

شرح عملي لـ التزامات البائع بنقل الحق وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

تعرف على التزامات البائع بنقل الحق المبيع وفقا للمادة 428 مدني كنقل الملكية والحق العيني والشخصي وشروط التسجيل في الشهر العقاري لحماية الحقوق في عقد البيع.



ما هي التزامات البائع بنقل الحق المبيع المقصودة في المادة 428 مدني

عبارة التزام البائع أن يقوم بما هو ضروري (لنقل الحق المبيع) الى المشتري هي عبارة عامة لا تقتصر على (نقل الملكية) بل تشمل (اي حق عيني أو شخصي يقع المبيع)

ومن ثم، في العقود والمعاملات العقارية، يعد نقل ملكية العقار في مصر أحد أهم الموضوعات التي تهم كل من البائع والمشتري.

ووفقاً لما قرره المادة 428 مدني، فإن التزامات البائع في عقد البيع لا تقتصر فقط على تسليم الشيء المبيع،

بل تشمل أيضاً القيام بجميع الإجراءات القانونية لنقل الحق المبيع، سواء كان حقاً عينياً أو شخصياً.

وتكمن أهمية هذه المادة في حماية المشتري وضمان استقرار الملكية.

□ في هذا المقال سنتناول:

- التزامات البائع القانونية عند بيع العقار.
- الفرق بين دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة ونفاذ.
- شروط تسجيل العقار في الشهر العقاري.
- أبرز أحكام النقص في موضوع نقل الملكية.

التزامات البائع بنقل ملكية العقار وفقاً للمادة 428 مدني

تنص [المادة 428 من القانون المدني المصري](#) على أن البائع ملزم بالقيام بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يمتنع عن أي عمل يجعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً.

وتشمل هذه الالتزامات أعمالاً إيجابية، كتصديق الإماءات وتقديم مستندات الملكية، وأعمالاً سلبية مثل عدم بيع العقار مرة أخرى أو التسبب في تلفه.

الأعمال الإيجابية المطلوبة من البائع لنقل الملكية

من أهم التزامات البائع عند بيع العقار:

1. تقديم شهادة الضريبة العقارية وبيان حدود العقار.
2. تصديق إماءه تمهيداً لتسجيل العقد.
3. الإفراز عند بيع منقول غير معين بالنوع والجنس.
4. تقديم العقود السابقة مثل عقد إيجار ثابت التاريخ.

الأعمال السلبية التي تضر بنقل الملكية للمشتري

يجب على البائع الامتناع عن:

1. بيع العقار مرة أخرى قبل تسجيل عقد البيع الأول.
2. إخفاء مستندات مهمة ك شهادة الملكية أو الضريبة.
3. التسبب في تلف العين المبيعة أو التصرف بما يضر بالمشتري.

دعوى صحة ونفاذ البيع ودورها في نقل الملكية

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تُعد وسيلة قانونية لنقل الملكية عند تقاعس البائع عن التسجيل، وهي تختلف عن دعوى صحة التوقيع، حيث أن الأولى موضوعية وتؤدي لتسجيل العقار، بينما الثانية تحفظية ولا تنقل الملكية.

تعرف على [إجراءات رفع دعوى صحة ونفاذ](#) على موقعنا

الفرق بين العقد النهائي والابتدائي في نقل الملكية

- **العقد الابتدائي:** يُعد اتفاقاً مبدئياً بين الطرفين.
- **العقد النهائي:** يتم توثيقه وتسجيله، فينتج عنه نقل الملكية القانونية للمشتري.

نظام تسجيل العقارات في مصر (الشهر الشخصي والشهر العيني)

▪ نظام الشهر الشخصي:

يُسجل العقار باسم الشخص وليس حسب العقار نفسه. يُستخدم حالياً في مصر، لكنه عرضة للخطأ والتزوير وتشابه الأسماء.

▪ نظام الشهر العيني:

الأكثر دقة وحادثة، حيث يتم فتح صحيفة لكل عقار تسجل فيها كل التصرفات. لم يُطبق بعد على نطاق واسع رغم صدور القانون المنظم

إجراءات تسجيل العقار في الشهر العقاري المصري

تشمل إجراءات تسجيل العقار في مصر:

- تقديم طلب التسجيل من البائع أو المشتري.
- فحص قانوني وهندسي للعقار.
- توثيق العقد أو التصديق على التوقيعات.
- تسجيل العقد في مكتب الشهر العقاري المختص.

متى تنتقل ملكية العقار للمشتري وفقاً للقانون المصري؟

لا تنتقل ملكية العقار للمشتري إلا بالتسجيل في الشهر العقاري، حتى لو تم دفع الثمن وتوقيع العقد.

