١١١٩).

(٢) حق القرار (ارتكاز المباني علي الأرض) [٢]:

ذهب محكمة النقض في بداية الأمر في (الطعن ٣٥/٢٣٨ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٩) إلي أن (عقد البيع العرفي) يخول للمشتري حق البناء علي الأرض ولو لم (يسجل) عقد البيع الابتدائي، ثم عدلت عن ذلك الحكم بموجب (مذكرة المستشار أنور طلبة) في (الطعن ٤٥/٨٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤) بضرورة (تسجيل) (حق القرار) لكي ينتقل إلي المشتري ملكية المباني طبقا (م ٩ قانون

---

(١) انظر الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية للدناصوري وحامد عكاز ص ٤٢٢، ٤٢٧.
(٢) انظر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية (١٢/٢٢ ق دستورية) جلسة ١٩٩٤/١/١ وانظر الأمر الولائي (١٩٩٤/٩٨) ولائي مدني الإسكندرية.

١٩٤٦/١١٤) بتنظيم الشهر العقاري ويجب تسجيل الاتفاق بين مالك الأرض ومالك المباني طبقا (م ٢٣/ق ١١٤ ١٩٤٦ والمواد ٩٣٢ ن ٢٠٤ مدني)، فيلزم إما تسجيل عقد بيع الأرض مصادقا علي عقد بيع المباني وانظر (الطعن ٥٩/٤٧٥ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥) وأنظر (الأمر الولائي ١٩٩٤/٩٨) وأنظر (الأمر الولائي ١٩٩٤/٩٨) ولائي مدني إسكندرية) ويراجع البنود ١٣٣، ٥٧٩ من هذا الكتاب ونري أن ذلك يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية لقوله عليه السلام (لا بيع إلا فيما يملك) وقوله (لا تبع ما ليس عندك).

(٣) البيع الثاني باطل ولو كان مسجلا [1]:

كانت محكمة النقض تسير في بداية الأمر إلي أن (الأفضلية في تزاحم المشترين وانتقال الملكية) يكون (للأسبقية في التسجيل) ولو كان البائع متواطئ مع المشتري الثاني، ومؤسسة حكمها استنادا إلي نص (م٩ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري). وتارة تذهب في أحكام أخري لها إلي أن (البيع الثاني باطل) ولو كان مسجلا مؤسسة حكمها استنادا إلي نص (م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦) الخاص بإيجار الأماكن إلي أن حسمت الأمر المحكمة الدستورية العلى في (القضية رقم ١٢/٢٢ دستورية) وإلي صحة نص (م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦)

بالنسبة للشقق:-

ونري أه متفق مع العدالة والمنطق والشريعة الإسلامية لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهي للأول منهما) وأنظر بند ٧ من هذا الكتاب ويا حبذا لو أصدر المشرع قانون

---

(١) انظر لشهر العقاري والمفاضلة بين لتصرفات مستشار أنور طلبة ص ٣١٨ و ص ٦٣٠ وأنظر الحقوق لعينية الأصلية (جزء ١) د / ممد كامل مرسي ص ٢٥٣.

بسريان ذلك المبداء علي العقارات الكاملة والأراضي الفضاء وحصص المشاع والأراضي الزراعية والصحراوية.

(٤) ضم حيازة السلف إلي اللف لكسب الملكية بالتقادم:

كانت محكمة النقض تذهب في بداية الأمر في (الطعن ٤٩/١٧٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨) وما بعدها إلي أنه (يشترط لإجازة ضم الخلف لحيازة سلفه إلي (حيازة) ليكسب ملكية عقار بالتقادم طبقا (٢/٩٥٥مدني). ألا يكون هذا السلف مالكا للعقار وقت تصرفه فيه إلي خلفه الخاص الذي لا يمتلكه منه إلا بتسجيل سنده أو بالتقادم النشائي عن حيازته هو الخاصة به المستوفية أو مدتها. ثم عدلت عن هذا المبدأ في (الطعن ٥٧/١٣٦ ق هيئة عامة جلسة ١٩٩٦/١/٢) فقررت أنه (يجوز للخلف الخاص في جميع الأحوال ضم حيازة سلفه إلى حيازته لأ كتساب الملكية بالتقادم) (م ٢/٩٥٥ مدني).

بشرط: (ثبوت قيامها مستوفيه لشرائطها القانونية بحيث لا يقل مجموع مدة الحيازتين عن ١٥ سنة) بدون حاجة للنظر فيما إذا كان السلف مالكا للشيء وقت تصرفه فيه إلي خلفه أم غير مالك، متي كانت الحيازة قد انتقلت إلى الخلف على نحو يمكنه معه. **السيطرة الفعلية** علي الشيء ولو لم يتسلمه (تسليمًا ماديًا) فلحيازة متي وفرت لها لشرائط التي يستلزمها القانون واستمرت مدة (١٥ سنة) تعد (بذاتها) سببا لكسب الملكية (مستقلا) عن غيره من أسباب اكتسابها. ويراجع بند ١٦٤ من هذا الكتاب.

ب ـ مواضع عدلت عنها محكمة النقض من الصواب إلي الخطأ:

(١) قاعدة أحكام الوضع الظاهر:

هذه القاعدة قاصرة علي (المنقول) فقط (م ٩٨٦ مدني) ولا محل لتطبيقها علي (العقارات) (فمادة ٩٦٩ مدني) الخاصة

بالحيازة بوضع اليد (بالتقادم الخمسي) تتعارض مع قوانين الشهر العقاري إلي تشترط (ملكية البائع للمبيع) (م ٢٣ ق١١٤/١٩٤٦) وهو طبقا (م ٩٦٩مدني) غاصب بلا سند في القانون أو الواقع، الأمر الذي يمتنع معه العضو الفني الباحث بمأمورية الشهر العقاري عن السير في إجراءات تسجيل طلب الشهر وحفظه، كما أن الشريعة الإسلامية لا تعترف بالتقادم المكسب أو المسقط وتقضي ببقاء الحق لصاحبه مهما طل لزمن (أنظر الطعن ٣٥/٢٨ ق جلسة ١٩٦٩/٢/١٢).

م) فكانت محكمة لنقض تسير علي طريق الصواب في (الطعن ٥١/٤٥٧ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧، ٤٩/١٤٢٠ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٦) إلي أن (نظرية الأوضاع الظاهرة) وأن قامت علي اعتبارات مردها مواجهه الضرورات العملية بقصد حماية الأوضاع الظاهرة واستقرار المعاملات وذلك بالاعتداد بالتصرفات التي تصدر من صاحب المركز الظاهر إلي الغير (حسن النية) وتصحيحها باعتبار أنها قد صدرت من صاحب المركز الحقيقي، إلا أنها تفتقر إلي سندها القانوني، لأن القانون المدني لم يتخذ من هذه النظرية مبدأ عامًا يسري علي كفة لتصرفات وإنما وردت بشأنها (نصوص استثنائية) يقتصر تطبيقها علي الحالات التي وردت بشأنها (مثال النائب الظاهر) (م ١٠٧ مدني) والدائن الظاهر (م ٣٣٢ مدني) فلا يجوز التوسع في تطبيقها علي غيره هذه الحالات إلى أوردها المشرع لحماية الأوضاع الظاهرة، كما لا يجوز القياس عليها..

ب) ثم سارت بعد ذلك في طريق الخطأ في (الطعن ٥٤/٨٢٦ ق هيئة عامة جلسة ١٩٨٦/١٢/١٦) وما بعده، حيث قضت بأن (الوضع الظاهر قاعدة واجبة الأعمال) متي توافرت شروطها، ويترتب علي ذلك أنه إذا تصرف صاحب الوضع الظاهر (بعوض).

إلي الغير (حسن النية) كان تصرفه (نافذا) في مواجهة (صاحب الحق) بخطئه ـ سلبا أو إيجابا

ـ في ظهور المتصرف علي الحق بمظهر (صاحبه). ويراجع في هذا الصدد بند ٦٦٠ مكرر رابعا من هذا الكتاب.

ج ـ مواضع تضاربت فيها أحكام محكمة النقض دون الوصول إلي رأي موحد بشأنها، ورأي المؤلف فيها:

(س) بخصوص طلب الشهر المقدم لتسجيل عقد بيع وهل يمكن أن يحل محل عقد للبيع الإبتدائى لأخذ حكم صحة تعاقد بمقتضاه ؟

الجواب:

(١) ذهبت بعض دوائر محكمة النقض في (الطعن ٦١/٣٩٦٢ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١):

«طلب الشهر مدته (سنة) سقوطه بمضي المدة لا يخول سوي (أسبقية التسجيل) ولا يتعداها إلي أثر إثبات مضمونها ـ مخالفة ذلك خطأ في تطبيق القانون».

وقالت كذلك في (الطعن ٣٣/٢٤٣ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠) (لا يعد طلب الشهر دليلا علي وجود عقد بيع ابتدائي للحكم بصحته ونفاذه، وليس دليلا وما دفع منه وما ألتزم به كل من الطرفين).

(٢) وعكس ذلك ذهبت بعض الدوائر في (الطعنان ٥٧/١٣٥١ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢١، ٥٢/٦٢١ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٠) (أن عقد البيع باعتباره عقد رضائي لا يشترط (لانعقاده) إفراغه في محرر مكتوب وأن طلب الشهر ما دام قد وقع عليه من أطرافه وذكر به موقع العقار ووصفه وبيانه المساحي والثمن فقد تحقق الإيجاب والقبول وتوافرت أركان عقد لبيع وانعقاده، والحكم بصحته ونفاذه).

رأينا في الموضوع: نتفق مع الفريق الأول في الطعنان الأوليان من أن طلب الشهر لا يصلح دليلا للقول بوجود عقد بيع كي يحكم بصحته ونفاذه، لكون مدته سنة ولا يخول سوي أسبقية التسجيل، ولا يشمل المضمون، كما أنه خال من شروط البيع وبيان التزاما كل من طرفيه. **ويناشد المؤلف محكمة النقض أن تقضي** فيه برأي قاطع فاصل بهيئة عامة وأن الفريق الأول هو الأصوب فيما قضي به.

الباب الثامن

أقسام مكتب الشهر

المتصلة بعملية الشهر

(قسم القضايا بمكتب الشهر)

ودوره

بالنسبة لقضايا أمر تقدير الرسوم التكميلية

والقضايا المرفوعة من وعلي مصلحة الشهر

والتنسيق بين المصلحة وبين هيئة قضايا الدولة

وأعضائها

*** قسم القضايا بمكتب الشهر ***

اختصاصاته:

يتولى إرسال (الإنذارات) للمصلحة للرد عليها وإعداد المذكرات فيما يرفع علي المصلحة من قضايا، وتحضير لمستندات، و اتخاذ الإجراءات التنفيذية.

(فني ٤٦٧/٤): يرأس قسم القضايا (أحد الأعضاء الفنيين) (بمكتب الشهر) لإبداء الرأي والموافاة بالمعلومات في المواعيد، ويكون مسئولا عن أي قصور.

(فني ١٩٧٠/٢٢): يختص (قسم القضايا) بالقضايا المرفوعة من المصلحة أو عليها ــ والإطلاع علي الدعاوى والأحكام وإيداع المستندات وسحب صور الأحكام ومتابعة الاتصال بهيئة قضايا الدولة وطلبات التأجيل وإعداد المذكرات وحضوره جلسات الخبرة ويتولى العمل بالقسم أكثر من عضو فني ويشرف عليه أحد الأمناء المساعدين ــ ويتولى متابعة ما سبق ذكره من أعمال وله في سبيل ذلك الاتصال المباشر بالمأموريات والأقسام الأخرى لتجميع المعلومات والحصول على المستندات اللازمة في الدعاوى وإثبات المذكرات وإحالتها لإدارة القضايا بالمصلحة.

(فني ١٩٥٩/٩): الطعون أمام محكمة القضاء الإداري المرفوعة من الخصوم يجب علي قلم القضايا إرسال جميع الأوراق مشفوعة بـ:

(١) صورة الحكم المراد الطعن فيه.

(٢) مذكرة بأسباب الطعن أو رفضه.

(٣) محل إقامة المطلوب الطعن ضده مع مراعاة أنه لا يجوز إعلانه في محله المختار أمام محكمة القضاء الإداري.

(٤) على مندوبي المصلحة الاتصال بهيئة قضايا الدولة لمباشرة قضايا المصلحة وعدم حضور المندوبين في حال حضور عضو قضايا لدولة.

(فني ٢/١٩٧٥): يجوز الطعن علي التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية (بالاستئناف) وعلى قلم قضايا مكتب الشهر متابعة إجراءات هذه الدعاوى واستخراج صورة الأحكام الصادرة فيها لموافاة إدارة قضيا المصلحة بها قبل فوات ميعاد لطعن بوقت كافي.

الباب التاسع

(١) المركز القانوني والأدبي لمأمور لشهر.

(٢) المسئولية الجنائية والتأديبية لمأمور الشهر.

أولا المركز القانوني والأدبي [1]

لعضو الفني الباحث بالشهر العقاري

بالمأموريات وبمكتب الشهر لعقاري

(قسم المراجعة الفنية)

أ ـ يتمتع بمزايا عديدة:

(١) عمله (نظير) لعمل عضو هيئة قضايا الدولة طبقا للقرار الوزاري (عدل) رقم (١٩٧٣/١٣٢٣) وبناء عليه فأنه إذ استقال من عمله بعد مدة خبرة لا تقل عن (٧سنوات) يستطيع القيد بنقابة المحامين بجدول الاستئناف العالي (لأنه خبير عقود وملكية عقارية وهي أساس القانون المدني).

(٢) عمله (نظير) لعمل قاضي العقود والملكية لعقارية (مدني) طبقا لقرار وزير العدل رقم (١٩٧٣/١٣٣٨) وطبقا لقرار المجلس الأعلى للهيئات القضائية الصادر في ١٩٧٣/١٠/١٧ والمنشور بالوقائع المقررة عدد (٢٤٨) بتاريخ ١٩٧٣/١١/٣.

(٣) عمله (خبير) أمام جهات القضاء في الملكية العقارية طبقا (م ٦ ق ١٩٧٦/٢٥) بتنظيم الشهر العقاري للقانون رقم (١٩٥٣/٩٦).

(٤) له صفة (مأمور الضبط القضائي) في جريمة التهرب من رسوم الشهر العقاري (م ٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر) طبقا لقرار وزير العدل رقم (١٩٧٢/٣٥٢) والمنشور بالوقائع المصرية عدد (٨٥) وتاريخ ١٩٧٢/١/٤/١٥.

---

(١) ونناشد وزير العدل والمسئولين بمجلس الشعب الاهتمام بالعضو لفني بالشهر (ماديا) كذلك أسوة بزملائه بالضرائب العامة وهيئة قضايا الدولة ومنحهم بدل تفرغ ومكافآت تشجيعية إلي جانب الحوافز فهم خبراء نادرون في الملكية العقارية ولعقود وتفاديا لمشكلة تركهم للعمل، واستقالتهم بحثا عن مورد رزق أكبر نظرا لظروف الحياة لمعيشية الصعبة الآن.

ب ـ الخبرة أمام محاكم القضاء والعضو الفني في مجال اختصاصه (خبير) أمام القضاء (منشور فني ١٢/١٩٧٧).

صدر المرسوم بقانون رقم (٩٦/١٩٥٣) بتنظيم (الخبرة) أمام جهات القضاء ونص في مادته الأولي علي أن يقوم بأعمال الخبرة أمام جهات القضاء خبراء الجدول وخبراء وزارة العدل ومصلحة لطب الشرعي والمصالح الأخرى التي يعهد إليها لخبرة وكل من تري جهات القضاء عند الضرورة والاستعانة برأيهم الفني من غير من ذكروا.

وجاء (بالمادة ٤٩ منه) فيما عدا ما نص عليه في هذا القانون يتبع في شأن لخبراء الموظفين النصوص المبينة في قانون المرافعات المدنية والتجارية الخاصة بالخبراء وهي التي أوردها (قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ في الباب الثامن الخاص بالبرة في المواد ١٣٥/١٦٢ من هذا القانون).

ثم صدر القانون رقم (٢٥ لسنة ١٩٧٦) بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ونص في الفقرة الأخيرة من (المادة ٦ منه) علي أن:

«تعبر مكاتب الشهر (جهة خبرة) فيما يطلب إليها دارسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلي الحقوق لعينية العقارية».

وجاء تفسيرا لذلك (بالمادة ٣٦ مكرر من قرار وزير العدل رقم ٤٩٨ لسنة ١٩٧٦) بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤ لسنة ١٩٤٦) بتنظيم الشهر العقاري.

يعتبر الأعضاء الفنيون بإدارات ومكاتب الشهر كل في دائرة اختصاصه (خبراء) أمام جهات القضاء في مجال تطبيق الفقرة الأخيرة من (المادة ٦ من قانون تنظيم لشهر العقاري) وفي ضوء ما قدم من القوانين يعتبر الأعضاء الفنيون بالمصلحة كل في دائرة .

اختصاصه من الموظفين وفقا لنصوص القانون (٩٦ لسنة ١٩٥٢، ٢٥ لسنة ١٩٦٨) في تنفيذ الفقرة الأخيرة من (المادة ٦ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦) (خبراء).

مما يقتضي مراعاة لتعليمات الآتية:

(١) إذا ندبت المحكمة أحدي إدارات المصلحة أو مكاتبها لمباشرة المأمورية وجب علي مدير الإدارة أو أمين لمكتب تعيين العضو الفني الذي يباشر ها فأن أراد العضو الإعفاء منه لسبب من الأسباب المقبولة قانوناً. وجب عليه رفع الأمر فورا إلي مدير الإدارة أو أمين المكتب ــ بحسب الأحوال الذي وله أن قبل العذر أن يعين عضوا أخر لأداء المأمورية، ومع إخطار المحكمة بذلك عقد الإبلاغ عن إيداع الأمانة.

(٢) أما إذا عينت المحكمة الخبير بوظيفة أو بشخصه وأراد إعفاءه من أداء المأمورية وجب عليه إتباع أحكام (المادة ١٤٠من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨). ويسري هذا الحكم علي العضو المعين بمعرفة مدير الإدارة أو أمين المكتب بعد إخطار لمحكمة بتعيينه.

(٣) إذا لم يؤد العضو مهنته ولم يكن قد أعفي من أدائها جاز للمحكمة التي ندبته أن تحكم عليه بكل المصروفات التي تسبب في إنفاقها بال فائدة وبالتعويضات إن كان لها محل وذلك بغير إخلال (بالجزاءات التأديبية) (م ١٤٠/٣ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨).

(٤) إذا لم تودع الأمانة من الخصم المكلف إيداعها و لا غيره من الخصوم كان العضو غير ملزم بأداء المأمورية (م ١٣٧ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨).

(٥) الأتعاب والمصروفات التي تقدر تعتبر إيرادات للخزانة العامة (م ٥٨ من القانون ١٩٥٢/٩٦).

(٦) تتولي المصلحة المطالبة وبالأتعاب والمصروفات عن طريق (هيئة قضايا الدولة) (م ٥٩ ق ١٩٥٢/٩٦).

(٧) علي العضو المنتدب للخبرة الرجوع إلي (المواد من ١٣٥ ــ ١٦٢ من قانون الإثبات ١٩٦٨/٢٥) فيما يتعلق بمباشرة مهمته المكلف بها.

ثانيا: المسئولية التأديبية والجنائية للموثق ومأمور الشهر مناطها:

الخروج على مقضي الواجب الوظيفي، ومخالفة القوانين والتعليمات واللوائح التي يحظر عليه مخالفته (طبقا م ٧٧ ق ١٩٧٨/٤٧ لاص بالعاملين بالدولة) ومنها: ــ

(١) توثيق عقد أو محرر (بدون سداد الرسم المقرر)، يتضمن مخالفة لنص (م ٢٤ ق ١٩٦٤/٧٠) الخاص برسوم الشهر، هو وإن كان لا يؤدي إلي (بطلان) ذلك العقد أو المحرر إلا أن المشتري ملزم بالسداد (متضامنا) مع الموثق، ويسأل الموثق (جنائيا وتأديبيا) (م ٣ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق).

(٢) مباشرة إجراء توكيل أو إبرام عقد ووثيقة أو التصديق عليه (بالانتقال خارج المأمورية في غير نطاق منطقة الانتقال المحددة لها)، وذلك أن الانتقال (اختصاص مكاني) في دائرة العمل وجزاء المخالفة لذلك يعد إجراء الموثق يعد (باطلا) لا قيمة له بتحوله إلى (عقد عرفي) إذا كان صاحب الشأن (قد وقع عليه) طبقا (للمواد ٤ ق ١٩٤٧/٦٨ الخاص بالتوثيق، م ة ٢/١٠ ق ١٩٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) (طعن ١٤/٧٩ ق جلسة ١٩٤٥/٢/٨).

(٣) عدم مباشرة الموثق (توثيق محرر) (لقريب حتى الدرجة الرابعة) طبقا (م ٤ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق)، فإذا كان لأمر معلق بتوكيل يقتصر التحريم على (الموكل الأصيل) دون الوكيل.

(٤) توثيق (محرر واجب الشهر) (دون مرور علي المأمورية بطلب ومشروع وختمه (صالح للشهر).

(٥) (أهلية المتصرف) وبلوغه سن ٢١ سنة (م م٥ ق التوثيق). باستثناء حالة الطعن في أحكام إسقاط الولاية أو الحد منها أ، دفعها أو ردها فيكفي في إجرائها أن يكون المتصرف (مميزا) (أي بلوغه سن ٧ سنوات) وله حق عمل توكيل خصوصها، ويستدل علي (السن) من واقع شهادة الميلاد أو مستخرج رسمي منها (م ٥ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق).

(٦) عدم توقيع (جميع الأطراف) علي المحرر.

(٧) علي الموثق التزام (الصدق في البيانات) أمام أفراد الجمهور والجهات الحكومية أو التشريعية أو القضائية، ومخالفة ذلك يعد (مخالفة تأديبية) (المحكمة الإدارية العليا ١٩٨٨/٣/١٢).

(٨) يسأل الموثق (تأديبيا) عن عدم تنفيذ ما جاء (بالمنشورات الفنية) إذا وقع عليها (بالعلم)، أو عدم تنفيذ (قرار مكتبي) يكلفه بالعمل ويخطر به (رسميا).

(٩) رئيس التوثيق مسئولا عن (الإبلاغ فورا عن أي مخالفة تقع بمكتب التوثيق متي علم بها) (كتزوير في محرر عرفي أو رسمي) (دعوى ١٩/٦٩٦ ق تأديبية أسيوط).

(١٠) التعفف والبعد عما يمس كرامة الوظيفة والبعد عن مواطن الريب والدنايا (وعدم قبول هدايا أو عمولة أو مكافأة بمناسبة قيامه بواجبات وظيفته)، كما يحظر عليه القيام بمزاولة أعمال تجارية تتصل بأعمال وظيفته (كسمسرة وخلافه).

(١١) إفشاء سر المهنة، إطلاع الغير علي أي مستندات في عهدته يرتب (مسئولية تأديبية)، وقد يرتب (مسئولية مدنية) إذا ألحق الإفشاء (ضررا) بالإدارة المصلحية وذلك طبقا م ٦٥ ق

١٩٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات، والمادة ٣١٠ عقوبات والفقرة ٧، ٨، ٩ م ٧٧ ق ١٩٧٨/٤٧ الخاص بالعاملين المدنيين بالدولة وكذلك يسأل عن إفشاء أمرا من الأمور السرية التي يطلع عليها بحكم وظيفته و(يظل الالتزام قائم) حتى ولو (ترك الخدمة) وتترتب مسئوليته إذا رتب عليه (ضرر) (للجهة التي يعمل بها).

وكمثال: الموثق التي يصدق علي (عقد بيع) ويعرف (جار) ذلك البائع من خلال محل إقامة البائع المذكور، فيخبر ذلك الجار الملاصق بتصرف البائع الجار (للغير) ليمكنه من أخذه بالشفعة إذا ما رغب).

ويلاحظ: أن حالات إفشاء سر المهنة (المباحة) (علي سبيل الحصر) هي:

الضرورة، وطلب شركة التأمين، وأداء الشهادة أمام المحكمة، وموافقة صاحب السر علي إذاعته، والإبلاغ عن المواليد والوفيات والإبلاغ عن الأمراض الطيرة وإفشاء سر المريض إذا كان منطويا علي (جريمة).

(١٢) إذا ارتكب الموثق مخالفة (الإهمال) وترتب عليها (ضرر) يحال (المحاكمة التأديبية).

(١٣) تسقط (الدعوى لتأديبية) بمرور (سنة) من تاريخ علم الرئيس المباشر وقوع المخالفة، أو بمضي (٣ سنوات) من تاريخ ارتكابها، أي المدين أقرب طبقا (م ٩٣ ق ١٩٧٨/٤٨) ما لم يكن الفعل مكونا لجريمة جنائية، فلا تسقط الدعوى التأديبية إلا بسقوط الدعوى الجنائية.

(طعن ٢١/٢١ ق تأديبية).

(١٤) عدم إطاعة الموثق أوامر رئيسه المباشر إذا كانت (أ) شفهية (ب) ومخالفة للقوانين وللوائح طبقا (م ٧٨ ق ١٩٧٨/٤٧)،

فهنا تشكل المخالفة إخلال بواجبات لوظيفة والأصل أنه لا طاعة لرئيس في أمر مخلف للقانون.

ويشترط (للإعفاء) من (المساءلة التأديبية) شرطان (م ٧٨ ق ١٩٧٨/٤٧):

أ ــ أن يكون الأمر الصادر إليه من رئيسه (مكتوبا).

ب ــ (تنبيه) (الموثق) (رئيسه) (كتابة) إلي (مخالفة ذلك. الأمر للقوانين واللوائح والتعليمات) فهنا يكون (رئيس التوثيق) هو (المحتمل وحده للمسئولية)، وقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا في (لطعن ٣٠/٢٦١١ ق) إلا أن (إعفاء الموظف في حالة (الإكراه الأدبي) المفسد للإرادة والمفقد للحرية في طلب كتابة الأمر الصادر إليه، أو تنبيه رئيسه بالمخالفة وعجزه عن مواجهته لفارق التدرج الوظيفي الكبير الذي مرجعه احترام الموظف لرئيسه أو مرجعه الخوف من بطش رئيسه).

ومثال المخالفة التأديبية: صدور أمر من رئيس التوثيق للموثق بإجابة طلب مقدم إليه (غير مستوفي) الشروط قانونا ويكفي في المخالفة التأديبية وقوع (خطأ ثابت) وليس (مفترض) ولو لم يترتب عليه ضرر، حتى ولو كان الموظف (حسن النيه).

أما إذا كانت المخالفة تشكل (جريمة): فيمتنع علي الموظف إطاعة رئيسه (طعن ٣٨/١٩١٣ ق) (ويعفي) من (المسائلة الجنائية) عنها ولو ترتب علي عمله (ضرر بالغير) إذا قام بتنفيذها (طبقا للمادة ٦٣ عقوبات، م ١٦٧ مدني) **بثلاث شروط هي:ــ**

(١) إذا كان الموظف (حسن النية) وأنه قام به تنفيذا لما أمرت به تنفيذا لما أمرت به القوانين أو اعتقد إن إجراؤه من اختصاصه.

(٢) قيامه (بتنفيذ الأمر) الصادر إليه من (رئيس واجب عليه طاعته) مع (عدم عمله) بأن تنفيذه يشكل (جريمة).

(٣) قيامه بالتثبت والتحري واعتقاده مشروعيته بناء علي (أسباب معقولة) وأنه راعي في عمله جانب (الحيطة) (طعن ٢٦/١٠٩٥ ق) كل بشرط: ألا يكون الفعل مكون لجريمة (كتزوير أو اختلاس) فهي أفعل (غير مشروعة) و (نية الإجرام) فيها (واضحة) لا تشفع للمتهم عدم مسئوليته (نقض جنائي جلسة ١٩٦٩/١/٦) **ويلاحظ أن الحكم ببراءة الموظف (جنائيا)** لا يمنع من اعتبار (خطأه) مكونا (لذنبا إداريا) يعاقب عليه ويسأل عنه (تأديبيا)، كذلك فأن (حفظ الحقيق) لا يمنع من قيام المسئولية الإدارية إذ ما رتب علي هذا الخطأ (ضرر[1])، وحتى لو لم يترتب عليه ضرر إذا أن المؤاخذة علي هذا السلوك مرجعها (الإخلال بواجبات الوظيفة).

ويلاحظ: أنه يجب عند مسائلة موظف وتوقيع الجزاء عليه كأصل: التحقيق معه (كتابة) وقيام قرار الجزاء علي (كامل سببه)، و إلا تعين (إلغاء القرار)، **ويختص بتوقيع الجزاء علي الموثق** (شاغلوا الوظائف العليا) وليس (رئيسه المباشر) ــ كما يختص أيضا بتوقيعه (المحكمة التأديبية).

ــ يجب أن يستند (القرار الإداري) (المطعون فيه) أمام محاكم مجلس الدولة إلى **أحد الأسباب أربعة هي:**

(١) عدم اختصاص جهة إصدار القرار.

---

(١) لا يؤثر في وجوب الحكم بالعزل من لوظيفة عن جريمة لاختلاس، سبق مجازاة المتهم (إداريا) عن خطأ إداري ناشئ عن الفعل ذاته، لأن عقوبة العزل (عقوبة تكميلية) مقررة في القانون عن (جناية لاختلاس) عملا (بمادة ١١٨ عقوبات) والمحكمة الجنائية ملزمة بتوقيعها وتلف في تطبيقها كعقوبة جنائية عن الجزاء الإداري الموقع من الجهة الإدارية.
(طعن جنائي جلسة ١٩٦٧/٦/١٢).

(٢) وجود عيب في الشكل.

(٣) مخالفة القوانين واللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها.

(٤) إساءة استعمال السلطة. والجزاء: نتيجة توافر أحد هذه الأسباب هو (البطلان المطلق) وينصرف أثره: إلي (الكافة) فحجية (إلغاء القرار الإداري) هو (حجية مطلقة) للشيء المقضي به.

ـ ويتحدد اختصاص (المحكمة التأديبية) تبع للمستوى الوظيفي للعامل وقت رفع الدعوى، وهو الوقت الذي تمتنع فيه ترقيته إلي درجة (أعلي) حتى يفصل في الدعوى (طعن ٣١/٥٧٩ ق).

ـ ويلزم (إعلان المتهم) لتتاح له فرصة الدفاع عن نفسه طبقا (م ٦٧ من دستور جمهورية مصر الدائم لسنة ١٩٧١) ويختص بالإعلان أمام (المحكمة التأديبية) (**قلم كتاب المحكمة التأديبية بموجب خطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول**) يوجه لمحل إقامة المتهم أو عمله مرفق به تقرير الاتهام موضح به تاريخ الجلسة المحدد لمحاكمته طبقا (م ٣٤ ق ١٩٧٢/٤٧) الخاص بمجلس الدولة، ويلاحظ أن سلوك أي طريق أخر غير ذلك حتى ولو كان طبقا لقانون لمرافعات المدنية يجعل الإعلان (غير صحيح) (ويبطل الإجراء) ويؤدي بالتالي (بطلان الحكم).

ـ ويكون (الحكم التأديبي) (باطلا) أيضا إذا لم تودع (مسودة الحكم مشتملة علي لأسباب موقعة (عند النطق بالحكم)، بخلاف (الحكم الجنائي) الذي يودع مسوده خلال (٣٠ يوم) من تاريخ النطق به ـ و إلا كان الحكم (باطلا) (طعن ٣١/٥٠٢ ق).

ويلاحظ أن مجازاة الموظف (تاديبيا) لا يحوز (الحجية أمام المحكمة الجنائية) لاختلاف الدعويين.

(طعن ١٣٢٠ جنائي /٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٦).

ويسأل الموظف عن تنفيذ الأمر غير المشروع طبقا للضوابط الآتية: ـ

١) علم المرؤوس سلفا بحقيقة الجريمة التي ينطوي عليها التنفيذ فيعد مسئولا مسئولية كاملة ويستطيع دفعها بإثبات خضوعه لإكراه معنوي صادر إليه من رئيسه.

٢) اعتقاده خطأ بمشروعية الأمر الصادر إليه من رئيسه بارتكاب جريمة، وكذا الأمر بناء علي هذا الاعتقاد الخاطئ، فينتفي لديه القصد الجنائي، ويسأل جنائيا عن **(جريمة غير عمدية)** إذا كان القانون يعاقب عليها بهذا الوصف ـ وبشرط أن يسند الوقائع إلي قواعد القانون الإداري كي ينتفي القصد الجنائي.

٣) أن يكون الاعتقاد الخاطئ بمشروعية أمر الرئيس قد توافر لديه بعد التثبيت والتحري وبناء علي أسباب معقولة. بمعيار موضوعي واقعي، أو معيار الشخص المعتاد إذا كان في مثل ظروف المتهم. وهو بذاته معيار الخطأ غير العمدي، فتنتفي المسئولية الجنائية.

٤) إذا نفذ المرءوس أمر الرئيس. ووقعت الجريمة بمقتضي هذا التنفيذ، فأن الرئيس يعتبر مسئولا عن ارتكابها بوصفه (شريكا).

س) ما جزاء من يقذف موظف عام بعبارات تمس (كرامة الوظيفة) ؟

ج) يعاقب بعقوبة جنحة القذف، ويعفي من العقاب إذا توافر شرطان: ـ

١ـ إذا ثبت صحة ما قذف به الموظف.

٢ـ أن يكون حسن النية ـ باعتقاده صحة الإسناد، وإنه يقصد المصلحة العامة وليس شفاء الضغائن والأحقاد الشخصية.

أما إذا تحقق العمد والقصد الجنائي فيعاقب علي (جريمة جنحة القذف).

ثالثا: حدود مسئولية (الموظف) عن أعمال خارج وظيفته

ـــ (طعن دعوى ٧/٢٦ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢ تأديبية عليا إسكندرية: ـــ

«لا يكفي لمؤاخذة الموظف (تأديبيا) عما يقع منه خارج نطاق الوظيفة، أن يصدر منه ما يمكن أن يعتبر مناقضا ومتعارضا مع (الثقة الواجبة فيه والاحترام المطلوب له) لما ينطوي عليه ذلك من خروج علي مقتضيات الوظيفة وما تتطلبه من بعد عن كل ما يمس الأمانة والشرف»، وقالت المحكمة بحيثيات الحكم أن (الموظفة المحالة إليها) ـــ وهي تعمل بقسم القضايا أنها استخرجت من دفاتر التصديق ما يفيد إقرار زوجها رسميا أمام الموثق علي قائمة منقولات الزوجية، وذلك على خلاف الحقيقة وهي أن، هذه القائمة قدمت منها فقط (لمكتب التوثيق لإثبات تاريخها. وقامت بتقديم هذه الشهادة غير الصحيحة إلي (محكمة الجنح) في دعوى (تبديد منقولات الزوجية) مقامة ضد زوجها (كمدعية بالحق المدني) رغم عملها يقينا بعدم صحة هذه الشهادة علي صدر (حافظة المستندات) المقدمة منها أمام (محكمة الجنح) في (جنحة التبديد) بأنها شهادة بقائمة منقولاتها الخاصة بها والتي استولي عليها زوجها المتهم وظلت متمسكة بهذه الشهادة حتى قضي (بحكم استئنافي) (بحبس المتهم ثلاثة أشهر مع الشغل والمصاريف) واستندت (المحكمة) في إدانته علي (هذه الشهادة).

