

قانون

النجيل الحديدي

الانتماءات التنظيمية والعقد مع العميل

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قدوس الله رب العالمين

إن الخدمة الشريفة في كل بلد، وإذ خاصة في بلدنا، لا يمكن أن تكون إلا خدمة للشعب، وخدمة للشباب، وخدمة للمرأة، وخدمة للوطن، وخدمة للإنسانية. وخدمة للشباب، وخدمة للمرأة، وخدمة للوطن، وخدمة للإنسانية. وخدمة للشباب، وخدمة للمرأة، وخدمة للوطن، وخدمة للإنسانية.

وكان الزمان في حيز عكولهم الشومس، من أجل أن الأديان الشككية
والفردانية من القاطعة إلى ذلك شعاعاً من أفكارها، ولا بد
من الحيلولة عليها وقت الأفاق المزمع . بحيث أن التراجع ذلك فلا التزم ولا كان
ولاسيما بالقرن العام . فقامت بعد ذلك طائفة الصلابة في سلكه بحسب ما كان
ما كان الشك الحقة وبقوع البيع للزمن الحبوب وعلى عوارث لثابتة في وقوع
البيع . وهو ما يسمى ما يسمى بـ « لا اله الا الله » ولا اله الا الله .
فيمتد الشك الصالح « الشك في الاعتقاد » لا الزعم في علم . وكان
للإيمان العائلي على ذلك دوراً . دور الأديان الإلهية ولا أثر من الجسدية
الطائفة . دور الصالح المزمع . الأديان الشككية المبنية عليه . الشك في تلك الكفة .

وكانت تنتقل هذه الملكية من طريق التقاضي العدلي والعراق المجازي القضائي بأن يتفق البائع مع المشتري على تصوير دعوى يدهي فيها المشتري ملكيته لمبيع فيقره البائع ويصدر حكم القاضي باقرار الملكية ليد المدعي .

ويتطلب أن الغرض من العلانية والادخار الشكلي تأكيد نقل الملكية ، ليس فقط بين المتبايعين ، بل لحماية الغير أيضاً . بحيث تصبح هذه الادخار الشكلي أداة ضمان لحماية ارادة المتعاقدين . وفي ذلك يقول المشرع الألماني المعروف (اهرنج) « ان لهذه التبريد الشكلي عند الزمان بعض الزايات أنها لا تجعل لاسر الارادة في التعاقد محلاً للشك ، بل هي تطيع العقد بطابع لا يستطيع معه الاقالات من قوة اثره وصحته ، كما تطيع الحكومة العملة اثبات لصحتها » (انظر كتابنا في الالتزامات النظرية العامة من ٦٧ ن ٧٠)

ولما كانت روما السوابك معروفة في طريق المدنية وراحت العمائم تزحت اليها الخاليات الاجنبية ودعوت صوب المعاملات التجارية والمدنية عمل مشروعاتها وفي طليعهم الربيثور الروماني على كسر اغلال التبريد الشكلي وتحرير العقود نوعاً ما من مضايقات الادخار العلنية .

ثم جاء الرئيس . هـ في ياراتهم التشريعية يحذون الزعة الرومانية في اواخر ايامها ورواداً من اعارات العلانية ضرورة تسليم المبيع ثم اكتفوا بضرورة ذكر شرط التسليم بالعقد فابعد حصول التسليم والحقيقة غير ذلك . وجاء أخيراً قانون نابليون وفرر بمادة ١١٣٤ التي ابدت العقد صريح المتعاقدين ، يجعل انت الملكية تنتقل بمجرد التعاقد عليها بالنسبة للطرفين بالنسبة للغير . ووضع الشارع الفرنسي قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ وفرر به انت الملكية لا تنتقل بالنسبة للغير الا بالتسجيل ، التسجيل الشخصي باسم البائع ، لا التسجيل العيني باسم العين المبيعة ونقل عنه الاحكام هذه الشارع المصري المتأخذ سنة ١٨٧٥ والاهلي ١٨٨٣

