

قانون

التسجيل الجدي

الالتزامات الشخصية والعقد غير المسجل

بم. الاستاذ الفاضل الدكتور عبد السلام بك ذهبي

مدرس القانون المدني بكلية الحقوق في مصر

(٣) - ورد بالمذكرة الإيضاحية تأييداً لما فوره « برلودي » و « يولا كاز بلي » أن التمتع بدم يمكن المشتري من التسجيل . وهل ينفي هذا القول مع المذهب الأول التمسك بالسداد العقد غير المسجل الى تعويض ؟ لانه ان قيل باستحالة العقد الى تعويض . لما كان محل القول الزام البائع من تعيين المشتري من التسجيل (٤) . وان عدم التسجيل لا يرفع عن العقد كونه القابض . والآثار المترتبة عليه . فمقد البيع في التسجيل ومع صحيح بدم . واحكام البيع مأخوذ منها . ما يعبر عنه غير المسجل غير داخل للملكية . ولكنه اداء صالحه لغيرها اذا تسجل . ولا يمكن القول . انه قبل تسجيله مقر لبعض فقط . مع القول بانفساخ نقل الملكية بالتسجيل . لان التسجيل لا يوجب الا العقود الصالحة لنقل الملكية . وأما اذا كانت عقود . منقولة بمجرد تعويض ، فلا يوجبها التسجيل . كما فورنا ذلك . فاذا اشترى المشتري العقار وتسلمه قبل بيع البايع من عقاضائه بالتعويض لمجرد ان عقد البيع لم يتسجل ، والتسجيل كما هو معروف من شأن المشتري الحائز للعقد الممد والتنازل لتسجيل ؟ وهل يجوز التبري بها بالاستفادة المشتري من اعماله أو من باب

اولى من عنته ، فلا يسجل حق يفوت حق البائع عليه ، فلا يستطيع البائع مطالبة
بالتعويض لعدم انتقال الملكية ؟

ان لهذا المذهب اخطاراً تلحق المعاملات ، واهمها على الاصول القانونية العامة :
اما الاخطار فانه يكفي ان يعطل المشتري عملية التسجيل بطله هو ، او يعطل
البائع عملية التسجيل لدى المشتري ، حتى يستحيل العقد غير المسجل الى مجرد تعويض
مع ان الغرض الذي رعى اليه الطرفان انما هو البيع ، اي تلك العنارة . فاذا روعي
المذهب الاول لوقف دوالات المبيعات .

واما الاقيان على الاصول القانونية ، فانه بالمذهب الاول تزال الالتزامات
الناشئة عن العقد الاصلي مجرد عدم تسجيله ، يزول البيع ، او يزول بوجه عام عقد
تقرير الحق العيني العقاري ، وتبطل البيع مجرد عدم تسجيلها ، ويسلط كل من
المشتري ، والبائع على الآخر في ان يفوت عليه بزوال العقد مجرد ان يمنع عن التسجيل
ان كان مشترياً ، او مجرد ان لا يمكن البائع المشتري من التسجيل ان كانت بائعاً
متعاقباً ، او لم يقل بعضه القانون ان المشتري دائن للبائع بالالتزامات الشخصية
الناشئة عن العقد ، وان هذا المشتري في حل من مطالبة مدينه البائع في الوفاء بما
التزم به . اذ كان المشتري دائن بالالتزام الاصلي الناشئ عن البيع ، فله فائدة
وبداهة طبق بالمطالبة بهذا الالتزام . ولا يتحول هذا الالتزام الى تعويض الا اقل
استعمال الوفاء بالالتزام الاصلي ، لان الاصل في الوفاء ان يكون بنفس ما التزم به
الملتزم . (كتاباً في الالتزامات ، النظرية العامة ص ٢٥٠ ن ٣٦٧) وهو ما يسمى
بالتعهد المباشر اي التنفيذ بالحق ذاته المفقود عليه (الالتزامات ص ٢٦٦ ن ٢٧٥)