وقالت المحكمة أن (المخالفات التأديبية) ليست محددا حصرا ونوعا ـــ وأن المخالفة المنسوبة إليها والتي تثبتت في حقها ـــ وإن كانت قد وقعت خارج نطاق عملها الوظيفي ـــ فأنها تمس السلوك القويم وتؤثر تأثيرا سيئا علي الوظيفة العامة التي تشغلها وعلي كرامتها واعتبارها وتقلل من الثقة فيها وفي شاغلها. وهو الأمر (الضار بالمصلحة العامة) التي يحرص المشرع على إحاطتها

بسياج من الاحترام والثقة، الأمر الذي لا يمكن تحققه وشاغلي الوظيفة علي درجة مؤسفة من تدهور الخلق وعدم الأمانة ـ ورفضت المحكمة دفاعها القائم علي أنها قدمت الشهادة لمحكمة الجنح استعمالا لحقها كمواطنة، كفل لها الدستور والقانون حق التقاضي وإثبات حقها بكافة طرق الإثبات ـ وقالت المحكمة أن مناط ذلك: ألا تكون هذه الطرق في حد ذاتها (جريمة) يعاقب عليها القانون سواء كانت جريمة تأديبية أو جنائية. و الأصل أن ما التجأت إليه وثبت في حقها تقوم به (مسئوليتها التأديبية) ويشكل في الوقت نفسه (جريمة جنائية) مؤثمة قانونا طبقا (م ٢١٤عقوبات) (باستعمالها محررا مزورا رغم علمها بتزويره) وقضت لمحكمة التأديبية (بمجازاتها) (بالوقف عن العمل مدة ستة أشهر) مع (صرف نصف الأجر) مراعية في ذلك (جسامة العمل المادي) المشكل للمخالفة مرتبطا بالاعتبار المعنوي المصاحب لارتكابها بحسبانها (مخالفة عمدية) تهدف إلي (غاية غير مشروعة) وهي (حبس زوجها) نكاية فيه وإضرار به، أثر قيامها بإقامة (دعوى تطليق منه). كما قضت المحكمة (بمجازاة) كل من (موظفه الحفظ بمكتب الوثيق التي حرر الشهادة غير الصحيحة، المراجعة) التي قام بمراجعتها دون صحيح الخطأ الوارد فيها، (بالوقف عن العمل لمدة ٣ شهور مع صرف نصف الأجر) لكونهما لم تتحريا الدقة الواجبة في أداء كل منهما لوظيفتهما بما يتطلبه ذلك من أن يبذل الموظف المنوط به العمل أقصي درجات الحرص علي أن يكون أداؤه للعمل صادرا عن (يقظة وتبصر) (حذر وحرز) فإذا ما ثبت في حق الموظف أنه قد أدي عمله (باستخفاف أو غفلة أو لامبالاة) كان خروجًا بذلك عن واجب أداء العمل (بدقة وأمانة)، ومن ثم يكون مرتكبا (لمخالفة تأديبية) تستوجب المساءلة ولو كان الموظف (حسن النية سليم الطوية) لأن (الخطأ التأديبي) الممثل في مخالفة واجب أداء العمل (بدقة وأمانة) لا يتطلب عنصر (العمد)، إنما هو

يتحقق بمجرد (إغفاله) أداء الواجب الوظيفي على الوجه المطلوب. وإذا كانت الدقة والأمانة في أداء أعمال الوظيفة متطلبة في كل موظف عام، فإنها أشد تطلبا في المسئولية عن أعمال (التوثيق) والشهر العقاري، لما (للشهادات) والمستندات الصادرة من مكاتب التوثيق والشهر من أثر بالغ علي (حقوق والتزامات أصحاب الشأن) بما أضفاه المشرع عليهما من صفة (الرسمية).

كما قضت المحكمة (ببراءة) (رئيس مكتب التوثيق) الذي (اعتمد) (توقيع) الموثق و (ختم الشهادة)، لأن مهام وظيفته تقف عند هذه الحد دون أن تتطلب من (مراجعة مضمون المحرر) وقد طعن علي هذه الدعوى بالطعن ٤٦/٥٦٥٠ ق إدارية عليا الدائرة الرابعة جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٢). حيث قضت فيها المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والاكتفاء بالإنذار.

(س) هل يعد تقديم موظف عام لشكوى إلي الصافة مخالفة تأديبية؟

الجواب: حظر المشرع علي الموظف العام طبقا (م ٧٧ ق ١٩٧٨/٤٧) بنظام العاملين المدنيين بالدولة: أن يفضي بأي تصريحات خاصة بأعمال وظيفته عن طريق جميع وسائل النشر المسموعة المقروءة والمرئية دون حصول علي (إذن كابي من الرئيس المختص). كما حظر عليه إفشاء المعلومات التي يعلمها بحكم وظيفته إذا ترك الوظيفة وامتد الخطر إلي بعد تركه الخدمة..

(س) ولكن هل يجوز للموظف أن يعبر عن الظلم الذي يلحق به أثناء لعمل ؟

الجواب: استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا في هذا الصدد علي أن للموظف العام أن يتظلم إلي السلطات الرئاسية، وله أن يعبر خلال الصحافة عن (تظلمه) وما يعانيه، أو، يتصوره (ظلما)

لحق به، وأن يحدد وقائع ما لاقاه من عنت أو اضطهاد، وكذلك له أن ينتقد بصفة موضوعية إجراءات ونظام العمل مقترحا ما يـراه بحسب وجهه نظره وخبرته من إصلاح في أساليب وسائل تنظـيم أداء العمل بما يرتفع بمستوى لخدما والإنتاج للصالح العام وحماية الأموال والأملاك لعامة.

شريطة: ألا يلجأ إلي أسلوب ينطوي علي امتهان أو، تجريح الرؤساء من ألفاظ أو عبارات غير لائقة بما لا يستوجبه عـرض وقائع الشكوى ــ الأمر الذي يرفع كفاءة الوظيفة ويمشي مع سياسة الدولة في محاربة الفساد بكل أشكاله وأنواعه.

الخطأ المهني الجسيم في نطاق الوظيفة العامة:

هو خروج الموظف علي القوانين والقرار واللوائح لتنظيميـة بما يشكل إخلال بواجبات الوظيفة فيحازي تأديبـا بحسـب نـوع وجسامة الإثم الإداري + إلي جانب الجزء ويسمي ذلك (بالخطـأ المهني الجسيم) فعناصر الخطأ غير العمدي هي:

١ــ الإخلال بواجبات الحيطة والحذر المفروضان قانوناً.

٢ــ توافر علاقة نفسية تصل بـين إدارة المـتهم والنتيجـة الإجرامية. ومن صورة (القتل غير العمـدي) طبقـا (م ١/٢٣٨ عقوبات مصري) **ويشمل (الإهمال ــ الرعونة ــ عدم الاحتراز ــ عدم مراعاة القوانين والقرارات واللوائح والأنظمة).**

ــ ومدلول الإهمال هو: تلك الحالة التي يقف فيهـا المـتهم موقف سلبيا ــ فلا تتخذ من الاحتياطات ما كان من شأنه أن يحول دون حدوث الوفاة وكمثال: إهمال حارس مزلقان السـكة الحديـد الذي يتراخى في غفلة عن إغلاقه فتقع الكارثة (طعن /ق جلسـة ١٩٦١/١/٣).

ومدلول الرعونة هو: سوء القدير أو نقض المهارة والجهـل

الفاضح بأصول المهنة. وكمثال: المهندس الذي ـ وضع خلطة فاسدة لإقامة بناء ويفضي فساده إلي انهياره بعد إتمامه.

(طعن ٢٨/٣٣٢ ق جلسة ١٩٥٩/١/٢٧)

وأما عدم الإحتزاز: فهو اقدام المتهم علي فعل خطير مدركا خطورته متوقعا ما يحول دون حقق هذه الآثار، لكنه لم يتخذ من الاحتياطات ما يحول دون تحقق هذه الأثار، وكمثال حارس الحيوان الخطر الذي يسلمه إلى شخص لا يقوي علي منع جماعة لصغر سنه وعدم خبرته وضعفه البدني.

(طعن / ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٧).

وأما عدم مراعاة القوانين واللوائح والقرارات: ويتحقق الخطأ بمخلفتها وهو ما يسمى بالخطأ الخاص ولا يعني توافرها سائر أركان جريمة القتل غير العمدي وأهمها: توافر علاقة السببية بين فعل المتهم ووفاة المجني عليه (طعن جنائي ٥٥/١٧٥٥ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٣).

وقد شددت م ٣/٢٣٨ عقوبات مصري (العقوبة) علي جريمة القتل غير ألعمدي فجعلتها الحبس الوجوبي (مدة لا قل عن سنة ولا تزيد عن ٧ سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاه أكثر من ٣ أشخاص وهو ما يسمي (بالخطأ المهني الجسيم) ويشترط توافر شرطين:-

١) كون المهم يشغل وظيفة أو يمارس مهنة.

٢) إخلاله إخلالاً حسيما بما تفرضه عليه أصول هذه الوظيفة أو المهنة ولقاضي الموضوع: سلطة تقدير جسامه الخطأ.

الباب العاشر

قرارات وزارية

(١) منشور (فني ٤٩/١٧) بمواد القانون المدني (وثيقة الصلة) بأعمال الشهر.

(٢) قرار (١٩٦٦/٢١٦) باللائحة التفتيش.

(٣) قرار (٢١١/٧٤/٧٧٦) بشأن مقاس صور المحرر المشهر.

(٤) قرار (٧٤/٧٧٧، ٢١٢) بتنظيم إدارة الترجمة.

(٥) قرار (٧٦/١٠٢١) بنماذج طلبات الشهر.

(٦) قرار (٨٦/٣٣٠٢) بتنظيم صندوق الخدمات الصحية و الإجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر.

(٧) قرار (٧٧/٢١٤) بتخويل أمناء مكاتب الشهر سلطاتهم التنفيذية تأكيدا لمبدأ اللامركزية تبسيطا للإجراءات وتيسير الخدمة لجمهور المتعاملين مع الشهر العقاري.

منشور فني رقم (١٧) بتاريخ ١٩٤٩/١٠/١

(١) طلبات الشهر المتعلقة بدعاوى صحة التعاقد:

عدم الحاجة إلي إرفاق (أصل العقد) موضوع دعوى صحة التعاقد بطلب الشهر و الاكتفاء بصورة منه مشهود عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للأصل فإذا تعذر تقديمه يعمل التماس مستوفي الدمغة بتعذر تقديمه نظرا لتقديمه للمحكمة.

(٢) تحرير الشهادات العقارية:

يراعي (عدم تحديد جهات البحث) عند تحرير الشهادات العقارية سلبية كانت أو إيجابية إذا كانت تشمل الشهر العقاري بما فيه من سجلات المحاكم المختلطة والوطنية والشرعية، أما إذا كانت جهات البحث المطلوبة قاصرة علي (جهة أو جهتين) فيجب في هذه الحالة أن يوضح بالشهادة (جهة البحث المطلوبة).

(٣) نصوص المواد ذات الصلة بالشهر العقاري والتوثيق الواردة بالقانون رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ الصادر بالقانون المدني:

أ ـ مستخرج من القانون رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨: (القانون المي الحالي):

مادة ٣: تحسب المواعيد (بالتقويم الميلادي) ما لم ينص القانون علي غير ذلك.

مادة ١١:

(١)(الحالة المدنية) للأشخاص (أهليتهم) يسري عليها قانون الدولة التي ينتمون إليها بجنسيتهم، ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في (مصر) وتترتب أثارها فيها إذا كان أحد الطرفين (أجنبيا ناقص الأهلية)، وكان نقص الأهلية يرجع إلي سبب فيه خفاء لا يسهل علي الطرف الأخر تنبيه، فأن هذا السبب لا يؤثر في أهليته.

(٢) أما النظام القانوني للأشخاص الاعتبارية الأجنبية، من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها، فيسري عليه قانون الدولة التي اتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسي الفعلي، ومع ذلك فإذا باشرت نشاطه الرئيسي في مصر فأن (القانون المصري) هو الذي يسري.

مادة ٢٨: لا يجوز تطبيق أحكام (قانون أجنبي) عينته النصوص السابقة، إذا كانت هذه الأحكام (مخالفة للنظام العام أو للأداب في مصر).

مادة ٣٦: يراعي في حساب درجة القرابة المباشر، اعتبار كل فرع درجة وعند حساب درجة الحواشي تعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك ثم نزلا منه إلي الفرع الأخر فيما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

مادة ٧٠:

(١) يكون إنشاء المؤسسة بسند رسمي أو بوصية.

(٢) ويعتبر هذا السند أو هذه الوصية (دستور المؤسسة)، ويجب أن يشتمل علي البيانات الأتية: ــ

أ ــ اسم المؤسسة ومركزها علي أن يكون هذا المركز في (مصر).

ب ــ (الغرض) الذي أنشئت المؤسسة لتحقيقه.

ج ــ بيان دقيق للأموال المخصصة لهذا العمل.

د ــ تنظيم إدارة المؤسسة.

مادة ٧٢: متى كان إنشاء المؤسسة بسند رسمي جاز لمن إنشاءها أن يعدل عنها بسند رسمي أخر وذلك إلي أن يتم شهرها وفقا لأحكام المادة ٥٩.

مادة ٧٩:

(١) الجمعيات التي يقصد بها تحقيق مصلحة عامة والمؤسسات يجوز بناء علي طلبها أن تعتبر (هيئة) تقوم (بمصلحة عامة) وذلك بمرسوم يصدر باعتماد نظامها.

(٢) ويجوز أن ينص في هذا المرسوم علي استثناء الجمعية من قيود (الأهلية) المنصوص عليها في المادة ٥٧.

(٣) ويجوز أن يفرض المرسوم اتخاذ إجراءات خاصة للرقابة كتعين مدير أو أكثر من الجهة الحكومية أو اتخاذ أي إجراء أخر يري لازما.

المال العام

مادة ٨٧: (١) تعتبر (أموالا عامة) العقارات المنقولة والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضي قانون أو مرسوم من الوزير المختص.

مادة ٨٨: تفقد الأموال صفتها (العامة) بانتهاء تخصيصها (للمنفعة العامة) وينتهي التخصيص بمقتضي قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال (المنفعة العامة).

الوعد بالبيع

مادة ١٠١:

(١) الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو احداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت (جميع المسائل الجوهرية) العقد المراد إبرامه، (والمدة) التي يجب إبرامها فيها.

(٢) وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء (شكل معين)

فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن (الوعد) بإبرام هذا العقد.

التعاقد مع النفس

مادة ١٠٨: لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم منت ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه أم لحساب أخر، ودون ترخيص من الأصيل علي أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد، كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة.

تصرف المحجوز عليه لسفه أو غفلة بالوقف أو الوصية:

مادة ١١٦:

(١) يكون تصرف المحجوز عليه لسفه غفلة بالوقف أو بالوصية (صحيحا) حتى أذن المحكمة في ذلك.

(٢) وتكون (أعمال الإدارة) الصادرة من المحجور عليه لسفه المأذونين له بتسليم أمواله (صحيحة) في الحدود التي رسمها القانون.

حق الحبس

مادة ٢٤٧:

(١) مجرد الحق في حبس الشيء لا يثبت (حق امتياز) عليه.

(٢) وعلي الحابس أن يحافظ علي الشيء وفقا لأحكام رهنا لحيازة عليه أو، يقدم حسابا عن غلته.

(٣) وإذا كان الشيء المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف فللحابس أن يحصل علي (إذن من القضاء) وفقا لأحكام المنصوص عليها في المادة ١١٩. وينتقل الحكم في الحبس من الشيء إلى (ثمنه).

مادة ٣٧٢:

(١) يسري علي الإبراء الأحكام الموضوعية التي تسري علي كل تبرع.

(٢) ولا يشترط فيه شكل خاص، ولو وقع علي التزام يشترط لقيامه توافر شكل فرضه أو اتفق عليه المتعاقدين.

المحرر الرسمي

مادة ٣٩٠:

(١)الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم علي يديه أو ما تلقاه من ذوى الشأن للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

(٢) فإذا لم تكسب هذه الورقة صفة الرسمية، فلا يكون لها إلا قيمة الورقة العرفية متى كان ذوو الشأن قد وقعوها بإمضاءاتهم أو بأختامهم أو ببصمات أصابع أصابعهم هي لمن تلقي عنه الحق.

بيع الوفاء باطل

مادة ٤٦٥: إذا احتفظ البائع عند البيع باسترداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع (باطلا).

عقد الهبة

مادة ٤٧٩: لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضي اتفاق أو نص أو أوامر من السلطات المختصة أن يشترط بنفسه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما يناط به بيعه بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك (بإذن القضاء) ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصا في قوانين أخرى.

مادة ٤٩٧: يلتزم الموهوب له بأداء ما اشترط عليه من

عوض سواء اشترط هذا العوض لمصلحة الواهب أو لمصلحة أجنبي أم للمصلحة العامة.

عقد الشركة

مادة ٥١٥:

(١) إذا اتفق علي أن أحد الشركاء لا يساهم في أرباح الشركة أو في خسائرها، كان عقد الشركة (باطلا).

(٢) ويجوز الاتفاق علي إعفاء الشريك الذي لم يقدم غير عمله من المساهمة في الخسائر، بشرط ألا تكون قد تقرر له (أجر عن عمله).

مادة ٥٣٥:

(١) ليس للمصفي أن يبدأ أعمالا جديدة للشركة إلا أن تكون (لازمة لإتمام أعمال سابقة).

(٢) ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقار أما بالمزاد، وأما بالممارسة ما لم ينص في أمر تعيينه علي تقيد هذه السلطة.

عقد الصلح

مادة ٥٥٢: لا يثبت الصلح إلا (بالكتابة أو بمحضر رسمي).

مادة ٥٥٩: لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أو بعقد إيجارا تزيد مدته علي ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلي (ثلاث سنوات) كل هذا ما لم يوجب نص يقضي بغيره

الوكالة

مادة ٧٠٠: يجب أن يتوافر في (الوكالة) الشكل الواجب

توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

الشيوع والقسمة

مادة ٨٢٦:

(١) كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي علي ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركات.

(٢) وإذا كان التصرف منصبا علي جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذه الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف إليه، إذا التصرف إلي الجزء الأخر إلي المتصرف فيها (مفرزة)، الحق (إبطال التصرف).

مادة ٨٥٠: ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من (الغرض) الذي أعد له هذا المال، أنه (يجب أن يبقي دائما علي الشيوع).

الميراث والوصية

مادة ٨٩٢:

(١) يقوم المصفي بوفاء ديون التركة مما يحصله من حقوقها ومما تشمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية ومن ثمن ما في التركة من منقول، فأن لم يكن كل ذلك كافيا فمن ثمن ما في التركة من عقار.

(٢) وتباع منقولات وعقاراتها (بالمزاد العلني) وفقا للأوضاع وفي المواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية إلا إذا اتفق جميع الورثة علي أن يتم البيع بطريقة أخرى أو علي أن يتم (ممارسة).

فإذا كانت (التركة معسره) لزمت أيضا (موافقة جميع الدائنين)، (وللورثة) في جميع الأحوال (الحق في أن يدخلوا في المزاد).

مادة ٩٠١: تسلم المحكمة إلي كل وارث يقدم إعلاما شرعيا بالوراثة أو من يقوم بمقام هذا الإعلام، (شهادة) تقرر حقه في الإرث وتبين مقدار نصيبه منه وتعين ما آل إليه من أموال التركة.

مادة ٩٠٨: تصح الوصية بقسمة أعيان التركة علي ورثة الموصي، بحيث يعين كل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه، فإذا زادت فيما عين لأحدهم علي استحقاقه في التركة كانت الزيادة (وصية).

رهن المشاع

مادة ١٠٣٩: ـ

(١) يبقي نافذا الرهن الصادر من جميع الملاك (لعقار شائع) أيا كانت النتيجة التي تترتب علي قسمة العقار فيما بعد أو علي بيعه لعدم أمكان قسمته.

(٢) وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة أو جزءا مفرزا من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة (أعيان غير التي رهنها)، انتقل الرهن بمرتبته ألي قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ويعين هذا القدر (بأمر علي عريضة) ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال (تسعين يوما) من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن (بتسجيل القسمة) ولا يضر انتقال الرهن علي هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

مادة ١٠٦٢: ـ

(١) يقع (باطلا) (كل اتفاق) يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن المعلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة (للإجراءات التي فرضها القانون) ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم (بعد الرهن).

(٢) ولكن يجوز (بعد) حلول لدين أو قسط منه (الاتفاق) علي أن ينزل لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه.

حق الاختصاص

مادة ١٠٨٥: ـ

(١) يجوز لكل دائن بيده (حكم واجب التنفيذ) صدر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل متي كان حسن النية، علي حق اختصاص بعقارات مدينه ضمانا الأصل الدين ولفوائد والمصروفات.

(٢) ولا يجوز للدائن بعد (موت المدين) أخذ اختصاص علي عقار في التركة.

مادة ١٠٨٦: ـ

لا يجوز الحصول علي حق اختصاص بناء علي حكم صادر من محكمة أجنبية، أو علي قرار صادر من محكمين إلا إذا أصبح لحكم أو القرار (واجب التنفيذ).

مادة ١٠٨٧: ـ

يجوز الحصول علي حق اختصاص بناء علي حكم يثبت صلحا أو اتفاقا بين الخصوم، لكن لا يجوز الحصول علي حق اختصاص بناء علي حكم صادر (بصحة التوقيع).

مادة ١٠٨٨ : ــ

لا يجوز أخذ حق الاختصاص إلا علي عقـار أو عقـارات معينة (مملوكة للمدين) وقت قيد هذا لق وجـائز بيعهـا (بـالمزاد العلني).

مادة ١٠٨٩ :ــ

(١) علي الدائن الذي يريد أخذ (اختصاص) علـي عقـارات مدينه أن يقدم عريضة بذلك إلي (رئيس المحكمة الابتدائية) التـي تقع في دائرتها العقارات لتي يريد أخذ الاختصاص بها.

(٢) وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية ـن الحكم أو بشهادة من قلم كتاب مدون فيه منطوق الحكـم، وأن تشتمل علي البيانات الأتية: ــ

أ ــ اسم الدائن ولقبه وصناعته وموطنه الأصلي والمـوطن لمار الذي يعينه في البلدة إلي يقع فيها مقر المحكمة

ب ــ اسم المدين وصنعته وموطنه.

ج ــ تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدره.

مقدار الدين فإذا كان الدين المذكور في الحكم غيـر محـدد المقدار، تولي رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين الذي يؤخـذ بـه حق الاختصاص.

هـ ــ تعيين العقارات تعيينا دقيقا (وبيان) موقعها مع تقديم الأوراق الدالة علي قيمتها.

ب ـ بيع الوفاء: ـ

نظرا لأن هذا النوع من التعاقد أصبح (باطلا) بحكم المـادة (٤٦٥ مدني) لذ يجب علي مكتب لشـهر ومأمورياتهـا ومكاتـب التوثيق وفروعها.

مراعاة القواعد الآتية بشأنها: -

أولا: يجب على مأموريات الشهر ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ عدم قبول طلبات الشهر التي يقصد بها (إبرام) بيوع وفائية).

ثانيا: كذلك يجب علي هذه المأموريات إلغاء الطلبات التي من هذا القبيل السابق تقديمها والتي لم تم مرحلة مشروعاتها بعد وذلك إذا لم يقم أصحاب لشأن بتعديل موضوعها إلي (بيع ب مثلا).

ثالثا: يجب علي مكاتب التوثيق وفروعها ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ الامتناع عن توثيق المحررات التي يقصد بها إبرام (بيوع وفائية) كما يجب عليها الامتناع عن التصديق علي التوقيعات في المحررات المذكورة ويستثني من ذلك المحررات التي صدق علي توقيعات باقي المتعاقدين فيها ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ذلك المحررات فهذه يمكن التصديق علي توقيعات باقي المتعاقدين فيها

رابعا: وعلي مكاتب الشهر ابتداء من التاريخ المذكور عدم تسجيل عقود لبيع الوفائى إلا إذا كانت موثقة أو صدق علي توقيع المتعاقدين فيها أو بعضهم (قبل) هذا التاريخ.

ج - اختصاص الدائن بعقارات مدينه

يجب علي مأموريات الشهر الامتناع عن إتمام الطلبات التي يقصد بها أخذ اختصاص (بعد موت المدين) علي عقار في التركة (المادة ١٠٨٥من القانون) ويرجع في هذا الشأن إلي الشكاوى أو الطلبات المقدمة للمأمورية مع عرض كل صعوبة علي المكتب الرئيس كذلك يجب علي هذه المأمورية الامتناع عن إتمام الطلبات بعد أخذ اختصاص علي عقارات (خرج من ملك المدين) (بمحررات تم تسجلها) (المادة ١٠٨٨ من القانون) ويرجع إلي مراجع المأمورية وعلي الأخص دفاتر الطلبات والمشروعات والفهرس العيني واستمارات التغيير والشكوى مع عرض كل صعوبة على المكتب الرئيسي.

قرار وزير العدل رقم (١٩٨٦/٣٣٢٢)

بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق [1]

المادة الأولى

ينتفع بأحكام تنظيم صندوق الخدمات الصحية و الاجتماعية المرفق، (العاملون) بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق (وأسرهم).

ويقصد بالأسرة من يعوله لعامل من:

أ ــ الزوجات غير العاملين أو الزوج العاجز عن الكسب.

ب ــ البنات غير العاملات متي كن غير متزوجات أو كن أرمل أو مطلقات.

ج ــ الأبناء غير العاملين الذين لم يجاوزا سن الحادية والعشرين أو جاوزها وكانوا في إحدى مراحل التعليم الجامعي أو العالي ولم يجاوزوا سن السادسة والعشرين، أو جاوزها وكانوا في إحدى مراحل التعليم الجامعي أو العالي ولم يجاوزا سن السادسة والعشرين، أو جاوزوها وكانوا عاجزين عن الكسب.

وينتفي شرط الإعالة بالنسبة لأولاد العاملة بوجود (أبيهم على قيد الحياة) ما لم يكن (عاجزا عن الكسب).

المادة الثانية

يستخدم (الرصيد الفائض) من نسبة الـ (٥٠%) المخصصة بقرار العدل رقم (٢٧٤٩) لسنة ١٩٨٥ المشار إليه بعد صرف الحوافز الصادرة نظامها بقرار وزير العدل رقم (١٤٩٥) لسنة ١٩٨٦ في تمويل الخدمات الصحية والاجتماعية التي يكلفها تنظيم الصندوق للمنتفعين بأحكامه.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٠٩ــ ١٩٨٦/٩/١١

المادة الثالثة

(يستبعد) (العاملون بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق) من الحكم الخاص (بإعانة التقاعد والوفاة) المنصوص عليه في المادة (٣) من قرار وزير العدل رقم (١٢٥٠) لسنة ١٩٧٩، بإنشاء مكتب العلاقات الإنسانية اعتبارا من ١٩٨٥/٦/١٦، ومن الحكم الخاص (بإعانات الزواج والكوارث) النصوص عليه في البندين (أول) و (ثالثا) من المادة (١) من ذلك القرار اعتبارًا من ١٩٨٦/٨/١ يستمر انتفاعهم بسائر أحكامه إلي أن تصدر اللائحة الإدارية الصحية للصندوق.

المادة الرابعة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به عبرا من ١٩٨٦/٨/١ صدر في ١٩٨٦/٧/٣١.

وزير العدل

المستشار / أحمد ممدوح عطية

تنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية

للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مادة ١: يقوم صندوق الخدمات الصحية و الاجتماعية للعـاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق. المنشأ بالقـانون رقـم (٨) لسـنة ١٩٨٥ بالعمل على تحقيق ما يلي: ـ

أ ـ تقديم الخدمات الصحية المتاحة (للعاملين) دون الإخلال بنظام العلاج التأميني لمقرر بالقانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٧٥ والمطبق عليهم بقرار وزير الصحة رقم (٤٧٨) لسنة ١٩٨١.

ب ـ تقديم (الخدمات الصحية) المتاحة (لأسر العاملين).

ج ـ أداء (الخدمات الاجتماعية) المنصوص عليها في هـذا التنظيم للعاملين وأسرهم.

مادة ٢: يتولى إدارة الصندوق. (مجلـس إدارة) [١] يشـكل علي النحو التالي: ـ

(١) مساعد وزير العدل لشئون لشهر العقاري والتوثيق لحين صدور قرار بندب مساعد أول وزير العدل (رئيسا)

(٢) مستشار فني بمكتب مساعد وزير العدل لشئون الديون)

(٣) رئيس لقطاع لشئون الشهر العقاري) أعضاء

(٤) الأمين العام لمصلحة الشهر لعقاري)

(٥) الأمين العام المساعد للشئون الإدارية بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق) ولوزير لعدل أن يضم إلي عضوية المجلس اثنين مـن (ذوى الخبرة) وتكون عضويهما لمدة (سنة قابلة للتجديد)، ولا يكون لأيهمـا صوت معدود في (المداولات).

---

(١) مستبدلة بقرار وزير العدل رقم (١٩٩٩/٣٢٥٥) والمنشور بالوقائع المصرية العدد ١٦٩ بتاريخ ١٩٩٩/٨/١ ويعمل به من تاريخ صدوره ـ صـدر فـي ١٩٩٩/٧/٢٤.

المادة ٣: يتولى (مجلس إدارة الصندوق) تصريف شئون وتحقيق غرضه علي الأخص ما يلي: ـ

أ ـ إعداد مشروع اللائحة الإدارية الصحية واقتراح تعديلها عند الاقتضاء.

ب ـ وضع خطة العمل باللائحة الصحية لتقديم الخدمات المنصوص عليها في البندين (أ)، (ب) من المادة (١) هذا التنظيم وتحديد نطاقها ووسائل تقديمها في أول كل سنة مالية في حدود الإمكانيات المالية للصندوق.

ج ـ النظر في طلبات صرف الإعانة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذه التنظيم.

د ـ النظر في التقارير التي تقدم عن المركز المالي للصندوق وسير العمل فيه.

هـ ـ الموافقة علي مشروع الموازنة السنوية والحساب الختامي للصندوق.

و ـ النظر في كل ما يري وزير العدل أو رئيس مجلس الإدارة عرضة علي المجلس.

مادة ٤: يجوز (المجلس الإدارة) أن يعهد ببعض اختصاصاته ـ عدا ما نصت عليه المادة (١٨) من هذا التنظيم إلى (لجنة من أعضائه)، أو إلي (رئيس المجلس) أو إلي (لجان فرعية في المحافظة يشكلها لمدة سنة قابلة للتجديد) وتكون مسئولة عن تنفيذ مهامها طبقا لنصوص هذا التنظيم وأحكام اللوائح.

مادة ٥: يجتمع (مجلس الإدارة) (بدعوة) من (رئيسه) أو بناء علي (طلب) (وزير العدل) وتكون اجتماعات المجلس الصحيحة بحضور (رئيس المجلس) (وثلاثة من أعضائه). وتصدر القرارات (بأغلبية آراء الحاضرين) وعند التساوي يرجح (رأي الجانب الذي منه الرئيس).

مادة ٦: يمثل (رئيس مجلس الإدارة) (الصندوق) (أمام القضاء) و(في صلاته بالغير) ويكون له لمن يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة (توقيع العقود) التي يبرمها الصندوق وندب العاملين اللازمين له ولمدة سنة قابلة للتجديد وأنابتهم وتحديد مستويات مكافأتهم وتقرير المقابل المستحق لهم عن الجهود غير العادية كما له سائر الاختصاصات التي تسندها إليه اللوائح.

مادة ٧: يكون (للصندوق) (مدير عام) تحدد اللائحة الإدارية اختصاصاته و يتولى أمانة مجلس الإدارة وإعداد تقرير كل ستة شهور عن المركز المالي للصندوق وسير العمل فيه.

مادة ٨: يكون (للصندوق) موازنة خاصة تعد على نمط الموازنة العامة للدولة وتنتهي بنهايتها.

مادة ٩: يفتح حساب خاص باسم (الصندوق) (بالبنك المركزي المصري) ويتم الأنفاق منه طبقا للقواعد واللوائح المالية المعمول بها في الجهات الإدارية التي تسري عليها أحكام القانون رقم (١٢٧) لسنة ١٩٨١ بشأن المحاسبة الحكومية.

ويكون (لرئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقاري والتوثيق) سلطات رئيس المصلحة المنصوص عليها في القوانين واللوائح، وعند خلو وظيفته أو غيابه يحل محله (الأمين العام) لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

مادة ١٠: تصرف للعامل عند (انتهاء خدمته) لبلوغ السن المقررة لترك الخدمة (أعانة) (تعادل) (أخر مرتب أساسي شهري) كان يتقاضها مضروبا في عدد سنوات الخدمة وكسورها بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق المحسوبة في المعاش وتعويض الدفعة الواحدة بما فيها مدد الإعارة والندب والأجازات والبعثات والمنح والتجديد والاستبقاء والاستدعاء للاحتياط دون مضاعفة أية مدة ولا إضافة مدة أخرى زائدة أو اعتبارية أو افتراضية، ويجبر كسر الشهر أو تحسب كسور الجنيه جنيهات.

مادة ١١: تضاف علي مدة خدمة العامل في حالات إنهاء الخدمة للعجز أو الوفاء مدة (خمس سنوات) أو المدة التي كانت باقية لبلوغ العامل السن المقررة الخدمة (أيهما أقل) وتحسب أعانة نهاية الخدمة بالضوابط المبينة في المادة علي هذا الأساس وتصرف بحد أدني مقداره (ألف وخمسمائة جنيه للعامل) في حالة (العجز) ولمن عينه من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة في حالة (الوفاة) فإذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين.

مادة ١٢: تصرف أعانة (نهاية الخدمة) المنصوص عليها في المادتين السابقتين متي كانت خدمة العامل قد انتهت لأحد الأسباب المبينة فيهما خلال الفترة من ١٩٨٥/٦/١٦ وتاريخ أنشاء الصندوق حتى ١٩٨٦/٨/١ تاريخ العمل بالقرار. وتخفض هذه الإعانة بمقدار ما يكون قد صرفت للعامل أو لورثته من أعانة طبقا للمادة (٣) من قرار وزير العدل رقم (١٢٥٠) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء مكتب العلاقات الإنسانية.

مادة١٣: [1] تصرف للعامل بمناسبة (زواجه الأول) إعانة تعادل (خمسة عشرة) مثلا لراتبه الأساسي في تاريخ توثيق تعادل (خمسة عشرة) مثلا لراتبه الأساسي في تاريخ توثيق عقد الزواج، بحد أقصي مقداره (١٥٠٠ جنيه) (ألف خمسمائة جنيه) ويقوم (عقد الخطبة الموثق لدى المسيحيين مقام وثيقة الزواج لدي المسلمين)، علي ألا يتكرر الصرف عند تقديم عقد الزواج.

مادة ١٤: – تصرف للعامل بمناسبة، زواج ولد له (أبن بنت) لم يسبق له الزواج) إعانة تعدل عشرة أمثال مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ توثيق عقد الزواج بحد أقصي مقداره (١٤٠٠ جنيه) (ألف واربعمائه جنيه). ولا يتكرر الصرف للعامل سوي مرة واحدة بمناسبة زواج بنت أخرى.

---

(١) تعدل بموجب القرار الوزاري رقم (١٩٩٧/٦٠٢) الصادر من السيد / وزير العدل.

مادة ١٥: لا يمنع صرف (إعانة الزواج) للزوج من صرفها للزوجة ولا يمنع صرفها لهما، من صرفهما (لمن يعمل مثلهما من أبوي الزوجة) بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق، فإذا كان (كلا الأبوين عاملا بالمصلحة) صرفت له إعانة تعادل (أربعة أمثال) مرتبة الأساسي الشهري في تاريخ توثيق العقد بحد أقصي مقداره (٢٥٠ جنيه) (مائتي وخمسون جنيها).

مادة ١٦: ــ تصرف للعامل في حالة (وفاة أحد أفراد أسرته) إعانة تعادل (مثلي) مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ الوفاة، بحد أدني مقداره (٣٧٥ جنيها)

(ثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيها).

مادة ١٧: تصرف في حالة (وفاة العامل) إعانة تعادل (ثلاثة أمثال) مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ الوفاة بحد أدني مقداره (٧٥٠ جنيه) سبعمائة وخمسين جنيها) لمن عينه العامل من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة، فإذا توفى صرفت (لورثته الشرعيين).

مادة ١٨: تصرف للعامل إذا حلت به (كارثة) إعانة يقدرها مجلس الإدارة بما لا يجاوز (خمسة وعشرين مثلا) لمرتبه الأساسي الشهري في تاريخ حلولها. وبحد أقصي مقداره (٢٥٠٠ جنيه) (ألفين وخمسمائة جنيها).

