

الإجراءات القانونية السليمة في نقل الملكية والحق العيني لحماية موقوفك

ما معني نقل الملكية والحق العيني ينقل من تلقاء نفسه الواردة بنص المادة 204 مدني إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل هذا هو موضوع البحث عن نقل الملكية

نص المادة 204 مدني



شروحات القانون المدني



**نقل الملكية
والحق عيني
ينقل من تلقاء
نفسه
(مادة ٢٠٤ مدني)**

Since 1997



**الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المهامي بالنقض**

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
الزلازل * فن للقراضي * شوافر الخشب * برج المنار * للدور الخامس * ١٢٨٠٧٤٣٠٤٧



تنص المادة 204 مدني علي 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.

النصوص العربية المقابلة للمادة 204 مدني

هذه المادة تقابل من نصوص القوانين العربية المادة 205 سوري و المادة 207 لبيي و المادة 247 عراقي و المواد 293 - 295 لبناني .

وقد ورد هذا النص في المادة 280 من المشروع التمهيدي علي وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم المادة 210 من المشروع النهائي ثم وافق مجلس النواب ثم مجلس الشيوخ تحت رقم المادة 204

(مجموعة الأعمال التحضيرية 2 ص 514 - ص 516)

وجاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه

يتفرع على وجوب التنفيذ العيني وجوباً نافياً للتخيير أن الالتزام بنقل حق عيني يترتب عليه انتقال هذا الحق بحكم القانون متى كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات ومؤدى هذا الالتزام بنقل بحق عيني ينفذ بمجرد نشوئه وأن القانون نفسه هو الذي يتكفل له بترتيب هذا الأثر ويجرى هذا الحكم فيما يتعلق بالمنقولات دون أن يرد على إطلاقه أي تحفظ أو قيد فإذا صدر تصرف في منقول معين بالذات من مالكة

انتقل حق المالك فيه إلى المتصرف فور الوقت بل ولا تحول دون ذلك قاعدة إنزال الحيازة في المنقول منزلة السند المثبت للملكية بالنسبة لأول خلف يدلي إليه المالك بحقه

وقد يقع أن يدخل المنقول في يد خلف ثان حسن النية تنتقل إليه الحيازة على أثر تصرف ثان يصدر من المالك نفسه بعد أن زالت عنه الملكية بمقتضى التصرف الأول

وقد تخلص الملكية لهذا الخلف الثاني ، ولكن الملكية لا تؤول إليه بمقتضى إلتزام بنقل حق عيني بل بطريق آخر من طرق كسب الحقوق العينية هو طريق **الحيازة** ومن الجائز أن يقال أن ملكية المنقول قد انتقلت أولاً إلى الخلف الأول بمقتضى إلتزام المالك بنقل حق عيني ثم آلت منه إلى الخلف الثاني من طرق الحيازة

ويتفرع على ما تقدم أن للدائن أن يتسلم الشيء المعين بذاته

الذي التزم المدين أن يدلي به إليه منقولاً كان أو عقاراً بتوافر شرطين :

أولهما أن يكون هذا الشيء مملوكاً للمدين وقت إنشاء الإلتزام أو أن تكون ملكيته قد ألت إليه بعد ذلك والثاني ألا يكون قد ترتب على المعقود عليه حق عيني لأحد من الأغيار ، كخلف ثان يحوز منقولاً بحسن نية أو مشتر آخر آل إليه العقار بمقتضى عقد سبق تسجيله

أما **العقارات** فتحول قواعد التسجيل دون تنفيذ الإلتزام بنقل الحق العيني فيها فور الوقت ويشفع الإلتزام بنقل الحق العيني في هذه الحالة بالإلتزام بعمل قوامه وجوب اشتراك مالك العقار في تيسير إجراء التسجيل ولاسيما عن طريق التصديق على إمضائه وعلى هذا النحو يظل تنفيذ الإلتزام بنقل الحق العيني على التراخي فترة من الزمن ، وهذه هي علة التفريق بين مجرد الإلتزام بنقل الملكية وبين انتقالها فعلاً