وقد أكدت محكمة النقض أن عدم التسجيل يمنح الورثة الحق في التصرف في العقار حتى بعد وفاة البائع.

□ وبحسب المادة 9 من القانون 114 لسنة 1946، لا تنتقل ملكية العقار إلا بالتسجيل في الشهر العقاري، حتى وإن تم توقيع العقد ودفع الثمن.

التزامات البائع بنقل الحق المبيع إلى المشتري بالمادة 428 مدني (ملكية، عيني، شخصي)

التزامات البائع في المادة 428 مدني: النص القانوني

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً .

الأعمال التحضيرية للمادة 428 مدني وتفسير التزام البائع

قد يطلب من البائع بان يقوم بأعمال مادية إيجابية أو سلبية من شأنها ان تجعل نقل الملكية متيسراً من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل .

وتصديق البائع على إمضائه تمهيدا لتسجيل العقد وشطب التكاليف المقررة على العبن قبل البيع وفرز المثليات والإمتناع عن التصرف فى العين تصرفا يضر المشتري.

ويلاحظ أن، المشرع يلزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى (لنقل الحق المبيع) وهذه عبارة عامة لا تقتصر على (نقل الملكية بل تشمل اى حق عينى أو شخصى يقع المبيع)

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 4 - ص 42 و 43)

التزام البائع بنقل الملكية: واجباته القانونية وفقا للمادة 428 من القانون المدني

تنص المادة 428 من التقنين المدني على أنه "يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً" .

فتبين من نص هذه المادة أنه قد تكون هناك أعمال ضرورية إيجابية أو سلبية، لابد أن يقوم بها البائع أو يكف عنها حتى يمكن أن ينتقل الحق المبيع إلى المشتري.

وتورد المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أمثلة لهذه الأعمال فتقول :

قد يطلب من البائع أن يقوم بأعمال مادية، إيجابية أو سلبية، من شأنها أن تجعل نقل الملكية متيسراً، من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل.

وتصديق البائع على إمضائه تمهيداً لتسجيل العقد، وشطب التكاليف المقررة على العين قبل البيع، وفرز المثليات، والامتناع عن التصرف في العين تصرفاً يضر بالمشتري،

وقد كان المشروع التمهيدي يشتمل على نص هو المادة 573 من هذا المشروع، وكان يجري على الوجه الآتي:

يلتزم البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع، وأن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بهذا الشيء،

وورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدر هذا النص:

“وعلى البائع أن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع، كأن يبين له حدود العين المبيعة وما عليها من حقوق وتكاليف.

وعليه أن يقدم له الأوراق والمستندات المتعلقة بالبيع كمستندات الملكية والعقود المتعلقة بالمبيع ويكون من شأنها أن تسري في حق المشتري وصورة من المستندات التي يستبقها لتضمنها حقوقاً أخرى غير حق المشتري”،

وقد حذفت هذه المادة في لجنة المراجعة “لأنها مستفادة من القواعد العامة”

(مجموعة الأعمال التحضيرية ج 4 ص 55 في الهامش)

وبالتالي يلاحظ مما تقدم، أن هناك نوعين من الأعمال يلتزم البائع لهما أعمالاً إيجابية وأعمالاً سلبية:

أما الأعمال الإيجابية التي من شأنها التمهيد لنقل الملكية:

مثلها في العقار:

تصديق البائع علي إمضائه حتى يتمكن المشتري من تسجيل العقد، وشهر حق الإرث الواجب حصوله قبل تسجيل البيع، وتقديم الشهادات اللازمة كمستندات ملكية البائع وشهادة الضريبة العقارية وبيان بحدود العقار.

ومثلها في المنقول:

إفراز المبيع إذا لم يكن معيناً إلا بجنسه ونوعه، لأن الملكية في هذه الحالة لا تنتقل إلا بالإفراز، أما بيان ما علي العقار من حقوق وتكاليف، وشطب هذه الحقوق والتكاليف.

فهذا لا يبدو ضروريا لنقل الملكية، ولكنه لا يزال عملا يلتزم به البائع ويدخل في التزامه العام بضمان الاستحقاق، .

كذلك، تقديم العقود المتعلقة بالمبيع ويكون من شأنها أن تسري في حق المشتري كعقد إيجار واقع علي العين المباعة وثابت التاريخ بحيث يسري في حق المشتري.

وبيان بما لا يزال باقيا في ذمة المستأجر من الأجرة، كعقد رهن ثقل به المبيع فأصبح للدائن المرتهن حق تتبع العين في يد المشتري، ليس ضروريا لنقل ملكية المبيع إلي المشتري.

وإن كان لا يزال التزاما في ذمة البائع تابعا لالتزامه العام بضمان الاستحقاق.

