

**حق الملكية بين القانون وتحديات العالم الافتراضي
(ملكية العقارات الافتراضية نموذجاً)**

د. دعاء حامد محمد عبد الرحمن

مدرس القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة عين شمس

doaaabotaleb@law.asu.edu.eg

حق الملكية بين القانون وتحديات العالم الافتراضي

(ملكية العقارات الافتراضية نموذجاً)

د. دعاء حامد محمد عبد الرحمن

ملخص البحث:

تلخص هذه الدراسة التحديات القانونية التي تواجه ملكية العقارات في العالم الافتراضي، وتسلط الضوء على أهمية وجود تشريعات وقوانين صارمة تنظم هذا النوع من الملكية في العصر الرقمي الحديث. تشير الدراسة أيضاً إلى ضرورة إجراء تعديلات قانونية جوهرية وتطوير السياسات المتعلقة بملكية العقارات في العالم الرقمي لضمان العدالة وحماية حقوق المالكين بشكل كامل وشامل وذلك على المستوى الوطني وعلى المستوى الدولي. بالإضافة إلى ذلك، تقدم الدراسة بعض التوصيات الهامة والجوهرية التي قد تسهم بشكل فعال في تحسين الوضع القانوني لملكية العقارات في العالم الرقمي وتعزيز الثقة في هذا النظام الافتراضي الجديد. وقد انتهت هذه الدراسة إلى أن الإجراءات القانونية والسياسية المتخذة يجب أن تكون شاملة وقوية لتحقيق التوازن بين التكنولوجيا وحماية حقوق الملكية للمستخدمين ومقدمي الخدمة وذوي الشأن في العالم الافتراضي، كما يجب أن تتضمن هذه التشريعات ضوابط صارمة للتعامل مع اثبات الملكية الافتراضية وتحقيق اليقين القانوني في التعاملات القانونية، بالإضافة إلى وضع إطار قانوني لحل النزاعات المحتملة بين المستخدمين بعضهم البعض من ناحية وبينهم وبين مقدمي الخدمة من ناحية أخرى.

كلمات البحث: ملكية العقارات الافتراضية- التحديات القانونية- NFTs- شروط

الخدمة- منصات العقارات الافتراضية.

Abstract:

This study focusses on the legal challenges facing real estate ownership in the virtual world and highlights the importance of having strict laws and legislation regulating this type of ownership in the modern digital age. The study also indicates the need to make fundamental legal amendments and develop policies related to real estate ownership in the digital world to ensure justice and protect the rights of owners in a complete and comprehensive manner at the national and international levels. In addition, the study provides some important and fundamental recommendations that may effectively contribute to improving the legal status of real estate ownership in the digital world and enhancing confidence in this new virtual system. This study concluded that the legal and political measures taken must be comprehensive and strong to achieve a balance between technology and the protection of the property rights of users, service providers and stakeholders in the virtual world. These legislations must also include strict controls for dealing with proof of virtual ownership and achieving legal certainty in legal transactions, in addition to establishing a legal framework to resolve potential disputes between users themselves on the one hand and between them and service providers on the other hand.

Keywords:

Ownership of virtual immovables– Legal challenges– NFTs– Terms of service– Virtual lands platforms

مقدمة

ليس هناك خلاف بين فقهاء القانون حول حق الملكية باعتباره من أهم وأقوى الحقوق التي يتمتع بها الفرد في المجتمع، وهو من أهم الحقوق العينية الأصلية التي يتفرع عنه العديد من الحقوق التي يمكن أن تثبت للمالك بالتبعية لثبوت حق الملكية له. ويرتبط بحق الملكية الشيء أو العين التي يرد عليها الحق ومن هنا يعتبر حق الملكية من الحقوق العينية لوروده على عين معينة ولا محل للملكية دون توافر شيء ترد عليه، وقد فصل القانون الضوابط التي يجب أن تتوفر في العين حتى تعتبر من الأشياء القانونية التي يمكن أن يرد عليها حق الملكية. فاشتراط ضرورة أن تكون العين من الأشياء التي لا تخرج عن دائرة التعاملات القانونية بطبيعتها أو بحكم القانون⁽¹⁾ وأن تكون من الأشياء المادية لأن الأشياء غير المادية لها أحكامها الخاصة التي تنظمها قوانين أخرى تتناسب وطبيعتها الخاصة.