مادة ١٩: تصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق (إعانة علاج شهرية) تعادل (٣٠%) من المرتب الأساسي الشهري لكل منهم.

مادة ٢٠: تصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق إعانة مقدارها (١٢٥ جنيه) (مائة وخمسة وعشرون جنيها) لما يتكبده من نفقات مقابل (النظارة الطبية) أو ما يقوم مقامها من (عدسات لاصقة وعيون صناعية) كل (ثلاث سنوات)، أما من بلغ (سن الخمسين) فيصرف له هذا المقابل كل (سنتين).

مادة ٢١: ـ تصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في حالة الولادة الطبيعية) إعانة مقدارها ٢٠٠ جنيه) (مائتين جنيه) في كل مرة بحد أقصي (مرتين طوال حياته الوظيفية)، فإذا كانت الولادة (بعملية جراحية) فتكون الإعانة بحد أقصي (١٠٠٠ جنيه) (ألف جنيه) في كل منهما ولا يجوز الجمع بين الإعانة التي تصرف بمناسبة (الوضع) و(الجراحة) إذا تمت الولادة (بعملية جراحية)

ويعمل بهذا القرار من ١٩٩٧/١/١

وزير العدل

إمضاء

التفتيش الفني علي أعمال الأعضاء الفنيين والموظفين الإداريين

قرار وزاري رقم (١٩٦٦/٢١٦)[١]

بشأن لائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

قرر الأتي:

مادة (١)

تختص إدارة التفتيش الفني بالتفتيش علي أعمال أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين وذلك لجمع البيانات التي تؤدي إلي معرفة درجة كفايتهم ومدة حرصهم علي أداء واجبات وظيفتهم ومقتضياتهم وتحقيق الشكاوى التي تقدم ضدهم وفحص الطلبات التي تقدم منهم وكذا تعرف مبلغ إشرافهم علي أعمال الموظفين العاملين تحت إدارتهم ولها أن تجري تفتيشا عاجلا مفاجئا علي إعمالهم الموظفين العاملين تحت إدارتهم ولها أن تجري تفتيشا (أسبق في ترتيب الأقدمية ممن يجري التفتيش عليه).

مادة (٢)

علي إدارة التفتيش الفني أن تقدم إلى رئيس المصلحة خلال يونيه من كل عام ملاحظاتها علي سير العمل وما تراه من اقتراحات وأوجه الإصلاح.

مادة (٣)

يجري التفتيش بالمكتب الرئيسي وبالانتقال إلى محل عمل العضو المفتش عليه.

---

(١) نشر الوقائع المصرية العدد ٨٥ بتاريخ ١٩٦٦/١١/٣ وبصدوره، يصبح العمل بالقرار الوزاري (١٩٤٦/٦٤) الخاص باللائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري (ملغيا).

مادة (٤)

يوزع مدير التفتيش الأعمال بين المفتشين وينوب عنه عند غيابه الأقدم فالأقدم من وكلاء الإدارة.

مادة (٥)

يصدر مدير التفتيش (دورات تفتيشية شهرية بأسماء من وقع عليهم الاختيار التفتيش علي أعمالهم ويتناول التفتيش فحص ما قام به العضو أو الموظف الإداري من عمل خلال الفترة التي يحددها مدير التفتيش.

ويراعي في الاختيار البدء بمن لم يفتش عليه أصلا وبمن فتش عليه مرة واحدة وهكذا ولا يخل ذلك بتقرير التفتيش علي من يستوجب سلوكه أو الشكليات المقدمة ضده الفحص عمله دون إبطاء.

مادة (٦)

يضع التفتيش تقريرا من قسمين يتضمن القسم الأول منه الملاحظات الفنية والإدارية التي ظهرت له منه التفتيش، ويتضمن القسم الثاني رأيه في كفاية أو موظف الإداري ومدى عنايته بعمله.

مادة (٧)

يجب أن يجري القسم الأول من التقرير العناصر الآتية: ــ

(١) وصف دقيق للأعمال التي تدخل في اختصاص العضو أو الموظف الإداري خلال فترة التفتيش وما تم إبداء الرأي فيه أو إنجازه منها.

(٢) درجة إجادته لتلك الأعمال ومدى التزامه الدقة في تطبيق القانون والعمليات والسرعة في إنجازها

(٣) مدى استعداده لتحمل المسئولية ودرجة تيقظه الذهني ومتابعته للنشاط الفقهي والقانوني المتصل بشئون عمله.

(٤) مراجعة الموضوعات التي تم التأشير عليها للتحقق من سلامة و الموضوعات الموقوفة للتحقق من سلامة أوجه الاتفاق وهل الاستيفاءات يطلبها مبررة ؟ وهل يطلبها دفعة واحدة أم علي مراحل ؟

(٥) مدي اعتماده علي نفسه في البت في الموضوعات المفروضة عليه والتحقق مما إذا كان يستطلع رأي المكتب أو المصلحة في موضوعات لا تحتاج إلي استطلاع الرأي

(٦) أسلوبه في التصرفات في الموضوعات للوقف علي مدى نشاطه وغيرته علي عمله والتعرف علي سلامة تقديره وحرصه علي تبسيط الإجراءات.

(٧) تعرف مبلغ إشرافه علي أعمال الموظفين العاملين تحت إدارته وحسن توجيههم.

(٨) تحري حسن معاملته للجمهور وتعاونه مع رؤساءه وزملائه وحرصه علي سمعته وعلي كرامة الوظيفية.

مادة (٨)

علي المفتش أن يضمن تقريره بالإضافة إلي ما قد يتبينه من ملاحظات بيانات بما أداة العضو أو الموظف الإداري من أعمال جديرة بالتنويه وذلك لتكوين صور كاملة عن كفايته.

مادة (٩)

تعرض تقارير التفتيش علي لجنة أو لجان ثلاثية تشكل بقرار من وكيل الوزارة المختص.

مادة (١٠)

تقدر اللجنة درجة كفاية العضو أو الموظف الإداري بأحدي الدرجات الآتية:

(كفء فوق متوسط، متوسط، أقل من المتوسط) ولها في

سبيل ذلك استيضاح المفتش أو العضو أو الموظف الإداري ما تراه أو إجراء ما يلزم لاستكمال عناصر التقدير أو إعادة متابعة التفتيش علي العضو أو الموظف الإداري.

مادة (١١)

يودع التقرير الملف السري للعضو أو الموظف الإداري وترسل له صورة منه متضمنة درجة التقدير بكتاب سري موصي عليه مصحوب بعلم الوصول وله أن اعتراضاته (خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار).

مادة (١٢)

الاعتراضات التي يبديها العضو أو الموظف الإداري في الميعاد تنظرها لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وكيل الوزارة المختص، وتقرر اللجنة ما تراه بشأنها وتودع الاعتراضات ورأي اللجنة (الملف السري) العضو أو الموظف الإداري وخطره إدارة التفتيش بذلك.

مادة (١٣)

درجات الكفاية التي تمنع من الرقية إلي درجة أعلي طبقا لنص المادة العاشرة من القانون (٥٨) لسنة ١٩٦٤ لا تعبر (نهائية) إلا بقرار المجلس الأعلي لها وللمجلس أن يخذ ما يراه بشأنها وأن تعدل التقرير وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من القانون المذكور ويكون قرار المجلس (نهائيا).

مادة (١٤)

لمدير التفتيش والأمناء المكتب كل في دائرة اختصاصه توجيه الملاحظات إلي أعضاء المصلحة موظفيها الإداريين سواء فيما يتعلق بتصرفاتهم الفنية أو الإدارية أو عنيتهم بعلمهم أو سيرتهم وسلوكهم.

وعلي أمناء مكاتب إرسال صور في هذه الملاحظات إلي إدارة التفتيش وللعضو أو الموظف الإداري الاعتراض علي هذه الملاحظات في الميعاد المبين في المادة الحادية عشرة وفصل في هذا الاعتراض للجنة لمشار إليها في المادة (١٢) وتودع الملاحظة الملف السري للعضو أو الموظف الإداري في حالة عدم الاعتراض عليها أو إقرارها مع إخطاره بذلك.

مادة (١٥)

يعين مدير التفتيش المكاتب والمأموريات التي تفتش تفتيشا عاديا أو تفتيشا عاجلا بغية التعرف علي مدى نظام العمل فيها ومدى حرص أعضائها وموظفيها الإداريين علي القيام بمهام وظيفتهم وندب لذلك من يري من المفتشين ويقدم تقرير عاجلا بالنتيجة ويراعي بقدر الامكان أن يم تفتيش كل المكاتب والمأموريات (تفتيشا عاديا) و (تفتيشا مفاجئا) (مرتين في السنة).

مادة (١٦)

جميع الشكاوى التي تقدم ضد أعضاء المصلحة وموظفيه الإداريين ترسل إلي إدارة التفتيش الفني لفحصها وتقيد بسجل خاص بها ولمدير التفتيش أن يحيل ما يراه من الشكاوى إلي أمناء المكاتب أو رؤساء المأموريات لفحصها أو موافاة التفتيش بالنتيجة.

وله أن يقرر أما حفظ الشكوى خارج الملف السري (الملف الفرعي) أو أحالها إلي تحقيق، ويتم التحقيق بمعرفة ٦ من أعضاء إدارة التفتيش الفني علي أنه يجوز لمدير التفتيش أن يندب أمناء المكاتب أو الأمناء المساعدين لأجراء التحقيق المطلوب كما يجوز له أن يحيل الموضوع إلي إدارة التحقيقات بالمصلحة لتحقيقه. وعرض نتيجة التحقيق فإذا تبين أن في الأمر ما يستحق المحاكمة الجنائية أو التأديبية ويتولة رئيس للجنة عرضه علي وكيل الوزارة المختص ليقرر ما يراه بصدده.

مادة (١٧)

يكون لكل عضو من أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين (ملف سري) تودع فيه طبقا للقواعد السابقة تقارير التفتيش والشكاوى التي تقدم ضدهم والتحقيقات إلي أجريت فيها، والشكاوى التي تقدم ضدهم والتحقيقات التي أجريت فيها، والشكاوى التي قدم منهم وما يوجه إليهم من ملاحظات وما يوقع عليهم من جزاء تأديبي أو عقوبات جنائية والقرارات المتضمنة (تخطيا في الترقية) وسائر الأوراق إلي تساعد علي تكوين رأي صحيح عن العضو أو الموظف لإداري.

كما ينشأ ملف فرعي تودع فيه جميع التحقيقات والشكاوى التي يتقرر حفظهما ويجب أن يحاط العضو أو الموظف الإداري بكل ما يودع في ملفه السري.

مادة (١٨)

يعد بإدارة التفتيش (سجل) تخصص فيه صفحة لكل عضو وموظف إداري يدون فيها ملخص حالته من جميع ما حواه الملف السري.

مادة(١٩)

تحفظ الملفات السرية والسجل السري (بإدارة التفتيش) ولا يجوز لغير وزير العدل ووكيل الوزارة المختص ورئيس المصلحة والمجلس الأعلى لها الإطلاع عليها وعلي مدير التفتيش أن يفضي للعضو أو الموظف الإداري بما دون عنه فيها إذا طلب ذلك.

مادة (٢٠)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

قرار رقم (٧٦٦) لسنة ١٩٧٤ و (٢١١) شهر عقاري

بشأن مقاس صورة المحرر المشهر الفوتوغرافية [1]

وزير العدل

بعد الإطلاع علي الدستور:

وعلي القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري والقوانين المعدلة تم وعلي القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وعلي المرسوم الصادر في ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ بشأن باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري والقرارات المعدلة له.

وبناء علي اقتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق.

قـــرر

مادة (١): يتم تصوير المحرر المشهر علي أساس ٧/٣٨، ٤٥سم للصورتين

مادة (٢): يعمل بهذا القرار اعتبار ن أول يوليو سنة ١٩٧٤.

صدر في ٢٤ رجب سنة ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنة ١٩٧٤م).

دكتور/ مصطفي أبو زيد فهمي

---

(١) الوقائع المصرية ـ العدد ٢٢٧ بتاريخ ١٩٧٤/١٠/٥.

قرار رقم (٧٧٧) لسنة ١٩٧٤ و (٢١٢) شهر عقاري بتنظيم إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

وزير العدل

بعد الإطلاع علي الدستور:

وعلي القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري والقوانين المعدلة له.

وعلي القانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق والقوانين المعدلة له.

وعلي القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وعلي القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

وعلي المرسوم الصادر في ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٧ باللائحة التنفيذية لقانون الوثيق والقرازات المعدلة له.

بناء علي اقتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقاري والوثيق.

قـــرر

مادة (١): تختص إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق بترجمة ما يقدم إليها من المحررات والأوراق الآتية: ــ

أ ــ المحررات والأوراق اللازمة لأعمال مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

ب ــ المحررات والأوراق الأخرى إلي يوافق الأمين العام علي ترجمتها.

مادة (٢) تترجم المحررات والأوراق المشار إليها في المادة السابقة من والي لغة أو أكثر من اللغات الآتية:

أ ــ اللغة العربية

ب ــ اللغة الإنجليزية.

ج ــ اللغة الفرنسية.

ويجوز بقرار من أمين عام لمصلحة إضافة لغة أخرى إلـــي اللغات المذكورة إذا اقتضت ذلك حاجة العمل وتوافرت الإمكانيات اللازمة.

مادة (٣): مع عدم الإخلال بأحكام المدة الأولـــي مـــن هـــذا القرار لا تقبل لترجمة المحررات والأوراق الصادرة من الجهـــات الرسمية الكائنة خارج جمهورية مصر العربية وكذلك المحـــررات والأوراق الصادرة من الهيئات الدبلوماسية أو القضائية بالجمهورية إلا إذا كانت معتمدة من الجهات الرسمية المختصة.

مادة (٤): يقدم طلب الترجمة من صاحب الشأن أو من يقوم مقامه ويجب يشتمل الطلب علي البيانات الأتية:

أ ــ اسم الطالب ومحل إقامته واسم من يمثله ومحل إقامتـــه كلك أن كان يعمل لغيره.

ب ــ نوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغة المطلوب الترجمة إليها.

ج ــ السبب المبرر للترجمة.

د ــ مرفقات الطالب.

هـــ ــ تاريخ تقديم الطلب.

و ــ توقيع الطالب.

مادة (٥): يجب أن يرفق مع الطلب صورة فوتوغرافيـــة أو

خطية من المحرر أو الورقة محل الترجمة موقعا عليها من الطالب بمطابقتها للأصل.

مادة (٦) يسلم طالب الترجمة بعد أداء الرسم المستحق إيصالا موقعا عليه من الموظف المختص مبينا به رقم الطلب وتاريخ قيده بالسجل المعد لذلك والمستندات المقدمة

مادة (٧) يعد بإدارة الترجمة سجل خاص تقيد فيه طلبات الترجمة بأرقام متتابعة طبقا لتواريخ تقديمها وتدون في هذا السجل البيانات المتعلقة باسم الطالب ومحل إقامته وأسم من يمثله ومحل إقامته كذلك إن كان يعمل لغيره ونوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغة المطلوب الترجمة منها وإليها ومرفقات الطلب وقيمة الرسم ورقم وتاريخ قسيمة السداد وتوقيع الطالب بالاستلام وتاريخه وكذلك ما قد يوجد من الملاحظات ويجب أن يقفل هذا السجل سنويا.

مادة (٨): تحرر الترجمة من نسختين تعتمدان من مدير إدارة الترجمة بما يفيد المراجعة، وبالنسبة لتراجم المحررات والأوراق المراد استعمالها خارج الجمهورية فيلزم التصديق عليها من أمين عام المصلحة بما يفيد اعتمادها وتوقيع مدير إدارة الترجمة وتسلم احدي النسختين للطالب وتحفظ الأخرى في الملف الخاص بالطلب بإدارة الترجمة.

مادة (٩): يجوز لكل ذي مصلحة الحصول علي صورة طبق الأصل من تراجم المحررات والأوراق المحفوظة بإدارة الترجمة بناء علي طلب يقدم مقابل دفع الرسم المستحق.

مادة (١٠): تعد إدارة الترجمة في نهاية كل شهر إحصائية ببيان الطلبات المقدمة إليها وفقا لكل لغة مع بيان الرسوم المسددة عنها وما تم إنجازه منها وما لم يتجز وسبب عدم الإنجاز وترسل هذه الإحصائية إلي إدارة المحفوظات والمتابعة للعرض علي أمين عام المصلحة.

كما تعد إحصائية كل (ستة أشهر) ترسل إلى إدارة المحفوظات.

مادة (١١): تخضع أعمال إدارة الترجمة لإشراف إدارتي التفتيش الفني والتفتيش الإداري والمالي كل فيما يخصها.

مادة (١٢): يعلم بهذا القرار من تاريخ صدوره.

صدر في ٢٤ رجب سنة ١٣٩٤ هـ (١٣ أغسطس سنة ١٩٧٤)

دكتور مصطفي أبو زيد فهمي

قرار وزير العدل رقم (١٠٢١) لسنة ١٩٧٦

بنماذج طلبات الشهر [١] [٢]

وزير العدل

بعد الإطلاع علي القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٧٦ بتنظيم الشهر العقاري.

قـــرر

مادة (١): تكون طلبات الشهر وفقا للنماذج المرفقة بهذا القرار علي حسب الأحوال ويتكون كل نموذج من ثلاث نسخ متطابقة تصرف دون مقابل. (أصل) + ٤ صور).

ويجوز أن تحرر طلبات الشهر علي غير هذه النماذج علي أن تتضمن البيانات الواردة بها.

مادة (٢): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، يعمل به من تاريخ نشره.

صدر في ٧ رجب سنة ١٣٩٦ هـ الموافق (٥ يوليو سنة ١٩٧٦)

وزير العدل

إمضاء

أحمد سميح طلعت

---

(١) الوقائع المصرية ـ العدد ١٨١ في ١٩٧٦/٥.
(٢) معدلة بالقانون (١٩٩٦/٢٢٣) والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤.
(٣) مذاع بالمنشور الفني (٧٦/١٠).

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب وكيل الوزارة

قرار رقم (٢١٤) لسنة ١٩٧٧

بتخويل أمناء مكاتب الشهر سلطاتهم التنفيذية تأكيدا لمبدأ اللامركزية تبسيطا للإجراءات وتيسير الخدمة لجمهور المتعاملين مع الشهر العقاري

وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق

لما كان الأساس في تبسيط الإجراءات وتحقيق الثورة الإدارية ولتنفيذ (نظام الإدارة بالأهداف والمحاسبة بالنتائج) أن يمارس السادة أمناء مكتب الشهر العقاري والتوثيق سلطاتهم التنفيذية تأكيدا (لمبدأ اللامركزية).

وإذا تأكدت هذه السلطات لهم بدعم المصلحة بوظائف من مستوى الإدارة العليا ورفع فئات الأمناء إلي الدرجة الأولي وما يتطلبه ذلك من تحميلهم المسئولية كاملة إدارة المكتب وفروعه وتيسير ذلك إلغاء جميع النصوص الواردة في تعليمات الشهر والتوثيق والمنشورات الفنية التي تتضمن (قيودا) تتمثل في ضرورة فرض بعض الموضوعات علي (المصلحة).

ومسايرة للاتجاهات الرامية إلي تيسير الخدمة العامة للجمهور المتعامل مع المصلحة وبخاصة في مواقع العمل المباشر بتقرير مبدأ تفرغ رئيس المأمورية لإدارتها فنيا وماليا وإداريا.

وتحقيقا للمبادئ متقدمة الذكر والغاء كل ما يتعارض معها.

وبعد الإطلاع علي القرار رقم (١٥٥) الصادر بتاريخ ٨ مايو سنة ١٩٧٧ تشكيل لجنة لإعادة النظر في التشريعات واللوائح والقرارات والتعليمات التي تقوم المصلحة بتطبيقها.

وعلي تقرير اللجنة المشار إليها المؤرخ ٢١ من مايو سنة ١٩٧٧.

وعلي قرار وزير العدل رقم (١٣٦٣) لسنة ١٩٧٧ بالتفويض بالاختصاصات.

قـــرر

مادة (١): يراعي في مجـال تعليمـات الشـهر والتوثيـق والمنشورات الفنية ما يأتي: ـ

أولا: في التعليمات

المفاضلة بين المحررات المشهرة:

(١) في نطاق ما نص عليه في (المادة ١٢٩ ت. ش ٢٠٠١) في شأن (المفاضلة بين المحررات المشهرة) ومـا توجبـه مـن (ضرورة العرض علي المكتب الرئيسي بالنسبة للحـالات التـي أشارت إليها هذه المادة).

إذا تبين لمأمورية الشهر أن مستندات التملـك المقدمـة وأن كانت تندرج تحت نص المادة (٢٣) من القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ والمادة (٢٣ مكرر) من القانون رقم (٢٥) لسـنة ١٩٧٦) بتعديل بعض أحكام هذا القانون إلا أنها تتعارض مـع مسـتندات أخرى تكشف عنها مراجع المأمورية وتشير إلي مالك أخر خاصة إذا كانت المستندات (أحكامًا بتثبيت لملكية) (لم يختصم) فيها المالك (الحقيقي) أو بنيت علي (الإقرار بأصل الحق أو، التسليم للمـدعي بطلباته أو تمت صلحا) وكذا الحالات ـ التي يكون سند الملكيـة فيها (محررا تم شهره بطريق الإيداع أو الشهر المؤقت).

يراعي في هذه الحالات أن تقوم المأمورية بالمفاضـلة بـين المستندات المتعارضة طبقا لنص المادة (٢٣) فقـرة جديـدة مـن القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٧٦ واتخاذ القرار المناسب بالسير فـي إجراءات الطلب أو إيقافه طبقا لما يسفر عنه بحثها.

هذا النص ألغي (بالمنشور الفني ١٥/١٩٨٠) الـذي تطلـب (استصدار حكم القضائي بإلغاء العقد الباطل) والتأشير به هامـشيا علي هامش العقد الباطل.

العقود ثابتة التاريخ قبل عام ١٩٢٤:

(٢) في نطاق ما نص عليه فـي (المـواد ٣/١٢٨، / ١٣١ تعليمات شهر ٢٠٠١ وما بعدها) في شأن طلب البيانات الخاصـة بالعقود التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجـود توقيع أو ختم لإنسان توفي من الإدارة العامة للشهر للتثبيت صحة هذه البيانات وتقديرا الأهمية الاستناد إلي هذه لعقـود كمـستندات تمليك.

يراعى استمرا المأموريات في طلب هذه البيانات ويسار فـي إجراءات الطلب بعد الحصول عليها دون حاجة إلي العرض علي المصلحة.

التصرف في المباني مستقلة عن الأرض والعكس.

(٣) في نطاق ما نص عليه في (المادة ١٤٥ مـن تعليمـات الشهر ٢٠٠١) في شأن عدم جواز التصرف في المباني مـستقلة عن الأرض والعكس إلا في الحالات التي نص عليها القـانون أو مستند الملكية المسجل وعرض أي صـعوبة فـي هـذا المكتـب الرئيسي.

يراعي عدم التقييد بالعرض علـي المـصلحة وأن يباشـر المأمورية المختصة شئونها طبقا للقانون. (عدل بمنـشور فنـي ٩/١٩٩٥).

الوصية الواجبة:

(٤) في نطاق ما نص عليه في تطبيـق (المـادة ١٤٩ مـن تعليمات الشهر ٢٠٠١) في شأن (الوصية الواجبة) يراعـى فـي

الحالات التي لا توضح فيها (المحكمة) أنصبة الورثة في الإعلامات الشرعية إتباع ما تقضي به هذه المادة من (تقيم الأنصبة بين الورثة) دون حاجة إلى العرض على المصلحة.

أحكام ثبوت الملكية:-

(٥) في نطاق ما نصت عليه المادة (٢٤٣ من تعليمات الشهر ٢٠٠١) بما أوجبته من التحقيق بالنسبة لجميع (أحكام تثبيت الملكية) من وجود علاقة بين أطراف الدعوى والمسجل أو المكلف بأسمه العقار وأن هذا الأخير قد مثل في الدعوى فإذا أتضح للمأمورية أنه (لم يمثل في الدعوى) وجب عرض الموضوع علي المصلحة.

يراعي عدم التقييد بالعرض ويمكن السير في إجراءات شهر الأحكام المشار إليها تنفيذا (لمبدأ حجية الأحكام).

هذا مع عدم المساس بما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة المشار إليها من **وجوب بحث الملكية والتكليف** إذا انتهت دعوى تثبيت الملكية (صلحا أو بحكم بني علي تسليم المدعي عليه بطلبات المدعي).

الطلبات التي تشمل جزء من أملاك الدولة الخاصة ويصر أصحاب الشأن علي إدخالها ضمن تصرفهم:

(٦) في نطاق (المادة ٣٣٣، ٣٦٤ من تعليمات الشهر ٢٠٠١) بالنسبة للطلبات التي تشمل (جزءا من أملاك الدولة الخاصة) المبينة علي الخرائط المساحة وأصر أصحاب الشأن علي (إدخال هذا الجزء ضمن تصرفهم) وتقدموا بمستندات تثبيت ملكيته له.

يراعي إخطار (**جهة الأملاك**) بإيفاد (مندوبها) لحضور (محضر المعاينة) فإذا حضر وعارض في ملكية صاحب الشأن

للعقار محل التعامل تثبت ملكية الدولة وذلك خلال فترة (ثلاثة أسابيع) فإذا انقضت المدة المحددة دون أن تتلقي المأمورية ردا، يمكن لها السير في إجراءات الطلب بعد التحقق من مراجعتها متى تبين عدم وجود دليل علي قيام ملكية الدولة أو ما يتعارض مع مستندات ملكية المتصرف.

هذا مع تضمين المشروع تحفظا مفاده ورود العقار بالخرائط المساحية في ملكية الدولة الخاصة ومن مقتضي ما تقدم يراعي عدم التقيد بعرض الحالات التي تعينها علي المصلحة (م ٣٣٩ـــ ٣٦٤ت.ش ٢٠٠١).

الهيئة المنفذة باستلام الموهوب له عقار الهبة:

(٧) في نطاق ما نصت عليه (المادة ٤٧٢ من تعليمات الشهر ٢٠٠١) بشأن المحررات السابق تسجيلها والمتضمن تصرفاً صادراً لصالح القصر أو المحجور عليهم من جانب الأولياء أو الأوصياء أو العامة و التي يبرئ فيها البائع (الولي ـ الوصي ـ القيم) القاصر أو المحجور عليه من الثمن باعتبار هذه المحررات (هبة مكشوفة) يجب أن تعمل (بأشهاد) ومن ثم عدم الأخذ بها كمستندات ملكية إلا بعد عرضها علي المصلحة.

يراعي الأخذ بهذه المحررات المسجلة كمستندات تمليك إذا كان عقد الهبة قد (تم تنفيذه باستلام الموهوب له العقار محل الهبة ونفذ العقد بالمكلفات باسم الموهوب له) ويكتفي (بإقرار أصحاب الشأن في مشروع الطلب بما يفيد تنفيذ الهبة واستلام العقار) وذلك تمشيا مع القواعد العامة بالقانون المدني دون حاجة إلي العرض علي المصلحة.

الإنذار من تعليمات شهر إن الموجهة إلي مكتب الشهر:

(٨) في نطاق ما نص عليه في (المواد) في شأن الإنذارات التي توجه إلي المكتب وفروعها.

ويراعي أن تقوم الجهة التي توجه إليها الإنذار بفحص ضمنه واتخاذ الإجراءات المناسبة في شأنه أسوة بما يتبع بالنسبة للشكاوى وذلك دون حاجة إلي عرض الإنذار علي المصلحة.

يقتصر الأمر علي إبلاغ إدارة القضايا بالمصلحة بالدعاوى التي ترفع عليها.

عرض مذكرة المكتب فيما يتعلق بالشهر المؤقت:

(٩) في نطاق ما نصت عليه (المادة ٥٤٤ ــ ٥٦٠ الشهر ٢٠٠١) بشأن عرض (مذكرات المكاتب) الخاصة بحالات (الشهر المؤقت) علي المصلحة.

يراعي عدم التقيد بهذا العرض وتجري مكاتب الشهر العقاري والتوثيق شئونها فيها طبقا للقانون.

ثانيا: في المنشورات الفنية:

تخويل العضو الفني صفة مأمور الضبط القضائي في جريمة التهرب من رسوم الشهر: في نطاق ما نص عليه المنشور الفني رقم (١٥) لسنة ١٩٧٢ في شأن، تنفيذ قرار وزير العدل رقم (٣٥٢) لسنة ١٩٧٢ بتخويل للأعضاء الفنيين بالمصلحة صفة مأموري الضبط القضائي وذلك بالنسبة إلي الجريمة المنصوص عليها في (المادة ٣٥) من القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤) برسوم التوثيق والشهر (التهرب من الرسوم). وبالإضافة إلي ما نص عليه من قيام أمين الكتب أو من يندبه من الأعضاء الفنيين بتحرير محضر يثبت فيه إطلاعه علي المحررات التي تطبق عليها حكم المادة مقدمة الذكر والظروف و الملابسات الدالة علي التهرب أو محاولة التهرب من أداء بعض الرسوم.

يراعي أن تقوم كل عضو من الأعضاء الفنيين باكتشاف جريمة التهرب أن يباشر (إجراءات المحضر) المشار إليه دون

إبطاء، وإبلاغ الجهات المنصوص عليها في (المادة ٣٥ من قانون الرسوم) ليجري شأنه وعرض الأوراق مستوفاة علي (إدارة التعاونيات بالمصلحة) للبموافقة علي القانون المشار إليه أو اتخاذ إجراءات الدعوى العمومية.

مادة (٢):

رئيس مأمورية الشهر:

يتفرغ رئيس مأمورية الشهر العقاري والتوثيق لإدارتها فنيا وإداريا ويتولى بنفسه أو بمن يندبه من أعضائها حسب الظروف العمل ــ **الفحص المبدئي للطلبات** بمجرد تقديمها وأخطار ذوى الشأن بموقفهم منها **واستيفاء أوجه النقض** إن وجدت ويثبت دراسته المبدئية ولما تسفر عنه من استيفاءات (بمذكرة) تلحق بأوراق الطلب.

(هذه المادة ملغاة بالمنشورات الفنيان ٩٨/٢، ٩٨/٨).

مادة (٣): يلغي كل ما يتعارض مع أحكام هذا القرار من تعليمات أو منشورات فنية ــ أو كتب دورية.

مادة (٤): يعمل بهذا القرار اعتبار من تاريخ صدوره.

تحريرا في ١٩٧٧/٦/١٦

وكيل الوزارة

إمضاء

الباب الحادي عشر

قوانين الشهر العقاري

(١) قانون تنظيم الشهر العقاري رقم (١٩٦٤/١١٤)

(٢) قانون تنظيم مصلحة الشهر العقاري والعاملين به رقم (١٩٦٤/٥)

ولائحته التنفيذية رقم (١٩٦٤/٦٥).

(٣) قوانين التسجيل السابقة علي إنشاء مصلحة الشهر العقاري سنة

١٩٤٧ (ق ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣ للاستئناس فقط ليس إلا.

قانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقاري

بعد الديباجة

الباب الأول

في مكاتب الشهر العقاري [١]

مادة ١: ينشأ في المديريات والمحافظات (مكتب الشهر العقاري) يتولى (شهر)(المحررات) التي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها.

الوزارة التي تتبعها مصلحة الشهر العقاري ومكاتبها:

وتتبع هذه المكاتب (وزارة العدل) ويعين بمرسوم مقر كل منها، ودائرة اختصاصه ويلحق بكل مكتب مأموريات يعين بقرار وزاري، مقر كل منها ودائرة اختصاصه.

مقر المكتب الرئيسي لمصلحة الشهر العقاري واختصاصه:

مادة ٢: ينشأ (مكتب رئيسي) مقره مدينة (القاهرة) يرأسه أمين عام يعين بمرسوم ويتولى هذا المكتب إدارة مكاتب الشهر العقاري ومراقبتها، وحفظ صور لجميع المحررات التي شهرت، فيها وصورة من الفهارس الخاصة بها.

مادة ٣: [٢] ملغاة.

مادة ٤: تلغي أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقاري، ويحال

---

[١] الوقائع المصرية ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ – العدد ٨٥

[٢] المادة الثالثة ألغيت بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٧٦ – الجريدة الرسمية العدد ١٤ في ١٩٧٦/٤/١.

ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلي هذه (المكاتب).

مادة ٥[1]: يختص كل مكاتب من مكاتب الشهر دون غيره (بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه).

وإذا كانت العقارات واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب إجراء الشهر في كل مكتب منها. \ ولا يكون للشهر الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة علي العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

ويعد بكل مكاتب (فهرس للمحررات التي تم شهرها) فيه وتحرر (الشهادات العقارية) التي تطلب وفقا للبيانات الواردة في هذا الفهرس.

ويبين في الشهادات قلم التسجيل الذي شهرت فيه المحررات متي كان شهرها سابقا علي العمل بأحكام هذا القانون.

اختصاص ومهام مكاتب الشهر:

مادة ٦[2]: تقوم (مكاتب الشهر) بما يأتي:

(١) (مراجعة المحررات) المقدمة للشهر بعد التأشير علي مشروعاتها من المأموريات المختصة (بالصلاحية للشهر).

(٢) إثبات المحررات في (دفاتر الشهر) والتأشير عليها بما يفيد شهرها.

(٣) (تصوير المحررات) التي يطلب شهرها.

---

(١) المادة الخامسة مصححة برسوم قانون المنشور بالعدد ٩١ – الوقائع المصرية في ١٩٤٧/١٠/٢.

(٢) المادة السادسة مسألة بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩١٦ مادة ٣٥ منه.

(٤) (حفظ أصول المحررات التي تشهر) وموافاة الجهات المختصة بصور منها.

(٥) إعداد (فهارس للمحررات التي تشهر).

(٦) (التأشيرات الهامشية) وإرسال صور منها للمكتب الرئيسي.

(٧) إعطاء (الشهادات العقارية).

(٨) إعطاء (صورة من المحررات التي تم شهرها ومرفقاتها.

(٩) **الترخيص (بالإطلاع) (الكشف النظري).**

كما تعتبر مكاتب الشهر (جهة خبرة) فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلي (الحقوق العينية العقارية).

مادة ٧: لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب الشهر (أصول) المحررات التي تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر.

مادة ٨: [1] يصدر وزير العدل قرار باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتنظيم اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، كما تبين التنظيم الداخلي لمكاتب الشهر العقاري والمأموريات التابعة لها وسير العمل فيها.

---

(١) المادة الثامنة مستبدلة بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٧٦ مادة ٣ منه.

الباب الثاني

في المحررات الواجب شهرها

مادة (٩)[1]: جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلة أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق (**التسجيل**) ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.

ويترتب علي عدم التسجيل (إن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلي غيرهم).

ولا يكون للتصرفات (غير المسجلة) من الأثر سوى (الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن). ويجوز لمن حصل مع آخرين علي حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب (قصر التسجيل) علي القدر الذي قضي له به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي العقارات المقضي له بها قسم أو ناحية معينة.

ولا تسري الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقضي به من (عقود المقايضة) (البدل).

مادة ١٠: جميع التصرفات والأحكام النهائية (المقررة) لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك (تسجيلها) ويترتب علي عدم التسجيل (أن، هذه الحقوق لا تكون حجة علي الغير).

ويسري هذا الحكم علي (القسمة العقارية) ولو كان محلها أموالاً مورثة ويجوز للشريك الذي حصل علي حكم نهائي بالقسمة أو بصحة التعاقد علي القسمة أن يطلب قصر التسجيل علي حصته

---

(١) أضيفت الفقرات الثلاثة الأخيرة في المادة ٩ بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٧٦

ما لم يترتب علي هذا الشهر إنهاء حالة الشيوع، كما يجوز لـه أن يطلب قصر التسجيل علي نصيبه في قسم أو ناحية معينة وعلـي المكتب الذي تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التـي تقـع بدائرتها باقي العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك.

