

# الإجراءات القانونية السليمة في حق الملكية جامع مانع وحماية الملكية

## حق الملكية جامع مانع

قاعدة حق الملكية حق جامع مانع إحدى القواعد الفقهية المهمة التي تستخدم لفهم وتفسير العديد من المسائل المتعلقة بالملكية والحقوق المرتبطة بها تعرف هذه القاعدة بأنها "الحق الجامع المانع" أي أنه حق شامل يمنع الآخرين من التعدي عليه أو مشاركة صاحبه فيه وتُستخدم هذه القاعدة في مختلف المجالات الفقهية، بما في ذلك المعاملات المالية والعقود والوقف والإرث وغيرها.

تُعتبر قاعدة الملكية حق جامع مانع أداة مهمة لفهم الحقوق والواجبات المرتبطة بالملكية وتساعد في تنظيم العلاقات بين الأفراد والمجتمع كما أنها تساهم في تحقيق العدالة والإنصاف في المعاملات المالية والعقارية.

## أبعاد قاعدة الملكية حق جامع مانع:

تتضمن قاعدة الملكية حق جامع مانع عدة أبعاد رئيسية تُساهم في فهمها وتطبيقها بشكل صحيح، ومن أبرز هذه الأبعاد:

**\*\*شمولية الحق:\*\*** يُشير مفهوم "الجامع" في القاعدة إلى أن حق الملكية يشمل كافة الصلاحيات والاختصاصات المتعلقة بالشيء المملوك، مثل الانتفاع به والتصرف فيه واستغلاله، دون أي قيود أو شروط إلا ما يقتضيه الشرع أو النظام.

**\*\*انفرادية الحق:\*\*** يُشير مفهوم "المانع" في القاعدة إلى أن حق الملكية يمنع الآخرين من التعدي على الشيء المملوك أو مشاركة صاحبه فيه دون إذنه.

**\*\*استمرارية الحق:\*\*** يُعتبر حق الملكية حقًا مستمرًا لا ينقطع إلا بسبب مشروع، مثل البيع أو الهبة أو [الميراث](#).

**\*\*قابلية التصرف:\*\*** يُمكن لصاحب الملك التصرف في الشيء المملوك

بكافة الطرق المشروعة، مثل البيع أو الإيجار أو الرهن أو الهبة.

## **أثر قاعدة الملكية حق جامع مانع:**

يظهر أثر قاعدة الملكية حق جامع مانع في العديد من الجوانب الفقهية والعملية، ومن أبرز آثارها:

**\*\*حماية الملكية الفردية:\*\*** تُساهم القاعدة في حماية حقوق الملكية الفردية ومنع الآخرين من التعدي عليها.

**\*\*تنظيم العلاقات الاقتصادية:\*\*** تُساعد القاعدة في تنظيم العلاقات الاقتصادية بين الأفراد والمؤسسات، وتحديد حقوق والتزامات كل طرف في المعاملات المالية والعقارية.

**\*\*تحقيق الاستقرار الاجتماعي:\*\*** تُساهم القاعدة في تحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال توفير بيئة آمنة ومستقرة للاستثمار والتنمية الاقتصادية.

**\*\*تحديد المسؤوليات:\*\*** تُحدد القاعدة مسؤولية صاحب الملك عن الشيء المملوك، وتحميله التبعات القانونية في حالة التعدي على حقوق الآخرين.

## **تطبيقات قاعدة الملكية حق جامع مانع في المجالات الفقهية**

تُطبق قاعدة الملكية حق جامع مانع في العديد من المجالات الفقهية، ومن أبرزها:

**المعاملات المالية:** تُستخدم القاعدة في تنظيم العقود المالية المختلفة، مثل البيع والشراء والإيجار والقرض، وتحديد حقوق والتزامات كل طرف في العقد.

**العقارات:** تُستخدم القاعدة في تحديد حقوق الملكية العقارية، وحماية حقوق المالكين من التعدي أو الاستيلاء على ممتلكاتهم.

**الوقف:** تُستخدم القاعدة في تنظيم أحكام الوقف وحماية حقوق الواقف والموقوف عليهم.

**الإرث:** تُستخدم القاعدة في توزيع الإرث بين الورثة الشرعيين وحماية حقوقهم.

# تطبيقات قاعدة الملكية حق جامع مانع في محكمة النقص

## حق الملكية: جامع مانع أم مقيد؟ شرح مفصل



1. حق الملكية - وعلى ما هو مقرر - حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة, فهو جامع يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو مانع مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شئون ملكيته وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملك.
2. من المقرر - في مجال إثبات الملكية العقارية - أن المكلفة وإن كانت أقل قوة من سند التملك الصادر إلى شخص يفيد ثبوت الملك له إلا أنها تعد قرينة قضائية على أن من كلف العقار باسمه يستطيع أن يتخذ من ذلك قرينة قضائية على أنه المالك إلى أن تدحض بقرينة أقوى منها.
3. إذ كان الواقع في الدعوى أن محكمة الموضوع أسست قضاءها برفض دعوى الطاعنين بطلب تثبيت ملكيتهم للعين موضوع النزاع على أنها وإن كانت مكلفة باسم مورثهم من سنة 1930 إلا أنها وقد استعملت كمضيفة لجميع أهالي النجع في مناسباتهم المختلفة وحازوها على هذا السبيل فقد صارت الملكية لهم جميعاً .

وقد استغنت محكمة الموضوع بثبوت هذا الاستعمال عن بحث ما يدعيه

الطاعنون من ملكيتهم للعين خلفاً عن مورثهم وحيازتهم لها الحيابة المكسبة للملكية، فإن هذا النظر الذي تأسس عليه قضاء الحكم لا يهدر القرينة المستفادة من تكليف العقار باسم مورث الطاعنين.