وأمام صراحة نصوص القانون المدني، وبسبب عدم وجود قوانين خاصة تنظم هذا الأمر، أصبحت العقارات الافتراضية موضوعاً شائكاً يُثير العديد من الإشكاليات القانونية التي يجب على القانونيين البحث عن إجابة لها وإعطائها التكييف القانوني المناسب.

في هذا البحث، سوف نتناول بالدراسة الجوانب القانونية للملكية العقارية في العالم الافتراضي، ونعني بذلك الصورة المستجدة من التطبيقات الالكترونية والتي تُمكن المستخدمين من تعايش حياة موازية للحياة الواقعية بكل التفاصيل والتعاملات. هذه الحياة الموازية هي ما يُطلق عليها العالم الافتراضي فهي تقوم على أساس تقديم خدمات افتراضية في عالم موازي مشابه لما هو موجود ومُعاش في العالم الواقعي⁽²⁾. هذا العالم الافتراضي بجميع مقوماته يعتمد على تكنولوجيا رقمية تُمكن

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ص 258.

(2) Hu Xiaojie, The Civil Law Protection of Virtual Property Rights in Online Games, International Journal of Frontiers in Sociology, vol.5, p.157, Doi: [10.25236/IJFS.2023.050925](https://doi.org/10.25236/IJFS.2023.050925).

المستخدمين من ممارسة يومياتهم بكل تفاصيلها على العالم الافتراضي بما في ذلك التعامل مع مستخدمين آخرين والتنقل بين الأماكن المختلفة واستعمال الأدوات المتاحة وممارسة العمل والحصول على مقابل ذلك والبيع والشراء ومختلف التعاملات التي يُمكن تصورها في الواقع لها مثل في العالم الافتراضي^(٣). ولأجل إحكام التشابه بين العالم الواقعي والعالم الافتراضي، فإنه يجب على مستخدمي منصات وتطبيقات العالم الافتراضي أن تكون لديهم محفظة رقمية تحتوي على عملات رقمية حتى يكونوا باستطاعتهم ممارسة أنشطة العالم الافتراضي وإجراء جميع التعاملات التي تحتاج لمقابل مالي مثلما عليه الحال في العالم الواقعي. فيكون للمستخدم القدرة على البيع والشراء والعمل والقيام بالعديد من الأنشطة التي يكون لها مقابل من العملات الرقمية والتي يستطيع في مرحلة معينة مبادلتها- من خلال تقنيات أخرى- بأموال واقعية. ومن هنا تنثور المشكلة الأساسية لهذا البحث ألا وهي كيف يمكن أن يحكم القانون مثل هذه التعاملات التي تتم في العالم الافتراضي ويكون لها انعكاس على الواقع في صورة تعاملات تؤثر بالسلب أو بالإيجاب على الذمة المالية؟ بعبارة أخرى، حتى يستطيع المستخدم الولوع إلى منصات العالم الافتراضي يلزمه محفظة رقمية، هذه المحفظة الرقمية تُمكنه من القيام بالعديد من العمليات في العالم الافتراضي التي يكون لها مردود إما بزيادة أو نقص عملاته الرقمية (الافتراضية)، والتي يمكن له تحويلها بعد ذلك إلى عملات ورقية حقيقية تستخدم في التعاملات اليومية، والعكس بالعكس، بحيث يمكن له شراء عملات رقمية بعملات حقيقية حتى يكون له القدرة على إجراء تعاملات في العالم الافتراضي. إذن هناك ربط لا مفر منه بين العالم الافتراضي والعالم الواقعي والذمة المالية الافتراضية للمستخدم ترتبط بشكل أو بآخر

^(٣) على سبيل المثال يمكن لمستخدمي منصة CryptoKitties تبني حيوانات أليفة افتراضية وتربيتها ورعايتها وتغذيتها وعلاجها وممارسة كافة الأنشطة مع الحيوان الأليف مثلما يحدث في الواقع. للمزيد، João Marinotti, Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, Vol. 37, 2021, P. 728, DOI: [10.2139/ssrn.3682090](https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090).

