

القوانين المستحدثة

قانون التسجيل الجديد

مبدأ عدم انتقال الملكية الا بالتسجيل - لا يترتب على العقود غير المسجلة والإلتزامات شخصية - مدى الإلتزامات الشخصية - نتائج العقد الابتدائي كيفية إثبات التعاقد - العقود الخاضعة للتسجيل - العقود والاحكام النافذة للعقود والاحكام المقررة للعقود الاجارة لاكثر من تسع سنين وابصالات الاجرة المعجلة لاكثر من ثلاث سنين .

اصبح التسجيل واجبا بنص القانون الجديد وعدم التسجيل يترتب عليه كما تقول المادة الثانية من القانون ان الملكية والحقوق العينية لا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بيد المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم والعقود غير المسجلة لا يكون لها من الاثر سوى الإلتزامات الشخصية بين المتعاقدين .

وهذا المبدأ الجديد كما رأينا نتيجة مشروع السجلات العقارية الذي ائتمنا اليه والواقع ان المشروع لم يستطع ان يدخل في البلاد دفعة واحدة نظاما لم تألفه في السنين العاوية الماضية نعمد الى اجراء بعض تعديلات في النظام الحالي تكونت بمهدة لادخال السجلات العقارية فيما بعد .

اذن منذ اول يناير سنة ١٩٢٤ أصبحت الملكية والحقوق العينية الخاضعة لوجوب التسجيل

للعالية ولكن ما هي الإلتزامات الشخصية التي تترتب على العقود غير المسجلة ؟
فيل الاجابة على هذا السؤال يجب ان نعرف ان التعاقد برغم عدم تسجيله ملزم للطرفين من حيث كونه عقدا غير انه اذا سجل انتقل الحق وان لم يسجل استحال الى توبىض التعاقد غير انه لا يسجل نقل الملكية وانما ينقلها التسجيل وهذا على

احملت القيام بواجبك لانك لا ترحم الا بربنا
 — يا سيدي لا استطيع فالواجب قبل كل شيء
 — اذا انتظرتني وسأعود اليك عن قريب
 قال شارل هذا وخرج من الغرفة وذهب توجاً الى حيث كانت
 الكبرى تحركها قوى النار وسمع لها ذلك الدوى الخفيف واقرب من اجداهان وضع
 ايها يده اليمنى تحت احد دواليبها فبرته يري القلم باقل من لحظة وعاد الى حيث كانت
 عروسه والدم يسيل من اصبعه فامرعت اليه مناعة صارخة ففهدأ روعها وسار معها
 الى حيث كان مدير البوليس فلما رأى الحبيبين داخلين وغهد الدم يسيل من يد الشاب
 ممزوجاً بدموع تلك الحسنة الطاهرة القلب الخائفة على حبيبها تحركت بسيف فؤاده
 تلك العواطف الانسانية ولم يطل به المقام على اثر ذلك حتي مد يده الى شارل وقال
 انك طليق حبيبك الشاب واني لاول مرة في حياتي اعمل امر القيام بواجبي احتراماً
 لشعورك وشعور عروسك الشريف ولكي لا اعد جانيك بعمل على تقرييق قلبكما بتم
 هز يد شارل وهناك ولما فتح الباب ليخرج رأى هيربرت رفيق شارل في سجنه
 داخلاً وقد فتح ذراعيه وضم صدره الى صدره وبكى الاثنان فرحاً خصوصاً بعد ان
 عرف شارل منه ان رجال البوليس قبضوا في ذلك اليوم نفسه على اللصوص قاتلي
 الحارس واودعوا السجن وعرفت الحكومة بذلك ان شارل يري
 وعلى اثر كل ماجرى سمعت في قاعة القصر الكرى انغام الموسيقى داعية العروسين
 الي عقد قرانهما فتأبط شارل عندئذ ذراع خطيبته وسار حيث ينتظرون المنيثون
 وهناك تحت وابل من الزهور وبين نغمات الاوتار واصوات المنيثين لفظ الكاهن
 ووحد الى الابد قلبين متحابين

« السياسة »

يجوز اثبات البيع بالبينة في حدود المادة ٢١٥ مدني لان قانون التسجيل مع نصه على ضرورة تسجيل جميع العقود المتعلقة بحق عيني لم يوجب ان تكون هذه العقود مكتوبة—وان يكن ذلك اصبح من مستلزمات تطبيق هذا القانون—وانما يجوز قانوناً ان يحصل التعاقد شفاهياً ثم يقيم الدليل امام المحكمة على حصوله وهي تحكم بشبوت البيع وهذا الحكم يقوم مقام العقد الكتابي ويجب تسجيله