**ولا يرتب النتيجة التي رتبها على ذلك من القول بأن:**

الاستعمال المشار إليه لعين النزاع قد انحصر عن صاحب التكليف إلى جميع أهالي النجع إذ لا يترتب على هذا الاستعمال الوارد على سبيل التسامح مهما طال به الزمن سقوط الملكية عن صاحب الحق فيها وإذ كان هذا الذي انتهى إليه الحكم أدى به إلى الالتفات عن تحقيق ما تمسك به الطاعنون من تملكهم عقار النزاع امتداداً لمورثهم بالحيابة له وأسلمه إلى عدم الاعتداد بما تقدموا به من مستندات لدي خبير الدعوى للتدليل على هذه الملكية فإنه يكون معيباً بقصور فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون.

## **طعن الملكية حق جامع مانع**

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

**وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن:**

الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهم الدعوى رقم..... مدني قنا الابتدائية "مأمورية الأقصر" طلباً للحكم بتثبيت ملكيتهم للعقار المبين في الصحيفة والمخلف لهم من مورثهم وحازوه [المدة المكسبة للملكية](#).

وكان المطعون ضدهم قد استبقوا إلى رفع دعواهم رقم..... مدني قنا الابتدائية "مأمورية الأقصر" على الطاعنين بطلب مماثل استناداً إلى حيازتهم لهذا العقار المدة المكسبة للملكية، ضمت المحكمة الدعويين إحداهما إلى الأخرى وندبت خبيراً وبعد أن قدم تقريره رفضتهما بحكم استأنفه المطعون ضدهم بالاستئناف..... قنا .

كما استأنفه الطاعنون بالاستئناف ..... قنا وبعد أن ضمت محكمة الاستئناف الاستئنافين أحدهما إلى الآخر رفضت استئناف المطعون ضدهم وندبت خبيراً في استئناف الطاعنين وبعد أن قدم تقريره حكمت كذلك برفضه وتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنون في الحكم الصادر في

استئنافهم بطريق النقص وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره التزمت فيها النيابة رأيها.

**وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه :**

ذلك بأنه نفى عنهم ملكية عقار التداعي المكلف باسم مورثهم منذ سنة 1930 حسبما هو ثابت في الأوراق وتقرير الخبير لمجرد أنه يستعمل كمضيفة لأهل النجع وغيرهم في المناسبات المختلفة وهو ما لا يصلح لمواجهة ادعائهم ملكية العقار ويصم الحكم بقضائه المطعون فيه ويستوجب نقضه.

**وحيث إن هذا النعي سديد :**

ذلك أن حق الملكية - وعلى ما هو مقرر - حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة، فهو جامع يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو مانع مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شئونه ملكيته وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملكية.

لما كان ذلك وكان من المقرر - في مجال إثبات الملكية العقارية - أن المكلفة وإن كانت أقل قوة من **سند التملك** الصادر إلى شخص يفيد ثبوت الملك له إلا أنها تعد قرينة قضائية على أن من كلف العقار باسمه يستطيع أن يتخذ من ذلك قرينة قضائية على أنه المالك إلى أن تدحض بقرينة أقوى منها وكان الواقع في الدعوى أن محكمة الموضوع أسست قضاءها برفض دعوى الطاعنين بطلب تثبيت ملكيتهم للعين موضوع النزاع على أنها .

وإن كانت مكلفة باسم مورثهم من سنة 1930 إلا أنها وقد استعملت كمضيفة لجميع أهالي النجع في مناسباتهم المختلفة وحازوها على هذا السبيل فقد صارت الملكية لهم جميعا وقد استغنت محكمة الموضوع بثبوت هذا الاستعمال عن بحث ما يدعيه الطاعنون من ملكيتهم للعين خلفاً عن مورثهم وحيازتهم لها الحيازة المكسبة للملكية.

فإن هذا النظر الذي تأسس عليه قضاء الحكم لا يهدر القرينة المستفادة من تكليف العقار باسم مورث الطاعنين ولا يرتب النتيجة

التي رتبها على ذلك من القول بأن الاستعمال المشار إليه لعين النزاع قد انحصر عن صاحب التكليف إلى جميع أهالي النجع إذ لا يترتب على هذا الاستعمال الوارد على سبيل التسامح مهما طال به الزمن سقوط الملكية عن صاحب الحق فيها .

وإذ كان هذا الذي انتهى إليه الحكم أدى به إلى الالتفات عن تحقيق ما تمسك به الطاعنون من تملكهم عقار النزاع امتداداً لمورثهم بالحيازة له وأسلمه إلى عدم الاعتداد بما تقدموا به من مستندات لدى خبير الدعوى للتدليل على هذه الملكية فإنه يكون معيباً بقصور فضلا عن خطئه في تطبيق القانون يوجب نقض دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

الطعن 2054 لسنة 62 ق جلسة 4 / 2 / 1999 س 50 ج 1 ق 34 ص 187

## القيود على قاعدة الملكية حق جامع مانع

**رغم شمولية قاعدة الملكية حق جامع مانع، إلا أن هناك بعض القيود الشرعية والنظامية التي تُحد من تطبيقها في بعض الحالات، ومن أبرز هذه القيود:**

- **المصلحة العامة:** قد تُقيد الدولة حق الملكية في بعض الحالات لتحقيق المصلحة العامة، مثل نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.
- **حقوق الجوار:** يجب على صاحب الملك مراعاة حقوق جيرانه وعدم الإضرار بهم عند استغلال ملكه.
- **القيود البيئية:** يجب على صاحب الملك الالتزام بالأنظمة والقوانين البيئية عند استغلال ملكه، وعدم الإضرار بالبيئة.

