

القوانين المستحدثة

قانون التسجيل الجديد

بدأ عدم انتقال الملكية الا بالتسجيل - لا يترتب على العقود غير المسجلة
 الا الالتزامات الشخصية - مدى الالتزامات الشخصية - نتائج العقد الابتدائي كقيمة
 اثبات التعادل - عقود الخاضعة لتسجيل - العقود والاحكام النافذة لحقوق
 والاحكام المقررة لحقوق عقود الاجارة لاكثر من سبع سنين وايصالات الاجرة
 للمدة لاكثر من ثلاث سنين .

اصبح التسجيل واحداً مع القبول الجديد وعدم التسجيل يترتب عليه كما تقول
 للادة الثابتة من القانون ان الملكية والحقوق العينية لا تنقل ولا تتغير
 ولا تزول لايد المتعاقدين ولا بالتسليم للغير والعقد غير المسجل لا يكون لها من
 الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين .

وهذا لا بد ان الجديد كما رأينا وتبينه : مشروع السجلات الثلاثة الذي انتمت اليه
 والواقع ان المشروع لم يستطع ان يدخل في البلاد دفعة واحدة نظراً لم تأتقه في
 السنين العارضة الطويلة فعمد الى اجراء بعض تعديلات في النظام الحالي تكونت
 نتيجة لادخال السجلات الجديدة فيما بعد .

ادون منذ اولى يناير سنة ١٩٢٤ اصبحت الملكية والحقوق العينية خاضعة ووجوب
 التسجيل ويكون مأمور الالتزامات الشخصية التي تترتب على العقود غير المسجلة .

اول الاجابة على هذا السؤال ان تعرف ان المتعادل برغم عدم تسجيله
 يلزم المتعاقدين من حيث كونه عقداً غير انه اذا عمل انتقال الحق وان لم يتبين استعمال
 اني تم ضمن المتعادل جازاً انه لا يصبح نقل الملكية والا بقولها التسجيل وهذا على

احملت القيام بواجبك لانك لا ترحم الا بربنا
 — يا سيدي لا استطيع فالواجب في كل شيء
 — اذا انتظرتي وسأعود اليك عن قريب
 قال شارل هذا وخرج من الغرفة وذهب نوا الى حيث كانت بما كانت المصنع
 الكرى تحركها فوى النار وبسبح ما ذلك الدوى الخفيف واقرب من احداهما وضع
 ايها يده اليمنى تحت احد دواليها فعمه يري التلم باقل من لحظة وعاد الى حيث كانت
 عروسه ولام بسبل من اصبعه المبرعت اليه موثقة صارخة ، فهدأ روعها وسار معها
 الى حيث كان مدير الولايس فلما رأى الحبيبين داخلين وشهد الدم يسيل من بد الشارب
 ممزوجا بدموع تارك الحشاء الطاهرة القلب الخائفة على حبيبها تحركت سبفه فواداه
 تلك العواطف الانسانية ولم يطل به المقام بل اثر ذلك حتى مد يده الى شارل وقال
 انك اطلق سراها الشاب وانى لاول مرة في حياتي اعمل امر القيام بواجبي احترايا
 لشعورك وشعور عروسك الشريف ولكي لا أعد جانبا بعمل على تفريق فليسا كما ثم
 هز بد شارل وهناه ولا فتم الباب ليخرج رأى هيربرت رفيق شارل في سجنه
 داخلا وقد فتم ذراعيه وضم صدقه الى صدره وبكى الاثنان فرحا خصوصا بعد ان
 عرف شارل منه ان رجل الولايس قبضوا في ذلك اليوم نفسه على الولايس الذي
 الحارس واودعوا السجن وعرفت الحكومة بذلك ان شارل يري
 وعلى اثر كل ما جرى سمعت في قاعة القصر الكرى انغام الموسيقى داعية العروسين
 الي عقد قرانهما فاقبط شارل عندئذ ذراع حبيبته وسار حيث يشقوه اليه
 وهناك نعت وابل من الزهور وير نجات الاوتار واصوات المهنئين لفظ الكاهن
 ووجد الى الابد قلبين متحابين « السبينة »

يجوز اثبات البيع بالبينة في حدود المادة ٢١٥ مدني لان قانون التسجيل مع نضه على ضرورة تسجيل جميع العقود المتعلقة بحق عيني لا بوجوب ان تكون هذه العقود مكتوبة—وان يكن ذلك اصعب من مستلزمات تطبيق هذا القانون—وانما يجوز قانوناً ان يحصل التماثل شفاهاً بيقام الدليل امام المحكمة على حصوله وهي تحكم بشئون البيع وهذا الحكم يقوم مقام العقد الكتابي ويجب تسجيله