وقد يكون هناك مبدأ ثبوت بالكتابة كخطاب صادر من البائع للمشتري يقر فيه بحصول البيع وفي حالة كنهه يجوز تكملة الاثبات بالبينة والحكم بصحة البيع اخيراً ثم تسجيل هذا الحكم

هذا هو مدي الالتزامات الشخصية التي يقصدها القانون فما هي اذن العقود الخاضعة للتسجيل ؟

رأينا ان الفكرة التي شغلت الشارع هي ضمان نقل الحقوق العينية العقارية ونحن نعلم ان الشارع عين بالمادة ٦١١ من القانون المدني الاهلي هذه الحقوق وهي الحقوق العينية القابلة للرهن الرسمي وحقوق الارتفاق والاستعمال والسكن والرهن العقاري—فمثل عقد يتعلق بهذه الحقوق من حيث تقريرها او انقضائها 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 التسجيل في نقل هذه الحقوق بغير الوفاة . وقررت المادة ٦١٢ ضرورة تسجيل الاحكام المظهرة او المنشئة لهذه الحقوق . وذكرت المواد الاخرى التي بعدهما بقية الحقوق

بيد ان الحكومة لما عازمت على توحيد افلام التسجيل وادخال نظام السجلات العقارية به في مصر تقرر ان تكون العقود الخاضعة للتسجيل هي .

اولاً—العقود المقررة تسجيلها من قبل بمقتضى القانون القديم

ثانياً—العقود والاحكام المظهرة للحقوق العينية العقارية والعقود النافلة لها

ثالثاً—العقود والاحكام الخاصة بطريقتي الانتفاع بحق ارتفاق مقرر قانوناً وما

ي تلازم ذلك من التعويضات

عكس ما كانت نقول به اللجنة الدولية في مشروعها من ان العقد العرفي يزول كل اثر له ويعتبر كأنه لم يكن اذا لم يسجل .

والذي يترتب على استحالة العقد الى التزامات شخصية امران :

الاول - المطالبة بتعويض واساس التعويض في هذه الحالة هو التقصير في الوفاء . فاذا اشترى زيد عقارا من بكر ثم امتنع البائع عن اتمام العقد او بعبارة اخري امتنع عن نقل الملكية للمشتري كان لهذا المشتري حق المطالبة بتعويض عن عدم الوفاء بهذا الالتزام .

الثاني - الزام البائع باتمام البيع فاذا فرض ان اشترى زيد عقارا من بكر ووفعا فيها بينها عقدا عرفيا ثم قام زواع بشأنه من حيث الرضاء ومحل العقد او سببه او طعن فيه بالانكار او التزوير او ابي احد الطرفين الحضور امام كاتب المحكمة للتصديق على الامضاء او الختم جاز للطرف الآخر ان يخاصمه امام القضاء بدعوى تحقيق الامضاء او الختم طبقا للمادة ٢٥١ من افعات وما بعدها و يطلب الحكم بصحة العقد وفي صدر الحكم وجب تسجيله ويعتبر التسجيل نافلا للملكية يسوقنا الاستقراء في هذا المنحي الى بسط مسألتين .

الاولى وجود عقد ابتدائي وامتناع البائع مثلا عن تحرير العقد النهائي فقد يحصل ان زيدا يشترى عقارا من بكر بعقد ابتدائي ويتفقان على ان يدفع زيد عربونا ويؤدي باقي الثمن عن تحرير العقد النهائي ثم يمرض زيد الثمن ويمتنع بكر عن تحرير العقد فكيف يرجع المشتري بحقوقه على البائع ؟

الدعوى يجب ان تكون شخصية اي مستندة الى الحق الشخصي او بعبارة اخري الى الالتزام الشخصي المترتب للمشتري في ذمة البائع - وما دام البائع لم يتم بنقل الملكية فهو ملزم بالتعويض ويرد ما استولى عليه من الثمن .

