

# القاعدة القانونية: لا ملكية بلا قيد في السجل العيني وتأثيرها على عقود البيع

تقرر قاعدة لا ملكية بلا قيد في السجل العيني أن عقد بيع العقار الخاضع لنظام السجل العيني لا يكفي وحده لنقل الملكية، ولو كان صحيحًا بين طرفيه، ما لم يتم قيده في السجل العيني وفقًا للقانون.

وهذه القاعدة لا تعني أن العقد غير المقيّد باطل، لكنها تعني أن أثره يظل في حدود الالتزامات الشخصية بين البائع والمشتري، دون أن ينتج أثر نقل الملكية أو الاحتجاج بحق عيني عقاري في مواجهة الغير.

لذلك فهذه الصفحة لا تشرح نظام السجل العيني كله، ولا إجراءات التسجيل العامة، وإنما تركز على زاوية واحدة فقط: أثر عدم القيد على انتقال الملكية في السجل العيني، وفق المادة 26 من قانون السجل العيني وحكم المحكمة الدستورية العليا.

أما الشرح العام لنظام القيد والتسجيل ونقل الملكية والمستندات والإجراءات، فراجع: [دليل السجل العيني في مصر](#).



## الخلاصة القانونية: متى لا تنتقل الملكية؟

إذا كان العقار خاضعًا لنظام السجل العيني، فإن مجرد توقيع عقد البيع، أو دفع الثمن، أو تسليم العقار، لا يكفي بذاته لنقل الملكية. انتقال الملكية في هذه الحالة يتوقف على قيد التصرف في السجل العيني.

وبغير هذا القيد، يبقى للمشتري حق شخصي قبل البائع، مثل مطالبته بتنفيذ الالتزام أو التعويض، لكنه لا يصبح مالكًا بالمعنى العيني الكامل.

الأثر القانوني	الموقف
لا ينقل الملكية في السجل العيني	عقد بيع غير مقيد
لا يكفي وحده لنقل الحق العيني	دفع الثمن كاملاً
لا يغني عن القيد متى كان القيد لازماً	استلام العقار ووضع اليد عليه

## نص المادة 26 من قانون السجل العيني

تنص المادة 26 من قانون السجل العيني على وجوب قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، في السجل العيني.

ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

## معنى لا ملكية بلا قيد في السجل العيني

المقصود بقاعدة لا ملكية بلا قيد أن الحق العيني العقاري لا ينتج أثره الكامل في نظام السجل العيني إلا بعد إثباته في السجل. فالعبرة ليست فقط بوجود عقد، بل بتمام القيد الذي يترتب عليه انتقال الحق أو نفاذه.

وهنا يجب التفرقة بين أمرين:

- **صحة العقد:** وهي مسألة تتعلق بوجود الرضا والمحل والسبب وشروط التعاقد.
- **نقل الملكية:** وهي مسألة تتعلق بالأثر العيني للعقد، ولا تتم في السجل العيني إلا بالقيد.

لذلك قد يكون العقد صحيحاً بين طرفيه، ومع ذلك لا ينقل الملكية لعدم قيده في السجل العيني.

## هل العقد غير المقيد باطل؟

لا. العقد غير المقيد في السجل العيني لا يكون باطلاً لمجرد عدم القيد، لكنه لا يترتب أثر نقل الملكية. وهذا فرق جوهري يجب عدم الخلط فيه.

فالعقد غير المقيّد يبقى مصدرًا لالتزامات شخصية، مثل التزام البائع باتخاذ إجراءات القيد، أو التزام المشتري بسداد الثمن، أو حق المضرور في طلب التعويض عند الإخلال.

لكنه لا يمنح المشتري صفة المالك المقيّد، ولا يكفي وحده للاحتجاج بحق الملكية العينية في مواجهة الغير.

## حكم المحكمة الدستورية في المادة 26 من قانون السجل العيني

أكد حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 134 لسنة 38 قضائية دستورية أن اشتراط قيد عقود بيع العقارات في السجل العيني لانتقال الملكية لا يخالف الدستور.

والفكرة الأساسية في الحكم أن القيد ليس مجرد إجراء شكلي معزول، بل هو جوهر نظام السجل العيني، لأن النظام يقوم على إعلان الحقوق العينية العقارية في صحيفة العقار حتى تكون ظاهرة للكافة.