وقد يكون هناك مبدأ بثبوت بالكتابة كخطاب صادر من البائع لشخصي بقر فيه بمصوب البيع وفي حالة كهذه يجوز تكلفه الاثبات بالبينة والحكم بصحة البيع اخيراً ثم تسجيل هذا الحكم

عنا هو مدي الالتزام الشخصية التي يقصدها القانون ثا هي اذن العقود الخاضعة للتسجيل ؟

رأينا ان الفكرة التي شغلت الشارع هي ضمان نقل الحقوق العينية العقارية ونحن نعلم ان الشارع عين المادة ٦١١ من القانون المدني الاهلي هذه الحقوق وهي الحقوق العينية القابلة للرهن الرسمي وحقوق الارتفاق والاستعمال والسكن والرهن العتاري—نكل عقد يتعلق بهذه الحقوق من حيث تقريرها او اقفائها يجب تسجيله حتي يكون حجة على الغير . ويراد بالغير كل فرد ادعي حقاً من هذه الحقوق على العقار واكتسبه بالطريق القانوني . وجعلت المادة المشار اليها تسجيل في نقل هذه الحقوق عبر الوفاة . وقررت المادة ٦١٢ ضرورة تسجيل الاحكام المظهرة او المشتملة لهذه الحقوق . وذكرت المواد الاخرى التي بعدها بقية الحقوق

يبد ان الحكومة لما عازمت على توحيد افلام التسجيل وادخال نظام السجلات المظهرة في مصر نقرر ان تكون العقود الخاضعة لتسجيل هي :

اولاً—العقود المقرر تسجيلها من قبل بمقتضى القانون القديم

ثانياً—العقود والاحكام المظهرة للحقوق العينية العقارية والعقود النافذة لها

ثالثاً—العقود والاحكام الخاصة بطريقة الانتفاع بحق ارتفاق مقرر قانوناً ومدة

: تنازم ذلك من التصويبات

عكس ما كانت تقول به اللجنة الدولية في مشروعها من ان العقد العربي يزول كل الز
له ويعتبر كأنه لم يكن اذا لم يسجل .

والذي يترتب على استحالة العقد الى التزامات شخصية امران :

الاول - المطالبة بتعويض و اساس التعويض في هذه الحالة هو التفسير في
انواعه - فاذا اشترى زيد عقارا من كرم ثم امتنع الباع عن انقائه العقد او عبارة اخرى
امتنع عن نقل الملكية للمشتري كان لهذا المشتري حق المطالبة بتعويض عن عدم الوفاء
بهذا الالتزام .

الثاني - ازام الباع بانقائه البيع فاذا مرض ان اشترى زيد عقارا من بكر و وقع فيها
بعضها عقدا و ريثا ثم قام زاع بشأه من حيث الرضا و جعل العقد ابيه او ضمن فيه
بالانكار او الزور او اليه احد الطرفين المضموران ، ام كاتب المحكمة التصديق على
الامضاء او الختم جاز للطرف الآخر ان يماسه امام القضاء بدعوى تحقيق الامضاء
او الختم طبقا للمادة ٢٥١ من المادة وما بعدها و يطلب الحكم بصحة العقد و بني صدر
الحكم و يجب تسجيله و يعتبر تسجيل ناقلا للملكية
سوفنا الاستفراء في هذا المحي الى بسط المسألتين .

الاولى وجود عقد ابتدائي و امتناع الباع حلالا عن تحرير العقد النهائي فقد يحصل ان
زيدا يشترى عقارا من كرم بعقد ابتدائي و يتفقان على ان يدفع زيد عمرو ثاوي دي ياتي
التمن عن تحرير العقد النهائي ثم يمرض زيد الممن و يتنوع بكر عن تحرير العقد فكيف
يرجع المشتري بمخوفه على الباع ؟

الدعوى يجب ان تكون شخصية اي مستندة الى الحق الشخصي او بمسألة اخرى
الى الالتزام الشخصي المترتب للمشتري في ذمة الباع - وما دام الباع لم يتم نقل
الملكية فهو ملزم بالتعويض و برد ما استولى عليه من الثمن .

