

# الفرق بين إثبات الملكية العقارية في الشهر العقاري والسجل العيني

تختلف طريقة إثبات الملكية العقارية في مصر بحسب النظام القانوني الذي يخضع له العقار: هل هو خاضع لنظام الشهر العقاري الشخصي، أم لنظام السجل العيني. وهذا الفرق ليس شكليًا؛ لأنه يؤثر في انتقال الملكية، وحجية المستندات، والمفاضلة بين المشتريين، وقوة العقد غير المسجل.

في الشهر العقاري، تدور الحماية غالبًا حول التسجيل والشهر، أما في السجل العيني فتدور حول القيد في صحيفة الوحدة العقارية والشهادات المستخرجة من السجل. لذلك لا يصح التعامل مع النظامين كأنهما طريق واحد لإثبات الملكية.

هذا المقال لا يستهدف شرح كل مسائل الإثبات أو اليمين أو المديونية، وإنما يركز على زاوية محددة: كيف تثبت الملكية العقارية بين الشهر العقاري والسجل العيني؟ وما أثر التسجيل أو القيد على انتقال الحق؟

مكتب عمار للمحاماة

للزقازيق ٢٩ ش النقراشي -  
شواجر الخشب - برج المنار -



الدور الخامس

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

# الملكية العقارية ( الشهر العقاري - السجل العيني )



## ما المقصود بـ إثبات الملكية العقارية؟

إثبات الملكية العقارية يعني تقديم السند القانوني الذي يثبت أن الشخص صاحب حق عيني على العقار، مثل الملكية أو الانتفاع أو غيرها من الحقوق العينية. ولا يكفي في العقارات غالبًا مجرد الحيازة أو وجود عقد عرفي، بل يجب النظر إلى طبيعة العقار والنظام الذي يخضع له.

فقد يكون العقار خاضعًا لقانون الشهر العقاري، وقد يكون خاضعًا لنظام السجل العيني. ولكل نظام منهما قواعده في إثبات الحق، وانتقال الملكية، وحجية المستندات.

# الفرق بين الشهر العقاري والسجل العيني في إثبات الملكية

العنصر	الشهر العقاري	السجل العيني
محور النظام	التصرفات والأشخاص وأرقام الشهر	العقار نفسه وصحيفة الوحدة العقارية
سند الإثبات الأهم	العقد أو الحكم المشهر	صحيفة الوحدة العقارية أو شهادة القيد
نقل الملكية	لا تنتقل الملكية العقارية إلا بالتسجيل متى كان التسجيل واجبًا	لا يكتمل أثر الحق العيني إلا بالقيد في السجل العيني متى كان القيد لازمًا
البحث عن العقار	غالبًا من خلال بيانات المتصرف أو رقم الشهر	من خلال صحيفة العقار والبيانات المساحية
المفاضلة بين المشتريين	الأسبقية في التسجيل لها أثر حاسم	الأسبقية في القيد أو التأشير قد تكون حاسمة بحسب الحالة

## إثبات الملكية في نظام الشهر العقاري

في نظام الشهر العقاري، لا يكفي العقد الابتدائي وحده لنقل الملكية العقارية متى كان المتصرف من التصرفات الواجب شهرها. فالعقد غير المسجل قد ينشئ التزامات شخصية بين أطرافه، لكنه لا ينقل الملكية العقارية كاملة في مواجهة الغير.

لذلك تكون الحماية الأقوى للمشتري في تسجيل العقد أو تسجيل الحكم النهائي المثبت للتصرف، بحسب الطريق القانوني المناسب. أما مجرد صحة التوقيع أو وجود عقد عرفي، فليس مساويًا لتسجيل التصرف الناقل للملكية.

ولمعرفة المستندات العملية المطلوبة للتسجيل، راجع: [مستندات التسجيل في الشهر العقاري](#).