(٥) ان في القول باستحالة العقد غير المسجل الى تعويض ، وفي حصر حق
المشتري في دائرة المطالبة بالتعويض فقط ، فوالا يذهب بالأغراض الاجتماعية
والاقتصادية المرصدة من الدالات بين الافراد اذ ماذا يستفيد المشتري ، وعلى

الاخص ان كان شخصاً متعاقباً كشركة مدينية او تعاقباً ارجمعية ادينية او سياسية او محلاً بلدياً او مجلس مديرية ، من التضامن بتعويض في الوقت الذي قد اشترى فيه العقار ليجعل مدرسة او مستشفى او مستوصفاً ؟ اليس بفوت الغرض المرجو من الصفقة اذا ما اعلنت العقار من المشتري ؟ اليس الضرر محققاً ؟ اليس سبب ذلك تسمية المعاملات المحيوبة بالحصة ، من اجل المطلق ، ذلك المنطق الذي يقول بانها ما دام المقدم يتسجل فلا الملكية عن البائع زالت ، ولا الملكية للمشتري انتقلت ، بل هناك حق بتعويض و بتعويض فقط ؟ وهل من العمران ، والقانون مظهر من المظاهر العمرانية الشق ، ان نداس المعاملات في خدمة المنطق ؟ او ليس من العمران ان يوقف المنطق على خدمة الانسان في هذه الحياة الدنيا !!!

(٦) اما في نصرتحق المشتري على مجرد المطالبة بتعويض خطراً محققاً به ايضاً من جانب آخر ، لانه يجوز الا يجرد شيئاً بتفقد عليه وفاء بالتعويض الذي يحكم به ، بعد ان يكون البائع قد تصرف في العقار لمشتريان قد سجل هذه المرة عقده ، وينفذ عقد المشتري الثاني لتسجيله على المشتري الاول الذي لم يسجل عقده لعدم وجود عقد لديه قابل للتسجيل طبقاً للشروط الكتابية المقررة بقانون التسجيل اما اذا قلنا بالمذهب الثاني الذي نأخذ به فانه يجوز للمشتري غير التسجيل الحق في رفع الدعوى بطلب تسجيل العقار والحكم بصحة التناقد ، ثم تسجيل الحكم في بعد . واذا خاف نصراً من جانب البائع اضراً به ، فما عليه الا ان يسجل عريضة الدعوى ، اخذاً بالقياس بالمادة ٧ من قانون التسجيل ، حتى يقطع خط الرحمة على البائع ، وحتى يكون التسجيل ايذاناً للمشتري الثاني بان هناك نزاعاً قائماً على العقار

وربما يتولى اصحاب المذهب الاول ، واعلموا قائلوه ، ان للمشتري الاول الحق مع ذلك في الظن في عقد البيع الثاني اذا حصل هذا البيع اضراً بالمشتري الاول غير المسجل اذ يعتبر هذا المشتري الاول دائماً ، وان البائع قد اراد تصريفه الثاني هذا الحق الضرر بذلك الدائن . اي ان