(السنهوري ص 341- محمد علي إمام فقرة 179)

أما الالتزامات السلبية :

فتدخل في ضمان التعرض كتصرف البائع مرة أخرى في العقار وتمكينه المشتري الثاني من سبق التسجيل وفي المنقول ببيعه مرة أخرى وتسليمه متى كان المشتري الثاني حسن النية.

▪ **المزيد عن التزام ضمان التعرض .**

المستشار أنور طلبه ص 306

نقل الملكية العقارية في الفقه القانوني: تحليل للآراء والتفسيرات القانونية

1- يتبين من نص المادة 428 مدنى ومن اعماله التحضيرية ان هناك نوعين من الأعمال يلتزم البائع بهما أعمالاً إيجابية وأعمالاً سلبية .

أما الأعمال الإيجابية التي من شأنها التمهيد لنقل الملكية في العقار هي:

1. تصديق البائع على إمضائه حتى يتمكن المشتري من تسجيل العقد.
2. شهر حق الارث والاستحقاق فى الوقف على غير الخبرات اللازمين قبل تسجيل (شهر) البيع .

3. تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل (للشهر) كمستندات ملكية البائع وشهادة الضريبة العقارية وبيان حدود العقار

وفى المنقول :

▪ إفراز المبيع إذا لم يكن معيناً إلا بجنسه ونوعه

لأن الملكية فى هذه الحالة لا تنتقل إلا بالإفراز أما بيان ما على العقار من حقوق وتكاليف وشطب هذه الحقوق والتكاليف فهذا لا يبدو ضرورياً لنقل الملكية ولكنه لا يزال تقديم عملاً يلتزم به البائع ويدخل فى إلتزامه العام بضمان الإستحقاق.

▪ كذلك تقديم العقود المتعلقة بالمبيع

ويكون من شأنها أن تسرى فى حق المشتري كعقد إيجار واقع على العين المباعة وثابت التاريخ بحيث يسرى فى حق المشتري وبيان بما لا يزال باقيا فى ذمة المستأجر من الأجرة وكعقد رهن ثقل به المبيع.

فأصبح الدائن المرتهن حق تتبع العين فى يد المشتري ليس ضرورياً لنقل ملكية المبيع إلى المشتري وإن كان لا يزال إلتزاماً فى ذمة البائع تابعاً لإلتزامه العام بضمان الإستحقاق.

أما الأعمال السلبية التى تلزم البائع بالكف عنها حتى يتيسر نقل الملكية إلى المشتري فهي:

- أن يتصرف البائع فى العقار بعد البيع بحيث يتمكن المشتري الثاني من التسجيل قبل المشتري الأول.
- أن يتصرف البائع فى المنقول بعد البيع ويسلمه للمشتري الثاني إذا كان هذا حسن النية .

فيجب أن يكف البائع عن هذه الأعمال إذ من شأنها أن تجعل نقل الملكية إلى المشتري مستحيلا، ويمكن ان يتدرج هذا الإلتزام أيضاً تحت الإلتزام العام بضمان التعرض والإستحقاق.

▪ أن يلحق البائع بالمبيع تلفاً أو تخريبا بحيث تهلك العين هلاكا كلياً أو جزئياً فيتعذر إنتقال ملكيتها خالصة إلى المشتري وهذا أيضاً يمكن إدخاله تحت إلتزام البائع بضمان التعرض.

▪ الأعمال مالا يجعل نقل الملكية مستحيلاً ولكن يجعله عسيراً وهذه أيضاً يجب على البائع أن يكف عنها اذ النص يلزمه

بالكف من أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً .

مثل ذلك، أن يخفى البائع مستندات ضرورية للتسجيل كشهادة **الضريبة العقارية** فهذه يجوز للمشتري الحصول عليها ولكن بمشقة وإخفاؤها يجعل نقل الملكية شاقاً ومن ثم يلتزم البائع أن يكف عنه.

(الوسيط- 4 - للدكتور السنهوري - ص 413 وما بعدها)

الطبيعة القانونية لدعوى صحة ونفاذ عقد البيع: تفسير قانوني لصحة التعاقد في البيع العقاري

المقرر أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي دعوى ملكية مآلاً وأنه يقصد بها تنفيذ إلتزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية.

ذلك أن البيع عقد يولد إلتزامات في جانب طرفيه على وجه التبادل إذ يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه ويلتزم بتسليم المبيع وأن يقوم بما هو ضروري لنقل ملكيته إلى المشتري (مادة 418 و 428 مدني).

وأن الإلتزام بنقل الملكية هو في الواقع إلتزام بعمل يقوم حكم القاضي فيه مقام التنفيذ إذا سمعت بذلك طبيعة الإلتزام (م 210 مدني).