# أثر العقد غير المسجل في الملكية العقارية

العقد غير المسجل لا يجوز الاستهانة به؛ فهو قد يثبت علاقة تعاقدية والتزامات بين البائع والمشتري. لكنه لا يكفي وحده لنقل الملكية العقارية متى كان القانون يوجب التسجيل أو القيد.

وتظهر خطورة ذلك عند تعدد البيوع، أو تصرف البائع مرة أخرى في العقار، أو دخول الورثة في النزاع، أو وجود حجز أو رهن أو حق عيني ظاهر. في هذه الحالات يكون التسجيل أو القيد عنصرًا أساسيًا في حماية الحق.

## إثبات الملكية في نظام السجل العيني

في السجل العيني، لا تدور الحماية حول اسم الشخص فقط، بل حول العقار ذاته. فلكل وحدة عقارية صحيفة خاصة تبين أوصاف العقار وحالته القانونية وما يرد عليه من حقوق وتصرفات وقيود.

ولهذا تكون صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل من أهم أدلة إثبات الملكية أو الحق العيني في العقار الخاضع للسجل العيني.

أما الشرح العام لنظام السجل العيني وإجراءاته، فمكانه الطبيعي هو:

[دليل السجل العيني في مصر.](#)

## شهادة قيد الملكية في السجل العيني

شهادة قيد الملكية في السجل العيني تختلف عن العقد العرفي أو العقد المشهر في نظام الشهر الشخصي. فهي شهادة مستخرجة من بيانات صحيفة الوحدة العقارية، وتكشف ما هو ثابت في السجل بشأن المالك والعقار والحقوق والقيود.

وتظهر أهميتها في البيع، والرهن، والنزاع القضائي، ودعاوى تثبيت الملكية، ودعاوى الطرد للغصب، وفحص سند واضع اليد أو المالك الظاهر.

وللتوسع في هذا الموضوع، راجع: [شهادة قيد الملكية في السجل العيني وشهادة المطابقة.](#)

## قاعدة لا ملكية بلا تسجيل أو قيد

القاعدة العملية التي يجب الانتباه إليها أن الملكية العقارية لا تحمي حماية كاملة بمجرد وجود عقد عرفي أو اتفاق خاص، بل يجب اتخاذ طريق التسجيل أو القيد متى كان القانون يوجبه.

في الشهر العقاري تكون العبرة بالتسجيل متى كان التصرف واجب الشهر. أما في السجل العيني فتكون العبرة بالقيد في صحيفة الوحدة العقارية أو التأشير الواجب بحسب نوع الحق أو الدعوى.

وللتوسع في أثر عدم القيد داخل السجل العيني، راجع: [لا ملكية بلا قيد في السجل العيني.](#)

## حق الإرث وشهره في الملكية العقارية

ينتقل الحق في التركة إلى الورثة بوفاة المورث، لكن التصرف في العقارات الموروثة أو الاحتجاج ببعض التصرفات قد يثير مسألة شهر حق الإرث أو تقديم سند الميراث بحسب الحالة.

ولا يصح الخلط بين انتقال الحقوق للورثة وبين قابلية التصرف أو التسجيل أو الاحتجاج في مواجهة الغير. فكل مسألة لها أثر مختلف في الشهر العقاري والسجل العيني.

وللتفصيل في هذا الموضوع، راجع: [تسجيل وإشهار حق الإرث في قانون الشهر العقاري.](#)

## الوصية والتصرفات المضافة لما بعد الموت

قد تثار مسألة الملكية العقارية أيضًا عند وجود وصية أو تصرف مضاف لما بعد الموت. وهنا يجب التحقق من طبيعة التصرف، وهل هو بيع منجز أم وصية مستترة، وما أثر التسجيل أو عدم التسجيل بحسب الوقائع.