وبذلك، فإن المشرع حين رتب على عدم القيد عدم انتقال الملكية، كان ينظم حق الملكية ولا يهدره، ويهدف إلى حماية الائتمان العقاري واستقرار التعاملات.

## أثر الحكم على عقود البيع غير المقيّدة

الأثر العملي للحكم أن المشتري الذي يكتفي بعقد غير مقيّد في عقار خاضع للسجل العيني يظل في مركز قانوني ناقص. فهو يملك مطالبة شخصية تجاه البائع، لكنه لا يملك الحق العيني الكامل ما لم يتم القيد.

وهذا الخطر يظهر بوضوح إذا تصرف البائع مرة أخرى لمشتري لاحق، وبادر المشتري اللاحق إلى قيد عقده في السجل العيني. عندئذ تصبح الأولوية العملية مرتبطة بما تم قيده أو التأشير به في السجل.

# ماذا يفعل المشتري الأول إذا لم يقيد عقده؟

إذا امتنع البائع عن التعاون في القيد، أو ظهرت خشية من تصرفه للغير، فإن الحل القانوني لا يكون بالانتظار، بل باتخاذ إجراء قضائي يحفظ مركز المشتري.

والطريق الأهم في هذه الحالة هو رفع دعوى صحة التعاقد أو صحة ونفاذ بحسب طبيعة الطلبات، مع شهر أو التأشير بصحيفة الدعوى وفق القواعد الواجبة في السجل العيني.

للتفصيل في دعوى صحة التعاقد ونطاقها وأثرها، راجع: [شرح دعوى صحة التعاقد ونفاذ العقد.](#)

## دور المادة 32 في حماية المشتري

تظهر أهمية المادة 32 من قانون السجل العيني عندما تكون هناك دعوى تتعلق بحق عيني عقاري أو بصحة تصرف واجب القيد. فليست المشكلة في رفع الدعوى فقط، بل في اتخاذ الإجراء المرتبط بالتأشير أو شهر الصحيفة في السجل العيني.

والهدف من هذا الإجراء أن يظهر النزاع في صحيفة العقار، حتى لا يتعامل الغير مع العقار وهو يجهل وجود دعوى قد تؤثر في الملكية أو القيد.

لذلك يجب عدم تحويل هذا المقال إلى دليل تفصيلي لإجراءات المادة 32، لأن هذه زاوية مستقلة، لكن المهم هنا أن المشتري غير المقيد لا يظل ساكنًا؛ بل يبادر باتخاذ دعوى وإجراء تأشير يحفظ مركزه بقدر ما تسمح به الأوراق والوقائع.

## الفرق بين الحق الشخصي والحق العيني في هذه القاعدة

الحق الشخصي هو علاقة بين الدائن والمدين، مثل حق المشتري في مطالبة البائع بتنفيذ الالتزام أو التعويض. أما الحق العيني فهو سلطة مباشرة على العقار ذاته، مثل الملكية.

في السجل العيني، العقد غير المقيد قد ينشئ حقًا شخصيًا، لكنه لا ينشئ أو ينقل الحق العيني العقاري إلا بعد القيد.

وهذا هو جوهر عبارة: لا ملكية بلا قيد في السجل العيني.

## هل الحيازة أو وضع اليد تكفي بدل القيد؟

لا يصح افتراض أن وضع اليد وحده يغني عن القيد في كل حالة. قد تكون الحيازة قرينة أو أساسًا لدعوى معينة في ظروف محددة، لكنها لا تلغي أثر السجل العيني ولا تجعل العقد غير المقيد ناقلًا للملكية بمجرد الاستلام أو الحيازة.

وإذا كان النزاع متعلقًا بدعوى تثبيت ملكية في عقار خاضع للسجل العيني، فراجع المقال المتخصص: [دعوى تثبيت الملكية في نظام السجل العيني](#).

## أخطاء شائعة بسبب تجاهل قاعدة لا ملكية بلا قيد

- الاعتقاد أن دفع الثمن يكفي لنقل الملكية.
- الخلط بين توثيق العقد وقيدده في السجل العيني.
- الاعتماد على الاستلام ووضع اليد دون مراجعة صحيفة العقار.
- التأخر في رفع دعوى صحة التعاقد عند امتناع البائع عن القيد.
- عدم التأشير بصحيفة الدعوى في الحالات التي يوجب فيها القانون ذلك.
- شراء عقار دون فحص القيود والتأشيرات والدعاوى الظاهرة في السجل.