الأعمال التحضيرية لنقل الملكية

يتفرع عن وجوب التنفيذ العيني وجوباً نافياً للتخبر أن الإلتزام ينقل حق عيني يترتب عليه إنتقال هذا الحق بحكم القانون كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات ومؤدي هذا أن الإلتزام ينقل حق عيني ينفذ بمجرد نشوئه

وأن القانون نفسه هو الذي يتكفل له بترتيب هذا الأثر ويجري هذا الحكم فيما يتعلق بالمنقولات دون أن يرد علي إطلاقه أي تحفظ أو قيد فإذا صدر التصرف في منقولات معين بالذات من مالكه إنتقل حق المالك فيه إلي التصرف له فور الوقت بل ولا يحول دون ذلك قاعدة إنزال الحيازة في المنقول منزله السند المثبت الملكية

بالنسبة لأول خلف يدلي إليه المالك بحقه وقد يقع أن يدخل المنقول في يد خلف ثان حسن النية تنتقل إليه الحيازة علي أثر تصرف ثان يصدر من المالك نفسه بعد أن زالت عن الملكية بمقتضى التصرف الأول وقد تخلص الملكية لهذا الخلف الثاني ولكن الملكية لا تؤول إليه بمقتضى إلتزام بنقل حق عيني

بل بطريق آخر من طرق كسب الحقوق العينية هو طريق الحيازة ومن الجائر أن يقال إن ملكية المنقول قد إنتقلت أولاً إلي الخلف الأول

بمقتضى إلتزام المالك بنقل حق عيني ثم آلت منه إلي الخلف الثاني من طريق الحيازة .

أما **العقارات** فتحول قواعد التسجيل دون تنفيذاً - إلتزام بنقل الحق العيني في هذه الحالة بإلتزام بعمل قوامه وجوب اشتراك مالك العقار في تيسير إجراء التسجيل ولا سيما من طريق التصديق علي إمضائه

وعلي هذا النحو يظل تنفيذ الإلتزام بنقل الحق العيني علي التراخي فترة من الزمن وهذه هي علة التفريق في هذا المقام بين مجرد الإلتزام بنقل الملكية وبين انتقالها فعلاً .

ويتفرع ما تقدم أن للدائن أن يتسلم الشئ المعين بذاته الذي إلتزام المدين أن يدلي به إليه منقولا كان أو عقارا بتوافر شرطين :

- أولهما - أن يكون هذا الشئ مملوكا للمدين وقت إنشاء الإلتزام ، أو أن تكون ملكيته قد آلت إليه بعد ذلك .
- وثانيهما - ألا يكون قد ترتب علي المعقود عليه حق عيني لأحد من الأعيان لخلف ثان يجوز منقولا بحسن نية أو مشير آخر الا إليه عقار بمقتضى عقد سبق تسجيله .

مجموعة الأعمال التحضيرية القانون المدني - جزء 2 - ص 514 و 515

شرح نقل الملكية والحق العيني مادة 204 مدني

يتبين من نص المادة 204 مدني أن الإلتزام بنقل حق عيني يتم تنفيذه من تلقاء نفسه بحكم القانون إذا كان الشئ الذي يقع عليه الإلتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه المدين ويجب التمييز في هذا الصدد بين المنقول والعقار .

ف إذا كان الشئ الذي يقع عليه الإلتزام منقولا فإن الإلتزام بنقل حق عيني علي هذا المنقول يتم تنفيذه بمجرد لشئونه ، فإذا باع شخص سيارة معينة بالذات لآخر كان ملزماً بنقل **ملكية السيارة** إلي المشتري ، ومتي نشأ هذا الإلتزام في ذمة البائع تم تنفيذه في الحال وانتقلت الملكية إلي المشتري ولو قبل التسليم .