للمشتري الاول حتى رفع دعوى ابطال تصرفات المدين ، وهي الدعوى التي يبطل بها العقد الثاني المسجل . ولكن فان انتصار هذا المذهب الاول ، انفع نجاج هذه الدعوى لا يدخل العقار ، طبقاً لمذيعهم ، في مال المدعي ، وهو المشتري الاول ، انما يدخل في مال المدين وهو البائع ويتزاحم الدائتون على اختلاف صنوفهم على اقتسام ثمنه اقتساماً نسبياً لديونهم (هناك رأي قضائي فرنسي يقول بتزاحم الدائتين في حالة نجاج دعوى بطلان التصرفات . انظر الالتزامات لنا ص ٢٥١ ن ٣٥٨ - مارن مع ذلك استئناف م ٣٠ ديسمبر سنة ١٩١٢ مجلة التشريع والقضاء المخطئ المجلد ٣٠ ص ٩٤ - واستئناف م ١٠ يناير سنة ١٩١٦ مجلة نفسها المجلد ٢٨ ص ١٢٢ واستئناف اولي ٩ ديسمبر سنة ١٩١٣ مجلة الشرائع المجلد الاول ص ١٨٣ رقم ٣٢٧) وتنفذ المزاحمة بلا خلاف على الاخص فيما لم يدخل الدائتون الآخرون خصوصاً في دعوى الابطال (الالتزامات ص ٣٥١ ن ٣٥٨) . وفان انتصار المذهب الاول انبج نجاج دعوى الابطال بتوقف على شرطين هامين : اولها اعتبار المدين البائع . ثانياً سوء نية المشتري الثاني . اما الاعسار فالامر في اثباته ليس من البسولة بحيث يطعن المدعي الى السماح فيه . واما سوء النية ، وهو علم المشتري الثاني باعسار البائع ويظهر به العقار ، وعدم ضرورة اشتراط التولية التدليسي بينهما (الالتزامات لنا ص ٣٣٦ ن ٣٤٣) فهو ليس بالامر الهين على المدعي ، والاخفاق في اثباته ليس عليه يعيد ، وعلى الاخص اذا لاحظنا ان المادة الاولى من قانون التسجيل قد فُضرت على نظرية سوء حسن النية وما اكتنفها من الاشكالات والآراء المتناقضة ، ولكنها لم تقض في نظرنا على الاخص ، على التواطؤ التدليسي المادم العقود والمبطل لها . ولذا التعايل على هذه الدعوى ، دعوى الابطال ، واعتبارها اداة للمشتري الاول عبر المسجل ، مع انه ان نجح فيها فلا يصل الى حقه كاملاً باعتباره تويضاً . ليس هناك طريق بلجاً اليه هذا المشتري الاول وهو الذي نقول به ، وهو حتى

المطالبة بما التزم به الشارع ، أي تسليم العقار ، والعمل على تمكين المشتري من التسجيل
 إن مما يتحمل به يتفق مع الاحتمالات العقلية ، ومع المطلق القانوني للمؤنس على
 الاصول القانونية ، ومع روح قانون التسجيل ، وهو الروح المستفاد من الأعمال
 التصفيرية ، ومع ما قررته تقرر محضري القانون

وما دام ان الغرض من الانجازات الشخصية الواردة بالمادة الاولى من قانون
 التسجيل ، إنما ينصرف الى الالتزامات الناشئة عن طيبة القصد ، كما كان او غير
 يقع ، فلا عجب على هذه القاعدة الاحكام الآتية ، وهي الاحكام التي تستند اليه
 نظر بما الى ان تتخذ مع المالك الاصلي حقا بتقرر بذمة هذا المالك ، وبصوت
 هذا الحق على العقار محل التمسك . وتسمية هذا الحق بالحق الشخصي البحث او
 بالحق العيني ، او بحق شخص بظيمة خاصة سواء ، ما دام ان لمكتسب الحق - ذاته
 مكتسبة الفرو له قبل المالك الاصلي ، كما يقول بذلك المبدأ دوجي في نظرياته
 الحديثة التي حالج بها اصول القانون العام بمحتمراته لكيفية الحقوقي المصرية ، او
 بكتابه المطول في القانون الدستوري ، والطبعة الاخير سنة ١٩٢٣ - ١٩٢٥
 اما هذه الاحكام فهي :

- ١ - يجوز للمشتري رفع دعوى تطلب الحكم بصفحة العقار ، ثم تسجيل هذا الحكم
- ٢ - اذا لم يرض البائع بالمقدور امام الموظف الحكومي للمعاداة على توقيعه
 طبقا للمادة ٦ من قانون التسجيل الجديد ، حاز للمشتري رفع دعوى تحثق التوقيع
 طبقا لقانون الرعايات (الماد ٢٥١ وما يتبعها) ثم يقدم القلم مع حكم صحة التوقيع
 لتتم التسجيل
- ٣ - ما دام ان الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل ، وان التسجيل بالنسبة لتقل
 الملكية اصعب من الاوضاع الشكلية فلا يملك القاضي الحكم بتثبيت الملكية ، إنما
 يحكم بصفحة العقار

