

## المجلة الدولية للفقہ والقضاء والتشريع

المجلد ٣، العدد ٣، ٢٠٢٢

### دور التسجيل في اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في القانون المصري

(دراسة تحليلية بين القانونين: رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ و رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢)

معرف الوثيقة الرقمي (DOI): 10.21608/IJDJL.2022.155961.1172

الصفحات ٦٢٧ - ٦٤٩

### حسام الدين كامل الأهواني<sup>١</sup>، طارق جمعه السيد راشد<sup>٢</sup>، جابر محجوب على<sup>٣</sup>

<sup>١</sup>أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة عين شمس، مصر

<sup>٢</sup>أستاذ القانون المدني المساعد بكلية الحقوق جامعة القاهرة، مصر

<sup>٣</sup>أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة، مصر

المراسلة: حسام الدين كامل الأهواني، أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة عين شمس.

البريد الإلكتروني: h\_elehwany@hotmail.com

تاريخ الإرسال: ١٣ أغسطس ٢٠٢٢، تاريخ القبول: ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢

نسق توثيق المقالة: حسام الدين كامل الأهواني، طارق جمعه السيد راشد، جابر محجوب على، دور التسجيل في اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في القانون المصري، المجلة الدولية للفقہ والقضاء والتشريع، المجلد ٣، العدد ٣، ٢٠٢٢، صفحات (٦٢٧ - ٦٤٩).

# **International Journal of Doctrine, Judiciary and Legislation**

Volume 3, Issue 3, 2022

**The role of registration in acquiring real estate through prescription  
in Egyptian law (An analytical study between the two laws:  
No. 114 of 1946 and No. 9 of 2022)**

DOI: 10.21608/IJDJL.2022.155961.1172

Pages 627 - 649

**Hossam El Din Kamel AL Ehwany<sup>1</sup>, Tarek Rashed<sup>2</sup>, Gaber Mahgoub Ali<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>**Professor Faculty of Law, Ain Shams University, Egypt**

<sup>2</sup>**Associate Professor Faculty of Law, Cairo University, Egypt**

<sup>3</sup>**Professor Faculty of Law, Cairo University, Egypt**

**Correspondance** : Hossam El Din Kamel AL Ehwany, Professor Faculty of Law, Ain Shams University.

**E-mail**: h\_elehwany@hotmail.com

**Received Date** : 13 August 2022, **Accept Date** : 15 September 2022

**Citation** : Hossam El Din Kamel AL Ehwany, The role of registration in acquiring real estate through prescription in Egyptian law (An analytical study between the two laws: No. 114 of 1946 and No. 9 of 2022), International Journal of Doctrine, Judiciary and Legislation, Volume 3, Issue 3, 2022 (627-649).

## الملخص

يعد هذا البحث قراءة في قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وتعديلاته بمقتضى القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ فيما يتعلق بمسألة بيان أثر التقادم في نقل الملكية العقارية، وذلك من خلال اتباع المنهج التحليلي المقارن لبيان أوجه الصعوبات التي تضمنها القانون القديم رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وحالت دون تسجيل وحصر الدولة للملكية العقارية، ناهيك عن كثرة المنازعات القضائية بين الناس بسبب البيوع العرفية. ومن ثم جاء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ليزيل هذه الصعوبات ويقدم العديد من التيسيرات نحو تسجيل الملكية العقارية من أهمها تسجيل الواقعة المادية المقترنة بحيازة خمس سنوات وعقد عرفي والتسجيل الإلكتروني لطلبات الشهر.

وبناء على ذلك تحدد نطاق وأهمية هذه الدراسة من خلال التفرقة بين الحائز الذي يضع يده على ملك غيره بغرض تملكه دون أن يستند في ذلك لأي سبب ناقل للملكية، والحائز الذي تلقى الحيازة بناء على عقد عرفي صادر من مالك، ولكنه لا يستطيع التسجيل بسبب عدم تسلسل العقود المسجلة.

وقد تجسد إشكالية هذا البحث في التساؤل عما إذا كانت واقعة التقادم تقبل التسجيل، ومن ثم تصلح عن طريق تسجيلها لنقل الملكية العقارية؟ وللإجابة عن هذا التساؤل قسمنا هذا البحث إلى مبحثين تناولنا في الأول منهما صعوبات نقل الملكية عن طريق التقادم في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ وخصنا المبحث الثاني لدراسة التيسيرات التي تضمنها القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تسجيل واقعة التقادم.

**الكلمات المفتاحية:** قانون الشهر العقاري، التقادم، عقد عرفي، التسجيل الإلكتروني.

## Abstract

This research is a reading in the Real Estate Publication Law No. 114 of 1946 and its amendments under Law No. 9 of 2022 with regard to the issue of indicating the effect of prescription in the transfer of real estate ownership, by following the comparative analysis method to show the difficulties that were included in the old Law No. 114 of 1946 and prevented State registration and inventory of real estate ownership, not to mention the large number of judicial disputes between people due to customary sales. Hence, Law No. 9 of 2022 came to overcome these difficulties and provide many facilities towards registering real estate ownership, the most important of which is the registration of the physical incident associated with five-year possession and a customary contract and the electronic registration of month requests.

The problem of this research may be embodied in the question whether the statute of limitations accepts registration, and then is valid by registering it for the transfer of real estate ownership? In order to answer this question, we divided this research into two sections, in the first of which we dealt with the difficulties of transferring ownership through the statute of limitations in Law No. 114 of 1964, and we devoted the second topic to the study of the facilities included in Law No. 9 of 2022 regarding the registration of the statute of limitations.

**key words:** Real estate law, Prescription, customary contract, electronic registration.

## المقدمة

المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن الحائز يكتسب الملكية العقارية من خلال نظام التقادم بمجرد توافر شروطه. فإن كان تقادمًا طويلاً<sup>(١)</sup>، فهنا لابد أن تستمر يد الحائز على العقار مدة خمس عشرة سنة حيازة هادئة ظاهرة واضحة، فإذا انقضت المدة صار الحائز مالكاً، وإذا كان التقادم خمسيناً<sup>(٢)</sup>، فيكفي أن تتوافر للحائز حيازة مستوفية الشروط السابقة لمدة خمس سنوات، وأن تكون حيازته مستندة إلى سبب صحيح ومقترنة بحسن النية.

فإذا توافرت شروط التقادم بنوعيه صار الحائز مالكاً بقوة القانون، بل إن ملكيته تثبت بأثر رجعي من تاريخ بدء الحيازة، دون حاجة لاتخاذ أي إجراء قانوني، وعلى وجه الخصوص دون حاجة إلى تسجيل واقعة التقادم التي نقلت إليه الملكية. فإذا رفع المالك عليه دعوى الاستحقاق كان باستطاعته أن يدفع هذه الدعوى بأنه قد اكتسب الملكية بالتقادم. ومتى تحققت المحكمة من توافر شروط التقادم فهي تقضي له بالملكية، وحكمها في هذه الحالة يكون حكماً مقررًا للملكية التي تثبت للحائز من تاريخ بدء الحيازة وليس من تاريخ صدور الحكم. جملة القول إن التسجيل لم يكن لازماً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم. ومع ذلك، فإنه لا يمكن إنكار قيمة التسجيل الذي يمنح الحائز سنداً رسمياً يمكنه من إجراء بعض التصرفات والمعاملات القانونية التي لا يمكنه القيام بها دون وجود سند مسجل.

وفضلاً عن ذلك، فإن الواقع العملي في مصر قد أخرج نظام التقادم - عملياً - عن دوره كواقعة مكسبة للملكية إلى طريق غير مباشر لتسجيل عقود البيع العرفية، وتخطي عقبة تسلسل العقود المسجلة. وقد سمح المشرع بتسجيل واقعة التقادم في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٠٤٦، ثم عدل هذا الوضع إلى مزيد من التيسير ووسع دائرة التسجيل لواقعة التقادم في القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

## نطاق وأهمية البحث

يتحدد نطاق وأهمية هذه الدراسة من خلال التفرقة بين الحائز الذي يضع يده على ملك غيره بغرض تملكه دون أن يستند في ذلك لأي سبب ناقل للملكية، والحائز الذي تلقى الحيازة بناء على عقد عرفي صادر من مالك، ولكنه لا يستطيع التسجيل بسبب عدم تسلسل العقود المسجلة، وفقاً لنص المادة ٢٢ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦. حيث إن الحائز الذي امتدت حيازته بناء على سند عرفي هو الحائز الذي يراد حمايته بالدرجة الأولى.

## إشكالية البحث

السؤال المطروح هل يعد التسجيل إجراءً ضرورياً لانتقال الملكية عن طريق التقادم، أم أن وضع اليد المستوفي للشروط التي تتطلبها القانون المدني في المادتين ٩٦٨، ٩٦٩ مدني يكفي بذاته لانتقال الملكية، ولينحصر دور التسجيل في تزويد الحائز بسند رسمي مثبت لملكيته.

سوف نحاول الإجابة عن هذا السؤال في ظل نظام الشهر العقاري المقرر بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، ثم نعقبه بطرح الوضع في ظل التعديل التشريعي الذي تم إدخاله بمقتضى القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

(١) مادة ٩٦٨ مدني

(٢) مادة ٩٦٩ مدني

## منهج وخطة البحث

لمعالجة الإشكالية المشار إليها أعلاه سوف نتبع المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال تحليل نصوص القانونين القديم والجديد والمقارنة بينهما لاستخلاص التيسيرات التي تضمنها القانون الجديد رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، وعلى هذا فإن الدراسة سوف تنقسم إلى مبحثين:

- المبحث الأول: دور تسجيل واقعة التقادم في نقل الملكية العقارية في ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
- المبحث الثاني: دور تسجيل واقعة التقادم في نقل الملكية العقارية في ظل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

### المبحث الأول: دور تسجيل واقعة التقادم في نقل الملكية العقارية في ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

لم يكن التسجيل ضرورياً لاكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم بنوعيه<sup>(٣)</sup>. ورغم ذلك فقد كان تسجيل واقعة التقادم أمراً ممكناً بالنسبة للتقادم الطويل. وعلى العكس من ذلك، فإن تسجيل واقعة التقادم كان ضرورياً عندما يستخدم التقادم وسيلة لحماية أصحاب العقود العرفية وهو ما نبينه في مطلبين على التوالي.

### المطلب الأول: عدم لزوم التسجيل بالنسبة للتقادم بنوعيه

سوف نعرض في هذا المطلب لمفهوم التقادم ونوعيه وأثره. ثم نعقب ذلك بالحديث عن مدى اعتبار التسجيل شرطاً متمماً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم، وذلك في فرعين على التوالي.