أما إذا كان الشئ الذي يقع عليه الإلتزام عقارا كدار أو أرض محددة فإن الإلتزام بنقل حق عيني علي هذا العقار لا يتم تنفيذه بمجرد نشوئه بل تجب مراعاة قواعد التسجيل بالنسبة إلي الحقوق العينية الأصلية كالملكية والارتفاق والإنتفاع وقواعد القيد بالنسبة إلي الحقوق العينية التبعية كالرهن والإختصاص علي أن عدم التسجيل أو القيد لا يمنع من نشوء الإلتزام بنقل الملكية أو الحق العيني لأن هذا الإلتزام إنما ينشأ من العقد والتسجيل أو القيد إنما ينفذ الإلتزام لا ينشئه .

(الوسيط-2-الدكتور السنهوري - ص269 - وما بعدها ، وكتابة الوجيز ص 262 وما بعدها)

2- إذا كان الشئ منقولاً وكان معيناً بذاته ومملوكاً للمدين إعتبر الإلتزام منقلاً بمجرد نشأته أي أن الحق العيني الذي إلتزام المدين بنقله أو إنشائه يعتبر قد إنتقل إلي الدائن أو الشئ له بحكم القانون بمجرد نشوؤ الإلتزام فينتقل ملكية المنقول المعين بالذات من البائع الذي كان ومالكه إلي المشتري مثلاً بمجرد العقد وكذلك الحال بالنسبة الحقوق العينية الأخرى ، وإذن فالتسليم ليس شرطاً لإنتقال الملكية أو الحق العيني فيعتبر المشتري مالكا للبيع بمجرد العقد ولو لم يكن قد استلمه بعد من البائع .

(النظرية العامة للإلتزام - الدكتور إسماعيل غانم - جزء 2 - ص 16)

الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني

يبين من نص المادة 204 مدني سالف الذكر أن الإلتزام بنقل حق عيني (obligation de donner) سواء كان الحق العيني حق ملكية أو ملكية أو أي حق عيني آخر كحق انتفاع أو حق ارتفاق أو حق رهن - يتم تنفيذه من تلقاء نفسه

فينتقل الحق العيني إلي الدائن بحكم القانون (de plein droit) إذا كان الشئ الذي يقع عليه الإلتزام شيئاً معيناً بالذات (corps certain) يملكه المدين ويلاحظ أن التقنين الجديد سار على النظرية التقليدية من أن نقل الملكية يسبقه التزام بنقلها وهذا الإلتزام يتم تنفيذه من تلقاء نفسه فينتقل الحق العيني إلي الدائن بحكم القانون وينقضي الإلتزام بنقل الملكية بمجرد نشوئه ويختلف المنقول عن العقار في وقت وكيفية تنفيذ هذا الإلتزام بنقل ملكية العقار وبين الإلتزام بنقل ملكية المنقول

الالتزام بنقل ملكية العقار

إذا كان الشئ الذي يقع عليه الالتزام عقاراً نعينا بالذات وملوكاً للمدين كدار أو أرض محددة فإن الالتزام بنقل حق عيني على هذا العقار لا يتم تنفيذه بمجرد نشوئه بل تجب مراعاة قواعد التسجيل بالنسبة إلى الحقوق العينية الأصلية كالملكية و الارتفاق والانتفاع وقواعد القيد بالنسبة إلى الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي و الاختصاص ورهن الحيازة على أن عدم التسجيل لا يمنع من نشوء الالتزام لا ينشئه

فإذا باع صاحب الدار داره من آخر لم تنتقل ملكية هذه الدار إلى المشتري سواء كان ذلك بالنسبة إلى الغير أو فيما بين المتعاقدين إلا بتسجيل عقد البيع إذا رهنها في دين عليه لم ينشأ حق الرهن لمصلحة الدائن بالنسبة إلى الغير إلا بقيد الرهن وقبل تسجيل البيع يبقى الالتزام بنقل الملكية دينا في ذمة البائع يتراخى تنفيذه إلى وقت التسجيل

ويكون البائع في الوقت ذاته ملتزماً بأن يقوم بالأعمال الأزمة لتسجيل البيع وأخصها التصديق على الإمضاء فإذا لم يقم بهذا الالتزام استطاع المشتري أن يحصل على حكم من القاضي بثبوت البيع أو بصحته ، وقام الحكم مقام العقد المصدق عليه فإذا سجله المشتري انتقلت إليه الملكية (م 210 مدني)

أما الالتزام بإنشاء رهن على العقار فلا يخضع التسجيل ومتى تم عقد الرهن ونشأ بموجب التزام الراهن بترتيب حق الرهن على العقار ، فإن هذا الالتزام يتم تنفيذه بمجرد نشوئه وفقاً للقاعدة العامة ولكن ذلك يقتصر على العلاقة فيما بين الراهن و المرتهن ويكون القيد ضرورياً في سريان الرهن في حق الغير .