فإذا أو في المشتري البائع بكامل الثمن فقد حق له عندئذ أن يطالبه هو الآخر بالوفاء بإلتزامه ليساعده على نقل ملكية العقار المبيع إليه ليقوم حكم القضاء مقام التصديق في إجراءات الشهر العقاري.

وإذا كانت **دعوى صحة ونفاذ عقد البيع** هو تنفيذ الإلتزام بنقل الملكية عيناً ومن ثم يقبل طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد إلا إذا كان إنتقال الملكية وتسجيل الحكم ممكنين .

ولا يكون ذلك الطلب مقبولاً إذا تبين أن الملكية لم تنتقل إلى البائع حتى تاريخ الفصل في الدعوى لعدم تسجيله عقد شرائه وان المدعى لم يختصم في دعواه البائع للبائع له.

(البيع والمقايضة - للدكتور السنهوري- ص 488 وما بعدها، والبيع-
للدكتور سليمان مرقص - طبعة 1968 - ص327 وما بعدها، والوجيز في
البيع - الدكتور إسماعيل غانم - ص 149 وما بعدها، وأحكام البيع -
للدكتور بين لبيب شنب ومجدي خليل - ص 128 وما بعدها، وعقد البيع
- للدكتور خميس خضر - ص 135 وما بعدها)

مناط دعوى صحة التوقيع: الشروط والمتطلبات القانونية لإثبات صحة التوقيع

المقرر أن:

دعوى صحة التوقيع فهي دعوى تحفظية وليست دعوى موضوعية فموضوعها هو مجرد طلب القضاء بصحة توقيع البائع (أو المتنازل) على العقد حتى يمكن الإستثناء عن التوقيع المصدق عليه.

فالقاضي ألا يفعل شيئاً أكثر من أن يثبت من صحة ذلك التوقيع وليس له أن يتعرض لموضوع التصرف الوارد في الورقة العرفية من جهة صحته وعدم صحته ووجوده أو انعدامه أو زواله .

وهذه الدعوى تقدر قيمتها بقيمة الحق المثبت بالورقة المطلوب الحكم بصحة التوقيع عليها (مادة 37 / 10مرافعات).

(عقد البيع- للدكتورين أنور سلطان وجلال العدوى ص 277، وأحكام البيع - للدكتورين بن محمد لبيب ومجدي خليل - ص 134 وما بعدها)

أنظمة نقل ملكية العقارات في مصر: الإجراءات القانونية والأنظمة المعمول بها

يوجد في مصر نظامين لنقل ملكية العقارات وهما الشهر الشخصي و
العيني، وتفصيل كلا النظامين الآتي:

- نظام الشهر الشخصي.
- نظام الشهر العيني.

نظام الشهر الشخصي في مصر: تفسير قانوني

وأثره على الحقوق العقارية

يتميز نظام الشهر الشخصي بأن التسجيل فيه يتم طبقاً لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية وليس طبقاً للعقار، ومن هنا كانت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي.

فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وأرقامها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، وأصحاب الحقوق العينية عليها، فقد يشتري شخص عقاراً معيناً، فيسجل العقار باسمه في مكان معين من السجل.

فإذا باع العقار بعد ذلك من شخص آخر، سجل العقار باسم مالكه الجديد في مكان آخر من السجل، وقد نشئ هذا الأخير حقاً عينياً على العقار لصالح شخص ثالث، فيسجل الحق على اسم هذا الشخص في مكان جديد.

وعلى هذا النحو تتوزع الحقوق الجارية على العقار على أماكن مختلفة من السجل، باختلاف أسماء أصحاب هذه الحقوق، فإذا أراد شخص أن يكشف على عقار لمعرفة ما يترتب عليه من حقوق عينية، وما جرى عليه من تصرفات، كان عليه أن يعرف اسم مالكه السابقين.

وإذا تعدد هؤلاء وأولئك وجب عليه أن يبحث عن أسمائهم جميعاً، فإذا أغفل واحداً منهم، أو أخطأ في اسمه، كان معرضاً للحصول على بيانات غير دقيقة.

هذا فضلاً عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل وأخطار حيث يحصل الخلط بين شخص وآخر يحملان نفس الاسم.

فتضاف تصرفات هذا إلى ذاك، أو العكس، ويكثر حصول مثل هذا الخطأ في الأشخاص، في بلد تتعدد فيه الأسماء وتشابهه، كما في لبنان أو في مصر حيث يوجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الاسم.

(حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ص 13)

ولعل من أبرز عيوب نظام الشهر الشخصي أنه يعتبر القيد أو التسجيل مجرد إجراء للشهر والعلانية، وليس سبباً لنشوء الحقوق العينية وانتقالها.