بالذمة المالية الحقيقية له، وهو ما يعني ضرورة إخضاع هذه التعاملات الافتراضية في العالم الافتراضي لحكم القانون مثلها في ذلك مثل التعاملات القانونية الواقعية. بناء على ذلك، ما هي القواعد القانونية الحاكمة للتعاملات في العالم الافتراضي؟ هل تخضع هذه التعاملات لذات الأحكام المماثلة لها في الواقع؟ على سبيل المثال، هل تخضع التعاملات العقدية في العالم الافتراضي لذات الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني، وهل تخضع الجرائم التي تُرتكب في العالم الافتراضي لذات الأحكام المنظمة للجريمة في الواقع؟ إذا قلنا بذلك، فما هو القانون الواجب التطبيق على أي من هذه التعاملات خاصة وأن العوالم الافتراضية عابرة للحدود ولا يمكن إخضاعها لسيادة دولة محددة تشريعاً وقضاءً؟ ثم هل التشابه بين تعاملات العالم الافتراضي والعالم الواقعي يستدعي بسط نطاق تطبيق أحكام القانون عليها؟ وإلى أي مدى؟

فإذا قصرنا حديثنا على التشابه المفترض بين ملكية العقارات في الواقع وملكيتها في العالم الافتراضي- موضوع البحث- هل هذا يعني أن مقومات الملكية متشابهة في الحالتين والاختلاف فقط في الوسط الذي تُمارس فيه الملكية أم أن اختلاف الوسط يستدعي اختلاف أحكام حق الملكية؟

إن الإجابة على هذه الأسئلة تستدعي منا معالجة جميع الجوانب التي تتعلق بالعقارات الافتراضية من حيث طبيعتها وطريقة التعامل بها حتى يمكننا تحديد أحكام ملكيتها وما يترتب عليها من تبعات قانونية تؤثر في الذمة المالك للمستخدم.

فالعقارات الافتراضية ما هي إلا مجموعة الرموز التي تُستخدم على منصة الكترونية تُتيح للمستخدمين التعامل في هذه العقارات الافتراضية وغيرها من الأشياء الموجودة في العالم الافتراضي لأجل خلق عالم موازي للعالم الواقعي، ويكون التعامل في هذه الأشياء الافتراضية من خلال رموز (NFTs) تميز كل مكون عن المكونات الأخرى على المنصة والتي تعتبر دليل غير مادي على ملكية العقار في العالم الافتراضي ويكون التعامل بين المستخدمين من خلالها بسبب ارتباطها بالمحفظة

الرقمية للمستخدم والتي تُمكنه من دفع مقابل مالي ذو طبيعة رقمية (cryptocurrency) مقبول على المنصة، ويتم حفظ كل هذه التعاملات التي تتم بين المستخدمين على شبكة أو سلسلة من سلاسل البلوك تشين دعماً لموثوقية التعاملات ولمنع أي تعديل أو تغيير فيما تم إنجازه من تعاملات⁽⁴⁾.

وفقاً لهذا المنظور عن ملكية العقارات الافتراضية، نجد أنه يتشابه مع ملكية العقارات في العالم الواقعي في بعض الأمور منها ضرورة وجود مقابل مالي وضرورة تسجيل التعامل على العقارات في سجل عقاري (يقابله استخدام البلوك تشين). لكن هل يعني ذلك مد نطاق تطبيق قواعد ملكية العقارات في الواقع والتعامل عليها إلى العالم الافتراضي؟ هل العقارات الافتراضية تعتبر مالياً عقارياً؟ إن هذه التساؤلات ستكون محلاً للعرض والتحليل في الصفحات التالية من هذا البحث.