## أهمية قاعدة الملكية حق جامع مانع في العصر الحديث:

**تزداد أهمية قاعدة الملكية حق جامع مانع في العصر الحديث، وذلك نظراً لعدة عوامل، منها:**

- **التطور الاقتصادي:** يُساهم التطور الاقتصادي في زيادة حجم التبادلات التجارية والاستثمارات، مما يستدعي وجود قواعد واضحة لتنظيم حقوق الملكية وحمايتها.
- **التطور التكنولوجي:** يؤدي التطور التكنولوجي إلى ظهور أشكال جديدة من الملكية، مثل الملكية الفكرية والملكية الرقمية، مما يستدعي تطوير قواعد الملكية لتشمل هذه الأشكال

الجديدة.

• **العولمة:** تُساهم العولمة في زيادة التبادلات التجارية والاستثمارات العابرة للحدود، مما يستدعي وجود قواعد موحدة لحماية حقوق الملكية وتسهيل التجارة والاستثمار.

## عناصر الملكية الاستعمال، الاستغلال، التصرف

تُعدّ الملكية من أهم الحقوق العينية التي يتمتع بها الشخص، فهي تخوله سلطة مباشرة على شيء معين، وتسمح له باستعماله واستغلاله والتصرف فيه. ويتميز حق الملكية بكونه جامعاً مانعاً، أي أنه يجمع كل السلطات الممكنة على الشيء المملوك، ويمنع أي حق آخر من التعارض معه.

### عناصر حق الملكية:

يتكون حق الملكية من ثلاثة عناصر رئيسية:

1. **الاستعمال:** ويقصد به استخدام الشيء المملوك في الغرض الذي أُعدّ من أجله، فمالك الأرض له الحق في زراعتها، و مالك العقار له الحق في سكناه.
2. **الاستغلال:** ويقصد به الحصول على المنافع والثمار التي ينتجها الشيء المملوك، فمالك الأرض له الحق في الحصول على المحصول، و مالك العقار له الحق في تحصيل الأجرة من المستأجر.
3. **التصرف:** ويقصد به حرية المالك في التصرف في الشيء المملوك كيفما شاء، كبيعه أو هبته أو تأجيريه أو رهنه.

### خصائص حق الملكية:

**الحق المطلق:** يتمتع المالك بسلطة مطلقة على الشيء المملوك، طالما أنه لا يتعارض مع القانون أو حقوق الغير.

**الحق الدائم:** يستمر حق الملكية إلى الأبد، ولا ينقضي بموت المالك، بل ينتقل إلى ورثته.

1. **الحق الحصري:** لا يجوز لأي شخص آخر التصرف في الشيء المملوك دون موافقة المالك.

### قيود حق الملكية:

على الرغم من اتساع حق الملكية، إلا أنه يخضع لبعض القيود، منها:

**القيود القانونية:** تفرض الدولة بعض القيود على حق الملكية لحماية المصلحة العامة، مثل قوانين البناء والتنظيم العمراني.

**القيود الاتفاقية:** يمكن للمالك أن يقيد حق الملكية الخاص به باتفاق مع شخص آخر، مثل عقد البيع مع شرط الرجوع.

• **القيود العرفية:** قد تفرض بعض العادات والتقاليد قيوداً على حق الملكية، مثل حق المرور في بعض الأراضي.

## حماية حق الملكية:

تُكفل القوانين حق الملكية وتحميه من أي تعدٍ عليه، ويحق للمالك اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للدفاع عن حقه.

## تسجيل الملكية

### تسجيل الملكية بعقد البيع

عقد البيع هو عقد يلتزم البائع بموجبه أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي . (مادة 418 مدني)

فيتضح من هذا التعريف أن عقد البيع ملزم للجانبين ، فالبايع ملزم ينقل ملكية المبيع للمشتري وتقديم مستندات الملكية وكافة المستندات اللازمة للشهر إذا كان المبيع عقار ، كذلك المشتري ملزم بدفع الثمن النقدي المتفق عليه .

كما يتضح أن عقد البيع عقد رضائي لم يشترط القانون لانعقاده شكلاً خاصاً بل ينعقد بمجرد تراضي كل من البائع والمشتري ، فمتى تم الاتفاق على البيع والمبيع والثمن فقد تم البيع دون حاجة الى ورقة رسمية أو حتى عرفية فمجرد تطابق القبول والإيجاب يكفي .

### (السنهوري ص 44 الجزء الرابع)

ومما سبق يتبين أن عقد البيع لا يتم إلا إذا تلاقحت إرادة المتعاقدين على القيام بالالتزام بالمبيع ونفاذه ، فيلتزم البائع بكافة الالتزامات التي يفرضها عليه القانون ، ويلتزم المشتري بكافة الالتزامات التي تتولد عن البيع وبالتالي يكون العقد ملزم كليهما ولا يجوز لهما التحلل من التزاماتهما إلا إذا فسخ العقد .

### عقد بيع عقار

يلاحظ أن الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ، فبدون التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف . (مادة 9 ق 114 / 1946) الخاص بتنظيم الشهر العقاري .

### (السيد عرفة ، الملكية العقارية ، الجزء الأول ص 36)

وترى المادة 204 مدني على أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق ، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل .

### (السنهوري ، الجزء الرابع ص 353)

فيتضح مما تقدم أن التسجيل شرط لانتقال الملكية ، وأن المشتري لا يصبح مالكا للعين المبيعة طالما عقد البيع لم يسجل وبالتالي لا يحق له رفع دعوى استحقاق على البائع يطالب فيها بتثبيت ملكيته على تلك العين المبيعة .