ولذلك فالتصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام، لا تخضع للتدقيق والبحث عن صحتها، بل تشهر كما هي.

فإن كانت صحيحة، بقيت صحيحة، وإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال،

بقيت على حالها باطلة أو قابلة للإبطال.

ذلك لأن الشهر في هذا النظام ليس من شأنه أن يطهر عيوب العقد. فالعقد المشهر يظل عرضة للطعن وطلب الإبطال لأي سبب من أسباب البطلان.

فإذا حكم بإبطال العقد المشهر، وتم التأشير بهذا الحكم في هامش تسجيل العقد، زال كل أثر لهذا التسجيل، وإذا كان هذا المبدأ يستحيل لدواعي العدالة، ووجوب حماية المالك الحقيقي أو صاحب الحق الذي شاب رضاه عيب، أو وضع ضحية تزوير.

إلا أنه يتنافى مع ما يجب أن يتوفر للتسجيل بعد تمامه من **حجية مطلقة**، وتؤدي إلى عدم استقرار المعاملات، وزعزعة الثقة بالملكية العقارية.

ونظام الشهر الشخصي، هو المتبع في فرنسا وفي معظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا، وهو المتبع كذلك في مصر (رغم صدور القانون رقم 142 / 1964 القاضي بتقرير نظام الشهر العيني).

إذ أن هذا القانون لم يوضع موضع التنفيذ بعد) وفي دولة الكويت.

نظام الشهر العيني في مصر: مفهومه وتأثيره على تسجيل العقارات والحقوق العقارية

في نظام الشهر العيني يتم شهر التصرفات وفقا للعقارات، وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما يحصل في نظام الشهر الشخصي.

ومن هنا كانت تسميته بنظام **الشهر العيني**، فلكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما يثقله من الحقوق، وتعرف هذه الصحيفة باسم الصحيفة العينية،

وهي تحمل رقم العقار وتتضمن بيان ماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكة أو أسماء مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه،

بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار أن يطلع على صحيفته العينية، لكي يعرف بكل دقة، كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك

العقار، والتصرفات التي وقعت منه في عقاره، وما يثقل هذا العقار من الحقوق والأعباء،

فيقدم على التعامل وهو مطمئن ولا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها، والتثبت من خلوها من كل ما يمنع تسجيلها،

فيتم التأكد من موقع العقار ورقمه ونوعه الشرعي وماهيته ومساحته، ومن هوية المتصرف وأهليته، ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى تسجيله،

وإذا وجد معيبا، امتنع هذا التسجيل، ويشرف على السجل العقاري قاضي أو موظف آخر من حملة شهادة الحقوق، وهو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة، ويأمر بعد الفحص والتحقيق بالتسجيل.

(حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق ص 28)

وبتمام التسجيل ينتقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف له. فالتسجيل وليس العقد أو التصرف هو الذي ينقل الحق العيني، وينتقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيبا.

لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف، ولذلك تتمتع قيود السجل العقاري بحجية كاملة، وإن من يكتسب حقا عينيا بالاستناد الى هذه القيود، يعتبر مالكا لهذا الحق على وجه نهائي فلا تجوز منازعته فيه.

وهذا أمر طبيعي طالما أن الموظف الذي يشرف على السجل لا يأمر بالتسجيل أو القيد إلا بعد أن يتحقق من صحة التصرف المطلوب شهره، ونظام الشهر العيني هو المعتمد في لبنان وسوريا.

وفي بعض البلاد العربية الأخرى كتونس والمغرب وليبيا والعراق، وهو المعتمد كذلك في بعض البلاد الأجنبية كألمانيا وإسبانيا وأستراليا وغيرها.

إجراءات الشهر العقاري في مصر وفقا للقانون رقم 114 لسنة 1946: دليل شامل لتنظيم الشهر العقاري

ماهي إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري؟

إجراءات الشهر العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 114 لسنة 1946

بتنظيم الشهر العقاري هي :

نظم القانون رقم 112 لسنة 1946 إجراءات الشهر العقاري في الباب الثالث منه ويمكن إجمال الأحكام المتعلقة بإجراءات الشهر فيما يلي:

تم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء علي طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم (المادة 20).

وتنص المادة 21 علي أنه "تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

ويجب أن يكون موقعها علي هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصفح الدعاوى والأحكام".