مشكلة البحث وأهميته:

هذا البحث يُقدم طرحاً لفكرة التشابه بين العالم الافتراضي والعالم الواقعي ومدى إمكانية مد نطاق تطبيق القانون ليشمل التعاملات الافتراضية. فهل التشابه بين العالمين الافتراضي والواقعي يمتد ليشمل التشابه بين العقارات افتراضية والعقارات الحقيقية؟ هل التعامل في العقارات الافتراضية من بيع وشراء وإيجار وبناء وترميم وسكن وتسجيل ونقل ملكية يشابه تلك التعاملات التي تتم في الواقع بأحكامها القانونية المختلفة؟

نظراً لحدثة العوالم الافتراضية وما يرتبط بها من إشكاليات قانونية، ونظراً لأهمية ملكية العقارات الافتراضية التي أصبحت جزءاً أساسياً ومؤثراً بقوة في الاقتصاد العالمي، بالإضافة إلى تأثيرها في الذمة المالية للمستخدمين، أصبح من الضروري فهم التحولات القانونية الحديثة التي تمس هذا الموضوع والبحث عن حلول للتحديات القانونية التي تواجه الملكية العقارية في العالم الافتراضي، وبحث مدى تأثير

(4) Moringiello, J.M. and Odinet, C.K. The Property Law of Tokens. Florida Law Review, vol. 74, 2022, p.663, Doi: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3928901>

التطورات التكنولوجية على مجال ملكية العقارات في العالم الافتراضي وفهم المشكلات القانونية التي يمكن أن تنتج عنه.

من هنا تنثور المشكلة البحثية الأساسية لهذه الدراسة ألا وهي تحديد القواعد القانونية الحاكمة لملكية العقارات الافتراضية والتعاملات القانونية التي تتم عليها. وينبثق عن هذه الإشكالية إشكاليات فرعية مضمونها البحث عن تكييف قانوني للعقارات الافتراضية، ومدى اعتبارها من الأشياء القانونية التي يمكن أن تكون محلاً للحقوق وللتعاملات القانونية. كذلك إشكالية حق الملكية وما يترتب من سلطات للمالك ومدى انطباق ذلك على ملكية العقارات الافتراضية. في حالة عدم وجود تنظيم قانوني مُحكم لملكية العقارات الافتراضية، هل يكفي في ذلك الاعتماد على الشروط والقواعد التي تفرضها منصات العوالم الافتراضية على المستخدمين (Terms of Services)؟ هل يمكن الاعتماد على هذه الشروط باعتبارها قواعد قانونية للعوالم الافتراضية؟

هذه الإشكاليات سيتم طرحها تباعاً في الصفحات التالية من هذا البحث مع تقديم إجابات عليها من خلال رؤيتنا وتحليلنا لواقع ملكية العقارات الافتراضية وما تثيره من إشكاليات قانونية.

منهج الدراسة:

خلال هذا البحث، سوف يقوم الباحث باتباع المنهج الوصفي التحليلي لأجل تقديم وصف واقعي لحالة ملكية العقارات الافتراضية في الوقت الحالي وما ينتابها من مشكلات قانونية بالإضافة إلى تحليل بعض النصوص القانونية وإعادة قراءتها لبحث مدى إمكانية مد نطاق تطبيق أحكامها على مستجدات العقارات الافتراضية.

خطة البحث:

نتناول بالبحث والدراسة في الصفحات التالية كل ما يتعلق بالإشكاليات والتحديات القانونية التي تواجه مستخدمي ومقدمي خدمة العوالم الافتراضية وبالأخص تلك المتعلقة بالعقارات الافتراضية. لأجل ذلك، سوف يتم تقسيم هذا

البحث إلى مبحث تمهيدي ومبحثين آخرين. في المبحث التمهيدي سيكون هناك تذكير بالقواعد والأحكام العامة المنظمة لحق الملكية في القانون المدني المصري وذلك بغرض تحديد عناصر هذا الحق (مطلب أول) وخصائصه (مطلب ثاني) لأجل المقارنة بين ملكية العقارات في العالم الواقعي وملكيتها في العالم الافتراضي. أما المبحث الأول فسوف يتناول ملكية العقارات في العالم الافتراضي وذلك بتوضيح مفهومها (المطلب الأول) والمتطلبات الواجب توافرها لأجل التعامل في العقارات الافتراضية (المطلب الثاني) ثم تطور الملكية العقارية في العالم الافتراضية وما انتهت إليه (المطلب الثالث). والمبحث الثاني سوف يكون مخصصاً لتناول التحديات القانونية التي تواجه مستخدمي ومقدمي خدمة العقارات الافتراضية، وذلك بالإشارة إلى التحديات الدولية لملكية العقارات في العالم الافتراضي (مطلب أول) وكذلك الاعتبارات القانونية لها (مطلب ثاني) وأخيراً التكيف القانوني للملكيات الافتراضية ومنها العقارات الافتراضية (مطلب ثالث)، وأخيراً خاتمة بنتائج البحث وتوصياته وقائمة مراجعه ومصادره العربية والأجنبية.