### (السنهوري ، الجزء الرابع ص 392)

## إجراءات تسجيل عقد بيع العقار

وللسير في إجراءات تسجيل عقد بيع العقار يتم:

### أولا : تقديم طلب التسجيل

ويقدم طلب الشعر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويكون الطلب مكون من أربع نسخ متطابقة ، ويحرر على النموذج المعد لذلك بقرار من وزير العدل ، لكن يجوز تقديم الطلب على غير هذا النموذج على أن يتضمن البيانات الواردة به .

### ( مادة 19 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق )

فأول خطوة لتسجيل الطلب هي تقديمه لمأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة على أن يقدم هذا الطلب على النموذج الذي يصرف من ذات المأمورية ويصدر به قرار من وزارة العدل ويتكون كل نموذج من ثلاث نسخ متطابقة نظير رسم قدره مائتان وخمسون مليما .

وتحرير الطلبات على هذه النماذج ليس إلزاميا بل يجوز تقديمها على ورق أبيض عادي شرط أن يتضمن البيانات الواردة بالنماذج وتتم إجراءات الشهر في كل الأحوال بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم

مقامهم .

(مادة 20 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري)

**وتنص المادة (19) من ذات التعليمات على أنه :**

يجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك كأوراق الإجراءات ووصف الدعاوى والأحكام .

ويتم توقيعهم أمام رئيس المأمورية بعد التحقق من شخصية وصفة مقدم الطلب وذلك عن طريق البطاقة الشخصية أو العائلية أو أي مستند رسمي آخر يقوم مقامها .

ويتم حفظ أصل الطلب والنماسات تعديله بملف يكون في عهدة موظف خاضع لإشراف رئيس المأمورية ، وذلك بعد سداد الرسوم المستحقة .

(السيد عرفة ، الملكية العقارية ، الجزء الأول ص 107)

ثم يقيد الطلب بدفتر أسبقية الطلبات ويسلم عنه إيصال برقم الطلب والمستندات المرفقة بموجب **حافطة مستندات** وإذا اتضح للمأمورية بعد قيد الطلب أنه يقع في غير اختصاصها فعليها إحالة أوراق الطلب ومستنداته الى المأمورية المختصة مع إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه بعلم وصول مع التأشير بذلك قرين الطلب بدفتر أسبقية الطلبات ويتعين على المأمورية المحال إليها أوراق الطلب قيده بدفتر أسبقية الطلبات بمجرد ورود أوراقه إليها دون تحصيل رسم قيد جديد عليه مع إخطار صاحب الشأن برقم وتاريخ القيد الجديد بخطاب مسجل بعلم الوصول .

(المنجى ، مجلد 2 ص 41)

**دفتر أسبقية الطلبات في الشهر العقاري**

فبعد أداء الرسم المستحق على طلب الشهر يتم قيده بدفتر أسبقية الطلبات الخاص بمأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة بحسب تواريخ وساعات تقديم الطلبات .

ويخصص لكل مكتب دفتر أسبقية تقيد به طلبات الشهر الخاصة به بأرقام متتالية بحسب أسبقية تقديمها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات وموقعا عليه من الأمين العام أو من ينيب عنه .

ويتم قفل دفتر أسبقية الطلبات بوضع خط بالمداد الأحمر على السطر التالي مباشرة لآخر طلب تم قيده كما يجب عدم ترك أى فراغات بين كل قيد وآخر خوفا من حدوث أى عبث بالدفتر كإضافة طلب آخر بعد قفل الدفتر .

ويتولى قيد الطلبات بهذا الدفتر العضو الفني المختص ويتعين عليه التوقيع بخط واضح عند انتهاء العمل في الدفتر يوميا مع بيان التاريخ على أن تراجع البيانات المثبتة فيه على المحررات والقوائم الخاصة بها ويؤشر بذلك من أمين المكتب أو من ينوب عنه مع توقيعه مقرونا بالتاريخ ، ويمتنع إجراء أى كشط أو محو أو شطب أو تحشي في هذا الدفتر .

فما سبق يتضح أن دفتر أسبقية الطلبات يعد أهم سجل في مأمورية الشهر العقاري ، لأنه يحدد رقم أسبقية الطلب والذي يحدد بدوره الأسبقية بين الطلبات المتعارضة كما يدون به بيانات الطلبات المقدمة للشهر بوضوح في الخانات المخصصة ، بالإضافة الى بيان المستندات المقدمة مع الطلب وذكر تاريخها ونوعها وجهة إصدارها كذلك تاريخ إحالتها للمكتب الهندسي وتاريخ إعادتها منه ويثبت فيه توقيع أصحاب الشأن بالاستلام .

(أنور طلبة ، الجزء الثاني عشر ص 424 ، المنجى ، مجلد 2 ص 23)

فالقيد بدفتر أسبقية الطلبات هو الذي يحدد الأسبقية بين الطلبات المتعارضة ، ويجب على المأمورية الالتزام بهذه الأسبقية عند فحصها للطلبات وعند إرسال إخطارات القبول للشهر ، حيث يتعين عليها إرسال إخطار القبول لصاحب الطلب الأسبق المتعلق بذات العقار ثم تنتظر فترة زمنية مساوية لذلك الفترة التي تفصل بين القيد ثم ترسل إخطار القبول لصاحب الطلب اللاحق وذلك حتى يتمكن صاحب الطلب الأسبق من تقديم مشروع محرره للمأمورية وقيده بدفتر أسبقية المشروعات قبل صاحب الطلب اللاحق ، ويتم تدوين الطلبات حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر الأسبقية .