ولقد بينت المادة 22 من القانون السابق ما يجب أن تتضمنه الطلبات المنصوص عليها في المادة 21 وهي كالآتي:

- أولاً: البيانات الدالة علي شخصية كل طرف وعلي الأخص اسمه ولقبه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه.
- ثانياً: بيانات صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم.
- ثالثاً: البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلي الأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده.
- رابعاً: موضوع المحرر المراد شهره، وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد.
- خامساً: البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً من دفاتر التكليف.
- سادساً: البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك من العقود والإشهادات وأحكام صحة التعاقد ويجب أن يشمل هذه البيانات علي اسم المالك السابق أو صاحب الحق العيني وطريق انتقال الملكية أو الحق العيني منه ورقم وتاريخ شهر عقد التملك إن كان قد شهر.
- سابعاً: بيان الحقوق المبينة المقررة علي العقار المتصرف فيه وعلي الأخص ارتفاعات الري والصرف، وتدوين الطلبات التي تقدم للشهر علي حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية (المادة 25).

وبعد بحث الطلبات من الناحيتين القانونية والهندسية تعيد
المأمورية نسخة منه مؤشرا عليه رأيا في قبول إجراء الشهر أو ما
يجب استفاؤه ثم يقدم صاحب الشأن مشروع المحرر مشتملا علي البيانات
اللازمة فتؤشر عليه المأمورية بصلاحياتها للشهر.

وبعد توثيق المحرر إن كان رسميا أو التصديق علي توقيعات أصحاب
الشأن فيه إن كان عرفيا يقدم لمكتب الشهر لشهره.

(راجع موسوعة الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق - السيد عرفه
- الجزء الأول ص 16 وما بعدها)

إجراءات التسجيل العقاري في عقد البيع: الخطوات القانونية لتوثيق نقل الملكية

ما هي اجراءات التسجيل العقاري في عقد البيع؟

ذكرنا فيما تقدم أن الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل سواء
فيما تبين المتعاقدين أو بالنسبة للغير. فبدون التسجيل تبقى
الملكية علي ذمة المتصرف (مادة 9 ق 114 / 1946) الخاص بتنظيم
الشهر العقاري.

(السيد عرفه الملكية العقارية الجزء الأول ص 36).

وبناء علي ذلك فالمشتري لا يصبح مالكا للعين المبيعة طالما عقد
البيع لم يسجل وبالتالي لا يحق له رفع دعوى استحقاق يطالب فيها
بتثبيت ملكيته علي تلك العين المبيعة.

(السنهوري الجزء الرابع ص 392)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن البيع الصادر من المورث لا ينقل
إلي المشتري ملكية العقار المباع إلا بالتسجيل، فإذا لم يسجل
المشتري عقد شرائه بقي العقار علي ملك المورث وانتقل إلي ورثته
من بعده بسبب الإرث ويكون للوارث.

كما كان لمورثه، أن يبيع العقار لمشتري آخر إلا أنه في هذه الحالة
لا يكون ثمة محل للمفاضلة بين البيع الصادر من المورث والبيع الذي
يصدر من الوارث وذلك بسبب تعادل سندات المشتري،

ومن مقتضي ذلك أنه إذا كان أحد المشتريين قد استلم العقار المباع

من البائع له، فإنه لا يجوز بعد ذلك نزعه من تحت يده وتسليمه إلي المشتري الآخر إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك.

وأن مناط الحجية المانعة من إعادة طرح النزاع في ذات المسألة المقضي فيها أن يكون الحكم قد قطع في مسألة أساسية بعد أن تناقش فيها الطرفان واستقرت حقيقتها بينهما استقرار يمنع من إعادة طرحها ومناقشتها والبت فيها بحكم جديد،

ومن ثم فإن ما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يكون موضوعا لحكم حائز قوة الأمر المقضي فيه.

لما كان ذلك الثابت من الأوراق أنه لا خلاف بين طرف الخصومة علي أن الطاعن الأول هو واضع اليد علي المساحة موضوع التداعي والحائز لها،

وكان الطاعن الأول قد تمسك في دفاعه أمام درجتي التقاضي بأنه يضع اليد علي عين النزاع نفاذا لعقد شرائه من ... من المرحومة... إحدى ورثة المالك الأصلي ...

فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتسليمها إلي المطعون عليه علي سند من أن عقد الطاعن الأول المؤرخ 6/3/1975 صادر من غير مالك أخذاً بحجية الحكم الصادر في الدعوى ... واستئنافها رقم ...

ورغم أن هذا الحكم لم يفصل في ملكية البائعة لهذه المساحة ولم يتعرض لبحثها وإنما قضي برفض دعواها بطلب أحقيتها فيها

تأسيساً علي التزامها بضمان عدم التعرض في البيع الصادر من مورثها بالعقد المؤرخ 18/2/1966 يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

(الطعن 3420 لسنة 60 ق جلسة 9/6/1991)

ويترتب علي ذلك أيضاً أن دائن المشتري لا يستطيع أن ينفذ علي العقار المبيع قبل تسجيل عقد البيع، ولا يستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص.