مبحث تمهيدي

مفهوم حق الملكية بصفة عامة

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق الشخصية التي نظمتها القوانين المتعاقبة، فهو أكثر الحقوق العينية اتساعاً وأوسعها في السلطات التي يمنحها لصاحب الحق، كما جاء بنص المادة ٨٠٢ من القانون المدني التي تنص على أن "المالك الشيء وحده، وفي حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"^(٥). فهو يمنح صاحبه سلطات استعمال الشيء المملوك واستغلاله والتصرف فيه على النحو الذي يراه،

^(٥) يقابل هذا النص المادة ٥٤٤ من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أن "الملكية هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة، شرط ألا يستعمله استعمالاً مخالفاً للقوانين واللوائح".

وجميع السلطات التي يمكن أن يمارسها الشخص على الشيء تتفرع عن حق الملكية. فيمكن لهذه السلطات أن تأتي فرادى كما حق الاستعمال باستعمال الشيء فقط أو حق السكنى، أو حق الانتفاع باستعمال الشيء واستغلاله والانتفاع به، أو ملكية الرقبة بالقدرة على التصرف في أصل الشيء إلى الغير دون مساس بسلطات الاستعمال والاستغلال، وجميعها منبثقة عن حق الملكية^(١). كما يمكن أن تتجمع هذه السلطات لشخص واحد فيكون مالكا للشيء بجميع سلطاته من استعمال واستغلال وتصرف. ويتبع حق الملكية ويترتب عليه مجموعة من الحقوق العينية التبعية التي تمنح الدائن ضماناً على ما يملك المدين مثل حق الرهن الرسمي أو الحيازي، ولولا ثبوت حق الملكية ما ثبت الحق في الضمان^(٢).

ولا يقتصر الأمر على السلطات التي يمنحها حق الملكية للمالك، بل يتفرع عن هذا الحق حقوقاً عينية أصلية أخرى لا تثبت بصورة مستقلة بل تكون تابعة ونابعة من حق الملكية وتدور معه وجوداً وعدماً كحق الارتفاق المقرر لمنفعة مالك شيء على ما يملكه شخص آخر وكذلك حق السكنى^(٣).

ويجب في هذا السياق التمييز بين الملكية الفردية- باعتبارها الأكثر تطوراً والأقوى تأثيراً من الناحية القانونية والاقتصادية- وغيرها من صور الملكية كالملكية الجماعية. فالملكية الجماعية ظهرت قديماً وسادت في العديد من المجتمعات القديمة وتطورت على مر العصور وصولاً إلى الملكية الفردية^(٤). فالملكية الجماعية تتميز بأن الأموال أو الأشياء تكون مملوكة بصورة جماعية لجميع أفراد القبيلة أو الجماعة

(١) جابر محجوب علي، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة الكتب العربية، ص ١٥.

(٢) محمد شريف عبد الرحمن، حق الملكية، ٢٠١٤، ص ٣١.

(٣) نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص ٢١٣؛ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ٥١٣.

(٤) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٧٩ وما بعدها.

دون أن يستأثر أحد بملكية شيء محدد له. ومع تزايد أعداد أفراد الجماعة وتعدد الأنشطة الزراعية والرعية وكثرة الحروب والمواجهات مع القبائل الأخرى، ظهرت صور أخرى للملكية مثل الملكية العائلية لأجل رعاية مصالح العائلة الخاصة بها ضمناً لبقائها. ومع تطور الحياة تطورت بالتبعية طبيعة الملكية وصولاً إلى الملكية الفردية والتي بدأت بالعديد من القيود وكانت قاصرة على ملكية أشياء محددة حتى وصلنا إلى ما نعرفه المجتمعات حديثاً من قواعد حاكمة للملكية الفردية^(١٠).