### إحالة الطلب الى المكتب المساحي الهندسي

فبعد قيام المأمورية المختصة بفحص الطلبات المقدمة إليها من الناحية القانونية عليها إحالة هذه الطلبات الى المكتب المساحي الهندسي لمراجعته من الناحية المساحية ، على أن يتم ذلك في نفس يوم تقديم الطلب للمأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يسهل تحديد الحالات التي يقدم فيها أكثر من طلب عن نفس عقار التعامل ،

وبالتالي تحدد الأسبقية عند تراحم الطلبات .

فيقوم المكتب المساحي الهندسي بمراجعة الطلبات من الناحية المساحية خاصة فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من مطابقة موقعه ومسطحة وحدوده مع مستندات التملك ، وكذلك ما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب النقل منه .

ويتعين على المكتب المساحي الهندسي المختص موافاة المأمورية بموقف كل طلب وتحديد نوع المعاينة المطلوبة للعقار ، وعلى مأمورية الشهر المختصة إعادة كشف التحديد الوارد إليها من المكتب الهندسي ما لم يدون به اتساع عرض الشارع ومعتمد من رئيس المكتب ومختوم بخاتم شعار المكتب الرسمي .

وقبل ختمه ( قابل للشهر ) يتعين على المراجع الهندسي بالمأمورية التحقق من صحة بيان عرض الشارع من واقع الخرائط بالمكتب المساحي الهندسي . والتوقيع على كشف التحديد والبحث الهندسي بنتيجة الفحص .

**وتنص المادة 32/1 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :**

يجب أن يتم فحص الطلب فور إعادته الى المأمورية من المكتب الهندسي فحصا شاملا وحصر أوجه النقص إن وجدت دفعة واحدة على ألا تتجاوز مراجعة الطلب خمسة أيام من تاريخ وروده الى المأمورية كما يجب فحص المستندات التي تقدم من أصحاب الشأن فور تقديمها وإخطارهم بملاحظات المأمورية عليها .

**وتنص المادة (26) من قانون الشهر العقاري والتوثيق 114 لسنة 1946 على أن :**

تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشرا عليه برأيها في قبول إجراء الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفى فيه فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسلت إليه في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موسى عليه مصحوب بإخطار وصول .

### **تسجيل الملكية بدعوي قضائية**

إذا امتنع البائع عن تسجيل عقد البيع الصادر منه رضائيا بالمثول أمام موظف الشهر العقاري والتوقيع أو كان هناك تسلسل بانتقال

المبيع من مالك الى آخر سندها عقود بيع عرفية فيحق للمشتري أن يرفع دعوى صحة التعاقد للحصول علي حكم بصحة ونفاذ عقده ومن ثم تسجيل الحكم لتنتقل اليه الملكية

## ماهية دعوى صحة التعاقد في القانون والقضاء

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي الدعوى التي جرى العمل على رفعها بطلب التنفيذ العيني للالتزام البائع بالعمل على نقل الملكية للمشتري بحيث يقوم تسجيل الحكم الصادر فيها مقام تسجيل العقد في نقل الملكية وقد عرفت من قديم ولكن قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923 لم يعترض لإمكان أو أثر تسجيل صحيفة افتتاحها مما جعل رافعها معرضا بأن يفاجا بتصرف البائع خلال الفترة التي يستغرقها الفصل فيها بالبيع في العين نفسها الى مشتري آخر يسبق الى التسجيل فيفقد الحكم الصادر فيها جدواه.

من هنا تصدت **محكمة النقض** للأمر وابتدعت القول بأنه وإن كانت الدعوى من الدعاوى الشخصية فلا تندرج تحت المقصود بدعاوى الاستحقاق التي قضى القانون المذكور ان تسجيل صحفها أو التأشير بها يحصن رافعها من التصرفات التي تسجل بعد ذلك الا أنها تعتبر دعوى استحقاق مالا ومن ثم تأخذ الحكم نفسه . ولما صدر قانون تنظيم الشهر العقاري حرص .

على النص في المادة 15 على دعوى صحة التعاقد ضمن الدعاوى التي يجب تسجيل صحيفتها أو التأشير بها حيث يترتب على هذا التسجيل وفق المادة 17 عدم الاحتجاج على رافعها بأي تصرف يسجل في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة حتى إذا ما سجل الحكم الصادر فيها أو تأشير به على هامش الصحيفة فإن الملكية تنتقل الى المحكوم له من تاريخ تسجيل الصحيفة .

وإذا كانت الدعوى تستهدف صدور حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل عقد البيع في نقل الملكية الى المشتري المحكوم له . وكان التسجيل لا يؤدي الى هذا الأثر إلا إذا كان عقد البيع جديا وصحيا وناظا وتسجيله ممكنا .

## فإن البحث في هذه الدعوى لابد وأن يناول أربعة أمور:

- **أولها** إمكان تسجيل الحكم وهو لا يكون ممكنا إلا إذا كان البائع مالكا للمبيع .
- **وثانيها** جدية العقد أي عدم صوريته لأن العقد الصوري عدم فلا

ينتج أثرا .

▪ **وثالثها** صحة العقد بانعقاده صحيحا عن طريق توافق ارادتين خاليتين من العيوب .