مادة ١١: يجب تسجيل (الإيجارات والسندات) التي تـرد علـي (منفعات العقار) إذا (زادت) مدتها علي (تسع سنوات) و(المخالصـات والحوالات) (بأكثر) من (أجرة) (ثلاث سنوات مقدما)، وكذلك الأحكـام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ويترتب علي عدم تسجيلها أنها لا تكـون نافذة في حق الغير فيما زاد علي مـدة تسـع سـنوات بالنسـبة إلـي الإيجارات والسندات، فيما زاد علي أجرة ثلاث سنوات بالنسـبة إلـي المخالصات الحوالات.

التسجيل حجة علي الكافة:

مادة ١٢: [1]

جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقاريـة (التبعيـة)، المقررة وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك شهرها بطريق (القيـد) ويترتب علي عدم القيد أن هذه الحقوق (لا تكون حجة علي الغير).

ما لا يجوز إثبات تاريخه:

مادة ١٢مكرر: [2] لا يقبل إثبات تاريخ (المحررات الواجـب شهرها) طبقا للمواد السابقة.

شهر حق الإرث:

مادة ١٣: يجب شهر حق الإرث بتسـجيل أشـهادات الوراثـة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحـق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت علي حقوق عينية عقارية وذلك (بدون

---

(١) أضيفت الفقرة الأخيرة في م ١٠ بالقانون ١٩٧٦/٢٥.

(٢) المادة ١٢ مكرر مضافة بالقانون رقم (٨٢) لسنة ١٩٥٧ ـ الوقائع المصرية ـ العدد ٢٨ مكرر تابع في ١٩٥٧/٤/٤.

رسم) وإلي أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذا الحقوق.

مادة ١٤: يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية علي المورث في هامش تسجيل الاشهادات أو الأحكام أو، السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه علي كل من تلقي من الوارث حقا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير.

مادة ١٥: يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو، صحة أو، نفاذ كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع، فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر، تسجل تلك الدعوى.

ويجب كذلك تسجيل دعوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو، التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد علي حقوق عينية عقارية.

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد (إعلان) صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة [1].

مادة ١٦: يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو، في هامش تسجيلها.

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها (عقب تسجيلها هذه الأحكام) [2].

---

[1] نصت م ٦٣ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات علي أن ترفع الدعوى إلي المحكمة بناء علي طلب المدعي بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون علي غير ذلك.

[2] أضيفت الفقرة الثانية بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولي منه)

مادة ١٧[١] يترتب علي تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو، التأشير بها أن لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها) .

ولا يكون هذا الحق حجة علي الغير الذي كسب (بحسن نية) قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة.

الأثر الرجعي للتسجيل: .

ولا يسري حكم الفقرة الأولي من هذه المادة علي الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي (خمس سنوات) من تاريخ صيرورتها (نهائية) أو، من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطوال.

محو التأشيرات:

مادة ١٨: لكل ذي شأن أن يطلب إلي قاضي الأمور (الوقتية)[٢] محو التأشير المشار إليه في (المادة الرابعة عشر) فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشر بها أو التي سجلت لم ترفع إلا (لغرض كيدي محض).

مادة ١٩: لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد أو برهنه ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو التنازل عن مرتبه القيد إلا إذا حصل التأشير بذلك في (هامش القيد الأصلي).

مادة ١٩ مكرر: ملغاة (ألغيت بالقانون ١٨١ بتاريخ ١٩٥٧/٧/١٣) بشأن طرح النهر وأكله.

---

(١) المادة ١٧ مستبدلة بالقانون رقم (٢٥ لسنة ١٩٧٦ (٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الآتية منه).

(٢) المادة ١٨ مصححة بالمرسوم بقانون المنشور بالعدد ٩١ الوقائع المصرية في ١٩٤٧/١٠/٢.

الباب الثالث

في إجراءات الشهر علي وجه العموم

مادة ٢٠: تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء علي (طلب ذوى الشأن أو من يقوم مقامهم).

مادة ٢١[1]: تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها علي النموذج الذي يصرف (بغير مقابل) ويصدر به قرار من وزير العدل ويجوز تقديم الطلبات علي غير هذا النموذج علي أن يتضمن البيانات الواردة في القرار المشار إليه.

ويجب أن يكون موقعا علي هذه الطلبات من (المتصرف أو، المتصرف إليه) في العقود و الاشهادات أو ممن يكون (المحرر لصالحه) في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعوى والأحكام.

مادة ٢٢: يجب أن تشمل لطلبات المنصوص عليها في المادة السابقة علي ما يأتي: وذلك فضلا عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة.

أولا: البيانات الدالة علي شخصية كل طرف وعلي الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه.

ثانيا: بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدي سلطاتهم.

ثالثا: البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلي

---

(١) المادة ٢١ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

(٢) الفقرة الأولي من مادة ٢١ معدلة بالقانون ١٩٩٦/٢٢٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤.

الأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده فأن كان من الأراضي الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة، إن كان من أراضي البناء أو من العقارات المبينة فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والحارة والرقم إن وجد.

رابعاً: موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد.

خامساً: البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييرا في دفاتر التكليف.

سادساً[1]: البيانات الخاصة (بأصل حق الملكية أو الحق العيني) محل التصرف وذلك في العقود و الإشهادات وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت علي الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعي بطلباته، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم وإثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص أو يجب أن تشمل هذه البيانات علي أسم المالك أو أصحاب الحق العيني السابق وسبب انتقال الملكية أو الحق العيني ورقم وتاريخ وشهر سند الملكية أو، الحق العيني إن كان (مشهراً).

سابعاً: بيان الحقوق العينية المقررة علي العقار المتصرف فيه وعلي الأخص ارتفاقات الري والبصرف ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة في الفقرات ثانياً وخامساً وسادساً.

---

(١) استبدل البند السادس بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

ملكية البائع للمبيع

مادة ٢٣: لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا:

١) المحررات التي سبق شهرها.

٢) المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلي ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون (الوصايا).

٣) المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي.

٤) المحررات التي تحمل تاريخاً سابقاً علي سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون في محررات تم شهرها أو نقل التكاليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه.

وذلك كله بشرط (عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي)[١]

---

(١) الفقرة الأخيرة بالمادة ٢٣ مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولي منه).

وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

مادة ٢٣ مكرر [1] إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلي إحدى المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب صاحب الشأن إسناده إلي وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية، فعلي المأمورية تحقيق وضد اليد للتثبيت من مدي توافر شروطه وفقاً لأحكام القانون المدني ثم تحيل الطلب إلي مكتب الشهر مشفوعاً برأيها.

وتتولى (**لجنة**) تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم أثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين للنظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسبباً بقبول الطلب أو رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبع في تحقيق وضع اليد، والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة ويستحق علي الطلب رسم نسبي قدره (١%) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب فضلا عن مصروفات النشر والانتقال.

ولا تسري أحكام الفقرات السابقة علي العقارات المنصوص عليها في (المادة ٩٧٠ من القانون المني) ولا الأراضي الفضاء، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في الالتجاء إلي (القضاء العادي) للمنازعة في موضوع الطلب.

---

(١) المادة ٢٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثانية منه).

مدة الطلب وامتداده

مادة ٢٤ [١]: يؤدي رسم قدره عشرون جنيها[٢] عند تقديم الطلب.

ويعتبر الطلب (كأن لم يكن) إذا لم يتم شهر المحرر خلال (سنة) من تاريخ قيد الطلب، (وتمتد) هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطلب قبل انتهاء السنة الأولي بأسبوعين طلبا بالامتداد وأدي عنه الرسم المطلوب.

مادة ٢٥: تدون الطلبات علي حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية.

مادة ٢٦: تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشرًا عليها برأيها في قبول إجراء الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفي فيه، فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسلت في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة٢٧ [٣] للمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء علي طلب صاحب الشأن أن تستوفي البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها.

وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به علي نفقة صاحب الشأن.

مادة ٢٧ مكرر[٣] لصاحب الشأن عند الاقتضاء أن يستصدر

---

(١) مضافة بقانون ٢٠٠٦/٨٣ ولائحته التنفيذية رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤.

(٢) المادة ٢٤ مستبدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٠ ـ الوقائع المصرية العدد ٥٦ في ١٩٥٠/٦/٥. ثم استبدلت الفقرة الأولي بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٥٧ الوقائع المصرية العدد ٥٢ مكرر (د) في ١٩٥٧/٧/١ وأخيرا استبدلت الفقرة الأولي بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

(٣) المادة ٢٧ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثانية).

أمر علي عريضة من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع إجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول علي البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء الشهر وأن يصطحب من يعاونه في ذلك.

مادة ٢٨: يقدم صاحب الشأن بعد التأشير علي الطالب (بقبول إجراء الشهر) (مشروع المحرر) المراد شهره للمأمورية المختصة ومعه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب ويعد بالمأمورية دفتر تدون فيه مشروعات المحررات علي حسب تواريخ وساعات تقديمها.

وتؤشر المأمورية علي مشروع المحرر (بصلاحيته للشهر) بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به. فإذا لم يتقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر في خلال (ثلاثة أيام) من تاريخ التأشير عليه، أرسل في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة ٢٩: تقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التأشير علي مشروعاتها (بصلاحيتها للشهر) بعد توثيقها أو بعد التصديق علي توقيعات ذوى الشأن فيها إن كانت عرفية.

مادة ٣٠:

إذا كان شهر المحرر بطريق (القيد) وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل علي البيانات الآتية:

أولا: اسم المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحله المختار في دائرة المحكمة فإن لم يختر له محلا صح إعلان الأوراق في قلم كتاب المحكمة.

ثانيا: اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق علي ملكه إذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته.

ثالثا: تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.

رابعا: مصدر الدين المضمون ومقدار كاملا وميعاد استحقاقه.

خامسا: بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعيينا دقيقا.

سادسا: في حالة رهن الحيازة العقاري بيان خاص بالتكليف وبالإيجار إلي الراهن إذ نص عليه في (عقد الرهن).

المراجعة الفنية ودفتر الشهر

مادة ٣١: يعد بالمكتب (دفتر للشهر) تثبيت فيه المحررات وقوائم القيد علي حسب الأحوال بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديمها.

مادة ٣٢: يحصل التأشير بما يفيد (الشهر علي المحررات الواجب شهرها) بطريق (التسجيل)، وعلي قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق (القيد) ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقا للائحة التنفيذية.

التعارض

مادة ٣٣: إذا قدم (للمأمورية) أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تقتضي بين إعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشرًا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه لذلك بفترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، علي ألا تجاوز هذه الفترة (خمسة أيام).

وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشرا عليها لصاحب الشأن بالبريد (**من تاريخ الإرسال**).

إسقاط الأسبقية

مادة ٣٤: إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول لتلافي هذه النقص والعيب في خلال أجل لا يجاوز **(خمسة عشر يوما)** فإذا لم يفعل رفع الأمر إلي **(أمين مكتب الشهر)**، وللأمين أن يصدر **(قرارا)** مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية علي حسب الأحوال.

ويراعي في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية وفي إعادة الطلبات اللاحقة لطلب الذي تقرر سقوطه (القواعد المقررة في المادة السابقة).

الشهر المؤقت

مادة ٣٥: لمن أشر علي طلبه (باستيفاء بيان لا يري وجها له) و (من تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك) أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة علي حسب الأحوال وذلك في (خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه) ويطلب إلي (أمين المكتب) إعطاء المحرر أو القائمة (رقما وقتيا) بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق علي التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع (كفالة) قدرها نصف في المائه من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر علي ألا يزيد مقدار هذه الكفالة علي (عشرة جنيها) ويجب أن تبين في الطلب الأسباب التي يستند عليها الطالب. وفي هذه الحالة يجب علي أمين المكتب أعطاء محرر أو القائمة (رقما وقتيا) في دفتر الشهر المشار إليه في المادة ٣١ ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر إلي قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها. ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري (قرار مسببا) خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء

الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعا لتحقيق أو، تخلف الشروط التي يتطلب القانون الواجب توافرها لشهر المحرر أو القائمة [1].

ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيا[2].

مادة ٣٦:

إذا صدر القرار القاضي بإبقاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقي الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير.

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون، ويرد المحرر أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد (التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخه).

اغتصاب ملكية عقار الغير (جنحة) والشروع فيه معاقب عليه:

ـ مادة ٣٦ مكرر. [3]: كل من توصل أو شارك في شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير أو ترتب حق عيني عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يقضي بها قانون أخر.

ويعاقب علي (الشروع في هذه الجريمة) بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة.

---

(١)، (٢) استبدلت الفقرتين الثالثة والرابعة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

(٣) المادة ٣٦ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثانية منه).

الباب الرابع

في التأشيرات الهامشية

مادة ٣٧: تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي لمكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه.

ويجب أن يكون الطلب مشتملا علي اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلي بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذي يبيح التأشير مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التي صدر عنها وأسماء ذوى الشأن فيه ويجب أن يكون مصحوبا بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيدة له.

ولمكتب الشهر أن تحيل الطلب إلي مأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع في التأشير الهامشي وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأحكام الواردة في اللائحة التنفيذية.

مادة ٣٨: إذا تبين لأمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشي لم يستوف ما يلزم لإجرائه من البيانات، أبلغ الطالب أوجه النقض بمقتضي كتاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول.

ويعين هذا الكتاب أجلا لتلاقي هذه الأوجه لا يجاوز(شهرا)، فإذا انقضي الأجل دون استيفاء الطلب أشر عليه الأمين (بالحفظ مع إبداء الأسباب) وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة ٣٩: لمن حفظ طلبه أن يطلب إلي أمين مكتب الشهر في خلال (عشر أيام) من تاريخ إبلاغ قرار الحفظ إليه رفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها).

ويصدر القاضي (قراره) علي النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير ويكون قراراه (نهائيا)[1].

مادة ٤٠: لا يجوز إجراء أي تأشير هامشي بمقتضي طلب لاحق من شأنه الإخلال بحق طلب التأشير إلا بعد انقضاء الميعاد المعين في المادة السابقة أو الفصل في تظلم الطالب علي الوجه المبين فيها.

(١) الفقرة الثانية بالمادة ٣٩ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

الباب الخامس

في أحكام القيد

مادة ٤١: لا يترتب علي إغفال بيان أو أثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك "(ضرر للغير).

ولا يجوز أن يطلب البطلان إلا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها، وللمحكمة أن تبطل أثر القيد أو أن تنقص من أثره لطبيعة الضرر ومداه.

مادة ٤٢: يقتصر أثر القيد علي المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

مدة القيد وسقوطه

مادة ٤٣: يسقط القيد إذا لم يجدد في خلال (عشر سنوات من تاريخ إجرائه) علي أن للدائن يجري قيدا جديدا إن أمكن ذلك قانونا تكون مرتبته (من وقت إجرائه)، وكل تجديد لا يكون له اثر إلا (لمدة عشر سنوات) من التاريخ الذي أجري فيه.

مادة ٤٤: تجديد القيد واجب حتى أثناء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العيني ولكنه لا يكون واجبا إذا انقضي الحق أو طهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاء وانقضي ميعاد زيادة العشر.

محو القيد

مادة ٤٥: لا يجوز محو القيد إلا بمقتضي (حكم نهائي أو برضا الدائن بتقرير رسمي منه ومع ذلك يكتفي في إجراء المحو في حالة رهن الحيازة العقاري وحقوق الامتياز العقارية (بإقرار عرفي مصدق على التوقيع فيه).

إلغاء المحو

مادة ٤٦: إذا (ألغي المحو) (عادت للقيد مرتبته الأصـــلية)، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة إلي القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء

مادة ٤٧: تكون مرتبة حق الامتياز العقاري (من وقت قيده ولو كان العقد الذي أنشأ (مسجلا).

الباب السادس

في شهر حق الإرث

مادة ٤٨ [١]: يقدم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامة أو من ذي شأن وأن يشتمل علي اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبيه وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسيتهم ومحال إقامتهم وأسماء أبائهم وأجدادهم لأبائهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود خامسا وسادسا وسابعا من المادة (٢٢).

مادة ٤٩ [٢]: يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الأتية:

(١) الأشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات لمثبتة حق الإرث.

(٢) ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن وجد.

(٣) كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبنية.

(٤) سندات ملكية المورث للعقارات المذكورة علي أن يراعي في شأنها حكم المادة (٣٣). فإذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة في المادة (٢٣ مكررا) وإذا كان أصل ملكية المورث هو (الميراث) فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الإرث.

مادة ٥٠: يراعي في شأن الطلب أحكام (المواد ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧ من هذا القانون).

---

(١)، (٢) المادتان ٤٨، ٤٩ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة).

مادة ٥١: يقدم الطالب للمأمورية قائمة جرد العقارات ومعها صورة الطلب المؤشر عليها بقبول إجراء الشهر.

وتؤشر المأمورية علي قائمة الجرد وعلي السند المثبت لحق الإرث بما يفيد (صلاحيتها للشهر) وذلك بعد التحقق من اشتمال هذه القائمة علي البيانات الموضحة بصورة الطلب المسلمة للطالب.

وبعد التوقيع علي قائمة الجرد من طالب الشهر أو من يقوم مقامه والتصديق علي توقيعه، يقدم لمكتب الشهر المختص السند المثبت لحق الإرث مع القائمة لإجراء الشهر وفقا لما جاء (بالمادتين ٣١، ٣٢).

مادة ٥٢: تطبق أحكام (المواد ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦) كلما لذلك وجه.

مادة ٥٣: تطبق المواد ٤٨ وما يليها علي حقوق الإرث التي تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، أما حقوق الإرث السابقة علي هذا التاريخ فلا تطبق في شأنها المواد المذكورة إلا اختيارًا.

تحفظات بعض أجهزة الدولة الإدارية والحكومية

مادة ٥٣ مكرر [١] يجب علي الموظفين المختصين، في أية جهة كانت، / (تقديم البيانات والأوراق التي يطلبها جهات الشهر العقاري خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها).

ويجوز لأمين مكتب الشهر في الحالات التي يتعين فيها الحصول علي بيانات لا تتصل بالملكية وحقوق العينية الأخري من جهة إدارية أو استطلاع رأيها قبل إجراء الشهر أن (يأذن بالمضي في الإجراءات بعد فوات (شهر) من تاريخ وصول إخطار إلي تلك الجهة بذلك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول) ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب تبرر ذلك.

---

(١) المادة ٥٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثانية منه).

الباب السابع

أحكام وقتية

العقود ثابتة التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ تخضع (لقانون التسجيل الصادرة سنة ١٩٢٤)

مادة ٥٤: لا يسري هذا القانون علي المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتا رسميا قبل أول يناير ١٩٢٤ ولا علي الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ، بل تظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الأثار التي ترتب عليها الأحكام القوانين التي كانت سارية عليها.

مادة ٥٥: استثناء من حكم المادة (١٣) تقبل للشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق علي توقيعات المتعاقدين فيها أ و التي صدرت في شأنها أحكام صحة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون وكانت تستند فسي إثبات أصل الملكية أو الحق العيني لمحررات عرفية تحمل تاريخا سابقا علي سنة ١٩٢٤.

المحررات المشهرة قبل ١٩٤٧/١/١ (حجة علي الكافة)

مادة ٥٦: جميع المحررات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة وفقا للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون تكون (حجة علي الكافة) من وقت العمل بهذا الحكم.

الإيداع كطريق للشهر

مادة ٥٧ [1]: استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق (الإيداع) علي الوجه المبين باللائحة التنفيذية، المحررات التي تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق.

مادة ٥٨: علي أصحاب رهن الحيازة العقاري وحقوق الامتياز العقارية السابقة أو، يقوموا بقيد حقوقهم في خلال (عشر سنوات) من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو خلال (سنة) من تاريخ العمل بهذا الحق بعد انقضائها نافذا بالنسبة إلي الغير ويترتب علي إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له.

ويكتفي في إجراء هذا القيد (بصورة طبق الأصل) من العقد تستخرج من دفاتر التسجيل وإذا لم يكن العقد مشتملا علي جميع البيانات المنصوص عليها في المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن في قائمة القيد.

ويجب في جميع الأحوال (التصديق علي توقيع صاحب الشأن في القائمة).

مادة ٥٩: في جميع النصوص المتعلقة بالبشهر العقاري في القانون المدني وقانون المرافعات وقانون التجارة وغيرها من القوانين يستعاض عن عبارة **قلم كتاب المحكمة أو الرهون أو ما يماثلها** "بعبارة "**مكتب الشهر** "

ويستعاض في تلك النصوص كذلك بعبارة "**أمين مكتب الشهر**" عن عبارة "**كاتب المحكمة** " أو كاتب الرهون أو ما يماثلها.

---

(١) المادة ٥٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه) وأصبح الإيداع قاصر علي المحررات التي يصدر بها قانون خاص ولم يعد يؤخذ بالمحررات ثابتة التاريخ قبل عام ١٩٢٤الوجود حالات التزوير واغتصاب الأراضي.

مادة ٦٠: يلغي القانونان رقما (١/٨، ١٩) لسنة ١٩٢٣، وكذلك يلغي كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٦١: علي وزيري العدل والمالية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه، ويعمل به من أول يناير التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

ونأمر ببصم هذا القانون بخاتم الدولة، وأن ينشر في الجريدة الرسمية ينفذ كقانون من قوانين الدولة.

صدر بقصر رأس التين في ١٤ رمضان سنة ١٣٦٥هـ (١١ أغسطس سنة ١٩٤٦).

مرسوم

باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري

بعد الديباجة،

بعد الإطلاع علي المادة ٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري.

وبناء علي ما عرضه علينا وزير العدل وموافقة رأي مجلس الوزراء.

رسمنا بما هو آت:

الباب الأول

في تكوين مكاتب الشهر ومأمورياته

مادة ١: يتكون المكتب الرئيسي من إدارة التفتيش المالي وإدارة المحفوظات[1].

وتقوم (إدارة المحفوظات) علي حفظ المحررات والفهارس التي ترسل إليها من مكتب الشهر مع إفراد مكان خاص لمحفوظات كل مكتب.

وترتب هذه المحفوظات وفقا للنظام المقرر لمكاتب الشهر في أحكام هذه اللائحة.

مادة ٢: يرأس كل مكتب من مكاتب الشهر (أمين) يعاونه (أمين مساعد) وعدد كاف من الموظفين.

ويحل (الأمين المساعد) محل (الأمين) عند (غيابه).

مادة ٣: يدير المأمورية موظف يعاونه واحد أو أكثر تبعا

---

(١) الوقائع المصرية في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ ـ العدد ٨٥.

لحاجة العمل [1].

مادة ٤: يعين المفتشون الملحقون بالمكتب الرئيس الأمناء المساعدون وسائر موظفي هذا المكتب وسائر موظفي مكاتب الشهر والمأموريات بقرار من وزير العدل.

مادة ٥: يؤدي الأمين العام والأمناء المساعدون وغيرهم من الموظفين الفنيين قبل مباشرة أعمال وظائفهم (يمينا) بأن يقوموا بما يوكل إليهم من عمل (بالذمة والصدق).

ـ ويحلف الأمين العام اليمين (أمام) وزير العدل ويحلف من عداه من الموظفين اليمين أمام وزير العدل بحضور الأمين العام.

الباب الثاني

مادة ٦: تعاون المأموريات في فحص طلبات الشهر أقلام أستعلامات هندسية تعين بالاتفاق بين وزيري العدل المالية.

مادة ٧: تلتقي المأمورية المختصة الطلبات الخاصة بشهر المحررات من (ثلاث نسخ) متطابقة ومعها الأوراق المنصوص عليها في القوانين واللوائح.

وتتولي فحصها من الناحية القانونية ثم يحليها بعد استيفاء ما يلزم توافره فيها إلي قلم الاستعلامات الهندسية.

مادة ٨: يتولى (قلم الاستعلامات الهندسية) مراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلي الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار علي الطبيعة

(*) الوقائع المصرية في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ – العدد ٨٥.

(!) كان ذلك عند صدور اللائحة وحاليا تعدد الإدارات.

(١) يرأس المأمورية أحد الأعضاء الأمين الحاصلين على درجة ليسانس في الحقوق وخبراتهم في العمل الفني والإشرافي ومؤهلهم لذلك يعاونهم عدد من الأعضاء الفنيين والمراجعين المساحيين والموظفين الكتابيين تبعاً لحاجة العامة.

(٢) تعدل هذا الاختصاص وأصبح (من واجب واختصاص العضو الفني بمأمورية الشهر اعتباراً من ١٩٨٤/١١/١٥ طبقاً للمنشورات الفنيان ٤، ١٠ فقرة لسنة ١٩٤٩).

المثبت من موقعه ومسطحه وحدوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء، وكذلك فيما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب للنقل منه.

ويوافي هذا القلم المأمورية برأيه كتابة في هذا الشأن

مادة ٩: عند (اختلاف الرأي) بين أقلام الاستعلامات والمأموريات أو مكاتب الشهر يفصل (المكتب الرئيسي) في الخلاف في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إرسال الأوراق المالية.

مادة ١٠: تعد لكل مأمورية مجموعة من أحدث طبعة من (الخرائط) الخاصة بكل ناحية أو مدينه داخله في دائرة اختصاصها.

وتبين في هذه الخرائط للعقارات (شهرت) في شأنها محررات ابتداء من أول يناير سنة ١٩٢٤ وكذلك العقارات التي قدمت عنها (طلبات) ولم يتم شهر المحررات المتعلقة بها.

مادة ١١: يؤشر في الخرائط المشار إليها في المادة السابقة بأرقام وسنة الطلبات الشهر التي تقدم للمأموريات في الجزء الذي يتعلق الطلب به.

وبعد إتمام شهر المحرر الذي قدم الطلب في شأنه يؤشر في الخرائط برقم شهر المحرر والسنة التي تم فيها.

ويستعمل في هذين النوعين من التأشير مدادان مختلفا اللون.

مادة ١٢: يقوم بإجراء التأشير المنصوص عليها في المادة السابقة قلم الاستعلامات الهندسي بناء علي طلب المأمورية وتحت إشرافها.

مادة ١٣: تزود كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة للرجوع إليها عند فحص طلبات الشهر.

ويعد بالمأموريات فهرس عيني للعقارات لكل ناحية أعيدت مساحتها وتبين في هذه الفهرس التصرفات التي تطرأ علي العقارات بعد إعداد الدفاتر المتقدم ذكرها.

ويؤشر في الفهرس العيني أيضا بطلبات الشهر التي تقدم من وقت البدء في إعداد دفاتر المساحة الحديثة.

العقد ثابت التاريخ

مادة ١٤: إذا كان تاريخ سند الملكية أو الحق العيني الذي أشر بمقتضاه بصلاحية المحرر المشهر سابقا علي سنة ١٩٢٤ وجب أن تقوم المأمورية (بتصويره) وذلك مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الصادر بتنظيم الشهر العقاري.

وفي هذه الحالة تحتفظ المأمورية (بالصور الفوتوغرافية) للرجوع إليها عند الاقتضاء وترد الأصل لمن قدمه.

وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

مادة ١٤ مكرر[(١)]: إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني يستند إلي وضع اليد المدة المكسبة للملكية وفقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري فتتبع الإجراءات التالية:

(١) يحصل من الطالب رسم نسبي قدره (١%) (واحد في المائة) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب، ويتبع في تقدير الرسم القواعد المقررة في قانون رسم التوثيق والشهر.

(٢) ملغاة [(٢)].

(٣) علي المأمورية أن تنشر علي نفقة الطالب في أحدى (الصحف اليومية) إعلاننا يتضمن موضوع الطلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلفه والموعد المحدد لتحقيق الطلب، ويكون هذا الإعلان بميعاد لا يقل عن (خمسة عشر يوما) (قبل) موعد التحقيق وترفق بالأوراق (نسخة من الصحيفة) التي حصل فيها النشر.

---

(١) أضيفت المادة ١٤ مكرر بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ ــ الوقائع المصرية العدد ١٥٩ في ١٩٧٦/٧/١٠.

(٢) ألغي البند ٢ بقرار وزير العدل رقم ٣٠٠٣ لسنة ١٩٧٩ ــ الوقائع المصرية ــ العدد ٢٥٠ في ١٩٧٩/١١/٥.

(٤) لكل ذي مصلحة حق الاختصاص حق الاعتراض علي إسناد الملكية بطريق وضع اليد وقدم اعتراضه مقرونا بالمستندات المؤيدة إلي المأمورية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ النشر.

(٥) يقوم رئيس المأمورية أ، من ينيبه من الأعضاء الفنيين (بإجراء محضر في الطبيعة) لتحقيق وضع اليد ومدته وسببه ومدى استكمال شروطه طبقا لأحكام القانون المدني).

ويجب أن يتضمن (محضر التحقيق) بيانات مفصلا عن العقار محل الطلب وأوصافه و مشتملا ته له طبقا لحالته في الطبيعة ما أدرج والتكليف، وكذلك أقوال المتعاقدين وأصحاب التكليف أو ورثتهم وجيران العقار والحائزين له والمعترضين وبصفة عامة كل من يستلزم التحقيق سماع أقوالهم: ويوقع علي المحضر من الحاضرين فان امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه.

(٦) على المأمورية أن تبدي رأيها في الطلب ثم تحيله إلي (المكتب) مرفقا به جميع الأوراق والمستندات الخاصة به.

(٧) علي المكتب عرض الطلب ومرفقاته علي (اللجنة) المنصوص عليها في المادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري لتصدر فيه (قرار مسببا) بقبوله أو رفضه.

مادة ١٥: يعد (فهرس شخصي) بأسماء الملاك في كل مركز تدرج فيه السندات المشار إليها في المادة السابقة.

الباب الثالث

في شهر المحررات بالمراجعة الفنية

مادة ١٦ [١]: يعد بكل مكتب دفتر (للأسبقية والحركة) تثبت فيه المحررات والقوائم التي تقدم الشهر بأرقام متتابعة حسب أسبقية تقديمها من ذكر التاريخ والساعة، ويبين فيه المحررات الموقوف شهرها والمتعارضة، كما يؤشر في هذا الدفتر برقم الشهر وتاريخه في حالة شهر المحرر.

ويخصص لكل قسم أو مركز إداري يقع في دائرة اختصاص المكتب (دفترًا للمحررات الموقوف شهرها والمتعارضة) تدرج فيه هذه المحررات والطلبات المخطر عنها بالتعارض بأرقام متتابعة ويجب الرجوع إلي هذا الدفتر قبل شهر أي محرر لتطبيق القواعد المنصوص عليها في قانون تنظيم الشهر العقاري في شأن تقديم أكثر من طلب في شأن عقار واحد.

كما يعد بكل مكتب (دفتر لشهر المحررات) تثبت فيه البيانات المعينة للمحررات والقوائم المقدمة للشهر بأرقام متتابعة بحسب أسبقية قيدها بدفتر الأسبقية والحركة إلا إذا لم يتيسر شهرها بسبب وجود نقص أو عيب فيها.

ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات، وموقعا علي كل ورقة من الأمين العام أو من يندبه لذلك، ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه.

ويجب أن يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد عند انتهاء العمل في كل يوم بذلك في الدفاتر المنصوص عليها في هذه المادة مع التوقيع منه.

---

(١) المادة ١٦ مستبدلة بقرار وزير العدل برقم ١٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ بتعديل أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري ١٩٤٦/١١٤.

تعارض المحررات بالمراجعة الفنية

وإذا اتضح للمكتب أن المحرر المتعارض (سبق شهره) وكان من المحررات (الناقلة للملكية) وجب عليه (الامتناع عن شهر) المحرر اللاحق أن كان (ناقلا للملكية).

تصحيح الخطأ المادي بدفتر الشهر

مادة ١٧ [1]: إذا اقتضت الضرورة (تصحيح خطأ مادي) وقع ممن يكون دفتر الشهر في عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من الأمين إذا كشف الخطأ يوم حصوله.

ـ وإذا كشف الخطأ في ميعاد لاحق وجب اعتماد التصحيح من الأمين وأخذ مفتشي إدارة التفتيش، وفي هذه الحالة يحرر محضر توضح فيه أسباب وكيفية كشفه.

وفي جميع الأحوال يجب ذكر (تاريخ التصحيح).

مادة ١٨: تفرد دفاتر خاصة بأرقام متتابعة لكل مديرية أو محافظة إذا كان مكتب الشهر يتناول اختصاصه أكثر من مديرية أو محافظة.

مادة ١٩: تقدم المحررات وقوائم القيد التي يرد شهرها لمكاتب الشهر المختصة من نسخة أصلية محررة بالمداد الأسود علي ورق خاص مدموغ يطلب من مكاتب الشهر ومأمورياته.

ويوضح علي النسخة الأصلية رقم متتابع يدل علي ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة إثباتها في دفتر الشهر المشار إليه في المادة ١٦ ويوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد.

وتعد من النسخة الأصلية صورتان فوتوغرافية تسلم أحداهما

---

(١)، (٢) مستبدلتان بقرار وزير العدل رقم ١٩٤٨ لسنة ١٩٧٦.

للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل، وترسل الأخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسي.

مادة ٢٠: علي من تسلم المحرر أو القائمة لإجراء الشهر أن يعطي لمن قادمة إيصالا مبينا به رقم وتاريخ القيد بدفتر الأسبقية والحركة والمستندات المرفقة به.

مادة ٢١: يقوم مكتب الشهر بحفظ أصول المحررات أو القوائم التي تم شهرها بسبب أرقامها المتتابعة.

وإذا كان المكتب مختصا بالنسبة إلي أكثر من مديرية أو محافظة وجب أن تفرد أرقام متتابعة بذاتها لكل مديرية أو محافظة.

مادة ٢٢: يعد بكل مكتب (دفتر) تدرج فيه طلبات التأشير الهامشي وتدرج هذه الطلبات بأرقام متتابعة تفيد أسبقيتها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة وما تم في شأنها:

ويجب علي من يتلقى الطلب أن يعطي من قدمه إيصالا مبينا به الرقم المتتابع وتاريخ اليوم.

مادة ٢٣: يثبت مكتب الشهر التأشيرات الهامشية في هامش المحرر المتعلقة به أو في ورقة تلحق بهذا المحرر

وتشتمل هذه التأشيرات علي البيانات التي تتطلب المادة ٣٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ توافرها في الطلب وعلي بيان تاريخ التأشير والساعة التي تم فيها.

ويجب أن تحفظ علي حدة في مكتب الشهر والمحررات التي تم التأشير بمقتضاها.

ومع ذلك يجوز (للدائن) بالنسبة إلي التأشير المنصوص عليها في المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن يسترد الدين بعد استخراج صورة فوتوغرافية منه إقراره عليها بما يفيد صحتها.

مادة ٢٤: يجب علي مكتب الشهر أن يوافي المكتب الرئيسي بصورة من التأشيرات الهامشية في نهاية كل شهر مع بيان رقم وتاريخ شهر المحررات المتعلقة بها.

ويقوم المكتب الرئيسي بحفظ هذه الصورة بعد أن يدرج التأشيرات الواردة بها في هامش صور المحررات المشار إليها في الفقرة السابقة أو في ورقة تلحق بهذه الصور.

الباب الرابع

في الفهارس والإطلاع والشهادات والصور

مادة ٢٥: تعد بمكاتب الشهر دفاتر هجائية للفهارس، ويخصص فهرس لكل ناحية أو مدينة تدرج فيه أسماء جميع الأطراف في المحررات أو جميع ذوى الشأن.

مادة ٣٦: تعد سنويا بكل مكتب من مكاتب الشهر دفاتر هجائية الفهارس تمسك عنت كل مديرية أو محافظة ترسل في نهاية كل عام إلي مكتب الشهر الرئيسي لتحفظ بدار المحفوظات فيه.