المسألة الثانية تبسطها في الفرض التالي

باع زيد عقارا الى بكر ثم امتنع الباع عند تقديم العقد لتصديق على الامضاء
اولا و تسجيله ثانيا فكيف يستطيع المشتري اثبات البيع قبل الباع ؟

دون سواها ولأن الحكم لا يستحق عينا عتارا با واذن يكون الشارع قد أزداد الحقوق
 قصها الواردة بالقانون القديم

ثانياً - الأحكام النهائية الخاصة بالحقوق العينية العقارية المتقدمة أي الأحكام التي
 تحوز قوة الشيء المحكوم به وتكون ملزمة بإنشاء الحقوق العينية أو تعديلها أو انقائها
 والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية هي حتماً أحكام مرفعي المراد هي دالة
 في إطلاق هذا النص

و يشين من هذا أيضاً أن القانون أبقى التمسك بالخاصة بتسجيل حقوق الامتياز والرهن
 والاختصاص على حالها

أما النوع الثاني من العقود المأخوذة للتسجيل فهو يشمل :

أولاً - العقود والأحكام المنطوية لحق الملكية أو لحق عيني عقاري (و يدخل في ذلك
 عقود وأسكان القسمة) والعقود والأحكام هنا هي غير العقود والأحكام في النوع
 الأول لأن الأولى خاصة بإنشاء الحقوق لأول مرة باعتبارها لم تنور من قبل بين الطرفين
 والثانية خاصة بتأييد الحقوق الموجودة من قبل . ونظراً لاختلاف النوعين وعندها
 الشارع في مادتين مختلفتين لا في مادة واحدة

ويلاحظ هنا أن المذكورة لتفسيره لقانون التسجيل الجديد تقول أن العقود والأحكام
 المنطوية للحق لا يمكن تجزئتها برغم عدم تسجيلها من قبعتها الجوهرية وهي الأقرار
 الصريح بحق سابق الوجود . وهذا الاختلاف من نوع العقود والأحكام ينتج عنه
 اختلاف في الأثر المترتب على عدم التسجيل يعني أن العقد أو الحكم المطهر للحق كلاهما
 ملزم للطرفين ولكنه لا يكون حجة على الغير إلا بالتسجيل . وعلى ذلك فالسجل مما
 ليس شرطاً أساسياً للحق لأن الحق مقرر من قبل ولم ينشأ بهذا العقد أو الحكم والتسجيل
 هنا يحكي تماماً التسجيل القديم

غير أني ألاحظ أن ذلك الحق المقرر من قبل والذي أتى هذا العقد أو الحكم مؤيداً له
 إما أن يكون حقاً شخصياً أو حقاً عيانياً عقارياً فإن كان الأول فلا شأن بالتسجيل به وإن
 كان الثاني فإنه لا يفتقر في الأصل إلا بالتسجيل ولا يستطع الأقرار الصريح أن

رابعاً - العقود النافذة أو المظهرة لشكر أو الطمأنينة بالسياء التصرفات أكمه وقد

علمنا - انتقال الملكية بسب الوفاة والأرث والرؤية (المسألة ٢٠٤٠)

سادساً - الاستقاطا والمخلول إذا كان المدين مقبولا يتشبه عن نظري كالمقرو

والامتياز

سابعاً - اسباب فقد الأهلية كالغتر والتمارة وهذا كله من مادة ١٤٠٠ من مشروع

التصحيحات العقارية

أما قانون ٢٦ يولييه فإنه لم يقل بالتسجيل في هذه الأحوال النجعة بل أحدها

دون البعض الآخر ورأي أي - لا ضرورة تقسيم العقود والأحكام الى نوعين كما يستلزم

فذلك من المذاكرة الإبداعية

النوع الأول خاص بالعقود والأحكام التي للعقود والنوع الثاني خاص بالعقود

والأحكام المقررة لحقوق أي المظهرة لما

قاله مع الأول مقتطعه المادة الأولى والفقرة الأولى وهذه العقود هي .

أولاً - العقود بين الأحياء التي من شأنها التنازل عن ملكية أو حق منتهى نظري

آخرها نقله أو تغييره أو إزالته سواء كانت هذه العقود عرض أو غير عرض

وهي ذلك بل انتقال الملكية بسب الوفاة والرؤية غير الخالص بالتسجيل وليس

التواعد المقررة في القانون القديم كما هي . وسواء كان العقد عرض كعقد البيع أو

غير عرض كالقائمة وحسب تسريه غير أنه يلاحظ أن القانون الجديد أطلق التمييز فيما

يخص بالمخوق العينية الأخرى بينما أن القانون القديم بين هذه المخوق ثلاثة أنواع

وبدل التي نصت على الحقوق العينية الثابتة للشخص وحقوق الأركان والاستعمال والتملك

والرهن العنقري

وهذا الاختلاف وإن كان يفسر عن المخوق العينية الثابتة والقانون القديم قبل يتخلل

أربعة حقوق عينية الأخرى التي لم ينص عليها أحد القانون - أو يميزه أخرى بل

يبدل في هذا المعنى الوقت والمكان

يستدل أن يكون هذا قصد الشارع لأن الوضوح أحكامها خاصة بوضع للمصلحة الاجتماعية