### الفرع الأول: مفهوم التقادم وأثره

#### أولاً: مفهوم التقادم ونوعاه

يراد بالتقادم وضع اليد الذي يستمر مستوفياً للشروط التي تتطلبها القانون، المدة التي حددها المشرع. ذلك أنه حماية للأوضاع الظاهرة التي تحافظ على السلم والأمن الاجتماعي تم فرض نظام التقادم المكسب الذي يمنح أولوية للحائز على غيره في كسب الملكية أو غيرها من الحقوق العينية الواردة على عقار متى كانت حيازته له قانونية واستمرت لمدة زمنية معينة<sup>(٤)</sup>. والنتيجة المترتبة على ذلك هو تحويل التقادم من واقعة قانونية إلى سبب مستقل بذاته من أسباب كسب الملكية أو غيرها من الحقوق العينية. وفي هذا قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها..."<sup>(٥)</sup>.

وخلفاً لبعض التقنينات العربية<sup>(٦)</sup> نص المشرع المصري على نوعين من التقادم بالنظر إلى طول أو قصر مدة الحيازة القانونية. فقد اصطلح على تسمية النوع الأول منهما بالتقادم الطويل نظراً لأن مدة الحيازة خمس

<sup>(٦)</sup> ويراد بالتسجيل نقل صورة كاملة للمحرر المراد شهره بأن يقوم مكتب الشهر بحفظ الأصل ويصور من المحرر صورتين فوتوغرافيتين تسلم واحداً منها لصاحب الشأن والأخرى يتم إرسالها إلى دار المحفوظات التابعة لمكتب الشهر العقاري. سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام الشهر العقاري والسجل العيني، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٢٣.

<sup>(٤)</sup> انظر في ذات المعنى: محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٩، فقرة ٣٠٦، ص ٢٠٧.

<sup>(٥)</sup> نقض مدني، الطعن رقم ١١٦٤٧ لسنة ٨١ ق، جلسة ٢٠١٩/١/٢٨.

<sup>(٦)</sup> مثل القانون الكويتي والقانون القطري اللذان لا يعرفان سوى نظام التقادم الطويل ولا يؤخذان بنظام التقادم القصير. راجع في القانون الكويتي: د. جابر محجوب، حق الملكية في القانون المصري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، بدون سنة النشر، ص ٥٦٨؛ وراجع في القانون القطري، جابر محجوب وطارق راشد، الوجيز في الأحكام الالتزام في القانون القطري، دار نشر جامعة قطر ٢٠٢١، ٢٩٠ وما بعدها.

عشرة سنة، والثاني اصطلاح على تسميته بالتقادم القصير أو الخمسي؛ لأن مدة الحيابة خمس سنوات بالإضافة إلى وجوب أن يتوافر لدى الحائز حسن النية والسبب الصحيح.

وترتيباً على ذلك نصت المادة ٩٦٨ مدني - في شأن التقادم الطويل - على أن: «من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له، أو حاز حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة».

وفي المقابل ورد النص على التقادم القصير في المادة ٩٦٩ مدني التي نصت على أنه: «١- إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات. ٢- ولا يشترط حسن النية إلا وقت تلقي الحق. ٣- والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون».

يستفاد من هذين النصين أن نوعي التقادم يشتركان في شرطين هما الحيابة، التي يكون محلها في التقادم الطويل عقاراً أو منقولاً، وذلك بعكس التقادم القصير الذي لا يرد إلا على العقار فقط وضرورة استمرارها المدة التي حددها المادتان ٩٦٨، ٩٦٩ مدني. ولكنهما يختلفان في تطلب حسن النية والسبب الصحيح في التقادم القصير وحده دون التقادم الطويل.

وقد أحاط المشرع مدة التقادم المكسب بحماية خاصة باعتبار أنها تعد من النظام العام<sup>(٧)</sup> (م ١/٣٨٨ مدني)<sup>(٨)</sup>، ومن ثم لا يجوز الاتفاق على إبطالها أو على تقصيرها عما نص عليه القانون. وحتى يكون لواقعة التقادم فاعلية قانونية كسبب مكسب للملكية يقع على الحائز عبء إثبات استمرار حيازته، بلا انقطاع، مدة الخمس عشرة سنة أو الخمس سنوات التي حددها القانون.

ورغبة من المشرع في تيسير مسألة إثبات استمرار الحيابة نص في المادة ٩٧١ مدني على أنه: «إذا ثبت قيام الحيابة في وقت سابق معين وكانت قائمة حالياً، فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين، ما لم يقيم الدليل على العكس». كما أنه أجاز للحائز الحالي أن يضم إلى مدة حيازته مدة حيابة سلفه سواء أكان هو (أي الحائز) خلفاً عاماً أم خاصاً وذلك لاستكمال مدة التقادم المكسب. ويعتبر ضم مدة حيابة السلف إلى مدة خلفه العام استمراراً واستكمالاً لها. أما في حال ضم حيابة الخلف الخاص إلى حيابة سلفه فإنه يبدأ حيابة جديدة، و يتعين أن تكون هناك رابطة قانونية بينهما بحيث تكون الحيابة الأولى نتيجة طبيعية للثانية<sup>(٩)</sup>. وبناء على ذلك نصت المادة ٢/٩٥٥ مدني، على أنه «ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيابة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيابة من أثر».

<sup>(٧)</sup> إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية - أحكام حق الملكية - ج ١ - ط ١ - مطبوعات جامعة الكويت - الكويت - ١٩٩٠، فقرة ٢٧٠، ص ٢٧٣؛ محمود جمال الدين زكي، دروس في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، ١٩٧٦ ص ٥٥٠.

<sup>(٨)</sup> نص المادة ١/٣٨٨ مدني على أنه «(لا يجوز النزول عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عليها القانون)». هذه المادة مطبقة على التقادم المكسب بموجب نص المادة ٩٧٣ مدني التي تنص على أنه «تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقوف التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة، وذلك بالقدر الذي لا تعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب..».

<sup>(٩)</sup> الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية ١٩٨٢، فقرة ٣٦٢، ص ٥٩١؛ منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة وهبة، ١٩٦٥، فقرة ٧٨؛ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، تحديث وتنقيح المستشار أحمد مدحت المرادي، دار الشروق ٢٠١٠، ج ٩، فقرة ٣٠٢، ص ٨٨٣.

وبناء على ما سبق نجد أن نوعي التقادم يختلفان في أن التقادم الطويل هو بذاته بمجرد مضي المدة يعد سبباً لكسب الملكية حتى لو كان الحائز سيء النية أي يعلم أنه يحوز ما لا يملك.

أما في التقادم القصير ، فقد اشترط المشرع أن يكون الحائز حسن النية أي يعتقد أنه يحوز ما يملك<sup>(١٠)</sup>.

ويقتضي حسن النية أن يكون الحائز معتقداً أنه يحوز ما يملك بمعنى أن حيازته لا تمثل اعتداء على حق غيره. ورغم ما قد يبدو من صعوبة في إثبات الحائز لتوافر حسن النية لديه إلا أن المشرع خفف هذا الإثبات حيث افترض بمقتضى المادة ٩٦٥ مدني أن الحائز حسن النية<sup>(١١)</sup>، وأوجب على من يريد أن يحرمه من ميزة التقادم القصير ويخضعه للتقادم الطويل أن يثبت سوء نية الحائز.

إضافة إلى ذلك ، فإن الحيازة في التقادم القصير يجب أن تكون مبنية على سبب صحيح أي تصرف من طبيعته أن ينقل الملكية لو كان صادراً من مالك شريطة أن يكون مسجلاً<sup>(١٢)</sup>. فالسبب الصحيح يراد به عقد من طبيعته أن ينقل الملكية لو كان صادراً من مالك (كالبيع أو المقايضة)<sup>(١٣)</sup>، وهذا العقد يجب ألا تشوبه شائبة بطلان أو صورية<sup>(١٤)</sup>. لكن عيبه الوحيد هو أنه صادر من غير مالك. ومن هذا يتضح لنا على ما قضت به محكمة النقض أن التقادم القصير إنما شرع « لحماية من يتعامل بحسن نية مع شخص لا يستطيع أن ينقل إليه الملكية بسبب أنه ليس مالكاً ولا يخوله سنده حقاً في الحصول على الملكية، ومن ثم فإن البائع إذا كان سنده عقداً غير مسجل صادراً له من المالك الحقيقي فإنه لا يكون للمشتري أن يتمسك بتملك المبيع بالتقادم الخمسي لأن البائع وإن كان لا يعتبر مالكاً إلا أنه يستطيع الحصول على الملكية بتسجيل العقد الصادر له من المالك أو بمطالبه المالك مطالبه قضائية بتنفيذ التزامه عيناً بنقل الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر بعد ذلك»<sup>(١٥)</sup>.

واضح من هذا أن التقادم الخمسي كان يقتضي قيام المشتري بعقد عرفي بتسجيل عقده ، ثم حيازة العقار مدة خمس سنوات من تاريخ التسجيل<sup>(١٦)</sup>. فالتسجيل وحده لم يكن كافياً لإزالة شائبة صدور العقد من غير مالك، إنما عول المشرع في إزالة هذه الشائبة على الحيازة لمدة خمس سنوات، وكأنه افترض أن المالك الذي لا يتحرك للدفاع عن ملكه لمدة خمس سنوات ليس جديراً بالحماية التي يستحقها الحائز الذي سجل العقد وحاز

<sup>(١٠)</sup> وفي المقابل يكون الحائز سيء النية إذا كان يعلم بالعيب الذي شاب سند المتصرف إليه، ومن الأمثلة على ذلك أنه كان على علم بأن عقد البائع كان عرضة للإبطال بسبب نقص أهلية المتعاقد معه أو للفسخ أو للزوال لأنه كان معلقاً على شرط فاسخ أو واقف. راجع، أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، منشأة المعارف الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٢٩٣.

<sup>(١١)</sup> ولذلك قضت محكمة النقض بأن « عيب إثبات سوء النية يقع على عاتق من يدعي أنه المالك الحقيقي». نقض مدني، الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٥٤ ق، جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦. حيث إن حسن النية لا يشترط إلا في الوقت الذي تلقى فيه المتصرف إليه ملكية العقار أي وقت تسجيل عقد البيع. راجع: د. حسام الدين كامل الأهواني، الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية، بدون ناشر ١٩٩٩، ص ٢٩٥؛ د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧، ص ٤٣٠.

<sup>(١٢)</sup> والحكمة في ذلك ترجع إلى رغبة المشرع في معالجة العيب المتمثل في صدور التصرف من غير صاحب الحق مكتفياً بأن يكون السبب الصحيح (على سبيل المثال العقد) نافلاً للحق بطبيعته والمتصرف إليه حسن النية وامتدت حيازته لمدة خمس سنوات. راجع: د/ حسن كير، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف الإسكندرية، ط٤، ١٩٩٥، ص ٤٩١.