طلب الإطلاع

مادة ٢٧: لكل شخص أن يطلب الإطلاع في مكتب الشهر علي دفاتر الشهر والفهارس أو علي أي محرر تم شهره بعد أداء الرسم المستحق.

ويعد بكل مكتب دفتر لقيد طلبات الإطلاع وما تم في شأنها.

الشهادات العقارية

مادة ٢٨: علي مكاتب الشهر كلما طلب منها وذلك عن مدة معينة وبالنسبة إلي شخص معين أن تسلم قائمة بالتسجيلات والقيود الواردة بالفهارس أو بيانا يفيد عدم وجود تسجيلات أو قيود وذلك بعد أداء الرسم المستحق.

وتعد دفاتر لقيد طالبات (الشهادة العقارية) وبيان ما تم في شأنها.

استخراج شهادة بإجراء التأشير الهامشي

مادة ٢٩: يسلم مكتب الشهر (لمن طلب إليه ذلك) (شهادة) بمضمون أي تأشير هامشي بعد أداء الرسم المستحق.

استخراج صور رسمية من المحررات المشهر

مادة ٣٠ [1]: يجوز الحصول علي صور رسمية فوتوغرافية خطية مؤشرا (بمطابقتها للأصل) من المحررات التي تم شـــهرها ومرفقاتها بعد دفع الرسم المستحق.

(١) مادة ٣٠ مستبدلة بقرار وزير العدل بقرار رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة ٣١: يتولى مكتب الشهر استخراج صورة من كل محرر تم شهرها لإعداد الخطوات التمهيدية لنظام (السجلات العينية) وصورة ترسل للمديرية أو المحافظة لتعديل دفاتر التكاليف إذا اقتضي المحرر تعديلاً في هذه الدفاتر.

مادة ٣٢: يصدر قرار من وزير العدل بتحديد الساعات التي تقبل في خلال طلبات شهر المحررات أو التأشير الهامشي أو الإطلاع أو الشهادات العقارية.

ولا يجوز بحال تلقي الطلبات السابق ذكرها قبل بدء ميعاد المذكور أو بعد انقضائه.

مادة ٣٣: للمأموريات أن تصدق علي توقيعات ذوى الشأن في المحررات العرفية التي يطلب شهرها.

ولها كذلك أن تصدق علي توقيعات ذوى الشأن في التوكيلات العرفية وغيرها من المحررات التي كانت متعلقة بتصرف عقاري.

ويشترط فيمن يتولى التصديق من موظفي المأمورية أن يكون قد أدي الثمن وسدد الرسم وفقا لأحكام المادة (٥) من هذه اللائحة.

التفويضات المصدق عليها من المصالح الحكومية لموظفيها

مادة ٣٤: لمصالح الحكومة التصديق على توقيعات موظفيها علي المحررات التي تطلب شهرها مع وقع هؤلاء الموظفون بحكم وظائفهم وفي هذه الحالة هذه الحالة يجب أن ترسل هذه المحررات مباشرة من المصالح ذات الشأن إلى مكاتب الشهر.

مادة ٣٥: علي الجهة التي تولت توثيق المحرر أو التي تولت التصديق علي أخر توقيع فيه إن كان عرفيا أن ترسله إداريا إلى

مكاتب الشهر المختص لاتخاذ لإجراءات اللازمة لشهره إذا طلب ذلك أصحاب الشأن (كتابة).

وفي هذه الحالة وفي مكتب الشهر الجهة المقدم ذكرها بالصورة الفوتوغرافية المحرر بعد إتمام شهره ويوافيها كذلك بما يري رده من المستندات لتسلم هذه الأوراق جميعها لذوى الشأن.

الشهر بطريق الإيداع

مادة ٣٦: تعد في الأحوال التي يجيز القانون فيه الشهر بطريق (الإيداع) تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر علي الورق الخاص المشار إليه في المادة (١٩) وتتبع باقي الإجراءات المنصوص عليها المواد ويحفظ الأصل في مكتب الشهر (تراجع م ٥٧ ق ١١٤/١٩٤٦).

الخبرة والخبراء أمام جهات القضاء

مادة ٣٦ مكرر: [1] يعتبر الأعضاء الفنيين بإدارات-ومكاتب الشهر العقاري كل في دائرة اختصاصه (خبراء) أمام جهات القضاء في مجال تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة (٦) من قانون تنظيم الشهر العقاري.

مادة ٣٧: يلغي القرار الصادر من وزير العدل في ١٢ يوليو سنة ١٩٢٣ بخصوص مسك دفاتر التسجيل وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة وكذلك يلغي كل قرار يخالف أحكام المرسوم.

مادة ٣٨: علي وزير العدل والمالية تنفيذ هذا المرسوم، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٤٧.

صدر بقصر التين في ١٧ رمضان سنة ١٣٦٥هـ (١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦).

---

(١) المادة ٣٦ مكرر بقرار من وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦. .

قانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بتنظيم

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق [١]

بعد الإطلاع علي القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري وعلي القانون رقم ٨ لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق.

وعلي لقانون رقم ٢١٠ لسنة ١٩٥١[٢] بشأن نظام موظفي الدولة.

وعلي ما أرتاه مجلس الدولة وعلي موافقة المجلس الرياسة

مادة (١)

يعمل بأحكام القانون المرفق في شأن، تنظيم مصلحة الشهر العقاري والوثيق، وتسري علي إعطاء هذه المصلحة وموظفيها الأحكام العامة للموظف بالحكومة فيما عدا ما نص عليه في هذا القانون.

مادة (٢)

يكون الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق (رئيسا للمصلحة) والأمين العام المساعد (وكيلا لها).

مادة (٣)

يحتفظ الموظفون الحاليون بدرجاتهم والميزات المالية إلي حصلوا عليها.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٥ في ٦ يناير سنة ١٩٦٤.
(٢) ألغي بالقانون رقم ١٩٧٨/٤٧.

مادة (٤)

صدر هذه اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير العدل.

مادة (٥)

تلغي المواد (١) فقرة ثانيا، (٢) من القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، (١) من القانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق كما يلغي كل نص أخر أحكام هذا القانون.

مادة (٦)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

قـانـون

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق رقم ١٩٦٤/٥

مادة (١)

تكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مصلحة قائمة بـذاتها وتتبع وزارة العدل.

مادة (٢)

تشكل مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من أمين عام مساعد وعدد كاف من مديري الإدارات والأعضاء الآخرين بالكادر الفني العالي.

ويلحق بهذا العدد اللازم من الموظفين بالكادر الإداري والفني الموسط والكادر الكتابي.

وتحدد مكاتب الشهر العقاري والتوثيق ومأمورياتها ودائـرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العـدل بنـاء علي اقتراح وكيل لوزارة المختص.

مادة (٣)

يعين كل من الأمين العام والأمين العام المساعد (بقرار مـن رئيس الجمهورية) بناء علي اقتراح وزير العدل.

مادة (٤)

يشترط فيمن يعين عضوا بالمصلحة:

(١) أن يكون متمتعًا بجنسية جمهورية مصر العربية.

(٢) أن يكون حاصلا علي مؤهل عال مـن احـدي كليـات الحقوق أو التجارة أو الهندسة علي حسب الأحوال أو علي شـهادة

أجنبية تعتبر معادلة له وأن ينجح في هذه الحالة الأخيرة في امتحان المعادلة وفقا للقوانين واللوائح الخاصة بذلك.

(٣) ألا يكون قد حكم عليه من المحاكم أو، مجالس التأديب لأمر مخل بالشرف أو بعقوبة جنائية مالم يكن قد رد اعتباره.

(٤) أن يكون محمود السيرة حسن السمعة.

(٥) أن يجتاز بنجاح الامتحان المقرر لشغل الوظيفة والذي تحدد اللائحة التنفيذية شروطه ومواده ويجوز عند الضرورة الإعفاء من شرط الامتحان إذا روعي في التعيين ترتيب درجات التخرج بين المقدمين لشغل الوظيفة.

(٦) أن تثبت لياقته للخدمة صحيا مالم يصدر قرار الإعفاء.

مادة (٥)

يحلف الأمين العام والأمين العام المساعد وسائر الأعضاء مباشرة قبل أعمالهم يمينا بأن يؤديا أعمال وظائفهم بالذمة والصدق، ويكون الحلف أمام (وزير العدل)

مادة (٦) [١]

وزير العدل أن يخول من لا تقل درجه عن الثالثة من رؤساء الإدارات أو المكاتب أو لأعضاء الآخرين حق توقيع عقوبتي الإنذار والخصم من الرتب في الحدود المقررة قانونا لرئيس المصلحة.

مادة (٧)

يقدم رئيس مصلحة الشهر العقاري والتوثيق كل سنة علي لأكثر (تقريرا) إلي وزير العدل متضمنا ملاحظاه علي سير العمل بالمصلحة وما يراه من أوجه الإصلاح.

---

(١) تطبيقا لهذا النص صدر قرار وزير العدل رقم (٣٩٨) لسنة ١٩٧٦ شهر عقاري في شأن تخويل مدير والإدارات وأمناء المكاتب بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق حق توقيع عقوبتي (الإنذار والخصم من المرتب).

مادة (٨)

يشكل (مجلس أعلي) لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق برئاسة وكيل الوزارة المختص وعضوية الأمين العام وثلاثة من الأعضاء من الدرجة الأولي علي الأقل يعينهم وزير العدل بناء علي اقتراح وكيل الوزارة المختص وذلك لمدة سنة قابلة للتجديد ويكون انعقاد المجلس صحيحا بحضور رئيسه واثنين من أعضاءه علي الأصل وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للآراء. وعند التساوي يرجح الرأي الذي في جانب الرئيس.

ويختص المجلس، فضلا ما هو وارد بهذا القانون، بإبداء الرأي في (تعيين) أعضاء المصلحة وموظفيها وتحديد أقدميتهم وتقدير كفايتهم وترقيتهم ونقلهم وإعارتهم وندبهم إلي (خارجها)، أما (الندب) (داخل) المصلحة فيكون من (رئيسها) بموافقة (وكيل الوزارة المختص).

مادة (٩)

تنشأ بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق (إدارة التفتيش الفني) علي أعمال أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين وتتألف من مدير في الدرجة الأولي علي الأقل وعدد كاف من الأعضاء والموظفين الإداريين ويكون ندبهم للعمل بالتفتيش بقرار من وزير العدل بناء علي اقتراح رئيس المصلحة لمدة (سنة) قابلة للتجديد.

وتصدر لائحة التفتيش بقرار من وزير العدل بناء علي اقتراح رئيس المصلحة.

ويكون تقدير درجة الكفاية الدرجات التالية:

كفء ــ فوق موسط ــ موسط ــ أقل من الموسط.

ويجوز إضافة درجات كفاية فرعية بقرار من وزير العدل بناء علي اقتراح رئيس المصلحة.

ويجب أن يحاط أعضاء المصلحة والموظفون الإداريون علما بكل ما يقدم منهم من ملاحظات.

مادة (١٠)

لا تجوز ترقية العضو أو الموظف الإداري حتى الدرجة الثالثة إلا إذا كان مقدرا بدرجة موسط علي الأقل ولا تجوز ترقية إلي درجة أعلي من الدرجة الثالثة إلا إذا كان مقدرا بدرجة فوق المتوسط علي الأقل.

مادة (١١)

إذا قدم عن احد الأعضاء أو الموظفين بعد العمل بهذا القانون تقريران متتاليين بدرجة أقل من الموسط (يعرض أمره علي (المجلس الأعلى للمصلحة منضم إليه اثنان من المستشارين المساعدين بمجلس الدولة ويقوم المجلس بفحص حالته وسماع أقواله فإذ ثبت صحة التقارير قرر إما نقله إلي وظيفة أخرى علي أن يكون ذلك بذات الدرجة والمرتب أو مع خفض درجته أو مرتبه، وإما فصله من وظيفة مع حفظ حقه في المعاش أو المكافأة ويكون قراراه في هذا الشأن (نهائيا) وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانون موظفي الدولة بالنسبة للتقارير السابقة علي هذا القانون.

مادة (١٢)

لا يجوز أن تزيد (مدة إعارة) عضو المصلحة أو أحد موظفيها أو ندبه طوال الوقت لغير عمله علي ثلاث سنوات متصلة.

ويجوز في حالة الضرورة القصوي أن زيد المدد علي هذا القدر بالنسبة للاعارات الخارجية لدولة أخرى.

وتعتبر المدة متصلة في حكم هذه المادة إذا تتابعت أيامها أو فصل بينها فاصل زمني يقل عن (خمس سنوات).

مادة (١٣)

إذا انقطع أحد الأعضاء أو الموظفين عن عمله خمسة عشر يوما كاملة بدون إذن اعتبر (مستقيلا) ولو كان الانقطاع بعد انتهاء مدة أجازته أو إعارته أو ندبه لغير عمله، فإذا قدم أسباب مقبولة جاز لوزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة أن تقرر (عدم اعتباره مستقيلا).

مادة (١٤)

يشترط فيمن يعين بأحدي الوظائف الإدارية أو الفنية المتوسطة الكتابية الأحكام العامة للموظف في الحكومة، علي أن يتم الامتحان وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون التي تبين موداه وشروطه وإجراءاته.

ويجوز الإعفاء من شرط الامتحان المذكور إذا التزم في التعيين (ترتيب التخرج) بين المتقدمين لشغل الوظيفة.

مادة (١٥)

لا تجوز ترقية أحد موظفي الكادر الفني المتوسط أو الكتابي من الدرجة التي عين فيها إلي الدرجة التي تليه إلا إذا **حسنت الشهادة في حقه ونجح في امتحان يختبر فيه كتابة** وشفاها، وحدد اللائحة التنفيذية مواد هذا الامتحان وشروطه وإجراءاته.

قرار رقم (٦٥) لسنة ١٩٦٤

باللائحة التنفيذية للقانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤[1]

وزير العدل

بعد الإطلاع علي القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وعلي القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري.

والمرسوم الصادر في ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري.

والقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٤٧ بشأن توثيق.

والمرسوم الصادر في ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٧ باللائحة لتنفيذية لقانون التوثيق وعلي مذكرة المصلحة.

مادة (١)

تتولي المصلحة الإعلان عن الوظائف الخالية المطلوب التعيين فيها من الخارج وذلك في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات الحكومية وكذلك بالعليق في لوحه تعد لذلك بديوان المصلحة.

مادة (٢)

يجب أن يتضمن الإعلان المذكورة في المادة السابقة بيان عن ميعاد تقديم الطلبات للالتحاق بالوظائف المعلن عنها ونوعها ودرجاتها المؤهل المطلوب لها والمسندات الواجب تقديمها وكذلك المواد التي سيجري الامتحان فيها وتاريخ الامتحان فيها وتاريخ الامتحان ومكان انعقاده.

---

(١) الوقائع المصرية لعدد ٢٣ مارس ١٩٦٤

مادة (٣)

تقدم طالبات الالتحاق بالوظائف المعلن عنها بالمصلحة علي الاستمارة المعدة لذلك مرفقا بما يلي:

(١) شهادة ميلاد أو مستخرج رسمي لها.

(٢) المؤهل الدراسي أو شهادة به من الجهة المختصة.

(٣) شهادة بالتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية.

(٤) شهادة بحسن السير والسمعة.

(٥) صحيفة الحالة الجنائية أو الإيصال الدال علي سداد رسم طلبها.

(٦) شهادة أداء الخدمة العسكرية أو الإعفاء منها.

مادة (٤)

تدرج طلبات الاستخدام التي تقدم بعد الإعلان في سجل خاص كل حسب نوع الوظيفة بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها مع بيان مرفقاتها ويعطي الطالب إيصالا بذلك ولا يعتد بالطلبات السابقة علي تاريخ الإعلان أو التي لم تقدم مستوفاة في الميعاد.

مادة (٥)

يكون الامتحان لتعيين أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين (تحريرا وشفويا) في قوانين الشهر والوثيق وما يتعلق بأحكامها في القانون المدني والمرافعات المدنية والتجارية والميراث والوصية والوقف، ويكون الامتحان لتعيين موظفي الكادرين الفني المتوسط والكتابي وترتيبهم من الدرجة التي عينوا فيها إلى الدرجة التي تليها تحريريًا وشفوياً في المواد التالية:

أ ــ **بالنسبة إلي موظفي الكادر الفني المتوسط** ما يتعلق بالوظيفة المراد شغلها من إعمال هندسية ومساحية وحسابية وتصوير.

ب ــ **بالنسبة إلي موظفي الكادر الكتابي:** ما يتعلق بطبيعة عمل

الوظيفة المراد شغلها من أعمال السكرتارية والخط والإملاء والآلة الكتابية والأرشيف والمخازن والشهادات العقارية.

مادة (٦)

يؤدي موظفوا لكادرين الفني الموسط والكتابي (امتحان الترقية) المشار إليه في المادة السابقة إذا ما حل دورهم في الترقية وحسنت الشهادة في حقهم بعد إخطار المصلحة لهم بذلك.

مادة (٧)

يجري الامتحان في الزمان والمكان اللذين تحددهما المصلحة ويقدر مادة من مواد التحريري والشفوي ٣٠ درجة تكون درجة النجاح (٤٠%) من مجموعهما علي ألا يقل ما حصل عليه الموظف في كلا المواد عن (٦٠) من مجموع الحد لأقصي لها.

مادة (٨)

تتولي إجراء الامتحان لجنة أو، أكثر تشكل بقرار من وكيل الوزارة المختص.

مادة (٩)

يكون التعيين بالنسبة للوظائف لتي أجرى بشأنها الامتحان حسب ترتيب المجموع الكلي لدرجات النجاح.

مادة (١٠)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

قوانين التسجيل السابقة

قوانين التسجيل السابقة

على إنشاء مصلحة الشهر لعقاري

سنة ١٩٧٤

للاستئناس فقط ليس إلا

(القانونان ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣)

قانون رقم (١٨) لسنة ١٩٢٣

بتعديل نصوص (القانون المدني للمحاكم الأهلية)

فيما يتعلق بالتسجيل

نحن فؤاد الأول ـ ملك مصر

رسمنا بما هو آت

مادة ١: جميع العقود الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو، حق عيني عقاري أخر أو نقله أو غيره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية يترتب عليها شيء من ذلك يجب إشهارها بواسطة (تسجيلها) في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار أو في المحكمة الشرعية وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن في مواد الامتياز والرهن العقاري والاختصاصات العقارية.

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار عليها لا تنشأ ولا تنقل ولا تغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم.

ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين.

وتعتبر أحكام هذه المادة مفيدة للنصوص بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين.

مادة ١: يجب أيضا تسجيل ما يأتي:

أولا: العقود والأحكام النهائية (المقررة) لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية.

ثانيا: الإيجارات التي تزيد مدتها عن سبع سنوات والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدمًا.

فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات فلا تكون حجة علي الغير كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة إذا داخلها (التدليس)، غير أنه فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة لا يكون للغير سوى حق تخفيض الإجارة إلي تسع سنوات إذا زادت مدتها عن ذلك، وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجرة ثلاث سنين.

مادة ٣: يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسجيل خلال البيانات الخاصة بموضوعها جميع البيانات اللازمة أو المقيدة الدلالة علي شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات وعلي الأخص:

أ ــ أسماء الطرفين وأسماء أبائهم وأجدادهم لإبائهم وكذلك محل إقامة الطرفين.

ب ــ بيان الناحية واسم ونمرة القطع إذا كانت واردة في قوائم فك الزمام وكذلك حدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع.

ويجب في عقود البيع والبدل ذكر أصل الملكية واسم المالك السابق وكذلك تاريخ ونمرة تسجيل عقده إذا كان مسجلا.

مادة ٤: المحررات العرفية التي لا تشمل علي البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن (تسجيلها) إلا بعد الحصول علي (ترخيص بذلك من قاضي الأمور الوقتية) وعلي كل حال تأخذ هذه المحررات في دفتر العرائض نمرا مسلسلة تحفظ لها دورها حتى يصدر أمر القاضي ويجب تقديم الطلب إليه في مدة لا تتجاوز (ثلاثين يوما).

مادة ٥: تسهيلا لمراعاة ما ورد في المادة الثالثة تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها.

مادة ٦: يجب التصديق علي إمضاء وأختام الطرفين الموقع

بها علي المحررات العربية المقدمة (للتسجيل)، ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عنها في المادة السابعة عشرة.

مادة ٧: يجب التأشير علي هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فيها فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل (فتسجل) تلك الدعاوى وكذلك دعوى استحقاق أي حق من حقوق العينية العقارية يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر.

مادة ٨: تحصل التأشيرات والتسجيل المشار إليها في المادة السابقة بناء علي طلب صاحب الشأن مع تقديم عريضة الدعوى بعد إعلانها وقيدها.

ويذكر في التأشير تاريخ العريضة ونوع الدعوى والطلبات المبينة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم.

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملا البيانات المذكورة بالفقرة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم.

مادة ٩: لكل طرف ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة شطب التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة السابعة فيأمر به القاضي إذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب إلا لغرض كيدي محض.

مادة ١٠: يؤشر بمنطوق الحكم الصادر في الدعاوى المبينة بالمادة السابعة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها.

مادة ١١: إذا كانت الدعاوى مرفوعة إلي المحاكم المختلطة وجب أن يكون الدعوى حجة علي (الغير) من ذي الجنسية الأجنبية، ويجب أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة في المواد ٧، ٨، ٩، ١٠ بقلم الرهون

المختلط الكائن في دائرته العقار. وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة إلي قلم الرهون المختلط ليقوم بتنفيذها بناء علي طلب صاحب الشأن.

مادة ١٢: يترتب علي تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السبعة أو، التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون (حجة) علي من ترتب لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية ابتداء من **تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها.**

وتبقي حقوق (الغير) المكتسبة (قبل) (التسجيل) أو، التأشير بها خاضعة للنصوص المبادئ السارية وقت اكتسابها.

مادة ١٣: لا يصح التمسك في مواجهة الغير بتحويل دين مضمون برهن عقاري أو، امتياز ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محله بالتنازل عن ترتيب الرهن العاري إلا إذا حصل بذلك الهامش التسجيل الأصلي ويتم التأشير بناء علي طلب المحول إليه أو الدائن المرتهن أو، الذي حل محل الدائن السابق. و يشتمل التأشير:

أولا: علي تاريخ وصفته.

ثانيا: علي أسماء الطرفين وألقابهم وصناعتهم ومحل إقامتهم.

ثالثا: علي بيان التسجيل الأصلي مع نمرته المسلسلة وتاريخ ورقم صفحة السجل.

مادة ١٤: لا يسرى هذا القانون علي المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتا رسميا ولا علي الأحكام التي صدرت قبل تاريخ العمل به بل تظل خاضعة من حيث الآثار التي تترتب عليها الأحكام القوانين التي كانت سارية عليها.

مادة ١٥: لوزير الحقانية أن يصدر قرار يبين فيه القواعد التي يسير عليها العمل في المستقبل فيما يتعلق (بمسك دفاتر التسجيل).

مادة ١٦: تلغي (المـــواد ٤٧ و ٥٢ و ٥٥٠و ٦٠٦ و ٦٠٩ و٦١١و٦١٢و٦١٣و٦١٥و٦١٦و٦١٧و٦١٨و٦١٩) من القـــانون المدني للمحاكم الأهلية وكذلك يلغي كل نص يخالف هذا القانون أن يخالف القرار الذي سيصدر طبقا للمادة السابقة وذلك مع مراعـــاة نصوص المادتين (١٢) فقرة ثانية و (١٤) من هذا القانون.

مادة ١٧: علي وزير المالية والحقانية تنفيذ القانون كل فيمـــا يخصه ويعمل به من أول يناير ســنة ١٩٤٢. وعليهـــا إصـــدار القرارات اللازمة لذلك.

(صدر بسراي المنتزة في ١٩٢٣/٦/٢٦).

قانون رقم (١٩) لسنة ١٩٢٣

بتعديل نصوص (القانون المدني للمحاكم المختلطة)

فيما يتعلق بالتسجيل

نحن فؤاد الأول ـ ملك مصر

رسمنا بما هو آت

مادة ١: جميع العقود الصادرة بين أحياء بعوض أو بغير عوض والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك يجب إشهارها بواسطة تسجيلها في قلم الرهون الكائن في دائرته العقار، وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن في مواد الامتياز والرهن العقاري والاختصاصات العقارية.

ويترتب علي عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا لاتنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم، وتعبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين.

مادة ٢: يجب أيضا تسجيل ما يأتي:

أولا: العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية.

ثانيا: الإيجارات التي تزيد مدتها عن تسع سنوات والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما.

فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات فلا يكون (حجة علي الغير) كما أنها لا تكون كذلك ولو كانت مسجلة إذا داخلها التدليس، غير أنه فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة لا يكون للغير سوى حق تخفيض الإجارة إلي تسع سنوات إذا زادت منه عن ذلك وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجرة ثلاث سنين.

مادة ٣: يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسجيل خلاف البيانات الخاصة بموضوعها جميع البيانات اللازمة أو المقيدة في الدلالة علي شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات وعلي الأخص:

أ ــ أسماء الطرفين وأسماء أبائهم وأجدادهم لأبائهم وكذلك محل إقامة الطرفين.

ب ــ بيان الناحية واسم ونمرة الحوض ونمر القطع إذا كانت واردة في قوائم فك الزمام وكذلك حدود مساحة القطع بأدق بيان مستطاع.

ويجب في عقود البيع والبدل ذكر أصل الملكية واسم المالك السابق وكذلك تاريخ ونمرة تسجيل عقده إذا كان مسجلا.

مادة ٤: المحررات العرفية التي لا تشمل علي البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها إلا بعد الحصول علي (ترخيص) بذلك من قاضي الأمور الوقتية، وعلي كل حال تأخذ هذه المحررات في دفتر العرائض نمرة مسلسلة تحفظ في دورها حتى يصدر أمر القاضي ويجب تقديم الطلب إليه في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما.

وتسهيلا لمراعاة ما ورد في المادة السابقة تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها.

مادة ٥: يجب التصديق علي إمضاءات وأختام الطرفين

الموقع بها علي المحررات العرفية المقدمة للتسجيل ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفون أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عليها في المادة الخمسة عشرة.

مادة ٦: تقرر الحكومة بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة الإجراءات اللازمة لضمان إرسال لضمان إرسال المحررات المقتضي تسجيلها إلي أقلام الرهون بالطريق الإداري.

مادة ٧: يجب التأشير علي هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو ىالإلغاء أو الرجوع فيها. فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى.

وكذلك دعوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر.

مادة ٨: تحصيل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها في المادة السابقة بناء علي طلب صاحب الشأن مع تقديم عريضة الدعوى بعد لإعلانها وقيدها ويذكر في التأشير تاريخ العريضة ونوع الدعوى والطلبات المبينة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم.

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملا البيانات المذكورة بالفقرة.

مادة ٩: لكل طرف ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة شطب التأشير أوء التسجيل المشار إليه في المادة السابعة فيأمر به القاضي إذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب إلا لغرض كيدي محض.

مادة ١٠: يؤشر بمنطوق الحكم الصادر في الدعاوى المبينة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم.

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملا البيانات المذكورة بالفقرة.

مادة ٩: لكل طرف ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة شطب التأشير أو، التسجيل المشار إليه في المادة السابعة فيأمر به القاضي إذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب إلا لغرض كيدي محض.

مادة ١٠: يؤشر بمنطوق الحكم الصادر في الدعاوى المبينة بالمادة السابعة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها.

مادة ١١: إذا كانت الدعاوى مرفوعة إلي المحاكم الأهلية وجب لتكون الدعوى حجة علي (الغير) من ذوى الجنسية الأجنبية أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة (المواد ٧، ٨، ١٠) والحاصلة في قلم كتاب المحكمة الأهلية بقلم الرهون المختلط الكائن في دائرته العقار.

وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة إلي قلم الرهون المختلطة ليقوم بتنفيذها بناء علي طلب صاحب الشأن.

مادة ١٢: يترتب علي تسجيل الدعوى المذكورة بالمادة السابعة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق يكون حجة علي من تترتب لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها.

مادة ١٣: لا يصح التمسك في وجه الغير بتحويل دين مضمون برهن عقارى أو بامتياز عقاري ولا التمسك بالحق الناشيء من حلول شخص محل الدائن في هذه الحقوق بحكم القانون أو بالأتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن ترتيب الرهن العقاري إلا إذا حصل التأشير بذلك الهامش السجل الأصلي ويستم التأشير بناء علي طلب المحول إليه أو الدائن المرتهن أو الذي حل محل الدائن السابق.

أولا: علي تاريخ السند وصفته.

ثانيا: علي أسماء الطرفين وألقابهم وصناعتهم ومحل إقامتهم.

ثالثا: علي بيان التسجيل الأصلي مع نمرته المسلسلة وتاريخه ورقم وصفحة السجل.

مادة ١٤: لا يسرى هذا القانون علي المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتا رسميا ولا علي الأحكام التي صدرت قبل تاريخها العمل به بل تظل خاضعة من حيث الأثار التي تترتب عليها لأحكام القوانين التي كانت سارية.

مادة ١٥: لوزير الحقانية بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة أن يصدر قرار يبين فيه القواعد التي يسير عليها العمل في المستقبل فيما يتعلق بمسك دفاتر التسجيل.

مادة ١٦: تلغى (المواد ٦٩، ٧٥، ٦٧٤، ٧٣٢، ٧٣٥، ٧٣٧، ٧٣٨، ٧٣٩، ٧٤٠، ٧٤٢، ٧٤٣، ٧٤٤، ٧٤٨، ٧٤٦) من القانون المدني للمحاكم المختلطة وكذلك يلغي كل نص يخالف هذا القانون أو، يخالف القرار الذي سيصدر طبقا للمادة السابقة وذلك مع مراعاة نصوص المادتين (١٢) فقرة ثانية و (١٤) من هذا القانون.

مادة ١٧: علي وزير المالية والحقانية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه ويعمل به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٢٤.

وعليهما إصدار القرارات اللازمة لذلك.

الملك /أحمد فؤاد الأول.

وزارة الحقانية

قرار بخصوص مسك دفاتر التسجيل

وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة

وزير الحقانية

قررت ماهو آت

أولا: في مسك دفاتر التسجيل

مادة ١: جميع المحررات واجبة التسجيل بما فيها الأحكام وقوائم التسجيلات العقارية الرهون من نسخة أصلية أو أكثر محررة بالمداد الأسود علي الورق خاص بطلب من المصلحة علي نفقة الطالب توضع علي النسخة الأصلية أو علي كل نسخة من النسخ الأصلية نمرة متتابعة تدل علي ترتيبها بحسب تقديمها من تاريخ اليوم وبيان الساعة القيد في دفتر العرائض ويوقع عليها كانت المحكمة، وإذا وقدمت من العقد جملة نسخ أصلية فيقوم كاتب المحكمة بمراجعتها علي نفقة الطالبة.

مادة ٢: إذا لم تقدم من العقد إلا نسخة واحدة فتصور هذه النسخة تصويرًا شمسيًا صورة فوتوغرافية) من نسختين بمعرفة مصلحة المساحة وتسلم أحداهما للطالب إذا قدم من العقد نسختان أصليتان فتسلم أحداهما للطالب وتؤخذ صورة النسخة الثانية بالفوتوغرافية بمعرفة مصلحة المساحة، إذا قدم من العقد ثلاث نسخ أصلية فتسلم إحداها للطالب.

الباب الثاني عشر

(١) القوانين وثيقة الصلة بالشهر العقاري.

(٢) عناوين بعض الهيئات والمصالح الحكومية وثيقة الصلة بالشهر العقاري.

(١) القوانين وثيقة الصلة بالشهر العقاري

(١) قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ والقانون ١٩٩٦/٢٢٣.

(٢) قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٩ معدل بالقانون ١٩٧٦/١٠٣.

(٣) القانون المدني المصري رقم ١٩٤٨/١٣١.

(٤) قانون المرافعات المصري رقم ١٩٦٨/١٣ معدل بالقانون رقم ١٩٩٢/٢٣ والقانون ١٩٩٦/٨١.

(٥) قانون الإثبات المصري رقم ١٩٦٨/٢٥ (المواد أرقام ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٦٤، ٨٢، ٨٦، ١٠٤، ١١٦، ١١١

(٦) قانون الضريبة علي الدخل رقم ٢٠٠٥/٩١ بخصوص ضريبة تصرفات البائع ٢,٥ % (م ٤٢ منه).

(٧) قانون سقوط حق الدولة في الرسوم والضرائب بالتقادم بمسقط بمضي (٥ سنوات) (م ١ ق ٦٤٦ /١٩٥٣ المعدل لمادة ١/٣٧٧ مدني).

(٨) قانون حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية والبور والصحراوية رقم ١٩٦٣/١٥ معدل بالقانون ١٩٨٥/١٠٤ (م ١ منه).

(٩) قانون التحكيم ١٩٩٤/٢٧.

(١٠) قانون التعامل بالنقد الأجنبي ١٩٩٤/٣٨ معدل بالقانون ١٩٩٦/٢٢.

(١١) قانون الأحوال المدنية ١٩٩٤/١٤٣.

(١٢) قانون تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء رقم ١٩٩٦/٢٣٠.

(١٣) دستور جمهورية مصر الدائم ١٩٧١ (المواد ٢، ٢٤، ٣٥، ٣٦، ١٨٧) أنظر بند (١١) من هذا الكتاب.

(١٤) قانون إيجار الأماكن رقم ١٩٨١/١٣٦ (م ٢٣ منه) وقانون إيجار الأماكن رقم ١٩٩٦/٤) الذي أحال إلي تطبيق (القانون المدني) مواد الإيجارات وتحديد مدة لعقد الإيجار ينتهي بعدها.

(١٥) قانون الولاية علي المال ١٩٥٢/١١٩.

(١٦) قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٩٧٦/١٠٦ معدل بالقانون ١٩٩٢/٢٥ والذي بدأ العمل به اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢ (م ١/٧١ منه) أنظر (بند ١٣٤ وما بعده من هذا الكتاب) والمعدل بالقانون ١٩٩٦/١٠١ ولائحته التنفيذية رقم ١٩٩٦/٢٦٨.

(١٧) قانون التخطيط العمراني رقم ١٩٨٢/٣ معدل بالقانون ١٩٩٢/٢٥ (المواد ١٢، ١٦ واللائحة التنفيذية له م ١/٤٥، م ٣/٨١ منه).

(١٨) قانون الطرق العامة رقم ١٩٦٨/٨٤ (م ١٠ منه).

(١٩) قانون الري رقم ١٩٨٤/١٢ (م ٨٦ منه) معدل بقانون ٢٠٠٦/١٤٧.

(٢٠) قانون الأفنية المشتركة رقم ١٩٥٤/٦٥٦ معدل بمادة (٤١، ٤٣ من اللائحة التنفيذية توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٩٧٦/١٠٦) والمستبدل بقرار وزير الإسكان رقم ١٩٩٣/٧٨.

(٢١) قانون أملاك الدولة الخاصة رقم ٦٤/١٠٠، ٩١/٧ (أنظر بند ١٥٩ وما بعده) (الخاص بالأراضي الزراعية وأراضي طرح النهر).

(٢٢) قانون عدم جواز تملك أملاك الدولة الخاصة بالتقادم رقم ١٩٧٠/٥٥(م ١ منه معالة المادة ٩٧٠ مدني) وإضافة عبارة

(وأي تعدي يزال إداريا بقرار الوزير المختص) المذاعة بالمنشور الفني ١٩/١٩٧٠.

(٢٣) قانون الأراضي الصحراوية رقم ١٩٨١/١٤٣ أنظر بند ١٥٩ وما بعده، وقانون تملك الأراضي الصحراوية رقم ١٩٩٦/٥

(٢٤) قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ١٠/١٩٩٠ (م ١١، ١٢ منه) أنظر بند ١٦٨ وما بعده).