المسألة الثانية تبسطها في الفرض التالي

باع زيد عقارا الى بكر ثم امتنع البائع عند تقديم العقد للتصديق على الامضاءات او لا وتسجيله ثانيا فكيف يستطيع المشتري اثبات البيع قبل البائع ؟

دون سواها ولأن الحكم لا يعتبر حقا عينيا عتاريا واذن يكون الشارع قد أراد الحقوق نفسها الواردة بالقانون القديم

ثانياً— الاحكام النهائية الخاصة بالحقوق العينية العقارية المتقدمة اي الاحكام التي تحوز قوة الشيء المحكوم فيه وتكون معلقة بانشاء الحقوق العينية او تعديلا او انقضاها والاحكام المتعلقة بانشاء الحقوق العينية هي حتما احكام مرسى لمزاد فهي داخلية في اطلاق هذا النص

ويبين من هذا ايضا ان القانون ابقى القواعد الخاصة بتسجيل حقوق الامتياز والرهن والاختصاص على حالها

اما النوع الثاني من العقود الخاضعة للتسجيل فهو يشمل :
اولاً— العقود والاحكام المظيرة لحق الملكية او لحق عيني عقاري (ويدخل في ذلك عقود وأحكام القسمة) . والعقود والاحكام هنا هي غير العقود والاحكام في النوع الاول لان الاولى خاصة بانشاء الحقوق لاول مرة باعتبارها لم تقرر من قبل بين الطرفين والثانية خاصة بتأييد الحقوق الموجودة من قبل . ونظراً لاختلاف النوعين وضعها الشارع في مادتين مختلفتين لا في مادة واحدة

ويلاحظ هنا ان المذكرة التفسيرية لقانون التسجيل الجديد تقول ان العقود والاحكام المظيرة للحق لا يمكن تجريدتها برغم عدم تسجيلها من قيمتها الجوهرية وهي الافراز الصريح بحق سابق الوجود . وهذا الاختلاف من نوع العقود والاحكام ينتج عنه اختلاف في الاثر المترتب على عدم التسجيل بمعنى ان العقد او الحكم المظير للحق كلاهما ملزم للطرفين ولكنه لا يكون حجة على الغير الا بالتسجيل . وعلى ذلك فالتسجيل هنا ليس شرطاً أساسياً للحق لان الحق مقرر من قبل ولم ينشأ بهذا العقد او الحكم والتسجيل هنا يحكي تماماً التسجيل القديم

غير اني لاحظ ان ذلك الحق المقرر من قبل والذي اتي هذا العقد او الحكم مؤيداً له اما ان يكون حقاً شخصياً او حقاً عينياً عقارياً فان كان الاول فلا شأن بالتسجيل به وان كان الثاني فانه لا يثقل في الاصل الا بالتسجيل ولا يستطيع الافراز الصريح ان

رابعاً - العقود النافذة أو المظهرة للحكر أو الخاصة بأشياء التصرفات الكالوقف
 خامساً - انتقال الملكية بسبب الوفاة (الارث والوصية)
 سادساً - الاستقطاع والحلول إذا كان الدين مضموماً بشئ من عين عقاري كالحرق
 والامتناز
 سابعاً - أسباب فقد الاهلية كالحجر والصغر. وهذا كله مبين بالمادة ٦٤ من مشروع
 التسجيلات العقارية
 أما قانون ٢٦ يونيو فإنه لم يقبل بالتسجيل في هذه الأحوال المبيحة بل أخذ ببعضها
 دون البعض الآخر ورأى أولاً ضرورة تقسيم العقود والاحكام الى نوعين كما يستفاد
 ذلك من المذكرة الايضاحية
 النوع الاول خاص بالعقود والاحكام المنشئة للحقوق والنوع الثاني خاص بالعقود
 والاحكام المقررة للحقوق . اى المظهرة لها
 فالنوع الاول مضت عليه المادة الاولى بالفقرة الاولى وهذه العقود هي :
 ١ - اولاً - العقود بين الاشياء التي من شأنها انشاء حق ملكية او حق عيني عقاري
 آخر او نقله او تغييره او زواله سواء كانت هذه العقود بعوض او بغير عوض
 وعلى ذلك يبقى انتقال الملكية سبب الميراث والوصية غير خاضع للتسجيل ولبقى
 القواعد المقررة في القانون القديم كما هي . وسواء كان العقد بتوض كعقد البيع او
 بغير عوض كالمبة وجب تسجيله غير انه يلاحظ ان القانون الجديد اطلق التعبير فيما
 يختص بالحقوق العينية الاخرى بينما ان القانون القديم عين هذه الحقوق بالمادة ٦١١
 مدله التي نصت على الحقوق العينية القابلة للرهن وحقوق الارتفاق والاستعمال والسكن
 والرهن العقاري
 وهذا الاطلاق وان كان يشمل حتى الحقوق العينية المقررة بالقانون القديم فهل يشمل
 ايضاً الحقوق العينية الاخرى التي لم ينص عليها هذا القانون - او يبقاها اخرى هل
 يدخل في هذا التعبير الوقف والحكر ؟
 يستحيل ان يكون هذا قصد الشارع لان الوقف احكاماً خاصة ترجع للمحاكم الشرعية