<sup>(١٣)</sup> راجع: نقض مدني، الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٨ قضائية بتاريخ ١٩٨٢/٦/٣، مكتب فني ٣٣ رقم الجزء ٢ رقم الصفحة ٦٦٢ [رفض] رقم القاعدة

<sup>(١٤)</sup> عرفت المادة ٩٦٩ مدني السبب الصحيح في مجال التقادم الخمسي بأنه «سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق العيني الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون». وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن « السبب الصحيح هو السند الذي يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم فإذا كان الثابت أن عقد البيع الصادر للطاعنين - إنما صدر لهما من وكيل عن المالك للأطيان المبيعة فإنه لا يتأتى في هذا المقام الاستناد إلى وجود سبب صحيح وإنما يتعين في هذا المجال إعمال ما تقتضيه به الأحكام الخاصة بالنيابة في التعاقد.....». نقض مدني، الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٢٥ ق، جلسة ١٩٦٥/١٠/١٢، المكتب الفني - العدد الثاني - السنة ١١ - ص ٣٩١.

<sup>(١٥)</sup> نقض مدني، الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ قضائية بتاريخ ١٩٦٥-٠١-٢١ مكتب فني ١٦ رقم الجزء ١، ص ٧٣، القاعدة رقم ١٢.

<sup>(١٦)</sup> عبد الرزاق السنهوري، جزء ٩، مرجع سابق، فقرة ٤٢٠، ص ٩٥٥.

خمس سنوات متصلة تالية على التسجيل. ومن هذا يتضح لنا أن التسجيل كان دوره محدوداً إضافة إلى ما يمكن تصوره من الصعوبات التي تواجه المشتري في تسجيل عقد بيع صادر له من غير مالك.

### ثانياً: أثر التقادم

إذا اكتملت مدة التقادم فإن الحائز يصبح مالگًا بقوة القانون أي دون حاجة لاتخاذ أي إجراء. وهذه الملكية تعتبر ثابتة له ليس من تاريخ اكتمال مدة التقادم وإنما بأثر رجعي من تاريخ بدء الحيازة<sup>(١٧)</sup>. ويترتب على ذلك نتيجتان هامتان، أولاهما أن ما يصدر عن الحائز من تصرفات واردة على العقار خلال فترة الحيازة تعتبر تصرفات صادرة من مالك. ويجوز له كذلك طلب الأخذ بالشفعة حتى ولو لم يكن بيده عقد مسجل<sup>(١٨)</sup>؛ لأن اكتساب الملكية بالتقادم يغنيه عن هذا التسجيل، وفي هذا قضت محكمة النقض بأنه «إذا تمسك الشفيع بأنه اشترى العقار الذي يشفع به وحازه واستوفت حيازته شرائطها المكسبة للملكية قبل البيع المشفوع فيه وجب على المحكمة التي تنظر طلب الشفعة أن تتحقق من توافر تلك الشرائط متى كان الشفيع لم يسجل سنده، لأن اكتساب الملكية بالتقادم يغنيه عن هذا التسجيل...»<sup>(١٩)</sup>. وعلى النقيض من ذلك فإن التصرفات الصادرة من المالك السابق تعتبر - متى اكتملت مدة الحيازة - صادرة من غير مالك.

ولكن الحائز يكسب ملكية العقار بالحالة التي كان عليها هذا العقار عند بدء حيازته. وهو ما يعني أنه إذا كان العقار محملاً - عند بدء الحيازة - بحقوق أو تكاليف عينية فإن الحائز يكسب ملكيته محملاً بنفس هذه القيود والتكاليف<sup>(٢٠)</sup>.

وثابنتهما أنه إذا رفع المالك السابق دعوى استحقاق لاسترداد العقار من الحائز فإن هذا الأخير يستطيع دفع هذه الدعوى بأنه قد اكتسب الملكية عن طريق التقادم.

### الفرع الثاني: مدى اعتبار التسجيل شرطاً متمماً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم

سوف نبين مدى لزوم التسجيل في كل من التقادم الطويل والتقادم القصير على النحو التالي.

#### أولاً: في التقادم الطويل

الأصل في الشهر أنه وارد على التصرفات والأحكام الناقلة أو المثبتة للملكية (مادة ٩، ١٠) من قانون الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ م. حيث إن الوقائع المادية (ومنها واقعة التقادم) غير قابلة للشهر؛ لأن الشهر نظام شخصي يجب أن يقدم طلبه من أحد الطرفين في مواجهة الطرف الآخر. لكن المشرع استثناءً سمح في المادة ٢٣ مكرراً من قانون الشهر العقاري بتسجيل واقعة التقادم في الحالات التي لا يكون فيها أصل الملكية أو الحق العيني مستنداً إلى محرر من المحررات التي تقبل في إثباتها قانوناً، كما لو تعذر تقديم هذه المحررات أو كانت غير موجودة أصلاً، فيجوز طلب شهر واقعة التقادم بالمدة الطويلة خمس عشرة سنة. وفي هذه الحالة يتم

<sup>(١٧)</sup> قضت محكمة النقض بأنه «من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن وضع اليد المدة الطويلة إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسبابها ويعفى واضع اليد الذي يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها، وتنتقل به الملكية بأثر رجعي من وقت بدء الحيازة التي أدت إليها فيعتبر الحائز مالكا لها طوال مدة التقادم، بحيث لو ترتبت حقوق عينية على العين فإنها لا تسري في حق الحائز متى اكتملت له مدة التقادم». نقض مدني، الطعن رقم ٣٧٥ لسنة ٦٨ ق، جلسة الأحد ٢٨ فبراير سنة ١٩٩٩.

<sup>(١٨)</sup> راجع، منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مرجع سابق، ١٩٦٥، ص ٣٢١. وهناك رأي في الفقه ينتقد تعليق حق الشفعة على التسجيل، ويرى أن الراجح هو إمكانية أن تجري الشفعة بعقد غير مسجل على الرغم من أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل. انظر، عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٩، ص ١٠.

<sup>(١٩)</sup> نقض مدني، الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٥٤ ق، جلسة ٢٨ فبراير ١٩٨٩.

<sup>(٢٠)</sup> على أحمد حسن، التقادم في المواد المدنية والتجارية فقهاً وقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية ١٩٨٥، ص ٢٢٨.



إحالة طلب الشهر إلى لجنة تشكل بمكتب الشهر العقاري برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضه.

يتبين مما تقدم أن الحائز يكتسب الملكية فعليًا باكتمال مدة التقادم . فاكتمال هذه المدة يجعل الحائز مالكًا بقوة القانون ، وهو ما يعني أن هذا الطريق لاكتساب الملكية يفضل البيع العقاري العرفي . فالمشتري بعقد عرفي لا تنتقل إليه الملكية لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا إذا سجل عقده . أما الحائز فهو يكتسب الملكية بقوة القانون بمجرد اكتمال مدة التقادم دون حاجة للتسجيل .

فإذا رأى الحائز ( المالك ) لنفسه مصلحة في التسجيل فإنه يستطيع أن يقوم بذلك وفقًا لنص المادة المادة ٢٣ مكرراً من قانون الشهر العقاري التي تنص على أنه «إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب صاحب الشأن إسناده إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد للتثبت من مدى توافر شروطه وفقاً لأحكام القانون المدنى ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها. وتتولى لجنة تشكل بمكتب الشهر برياسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسببا 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 على الطلب رسم نسبي قدره (١٪) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب، فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال. ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الأراضي الفضاء. كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن في اللجوء إلى القضاء العادى للمنازعة في موضوع الطلب».

خلاصة القول أن التسجيل لم يكن له دور في نقل الملكية العقارية في حالة التقادم الطويل ، لأن الحائز يكتسب الملكية بمجرد اكتمال مدة الحيابة دون حاجة لاتخاذ أي إجراء . وإنما يتمثل دور التسجيل - إذا تم - في تزويد الحائز لسند رسمي مثبت ملكيته التي ترجع إلى تاريخ بدء الحيابة<sup>(٢١)</sup>.

### ثانياً: في التقادم القصير

واضح مما تقدم أن التسجيل كان خياراً للحائز الذي تملك عن طريق التقادم الطويل. أما في التقادم القصير فإن المشرع قد اشترط ثلاثة شروط أن تستمر الحيابة ( بشروطها المعروفة ) لمدة خمس سنوات ، وأن تكون هذه الحيابة مقترنة بحسن النية الذي يقدر وقت تلقي الحق أي وقت التسجيل ، فيجب أن يستمر الحائز على حسن نيته منذ بدء الحيابة حتى تاريخ كسب الحق عن طريق التسجيل<sup>(٢٢)</sup>. وأخيراً أن تستند هذه الحيابة إلى سبب صحيح. وقد تطلبت الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ مدني في السبب الصحيح أن يكون عقداً مسجلاً طبقاً للقانون<sup>(٢٣)</sup>. فالسبب الصحيح هو عقد صادر من غير مالك ولكن استطاع المتصرف إليه في هذا العقد أن

<sup>(٢١)</sup> تم إضافة هذه المادة إلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ ، بموجب المادة ٢ من قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ ، وراجع حول شرح هذه المادة ، د. محمود عبد الرحمن محمد ، الشهر العقاري والتوثيق ، الجزء الأول ، القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري وتعديلاته) ، دار النهضة العربية ، ١٩٩٩ ص ١٠٣ ، وما بعدها .

<sup>(٢٢)</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدنى ، ج ٩ أسباب كسب الملكية ، مرجع سابق ، فقرة ٤٣٣ ، ص ١٠١٣ ، وما بعدها .  
<sup>(٢٣)</sup> وفي هذا قضت محكمة النقض بأن « مؤدى نص المادة ٩٦٩ من القانون المدنى أن ملكية العقار تكتسب بوضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية متى كانت الحيابة مقترنة بحسن النية ومستندة في ذات الوقت إلى سبب صحيح والسبب الصحيح هو العقد الصادر من غير مالك بشرط

يقوم بتسجيله. فإذا كان الحائز بيده عقد مسجل فإنه لا يكون بحاجة إلى طرق باب الشهر العقاري مرة أخرى للسعي لتسجيل واقعة التقادم. إذ يكفي أن العقد الذي استند إليه في حيازته ومن ثم في اكتساب الملكية هو عقد مسجل. أما المنازعة حول ما إذا كان العقد يعد سبباً صحيحاً كافياً لنقل الملكية عن طريق التقادم الخمسي أو غير كاف لذلك فهي مسألة قانونية يفصل فيها القضاء ولا يمكن أن تطرح أمام مكاتب الشهر لاجاد حل لها. ومن هنا يبدو واضحاً السبب الذي دعا المشرع إلى عدم الإشارة في المادة ٢٣ مكرراً من قانون الشهر العقاري إلى ورود التسجيل على واقعة التقادم القصير<sup>(٢٤)</sup>.