(٢٥) قانون الحراسة العامة رقم ٧/٣٤، ٧٤/٦٩، ٨١/١٤١ أنظر بند ١٧١ وما بعده.

(٢٦) قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٩٥٢/١٧٨، ٦١/١٢٧، ٦٩/٥ انظر بند ١٨٦ وما بعده.

(٢٧) قانون حماية الآثار رقم ١٩٨٣/١١٧وأنظر بند ٢٠٠ وما بعده.

(٢٨) قانون وجوب استعمال (اللغة العربية) في المكاتبات والعقود والمحررات رقم ١٩٥٨/١١٥ معدل بالقانون ١٩٧٦/١٠٢(م١ منه: مكاتب الحكومة وغيرها من المحررات بالغة العربية).

(م ٢ من الدستور لجمهورية مصر العربية ١٩٧١) أنظر بند ٢١٦ من هذا الكتاب.

(٢٩) قانون الكسب غير المشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ انظر بند ٢١٩.

(٣٠) قانون المحاماة رقم ١٩٨٣/١٧ المعدل بقانون ١٩٨٤/٢٢٧ مادة ٥٩ منه أنظر بند ٢٣٣ وما بعده.

(٣١) اتحاد الملاك (المادتين ٨٥٦، ٨٦٢ مدني، القرار الوزاري رقم ١٩٧٩/١٠٩) بنموذج عقد تأسيس اتحاد الملاك أنظر بند ٢٧٥ وما بعده.

(٣٢) قانون التعاون الإسكاني رقم ١٩٨١/١٤ أنظر بند ٢٨٦ وما بعده.

(٣٣) قانون الميراث رقم ١٩٤٣/٧٧ أنظر بند ٤٤٦ وما بعده.

(٣٤) قانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ أنظر بند ٤٧٦ وما بعده.

(٣٥) قانون الوقف والأحكام أرقام ١٩٤٦/٤٨ و١٩٥٢/١٨٠ و١٩٥٢/٣٤٢ و١٩٥٣/٢٤٧ و١٩٦٠/٢٩ و١٩٦٠/٥٥ و١٩٧٠/٢٨٠ و١٩٨٢/٤٣ ولائحته التنفيذية.

(٣٦) قانون البيع بالتقسيط ١٩٧٥/١٠٠.

(٣٧) قانون المزايدات والمناقصات ١٩٩٨/٨٩.

(٣٨) قانون الحجز الإداري رقم ١٩٥٥/٣٠٨.

(٣٩) قرار جمهوري رقم ١٩٦٥/٤١٧ بتحديد نطاق السور الجمركي المملوك لهيئة ميناء إسكندرية والأراضي التابعة لها خارج الميناء.

(٤٠) قانون إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ١٩٧٩/٥٩ (م ٢٧ منه).

(٤١) قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ١٩٩٧/٨.

(٤٢) قانون التمويل العقاري (الرهن العقاري) (ق ٢٠٠١/١٤٨).

(٤٣) قانون ٢٠٠٦/٨٣ بخفض رسوم الشهر وصحته التنفيذية رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤.

(٤٤) قانون ١٩٨٠/١١١ بضريبة الدمغة معدل بقانون ٢٠٠٦/١٤٣.

(٢) عناوين بعض الهيئات والمصالح الحكومية

وثيقة الصلة بالشهر العقاري.

م	الهيئة / المصلحة / المكتب	العنوان
١	مكتب توثيق البنوك بالنسبة للمحررات التي يكون أحد أطرافها (بنك).	القاهرة ــ البنك العقاري المصري حارة العوايد تقاطع شارع قصر النيل ومحمد فريد.
٢	مكتب توثيق الاستثمار بالنسبة للمحررات المتعلقة بتنفيذ قانون الاستثمار.	القاهرة ــ مبني هيئة الاستثمار ٨ شارع عدلي.
٣	مكتب توثيق الشركات الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٥٩.	الجيزة ــ مصلحة الشركات ويتبع مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالجيزة [٧١].
٤	إدارة التوثيق	القاهرة ــ مأمورية توثيق الإزبكية بشارع الجلاء بالقرب من مبني جريدة الأهرام
٥	مكتب توثيق زواج المصرية بأجنبي وغير المسلمين مختلفي الطائفة والملة.	أ) إسكندرية مجمع المحاكم ش السيد محمد كريم بالمنشية. ب) القاهرة ــ ش المهدي متفرع من شارع الجمهورية. ومكتب جنوب القاهرة للتوثيق

(١) منشأة بالقرار الوزاري رقم ١٩٩٥/٢٩٣ والمنشور بالوقائع المصرية العدد ٢٢ من تاريخ ١٩٩٥/٢٥ وبدء العمل به في ١٩٩٥/٣/١

		بـديوان عـام وزارة العـدل بميدان لاظوغلي امتداد شارع شريف.
٦	المركز الـرئيس لمـصلحة الشهر العقاري.	القاهرة ـ ٥٧ ش رمسيس.
٧	الإدارة العامـة للمـساحة (خرائط).	الجيزة ـ أمام مديرية الأمن.
٨	الإدارة المركزية للحـصر والإقـرارات بمـصلحة الضرائب.	القـاهرة ـ ١٥ ش منـصور (باب اللـوق) بـالقرب مـن مجلس الشعب المصري.
٩	مكتب المدعي الاشـتراكي والخاضعين للحراسة.	القاهرة ـ مبني وزارة العـدل بلاظوغي الدور السابع والثامن.
١٠	صندوق أراضي الاستصلاح.	الجيزة ـ ميدان الدقي.
١١	إدارة الكسب غير المشروع.	القاهرة ـ ٥ ش سيد درويش.
١٢	مكتب المطبوعات القانونية الأميرية	القاهرة ـ ميدان الأوبرا بشارع الجمهورية و ٤٠ شارع نوبـار ـ باب اللوق الإسكندرية ٣ـ شـارع جـلال الدسـوقي ـ الحضرة و ابور المياه.
١٣	المطبعة الأميرية بإمبابة.	الجيزة ـ إمبابة بعد كـوبري إمبابة (المكتبة بالدور الخامس والجريدة الرسـمية بالـدور الأول).

١٤	الهيئة العامة لسوق المال.	القاهرة ــ ٢٥ شارع عماد الدين.
١٥	مصلحة الشركات	الجيزة ــ ٩٦ ش أحمد عرابي المهندسين
١٦	صحيفة الاستثمار.	القاهرة ــ مدينة نصر شارع أمين علي أمين ــ عمارة عثمان أحمد عثمان رقم ٧٢ شقة ٣٠٦ ــ الدور الثالث.
١٧	وزير المالية بصفته.	القاهرة ــ مبني وزارة المالية ــ ميدان لاظوغلى شارع مجلس الشعب السيدة زينب ويعلن بهيئة قضايا الدولة.
١٨	رئيس جهاز تصفية الحراسات.	القاهرة ــ ١ شارع الرئيس عبد السلام عارف ــ ميدان التحرير قسم قصر النيل ويعلن بهيئة قضايا الدولة.
١٩	رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي.	الجيزة ــ شارع نادي الصيد بالدقي " (محضري الدقي بمحكمة الدقي).
٢٠	رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات.	القاهرة ــ مدينة نصر شارع صلاح سالم الدور العاشر ويعلن بقلم محضري (محكمة مدينة نصر) الدور السابع والخامس.

٢١	دار المحفوظات العامة	القاهرة ــ القلعة.
٢٢	الإدارة العامة للمحفوظات الخاصة بالشهر العقاري.	الجيزة ــ الأورمان.
٢٣	الهيئة العامة لتعاوينات البناء والإسكان	القاهرة ــ أول مدينة نصر بالعباسية.
٢٤	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية والمعاشات.	القاهرة ــ شارع الألفي ــ الأزبكية
٢٥	لجنة القسمة بوزارة الأوقاف	القاهرة ــ ميدان العتبة فوق مصنع زلط للأحذية.
٢٦	الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (قسم تولية).	القاهرة ــ مبني وزارة الأوقاف (ميدان باب اللوق) الدور الرابع.
٢٧	<u>مجلس الدولة المصري:</u> ١) الجمعية العمومية للتشيع والفتوى اختصاص شكوى الأفراد. ٢) إدارة الفتوى والتشريع الهيئات والمصالح الحكومية (عدل).	الجيزة ــ الجيزة بعد فندق الشيراتون وقصر الزعيم الراحل أنور للسادات. القاهرة ــ ٦٨ شارع القصر العيني بالدور الثالث.
٢٨	رئيس مجلس إدارة أملاك الدولة (أملاك أميرية).	الجيزة ــ ١٠٥ شارع التحرير ميدان الدقي.
٢٩	جهاز حماية أملاك الدولة	(المحافظة بصفته) لرئيس

	(أملاك أميرية).	الأعلى لها ويعلن بهيئة قضايا الدولة. بالإسكندرية ــ ١ شارع فؤاد أمام قنصلية أمريكا. الأن أمام متحف أثار .
٣٠	رئيس مجلس إدارة بنك ناصر الاجتماعي.	القاهرة ــ ٣٥ شارع قصر النيل ويعلن بقلم محضري محكمة عابدين المطلة علي شارع الجمهورية.
٣١	الإدارة العامة للتركات الشاغرة	القاهرة ــ ١ شارع الشيخ معروف مفرع من شارع رمسيس عند مطلع كوبري ٦ أكتوبر.
٣٢	الإدارة العامة للعقارات التابعة لبنك ناصر.	القاهرة ــ حدائق الزيتون ٧ شارع المعتز بالله.
٣٣	الأملاك المستردة (الهيئة العامة للخدمات الحكومية).	الجيزة ــ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للخدمات الحكومية ومقر ٧ ش د / محمد حامد فهمي ــ الدقي إمام ضريح الزعيم سعد زغلول بالقرب من مبني وزارة الداخليه.
٣٤	نقابة المهندسين.	١) القاهرة ــ شارع رمسيس. ٢) الإسكندرية ــ شارع بور سعيد ــ الشاطبي قبل كلية سان مارك.

٣٥	النقابة العامة للمحامين.	القاهرة ـ تقاطع ٤٩ شارع رمسيس وأول شارع عبد الخالق ثروت.
٣٦	الاتحاد التعاوني للاستهلاك المركزي	الجيزة ـ ١٢ شارع النيل الأبيض ميادن لبنان ـ المهندسين.
٣٧	رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة القومية للمساحة.	أمام مديرية الجيزة ويعلن بقلم محضري محكمة بندر الجيزة بنهاية مدينة ٦ أكتوبر.
٣٨	مكتب تملك الأجانب المشترين.	مبني وزارة العدل بلا ظواغلي القاهرة ـ الدور الرابع وش عبد الخالق ثروت رقم ١٤ مكرر.
٣٩	الإدارة العامة للترجمة التابعة لمصلحة الشهر العقاري.	٥ ش عيسي بن زيد ميدان بن سندر بجوار سراي القبة وقبر الزعيم الراحل جمال عبد الناصر وحاليا بالدور الأرضي.
٤٠	صحيفة الاستثمار	بالمبني الرئيسي لمصلحة الشهر العقاري ٥٧ ش رمسيس القاهرة ٧٢ ش علي أمين (مصطفي الخامس سابقا) بمدينة نقر شقة ٢٠٠٦ بالدور الثالث من الساعة ٩ صباحا حتى الساعة ٧ مساءاً.

٤١	رئيس هيئة الأوقاف المصرية	موطن القانون هيئة قضايا بالدولة ومقرها ٢ ش محمود عزمي قسم عطارين شارع ١٠٦ طريق الزعيم جمال عبد الناصر قسم عطارين
٤٢	رئيس مجلس إدارة هيئة بناء الدخيلة	ب ٥ بهيئة ميناء الدخيلة بالدخيلة.

مراجع الكتاب

(١) المرجع الوسيط في الشهر العقاري، والموسوعة الشاملة في الملكية العقارية.

للمؤلف (دار المطبوعات الجماعية طبعة ١٩٩٤) والثاني بمكتبة الإشعاع بالإسكندرية طبعة ١٩٩٧.

(٢) المرجع في أحكام الشهر العقاري عام ١٩٦٢.

للأستاذ / محب زكي محمد فؤاد غالي.

(٣) شهر التصرفات العقارية

د/ محمد كامل مرسي عام ١٩٣٤.

(٤) أحكام محكمة النقض في الشهر العقاري

الأستاذ / مجدي ندا - المحامي بالنقض.

(٥) الشهر العقاري علما وعملا

(إعداد فتحي جابر العقيلى ــ المحامي)

د/ محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقاري

(٥) مكرر ــ الموسوعة القانونية في الشهر العقاري (جزئين)

محمد عبد الكريم وأخرون (مكتبة الانجلو طبعة ١٩٦٠)

(٦) حق الملكية

ــ د/ عبد الرازق السنهوري (دار النهضة العربية ــ القاهرة)

ــ د / عبد المنعم البدراوي (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

(٧) عقود البيع

أ ــ د/ السنهوري ــ (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ب ــ د/ عبد المنعم البد راوي (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ج ــ د/ سليمان مرقص

د ــ مستشار / محمد كامل عبد العزيز (نادي القضاة).

هـ ــ مستشار / السيد خلف محمد

و ــ مستشار / سيد حسن البغال (عــالم الكتــاب ش عبــد الخالق ثروت ــ القاهرة)

ز /د/ رمضان أبو السعود (دار المطبوعــات الجامعيــة ــ الإسكندرية)

ح ــ د / نبيلة رسلان (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ط ــ د/ نبيل إبراهيم سعد

(٨) العقود المدنية الكبيرة

د / خميس خضر (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

(٩) أسباب كسب الملكية

د / السنهوري (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

(١٠) الحقوق العينية الأصلية

أ ــ د/ السنهوري (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ب ــ د/ البد راوي (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ج ــ محمود جمال الدين زكي (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

د ــ د/ رمضان أبو السعود (منشأة المعارف بالإسكندرية).

هـــ ــ د/نبيل إبراهيم سعد (منشأة المعارف بالإسكندرية).

و ــ د/حسن كيره (منشأة المعارف بالإسكندرية).

(١١) التأمينات الشخصية والعينية

أ ــ د/ السنهوري (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

ب ــ د/ همام محمد محمود (إسكندرية)

ج ــ د / رمضان أبو السعود (إسكندرية)

(١٢) مصادر الالتزام

أ) السنهوري

ب) مستشار / محمد كمال عبد العزيز.

(١٣) دعاوى صحة التعاقد

أ ــ مستشار / محمد رضا الخضري

ب ــ د/ برهام محمد عطا الله

ج ــ د. مستشار / معوض عبد التواب (دار المطبوعات الجامعية ــ الإسكندرية)

(١٤) الصيغ القانونية للعقود

للأستاذين / شوقي وهبي، مهني مشرقي

(١٥) أحكام المواريث

د / يوسف قاسم (دار النهضة العربية ــ القاهرة).

(١٧) المواريث في الشريعة الإسلامية

الشيخ / محمد علي الصابوني (دار السلام ــ بالغورية ــ الأزهر)

(١٨) تعليمات مصلحة الشهر العقاري ٢٠٠١ والمنشورات الفنية الصادرة منها

(١٩) أحكام النقض في الملكية في ٥٥ عام

مستشار / السيد خلف محمد (منشأة المعارف ــ الإسكندرية)

(٢٠) أحكام النقض في الصورية والشفعة

أ ــ مستشار / سعيد شعلة

ب ــ مستشار / معوض عبد التواب

ج / د/ محمد شتا أبو السعد

(٢١) أحكام النقض في البيع

أ ــ مستشار / سعيد شعله

ب ــ مستشار / أنور طلبة

كتب صدرت للمؤلف

١ــ الموسوعة الشاملة في الملكيــة العقاريــة ــ والعقــود المدنية العقارية. والدعاوى الناشئة عنهــا والأحكــام الصــادرة فيها. وتسجيلها بالشهر العقاري.

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٢ــ حماية حقوق الملكية الفكرية ــ وجوائز الدولــة فــي العلوم والفنون و الأداب للمتفوقين والمبدعين

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٣ــ الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٤ــ قسمة المال الشائع ودعوى الفرز.

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٥ــ التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقاري

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٦ــ المسئولية المدنية والجنائية للطبيب الصيدلي.

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٧ــ الدعاوى و اجراءتها والتنفيذ و الإثبات.

٨ــ الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية

تحت الطبع

١ـ المسئولية المدنية (عقدية- تقصيرية) والتعويض عنها

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

٢ـ غسل الأموال

الناشر /

٣ـ السجل العيني

الناشر / المكتب الفني للموسوعات القانونية

٤ـ الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية مزيدة ومنقحة

٦ـ الموسوعة الشاملة في التنفيذية الصحيحة السليمة ومنافع ومختار الأعشاب والنباتات واكتشافات المركز القومي للبحوث بالمدني من عام ١٩٦٨ حتى الأن، والمؤتمرات الطبية الدولية.

الناشر / دار المجد للنشر والتوزيع

فهرس

الكتاب

فهرس

	الموضوع		الصفحة
	مقدمة الكتاب	:	١١
	دراسة وتقسيم	:	١٧
	رجاء من المؤلف إلى المسئولين	:	٢٧
	كساد سوق العقار ــ الأسباب والعلاج واقتراحات من المؤلف لتنشيط الاقتصاد في مجال الاستثمار العقاري	:	٣١
	دستور جمهورية مصر العربية الدائم سنة ١٩٧١ وموقفه من الملكية	:	٣٥
	الباب الأول		
	إجراءات التسجيل أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقاري	:	٣٩
	الفصل الأول		
١	السجل العيني كنظام للشهر ماله وما عليه		
مكرر	وأحكام النقض في السجل العيني	:	٤١
٢	السجل الشخصي كنظام للشهر ماله وما عليه ...	:	٥٠
٣	(التسجيل) شرط لنقل الملكية في العقار	:	٥٥
٤	(الوقائع المادية) هي الحالة الوحيدة التي تنقل الملكية فيها (بدون تسجيل)	:	٥٧
٥	(التسجيل): ليس له (أثر رجعي) (باستثناء) (حالة وحيدة)	:	٦١
٦	هل يجوز إهدار العقد بعقد تسجيله، وكذا (الحكم المشهر)	:	٦٨
٧	ما الحكم حال تصرف مالك العقار ببيعه لأكثر من مشتر	:	٧٧
٨	**مافيا اغتصاب الأراضي وأربع حالات تلجأ إليها الاغتصاب العقارات**	:	٨٤
٩	حالة المفاضلة بين عقد صادر من مورث (لم يسجل)، وأخر صادر وارث	:	٩٧

	الموضوع	الصفحة
	الفصل الثاني	
	طرق الشهر خمسة:	
	(١ ـ التسجيل ٢ـ القيد ٣ـ الشهر المؤقت	
	٤ـ التأشير الهامشي ٥ـ الإيداع	: ١٠١
١٠	أولا: طريق التسجيل وأهميته	: ١٠١
١١	ثانيا: طريق القيد " (كأحد طرق الشهر)	: ١٠٣
	ثالثا: الشهر المؤقت (كطريق الشهر)	: ١٠٣
١٢	(حالتي) اللجوء إليه	: ١٠٣
١٣	إجراءاته	: ١٠٤
١٤	مناط أعمال (م ٣٥ ق ١١٤/١٩٤٦) معـــدل بقانون (٢٥/٧٦)	: ١٠٧
١٥	هل قرار قاضي الأمور الوقتية (بتثبيت الرقم الوقتي أو إلغائه) (نهائيا أو وقتيا)؟	: ١٠٨
١٦	أحكام النقض في الشهر المؤقت	: ١٠٩
١٧	هل يترتب علي صدور قرار قاضي الأمور الوقتية بإلغاء رقم الشهر المؤقت سقوط طلب الشهر؟	: ١١٢
١٨	وهل ترد رسوم الشهر حال إلغائه؟	: ١١٣
١٩	أحكام النقض في الشهر المؤقت	: ١١٣
	رابعا: التأشير الهامشي كطريق للشهر	١١٥
٢٠	كيفية وطريقة التأشير	: ١١٥
٢١	إجراءاته	: ١١٥
٢٢	سنداته	: ١١٦
٢٣	أغلب التأشيرات تدور حول سبعة موضوعات .	: ١١٨
٢٤	شهادة بمضمون التأشير	: ١٢٣
٢٤ مكرر	المنوط بالتوقيع علي التأشير	: ١٢٣
٢٥	محو قيد الحقوق العينية التبعية	: ١٢٣
٢٦	نقص طلب التأشير	: ١٢٤
٢٧	التظلم من قرار حفظ طلب التأشير	: ١٢٥
٢٨	مراعاة (الأسبقية) عند تقديم طلب التأشير ...	: ١٢٥

	الموضوع		الصفحة
٢٩	التأشير الهامشية التي تستدعي تغيير في التكليف	:	١٢٥
٣٠	التأشيرات الهامشية التي (لا تستدعي) تغيير في التكليف	:	١٢٦
٣١	اشتراطات الفوائد	:	١٢٧
٣٢	تأشيرات هامشية تقدم مباشرة لمكتب الشهر دون مرور علي مأموريات الشهر (بطلب ومشروع)	:	١٢٧
٣٣	ملاحظات	:	١٢٨
٣٤	بعض الموضوعات التي يتم (شهرها) بطريق التأشير .	:	١٢٩
٣٤ مكرر	١ــ طلبات التأشير التي تجريها الهيئة المصرية للرقابة علي التأمين	:	١٣٢
٣٥	العقود المتضمنة موضوعين كل منهما له طريق خاص للشهر	:	١٣٣
٣٦	صيغة طلب تأشير هامشي	:	١٣٣
٣٧	أحكام النقض في التأشير الهامشي	:	١٣٤

خامسا:

الإيداع كطريق (استثنائي) للشهر

٣٨	نبذة	:	١٣٥
٣٩	إجراءات الشهر بطريق (الإيداع)	:	١٣٧
٤٠	أثر الشهر بطريق (الإيداع)	:	١٣٨
٤١	المحررات التي تشهر بطريق (الإيداع)	:	١٣٩
٤٢	صيغة نموذج (محضر الإيداع)	:	١٤٥

الفصل الثالث

مراحل الشهر واجراءاته

٤٣	المرحلة الأولى (مرحلة الطلبات)	:	١٤٦
٤٣ مكرر	١ــ (س) هل يجوز إحلال طلب الشهر محل عقد البيع الإبتدائي لأخذ حكم صحة تعاقد بمقتضاه ؟ ...	:	١٤٩
٤٤	نموذج تقديم طلب شهر	:	١٥١
٤٥	إحالة نسختين من صورة طلب الشهر إلي المكتب المساحي الهندسي في ذات يوم تقديم طلب الشهر إلى مأمورية الشهر المختصة	:	١٥٤
٤٦	استعجال الطلبات	:	١٥٥
٤٧	تقديم مستندات الطلب	:	١٥٥

	الموضوع		الصفحة
٤٨	مراجعة الطلب من مأمور الشهر	:	١٥٥
٤٩	مدة طلب الشهر (سنة)	:	١٥٦
	امتداد طلب الشهر	:	١٥٩
٤٩ مكرر	١ـ متى يتم ؟	:	١٥٩
٥٠	شروط قبوله	:	١٥٩
٥١	كيفية حساب السنة لمقررة لقيام الطلب	:	١٦٠
٥١ مكرر	وفي حالة الاستئناف	:	١٦٠
٥٢	كيفية حساب مدة السنة الثانية	:	١٦٠
٥٣	أسباب اللجوء إلي الامتداد ومنشور فني (٢٠٠٣/١٠) بالإعفاء من سداد حوالة كشف التحديد حال الامتداد	:	١٦١
	تعديل طلب الشهر		
٥٤	أحواله	:	١٦٦
٥٥	شروط قبول تعديل الطلب والمنشوران الفنيان (٥، ١٧ لسنة ١٩٩٢)	:	١٦٧
	تجديد الطلب		
٥٦	أحواله	:	١٦٩
	التنازل عن الطلب		
٥٧	ما يجب فيه	:	١٧١
	التعارض		
٥٨	تعريفه	:	١٧١
٥٩	ما يشكل حالة تعارض	:	١٧١
٦٠	كيف يمكن تلافي حالة التعارض	:	١٧٢
٦١	أحوال عدم قيام حالة التعارض والمنشور الفني (٨٤/٢٥)	:	١٧٣
٦٢	تعارض طلبات الشهر	:	١٧٥
٦٣	المفاضلة بين سندات الملكية	:	١٨٣
٦٤	تعارض المشروعات بالمأمورية	:	١٨٥
٦٥	عرض الأسبقيات بالمراجعة الفنية بمكتب الشهر ..	:	١٨٥

	الموضوع		الصفحة
٦٦	تعارض أسبقيات المراجعة في حالة الشهر المؤقت	:	١٨٧
	الطلبات المتزاحمة وإسقاط الأسبقية		
٦٧	متى يصدر قرار بإسقاط أسبقية الطلب السابق (فني ٢٠٠٢/٣)	:	١٨٨
٦٨	اختصاصات رئيس المأمورية (٣، ١٢ لسنة ١٩٦٣، ٢، ٨ لسنة ١٩٩٨)	:	١٩٠
٦٩	اختصاصات مأمور الشهر	:	١٩٢
	يجب على مأمور الشهر (التحقق) من الأتي:		
٧٠	بحث الصفة والسلطة في إجراء التصرف القانوني .	:	١٩٣
٧١	(١) ما الحل في حال صدور الحكم صحة تعاقد (عقد شركة وصية بسيطة) وعند التسجيل تعدلت الشركة إلى (شركة مساهمة)؟	:	١٩٨
٧٢	هل يجوز قيام (المصفي) بالبيع والشراء بدون (إذن الشركاء) (م ٢/٥٣٥ مدني)	:	٢٠٠
٧٣	(٢) (مراعاة أن هناك محررات (لا يجوز شهرها)	:	٢٠٠
٧٤	(٣) مراعاة تطلب الشكل الرسمي في بعض العقود	:	٢٠١
٧٥	(٤) مراعاة إرفاق (تقرير الخبير) بالمحرر المراد شهره وأحواله	:	٢٠٢
٧٦	(٥) مراعاة أحوال (عدم المطالبة بشهر حق الإرث)	:	٢٠٣
٧٧	(٦) مراعاة أحوال عمل (محضر تحقيق بالطبيعة).	:	٢٠٤
٧٨	(٧) مراعاة أن الأحكام المدنية النهائية (كالعقود العرفية الابتدائية) (نسبية)	:	٢٠٦
٧٩	(٨) مراعاة التحقق مع أهلية المتصرف) ...	:	٢٠٦
	التصرفات القانونية		
٨٠	تعريف التصرف القانوني	:	٢٠٧
٨١	الأهلية اللازمة لمباشرة التصرفات القانونية	:	٢٠٧
٨٢	تصرفات الصبي المميز تنقسم إلى ٣ أنواع	:	٢٠٨
	الولاية		
٨٣	ثبوتها وترتيبها	:	٢١١
٨٤	أحوال وجوب إذن المحكمة عند تصرف (الولي) في مال القاصر	:	٢١٢

	الموضوع	الصفحة
	القاصر المأذون	
٨٥	القاصر إجراء بعض التصرفات (بإذن المحكمة) أو، (بنص قانوني)	: ٢١٤
	الوصاية	
٨٦	شروط تبرع الوصي بمال القاصر	: ٢١٩
٨٧	(للوصي) مباشرة بعض التصرفات نيابة عن القاصر (بإذن المحكمة)	: ٢١٩
	الوصي الخاص	
٨٨	مهمة الوصي الخاص	: ٢٢٢
	الوصي المؤقت ووصي الخصومة	
٨٩	تعيينه وسلب سلطته	: ٢٢٣
٩٠	إنهاء الوصاية	: ٢٢٣
٩١	الأهلية ونوعها	: ٢٢٤
٩٢	حالتي عوارض الأهلية	: ٢٢٤
٩٣	حكم تصرف المجنون والمعتوه وموقف القانون المصري	: ٢٢٥
٩٤	حكم تصرف السفيه وذي الغفلة (قبل) تسجيل (قرار الحجر) والحكم (بعد التسجيل) ـ واستثناءاته)	: ٢٢٧
٩٥	موانع الأهلية	: ٢٢٩
	الغيبة	
٩٦	أحوال تعيين وكيل عن الغائب وشروطه	: ٢٣٠
٩٧	انتهاء الغيبة	: ٢٣٠
	المفقود	
٩٨	أحواله وشروطه	: ٢٣١
٩٩	حكم المفقود الذي يجئ حيا بعد الحكم بموته، أو لم يجئ ولكن تبين أنه حي حقيقة	: ٢٣٢
١٠٠	أحكام محكمة النقض في الأهلية	: ٢٣٣
	الحجر	
١٠١	علي من يحكم بالحجر؟ ومن يدير أمواله؟ وما ترتيبهم	: ٢٣٥
١٠٢	لمن تكون القوامة ؟	: ٢٣٥

	الموضوع	الصفحة
	التصرفات الصادرة من الأشخاص المطلوب الحجز عليهم	
١٠٣	حالتي إيقاف طلب الشهر الخاص بالمحجور عليهم :	٢٣٥
١٠٤	الإنذار لا يوقف إجراءات الشهر إذا لم يكن مؤيدًا بالمستندات ..... :	٢٣٦
	المساعدة القضائية	
١٠٥	شروط تعيين مساعد قضائي ..... :	٢٣٧
١٠٦	(٩) علي مأمور الشهر معرفة ما جاء بالمنشور الفني (١٩٩٩/٢) بخصوص المنع من التصرف للمحكوم عليه جنائيا، والموظف العام الذي يتربح من الوظيفة ..... :	٢٣٧
١٠٧	(١٠) علي مأمور لشهر التأكد من صفة المتصرف والمتصرف إليه في أحوال الأخذ بالشفعة ورجوع الواهب ودرجة قرابة الوكيل حال قيامه بإجراءات الشهر ؟ واستبعاد (الأصهار) حال ملكية الأسرة ؟ ..... :	٢٤٠
١٠٧ مكرر١	القرابة النسبية وقرابة المصاهرة ..... :	٢٤٠
١٠٧ مكرر ٢	أثار القرابة ودرجاتها ــ وأحكام النقض في ذلك :	٢٤٢
١٠٨	(١١) علي مأمور الشهر مراجعة البحث الهندسي جهات وأشخاص معاونة لمأمور الشهر (مراجع هندسي ــ الشهادات العقارية ــ المكتب المساحي الهندسي)..... :	٢٤٦
	أولا: المراجع الهندسي	
١٠٩	اختصاصاته ــ وأخرها (فني ٢٠٠٢/٣) .... :	٢٤٨
	ثانيا: المكتب الساحي الهندسي	
١١٠	اختصاصاته ..... :	٢٥٤
	كشف التحديد الساحي	
	فني ١٩٩٦/١٠: طلب صورة رسمية من كشف التحديد في مرحلة من مراحل الشهر . :	٢٥٩
	فني ١٩٩٨/٨ بيان اتساع عرض الشارع بكشف التحديد ..... :	٢٦٢

	الموضوع		الصفحة
	فني ١٩٦٩/١١: اعتماد أي إضافة بكشف التجديد .	:	٢٦٢
	فني ١٩٦١/٣: التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد حال وجود زيادة في المسطح عن الوارد بالطلب (٣%)	:	٢٦٣
	أهمية البحث الهندسي لمأمور الشهر	:	٢٦٣
	العرض علي التنظيم وإجراءاته		
١١١	أحواله	:	٢٦٤
١١٢	إجراءاته	:	٢٦٤
١١٣	متي لا يلزم العرض علي التنظيم ؟	:	٢٦٥
	ثالثا: الشهادات العقارية		
١١٤	أهميتها		٢٦٧
١١٥	متى يطالب بها من المأمورية ؟	:	٢٦٧
	فني ١٩٩٦/٤٣: طريقة بحث وتحرير الشهادات ..	:	٢٧٠
١١٦	أحكام النقض في الشهادات	:	٢٧١
١١٧	نماذج طلب شهادة عقارية	:	٢٧٢
١١٨	(١٢) علي مأمور الشهر سرعة نهو بعض أوراق الإجراءات (حجز عقاري ــ تنفيذ عقاري ــ إنذارات شفعة ــ دعوى شفعة ــ تجديد قائمة قيد الرهن، لارتباطها بالمواعيد والسقوط بالتقادم)	:	٢٧٣
١١٩	(١٣) علي مأمور الشهر بحث ومراجعة (شهادة التمويل ومكلفة الضرائب العقارية) (منشوران فنيان ٤، ١٠، ٧ لسنة ١٩٤٩) معدلان لمادة ٨ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١١٤ / ١٩٤٦ اعتبارا من ١٩٤٨/١١/١٥	:	٢٧٣
	مأمورية الضرائب العقارية		
	البلدية والأحياء	:	٢٧٦
١٢٠	اختصاصها	:	٢٧٨
	شهادة التمويل أو المشتملات		
١٢١	أهميتها	:	٢٨٠
١٢٢	كيفية استخراج شهادة التمويل	:	٢٨١
١٢٣	فرز عوائد الشقة	:	٢٨٢

	الموضوع		الصفحة
١٢٤	(١٤) على مأمور الشهر بحث الملكية	:	٢٨٢
١٢٥	مالا يبحث فيه ملكية أو تمويل	:	٢٨٤
١٢٦	إثبات أصل الملكية	:	٢٨٦
١٢٧	المرحلة الثانية للشهر (مرحلة المشروعات) .	:	٢٨٧
١٢٨	(١٥) على مأمور الشهر مراعاة تضمين مشروع المحرر البنود الأتية:	:	٢٨٨
١٢٩	طريقة التأشير على مشروع المحرر بالمراجعة	:	٢٩٠
١٣٠	مدي حجية مشروع المحرر المختوم (صالح للشهر)	:	٢٩١
١٣١	بدل فاقد مشروع المحرر حال فقده (فني ١٥/١٩٩٦)	:	٢٩٢
١٣٢	مرحلة تحضيرية ثالثة (سداد الرسوم والتوقيع أمام الموثق)	:	٢٩٤
١٣٣	المرحلة الرابعة لعملية الشهر (مرحلة الأسبقيات ويقوم بها قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر)	:	٢٩٥
١٣٤	اختصاصاته	:	٢٩٨
١٣٥	شروط تقديم مشروع المحرر صالح للشهر إلي قسم المراجعة الفنية	:	٢٩٨
١٣٦	أهمية المراجعة الفنية بمكتب الشهر.....	:	٣٠٠
١٣٧	إجراءات مرحلة أسبقيات الشهر بقسم المراجعة الفنية	:	٣٠١
١٣٨	اختصاصات العضو الفني المراجع بقسم المراجعة .	:	٣٠٢
١٣٩	شميز المحرر (أي مخلصة)	:	٣١٤
١٤٠	المحررات التي تقدم (مباشرة) إلي قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر	:	٣١٦
١٤١	(تصحيح أخطاء) (المحررات المشهرة) بدفتر الشهر	:	٣١٦
١٤٢	تسليم صور المحررات المشهرة ومرفقاتها ..	:	٣١٩
١٤٣	هل يجوز إعطاء صورة رسمية من مرفقات المحررات المشهرة	:	٣٢٠
١٤٤	شهادة بمضمون تأشير هامشي	:	٣٢١