وللتوسع في إجراءات تسجيل الوصية، راجع:  
[تسجيل الوصية في الشهر العقاري.](#)

## المفاضلة بين المشترين في العقارات

من أخطر صور النزاع العقاري أن يبيع المالك ذات العقار لأكثر من شخص. في هذه الحالة لا تكفي الأسبقية في تاريخ العقد دائمًا، بل يجب بحث التسجيل أو القيد أو التأشير بحسب النظام القانوني الحاكم للعقار.

فقد يكون المشتري الأسبق في العقد أضعف مركزًا من مشتري لاحق بادر إلى التسجيل أو القيد متى كانت الشروط القانونية متوافرة. لذلك لا ينبغي تأجيل إجراءات التسجيل أو القيد بعد التعاقد.

وللتوسع في هذا الموضوع، راجع:  
[تزام المشترين وأثر القيد والتسجيل.](#)

## الدعاوى العقارية وشهر الصحيفة أو التأشير بها

بعض الدعاوى العقارية لا يكفي فيها رفع الدعوى أمام المحكمة فقط، بل قد يلزم شهر صحيفة الدعوى أو التأشير بها في السجل بحسب نوع النظام ونوع الطلبات.

ومن أمثلة ذلك دعاوى صحة ونفاذ التصرفات، ودعاوى تثبيت الملكية، والدعاوى التي تمس حقًا عينيًا عقاريًا أو تطلب تغيير بيانات السجل. ويختلف الأثر بحسب ما إذا كان العقار خاضعًا للشهر العقاري أو للسجل العيني.

وللتوسع في التأشير بالدعاوى في السجل العيني، راجع:  
[التأشير بالدعاوى في صحائف السجل العيني.](#)

## الفرق بين دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد

دعوى صحة التوقيع لا تنقل الملكية، ولا تبحث أصل الحق في العقار، وإنما تنصب على نسبة التوقيع إلى الموقع. أما دعوى صحة التعاقد

أو صحة ونفاذ التصرف، فقد تكون طريقاً لإلزام البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية متى توافرت شروطها.

لذلك لا يجوز اعتبار حكم صحة التوقيع بديلاً عن التسجيل أو القيد، ولا يصح الاعتماد عليه وحده لإثبات الملكية العقارية في مواجهة الغير.

## أثر التزوير والإنكار على سند الملكية

قد يكون سند الملكية مسجلاً أو عرفياً أو مستخرجاً من السجل، ومع ذلك يثور نزاع حول صحة التوقيع أو وجود تزوير أو إنكار. لكن هذه المسألة يجب أن تبقى في حدودها؛ فهي تتعلق بصحة الدليل أو المحرر، ولا تغني عن بحث التسجيل أو القيد متى كان القانون يوجبه.

فالطعن بالإنكار أو التزوير قد يؤثر في حجية الورقة، لكنه لا يحول العقد غير المسجل إلى سند ناقل للملكية إذا كان التسجيل واجباً. ولهذا يجب الفصل بين مسألة صحة المحرر ومسألة انتقال الملكية.

أما موضوع اليمين الحاسمة والتزوير والإنكار، فالأفضل أن يبقى في مقال مستقل عن الإثبات حتى لا يشتت هذا المقال. وللتوسع في اليمين، راجع:

[شرح اليمين الحاسمة في قانون الإثبات.](#)

## أخطاء قد تضيع حقلك في الملكية العقارية

- الاكتفاء بعقد عرفي دون تسجيل أو قيد.
- اعتبار صحة التوقيع دليلاً ناقلاً للملكية.
- شراء عقار دون فحص تسلسل الملكية.
- عدم التحقق مما إذا كان العقار خاضعاً للشهر العقاري أم للسجل العيني.
- إهمال شهادة القيد أو شهادة المطابقة في عقار خاضع للسجل العيني.
- عدم شهر صحيفة الدعوى أو التأشير بها متى كان ذلك واجباً.
- تأخير التسجيل عند تعدد المشترين أو احتمال تصرف البائع مرة أخرى.
- الخلط بين انتقال الميراث للورثة وبين شهر حق الإرث عند

التصرف.  
• الاعتماد على الحياة أو وضع اليد دون فحص أثر القيد أو التسجيل.