### المطلب الثاني: مدى لزوم التسجيل في حالة استخدام التقادم وسيلة لحماية المشتريين بعقود عرفية

سنعالج في هذا المطلب مسألتين تتعلق الأولى منهما ببيان أثر البيع العرفي غير المسجل من حيث المخاطر التي يتعرض لها المشتري ومن حيث تعليق أثره القانوني في نقل الملكية على تسجيله ( الفرع الأول). وتتعلق المسألة الثانية باستخدام التقادم كوسيلة للتغلب على صعوبات تسجيل العقود العرفية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: أثر البيع العرفي غير المسجل

يتبين من مطالعة نص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري أن البيع العرفي (باعتباره من العقود المنشئة أوالناقلة للملكية ) إذا ورد على عقار فإنه لا يحدث أثره في نقل الملكية لا فيما بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير إلا إذا تم تسجيله . وهذا كان يعرض المشتري لأخطار عديدة هي:

#### ١- بقاء الملكية في ذمة المتصرف ولا يثبت للمتصرف إليه سوى مجرد أمل في الملكية

وفي هذا قضت محكمة النقض المصرية بأن « المقرر - في قضاء محكمة النقض - بأن مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري أن الملكية في المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ، وما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية في ذمة المتصرف .....»<sup>(٢٥)</sup>.

ومفاد ما تقدم أنه يتعذر على المتصرف إليه نقل الملكية من المتصرف الذي لم يسجل العقد الصادر إليه، ونتيجة لذلك فإن الملكية تظل ثابتة لمن كان العقد مسجلاً باسمه. بحيث إذا تصرف البائع إلى مشتري آخر وسارع إلى تسجيل عقده، فإن المشتري الأول يكون قد خسر الملكية والثمن أيضاً الذي لا يستطيع استرداده إلا عن طريق المطالبة القضائية.

وترتيباً على ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه «و لا يكون للمتصرف إليه في الفترة من تاريخ التعاقد إلى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أي حق فيها»<sup>(٢٦)</sup>. وهذا أكدته المادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري التي نصت على أنه «لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني إلا المحررات التي سبق شهرها».

أن يكون مسجلاً».نقض مدني ، الطعن رقم ٤٣٣٨ لسنة ٦١ قضائية بتاريخ ١٢/٧/١٩٩٧ ، مكتب فني ٤٨ رقم الجزء ٢ رقم الصفحة ١١١٤، القاعدة ٢٠٨ .

<sup>(٢٤)</sup> خاصة وأن اللجان التي تقدم إليها طلبات الشهر هي لجان إدارية وظيفتها هي التثبت من وجود الحيازة واستكمال المدة التي تتطلبها القانون ، وليس لها أي اختصاص في فحص المسائل القانونية الدقيقة . وخير دليل على ذلك أن المشرع قد قرر في عجز المادة ٢٣ مكرراً أن تقديم طلب الشهر لا يخل ( بحق ذوي الشأن في اللجوء إلى القضاء العادي للمنازعة في موضوع الطلب).

<sup>(٢٥)</sup>نقض مدني ، الطعن رقم ١٧٧٩٤ لسنة ٨٠ ق ، جلسة ١١/١٢/٢٠١١ ، متاح عبر موقع محكمة النقض المصرية ، عبر هذا الرابط : <https://www.lcc.gov.eg> ، آخر زيارة ٤-٦-٢٠٢٢ ، ١١ : ٤٠ صباحاً.

<sup>(٢٦)</sup> الطعن رقم ٠٦٠١ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ٨٧٧ ، بتاريخ ٣٠-٣-١٩٧٧.

## ٢- بقاء محل التصرف غير المسجل ضمن الضمان العام للمتصرف

والنتيجة المترتبة على ذلك، وعملاً بنص المادة ٢٣٤ من القانون المدني يظل العقار المبيع باقياً ضمن أموال البائع الضامنة للإلتزاماته.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه «إذا توصل المشتري إلى تسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته و نفاذه رغماً من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره ، فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة إعتبار المشتري مالكاً إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذي لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده»<sup>(٢٧)</sup>.

## ٣- عدم استطاعة المتصرف إليه رفع دعوى تثبيت ملكية

وفي هذا قضت محكمة النقض المصرية بأن «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الملكية في المواد العقارية و الحقوق العينية الأخرى لا تنتقل بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل و ما لم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف و لا يكون للمتصرف إليه أن يقيم دعوى تثبيت الملكية إستناداً إلى عقده الذي لم يسجل لعدم إستيفاء شروطها»<sup>(٢٨)</sup>.

تلافياً لهذه الصعوبات تم تحويل نظام التقادم عملياً في مصر لكي يخدم أصحاب العقود العرفية حتى يتمكنوا من تسجيل عقودهم.

فجرت العادة بين الناس على انتظار مدة التقادم الطويل ثم التقدم بطلب التسجيل استناداً إلى واقعة التقادم، عوضاً عن رفع دعاوى صحة ونفاذ عقد البيع على اسلافهم سعياً وراء الحصول على عقد مسجل يمكن لهم تسجيل العقود العرفية التي بأيديهم.

لكنهم ما لبثوا أن اصطدموا بالصعوبات المشار إليها أعلاه والتي ترتبط في جملتها بطول مدة التقادم وبقاء الملكية للمتصرف طوال مدة خمس عشرة سنة بما يحمله ذلك من تهديد لأصحاب العقود العرفية.

فانتقال الملكية يقتضي إلى جانب وجود عقد بيع صحيح وحقيقي ( غير صوري ) أن يتم تسجيل هذا العقد. ونظراً لأن التسجيل يخضع لقاعدة تسلسل العقود المسجلة ، ولما كان من الشائع تماماً أن يصطدم المشتري بعقبة عدم وجود سلسلة من العقود المسجلة ، فإن طلب الشهر الذي يقدمه إلى الشهر العقاري غالباً كان مآله الرفض .

ولحل هذه الإشكالية لم يكن أمام المشتري سوى أحد طريقتين : الأول أن يرفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع، وفي هذه الحالة فقد يصادفه سوء الحظ إذا كان هناك عدد ممن تداولوا الملكية من قبله قد تداولوا العقار بعقود غير مسجلة ، إذ سيضطر المشتري عندئذ إلى رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع على جميع البائعين السابقين حتى يصل إلى عقد مسجل ، وهو ما كان يكلفه بالضرورة ما لا طائل لاحتتماله من الوقت والجهد والمصروفات . أما الطريق الثاني فيتمثل في صرف النظر عن العقد وتسجيل واقعة التقادم.

## الفرع الثاني: استخدام التقادم كوسيلة للتغلب على صعوبات تسجيل العقود العرفية

ذكرنا سلفاً أن أصحاب العقود العرفية كانوا يصطدمون بصعوبات جمة فيما يتعلق بتسجيل عقودهم، مما كان يجعلهم عرضة لأخطار عديدة تتهدد حقوقهم على العقارات التي اشتروها على الوجه السابق بيانه. ولذلك

<sup>(٢٧)</sup> نقض مدني، الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٤١ ق، جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨.

<sup>(٢٨)</sup> الطعن رقم ٠٦٦٤ لسنة ٥٥ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ١٧٨ بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٢٦

فإن الواقع العملي ابتدع طريقة لحمايتهم وهي تسجيل واقعة التقادم كبدل عن تسجيل العقد. حيث إن المشتري بعقد عرفي كان ينتظر مرور مدة التقادم الطويل ثم يتقدم لمكاتب الشهر العقاري طالباً « ليس تسجيل العقد » وإنما تسجيل واقعة التقادم كسبب مكسب للملكية. فالمشتري رغم اكتسابه للملكية عن طريق التقادم كان يسعى - حماية لحقه - إلى تسجيل واقعة التقادم وليس تسجيل العقد. وهنا يبدو واضحاً أن التسجيل كان يلعب دوراً هاماً في نقل الملكية؛ لأن تسجيل واقعة التقادم كان يحل محل تسجيل العقد. لكن أثر التسجيل في هذه الحالة كان يختلف عن أثر التسجيل في العقود. فالتسجيل في العقود هو الإجراء الذي ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير. أما في حالة التقادم فإن التسجيل يقتصر دوره على تزويد المشتري بسند مسجل مثبت لملكيته التي ترد إلى تاريخ بدء الحيازة. ومع ذلك فقد كان المشتري يصطدم في هذه الحالة ببعض الصعوبات التي تحد من الحماية التي ابتدعها الواقع العملي وهذه الصعوبات تتمثل في الآتي:

### أولاً: طول المدة في التقادم الطويل

لقد اشترط المشرع مرور مدة زمنية على الحيازة حددها بخمس عشرة سنة. وتكمن الصعوبة في اشتراط المشرع أن تظل الحيازة مستمرة وظاهرة وممتدة طيلة هذه المدة دون انقطاع - وهو أمر غير ميسر في أكثر الأحيان<sup>(٢٩)</sup> وإلا ضاع حق الحائز في التمسك بواقعة التقادم لكسب ملكية الشيء محل الحيازة .

ومن ثم يمكن أن يعترض المدة سبب يؤدي إلى وقفها أو انقطاعها ، فتطول على الحائز بشكل كبير<sup>(٣٠)</sup>. ومن ناحية أخرى فإن الحائز (صاحب العقد العرفي) يظل مهدداً طوال هذه المدة بصدور أي تصرف من المالك ينقلها إلى الغير أو يحد منها ضد مصلحة الحائز ، كأن يقوم بترتيب حق انتفاع أو رهن عليها لصالح الغير أو حتى يبيع العقار إلى مشتري آخر وينشيء منازعة بين المشتريين. أضف إلى ذلك أن الحائز بعقد عرفي رغم دفعه الثمن لا يستطيع أن يستخدم ملكه الاستخدام التام للملكية كأن يرهنه ويحصل على سيولة نقدية يتمكن بها من حل أزمة مالية لديه. حيث إن الرهن يفترض أن تكون ملكية الراهن للعقار مسجلة<sup>(٣١)</sup>. وأخيراً فإن المشتري الذي لم يتسلم الأرض ويحوزها حيازة فعلية ليس في مأمن من قيام المالك بالبناء أو الغراس عليها<sup>(٣٢)</sup>، وفي هذه الحالة يعامل المالك باعتباره بانياً في ملكه الخاص؛ لأن الملكية لم تنتقل بعد إلى المشتري .

### ثانياً: عدم إمكان الاستناد إلى التقادم القصير

نظراً لأن المشرع في القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لم يذكر التقادم القصير باعتباره واقعة قابلة للتسجيل ، وذلك للأسباب التي نوهنا عنها سابقاً .

تبدو الصعوبة الحقيقية في التقادم القصير في تطلب أن تكون الحيازة مستندة إلى سبب صحيح . والهدف

<sup>(٢٩)</sup> راجع في ذات المعنى، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ، حق الملكية ، المرجع السابق ، ص ٥٢٩. <sup>(٣٠)</sup> وفي هذا قضت محكمة النقض بأنه " من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن كل ما اشترطه القانون لكسب الملكية بوضع اليد هو ثبوت قيامه مستوفياً لشروطه مدة خمس عشرة سنة (٢) ، ويتعين على المحكمة عند بحث النزاع القائم حول التملك بوضع اليد المدة الطويلة أن تتحرى توافر الشروط اللازمة لكسب الملكية بهذا الطريق ومنها شرط المدة ، ومن ثم يتعين عليها من تلقاء نفسها أن تبحث ما يعترض هذه المدة من وقف أو انقطاع ، وأن تقرر وقف التقادم أو انقطاعه ، إذا طالعتها الأوراق بقيام سببه».نقض مدني، الطعن رقم ٣٢٦١ لسنة ٦٢ قضائية، جلسة ٢٠١٣/٦/٢٢ .