ورأى بعض الدول الأهمية عند الأخذ بنظرية التسجيل الشخصي والاستعانة
عنه بالتسجيل العيني . فمثل ذلك لما جاءها المعروف سنة ١٨٧٠ . وقرر هذا
القانون الألماني أن يكون التعاقد رسمياً ، والله يجوز المشتري الذي استحال عليه
الحصول على عقد رسمي بسبب عت البائع ، أن يرفع دعوى ويحصل على حكم
بصفة التعاقد في ذاته ثم يتحل هذا الحكم ليقيم مقام العقد الرسمي (المادة ٨٧٠
من قانون التسجيل الألماني الصادر سنة ١٨٧٠)

هذا ومن أخص خصائص التسجيل العيني أنه الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل
وأنه بحصول التسجيل لا يتحل العقد حكماً ما ، ولو ثبت أن البائع غير مالك . إلا
أنه في هذه الحالة يصح إعطاء تعويض للمالك الحقيقي بدفع له من رسوم التسجيل
وإن بدأ الشارع المصري إلا بإطرار أهل القدر خارج مصر حيث تقدم لتسجيل
الشخصي ورعيته في الأخذ بالتسجيل العيني . بل شارع هو الآخر في إشهار حرب
عوان على النظام القديم . فمثلاً قدم لجنة التشريع المصري سنة ١٩٠٢ مشروعين
أحدهما في توحيد اللام التسجيل بصر لرفع عقبة تعدد أنظمة التسجيل الترويج
للعقارات العقارية ونسبت قيمة الملكية . والثاني لتقرير نظام التسجيل العيني ، أي
نظام السجلات العقارية . فقررت اللجنة الدراسة المشروعين مع إدخال تعديلات
عامة ، وانتهت منها سنة ١٩٠٤ ونقل الشارع المصري ذلك حتى سنة ١٩١٢
فالمبادأة إلى المشروعين ، فأنهى الأمر بفتح الباب سنة ١٩١٢ . ثم سنة ١٩٢٣
١٨ أيلول ١٩٠٤ منحت تمويلاً للأخذ بها . مع نظام السجلات العقارية وقرر الشادة
الأولى منه بأن الملكية لا تدرأ الحق العيني العقاري . مع عام لا تنقل بين الطرفين
إلا بالتسجيل . وأنه لا يكون العقود غير المسجلة من الآثار سوى الاتفاقات
الشخصية بين المتعاقدين) .

وما عزم أن عمل بهذا القانون من أوله سنة ١٩٢٤ حتى تطورت الآثار في

تعيين مدى مرمى هذه المادة الاولى ، واختلفت فيها الآراء عبارة (الالتزامات الشخصية) من الالهام والغوص . وظنرت اوجه الخلف على الاحصاء اولا في موضع الشفعة ، فيما اذا كانت الشفعة جائزة في عقد المشتري غير المسجل ، وثانيا في موضوع النصب ، فيما اذا كان يعتبر نسبيا معافيا عليه بالمادة ٢٩٣ عقوبات مع البائع . فاعتار مرة ثانية بينا المشتري الاول لم يسجل . واخيرا في موضوع ما اذا كانت قد يجوز للمشتري تعاقدا شوازي ، او تعاقدا كتابيا غير صالح للتسجيل لنقص سببه شرائطه الشكلية ، حتى مقاضاة البائع للحصول على حكم يقوم مقام العقد الكتابي ثم تسجيل الحكم ذريعة لنقل الملكية .

وقال مذهب بأن لا شفعة ولا نصب ولا حكم لتسجيله . وجمته ان العقد غير المسجل يستحيل فقط الى تعويض ، لان ذلك هو المقصود من عبارة (الالتزامات الشخصية) الواردة بالمادة الاولى من قانون التسجيل ، ومن المستحيل المطالبة بالعقد ملكية او نسبيا ما دام العقد لم يسجل .