ولم يتوقف الأمر على تطور الملكية الفردية فقط بل اتسع نطاق تطبيقها ليشمل كذلك ملكية العقارات والمنقولات، واتسع نطاق ملكية الفرد للمنقول ليتناول الكثير من المستحدثات كالمنقولات المعنوية كأسهم رأس المال والأوراق المالية والحصص وغيرها من الأشياء غير المادية ذات القيمة المالية، وكذلك يتناول حقوق الملكية الفكرية وما ينتج عنها من ملكية أدبية وتجارية وصناعية، وهي ما يطلق عليها حقوق عينية منقولة بالمقابلة للحقوق العينية العقارية^(١١).

والحديث عن ملكية المنقولات يستوجب الحديث عن المنقولات غير المادية أو غير الملموسة (Intangible things) والتي تُظهر قدرًا من التمايز بين الأنظمة القانونية. فإذا كان القانون اللاتيني لا يميل إلى تملك الأشياء غير المادية، فإن القانون الأنجلوسكسوني يعترف بالحق في تملك أشياء غير مادية كالحق أو السلطة أو الامتياز، فيكون الشخص مالكاً لسلطة معينة تمكنه من إتيان بعض التصرفات القانونية دون أن يكون ذلك مرتبطاً بشيء مادي. ولأن الحياة تعتبر جوهر الملكية، وتشكل عنصر أساسي فيها، فإن القانون اللاتيني يخلق ربطاً بين الحياة والملكية، وحين تستحيل الحياة لا تثبت الملكية، ولا يعترف بحقوق الملكية لأي شخص آخر غير المالك^(١٢). لذلك قيل بأن حقوق الملكية الفكرية التي تثبت للمؤلف أو المخترع

(١٠) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٨١ وما بعدها.

(١١) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٩٠.

(12) Joseph William Singer, Introduction to Property, Aspen Publishers, 2005, p.176.

هي ليست حق ملكية بالمعنى الدارج، وإنما هي حقوق عينية أصلية مستقلة عن حق الملكية بسبب خصوصية محلها وكونه شيء غير مادي^(١٣). على العكس من القانون الأنجلوسكسوني يعترف بحقوق حيازة الأرض المتعددة فيمكن أن يملك أكثر من شخص حقوقاً أو امتيازات أو سلطة على ملكية الأرض، وجميعها أشياء غير ملموسة تنصب على شيء ملموس^(١٤). وهذا بالطبع يختلف - كما سبق وذكرنا - عن حقوق الملكية الفكرية التي تُمنح بسبب الإبداعات الذهنية، فهي نوع من حق الملكية الذي ينصب على أشياء غير مادية وهي الأفكار الإبداعية التي تم إنزالها والتعبير عنها في شكل مادي ملموس كالاختراع الجديد أو الأعمال الفنية والأدبية أو التصميمات الصناعية أو العلامات التجارية أو غيرها من صور الملكية الفكرية المختلفة^(١٥).

ونظراً لأهمية حق الملكية وقيمه القانونية والاقتصادية واتساع نطاقه، كان من الضروري بحث الأساس الفلسفي والتاريخي الذي يقوم عليه منح هذا الحق. فقيل قديماً بأن هذا الحق يجد أساسه في القانون الطبيعي، وهو قول له رد لكون الملكية الفردية لم تكن معروفة في المجتمعات القديمة بل تطورت بتطور هذه المجتمعات ولو كان مردها إلى القانون الطبيعي لسادت في المجتمعات القديمة^(١٦). قيل كذلك بأن الملكية الفردية تجد أساسها في الاستيلاء على أموال مملوكة للقبيلة وهو قول له رد لأن الاستيلاء على الملكية الجماعية فعلٌ مجرم ولا ينشأ عنه ملكية فردية، والاستيلاء كسبب لكسب الملكية الفردية يفترض الاعتراف بها بداءة وهذا لم يكن

(١٣) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٩٠.