٤- المشتري الذي لم يكن يده عقد كافي صالح للتسجيل ، الحق في رفع دعوى بطلب الحكم بصحة التعاقد ، سواء لم يكن يده الاثارة مبدأ دليل باكتسابه أو كان التعاقد مشروطاً بما يحكم ، وتراعي أحكام الأثاث الواردة بالملوك المدني ، من حيث حوزة الأثاث بالقرائن والشهادة واليمين ، الأثر الح

٥- فبايع المالك بالتمسك ولو لم يسجل المشتري مقدمه .

٦- فمالك العقار على المشتري غير المدجل إذا حمل التسليم إليه .

٧- لتسجيل العقد التراجعي ويرجع لثابته ، على شرط عدم الاضرار بمقتضى مكتسبة الغير من غير تواطؤ ، تدليسي مع المالك الأصلي .

٨- المتدفق للمسجل لا يفتح سداً صحيحاً ، عدلاً لتعمليك بالتقدم التفسير الحسي .

٩- فدان المرتهن رهناً حيازياً باعقار ياقن مطالبة المدين الزامن بتسليم العقار ولو كان عدل من غير مسجل .

١٠- أوعد البيع قابل للتسجيل ، وإذا لم يسجل جاز للمشتري المطالبة بالتسليم ، وطلب الحكم بصحة التعاقد وتسجيل الحكم ، وهكذا بكل ما قرره المشتري مقدمه كالم .

١١- لشركة على الشريك أي الجزء ، وهو يقدار بمطالبة حصة له بالمشاركة ، الحق في مطالبة ، باعتباره ، ولو كان عقد الاتفاق غير مسجل ، وفلاك على الشركة ولو لم يسجل تسليم ، وكان الشريك غير عطل .

١٢- للمتفاح الزرع ، مطالبة المتفاح تسليم المتفاحات ، مع عدم تسجيل عقد التفاح .

١٣- للمالك على الشروع حتى استرداد الحصة المبيعة ولم يسجل المشتري مقدمه أو لم يسجل المالك على الشروع مقدمه أيضاً .

١٤- الدائن الذي رضي باستلام عقار من مدينه في مقابلة دينه ، حتى مطالبة

بالسليم حتى ولو لم يتسجل عقد الاتفاق بالوفاء عيناً .

١٥ - الشفعة جائزة في عقد المشتري غير المسجل ، وبعقد البائع غير المسجل أيضاً

١٦ - البيع ثانياً مع توافقاً تدلبي بين البائع اولا والمشتري ثانياً ، عملاً

جنائياً ، واخذ عليه بالمادة ٢٩٣ عقوبات .

هذه هي الاحكام التي تعتبر تتبع حتمية للمذهب الثاني الذي قلنا به . وهي

وان كانت قد تربت على القاعدة التي قلنا بها في ان الالتزامات الشخصية انما يقصد

بها ما نشأ عن طبيعة العقد من الالتزامات المختلفة ، الا انها في الاخرى في حاجة الى

شرح يملئ غامضها . ولما نود اني البعض منها في وقت آخر . والله الموافق

(السيادة)

(الحبس اشد من العقوبة التي تخير بين الحبس والغرامة)

الحبس اشد من العقوبة التي تخير بين الحبس والغرامة ولو كانت مدة الحبس

الاولى اقصر من مدة الحبس الثاني . وعليه لو ثبت على شخص انه ضرب غيره وشهر

عليه سلاحاً بقصد الاخامة فانه يجب ان يعاقب بالعقوبة المقررة لشهر السلاح وان

بعد الضرب من الاسباب المشددة .

في ٣١ جابس سنة ١٣٢٧ . عدد ١٧٣ . دائرة الاستدعاء .