لأن ملكية العقار لم تنتقل بعد إلي المشتري، أما دائن البائع فيستطيع التنفيذ علي العقار، ويستطيع أن يأخذ عليه حق اختصاص،

بل ويستطيع أن يجعل البيع غير نافذ في حقه إذا هو سجل تنبيه نزع الملكية قبل أن يسجل المشتري البيع (انظر مادة 405 مرافعات).

وكذلك تنتقل ملكية العقار، إذا مات البائع قبل تسجيل البيع، إلى وارث البائع، أما إذا مات المشتري قبل التسجيل.

فإن الملكية لا تنتقل إلى وارثه، ولكن يستطيع وارث المشتري أن يطالب البائع أو وارثه بنقل ملكية المبيع وأن يرفع علي أي منهما دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة التوقيع.

وإذا مات البائع فانتقلت ملكية العقار إلى وارثه، وباع الوارث العقار إلى مشتر آخر، فإن النزاع يقع بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث.

وقد رأينا أن المشتري من المورث في عهد التقنين المدني السابق، هو الذي يفضل، لأن الملكية انتقلت إليه من المورث ولو لم يسجل العقد ولم تنتقل الملكية إلى الوارث.

فيكون المشتري من الوارث قد اشترى من غير مالك فلا تنتقل إليه الملكية ولو سجل عقده.

أما في عهد قانون التسجيل وقانون تنظيم الشهر العقاري.

فالأمر يختلف ذلك أن المشتري من المورث لم يسجل عقده فلا تنتقل إليه الملكية، وانتقلت إلى وارث البائع، ثم انتقلت من الوارث إلى المشتري منه إذا سجل الوارث **شهادة الإرث** وسجل المشتري من الوارث عقد شرائه.

ومن ثم يفضل المشتري من الوارث علي المشتري من المورث إذا سبق الأول الثاني في التسجيل.

غير أنه إذا أشر المشتري من المورث، باعتباره دائنا للتركة بدينه وطبقا لأحكام المادة 14 من قانون تنظيم الشهر العقاري قبل أن يسجل المشتري من الوارث عقده، أو بعد هذا التسجيل.

ولكن من خلال سنة من تاريخ شهادة الإرث، كان له أن يحتج بحقه كمشتري علي المشتري من الوارث.

ولما كان حقه هو أن تنتقل إليه ملكية المبيع.

فإن له أن يطالب المشتري من الوارث بنقل ملكية المبيع ولا يقتصر علي المطالبة بالتعويض،

فإذا حصل علي حكم بطلبه سجله انتقلت إليه الملكية.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

البيع الصادر من المورث لا ينقل ملكية المبيع إلي المشتري منه إلا بالتسجيل، فإذا لم يسجل عقد شرائه، بقي العقار علي ملك البائع وانتقل إلي ورثته من بعده بالإرث،

وإذا هم باعوه وسجل المشتري منهم عقد شرائه، انتقلت إليه ملكيته، أما الاحتجاج بقاعدة ألا تركة إلا بعد سداد الديون وأن شخص الوارث يغير شخص مورثه .

فلا محل لإجراء حكم التفاضل بين البيعين علي اعتبار أنهما صادران من متصرف واحد في حين أنهما صادران من شخصين مختلفين.

هذا الاحتجاج لا تأثير له علي حكم انتقال الملكية بالتسجيل، وفقا للمادة الأولى من القانون رقم 18 لسنة 1923 الواجبة التطبيق علي واقعة الدعوى، والتي من مقتضاها ألا تنتقل الملكية حتى فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل.

وأن ليس للمشتري بعقد غير مسجل إلا حقوق شخصية قبل البائع له فكما أن البائع بعقد غير مسجل يستطيع أن يبيع مرة ثانية لمشتري آخر تنتقل إليه الملكية بتسجيل عقده.

فكذلك الوارث الذي حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وما عليه من التزامات في حدود التركة يملك أن يتصرف في العين التي يتلقاها بالميراث عن مورثه لمشتري آخر إذا لم يسجل المشتري من مورثه عقد شرائه.

وتنتقل الملكية إلي هذا المشتري الآخر بالتسجيل لبقائها حكما علي ملك المورث، أما كون تصرف الوارث نافذا أو غير نافذ في حق دائني التركة فهو بحث آخر.

ويظل حق الدائنين قائما في الطعن في هذا التصرف بما يخولهم القانون من حقوق في هذا الخصوص،

كما يبقي لهم حق تتبع أعيان التركة استيفاء لديونهم وفقا لأحكام الشريعة الغراء الواجب تطبيقها في هذا الخصوص عملا بالمادة 54 من القانون المدني القديم.