## متى تحتاج إلى فحص قانوني قبل شراء عقار؟

تحتاج إلى فحص قانوني قبل الشراء إذا كان العقار غير مسجل، أو كان البائع وارثًا، أو كانت الملكية على الشيوع، أو كان العقار خاضعًا للسجل العيني، أو وجدت عقود عرفية متتابعة، أو كان هناك نزاع أو حياة أو وضع يد.

كما يجب الفحص إذا كان البيع صادرًا من وكيل، أو إذا كانت هناك وصية أو قسمة أو حق إرث أو دعوى صحة ونفاذ أو حكم لم يتم تسجيله.

## خلاصة الملكية العقارية بين الشهر العقاري والسجل العيني

الخلاصة أن إثبات الملكية العقارية لا يقوم على مستند واحد في كل الحالات. ففي الشهر العقاري تكون قوة التسجيل حاسمة في نقل الملكية وحماية المشتري، بينما في السجل العيني تكون صحيفة الوحدة العقارية والقيد والشهادات المستخرجة من السجل عناصر جوهرية لإثبات الحق.

ولا يصح خلط موضوع الملكية العقارية بموضوعات بعيدة مثل المديونية أو اليمين أو حجية الشيكات، لأن هذه مسائل إثبات عامة وليست محورًا مباشرًا لإثبات ملكية العقار.

لذلك، قبل الاعتماد على أي سند ملكية، يجب تحديد النظام القانوني للعقار أولاً: شهر عقاري أم سجل عيني، ثم فحص السند المناسب: عقد مشهر، حكم مسجل، صحيفة وحدة عقارية، شهادة قيد، شهادة مطابقة، أو تأشير بالدعوى.

## أسئلة شائعة عن الملكية العقارية

# والشهر العقاري والسجل العيني

## هل العقد العرفي ينقل الملكية العقارية؟

العقد العرفي قد ينشئ التزامات شخصية بين أطرافه، لكنه لا يكفي وحده لنقل الملكية العقارية متى كان التسجيل أو القيد واجبًا قانونيًا.

## هل صحة التوقيع تثبت الملكية؟

لا. صحة التوقيع تثبت نسبة التوقيع إلى صاحبه، لكنها لا تنقل الملكية ولا تغني عن التسجيل أو القيد متى كان مطلوبًا.

## ما الفرق بين التسجيل والقيد؟

التسجيل يرتبط غالبًا بنظام الشهر العقاري، أما القيد فيرتبط بالسجل العيني وصحيفة الوحدة العقارية. والنتيجة العملية في الحالتين هي حماية الحق العيني وفق الطريق الذي يقرره القانون.

## هل شهادة قيد الملكية تكفي وحدها؟

قد تكفي لإثبات ما هو ثابت في السجل، لكنها لا تغني دائمًا عن فحص القيود والدعاوى والتأشيرات أو المستندات السابقة بحسب طبيعة النزاع.

## هل يجب شهر حق الإرث دائمًا؟

انتقال الحق إلى الورثة يتم بالوفاة، لكن شهر حق الإرث قد يكون ضروريًا في بعض التصرفات والإجراءات العملية، خاصة عند التعامل على عقار مسجل أو مطلوب تسجيله.

## روابط قانونية مرتبطة

- [مستندات التسجيل في الشهر العقاري](#)
- [دليل السجل العيني في مصر](#)
- [شهادة قيد الملكية في السجل العيني](#)
- [لا ملكية بلا قيد في السجل العيني](#)
- [تزامم المشترين وأثر القيد والتسجيل](#)

- التأشير بالدعاوى في السجل العيني
- تسجيل وإشهار حق الإرث
- تسجيل الوصية في الشهر العقاري
- شرح اليمين الحاسمة في قانون الإثبات