<sup>(٣١)</sup> حيث يتعين أن يكون المال المرهون مملوكاً للراهن، راجع، د. جابر محجوب على، التأمينات العينية في القانون المصري، بدون ناشر ، ٢٠١٠ ، ص ٥٣ .

<sup>(٣٢)</sup> راجع، دجمال خليل النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠١، ص ١٨٢ ؛ السيد محمد عمران ، الملكية في القانون المصري ، دراسة مقارنة، بدون ناشر ، ١٩٩٣ ، ص ٢٠٢ .

من تطلب السبب الصحيح هو تغطية العيب الناشئ عن عدم ملكية السلف الذي تلقى الحائز منه الحق<sup>(٣٣)</sup>. ورغم ذلك فقط تطلب المشرع بمقتضى المادة (٣/٩٦٩ مدني) أن يكون السبب الصحيح مسجلاً طبقاً للقانون<sup>(٣٤)</sup>. وهنا نلاحظ التناقض الواضح بين صدور السند من غير مالك وضرورة تسجيله. إذ كيف يتسنى لجهات الشهر العقاري<sup>(٣٥)</sup> أن تسجل عقداً دون أن تتحقق من ملكية طالب الشهر إذا كان الحد الأدنى من مهمتها يتمثل في ثبوت الملكية لمن صدر له السند المراد تسجيله<sup>(٣٦)</sup>. وهو ما يعني أن دور التقادم القصير سوف ينحصر عملاً في حالات قيام جهات الشهر بالتسجيل على سبيل الخطأ أو بوجود تواطؤ داخل جهات الشهر، وهي فروض استثنائية تماماً ولا يمكن التعويل عليها. مما يعني أن دور التقادم القصير كان من الوجهة العملية نظرياً بحثاً. ولهذا السبب، فإن قانون الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لم يشر إلى التقادم القصير باعتباره واقعة من الوقائع التي يمكن تسجيلها.

خلاصة القول إذن أنه في واقع الأمر هذه الحالة قليلة الحدوث وتنطوي على صعوبة كبيرة من الناحية العملية. حيث إن مكاتب الشهر العقاري لن توافق على تسجيل عقد يفتقر إلى تسلسل سندات الملكية السابقة عليه<sup>(٣٧)</sup>. وهذا يعني أن هذا النص محدود الفائدة ولا يساعد في حل المشكلة بل يزيد لها تعقيداً. بل إن ما يدعو إلى الدهشة أن اشتراط المشرع لمدة حيازة خمس سنوات مضافة إلى السند الصادر من غير مالكة هونوع من إضفاء المشروعية على النقيصة التي تشوب التصرف الصادر من غير مالكة.

وفضلاً عما تقدم، فإن موقف المشرع لم يكن واضحاً من مسألة تسجيل واقعة التقادم القصير. حيث كان نص المادة ٢٣ مكرراً يجري على أنه « إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب صاحب الشأن إسناده إلى وضع اليد المدة الطويلة المكتسبة للملكية، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد للثبوت من مدى توافر شروطه وفقاً لأحكام القانون المدني ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها...». وهو ما يدل ظاهراً على أن المشرع لم يكن يسمح إلا بتسجيل

(٣٣) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها، مصادرها، دار الجامعة الجديدة للتشر، ٢٠٠٦، ص ٤٢٦.  
(٣٤) لقد قضت محكمة النقص بأن « المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شروط تملك العقار بالتقادم الخمسي المنصوص عليه في المادة ٩٦٩ من القانون المدني هو وضع اليد عليه مدة خمس سنوات متتالية متى كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستندة في ذات الوقت إلى سبب صحيح هو العقد الصادر من غير مالك بشرط أن يكون مسجلاً ». إذن وفقاً لقضاء محكمة النقص يتعين أن يكون السبب الصحيح وهو العقد الذي يستند إليه طالب تسجيل واقعة التقادم لخمسي مسجلاً وصادراً من غير مالك. نقض مدني، الطعن رقم ١٦٦٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١ / ٦ / ١ منشور عبر موقع محكمة النقص : [https://www.cc.gov.eg/judgment\\_single?id=111288880&tja=100364](https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111288880&tja=100364)

(٣٥) وتأكيداً لذلك لذي قضى بأن بيع ملك الغير يصلح أن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي طالما كان هذا البيع مسجلاً. فقضت محكمة النقص بأن « المقرر في قضاء محكمة النقص أن مؤدى نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ من القانون المدني على أن « السبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشئ أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون » أن بيع ملك الغير يصلح لأن يكون سبباً صحيحاً لكسب ملكية العقار بالتقادم الخمسي، متى كان هذا البيع مسجلاً، ولا يغير من ذلك أن يكون البائع فيه غاصباً أو مستنداً في تصرفه إلى عقد قابل للإبطال أو باطل أو معدوم لأن المشرع لم يجعل من سند البائع ركناً أو شرطاً لاعتبار التصرف سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسي واكتفى بأن يكون التصرف ذاته صادراً من غير مالك، ومن ثم فإن الحكم بإبطال سند المالك أو بطلانه أو انعدامه لا يستتبع أي أثر على سند الحائز ولا ينال من صلاحيته لأن يكون سبباً صحيحاً لذلك التملك لأن الخلف الخاص يستطيع أن يتمسك بحيازته هو وحده وأن يسقط حيازة سلفه بشرط ألا يعلم المتصرف إليه وقت تلقى الحق بأن المتصرف غير مالك لما تصرف فيه». نقض مدني، الطعن رقم ٤٠٨١ لسنة ٨٥ ق، جلسة ٢٠١٦ / ٦ / ٤.

(٣٦) وفي نفس المعنى يذهب أستاذنا الدكتور عبد المنعم البدر اوى إلى القول بأنه: « ولا شك أنه سيترب على هذا أن يضيق نطاق التقادم الخمسي إلى حد كبير، نظراً لأن التسجيل لا يتم إلا بعد التثبت من حق طالب الشهر ». عبد المنعم البدر اوى، حق الملكية بوجه عام واسباب كسبها، ١٩٧٨، فقرة ٥٣٣ ص ٥٧٠. ولذلك لم نعثر في القضاء المصري على أحكام تثبت الملكية العقارية للحائز عن طريق التقادم الخمسي.

(٣٧) راجع في ذات المعنى، د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، عام ٢٠٠٢، ص ٤٠٢.

واقعة التقادم الطويل. لكن هذا يتناقض مع تنظيم المشرع في القانون المدني لنوعي التقادم على قدم المساواة، مما لا يجوز معه حرمان الحائز الذي يستند إلى التقادم القصير من اكتساب الملكية والحصول على سند مسجل .

### المبحث الثاني: دور التسجيل في نقل الملكية في ظل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

سبق القول إن الملكية العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين والغير إلا بالتسجيل ونقصد بذلك وجوب أن يكون هناك تسلسل للعقود المسجلة حتى يمكن تسجيل عقد المتصرف إليه الأخير.

حيث إن المادة ٩ تتطلب تسجيل التصرف العقاري حتى يكون ناقلاً للملكية سواء ما بين الطرفين أو بالنسبة للغير. إذ لا يترتب على التصرف غير المسجل سوى إنشاء حقوق شخصية. وذات الحكم يسري على الأحكام القضائية الناقلة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية.

وإلى جانب ذلك ، فإن الحيازة الممتدة في الزمان (التي تعرف اصطلاحاً بنظام التقادم) لها أثر ناقل للملكية العقارية . فالتقادم يعد سبباً مستقلاً لانتقال الملكية ، وإذا ورد على عقار ، فإنه يحدث هذا الأثر دون حاجة إلى التسجيل .

ولكن يبدو من قراءة ما جاء بعجز المادة ١٠ مكرراً من قانون الشهر العقاري ٩ لسنة ٢٠٢٢ أن المشرع قد غير - عن قصد أو غير قصد- هذا المفهوم عن أثر التقادم حيث أصبح للتسجيل أهمية كبيرة لا تقل عن أهمية الشروط الموضوعية للتقادم.

وقد أصدر المشرع المصري القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ليقدم العديد من التيسيرات لتسجيل الملكية العقارية من أهمها تسجيل الواقعة المادية المقترنة بحيازة خمس سنوات وعقد عرفي والتسجيل الإلكتروني لطلبات الشهر، وهذا ما سنبيه في مطلبين على التوالي.

### المطلب الأول: التيسيرات التي تضمنها القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تسجيل واقعة التقادم

يبدو أن مزايا التسجيل دفعت المشرع إلى فرضه على الحائزين ولذلك فقد تضمن القانون عدداً من التيسيرات التي يراد بها حمل الحائزين على تسجيل واقعة التقادم. فسوف نبين هذه المزايا في الفرع الأول، ثم نعقبه ببيان تيسيرات التسجيل لواقعة التقادم في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مزايا تسجيل واقعة التقادم

تتمثل هذه المزايا في الآتي:

١. تزويد الحائز بسند مسجل يثبت ملكيته يمكنه عن طريقه أن يرفع دعوى الاستحقاق على أي شخص يعتدي على حيازته وذلك إذا أخفق في دعوى استرداد الحيازة لأي سبب كان.
٢. يستطيع الحائز بعد حصوله على السند المسجل أن يتعامل في يسر وسهولة مع جهات الإدارة بخصوص العقار ، دون حاجة لأن يبحث في كل مرة عن دليل على اكتسابه الملكية عن طريق واقعة التقادم
٣. تشجيع الائتمان العقاري ، حيث يستطيع الحائز أن يحصل على قروض بضمان العقار المسجل . وهذه القروض يمكن أن تستخدم في إنشاء مشروعات اقتصادية تساعد على استيعاب اليد العاملة ، وتساهم في زيادة الدخل القومي .

٤. وإلى جانب ذلك ، فإن التسجيل يساعد الدولة على حصر الملكية العقارية بحيث يكون لديها بيانات واضحة ومحددة تمكنها من حساب دخول الضرائب والرسوم التي تفرضها على العقارات.
٥. وأخيراً فإن التسجيل يقدم حلاً لل صعوبات التي تعترض أصحاب عقود البيع العرفية وذلك بتمكينهم من تسجيل ملكياتهم دون الاصطدام بال صعوبات الخاصة بتسلسل العقود المسجلة أو بضرورة رفع دعاوى صحة ونفاذ عقد البيع.