(مجموعة أحكام النقص 4 رقم 67 م 467 نقض مدني 5 فبراير سنة 1953)

ما معنى أن الملكية لا تنتقل بالتسجيل وحده؟ تفسير قانوني لانتقال الملكية في العقارات

القاعدة تعني أنها تنتقل بالتسجيل والتصرف معا، ويترتب علي ذلك أنه:

لكي تنتقل الملكية بالتسجيل يتعين أن يكون البيع جديا غير صوري، وصحيا غير باطل أو قابل للإبطال، وصادرا من مالك

فالتسجيل لا يمنع من **إثبات صورية العقد** أو طلب إبطاله أو عدم نفاذه فإذا ثبتت صوريته أو بطلانه أو عدم نفاذه انهار العقد وانعدم أثر التسجيل .

(البدراوي 207-مرقس بند 169-الهالي وزكي بند 263-خميس بند 86)

الأسئلة الشائعة حول التزامات البائع ونقل الملكية

ما هي التزامات البائع في عقد بيع العقار؟

تشمل نقل الحق، تقديم المستندات، والتوقف عن أي تصرف يعيق التسجيل.

متى تنتقل ملكية العقار قانونا؟

عند تسجيل العقد في الشهر العقاري فقط، والقاعدة أنه يتم نقل الملكية للمشتري فور توقيع العقد إذا لم يكن هناك شرط يقتضي غير ذلك، وبالنسبة للعقارات، يكون التسجيل ضرورياً .

هل يجوز فسخ العقد لعدم تسجيل العقار؟

نعم، إذا امتنع البائع عن استكمال الإجراءات.

ما الفرق بين صحة التوقيع وصحة ونفاذ العقد؟

الأولى تحفظية لا تنقل الملكية، والثانية تنفذ العقد عينياً.

هل يمكن تأجيل نقل الملكية باتفاق الطرفين؟

نعم، شرط النص عليه بوضوح في العقد.

ما أهمية الشهر العيني مقارنة بالشخصي؟

الشهر العيني أكثر دقة ويمنع التلاعب، لكن لم يُفعّل بعد بالكامل في مصر.

ما هي إجراءات تسجيل العقارات في الشهر العقاري؟

تشمل الإجراءات تقديم طلب التسجيل، التحقق من المستندات، و سداد الرسوم المطلوبة.

هل يمكن نقل الملكية دون توثيق العقد؟

لا، فان كان العقد العرفي ينقل كافة الالتزامات من البائع الى المشتري، الا أنه يجب تسجيل عقد البيع لنقل الملكية رسمياً

ما الفرق بين العقد النهائي والعقد الابتدائي في البيع؟

العقد الابتدائي هو اتفاق مبدئي، بينما العقد النهائي يتم بموجبه نقل الملكية بشكل قانوني ونهائي.



في الختام، أؤكد على أهمية فهم التزامات البائع في عقد البيع وفق المادة 428 مدني، حيث لا تكتمل عملية نقل الملكية بين البائع والمشتري دون استيفاء الشروط القانونية والإجراءات اللازمة، وعلى رأسها التسجيل في الشهر العقاري المصري.

إذا كنت تواجه مشكلة في تسجيل العقار أو إثبات الملكية، تواصل معنا بشأن قضايا العقود ونقل الملكية للحصول على استشارة قانونية دقيقة من محامي متخصص في نقل الملكية والعقود.

لا تتردد في الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية في أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على الارقام التالية :

▪ حجز موعد : 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ **عنوان المكتب** : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور الخامس / القاهرة / مصر

ارسال الاستفسار القانوني من خلال الرابط : [اتصل بنا الآن](#) .

راسلنا على الواتس مجاناً ، واكتب سؤالك وسنوالى الرد خلال 24 ساعة عبر الرقم: **01228890370**

احجز موعد للاستشارة المدفوعة بالمكتب من خلال: الاتصال على **01285743047** ، وسيرد عليك أحد ممثلينا لتحديد الموعد.

• [اشترك لتحصل على دليلك المجاني حول الميراث والعقارات](#) .

دلالية :

#خدمات_قانون_الخدمة المدنية

#خدمات قانون الملكية فى مكتب عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

#قضايا الفرز والتجنيب وتقسيم الورث قضائيا

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأملك الشائعة بالميراث.

#قضية تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة.

#تسجيل العقود العرفية ونقل ملكية العقارات الى المشتري فى الشهر العقاري والسجل العيني.

#محامي_قضايا_قانون_العمل.

#خدمات_قضايا_الإيجارات، قديم وجديد.

#محام القانون المدني في القاهرة، والزقازيق.