▪ **ورابعها** نفاذ التزام البائع بالعمل على نقل الملكية بأن يكون هذا الالتزام حال الأداء غير معلق على شرط واقف أو مضاف الى أجل وليس للبائع حق حال فى حبسه أو الدفع بعدم تنفيذه

(مرقص بند 177 - السنهورى بند274 - البدراوى بند 230)

### **كما عرفها القضاء بأنها**

المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم مقام تسجيل العقد

(الطعن رقم 24 لسنة 60 ق - جلسة 14/4/1994)

وبأنه دعوى صحة التعاقد . المقصود بها . تنفيذ الالتزام بنقل الملكية تنفيذا عينيا . عدم إجابة المشتري الى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه مازال ممكنا .

(الطعن رقم 1851 لسنة 57 ق - جلسة 25/11/1993)

### **والأساس الذى تقوم عليه هذه الدعوى هو:**

انه فى الالتزام بإنجاز عمل معين يمكن أن يقوم حكم القاضى مقام تنفيذه إذا كانت طبيعة الالتزام تسمح بذلك وفى هذا تقول المادة 210مدنى ( **فى الالتزام بعمل يقوم حكم القاضى مقام التنفيذ - اذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام** ) - فهي اذا تقوم على امكانية تنفيذ الالتزام عينيا رغما عن الدين - وحكم القاضى بصحة ونفاذ التصرف هو التنفيذ العيني - اذ يكون هذا الحكم بمثابة عقد مصدق فيه على التوقيع فيسجل وتنتقل الملكية الى المشتري .

### **وقد استقر قضاء النقض على ان :**

المقصود بدعوى صحة ونفاذ **عقد البيع** هو تنفيذ التزام بنقل ملكية العقار المبيع الى المشتري والحصول على حكم يقوم بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا اذا أصبح تنفيذه مستحيلا ، فإذا كانت الاستحالة ترجع الى سبب أجنبي لا يد للبائع فيه فإن الالتزام بنقل الملكية ينقضي طبقا للمادة 373من القانون المدنى وينفسخ عقد البيع بسبب ذلك اعمالا لحكم

المادة 159 من هذا القانون .

(الطعن 980 لسنة 48 ق فى جلسة 2/12/1982 س 33 ص 1104)

وبأنه " ينطوى تحت دعاوى الاستحقاق الواردة بالمادة السابعة من قانون التسجيل كل دعوى غرض مدعيها منها ثبوت ملك أو أي حق من الحقوق العينية له أو لعقاره ولو مالا . فإذا اعتبر حكم أن دعوى صحة التعاقد هى من دعاوى الاستحقاق التى يصح تسجيل عرائضها رتب على تسجيل عريضتها الاثر القانوني المنصوص عليه بالمادة 12 من قانون التسجيل فلا مخالفه للقانون فى ذلك .

(جلسة 5/1/1933 الطعان رقما 48 و 53 سنة 2 ق )

وبأنه " دعوى صحة التعاقد هى من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها فى المادة السابعة من قانون التسجيل . فتسجيل عريضتها يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث أنه متى حكم له فيها بطلباته وتأثر بهذا الحكم طبقا للقانون فإن هذا الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل العريضة دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات .

(جلسة 23/11/1939 طعن رقم 75 سنة 8 )

وبأنه " لما كان المطعون ضده الأول لم يوجه ثمة مطاعن على رسو المزاد على الطاعنة الثانية فيما بيع لها من أدوات المصنع ولا على بيعها لها للطاعن الأول ، وكان عدم نفاذ هذا البيع الاخير فيما تضمنه من تنازل الطاعنة الثانية عن رخصة المنع الى الطاعن الأول لا ينال من صحة البيع فيما عداه لقابلية المبيع للتجزئة ، فإن الحكم اذا قضى رغم ذلك بعدم نفاذ البيع برمته يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون فى هذا الخصوص"

(الطعن رقم 693 س 42 ق جلسة 29/12/1983)

وبأنه " مجرد رفع المشتري لدعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يتضمن بذاته إقرارا بملكية البائع للمبيع"

(الطعن رقم 1611 لسنة 53 ق لجلسة 22/4/1985 س 36 ص 631)

وبأنه " دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى موضوعية تنصب على حقيقة التعاقد فتناوله فى نفاذه ومداه وصحته ، وعقد البيع بوصفه من العقود التبادلية يرتب بين عاقيه التزامات متقابلة منها التزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشتري والتزام هذا الاخير بدفع الثمن فاذا لم يقم بالوفاء به جاز للبائع ان يدفع الدعوى

بعدم تنفيذ المشتري لالتزامه المذكور ويتوقف عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية ، فإن استبان عدم الوفاء بالثمن كله أو بعضه كانت الدعوى غير مقبولة”

(الطعن رقم 1177س 50 ق جلسة 6/5/1984)

وبانه ” المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع - المعروفة بدعوى صحة التعاقد ... هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم بتسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية وإذا كان التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء أو نقل حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار ، وكان القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري .

إذ أجاز بنص الفقرة الثانية من المادة (15) تسجيل صف دعاوى التعاقد على حقوق عينية عقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون انسحاب اثر الحكم الى تاريخ صحيفة الدعوى (مادة 17) إنما قصد حماية أصحاب الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار للمبيع بعد تسجيل صحائفها ولم يقصد على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها .

فإن تسجيل المشتري صحيفة دعواه قبل أن يسجل المشتري الآخر من ذات البائع عقد لا تنتقل به الملكية إلى المشتري الأول الذى سجل صحيفة دعواه ولا يحول دون الحكم فيها بصحة عقده المشتري الآخر ، إذ يتوقف نقل الملكية على التأشير بالحكم وفق القانون “

( الطعن رقم 636 س 52 ق جلسة 20/11/1985 )

وبأنه ” طلب ورثة المشتري لعقار صحة ونفاذ الذى عقده مورثه لا يجعل موضوع الدعوى فى جميع الأحوال غير قابل للتجزئة ، إذا مثل هذه الدعوى - التى منها أن تكون دعوى استحقاق مالا - يعتبر فى الاصل قابلا للتجزئة لكل وارث أن يطالب بحصته فى المبيع مساوية لحصته الميراثية .