### الفرع الثاني: التيسيرات التي تضمنها القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تسجيل واقعة التقادم

في الوقت الذي يسر فيه المشرع بطرق مختلفة تسجيل واقعة التقادم ، فإنه لم يهمل حقوق الغير التي يمكن أن تكون متعلقة بالعقار المطلوب تسجيل ملكيته . وهو ما نبينه في فقرتين على التوالي:

#### أولاً: التيسيرات

##### ١- توسيع دائرة تسجيل واقعة التقادم

لم يكتف المشرع بالإبقاء على تسجيل واقعة التقادم الطويل المنصوص عليه في المادة ٩٦٨ مدني، ولكنه أضاف إلى ذلك الإشارة إلى إمكانية تسجيل التقادم القصير المنصوص عليه في المادة ٩٦٩ مدني. ثم أضاف إلى جانب ذلك إمكانية تسجيل واقعة التقادم إذا استمرت الحيازة مدة خمس سنوات وكانت مقترنة بحسن النية حتى تاريخ التسجيل (نص المادة ١٠ مكرراً من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢) . وطبقاً لهذا النص ، فقد قصر المشرع مدة الحيازة كسبب مكسب للملكية العقارية إلى خمس سنوات متى كان بيد المشتري عقد بيع عرفي وتم إثبات واقعة الحيازة بأي مستند يثبت أن الشخص طالب التسجيل كان بالفعل حائزاً للعقار المراد تسجيله. وهذا ما صرح به السيد وزير العدل بقوله إنه ” بالنسبة للحيازة قلنا بدل ١٥ سنة المنصوص عليها في القانون المدني ، اشترطنا أن يكون مع الشخص عقد عرفي أو بيع ووضع يد لمدة ٥ سنوات سيتم نقل الملكية مع وجود وثائق الأسرة وشهادات الميلاد المسجلة على هذا العنوان منذ ٥ سنوات على الأقل، بالإضافة إلى بطاقة الرقم القومي»<sup>(٣٨)</sup>. وقد أراد المشرع بهذا التقادم الذي استحدثه حماية أصحاب العقود العرفية.

##### ٢- التيسيرات الإدارية

###### ١- إلغاء مرحلة «مقبول الشهر» والاكتفاء بمرحلة «صالح للشهر».

حيث تنص المادة ٢٨ من قانون الشهر العقاري رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه ” بعد انتهاء المأمورية من مراجعة المحرر والتأشير عليه بصلاحيته للشهر يتم توثيق المحرر أو التصديق عليه إن كان عرفياً، على حسب الأحوال، وتخصص دفاتر بكل مأمورية لتوثيق المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيته للشهر أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إذا كانت عرفية، على حسب الأحوال، ثم ترفعه إلى المكتب التابعة له في اليوم التالي على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه لاستكمال إجراءات الشهر خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب“.

###### ٢- وضع سقف زمني لإجراءات التسجيل أمام مصلحة الشهر العقاري في ٣٧ يوم كحد أقصى.

حيث تنص المادة ٣٢ مكرراً - من اللائحة التنفيذية قرار وزير العدل ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام

<sup>(٣٨)</sup> نقلاً عن جريدة المال عبر موقعها الإلكتروني : <https://almaalnews.com/%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%33> ، وآخر زيارة

السبت الموافق ٢٥-٦-٢٠٢٢ ، الساعة ١٠:٤٢ مساءً.

المرسوم باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري الصادر في ١٤ أغسطس لسنة ١٩٤٦ - على أنه « يتم إظهار التصرف أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز سبعة وثلاثين يوماً من تاريخ ورود الطلب، وحال تجاوز هذه المدة تُتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة في هذا الشأن ضد المتسبب.»

#### ٥- فصل أداء ضريبة التصرفات العقارية عن التسجيل.

لقد كانت المادة ٤٢ من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ توجب على مكاتب الشهر العقاري إخطار مصلحة الضرائب العامة بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر. فجاء نصها على أنه « تفرض ضريبة بسعر ٢,٥٪ وبغير أي تخفيض على إجمالي الإيرادات الناتجة عن التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدن سواءً أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواءً كان هذا التصرف شاملاً للعقار كله أو جزءاً منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواءً كانت إقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول أو للغير. وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات. وعلى مكاتب الشهر العقاري إخطار المصلحة بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر. وفي تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيله مدة تزيد على خمسين عاماً، ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو للتحسين، كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.»

ولكن المشرع - بموجب القانون - رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ الصادر بتاريخ ٢٠٢١-٠٣-٠٦ بشأن إرجاء العمل بالقانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري وبتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ - نص في المادة ٢ منه على أنه « تلغى الفقرتان الرابعة والثامنة من المادة (٤٢) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥». وبموجب هذا التعديل لم تعد مكاتب الشهر العقاري ملزمة قانوناً بإخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي يستحق عنها الضريبة على التصرفات العقارية.

#### ٨- التسجيل الإلكتروني لطلبات الشهر

وأخيراً أتاحت المادة ٢١ من قانون الشهر العقاري الجديد ٩ لسنة ٢٠٢٢ التسجيل بالطريق الإلكتروني، فجاء نصها على أنه « تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصدر به قرار من وزير العدل، ويجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام، كما يمكن تقديم الطلب إلكترونياً على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون»

وهذا ما أكدت عليه المادة ٧ مكرراً/١ من اللائحة التنفيذية الجديدة على أنه « يجوز للمأمورية أن تتلقى الطلب المُشار إليه في المادة ٧ إلكترونياً على النحو التالي:

يسجل مقدم الطلب البيانات والمستندات المرفقة بطلبه المبينة على النموذج المعد لذلك بالتطبيق الإلكتروني،



على أن يتقدم بأصولها قبل التوثيق أو التصديق حسب الأحوال، ولن يتم استكمال الإجراءات في حالة عدم تسجيل كافة البيانات المطلوبة. يُقر مقدم الطلب بصحة جميع البيانات والمستندات المقدمة منه، وموافقته على جميع الشروط والأحكام الخاصة بالموقع الإلكتروني. بعد حفظ البيانات والمستندات المشار إليها يُظهر التطبيق رسالة للطالب بما يفيد رقم ورود طلبه، وساعته، وتاريخه. فور انتهاء الطالب من الحفظ يُرسل الطلب ومرفقاته للموظف المختص بالمأمورية، ليقوم بفحصه وإخطار الطالب على النحو المبين بالفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٧ مكرراً. متى استوفى الطلب شكلاً، واتضح للمأمورية وجود طلب سابق عليه يُخطر مقدم الطلب برسالة نصية على النحو المبين بالفقرة الرابعة من المادة ٧ مكرراً».

وقد هياً المشرع مكاتب الشهر العقاري لتلقي الطلبات الإلكترونية، فنصت المادة ٣ مكرراً على أنه «يجوز أن تكون سجلات مأموريات ومكاتب الشهر العقاري ورقية أو مميكنة، بحسب الأحوال، وذلك على النحو الذي يصدر بتنظيمه قرار من وزير العدل». فسجلات الشهر ستكون في صورة ورقية أو مميكنة.

### ثانياً: الموازنة بين ضرورات التسجيل لصالح أصحاب العقود العرفية وبين حماية حقوق الغير

رغم التيسيرات التي قدمها المشرع لتسجيل واقعة التقادم إلا أنه لم يهمل حقوق الغير التي يمكن أن تكون واردة على العقار المطلوب تسجيل ملكيته.

#### ١- الإقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار

تنص المادة ٢٢ من قانون الشهر العقاري على أنه «مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالمنظمة قانوناً، يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها في المادة (٢١) من هذا القانون على ما يأتي: (رابعا) إقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار محل التسجيل، إن وجدت.»

جدوى هذا الإقرار أنه يحمل من يتقدم بطلب الشهر المسؤولية عن سلامة البيانات والمستندات المقدمة للشهر، حيث يعتبر هذا المحرر محرراً رسمياً وبالتالي، فإن أي تلاعب في البيانات أو المستندات يعتبر تزويراً في محرر رسمي يعرض صاحبه لعقوبة جنائية.

٢- تأكيد جواز المنازعة قضائياً في موضوع الحق محل التسجيل. وذلك عند طلب تسجيل واقعة التقادم الطويل أو القصير أو الحيابة لمدة خمس سنوات ومصحوبة بعقد عرفي.

وهذا ما أكدت عليه المادة ٢٣ مكرراً في فقرتها الأخيرة على أنه «إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة (١٠ مكرراً) من هذا القانون، أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة (٢٣) من هذا القانون، وطلب صاحب الشأن إسناده إلى إحدى هذه الوقائع، ..... ولا تسري أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة (٩٧٠) من القانون المدني ولا على الأراضي الفضاء، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في الالتجاء إلى القضاء للمنازعة في موضوع الحق».

#### ٣- النشر في جريدة واسعة الانتشار

تنص المادة ١٤ مكرراً ٢/ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه «مع عدم الإخلال بنص المادة (٧) من هذه اللائحة، يُقدم الطلب على النموذج المعد لشهر الوقائع المشار إليها في المادة (١٠) مكرراً من القانون. على المأمورية أن تنشر خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب على نفقة الطالب

في إحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار؛ إعلاناً يتضمن بيانات طلب الشهر، وموضوعه، وبيانات العقار، واسم المتصرف، ولمن لديه اعتراض على التسجيل أن يتقدم إلى المأمورية المختصة باعتراضه مقروناً بالمستندات المؤيدة له في أجل غايته عشرة أيام من تاريخ النشر. ويجب أن يكون النشر في النسختين الورقية والإلكترونية للصحيفة، وترفق بالأوراق صورة ضوئية من النشر...».

وجدوى هذا الطلب هو السماح للغير الذي له حق على العقار في أن ينازع في عملية التسجيل. ونحن نرى أن إجراء النشر في إحدى الصحف واسعة الانتشار غير كاف لتحقيق هذا الغرض. والسبب في ذلك يرجع إلى وجود فئة كبيرة من أبناء الشعب المصري لا تجيد القراءة والكتابة كما أن هناك عدداً كبيراً أيضاً لا يقرأ الصحف اليومية.

لذا يتعين البحث عن إجراء آخر يحقق الهدف المرجو من عملية النشر. ومن الحلول التي نقترحها أن يلزم المشرع كل حي من أحياء المحافظة بالنسبة للمدن أو كل وحدة من الوحدات المحليه في القرى بعمل لوحة إعلانات لطلبات الشهر التي يتقدم بها من يسكنون في نطاق هذه الأحياء أو الوحدات المحلية. ونقترح كذلك أن يلزم مأمور الاتحادات في العقارات المراد تسجيل أي وحدة فيها بذات الاجراء في مدخل كل عقار.

يتبن من هذا العرض أن المشرع بقدر حرصه على التيسير على طالب التسجيل سواء فيما يتعلق بمراعاة الوقت أو تسهيل الإجراءات، إلا أنه لم يهمل حقوق الغير حيث حاول تهيئة الوسائل التي تمكنهم من العلم بمشروع التسجيل المقدم والاعتراض عليه إن كانت لهم مصلحة قانونية في ذلك .