	الموضوع	الصفحة
١٤٥	هل يجوز إعطاء صورة من التوكيلات الموثقة المرفقة مع المحررات المشهرة؟ وهل يجوز إعطائها لأي فرد	: ٣٢٢
١٤٦	شروط تسليم صورة من المحررات ثابتة التاريخ قبل عام ١٩٢٤	: ٣٢٢
	قانون الكسب غير المشروع رقم (١٩٧٥/٦٢)	
١٤٧	فني ١٩٩٧/١٢: والخاضعين للقانون	: ٣٢٣
١٤٨	صيغة نموذج ٣٨ ضرائب موحدة	: ٣٢٧
	فني ٢٠٠٣/٥: بخصوص نموذج ٣٨ ضريبة موحدة	: ٣٢٩
	نموذج ٤٦ ضرائب	
١٤٩	منشور مالي ١٩٨٥/٧:	: ٣٣٠
١٥٠	صيغة نموذج ٤٦ ضرائب	: ٣٣٣
١٥٠ مكرر١	قواعد حق مصلحة الشهر العقاري في المفاضلة بين المحررات المشهرة والمنشور الفني ١٩٨٠/١٥؟ ..	: ٣٣٥
	الفصل الخامس	
	العقد ثابت التاريخ	
١٥١	شروطه	: ٣٤١
١٥٢	شروط قبوله كسند لإثبات أصل الملكية	: ٣٤٢
١٥٣	أحكام النقض في العقد ثابت التاريخ	: ٣٤٤
١٥٤	أوجه الخلاف بين العقد ثابت التاريخ، وإسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية	: ٣٤٦
	الفصل السادس	
	الحيازة بوضع اليد بالتقادم المدة الطويلة	
	(١٥ سنة)	: ٣٤٨
	مقدمة	: ٣٤٩
	الحماية المدنية للحيازة	
	الباب الأول	
	طرق وضع اليد المدة الطويلة:	: ٣٥٧
	الطريق الأول:	: ٣٥٧
	الطريق الثاني	: ٣٥٧

الموضوع		الصفحة
أولا: الطريق الأول: بإسناد الملكية بوضع اليد بالتقادم الطويل ١٥ سنة بالنسبة للعقارات المبينة بطلب يقدم أمام مأمورية الشهر العقاري المختصة	:	٣٥٨
القاعدة في مراجعة أصل الملكية	:	٣٥٨
إجراءات تحقيق وضع اليد	:	٣٥٩
أحوال عدم جواز إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة	:	٣٦٤
أحوال إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة	:	٣٦٥
ما يعفي من إجراءات وضع اليد	:	٣٦٥
عناصر وشروط إسناد الملكية بوضع اليد بالتقادم الطويل المكسب	:	٣٦٦
١- مادي	:	٣٦٦
٢- معنوي: ــ نية التملك	:	٣٦٧
نتائج التفرقة بين الحيازة القانونية الحيازة العرضية	:	٣٦٩
نطاق الحيازة ومجالها:	:	٣٧١
من حيث الأشياء:	:	٣٧١
من حيث الحقوق	:	٣٧٢
شروط الحيازة وعيوبها: ــ.....		٣٧٣
١ــ أن تكون هادئة في بدايتها ــ غير مقترنة بإكراه .....ـ.....	:	٣٧٤
٢ــ أن تكون ظاهرة غير خفية	:	٣٧٤
٣ــ أن تكون واضحة ــ لا لبس فيها ولا غموض	:	٣٧٦
٤ــ أن تكون مستمرة ــ بلا انقطاع ــ (١٥ سنة) .	:	٣٧٦
الأثر القانوني المترتب علي توافر عنصري الحيازة القانونية (المادي ــ والمعنوي):	:	٣٧٧
انتقال الحيازة	:	٣٧٩
طرق انتقالها	:	٣٧٩
انتقال الحيازة إلي الخلف العام (الوارث)	:	٣٨٠
١ــ بقوة القانون	:	٣٨٠
٢ــ بذات الصفات	:	٣٨٠

الموضوع		الصفحة
٣ــ ضم مدة حيازة السلف إلي مدة حيازة الخلف ..	:	٣٨٠
انتقال الحيازة إلي الخلف الخاص		
(المشتري):	:	٣٨١
١ــ ماديا: بالتسليم الفعلي	:	٣٨١
٢ــ معنويا: بالتسليم الحكمي	:	٣٨١
٣ــ رمزيا: بالتمكين	:	٣٨٢
ضم مدة الحيازة السلف إلي مدة حيازة الخلف الخاص .	:	٣٨٢
تغيير سبب (الحيازة الوقتية) (م ٢/٩٧٢ مدني)	:	٣٨٢
زوال الحيازة: بطريقين:	:	٣٨٢
(١) بالتخلي الاختياري عن الحيازة		
بعنصريها	:	٣٨٣
(٢) فقد السيطرة المادية:	:	٣٨٣
ضم مدة الحيازة من السلف إلى الخلف	:	٣٨٤
السلف المشترك وتعريفه	:	٣٨٤
شروط ضم حيازة السلف إلي الخلف	:	٣٨٤
أحكام محكمة النقض في هذا الصدد	:	٣٨٥
ما يقطع مدة التقادم الطويل	:	٣٨٦
التملك بالتقدم الخمسي:	:	٣٨٧
شروطه:	:	٣٨٧
ــ أحكام النقض في التقادم الخمسي	:	٣٨٨
ــ بيع ملك الغير والتقادم الخمسي	:	٣٨٩
ــ بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز والتملك بالتقادم الخمسي	:	٣٨٩
ــ موقف الشريعة الإسلامية من الحيازة بوضع اليد	:	٣٩٠
بالتقادم المدة الطويلة، والتقادم الخمسي القصير	:	٣٩٠
ــ موقف القانون المصري من الحيازة: ــ	:	٣٩١
ــ موقف محكمة النقض المصرية من وضع اليد علي بعض أملاك جهات وأجهزة الدولة المختلفة ..	:	٣٩١
القانون الجديد وسريانه علي التقادم الذي لم يكتمل، وعدم سريانه علي (التقادم المكتمل):	:	٣٩٥

الموضوع		الصفحة
الباب الثاني		
دعوى ثبوت ملكية والحكم الصادر فيها	:	٣٩٧
تعريفها: ـ	:	٣٩٧
س) هل يجوز الجمع بين الملكية والحيازة في دعوى ثبوت الملكية، وهل يجوز الجمع بين دعوى صحة التعاقد، دعوى ثبوت الملكية في صحيفة واحدة ؟	:	٣٩٨
أحكام النقض الصادرة في عدم جواز الجمع بين الحيازة والملكية	:	٣٩٩
تكييف الدعوى: ـ	:	٤٠٠
س) هل يجوز الجمع بين دعوى ثبوت الملكية ودعوى منع التعرض ؟	:	٤٠١
كيفية رفع دعوى ثبوت الملكية ؟	:	٤٠٢
عناصر (الحيازة القانونية) بوضع اليد بالتقادم المدة الطويلة:	:	٤٠٢
مادي: بوضع ليد والسيطرة الفعلية، وإنه يجوز لحساب نفسه حيازة مستمرة وهادئة وواضحة بلا غموض	:	٤٠٢
معنوي: بنية التملك:	:	٤٠٣
إثبات الحيازة:	:	٤٠٥
أثار صدور الحكم بثبوت الملكية:	:	٤٠٥
الأساس التشريعي للتملك بمضي المدة	:	٤٠٧
تسجيل حكم ثبوت الملكية والمستندات المطلوبة	:	٤٠٧
نظام بحث ومراجعة حكم ثبوت ملكية	:	٤٠٨
هل يجوز تسجيل حكم ثبوت ملكية في ظل نظام السجل العيني	:	٤٠٩
متي تستحق الرسوم النسبية على حكم ثبوت الملكية ؟ .	:	٤٠٩
صيغة دعوى ثبوت ملكية	:	٤١١
صيغة أخري الدعوى ثبوت ملكية	:	٤١٣
أحكام النقض في حكم ثبوت ملكية	:	٤١٥

الموضوع		الصفحة
التصرف القانوني لا يقطع التقادم ولا يؤثر على الحيازة الفعلية	:	٤٢٦
العبرة في الحيازة	:	٤٢٦
الحيازة التي تصلح أساسا للتمليك	:	٤٢٧
ما يجب توافره في الحكم المثبت للتمليك بالتقادم ...	:	٤٢٨
الحيازة وقسمة المال الشائع	:	٤٢٨
هل يجوز وضع اليد علي الحصة الشائعة لتملكها بالتقادم ؟	:	٤٢٨
هل يجوز للوارث تملك نصيب غير من الورثة بالتقادم ؟	:	٤٣٠
القانون الواجب التطبيق في منازعات الحيازة	:	٤٣٢
الحيازة الزراعية	:	٤٣٣
سند الشحن	:	٤٣٤
المنقول والحيازة	:	٤٣٤
حائز الشيء المسروق	:	٤٣٤
عقد البيع العرفي. ونقل الملكية	:	٤٣٥
المساكن والحيازة	:	٤٣٥
حق الارتفاق: ـ	:	٤٣٧
أ) المنور	:	٤٣٧
ب) المطل	:	٤٣٧
ج) حق إرتفاق بالمرور	:	٤٣٨
تطبيقات الحيازة الصحيحة	:	٤٣٨
تطبيقات التقادم الطويل المكسب الملكية	:	٤٤٠
مدى حجية بعض المسندات كقرينة علي إثبات الملكية	:	٤٤٣
مواضع عدلت عنها محكمة النقض من الخطأ إلي الصواب	:	٤٤٤
أ) الحيازة ووضع اليد	:	٤٤٤
ب) ضم مدة حيازة السلف إلى مدة حيازة الخلف لكسب الملكية	:	٤٤٥

الموضوع		الصفحة
مواضع عدلت عنها محكمة النقض من الصواب إلى الخطأ ؟	:	٤٤٦
أ) قاعدة أحكام الوضع الظاهر: ـ	:	٤٤٦
مسكن المطلقة الحاضنة، وهل يجوز للمطلقة الحاضنة البقاء بالمسكن بعد انتهاء مدة الحضانة؟ ..	:	٤٤٨
الباب الثالث		
قواعد عامة في دعاوى الحيازة		
حجية الأحكام الصادرة أمام دعاوى حيازة أخرى، وحجيتها أمام دعوى الحق ؟	:	٤٥١
دعوى استرداد حيازة		
تعريفها:	:	٤٥٣
شروط رفعها:	:	٤٥٣
١ـ أن يكون للمدعي حائزا للعقار وقت فقد الحيازة	:	٤٥٣
٢ـ استمرار الحيازة مدة سنة كاملة دون انقطاع	:	٤٥٤
٣ـ فقد الحيازة	:	٤٥٥
٤ رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ فقد الحيازة	:	٤٥٦
آثار خلاف: هل مدة السنة المقررة لرفع دعوى الحيازة مدة تقادم أم مدة سقوط ؟.....	:	٤٥٦
المحكمة المختصة بنظر الدعوى	:	٤٥٧
خلاف حول قدير قيمة دعوى استرداد الحيازة المرفوعة من المستأجر هل تقدر بقيمة العين محل الحيازة، أم بقيمة الأجرة الملزم بها المستأجر	:	٤٥٧
ما تحكم به المحكمة في هذه الدعوى ؟	:	٤٥٧
أحكام النقض في دعوى استرداد حيازة	:	٤٥٨
هل يختص القاضي المستعجل بنظر دعوى استرداد حيازة ؟	:	٤٦١
صيغة دعوى استرداد حيازة	:	٤٦٣
دعوى منع التعرض		
تعريفها:	:	٤٦٥
شروط رفع دعوى منع التعرض:	:	٤٦٥
١) حيازة عقار وتوافر نية تملكه	:	٤٦٥
٢) استمرار الحيازة مدة سنة كاملة وقت حصول العرض له رفع الدعوى خلالها	:	٤٦٦

الموضوع		الصفحة
٣) حصول تعرض في الحيازة للحائز	:	٤٦٧
دعوى منع التعرض		
أ ــ تعرض مادي:	:	٤٦٨
ب ــ تعرض قانوني:	:	٤٦٩
ج ــ تعرض ناجم عن أشغال خاصة رخصت فيها الإدارة	:	٤٧٠
س) هل يختص القاضي المستعجل بالفصل في دعوى منع التعرض ؟	:	٤٧٠
والجواب بلا، لكونها دعوى موضوعية ؟ ...	:	٤٧٠
صيغة دعوى منع التعرض	:	٤٧١
دعوى وقف الأعمال الجديدة		
تعريفها:	:	٤٧٣
شروط رفعها:	:	٤٧٣
١ (أن يكون المدعي حائز للعقار (حيازة قانونية) أصلية لحساب نفسه مادية بالسيطرة المادية بوضع اليد ومعنوية بنية التملك (تماما دعوى منع التعرض)	:	٤٧٣
٢) استمرار الحيازة مدة سنة على الأقل ؟ ..	:	٤٧٣
٣) شروع المدعي عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي مستقبلا	:	٤٧٣
٤) رفع الدعوى خلال سنة من بدء هذه الأعمال. س) هل يختص (القاضي المستعجل) بنظر دعوى وقف الأعمال الجديدة ؟	:	٤٧٤
ج) والجواب بنعم لكونها (دعوى وقائية)	:	٤٧٤
صيغة دعوى وقف الأعمال الجديدة	:	٤٧٥
س) ما حكم المستأجر المنتهي عقده بعد صدور ق ١٩٩٦/٤ الذي أعاد تطبيق أحكام القانون المدني يكلفه مؤجر العقار بالخروج من العين المؤجرة ومغادرتها بعد إنهاء مدة الإيجار ولم يخرج من العين ؟	:	٤٧٦

	الموضوع	الصفحة
	الفصل السابع	
	مدى حجية بعض المستندات كقرينة على إثبات الملكية	: ٤٧٧
	الفصل الثامن	
١٧١	شروط أوجب القانون مراعاتها عند بحث لملكية بخصوص رخصة المباني، وقرار التقسيم	: ٤٩٢
١٧٢	فني ١٩٩٤/٢: الامتناع عن توثيق محررات تضمن التنازل عن رخصة المباني	: ٤٩٣
	(س) هل يلزم استصدار ترخيص للمباني الخشبية القامة فوق أسطح المنازل	: ٤٩٣
	فتوى مجلس الدولة بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٣ ...	: ٤٩٤
	شروط إقامة مباني علي جنبي الطرق (م ١٠ ق ١٩٨٤/٨٤)	: ٤٩٤
	شروط إقامة مباني مطلة علي البحر (م ٨٦ ق ١٩٨٤/١٢)	: ٤٩٤
	القرار الجمهوري رقم ١٩٦٥/٤١٧ بتحديد أصول هيئة ميناء إسكندرية نطاق سورة الجمركي	: ٤٩٥
	أحكام النقض في تراخيص البناء	: ٤٩٦
	منشور فني رقم ٢٠٠٩/٥ بخصوص قانون المباني الجديد .	: ٤٩٧
	قرار تقسيم الأراضي الفضاء المعدة للبناء	
	تعريف القسيم	: ٥٠١
	إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم ...	: ٥٠٢
	إجراءات شهر قرار تقسيم الأراضي	: ٥٠٢
	شروط التصرف في الأراضي المقسمة	: ٥٠٣
	حكم التصرف بدون إتمام الإجراءين لمنصوص عليهما بمادتي ١٥، ٢٢، ق ٣١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمراني	: ٥٠٤
	حالات عدم اشتراط صدور قرار باعتماد التقسيم	: ٥٠٥
	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٩٩٦/١) بحظر تبوير وتجريف الأراضي الزراعية وإقامة مبان عليها	: ٥٠٦

	الموضوع	الصفحة
	قانون الأفنية المشتركة	
	مستندات إنشاء حق ارتفاق وضرورة العرض على جهة التنظيم البلدية ـ بمدى انطباق قانون الأفنية المشتركة (مطابق)	٥٠٩
	أحكام النقض وتقسيم الأراضي	٥١٠
	المصرف الأجنبي	
	تعريف لأجنبي	٥١٣
	الأجنبي المقيم بمصر	٥١٤
	منشور فني ١٩٩٤/٣	٥١٤
	منشور فني ١٩٧١/١	٥١٤
١٩٠ مكرر	تخطر المأمورية الجهات الثلاثة	٥١٤
	منشورين فنين (١، ٩ لسنة ٢٠٠٠) بإقامة الأجانب	٥١٥
	قواعد يجب مراعاتها بخصوص حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية، أو صرفهم فيها ..	٥١٦
	التصرفات الصادرة من فلسطيني إلي مصري في أرض زراعية	٥١٦
	أحوال لا يشترط فيها تقديم اعتداد الهيئة العامة للإصلاح بالتصرف	٥١٦
	إخطار الهيئة لعامة للإصلاح بكل طلب يتضح منه أيلولة ملكية زراعية إلي (أجنبي)	٥١٨
	أملاك الدولة وجهات التحفظ الأميرية	
	(١) على مأمور الشهر معرفة أملاك الدولة العامة الخاصة	٥١٩
	(٢) أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة وأملاكها الخاصة	٥٢١
	الفرق بين التعدي على أملاك الدولة والتعدي على أملاك الأفراد	٥٢٨
	التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملاك الدولة من المراجع	٥٣٢

الموضوع	الصفحة
عدم تطبيق قواعد التزاحم على الحجوز الإدارية	٥٣١
تحفظات أجهزة الدولة بخصوص بعض عقارات التعامل منشور ١٩٩٩/٢٣ بتحفظات الجهات الحكومية ..... :	٥٣٣
منشور فني ٢٠٠٨/١٥ ..... :	٥٣٧
تصرفات الأفراد لعقارات مشتراه من الدولة ومشهرة ولم ينص فيها صراحة على المنع من التصرف أو شرط الاستصلاح أو موافقة كتابية (فني ١٩٦٨/٢) ..... :	٥٤١
التصديق في بيع أملاك الدولة الخاصة ممن يملكه شرط أساسي لانعقاد العقد وتمامه ..... :	٥٤١
قانون (١٩٦٤/١٠٠) الخاص بالأراضي [illegible] :	٥٤٢
قانون (١٩٨١/١٤٣) الخاص بالأراضي الصحراوية وتعديلاته ..... :	٥٤٢
قانون رقم ٥/ ١٩٩٦) ببيع الأراضي الصحراوية . :	٥٤٢
قانون (١٩٩١/٧) ..... :	٥٥١
موقف الشريعة الإسلامية من إحياء الأرض البور . :	٥٥٢
أحكام النقض في الأراضي الصحراوية ..... :	٥٥٢
قواعد التصرف في أراضي الدولة ..... :	٥٥٣
طرح النهر وأكله ..... :	٥٦٤
منشور فني رقم ٢٠٠٨/٤ ..... :	٥٦٧
أحكام النقض في التصرف في أملاك الدولة الخاصة :	٥٦٨

شهادة الاعتداد بالملكية

تعريفها

وبالنسبة لمدة استحقاق رسوم نسبية عنها ...	:	٥٧١

الموضوع		الصفحة
المنشورات الفنية المذاعة بشأن شهادات الاعتداد بالملكية	:	٥٧٢
المستندات المطلوبة لشهر شهادات الاعتداد بالملكية	:	٥٧٧
صيغ شهادة الاعتداد وعقود تسجيلها	:	٥٨١
نزع الملكية للمنفعة العامة		
موقف الشريعة الإسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة	:	٥٨٥
قرار نزع الملكية للمنفعة العامة يشهر بطريق الإيداع	:	٥٨٥
استمارات نزع الملكية للمنفعة العامة المتضمنة التنازل عن التعويض المستحق لا داعي لإفراغها في الشكل	:	٥٨٧
الجهة المطالبة بصرف النظر	:	٥٨٧
تقادم الحق في صرف التعويض	:	٥٨٧
أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكية	:	٥٨٧
أحكام النقض في نزع الملكية للمنفعة العامة	:	٥٨٨
الحراسة القضائية		
حالات فرضها	:	٦٠٠
آثار صدور الحكم بفرض الحراسة	:	٦٠١
الأثر المترتب على التصرف الحاصل (بعد) صدور الحكم بفرض الحراسة	:	٦٠١
انقضاء الحراسة	:	٦٠٢
ما لا يخضع للحراسة	:	٦٠٢
المستندات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة	:	٦٠٢

الموضوع		الصفحة
حالات الاستثناء من خضوع أموال الخاضع		
بعد رفع الحراسة للدولة	:	٦٠٤
ممثل الدولة في إدارة أموالها	:	٦٠٤
إجراءات حلول الدولة محل المرفوع عنه الحراسة	:	٦٠٤
مستندات وإجراءات شهر تصرف الإدارة العامة لإدارة أموال المرفوع عنهم الحراسة عند تصرفها فيها	:	٦٠٤
أحوال وأسباب فرض الحراسة على أملاك الشخص	:	٦٠٥
الحراسة في ظل القانون المصري	:	٦٠٥
١- أحوال انتهاء الحراسة	:	٦٠٦
٢- رئيس جهاز تصفية الحراسة	:	٦٠٦
قانون (١٩٨١/١٤١) الخاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن الحراسة (فني ١٩٧٢/٢، ٢٠٠١/٦)	:	٦٠٦
أحكام النقض في الحراسة	:	٦٠٩
كيف يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم؟	:	٦١٣
الإصلاح الزراعي		
ما لا يجوز تملكه والاستثناءات عليها	:	٦١٩
إجراءات وشروط تسجيل التصرف في الأراضي الزراعية	:	٦١٩
حكم صدور التصرف من خاضع للحراسة ..	:	٦٢٢
إجراءات تسجيل تصرف الخاضعين لأحكام قانون (١٩٦٩/٥٠) الثابتة التاريخ ومنشور فني (٢٠٠٣/١) .	:	٦٢٢
إجراءات شهر حصة شائعة في أطيان خاضعة للاستيلاء من جانب الدولة	:	٦٢٣

الموضوع		الصفحة
الزيادة في ملكية الفرد عن (٥٠ فدان)	:	٦٢٤
قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضي الإصلاح	:	٦٢٤
أنواع قرارات مجلس إدارة الهيئة	:	٦٢٥
إجراءات شهر قرارات الاستيلاء وفرز وتجنيب حصة الدولة الشائعة	:	٦٢٥
المتبادلين مع الهيئة العامة للإصلاح وبحث الملكية	:	٦٢٧
الأراضي الموزعة على صغار الفلاحين ...	:	٦٢٨
إجراءات شهر الأراضي الموزعة على صغار الفلاحين	:	٦٢٨
إجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع .	:	٦٢٩
منشور فني (١٩٨٦/٢) (بالإيداع) بالشهر العقاري بلا رسم	:	٦٣٠
منشور فني (١٩٩٦/٣٥) ضرورة الرجوع للهيئة العامة للإصلاح الزراعي قبل السير في إجراءات أي طلب يخضع للاستيلاء	:	٦٣٠
منشور فني (١٩٩٩/٩) عدم التقيد بالمدة عند شهر شهادات التوزيع الصادرة من الهيئة العامة للإصلاح	:	٦٣١
أحكام النقض بخصوص التعامل مع الإصلاح الزراعي	:	٦٣٢
الأراضي الخاضعة للآثار		
ما يعد آثاراً	:	٦٣٢
الآثار (أموال عامة) والنتائج المترتبة عليها .	:	٦٣٢
إجراءات صدور قرار وزاري باعتبار عقد آثار	:	٦٣٢
ما يشترط لشهر التعاملات التي يظهر من البحث وجود تحفظ آثار	:	٦٣٢
كيفية الحصول على موافقة هيئة الآثار	:	٦٣٣

الموضوع		الصفحة
(فني ١٩٩٩/٢٢) بخصوص تحفظ آثار	:	٦٣٤
أحكام النقض في الآثار	:	٦٣٨
أراضي القوات المسلحة	:	٦٣٩
اختصاص جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة ببيع الأراضي	:	٦٣٩
التصرف يتم بطريق المزاد العلني	:	٦٣٩
الأراضي المشغولة بواضعي اليد تباع بطريق (الممارسة)	:	٦٣٩
جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة معفي من ضريبة التصرفات (٢,٥%)	:	٦٣٩
صندوق الجلاء للقوات المسلحة معفي من الرسم	:	٦٤٠
أراضي جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة تشهر بطريق التسجيل فني (٢٠٠٠/٤)	:	٦٤٠
منشور فني (٢٠٠٢/١) القرار الجمهوري (٢٠٠١/١٥٢) يشهر بطريق (الإيداع) مشفوعاً بالخرائط والبيان المساحي على كشف التحديد، أما الأراضي التي ليس لها استمارة فتشهر بطريق التسجيل ولا تبحث فيها ملكية (فني ٢٠٠٣/٦)	:	٦٤٢
أحكام النقض بخصوص جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة	:	٦٤٤
بنك ناصر الاجتماعي		
ملكية التركات الشاغرة تؤول إلى (بنك ناصر).	:	٦٤٦
إجراءات شهر التركة الشاغرة	:	٦٤٦
طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغرة	:	٦٤٧
أحكام النقض في التركات الشاغرة	:	٦٤٩

	الموضوع		الصفحة
	تحفظ الأملاك المصادرة	:	٦٥٤
	المصادرة		
	سند المصادرة	:	٦٥٥
	إجراءات بحث الطلب	:	٦٥٥
	التصرفات الصادرة من المالك قبل حصول المصادرة .	:	٦٥٥
	تصرفات هيئة الإصلاح الزراعي في الأراضي المصادرة	:	٦٥٦
	مستندات شهرها	:	٦٥٧
	الفصل العاشر		
	الجمعيات والمؤسسات الخاصة والهيئات العاملة في ميدان رعاية الشباب	:	٦٥٨
	أحكام عامة	:	٦٥٩
	الجمعيات	:	٦٥٩
	الفصل الحادي عشر		
	أمور يجب مراعاتها عند بحث الطلبات		
٢٨١ مكرر	١- الإقرار بالملكية	:	٦٦٩
	المحامين والشهر العقاري		
٢٨٢	توقيعات المحامي بدرجة (ابتدائي على الأقل) قاصر على مشروعات العقود دون مشروعات الأحكام بدءاً من قيمة خمسة آلاف جنيه	:	٦٧٣
٢٨٣	بالنسبة لمشروعات العقود التي تكون الحكومة طرف فيها أو إحدى شركات القطاع العام يكتفي باعتماد توقيع المحامي من الإدارة القانونية بها وختمه	:	٦٧٤
٢٨٤	محررات إثبات التاريخ لا تستلزم توقيع محام مهما بلغت قيمتها	:	٦٧٤

	الموضوع		الصفحة
٢٨٥	مشروعات الأحكام ومشروعات الإجـراءات (دعاوى – إنذارات – محضر حجـز إداري – شهر حـق الإرث – إنهـاء الوقـف) لا تستوجب دستورية عليا	:	٦٧٤
٢٨٦	بعض مواد قـانون (١٩٨٣/١٧) بإصـدار قانون المحاماة ألغيت بحكم دستورية عليا ...	:	٦٧٤
٢٨٧	هل يجوز لمحامي الحكومة وشركات وبنوك القطاع العام والمؤسسات الصحفية ممارسـة أعمال المحاماة لغير الجهة التي يعملون به .	:	٦٧٧
٢٨٨	هل يشترط درجة معينة للقيد فـي جـداول الحراس القضائين ووكلاء الدائنين	:	٦٧٨
٢٨٩	اشتراط تعيين (مستشار قانوني) للشركات التـي يتطلب القانون أن يكون لها (مراقب حسـابات) كشرط لقيد تلك الشركات (بالسجل التجاري) ...	:	٦٧٨
٢٩٠	عمل مأمور الشهر (نظير) لعمل عضو هيئة قضايا الدولة فإذا مارس العمل ٧ سنوات يقيد بالاستئناف العالي مباشرة	:	٦٧٨
٢٩١	شروط قبول ترجمة العقد الفرنساوي المشهر....	:	٦٧٨
٢٩٢	هل تجوز (النيابة القانونية) من محام لآخر – زميل له بدون عمل توكيل رسمي	:	٦٧٩
٢٩٣	كتابة المحامين ، والمحامين المشتغلين بمكتب المحامي وأتعـاب المحـامي عـن قيامـه بإجراءات التسجيل دوره فيها	:	٦٧٩
٢٩٤	ما يعد من أعمال المحاماة	:	٦٨١
٢٩٥	عناصر التقدير	:	٦٨١
٢٩٦	أسس تقدير الأتعاب	:	٦٨١

	الموضوع		الصفحة
٢٩٧	التقادم المسقط لأتعاب المحامي	:	٦٨٢
٢٩٨	مرتبة أتعاب المحامي	:	٦٨٢
٢٩٩	متى يختص القضاء بتقدير أتعاب المحامي..	:	٦٨٢
٣٠٠	هل يجوز لنائب المحامي الوكيل رفع دعوى مباشرة على الموكل للمطالبة بأتعابه مختصما فيها زميله الذي أنابه	:	٦٨٣
	(س) ما حكم مسئولية المحامي الذي فوت ميعاد الاستئناف مما أصاب موكله بالضرر؟	:	٦٨٥
٣٠٠ مكرر	١- أحكام النقض أتعاب المحاماة	:	٦٨٦
٣٠٠ مكرر	٢- نائب الوكيل	:	٦٩١
٣٠٠ مكرر	٣- العلاقة التعاقدية بين المحامي والعميل .	:	٦٩٢
٣٠٠ مكرر	٤- حقوق وواجبات المحامي	:	٦٩٤
٣٠٠ مكرر	**تأديب المحامين**	:	٧٠٣
	الإنذارات		
٣٠١	عدم تضمين إخطارات القبول أو مشروعات المحررات إنذارات أو دعاوى	:	٧١٣
٣٠٢	هل يقف (الإنذار) السير في إجراءات شهر الطلب	:	٧١٣
	أمر الأداء		
٣٠٣	دواعي إصداره وشروطه	:	٧١٥
٣٠٤	متى يسقط الأمر	:	٧١٦
٣٠٥	خصائصه وشروطه	:	٧١٦
٣٠٦	عدم المطالبة بنهائية الأمر	:	٧١٧
٣٠٧	يجب تزييل أمر الأداء (بالصيغة التنفيذية) ..	:	٧١٧

	الموضوع		الصفحة
٣٠٨	أحكام النقض في أمر الأداء	:	٧١٧
	شهر الأراضي الزراعية		
٣٠٩	يحظر على الأجانب تملكها	:	٧٢٠
٣١٠	إجراءات شهرها والمستندات	:	٧٢٠
٣١١	شهر الأراضي الفضاء المعدة للبناء	:	٧٢١
	زوائد التنظيم		
٣١٢	تعريفها وإجراءات شهرها	:	٧٢١
	ضوابع التنظيم		
٣١٣	تعريفها وإجراءات شهرها	:	٧٢١
	قانون التعاون الإسكاني		
٣١٤	تدرج تشريعي	:	٧٢٢
٣١٥	منشور فني (١٩٨٨/٨)	:	٧٢٤
٣١٦	منشور فني (١٩٨٨/١٣)	:	٧٢٤
٣١٧	حالتي إلغاء قرار التخصيص	:	٧٢٥
٣١٨	جواز كسب أموال الجمعية التعاونية الإسكانية (بالتقادم) بعد إلغاء (م ٤ من قانون بحكم دستورية) (فني ٢٠٠٣/٢)	:	٧٢٥
٣١٩	قرار تقسيم أراضي جمعيات التعاون الإسكاني تشهر بطريق (الإيداع)	:	٧٢٥
٣٢٠	تضمين مشروع المحرر إقرار من المشتري بعدم تملكه عقار تعاوني آخر عدا (المصايف)..	:	٧٢٥
٣٢١	متى يصبح الشخص (عضوا) في جمعية الإسكان التعاوني بقوة القانون	:	٧٢٦
٣٢٢	شروط شهر تصرفات عضو الجمعية في وحداته (للغير)	:	٧٢٦

	الموضوع		الصفحة
٣٢٣	فني (٢٠٠٢/٢) طلبات جمعية التعاون الإسكاني والتي يكون موضوعها قرض وحلول ومقاولة تبحث فيها (الملكية)	:	٧٢٦
٣٢٤ مكرر ١	قانون التعاون الإسكاني رقم (١٩٧٥/١٠٩) وتعديلاته (فني ٢٠٠٣/٤) ..	:	٧٢٧
	إتمام صفقة		
٣٢٥	بالنسبة لوفاة البائع	:	٧٣٠
٣٢٦	بالنسبة لوفاة المشتري	:	٧٣١
	اتحاد ملاك		
٣٢٧	شروطه	:	٧٣٣
٣٢٨	الغرض منه	:	٧٣٣
٣٢٩	المستندات المطلوبة أمام مكتب الرسم بجهة التنظيم بالبلدية	:	٧٣٣
٣٣٠	نموذج طلب عضوية وحجز شقة	:	٧٣٥
	(س) متى يصبح المشتري عضواً بالاتحاد ..	:	٧٣٥
٣٣١	هل لاتحاد الملاك شخصية معنوية	:	٧٣٦
٣٣٢	نقل تمويل مباني اتحاد الملاك بأسماء المتقاسمين	:	٧٣٦
٣٣٣	هل يجوز تعديل الأجزاء المشتركة	:	٧٣٦
٣٣٣ مكرر	١- على من تكون مصاريف صيانة الأجزاء المشتركة	:	٧٣٧
٣٣٤	قرار وزاري (١٩٧٩/١٠٩)	:	٧٣٧
٣٣٥	حقوق مالك الطابق أو الشقة	:	٧٣٨
٣٣٦	محضر اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك	:	٧٣٨
٣٣٧	اختصاصات مأمور الاتحاد	:	٧٣٩

	الموضوع		الصفحة
٣٣٨	(س) هل يحق للعضو التصرف في شقته المفرزة وما يتبعها من حصة مشاعة في الأرض	:	٧٣٩
٣٣٩	هل يحق للعضو في اتحاد الملاك أخذ ما يعلوه أو أسفله أو ما يجاوزه بالشفعة	:	٧٤٠
٣٤٠	موقف اتحاد الملاك في ظل قانون (١٩٩٦/٤) .	:	٧٤١
٣٤١	انقضاء عقد تأسيس اتحاد ملاك	:	٧٤٢
٣٤٢	نموذج عقد تأسيس اتحاد ملاك	:	٧٤٢
٣٤٣	أحكام النقض في اتحاد الملاك	:	٧٤٤
	ملكية الطبقات والشقق والسفل والعلو		
٣٤٤	حالة تعدد وملاك الطبقات أو شققها	:	٧٤٦
٣٤٥	خصائص الأجزاء المشتركة	:	٧٤٦
٣٤٦	إجراءات شهر الشقق بمأمورية الشهر	:	٧٤٦
٣٤٧	كيفية حساب الشقة في الأرض	:	٧٤٨
٣٤٨	حكم من يشتري الأرض بعقد غير مسجل ويبني عليها ثم يسبقه مشتري آخر من مالك الأرض – تال له – إلى تسجيل عقده	:	٧٥٠
٣٤٩	صيغة عقد بيع شقة	:	٧٥١
٣٥٠	صيغة عقد بيع عقار مبني أو أرض فضاء...	:	٧٥٤
	قانون (١٩٦٣/١٥) بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وقانون (١٩٨١/١٤٣) باشتراط أن تكون ملكية المصريين (٥١%) من رأسمال الشركة	:	٧٦٠
	قانون (١٩٩٦/٢٣٠) بتملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وإجراءات تملكها للأجانب	:	٧٦٢
٣٥١	فني (١٩٩٦/٣٧)	:	٧٦٥
٣٥٢	أوجه الخلاف في الاستثناءات في قوانين تملك الأجانب المتعاقبة	:	٧٧٥

	الموضوع		الصفحة
٣٥٣	فني (١٩٩٦/٤٢)	:	٧٧٨
٣٥٤	فني (١٩٩٨/١)	:	٧٨٠
٣٥٥	فني (١٩٩٨/١٨)	:	٧٨٠
٣٥٦	فني (١٩٩٨/١٩)	:	٧٨٠
٣٥٧	فني (١٩٩٩/١٩)	:	٧٨١
٣٥٨	فني (٢٠٠٠/٨)	:	٧٨١
٣٥٨	مكرر ١- فني (٢٠٠٣/٣) القواعد التنفيذية لتيسير تملك الأجانب	:	٧٨١
٣٥٨	مكرر ٢- فني ٢٠٠٥/٥	:	٧٨٣
٣٥٨	مكرر ٣- ملاحظات عامة	:	٧٩٥
٣٥٩	أحكام النقض في تملك الأجانب للعقارات ...	:	٧٩٨