وقال مذهب اخر بعكس ما فرره المذهب الاول واجاز الشفعة والتقليضي للحصول على حكم لتسجيله واجاز النصب (في حالة التواطؤ التذليلي بين البائع والمشتري الثاني المسجل قبل المشتري الاول) وجمته ان (الالتزامات الشخصية) لا تستحيل الى تعويض حتما . انما هي تعبرف الى الالتزامات التي تنشأ عن طبيعة العقد المعقود بين الطرفين . فان كان بيعا ، التزم البائع بتسليم العقار والتزام المشتري بدفع الثمن ، ولو كان العقد غير مسجل . وذلك كله لان قانون التسجيل لم يعمل للاهيات على احكام البيع الا فيما يتعلق ، ويتعلق فقط ، بحكم نقل الملكية ولما الاحكام الاخرى المقررة في البيع فهي قائمة ومقررة بالقانون المدني ، ولا بد من الاخذ بها في موطن قانون التسجيل الجديد ، وانه يجب حصر مفعول هذا القانون الجديد فيما يختص بمسألة واحدة ، وهي مسألة نقل الملكية ليس غير .

والأول للمذهب الأول ، وأما للمذهب الثاني ، ونرى الأول بعد
 التمهيد السريع التاريخي الذي أمروا به ، الأدلة القائمة على عدم صحة المذهب
 الأول ولا تتألف مع الاستمارات العملية ، والأصول القانونية ، ومع الاستمارات
 التاريخية التي لها اليد الطولى .

أما الأدلة فهي :

(١) قانون التسجيل الجديد مذكرة إقليمية ، ودت بها الاستمارات التي عمل
 فيها الشارع على وضع القانون (وهي مشورة اللجنة البرية بحلة الحضانة المجلد ٣
 من ٤٥٧ وما بعده ، واللغة الفرنسية بحلة جازيت الحاكم المختلطة المجلد ١٣ من
 ٤٢ وما بعده) ، تشير هذه المذكرة إلى مسائل تاريخية ، إلى مسائل علمية
 قديمة بحثة .

والمسائل التاريخية في القانون القديم ، والقرآن الكريم ، والطريق إلى العلم بالسلالات
 العفارية اسم السجل العربي ، ذلك العلم الذي تفرع مشروعه لدى اللجنة
 الدولية سنة ١٩٠٤ ، وهو مأخوذ عن النظام الألماني الموضوع سنة ١٨٧٣ وعن
 الأنظمة الأخرى الأجنبية .

وقد لاحظنا أن المادة ٨٧٣ من قانون التسجيل البري الألماني الموضوع سنة
 ١٨٧٢ قررت أنه يجوز الحصول على حكم التسجيل ، إذا استعمل عمل عقد رسمي
 في مصلحة المشتري ، وفرت المادة ٢٢ من مشروع السجلات العقارية للفرنسي
 بأنه لا بد في العقد القانوني لتسجيل أن يكون رسمياً بحيث إذا انعقد التعاقد
 عرفياً فلا أثر له مطلقاً لا من حيث نقل الملكية ، ولا من حيث التصرف به ، حتى
 ولو كان التوقيع متفقاً عليه ، انعقد ، أي لو كان هناك شرط جزائي ، ولقد
 عارضت الحكومة وقتئذ كثير من مآثر في هذا النص (انظر كتابنا في الأحوال
 من ٨٦٩ إلى ٥٩٤ وما بعدهما) ، ولا حاجة لشرح ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ ، بل يشاهد

الآخذ بذلك القاعدة القاسية، وإعمال قسوتها في موصفين : أولاً، في أنه لم يقرر رتبة العقد
في أوجب المصادقة على توقيع المتعاقدين (المادة ٢٠ من قانون التسجيل) . وأما
يتزع عن التعاقد العرفي، غير المسجل، المصادق عليه، غير المصدق عليه، أثره القانوني
من حيث الالتزامات التي تنشأ عن طبيعة العقد . هذه هي الاعتبارات التاريخية
ولما المسائل العلمية الدينية البعثة وأنه رأي أن ليس من المطلق أن يكون
عقد التملك نافذاً على الكافة وسجة على الجميع، بينما لا يكون على الغير إلا إذا
سجل . فكان العقد غير المسجل نافذ على الكافة وغير نافذ عليه .