### المطلب الثاني: تقييم المعالجة التشريعية الواردة في القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢

لا شك أن المشرع قد استهدف بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ تعميم تسجيل واقعة التقادم المكسب للملكية العقارية بكافة صورته ، بما يؤدي إلى إيجاد حل لمشكلة تراكم العقود العرفية غير المسجلة والتي تمثل قطاعاً كبيراً من أسباب كسب الملكية في القانون المصري.

بيد أن المعالجة التشريعية التي كرس لت تحقيق هذا الهدف قد انطوت على مثالب هامة تمثلت إما في تداخل أحكامها مع أحكام القانون المدني وإما في إنكار ما استقر عليه القضاء والفقهاء من أثر رجعي للتقادم المكسب. وهو ما سنعالجه في فرعين على التوالي.

### الفرع الأول: تداخل أحكام القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ مع أحكام القانون المدني

حيث سبق أن لاحظنا أن المشرع في القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قد تجنب الإشارة إلى نص المادة ٩٦٩ مدني الخاصة بالتقادم الخمسي باعتبار هذا التقادم ليس من الوقائع التي يجوز شهرها وفقاً لأحكامه. أما القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ فقد أشار إلى نص المادتين ٩٦٨، ٩٦٩ مدني أي أنه اعتبر أن كلاً من التقادم الطويل والتقادم الخمسي من الوقائع التي تقبل الشهر بطريق التسجيل. كما أنه استحدث نوعاً جديداً من التقادم يقبل التسجيل ويتحقق بالحيازة التي تستمر خمس سنوات ولو كانت بسند عرفي متى تمت بحسن النية من تاريخ نشوء الحق. وعلى هذا المستوى يمكن أن نلاحظ أمرين:

الأول: أن المشرع أجاز تسجيل واقعة التقادم الخمسي. وهذا النوع من التقادم يفترض توافر ثلاثة عناصر: الحيازة لمدة خمس سنوات وحسن النية والسبب الصحيح.

والسبب الصحيح وفقاً لما يذهب إليه الفقه والقضاء هو عقد من طبيعته أن ينقل الملكية (كالبيع أو الهبة) ولكنه صادر من غير مالك<sup>(٣٩)</sup>.

وقد اشترطت الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ مدني أن يكون العقد الذي يمثل سبباً صحيحاً مسجلاً وفقاً للقانون. وهنا نلاحظ أنه إذا كان العقد مسجلاً وفقاً للقانون فما حاجة الحائز لأن يعيد التسجيل مرة أخرى؟

**الثاني:** أن التقادم الجديد الذي استحدثه المشرع في القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢<sup>(٤٠)</sup>، يثير السؤال عما إذا كان المشرع يقصد « بشكل غير مباشر » إلغاء نص الفقرة الثالثة من نص المادة ٩٦٩ مدني إلغاءً ضمناً. حيث إن الحائز الذي بنى حيازته على سند ولو كان عرفياً واستمرت حيازته خمس سنوات وكات الحيازة مقترنة بحسن نية، فإن وضعه لا يتعد عن وضع الحائز في التقادم الخمسي إلا في أن المشرع قد أعفاه من إقامة الدليل على وجود سبب صحيح بمعنى عقد ناقل للملكية وتم تسجيله. بما يمكن معه القول إن هذا التقادم الجديد سيزيد من عزلة التقادم الخمسي إن لم يصل إلى حد إلغائه بالكلية. فهل تدبر المشرع هذه النتيجة؟

في واقع الأمر لقد لاحظنا من مطالعة نص المادتين ٩٦٩ مدني و١٠ مكرراً من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ أن هناك تقارباً بين الوضع المنظم في هذين النصين. فكلاهما يتعلق بتقادم خمسي يشترط فيه الحيازة لمدة خمس سنوات، وأن تكون هذه الحيازة بحسن نية، وإما يختلفان في أن النص الجديد (١٠ مكرراً)، قد اكتفى بأن تكون الحيازة مستندة إلى عقد عرفي ولم يذهب مذهب القانون المدني في اشتراط السبب الصحيح بمعناه الوارد في المادة ٩٦٩ / ٣ مدني. وهو ما يعني أن المشرع قد أوجد تقادماً قصيراً جديداً بشروط ميسرة. ومع ذلك فإن السؤال سيظل مطروحاً للفقه عما إذا كان النص الجديد قد أريد به إلغاء فكرة السبب الصحيح في التقادم الخمسي إلغاءً ضمناً؟

### الفرع الثاني: الافتئات القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على فكرة الأثر الرجعي للتقادم المكسب

فمن المعلوم أن القضاء<sup>(٤١)</sup> والفقه مستقران على أن التقادم المكسب له أثر رجعي، بمعنى أن الحائز يكسب الملكية أو الحق العيني ليس من تاريخ اكتمال مدة التقادم وإنما من تاريخ بدء الحيازة. ولذلك فإن الحقوق والتكاليف العينية التي يرتبها الحائز على العقار في الفترة بين بدء الحيازة واكمال مدة التقادم تعتبر صادرة من مالك « وهذا ما يتفق مع ما استهدفه المشرع من الاعتداد بالحيازة في مجال الملكية. فهو يستهدف حماية الأوضاع المستقرة، وهي قد أخذت وضعها منذ بدء الحيازة. فمنذ ذلك الوقت ظهر الحائز بمظهر المالك وتعامل معه الناس على هذا الأساس ولهذا فإن الحكم بالتقادم يجب أن يكون مؤكداً لهذا الواقع بإضفاء الثوب الكامل عليه»<sup>(٤٢)</sup>.

<sup>(٣٩)</sup> راجع: المستشار / محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، دار الفكر الجامعي ٢٠٢٢، ص ٢٦٨ وما بعدها.  
<sup>(٤٠)</sup> حيث نصت المادة ١٠ مكرراً على أنه « يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل، ويعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين (٩٦٨ و ٩٦٩) من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بسند، ولو كان عرفياً، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل. ويرتب على عدم التسجيل عدم الإحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير.»

<sup>(٤١)</sup> قضت محكمة النقض بأنه « من المقرر أنه إذا كسب الحائز ملكية عين بالتقادم فإن الملكية تنتقل إليه لا من وقت إكتمال التقادم فحسب بل تنتقل إليه بأثر رجعي من وقت بدء الحيازة التي أدت إلى التقادم فيعتبر مالكها طوال مدة التقادم بحيث لو رتب المالك الأصلي خلال هذه المدة أو ترتب ضده خلالها حقوق عينية على العين فإن هذه الحقوق - متى إكتملت مدة التقادم - لا تسري في حق الحائز...». الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٦٦، جلسة ١٩٩١/١٢/٢٦، س ٤٢، ص ١٩٨٥.

<sup>(٤٢)</sup> د. حسام الدين كامل الأهواني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٣٩٠.

لكن المشرع في عجز المادة ١٠ مكرراً لم يلتزم هذا التحليل المستقر عليه فقهاً وقضاءً وإنما استحدثت عبارة تقضي بأنه « ويترتب على عدم التسجيل عدم الإحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير. »<sup>(٤٣)</sup> ويقصد بعدم الإحتجاج عدم نفاذ الحقوق في مواجهة الغير أي اعتبار الحقوق بالنسبة للغير كأنها غير موجودة<sup>(٤٣)</sup>. ويستخلص من هذا خمسة أمور:

**الأول:** أن النص يصطدم مباشرة مع فكرة الأثر الرجعي للتقادم؛ لأن العبارة تفيد أن كل الحقوق التي ترتبت على العقار في الفترة بين بدء الحيازة واكتمال مدة التقادم تعتبر بالنسبة للغير كأن لم تكن.

**الثاني:** أن المشرع لم يعد يكفي بالحيازة المدة القانونية لاكتساب الحق، وإنما علق اكتساب الحق على توافر الحيازة بشروطها إلى جانب قيام الحائز بالتسجيل. فكأن التسجيل صار من العناصر المكونة للتقادم.

**الثالث:** ويبدو أن نية المشرع كانت تتجه إلى تقنين وضع أصحاب العقود العرفية وذلك بالسماح لهم بتسجيل عقودهم بعد مرور خمس سنوات من تاريخ الحصول عليها (بدلاً من انتظار مدة التقادم الطويل كما كان الوضع في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٠٤٦). آية ذلك أن المشرع يرتب على التسجيل جعل الحقوق حجة في مواجهة الغير، ولا غير إلا في العقد. أما التقادم فليس فيه فصل بين طرف وغير. لكن يبدو أن لفظ المشرع قد تخطى قصده، فجاءت عبارته عامة تنطبق على جميع أنواع التقادم وهو ما يمثل بلا شك افتتات على الأحكام المستقرة في القضاء والفقهاء فيما يتعلق بالأثر الرجعي للتقادم<sup>(٤٤)</sup>.

**الرابع:** ويلاحظ أن صدر المادة ١٠ مكرراً يبدأ بعبارة « يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل » وهو ما يعني أن الحائز مخير بين شهر الحقوق التي اكتسبها بالتقادم وفقاً للنظام الذي وضعه القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ أو البقاء تحت مظلة القانون المدني التي تجعل التقادم بذاته سبباً مكسباً للملكية دون حاجة إلى شهر أو تسجيل خاصة أن المشرع جعل التسجيل منوطاً للاحتجاج بالحق على الغير. والاحتجاج مرحلة تالية على وجود الحق الذي تكون باكتمال مدة التقادم<sup>(٤٥)</sup>. لكن ما جاء بصدر المادة يتناقض مع ما جاء بعجزها من أن التسجيل هو الذي يجعل الحقوق التي اكتسبت بالتقادم حجة في مواجهة الغير. وهو ما يثير التساؤل عن القصد الحقيقي للمشرع في هذا الخصوص ويثير اللبس حول مضمون هذا النص والأثر المترتب عليه.

**الخامس:** أن المشرع قد خلط بين انتقال الحق بمقتضى تصرف قانوني وانتقاله بمقتضى واقعة مادية. فالتصرف القانوني لا ينقل الملكية وإنما ينشئ على عاتق المتصرف التزاماً بنقلها. وهذا الالتزام ينفذ تنفيذاً عينياً عن طريق التسجيل. ولما كان التسجيل وفقاً للمستقر فقهاً وقضاءً يتجرد من الأثر الرجعي كان طبيعياً أن يكون انتقال الملكية معاصراً لتاريخ تسجيل التصرف الذي أنشأ الالتزام بنقلها. أما في الوقائع المادية وعلى وجه الخصوص في التقادم، فإن الحائز يكسب الملكية بفعل الحيازة التي استمرت المدة القانونية وخلقت للحائز وضعاً مستقراً، وأنشأت مظهراً للملكية لصالح الحائز في مواجهة الغير، ثم أضفى المشرع على هذه الواقعة الطابع القانوني،

<sup>(٤٣)</sup> فالرهن الرسمي الوارد على عقار لا يحتج به على الغير إلا إذا كان مقيماً (نص المادة ١٠٥٣ مدني)، وبيع ملك الغير لا يحتج به على المالك الحقيقي (أي لا ينفذ في مواجهته) إلا إذا أقره (م ٢/٤٦٦). وكذا الشأن في رهن ملك الغير.