## متى تحتاج إلى فحص قانوني عاجل؟

تحتاج إلى فحص قانوني عاجل إذا اشترت عقارًا في منطقة خاضعة للسجل العيني ولم يتم القيد، أو إذا امتنع البائع عن استكمال الإجراءات، أو إذا ظهر أن البائع تصرف في العقار مرة أخرى، أو إذا وجدت دعوى أو قيد أو تأشير سابق في صحيفة العقار.

كما تحتاج إلى الفحص إذا كان معك عقد عرفي قديم، أو وضع يد طويل، أو حكم لم يتم قيده، أو شهادة قيودات تكشف بيانات مختلفة عن الواقع.

## ما الذي لا يشرحه هذا المقال؟

حتى لا يحدث تداخل مع باقي مقالات السجل العيني، فهذا المقال لا يستهدف شرح كل نظام السجل العيني، ولا كل المستندات، ولا خطوات التسجيل، ولا المقارنة التفصيلية بين السجل العيني والشهر الشخصي.

هذه الموضوعات مكانها الطبيعي هو الصفحة الرئيسية: [السجل العيني في مصر: دليل القيد والتسجيل ونقل الملكية.](#)

## الخلاصة: لا ملكية بلا قيد في السجل العيني

الخلاصة أن عقد البيع في العقار الخاضع للسجل العيني لا يكفي بذاته لنقل الملكية. فالقيد هو الإجراء الذي يعطي الحق العيني أثره الكامل في نطاق هذا النظام.

أما العقد غير المقيّد، فيبقى منتجاً للالتزامات شخصية بين أطرافه، لكنه لا يجعل المشتري مالِكاً مقيّداً ولا يغني عن اتخاذ إجراءات القيد أو الدعوى المناسبة عند امتناع البائع.

لذلك، عند شراء عقار خاضع للسجل العيني، لا تجعل العقد نهاية للإجراء. البداية الحقيقية لحماية الملكية تكون بفحص صحيفة العقار، ومراجعة القيود، ثم اتخاذ طريق القيد أو التأشير أو الدعوى المناسبة دون تأخير.

## أسئلة شائعة عن لا ملكية بلا قيد في السجل العيني

### هل العقد غير المقيّد في السجل العيني باطل؟

لا. العقد غير المقيّد ليس باطلاً لمجرد عدم القيد، لكنه لا ينقل الملكية ولا يرتب أثر الحق العيني، وإنما يبقى في حدود الالتزامات

الشخصية بين طرفيه .

## هل دفع الثمن واستلام العقار ينقلان الملكية؟

لا يكفي دفع الثمن أو استلام العقار لنقل الملكية في العقارات الخاضعة للسجل العيني. انتقال الملكية يحتاج إلى القيد متى كان القانون يوجبه .

## ماذا أفعل إذا رفض البائع القيد؟

يجب بحث رفع دعوى صحة التعاقد أو صحة ونفاذ بحسب الحالة، مع اتخاذ إجراء شهر أو تأشير الصحيفة في السجل العيني متى كان واجبًا، حتى لا يضيع مركز المشتري أمام تصرفات لاحقة.

## هل التوثيق في الشهر العقاري يغني عن القيد؟

لا يجب الخلط بين التوثيق والقيد. التوثيق قد يثبت صدور المحرر أو صحة التوقيعات، أما القيد في السجل العيني فهو الإجراء المرتبط بنقل الحق العيني في العقار الخاضع لهذا النظام.

## هل هذا المقال يغني عن دليل السجل العيني العام؟

لا. هذا المقال يشرح قاعدة لا ملكية بلا قيد وأثر المادة 26 فقط. أما الإجراءات العامة والمستندات والتسجيل ونقل الملكية فلها دليل مستقل داخل الموقع.



## روابط قانونية مرتبطة

- [دليل السجل العيني في مصر](#)
- [شرح دعوى صحة التعاقد ونفاذ العقد](#)
- [دعوى تثبيت الملكية في نظام السجل العيني](#)
- [تصحيح التسكين العقاري في السجل العيني](#)
- [موسوعة قانون السجل العيني وأحكامه](#)