الحقوق

	الحقوق نوعان شخصي وعيني	:	٨٠١

أولاً: الحق الشخصي

	تعريفه	:	٨٠١
	خصائصه	:	٨٠١
	أسبابه الواجبة الشهر	:	٨٠١
	مستندات تسجيل إيجار منفعة العين	:	٨٠٢
	حكم المستأجر الذي تقل مدة عقد إيجاره عن ٩ سنوات	:	٨٠٢
	موقف الشريعة الإسلامية من حكم إيجار المستأجر الأصلي للعين المؤجرة له من الباطن	:	٨٠٣
	فني ١٩٧٨/٣	:	٨٠٤
	فني ٢٠٠٦/٥	:	٨٠٦
	أوجه الخلاف بين الحق الشخصي والحق العيني	:	٨٠٧
	وجوب تسجيل العلاقة الإيجارية المحددة بـ ٩ سنوات	:	٨٠٩
	أحكام النقض في الإيجارات	:	٨١٠

ق ١٩٩٦/٤ بشأن سريان أحكام القانون المدني : ٨١١
أهم بنود القانون المدني بشأن عقد الإيجار .. : ٨١٢
س) ما وضع المستأجر الذي يرفض إخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء المدة المحددة في العقد؟ ..... : ٨١٣
عقد الإيجار عقد مؤقت ينقضي بانتهاء المدة المحددة به ..... : ٨١٣

التزامات المستأجر

فقد عقد الإيجار يجيز الإثبات بشهادة الشهود بشروط ..... : ٨١٤
أ) الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة ..... : ٨١٧
ب) الحريق:- ..... : ٨١٧
ج) التلف: ..... : ٨١٧
التنازل عن الإيجار من الباطن ..... : ٨١٨
وهل يجوز التنازل عن عقد الإيجار بدون موافقة المالك؟ ..... : ٨١٩

تزاحم المستأجرين

تقدير الأجرة ..... : ٨٢١
الأجرة وملحقاتها وما يترتب على عدم الوفاء بها إخلاء المسكن ..... : ٨٢٥
استهلاك المياه:- ..... : ٨٢٦
استهلاك الكهرباء:- ..... : ٨٢٧
أجرة البواب:- ..... : ٨٢٧
س) ما الحل لو أمتنع المؤجر عن استلام الأجرة؟ ..... : ٨٢٨
ملحقات العين المؤجرة ..... : ٨٢٩
تقدير الأجرة ..... : ٨٣١
متى يعد رسم النظافة جزءاً من الأجرة؟ .... : ٨٣١
تغيير النشاط وهل يجيز للمؤجر طلب إخلاء العين؟ ..... : ٨٣٢

الملزم بسداد تكاليف ترميم العقار أو أعباؤه؟ : ٨٣٢
حالة وفاة المؤجر وتأجير أحد ورثته لشقة بدون توقيع باقي الشركاء أو عمل توكيل منهم له بذلك – كيفية ذلك المستأجر؟ ..... : ٨٣٢
التزامات المؤجر ..... : ٨٣٥
تبادل المساكن ..... : ٨٣٥
بيع المحل التجاري بالجدك ..... : ٨٣٧
المساكنة وشروطها ..... : ٨٤٠
هل يجوز تأجير المصايف والمشاتي مفروش بدون إذن المالك قبل ٢٠٠٣/٤/٢٥ (بصدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية م ٤٤ ق ٤٩/٧٧؟ ..... : ٨٤٣
من له حق الامتداد القانوني ..... : ٨٤٥
الإخلاء للاستعمال الضار : ٨٤٧
هل هدم المؤجر للعقار بموجب حكم إزالة يلزم المؤجر بإبرام عقد إيجار جديد للمستأجرين السابقين إذا أعاد تشييده؟ ..... : ٨٤٨
هل مخالفة المستأجر لشروط العقد في جزء من العين يكفي للحكم بطرده من العين ..... : ٨٤٩
هل يجوز للمستأجر الذي يبني عقار، البقاء في مسكنه الذي يستأجره حالة جواز تعاقد الوكيل على تأجيره مسكن بعد انتهاء الوكالة : ٨٥٠
هل طلاق الزوجة من المستأجر الأصلي يعطيها حق البقاء في العين؟ ..... : ٨٥٠
للزوجة منع الزوج من الإقامة بشقتها ..... : ٨٥٠
المصري المقيم بالخارج مؤقتاً حق الاحتفاظ بمسكنه؟ كما له تأجيره مفروش؟ ..... : ٨٥١
تأجير المنشأة الطبية : ٨٥٣
هل يبيح ذكر كلمة (مشاهرة) بعقد بعد تطبيق القانون المدني بموجب قانون ٩٦/٤ هل يبيح طرد المستأجر ..... : ٨٥٦

الحقوق العينية

تعريفه ..... : ٨٥٨
مكرر ١- نوعان (أ) أصلية. (ب) تبعية .... : ٨٥٨
نقل الملكية في السجل الشخصي بطريق
(التسجيل) وفي السجل العيني بطريق القيد .. : ٨٥٨

حق الملكية

حق الملكية بمعناه الواسع ..... : ٨٥٩
سلطات حق الملكية ..... : ٨٥٩
أسباب كسبه: يكسب بأحد أسباب (سبعة)
وأضاف قانون المرافعات سبب ثامن ..... : ٨٦١
خصائص حق الملكية ..... : ٨٦٢
هل تفقد الملكية صفتها بتحقيق الشرط ..... : ٨٦٣
موقف الدستور من الملكية الخاصة ..... : ٨٦٤
نطاق حق الملكية ..... : ٨٦٥
القيود على حق الملكية ..... : ٨٦٦
أ) اتفاقية ..... : ٨٦٦
ب) قانونية ..... : ٨٦٦
ج) قيود ناشئة عن تلاصق الجوار وهو:- .. : ٨٦٨
١) وضع الحدود ..... : ٨٦٨
٢) الحائط الفاصل المشترك ..... : ٨٦٨
٣) فتح المطلات والمناور وهذه الأخيرة
سنتناولها عند الحديث عن حق الارتفاق وأنواعه : ٨٦٨
أولا وضع الحدود ..... : ٨٦٩
المقصود به ..... : ٨٦٩
وظيفة القاضي في دعوى تعيين الحدود ..... : ٨٧٠
شروط رفع دعوى تعيين الحدود ..... : ٨٧٠
تعيين الحدود والتحويط ..... : ٨٧١
ثانياً: الحائط الفاصل والحائط المشترك ..... : ٨٧٢
الحائط الفاصل المملوك ملكية خاصة ..... : ٨٧٢
شروط منع المالك هدم الحائط ..... : ٨٧٢
الحائط المشترك ..... : ٨٧٤
شروط قيام قرينة الاشتراك في الحائط ..... : ٨٧٤

أحكام استعمال الحائط المشترك ..... : ٨٧٥
أحكام تعلية الحائط المشترك ..... : ٨٧٦
ثالثا: فتح المطلات والمناور ..... : ٨٧٨
(إحالة إلى حق الارتفاق وأنواعه) بـــالحقوق
العينية الأصلية من هذا الكتاب ..... : ٨٧٨
أحكام النقض في القيود القانونية على حـــق
الملكية:- ..... : ٨٧٨
شروط نقل الملكية للمتصرف إليه ..... : ٨٧٩

الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية

١) حق الانتفاع

٢) حق الارتفاق

٣) حق الحكر

الحقوق العينية الأصلية

أولاً – حق الانتفاع

تعريفه ..... : ٨٨٥
خصائص حق الانتفاع ..... : ٨٨٦
طرق اكتساب حق الانتفاع ..... : ٨٨٦
طرق انقضائه ..... : ٨٨٦
منشور فني (١٩٦٧/١٧) ..... : ٨٨٧
التصرف في حق الانتفاع ..... : ٨٨٩
مباشرة الدعوى المتعلقة بحق الانتفاع ..... : ٨٩٠
إدارة حق الانتفاع ..... : ٨٩٠
الفرق بين حق الانتفاع وحق الارتفاق ..... : ٨٩١
أوجه الخلاف بين حق الانتفاع وعقد الإيجار : ٨٩٣
أحكام النقض في حق الانتفاع ..... : ٨٩٣

ثانياً: حق الارتفاق

تعريفه ..... : ٨٩٦
أسباب كسبه ..... : ٨٩٧
خصائصه ..... : ٨٩٧
الفرق بين حق الارتفاق وحق الاستعمال .... : ٨٩٨

الفرق بين حق الارتفاق والحق الشخصي ... : ٨٩٨
شروط شهر إنشاؤه ..... : ٨٩٩
انقضاء حق الارتفاق ..... : ٩٠٠
حالات لا يلزم فيها إنشاء حق الارتفاق أو شهره : ٩٠١
أحكام النقض في حق الارتفاق ..... : ٩٠١
صيغة عقد رسمي بإنشاء حق ارتفاق عقارين متجاورين ..... : ٩٢٠

ثالثا: حق الحكر

تعريفه ..... : ٩٢٣
مدة العقد ..... : ٩٢٣
شروطه ..... : ٩٢٤
انتهاء حق الحكر ..... : ٩٢٦
انقضاء حق الحكر ..... : ٩٢٧
أحكام النقض في الحكر ..... : ٩٢٧

الحقوق العينية التبعية

إنشاؤها ..... : ٩٢٩
طرق شهرها ..... : ٩٢٩
شروط الشهر بطريق القيد ..... : ٩٢٩
تجديد قيد الرهن ..... : ٩٣١
مدة القيد ..... : ٩٣١
مدة تجديد القيد ..... : ٩٣٢
سقوط القيد ..... : ٩٣٢
محو القيد وأثره ..... : ٩٣٣
إلغاء المحو ..... : ٩٣٤
هل يجوز التنازل عن مرتبه القيد؟ ..... : ٩٣٥
اشتراطات الفوائد في حالة القروض ..... : ٩٣٥
طالب القيد ..... : ٩٣٦
كيفية قيد الحق العيني ..... : ٩٣٦
شطب القيد ..... : ٩٣٧
انقضاء الحقوق العينية والتبعية ..... : ٩٣٧
حالات تطهير العقار من كافة الحقوق ..... : ٩٣٧

الرهن التأميني الرسمي

تعريفه ومزاياه ..... : ٩٣٩
خصائصه ..... : ٩٤٠
إنشاؤه ..... : ٩٤١
رهن ملك الغير وحكمه ..... : ٩٤٤
رهن المال المستقبل (باطل مطلقاً) ..... : ٩٤٤
موقف الشريعة الإسلامية من الإقراض بفائدة : ٩٤٤
هل يجوز الانتفاع بالشيء المرهون شرعاً؟ . : ٩٤٦
هل إذا عجز المدين عن الوفاء في الميعاد يكون للدائن حق الاستيلاء على الرهن شرعاً؟ ..... : ٩٤٧
هل تعرف الشريعة الإسلامية الرهن التأميني؟ . : ٩٤٧
مصاريف حفظه ونفقته ..... : ٩٤٨
التزامات المدين الراهن ..... : ٩٤٩
سلطة المدين الرهن على العقار المرهون ... : ٩٤٩
هلاك العقار المرهون ..... : ٩٥٠
(س) هل يجوز الاتفاق على حق الدائن في تملك العقار إذا حل أجل الوفاء؟ ..... : ٩٥١
أحكام النقض ..... : ٩٥١
الرهون الباطلة ..... : ٩٥٢
عقود الرهن التي تتطلب توقيع محام ودرجته : ٩٥٢
(س) هل يترتب على بيع العقار (المحمل برهن تأميني) انتقال الدين المضمون بالرهن إلى ذمة المشتري؟ ..... : ٩٥٣
هل يجوز للمدين إدارة أو التصرف في العقار المرهون رهناً تأسيساً رسمياً؟ ..... : ٩٥٣
إجراءات شهر الرهن الرسمي ..... : ٩٥٣
ما يشترط في العقار المرهون ..... : ٩٥٤
هل يلزم ملكية المدين الراهن للعقار بموجب عقد مسجل؟ ..... : ٩٥٥
مدة قيد الرهن ..... : ٩٥٦
سقوط قيد الرهن ..... : ٩٥٦
تجديد قائمة قيد الرهن ..... : ٩٥٧

أحوال لا يجوز فيها إجراء التجديد ..... : ٩٥٨
إجراءات تجديد قائمة قيد الرهن ..... : ٩٥٨
محو القيد ..... : ٩٥٩
رهن الشركاء على الشيوع ..... : ٩٥٩
هل يجوز رهن حق الرهن؟ ..... : ٩٦٠
هل يجوز الاتفاق على بيع العقار عند حلول الأجل؟ : ٩٦٠
هل يجوز لمالك المباني رهنها بدون موافقة مالك الأرض؟ ..... : ٩٦٠
انقضاء الرهن الرسمي ..... : ٩٦٠
هل ينقضي الرهن الرسمي بالتقادم؟ ..... : ٩٦٢
وأحكام النقض ..... : ٩٦٢
صيغة عقد قرض رسمي مضمون برهن تأميني : ٩٦٤
صيغة قائمة بقيد رهن ..... : ٩٧٢
أحكام النقض في الرهن التأميني ..... : ٩٧٣

الرهن الحيازي

هل يجوز استيفاء الشيء المرهون في يد المدين بعد إبرام عقد قرض مضمون برهن حيازي وعدم تسليمه إلى الدائن المرتهن؟ ... : ٩٨٠
خصائص ومزاياه وأثره ..... : ٩٨٠
شطب قيد الرهن الحيازي ..... : ٩٨١
أوجه الخلاف بين الرهن الحيازي والرهن الرسمي ..... : ٩٨٢
تضمين مشروع المحرر بند (بالتكليف) ..... : ٩٨٢
انقضاء الرهن الحيازي ..... : ٩٨٣
أحكام النقض في الرهن الحيازي ..... : ٩٨٣

التمويل العقاري

(ق ١٤٨/٢٠٠١) ..... : ٩٨٦
١- فني (٢/٢٠٠٢) بالتمويل العقاري ..... : ٩٨٧
٢- فني (٦/٢٠٠٢) بالتمويل العقاري ..... : ٩٨٩
٣- مالي (٤/٢٠٠٢) بإعفاء التمويل العقاري من رسوم الشهر ..... : ٩٩٠
٤) مالي ٣/٢٠٠٤ ..... : ٩٩٢
٥) مالي ٤/٢٠٠٤ ..... : ٩٩٣

٦) فني ٢٠٠٥/١ ..... : ٩٩٤
٧) مالي ٢٠٠٦/٤ ..... : ٩٩٥
٨) فني ٢٠٠٦/٩ ..... : ٩٩٦
٩) فني ٢٠٠٧/١ ..... : ٩٩٧
١٠) فني ٢٠٠٧/٣ ..... : ١٠٠٦

حق الامتياز

خصائصه ومرتبته ..... : ١٠٠٩
مزاياه ..... : ١٠٠٩
ترتيبه ..... : ١٠٠٩
امتياز بائع العقار ..... : ١٠١٠
تجديد قيد القائمة ..... : ١٠١١
امتياز المقاولين والمهندسين فني (٢٠٠٢/٢) : ١٠١٢
امتياز المتقاسم ..... : ١٠١٣
امتياز أتعاب المحاماة ..... : ١٠١٣
انقضاء حق الامتياز ..... : ١٠١٣
ما الحل إذا توفى البائع الدائن بعد سداد الدين ولم يتم شطبه؟ ..... : ١٠١٤
هل ينقضي حق الامتياز بالتقادم المسقط وأحكام النقض بخصوص ذلك ..... : ١٠١٤
صيغة قائمة قيد حق امتياز البائع ..... : ١٠١٥
صيغة إقرار شطب حق امتياز ..... : ١٠١٦
أحكام النقض في حق الامتياز ..... : ١٠١٧

حق الاختصاص

تعريفه ..... : ١٠١٩
خصائصه ..... : ١٠١٩
إجراءاته ..... : ١٠٢٠
شروطه ..... : ١٠٢٠
ما لا يجوز أخذ حق الاختصاص فيه ..... : ١٠٢١
مستندات شهره ..... : ١٠٢١
تجديده ..... : ١٠٢٣
سقوط قيده ..... : ١٠٢٣
شطبه ..... : ١٠٢٤
أحكام النقض في حق الاختصاص ..... : ١٠٢٤

تعريفات خاصة بالمكتب الساحي الهندسي : ١٠٢٦
متفرقات من أحكام النقض : ١٠٢٧
دعوى صحة التعاقد والحكم الصادر فيها : ١٠٣١
دعوى صحة التعاقد وصحة ونفاذ العقد مسميان لدعوى واحدة ..... : ١٠٣١
ماهية دعوى صحة التعاقد، والمقصود بها .. : ١٠٣١
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليست دليلاً على انتقال الملكية للمشتري ..... : ١٠٣٢
دواعي اللجوء إليها والأثر المترتب عليها ... : ١٠٣٢
شروط قبولها ..... : ١٠٣٤
خصائص دعوى صحة التعاقد: ..... : ١٠٣٥
مراحل دعوى صحة التعاقد ..... : ١٠٣٧
تكييف عقد البيع الابتدائي ..... : ١٠٣٧
بيانات عقد البيع الابتدائي ..... : ١٠٣٨
ما حكم إبرام عقد البيع الابتدائي بدون ذكر البيانات؟ : ١٠٣٩
هل يلزم حضور شاهدان للتوقيع على عقد البيع الابتدائي؟ ..... : ١٠٤٠
هل يجوز التوقيع على عقد البيع الابتدائي؟ . : ١٠٤٠
هل تجوز الصورة الفوتوغرافية لعقد البيع الابتدائي؟ ..... : ١٠٤٠
ما حكم نسخ صورة بالكربون من عقد البيع الابتدائي؟ ..... : ١٠٤٠
ما الحل لو فقد عقد البيع الابتدائي؟ ..... : ١٠٤٠
هل يشترط للحكم بصحة التعاقد توقيع المشتري على عقد البيع؟ ..... : ١٠٤١
هل دعوى صحة التعاقد يقتصر رفعها على (المشتري) فقط دون البائع؟ ..... : ١٠٤١
قابلية دعوى صحة التعاقد (للتجزئة) ..... : ١٠٤٢
إجراءات رفع دعوى صحة التعاقد
شروط قبول دعوى صحة التعاقد (شكلية وموضوعية) ..... : ١٠٤٤

ملكية البائع للمبيع ..... : ١٠٤٦
يشترط لقبول الدعوى: (١) (سداد الأمانة القضائية م ٢٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧١ برسوم الشهر مستبدلة بقانون ١٩٩٦/٢٢٤ (٢) تقديم صحيفة الدعوى مشهرة طبقا م ٣/٦٥ مرافعات) : ١٠٤٩
إجراءات رفع الدعوى بالمحكمة ..... : ١٠٥٠
ملاحظات دعوى التعاقد ..... : ١٠٥٠
أوجه الشبه والخلاف بين دعوى صحة التعاقد وصحة التوقيع ..... : ١٠٥٢
هل يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل (١٥ سنة)؟ ..... : ١٠٥٦
هل يجوز تسجيل حكم صحة التعاقد إذا مر عليه أكثر من (١٥ سنة)؟ ..... : ١٠٥٧
صدور حكم نهائي بصحة التعاقد مانع من رفع دعوى جديدة في أحوال ..... : ١٠٥٨
هل يجوز الحكم بتسليم المبيع ولو حكم بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم اختصام بائع البائع؟ ..... : ١٠٥٨
ما الحل لو تعذر اختصام البائع الأصلي أو ورثته في حالة وفاته، وإذا لم يكن له ورثة أو كان له ورثة ولكن يتعذر الاهتداء لمحل إقامتهم؟ : ١٠٥٩
والجواب (بإجراءات وضع اليد المدة الطويلة) . : ١٠٥٩

الطعون المختلفة المتوقعة أثناء نظر دعوى صحة التعاقد

أولا: الطعن بالصورية ..... : ١٠٥٩
هل يرتب العقد الصوري أثر في نقل الملكية بالتسجيل؟ : ١٠٦١
هل يجوز الطعن على الثمن البخس بالصورية؟ ..... : ١٠٦٢
ما هي القرائن الدالة على صورية البيع؟ ... : ١٠٦٢
عقد اتفاق وبيع ..... : ١٠٦٧
عقد اتفاق (ورقة ضد) ..... : ١٠٧٢
ثانيا: الطعن ببطلان البيع الثاني ولو كان مسجلا:- : ١٠٧٤

ثالثا: الطعن بالتزوير بأحد طريقين:- ..... : ١٠٧٤
الطريق الأول: بدعوى فرعية أثناء نظر الدعوى .. : ١٠٧٤
الطريق الثاني: برفع دعوى أصلية مبتدأة وشروط قبولها ..... : ١٠٧٦
أوجه الخلاف بين الطعون المختلفة على عقد البيع . : ١٠٧٩
الدفوع التي تثار في دعوى صحة التعاقد ... : ١٠٧٩
عرضت حالة هي شراء شخص قطعة أرض من بائعين متعددين متضامنين، هل يرجع على أحدهم بكامل المسطح دون أن يدفع دعواه بالتجريد أو التقسيم أو يرجع بدعوى الضمان على البائعين مجتمعين ..... : ١٠٨٤
حالات الحكم بعدم القبول في حالة رفع دعوى صحة التعاقد لعقد بيع ..... : ١٠٨٥
أحوال عدم اختصام بائع البائع ..... : ١٠٨٥
الصلح القضائي ..... : ١٠٨٦
منشور فني (١٩٩١/١٦) عدم المطالبة بشهر (محاضر الصلح) إذا انصبت على ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاح الدعوى ولم تتضمن حق عيني آخر ..... : ١٠٨٦
هل يجوز توجيه (اليمن الحاسمة) لإثبات التصرف المحكوم بصحته ونفاذه عند (إنكار) الخصم وعدم تمكن المدعي من إثبات دعواه بشهادة الشهود ولم يوجد أي دليل آخر؟ .... : ١٠٨٧
إجراءات شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في ظل (ق ١٩٩١/٦) طريقة البحث في صحيفة دعوى صحة التعاقد في مراحلها الثلاث بالشهر العقاري ..... : ١٠٨٨
إجراءات شهر وتسجيل حكم صحة التعاقد .. : ١١٠١
ما يجب على المراجع والعضو الفني بمأموريات الشهر مراعاتها في بحث الأحكام : ١١١٢
تيسيرات من مصلحة الشهر العقاري على المواطنين بخصوص تسجيل الأحكام ..... : ١١١٣

مبدأ عدم رجعية التسجيل والاستثناء الوحيد الوارد عليه ..... : ١١١٤
تصحيح الأحكام (م ١٩١ مرافعات) ..... : ١١١٨
الخطأ المادي في الحكم ..... : ١١٢٠
ما الحل لو فقد حكم صحة التعاقد المحكوم بصحته ونفاذه؟ ..... : ١١٢٠
هل يلزم تسجيل الحكم بحالته التي صدر بها بالمشاع في مسطح أكبر، أم يجوز تسجيله مفرز بعد تجزئته إلى قطع بعد صدور الحكم الصادر بالمشاع؟ ..... : ١١٢١
قاعدة عامة في تسجيل الأحكام المستأنفة .... : ١١٢١
ما الحكم لو عمل مشروع محرر على الورق الأزرق المدموغ وحصل على صالح للشهر وسدد رسمه ولكن أمتنع البائع من التوقيع على العقد النهائي أمام موثق الشهر العقاري : ١١٢٢
ما حكم صدور حكم صحة تعاقد لصالح عدة أشخاص وليس لشخص بمفرده هل يلزم توقيعهم جميعاً؟ ..... : ١١٢٣

صيغة الدعاوى والعقود والنماذج والإعلانات : ١١٢٤

أ) صيغة إقرار بالبيانات المساحية أو إشهار حكم صحة التعاقد ..... : ١١٢٤
ب) صيغة دعوى صحة تعاقد ..... : ١١٢٧
ج) صيغة عقد بيع ابتدائي ..... : ١١٢٩
د) صيغة عقد صلح ..... : ١١٣٣
هـ) صيغة تقرير في قلم الكتاب بالإدعاء بالتزوير ..... : ١١٣٦
و) صيغة إعلان شواهد التزوير ..... : ١١٣٧
ز) صيغة نموذج إعلان حكم ..... : ١١٣٩
أحكام النقض في صحة التعاقد ..... : ١١٤٠

الباب الرابع

التنفيذ على العقار: وتوجد طريقان شائعان:

أولاً: التنفيذ الجبري العقاري: : ١١٥٥
١١٨١ أوجه الخلاف بين حكم إيقاع البيع الجبري والحجز الإداري: ..... : ١١٥٥
إيقاع البيع يمر بمراحل أربع:
أولاً: تنبيه نزع الملكية: ..... : ١١٦١
١١٨٢ تعريفه ..... : ١١٦١
١١٨٣ سقوط تسجيل تنبيه نزع الملكية في حالتين .. : ١١٦٢
١١٨٤ بيانات تنبيه نزع الملكية ..... : ١١٦٣
١١٨٥ الفرق بين تنبيه نزع الملكية وحق الاختصاص . : ١١٦٤
١١٨٦ إجراءات نزع الملكية ..... : ١١٦٤
١١٨٧ منشور فني (١٨٥/٦) بتزييل السند التنفيذي للتنبيه (بالصيغة التنفيذية) ..... : ١١٦٥
١١٨٨ مستندات وإجراءات تنبيه نزع الملكية ..... : ١١٦٦
١١٨٩ أثر تسجيل تنبيه نزع الملكية ..... : ١١٦٧
١١٩٠ آثار سقوط تسجيل تنبيه نزع الملكية ..... : ١١٦٩
١١٩١ آثار عرض مشكلة مضمونها عقار صدر بخصوصه تنبيه نزع ملكية مسجل عام ١٩٥٧ لصالح مصلحة الضرائب ولم تقم المصلحة باتخاذ إجراء من جانبها ويريد المدين العقار اليوم في سنة ١٩٩٥.. التصرف؟ ..... : ١١٧٠
ثانياً: إنذار الحائز:
١١٩٢ إجراءات تسجيله ..... : ١١٧٢
١١٩٣ ما يشترط في الحائز للعقار ..... : ١١٧٢
١١٩٤ آثار إعلان الإنذار للحائز ..... : ١١٧٣
صيغ التنبيهات
١١٩٥ أ) صيغة تنبيه نزع ملكية العقار ..... : ١١٧٣
١٩٩٦ ب) صيغة تنبيه نزع ملكية ..... : ١١٧٥
١١٩٧ أحكام النقض في تنبيه نزع الملكية وإنذار الحائز : ١١٧٧
ثالثاً: قائمة شروط البيع:
١١٩٨ شروط صحتها ..... : ١١٨٠
١١٩٩ المستندات الواجب إيداعه مع القائمة ..... : ١١٨٢
١٢٠٠ ميعاد إيداع قائمة شروط البيع وأثر عدم مراعاته : ١١٨٢

١٢٠١ أحوال اشتراط تقديم قائمة شروط البيع في التنفيذ : ١١٨٣
١٢٠٢ صيغة قائمة شروط البيع ..... : ١١٨٤
قائمة شروط البيع ..... : ١١٥٨
رابعاً: حكم إيقاع البيع الجبري : ١١٩٠
١٢٠٣ رأي الإسلام في البيع بالمزاد ..... : ١١٩١
١٢٠٤ تعريف حكم إيقاع البيع ..... : ١١٩١
١٢٠٥ متى يصدر الحكم ؟ ..... : ١١٩٢
١٢٠٦ آثار تسجيله ..... : ١١٩٣
١٢٠٧ الطعن في حكم إيقاع البيع ..... : ١١٩٤
١٢٠٨ مستندات تسجيل حكم إيقاع البيع ..... : ١١٩٥
١٢٠٩ إجراءات تسجيل حكم إيقاع البيع ..... : ١١٩٥
١٢١٠ رسوم تسجيل حكم مرسى المزاد ..... : ١١٩٨
١٢١١ آثار تسجيل حكم مرسى المزاد ..... : ١١٩٨
١٢١٢ أحكام النقض في قائمة شروط البيع وحكم إيقاع البيع الجبري ..... : ١١٩٨
ثانيا: الحجز الإداري:
١٢١٣ قيده وقواعد عامة ..... : ١٢٠٥
١٢١٤ إجراءاته ..... : ١٢٠٦
١٢١٥ حالات اللجوء إليه عند عدم الوفاء بالمستحقات في مواعيدها (م ١ ق ١٩٥٥/٨٠٣) ..... : ١٢٠٧
١٢١٦ **مراحله وإجراءاته:** ..... : ١٢٠٨
أ) أمر حجز إداري تحفظي ..... : ١٢٠٨
ب) محضر حجز عقاري إداري ..... : ١٢٠٩
ج) محضر حجز إداري تحفظي ..... : ١٢١١
د) محضر جلسة رسو المزاد ..... : ١٢١١
١٢١٧ عدم جواز شهر محاضر الحجز الإداري أو التأشير بها هامشياً والتي تقدم من (البنوك) (منشور فني ٢٠٠٠/١٠) ..... : ١٢١٣
١٢١٨ **شطب الحجز الإداري** ..... : ١٢١٤
١٢١٩ ملاحظات على محضر إيقاع البيع في الحجز الإداري ..... : ١٢١٤
١٢٢٠ أحكام النقض في الحجز الإداري ..... : ١٢١٥

حكم شهر الإفلاس: ..... : ١٢١٧

١٢٢٠ مكرر ١- لا يجوز إفلاس التاجر إلا إذا أثبت عدم سبق شهر إفلاسه ..... : ١٢١٩

١٢٢٠ مكرر ٢- الفرق بين شهر الإفلاس وفرض الحراسة؟ ..... : ١٢١٩

١٢٢٠ مكرر ٣- هل يجوز شهر إفلاس غير التاجر ..... : ١٢٢٠

١٢٢٠ مكرر ٤- أحكام النقض في الإفلاس ..... : ١٢٢١

الباب الخامس

الوقائع المادية كسبب لكسب الملكية في العقار

أولاً: الحيازة بوضع اليد بالتقادم الطويل .... : ١٢٢٧

ثانياً: الملكية بالالتصاق وحق القرار كسبب لكسب الملكية في العقار ..... : ١٢٢٧

حق القرار ..... : ١٢٢٩

تعريفه ..... : ١٢٢٩

طرق اكتسابه ..... : ١٢٢٩

أثر تسجيله ..... : ١٢٣٠

أحكام النقض في الالتصاق ..... : ١٢٣٢

حكم المنشآت التي يقيمها الشخص على أرض الغير بحسن النية ..... : ١٢٣٢

حكم المنشآت التي يقيمها الشخص على أرض الغير بسوء النية ..... : ١٢٣٣

الباب السادس

قوانين وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقاري

أولاً: التحكيم وأحكام المحكمين: : ١٢٣٩

المستندات المطلوبة للشهر ..... : ١٢٤١

١٢٢٢ **أحوال بطلان التحكيم** ..... : ١٢٤١

١٢٢٣ أحكام النقض في التحكيم ..... : ١٢٤٢

فني (٢٠٠٣/١٢) ..... : ١٢٤٦

ثانياً: التعامل بالنقد الأجنبي: (ق ١٩٩٤/٣٨):

اللائحة التنفيذية لقانون الأحوال المدنية ..... : ١٢٤٨

١٢٢٤ (فني ١٦/٢٠٠٠): يجب الامتناع عن إثبات (أسماء الشهرة) لأصحاب الشأن في المحررات المتعلقة بأعمال التوثيق فقط دون المحررات المتعلقة بأعمال الشهر ما لم تكن أسماء الشهرة ثابتة ببطاقة تحقيق الشخصية : ١٢٥٠
ثالثاً: قانون الأحوال المدنية رقم ١٩٩٤/١٤٣ ..... : ١٢٥٤
اللائحة التنفيذية لقانون الأحوال المدنية ..... : ١٢٥٦

الباب السابع

أولاً: أمور يجب التغاضي عنها والتيسير على المواطنين رحمة بهم وتخفيف المعاناة عن كاهلهم مادامت لا تحكمها قوانين أو تعليمات... : ١٢٦١
ثانياً: حقوق وأسباب كسب ملكية ألغيت بقوانين: . : ١٢٦٣
ثالثاً: محاسن تذكر لكتاب تعليمات شهر ٢٠٠١: ..... : ١٢٦٤
رابعاً: مواضع عدلت عنها محكمة النقض من الخطأ إلى الصحيح وبما يتفق مع الشريعة الإسلامية، ومواضع قالت محكمة النقض حكمها في بادئ الأمر (بحق) ثم عدلت عنه إلى الخطأ، ومواضع تضاربت فيها أحكام محكمة النقض دون الوصول فيها إلى رأي موحد بشأنها، ورأي المؤلف ..... : ١٢٦٦

الباب الثامن

قسم القضايا بمكتب الشهر واختصاصاته: ..... : ١٢٧٥

الباب التاسع

المركز القانوني والأدبي لمأمور الشهر

المسئولية الجنائية والتأديبية لمأمور الشهر

أولاً: المركز القانوني والأدبي للعضو الفني الباحث بالشهر العقاري ..... : ١٢٧٩
أ) يتمتع بمزايا عديدة ..... : ١٢٧٩
ب) الخبرة أمام محاكم القضاء والعضو الفني في مجال اختصاصه ..... : ١٢٨٠

ثانياً: المسئولية التأديبية والجنائية للموثق ومأمور الشهر ..... : ١٢٨٢
س) ما جزاء من يقذف موظف عام بعبارات تمس كرامته الوظيفية ..... : ١٢٨٨
ثالثاً: حدود مسئولية الموظف عن أعمال خارج وظيفته ..... : ١٢٨٩
هل يعد تقديم موظف عام بشكوى إلى الصافة مخالفة تأديبية؟ ..... : ١٢٩١
هل يجوز للموظف أن يعبر عن الظلم الذي يلحق به أثناء العمل؟ ..... : ١٢٩١

الباب العاشر

قرارات وزارية وادارية:

(١) منشور فني (١٩٤٩/١٧) بمواد القانون المدني وثيقة الصلة بأعمال الشهر ..... : ١٢٩٧
(٢) قرار (١٩٨٦/٣٣٢٢) بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري ..... : ١٣٠٨
(٣) قرار وزاري رقم ١٩٨٦/٣٣٢٢ بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .. : ١٣٠٨
(٤) قرار وزاري رقم (١٩٦٦/٢١٦) بشأن التفتيش الفني على أعمال الأعضاء الفنيين والموظفين والإداريين ..... : ١٣١٦
(٥) قرار (١٩٧٤/٧٧٦، ٢١١) بشأن مقاس صور المحرر المشهر ..... : ١٣٢٢
(٦) قرار (٧٤/٧٧٧ ن ٢١٢) بتنظيم إدارة الترجمة : ١٣٢٣
(٧) قرار (١٩٧٦/١٠٢١) بنماذج طلبات الشهر : ١٣٢٧
(٨) ق(١٩٧٧/٢١٤) بتخويل أمناء المكاتب سلطاتهم التنفيذية تأكيداً لمبدأ اللامركزية للإجراءات وتيسير الخدمة لجمهور المتعاملين مع الشهر العقاري ..... : ١٣٢٨

الباب الحادي عشر

(١) قانون (١٩٤٦/١١٤) بتنظيم الشهر العقاري : ١٣٣٧
(٢) اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ..... : ١٣٦٢
(٣) قانون (١٩٦٤/٥) بتنظيم مصلحة الشهر العقاري ..... : ١٣٧٥
(٤) قرار (١٩٦٤/٦٥) باللائحة التنفيذية لقانون مصلحة الشهر العقاري ..... : ١٣٨٢
(٥) قانون (١٩٢٣/١٨) بتعديب نصوص القانون المدني للمحاكم الأهلية بخصوص التسجيل .. : ١٣٨٧
(٦) قانون (١٩٢٣/١٩) بتعديل نصوص القانون المدني المختلط بخصوص التسجيل ..... : ١٣٩١

الباب الثاني عشر

(١) القوانين وثيقة الصلة بالشهر العقاري ..... : ١٤٠١
(٢) عناوين بعض الهيئات والمصالح الحكومية وثيقة الصلة بالشهر العقاري ..... : ١٤٠٥
(٣) مراجع الكتاب ..... : ١٤١٢
(٤) كتب صدرت للمؤلف ..... : ١٤١٥
(٥) فهرس لمشتملات الكتاب ..... : ١٤١٧

تم بحمد الله

كمبيوتر
٠١٢٧٠٨١٧١٣