على أن الحق العيني العقاري - ملكية كان أو حقاً آخر - الذي ينتقل للدائن يكون خاضعاً للحقوق العينية العقارية الأخرى التي تكون قد حفظت من قبل التسجيل أو بالقيد فالمشتري للعقار تنتقل إليه ملكيته بتسجيل عقد البيع ، ولكنها تنتقل مثقلة بحق رهن قيد أو حق ارتفاق سجل قبل [تسجيل عقد](#) البيع والكلام

وقد قضت محكمة النقض بأن

إذا كان المقصود بدعوى **صحة ونفاذ البيع** - المعروفة بدعوى صحة التعاقد - هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيله العقد في نقل الملكية ، فإن المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يدر له في الدعوى ممكن

الطعن رقم 290 لسنة 32 جلسة 19/5/1966

الطعن رقم 10 لسنة 46 جلسة 14/4/1981

الطعن رقم 1129 لسنة 51 جلسة 20/12/1984

الطعن رقم 1684 لسنة 51 جلسة 12/1/1986

الالتزام بنقل ملكية المنقول

إذا التزم المدين بنقل حق الملكية في المنقول المعين بالذات والمملوك له إلى الدائن أو التزام بأن يترتب عليه حقاً عينياً تبعياً كرهن حيازة فإن هذا الالتزام ينفذ فور صدوره فيصبح الدائن مالكاً لهذا المنقول أو مرتهاً له **رهن حيازة** دون حاجة إلى التسليم إذ تترتب هذه الحقوق بحكم القانون فور نشوء الالتزام

(أنور طلحة مه181)

وعلى ذلك فلو أن صاحب المنقول باعه مرتين انتقلت الملكية إلى المشتري الأول دون الثاني ولو لم يتسلمه فإن سبق ولكنه يمتلكه بقاعدة الحيازة وليس بموجب البيع

السنهوري بند 417 ، جمال زكي بند 376 ، إسماعيل غانم بند 9
سليمان مرقص في الالتزامات بند 572 ، ويراجع التعليق على
المادتين 933 و 968 .

وقد قضت محكمة النقض بأن

متى كان البيع جزافاً فإن الملكية فيه تنتقل إلى المشتري بمجرد تمام العقد طبقاً للمواد 429 ، 204 ، 932 من القانون المدني ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع كما يتم تسليم المبيع فيه طبقاً للمادة 435 بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً ما دام البائع قد أعلمه بذلك.

(الطعن رقم 276 لسنة 33ق جلسة 28/3/1968)



نقل الملكية والحق عيني ينقل من تلقاء نفسه (مادة ٢٠٤ مدني)



Since 1997

الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزيز حسين عمار
الحامی بالنقض

وبأن ملكية المنقول تنتقل - فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير - بمجرد التعاقد إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات ، مما مفاده أن تصرف البائع في الشيء لمشتري ثان يكون صادراً من غير مالك لأن ملكيته قد انتقلت منه إلى المشتري الأول فإذا تعرض الغير للمشتري الثاني مدعياً ملكية المبيع وانتزعه منه حق للمشتري الثاني الرجوع على بائعه بضمان الاستحقاق

وبأنه يكفي للرجوع بضمان الاستحقاق أن يحرم المشتري فعلاً من المبيع لأي سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه ، ليس في مقدوره دفعه ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائه بنزع ملكية المبيع من المشتري

(طعن رقم 554 لسنة 46ق جلسة 18/11/1982)