وذلك ما لم يكن محل العقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو لمفهوم قصد عاقيه ، وإذا فمتى كان العقد الواقع ان ورثة المشتري اذا أقاموا دعواهم على ورثة البائع يطلبون الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر من مورث هؤلاء الآخرين عن قطعة ارض فضاء . ولما قضى برفض الدعوى استأنف بعض الورثة دون البعض الآخر الحكم .

وكان الحكم الاستثنائي اذا قضي بقبول الاستئناف شكلا وإلغاء الحكم الابتدائي وصحة ونفاذ البيع استنادا الى ان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة ، لم يبين كيف توافر لديه الدليل على هذا ، فإنه يكون قد شابه قصور مبطل له فى قضائه بجميع الصفقة لمن استأنف الحكم من ورثة المشتري لأنه متى كان البيع قطعة أرض فضاء ، فإنه لا يصح إطلاق القول بأن الموضوع غير قابل للتجزئة دون بيان لسند هذا القول “

( جلسة 1/3/1951 طعن رقم 002 سنة 18 ق )

وبأنه ” دعوى صحة ونفاذ عقد البيع **دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً** والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين “

( الطعن 880 لسنة 46 ق - جلسة 15/11/1979 س 30 ع 3 ص 37 )

وبأنه ” دعوى صحة التعاقد لا تعتبر من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة إلا إذا كان محل العقد غير قابل بطبيعته أو بحسب قصد عافيه “

( الطعن رقم 5 سنة 33 ق - جلسة 5/1/1967 س 18 ص 92 )

وبأنه ” متى كان الطاعنات قد أقمن الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر لهن من مورثهن ومورث المطعون ضدهم ، وإذ دفع المطعون ضدهم الثلاثة الأولى الدعوى بأن ذلك العقد لا يتضمن بيعاً منجزاً بل ينطوى فى حقيقته على تصرف مضاف إلى ما بعد الموت وكان النزاع فى هذه الصورة يدور حول المركز القانوني للمطعون ضدهم والمستمد بالنسبة لهم جميعاً من طعنهم على التصرف الصادر من مورثهم اضراً بحقهم فى الميراث باعتباره من الغير بالنسبة لهذا التصرف .

واذ يعد المطعون ضدهم جميعاً سواء فى هذا المركز ما دامو يستمدونه من مصدر واحد هو حقهم فى الميراث ولا يحتمل الفصل على طعنهم فى التصرف غير حل واحد ، وكان لا يصح فى هذه الصورة أن يكون التصرف بيعاً بالنسبة لبعضهم ويكون فى نفس الوقت وصية بالنسبة لآخرين منهم .

وكان مؤدى ذلك هو عدم قابلية موضوع النزاع للتجزئة ، فإن بطلان

الطعن بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة يستتبع بطلانه بالنسبة للمطعون ضدهم الآخرين لأن حق المطعون ضدها الثالثة وقد استقر بحكم جازر لقوة الأمر المقضى يعلو على الأمل المرتقب للطاعنات فى كسب الطعن “

( الطعن رقم 113 لسنة 33 ق جلسة 30/4/1968 س 19 ص 881 )

وبانه “دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها ملكية المبيع الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولا يجاب المشتري الى طلبه ، إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ويترتب على ذلك أنه إذا كان البائع قد باع العقار مرة ثانية لمشتري ثان ، وسجل هذا التعاقد قبل أن يتمكن المشتري الأول من التسجيل اصبح تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية الى المشتري غير ممكن عينا وتحول حق المشتري الى تعويض

(الطعن 61 لسنة 49 ق 13/5/1982 س 33 ص 508)

وبأنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن موضوع الدعوى التى يرفعها المشتري ضد ورثة البائع بصحة ونفاذ العقد الصادر من مورثهم ببيع عقارات مملوكة له هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ، وأنه قد يصح هذا البيع بالنسبة لمن يقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن يطعن منهم فيه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقرر أن تنازل المطعون عليها الثانية عن دعاها ، لا يؤثر على ما اتخذه باقى المطعون عليهم من الادعاء بتزوير العقدين ، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(الطعن 1120 لسنة 47 ق جلسة 28/4/1981 س 32 ص 1310) .

وبأنه “موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع اطيان زراعية رفعها المشتري ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ذلك أنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقربه من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم فيه

(الطعن 305 لسنة 34 ق جلسة 11/6/1968 س 19 ص 1137)

**الأسئلة الشائعة عن حق الملكية فى القانون**

## 1. ما هو تعريف حق الملكية؟

حق الملكية هو حق عيني يخول صاحبه سلطة استعمال شيء مملوك له، واستغلاله، والتصرف فيه، ويعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي يتمتع بها الشخص، حيث أنه يسمح له بالسيطرة الكاملة على الشيء المملوك له.

## 2. ما هي عناصر حق الملكية؟

يتكون حق الملكية من ثلاثة عناصر رئيسية:

- **الاستعمال:** ويقصد به استخدام الشيء المملوك في الغرض الذي أعدّ من أجله.
- **الاستغلال:** ويقصد به الحصول على المنافع والثمار التي ينتجها الشيء المملوك.
- **التصرف:** ويقصد به حرية المالك في التصرف في الشيء المملوك كيفما شاء.