<sup>(٤٤)</sup> ويبدو أن المشرع لم يحسن تطبيق قاعدة أن العقد العرفي المنشئ عند تسجيله يرتب الحق ليس فقط في مواجهة الغير وإنما فيما بين المتعاقدين أيضاً (مادة ٩ من قانون الشهر العقاري). أما الذي يؤدي تسجيله إلى الإحتجاج بالحق في مواجهة الغير، فهو العقد المقرر أو الكاشف للحق (كالقسمة والصلح مادة ١٠ من قانون الشهر العقاري).

<sup>(٤٥)</sup> فالرهن الرسمي لا يحتج به على الغير إلا إذا تم قيده (م ١/١٠٥٣ مدني)، ولكن عدم القيد لا ينفي وجود الرهن الذي نشأ في العلاقة بين طرفيه بمجرد إبرام العقد الرسمي (م ١/١٠٣١ مدني).

فصار انتقال الملكية يتم من تاريخ بدء الحيازة. وكل ما يلعبه التسجيل من دور في هذا المجال هو تزويد الحائز بسند رسمي يؤكد ملكيته، فالتسجيل يقدم دليلاً رسمياً على ملكية سبق ثبوتها من تاريخ بدء الحيازة. ولذلك كان الأوفق أن تصاغ العبارة الأخيرة على الوجه الآتي «. ويترب على التسجيل ثبوت حق الحائز بسند مسجل، دون إخلال بالأثر الرجعي للتقادم».

ويلاحظ أن عدم جواز الاحتجاج بالحقوق على الغير إلا من تاريخ التسجيل حكم يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية التي تعتبر بنص المادة الثانية من دستور ٢٠١٤ المعدل عام ٢٠١٩ تجعل مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع. بيان ذلك أن الشريعة الإسلامية لاتعترف بالتقادم كسبب مكسب أو مسقط للحقوق<sup>(٤٦)</sup>، ولكن فقهاء الشريعة الإسلامية أخذوا بنظام عدم سماع الدعوى لمرور الزمان<sup>(٤٧)</sup>، وقوام هذا النظام أن ترك المالك العين في يد الحائز وسكوته عن رفع دعوى الملك دون عذر مشروع لمدة طويلة يقيم قرينة قاطعة على أن الحائز هو المالك. واستناداً إلى هذه القرينة يمتنع القاضي عن سماع دعوى المالك، أي أنه يعترف بثبوت الحق للحائز<sup>(٤٨)</sup>. فحكم القاضي يعد بمثابة دليل على الملك الثابت من تاريخ بدء الحيازة. وهو ما يعني أن تصرفات الحائز الواردة على العين خلال فترة الحيازة تعتبر صادرة من مالك. وعلى ذلك فإن النص الذي تعارض مع ما استقر عليه فقهاء الشريعة الإسلامية وقننته بعض التشريعات الوضعية ( كالقانون الأردني<sup>(٤٩)</sup> والقانون الإماراتي<sup>(٥٠)</sup>، والقانون العماني<sup>(٥١)</sup> والقانون الكويتي<sup>(٥٢)</sup> والقانون القطري<sup>(٥٣)</sup> ) يعد حكماً مناقضاً للدستور وعرضة للطعن عليه بعدم الدستورية.

### خاتمة البحث

لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى بعض النتائج والتوصيات على النحو التالي:

### أولاً: نتائج البحث

١. لقد تضمن قانون الشهر العقاري القديم العديد من الصعوبات التي حالت دون تسجيل الملكيات العقارية في مصر. وترتب على ذلك صعوبة حصر الدولة للملكية العقارية وكثرة المنازعات القضائية بين الناس بسبب البيوع العرفية.
٢. يعد التقادم سبباً مستقلاً بذاته من أسباب كسب الملكية أو غيرها من الحقوق العينية. وقد نظم المشرع المصري نوعين من التقادم بالنظر إلى طول أو قصر مدة الحيازة القانونية هما التقادم الطويل ومدته خمس عشرة سنة والتقادم القصير ومدته ٥ خمس سنوات.

<sup>(٤٦)</sup> وهبه الزحيلي، كتاب الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي الجزء الرابع، دار الفكر، ٢٠٠٦. حيث إن نظام التقادم يتعارض مع حديث الرسول صلي الله عليه وسلم " لا يبطل حق امريء مسلم وإن قدم". حيث إن إقرار نظام التقادم سيبدو تشريعاً للغصب وحرماناً للمالك من ملكه دون مسوغ شرعي. راجع: إبراهيم الدسوقي أبو الليل، أسباب كسب الملكية، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٩١، فقرة ٢٩١، ص ٢٩٢.

<sup>(٤٧)</sup> راجع: المستشار على زي العرابي، طبيعة التقادم في الشريعة والقانون، مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة، العدد الخامس كلية الحقوق جامعة القاهرة، مج ٣، ع ٦، مايو ١٩٣٣، ص ٨٦٨ وما بعدها.

<sup>(٤٨)</sup> راجع: د. جابر محجوب على، دور الحيازة في كسب الملكية والحقوق العينية في القانون المدني القطري وبعض التشريعات العربية، بحث منشور في مؤتمر « التقنين المدني القطري في عقده الأول» المنعقد في جامعة قطر ٢٣،٢٤ نوفمبر ٢٠١٤، ص ٤٥٥.

<sup>(٤٩)</sup> المادة ١١٨١ من القانون المدني لسنة ١٩٦٧.

<sup>(٥٠)</sup> المادة ١٣١٧ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.

<sup>(٥١)</sup> المادة ٩٣١ من مرسوم سلطاني رقم ٢٩ / ٢٠١٣ بإصدار قانون المعاملات المدنية

<sup>(٥٢)</sup> المادة ٩٣٥ من مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني/٦٧/ ١٩٨٠ .

<sup>(٥٣)</sup> المادة ٩٦٦ من القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤.

٣. لقد سمح المشرع استثناء في المادة ٢٣ مكرر من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، بتسجيل واقعة التقادم الطويل دون القصير في الحالات التي لا يكون فيها أصل الملكية أو الحق العيني مستندا إلى محرر من المحررات التي تقبل في إثباتها قانونا، كما لو تعذر تقديم هذه المحررات أو كانت غير موجودة أصلا، فيجوز طلب شهر واقعة التقادم بالمدة الطويلة خمس عشرة سنة.
٤. لقد واجه تسجيل واقعة التقادم في قانون الشهر رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ العديد من الصعوبات منها طول مدة التقادم الطويل واشترط حسن النية والسبب الصحيح في التقادم القصير، وعدم تقديم الحماية لأصحاب العقود العرفية.
٥. لقد قدم القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ العديد من التيسيرات لنقل الملكية عن طريق التقادم منها توسيع دائرة تسجيل واقعة التقادم القصير. وفتح كذلك باب التسجيل لأصحاب العقود العرفية المقترنة بمدة حيازة خمس سنوات.
٦. في مجال الموازنة بين ضرورات التسجيل لصالح أصحاب العقود العرفية وبين حماية حقوق الغير، نجد أن من التيسيرات التي قدمها قانون الشهر العقاري الجديد تقصير مدة الحيازة إلى خمس سنوات، و عدم تطلب السبب الصحيح لشهر واقعة التقادم القصير، ونص على بعض التيسيرات الأخرى منها إلغاء مرحلة «مقبول الشهر» والاكتفاء بمرحلة «صالح للشهر»، ووضع سقف زمني لإجراءات التسجيل أمام مصلحة الشهر العقاري في ٣٧ يوم كحد أقصى، و فصل أداء ضريبة التصرفات العقارية عن التسجيل، وأخيراً التسجيل الإلكتروني لطلبات الشهر .
٧. ومن أوجه حماية حقوق الغير التي قدمها قانون الشهر العقاري الإقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار والنشر في جريدة واسعة الانتشار
٨. وختاماً فقد توصلنا إلى نتيجة مؤداها أن المشرع بنظام التسجيل الذي استحدثه في قانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ قد قلص بدرجة كبيرة دور التقادم القصير كما ورد النص عليه في المادة ٩٦٩ مدني حيث يكفي الشخص أن يكون حائزاً لمدة خمس سنوات وبيده عقد عرفي ويؤكد واقعه الحيازة المستمرة لمدة خمس سنوات عن طريق اتصال مرافق. وهو ما يعني - فيما نرى - أن المشرع قد ألغى نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ مدني إلغاء ضمناً.
٩. بالتقريب بين نصوص قانون الشهر العقاري ٩ لسنة ٢٠٢٢ ونصوص القانون المدني انتهينا إلى أن التقادم الطويل سيكون باباً مطروفاً من قبل الحائزين سيء النية الذين لا يستندون في حيازتهم إلى أي سند قانوني. أما التقادم الذي استحدثه القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ (والذي يمكن أن نطلق عليه مصطلح التقادم الخمسي الميسر)، فإنه سيستخدم من جانب أصحاب العقود العرفية كوسيلة للتغلب على العقبات التي كانت تعترض تسجيل عقودهم.
١٠. أن القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ قد افتأت على فكرة الأثر الرجعي للتقادم المستقرة فقهاً وقضاء وهو ما يحتاج إلى إعادة نظر من قبل المشرع.

## ثانياً: توصيات البحث

١. أن يلزم المشرع كل حي من أحياء المحافظة بالنسبة للمدن أو كل وحدة من الوحدات المحليه في القرى بعمل لوحة إعلانات لطلبات الشهر التي يتقدم بها من يسكنون في نطاق هذه الأحياء أو الوحدات المحلية. ونقترح كذلك أن يلزم مأموري الاتحادات في العقارات المراد تسجيل أي وحدات فيها بذات الاجراء في مدخل كل عقار.
٢. السماح بإثبات تاريخ التصرفات العرفية الناقلة للملكية العقارية للقضاء على توالي البيوع حتى تتكامل منظومة الشهرالعقاري بمفهومها الحديث وتحقيق أهدافها التي على أولويتها حصر الملكية العقارية ومنع التلاعب باستخدام عقود عرفية .
٣. إلغاء نص الفقرة الثالثة من المادة ٩٦٩ مدي فيما تقرره من تطلب أن يكون السبب الصحيح مسجلاً طبقاً للقانون.
٤. تعديل الفقرة الأخيرة من نص المادة ١٠ مكرراً من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ ليكون نصها على النحو التالي« ويترب على التسجيل ثبوت حق الحائز بسند مسجل، دون إخلال بالأثر الرجعي للتقادم». وهذا الحكم لا يطبق على كل تقادم استكمل مدته قبل العمل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ . فكل تقادم اكتملت مدته قبل هذا التاريخ يجب أن يبقى خاضعاً لأحكام القانون المدني بمعنى أنه ينقل الملكية بأثر رجعي.