والمستفاد من الاعتبارات التاريخية والدينية أن التاريخ لا يبرع عن التعاقد،
شفوياً كانت أو كتابياً، أثره القانوني بين الطرفين . ويجوز لكل منهما حق
مطالبة الآخر بما استوفيت به ذمته من الالتزامات الشخصية فيما يرجع لطبيعة العقد
اللقود بينهما . بحيث لا يتحول هذا الالتزام الشخصي إلى مجرد تعويض في
حالة استحالة تنفيذ الالتزام الشخصي وإنما دام الالتزام الشخصي قائماً . ويمكن
تنفيذه، فلا محل للمطالبة بتعويض إذا المشتري يتبرع دائماً بالالتزام الشخصي
الأصلي، فله المطالبة به . أو دائن بالتعويض عند استحالة تنفيذ الأول . والحوار
للدائن لا للمدين (انظر المادة ٩٨ - ١٢٣ مدني - كتابا سبب الالتزامات،
النظرية العامة من ٢٨١ ن ٢٩٢ وص ٢٨٢ ن ٢٩٣)

(٢) المشار (برناردي) مشرع إيطالي معروف اشتغل بالقضاء المصري
اعتلظ من وقت إنشائه سنة ١٨٧٥ ونزك ثم زاد إليه ثم نزك أخيراً سنة
١٩٢٣ . وقد اشتغل بكل لجنة تعيين لوضع نظام السجلات العقارية (اسم
محاضراته في قانون التسجيل الجديد بمجلة مصر الحديثة سنة ١٩٢٢ بالجريدة
من ١٧٣ - ٢٨ وعلى الأخص من ١٧٥ - ١٧٥) . وقد كانت سوا
بالجنة الخاصة التي وضعت قانون التسجيل الحاضر . وهو الذي مرر مشروع ذلك

القانون ٠ وهو بنفسه واضع المذكرة الايضاحية ولقد قرر هذا المنشار بالجنة الخاصة بعقد جلسة ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٢٢ « بان العقد غير المسجل لم يخرج عن كونه وعداً بالالتزام بنقل الملكية ٠٠٠٠٠٠ والا حكم على البائع بالتعويض لم تنشر محاضر جلسات هذه اللجنة ٠ ولكن اطالنا عليها حتى ابوزارة الحفانية

وقرر المنشار الملكي « يولا كازيلي » احد أعضاء اللجنة بنفس الجلسة ما يأتي « ٠٠٠٠ ان الملكية لا تنتقل بين الطرفين وبالنسبة لغير الابان تسجيل ٠ على أنب مرد اتفاق الطرفين يجعل المشتري الظاهر بثابة دائر ، لا يجوز له فقط حتى التعالية بتعويض عند عدم حصول العقد رسمياً ، بل يجوز له حتى رفع دعوى له على حكم يجل على العقد الرسمي ، ويجوز تسجيله ٠ وقرر المرحوم عبد الحيد باشا مصطفى أحد أعضاء اللجنة بالجلسة نفسها « أن يترك الامر في الفصل في هذه المسائل الى القضاء » والمفهوم من اقرار هذين العدوين صاحب الاثر التعل في وضع قانون التسجيل ، ان العقد غير المسجل ، لا تنزع عنه آثاره القانونية من حيث الالتزامات الناشئة عن طبيعة العقد ، فان كان العقد يماوجب اعتبار البائع واعدأ بالبيع والوعد بالبيع بيع واذا نفذ أو استحال على المشتري تسجيل العقد لنقل الملكية اليه جازله ورفع دعوى بصحة التعاقد وتسجيل الحكم ٠

بل يتفق ماقرره عضوو القانون مع القول بان العقد غير المسجل يستحيل في الحال الي تعويض ؟ وكيف يستحيل العقد غير المسجل الي تعويض ، مع أنه من الممكن الحكم على البائع بحكم المشتري من الاستفادة من عقد البيع ، باعتبار المشتري شترياً ، والبائع بائعاً ؟ واذا كان للمذهب الاول الذي فصل عن نفسه ، لأن من أساسه سند بالأعمال التحضيرية لقانون التسجيل ، لقرر محضروه بعدم جواز رفع دعوى للحصول على حكم التسجيل ، ولقرر ١٠ بقصر المستوى على المطالبة بتعويض ، وبالتعويض فقط ٠ « السياسة » (لها تابع)