## 3. ما هي خصائص حق الملكية؟

يتميز حق الملكية بالخصائص التالية:

- الحق المطلق:** يتمتع المالك بسلطة مطلقة على الشيء المملوك، طالما أنه لا يتعارض مع القانون أو حقوق الغير.
- الحق الدائم:** يستمر حق الملكية إلى الأبد، ولا ينقضي بموت المالك، بل ينتقل إلى ورثته.
- الحق الحصري:** لا يجوز لأي شخص آخر التصرف في الشيء المملوك دون موافقة المالك.

## 4. ما هي قيود حق الملكية؟

على الرغم من اتساع حق الملكية، إلا أنه يخضع لبعض القيود، منها:

**القيود القانونية:** تفرض الدولة بعض القيود على حق الملكية لحماية المصلحة العامة، مثل قوانين البناء والتنظيم العمراني.

**القيود الاتفاقية:** يمكن للمالك أن يقيد حق الملكية الخاص به باتفاق مع شخص آخر، مثل عقد البيع مع شرط الرجوع.

**القيود العرفية:** قد تفرض بعض العادات والتقاليد قيوداً على حق الملكية، مثل **حق المرور** في بعض الأراضي.

## 5. كيف يتم حماية حق الملكية؟

تُكفل القوانين حق الملكية وتحميه من أي تعدٍ عليه، ويحق للمالك اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للدفاع عن حقه.

## 6. ما هي أنواع الملكية؟

تنقسم الملكية إلى نوعين رئيسيين:

**الملكية الخاصة:** وهي ملكية الأفراد والشركات الخاصة.

**الملكية العامة:** وهي ملكية الدولة، وتشمل الأراضي والمرافق العامة.

## 7. ما هي حقوق المالك؟

يتمتع المالك بالعديد من الحقوق، منها:

- حق الاستعمال: استخدام الشيء المملوك في الغرض الذي أعدّ من أجله.
- حق الاستغلال: الحصول على المنافع والثمار التي ينتجها الشيء المملوك.
- حق التصرف: التصرف في الشيء المملوك كيفما شاء، كبيعه أو هبته أو تأجيريه أو رهنه.
- حق حماية حقه: اتخاذ الإجراءات القانونية لحماية حقه من أي تعدٍ عليه.

## 8. ما هي واجبات المالك؟

يجب على المالك أن يلتزم ببعض الواجبات، منها:

**احترام حقوق الغير:** عدم التعرض لحقوق الغير في استخدام ممتلكاتهم.

**عدم الإضرار بالغير:** عدم استخدام الشيء المملوك بطريقة تضر بالغير.

**الالتزام بالقوانين:** الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة لحق الملكية.

## 9. ما هي طرق اكتساب الملكية؟

هناك العديد من طرق اكتساب الملكية، منها:

**الوراثة:** انتقال الملكية من المالك المتوفى إلى ورثته.

**الشراء:** شراء الشيء المملوك من مالكه.

**الهبة:** الحصول على الشيء المملوك كهدية من شخص آخر.

**الوصية:** الحصول على الشيء المملوك بموجب وصية من شخص متوفى.

**الشغل:** حيازة الشيء المملوك لمدة معينة وفقاً للقانون.

## 10. ما هي طرق فقدان الملكية؟

هناك العديد من الطرق التي يمكن من خلالها فقدان حق الملكية، منها:

### 1. التصرفات الإرادية:

**البيع:** نقل الملكية إلى شخص آخر مقابل ثمن.

**الهبة:** التنازل عن الملكية لشخص آخر مجاناً.

**المقايضة:** تبادل الملكية بشيء آخر.

**الوصية:** نقل الملكية إلى شخص آخر بعد الوفاة.

## 2. التصرفات غير الإرادية:

**المصادرة:** نزع الملكية من قبل الدولة لأسباب مصلحة عامة.

**التقادم:** فقدان الملكية بمضي مدة زمنية معينة دون ممارسة حق التصرف.

**الحكم القضائي:** فقدان الملكية نتيجة حكم قضائي، مثل الحجز أو البيع الجبري.

**الهلاك:** تلف الشيء المملوك بشكل كامل، مما يؤدي إلى انقضاء حق الملكية.

## 3. زوال سبب الملكية:

**زوال الشيء المملوك:** تلف الشيء المملوك بشكل كامل، مما يؤدي إلى انقضاء حق الملكية.

**انقضاء حق التصرف:** فقدان المالك لحق التصرف في الشيء المملوك، مثل إفلاسه أو وضعه تحت الحراسة القضائية.

## 4. الوفاة:

وفاة المالك: ينتقل حق الملكية إلى ورثته وفقاً للقانون.

## الخاتمة

# حق الملكية: جامع مانع أم مقيد؟ شرح مفصل



عبد العزيز عمار  
المحامي بالنقض



حق الملكية هو حق هام يُعدُّ أساساً للعديد من الحقوق الأخرى، ويُساهم في تحقيق الاستقرار والأمان في المجتمع. ولذلك، يجب احترام حق الملكية وحمايته من أي تعدٍ عليه وتُعد قاعدة الملكية حق جامع مانع إحدى الركائز الأساسية في تنظيم العلاقات الاقتصادية والاجتماعية، وتساهم في تحقيق العدالة والإنصاف وحماية حقوق الملكية. ومع التطورات الاقتصادية والتكنولوجية الحديثة، تزداد أهمية هذه القاعدة في توفير بيئة آمنة ومستقرة للاستثمار والتنمية.

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن

مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادير الخشب  
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة  
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال  
وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص  
الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون  
بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر  
البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب  
موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب  
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**