(١٤) Joseph William Singer, Introduction to Property, Aspen Publishers, 2005, p.176.

(١٥) محمد حسام لطفي، حقوق الملكية الفكرية - المفاهيم الأساسية - دراسة لأحكام القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء المقارن، دار النهضة العربية، ٢٠١٢، ص ٣٤ وما بعدها.

(١٦) أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٧٠، ص ٤٦ وما بعدها.

متحققاً في المجتمعات القديمة^(١٧). قيل كذلك أن مصلحة الجماعة تقتضي تفضيل الملكية الفردية على الملكية الجماعية تحقيقاً لهذه المصلحة، وهذا القول يفترض أن المجتمعات قديماً كان لها حرية الاختيار بين الملكية الفردية والملكية الجماعية واختارت الملكية الفردية لنفعها للجماعة، ولكن هذا القول غير صحيح لأن هذه المجتمعات لم تعرف أصلاً الملكية الفردية حتى تُفضلها على الملكية الجماعية^(١٨). والأرجح في هذا الأمر هو أن العمل هو الأساس الذي قامت عليه الملكية الفردية في المجتمعات القديمة وتطورت بتطور هذه المجتمعات. فالقيام بالعمل هو السبب في الحصول على مقابل لهذا العمل يملكه العامل بنفسه ويكون له سلطة فردية عليه يستأثر به بنفسه دون غيره^(١٩).

المطلب الأول

عناصر حق الملكية

جاء نص المادة ٨٠٢ من القانون المدني بتوضيح أن "لمالك الشيء وحده، وفي حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وهو ما يُفيد صراحة أن لمالك الشيء ثلاثة عناصر يتمتع بها بسبب ملكيته لهذا الشيء، وهو تأكيد لما سبق أن ذكرناه من أن حق الملكية هو الحق العيني الوحيد الذي يجمع هذه السلطات جميعاً وأوسعها نطاقاً. هذه السلطات هي سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف، فإذا تخلف أحد هذه العناصر أو تم تقييد أحدها بصورة دائمة، فقد هذا الحق طبيعته كحق ملكية، فالملكية لا تتحقق إلا باجتماع العناصر الثلاثة معاً^(٢٠)، وسوف نتناول هذه السلطات بالبحث خلال الصفحات التالية.

^(١٧) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٨٠ وما بعدها.

^(١٨) أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٧٠، ص ٤٦ وما بعدها.

^(١٩) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٨٠ وما بعدها.

^(٢٠) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ٢٨.

الفرع الأول

سلطة الاستعمال

يقصد بسلطة الاستعمال أن يستعمل المالك الشيء الذي يملكه على الوجه الذي أُعد له وفي كل ما أُعد له^(٢١). فيمكن للمالك أن يستعمل الشيء الذي يملكه بنفسه أو مع غيره أو يُمكن غيره من استعماله منفرداً وهذا لا ينفي عن المالك صفته، ولا يؤثر في ملكيته. فيمكنه استعمال السيارة التي يملكها بنفسه أو يتركها لأسرته أو لصديقه، ويمكنه سكنى المنزل بنفسه أو مع أسرته أو لأخيه منفرداً، ويمكنه أن يأكل الطعام الذي يملكه ويرتدي الثياب ويستعمل الأجهزة الالكترونية بنفسه أو بالمشاركة مع أسرته أو أصدقائه^(٢٢).

ويرتبط بالاستعمال قيام المالك بكل ما يتطلبه الشيء الذي يملكه من أعمال الصيانة والحفظ والترميم وهو ما يُفيد قيامه بالاستعمال حتى ولو لم يستعمله بشكل صريح. فحفظ السيارة في مكان للحفظ والقيام بأعمال الصيانة الدورية يُفيد قيامه بالاستعمال حتى ولو لم يقود السيارة أو لم يخرجها من مخدعها. وحفظ المنزل بترميمه وتنظيفه وإصلاح تلفياته وتحسينه يُفيد الاستعمال حتى ولو لم يسكنه المالك أو أي شخص آخر، ولا يحق للغير التعدي على هذا المنزل أو وضع اليد عليه لعدم سكناه من المالك، فأعمال الحفظ صورة من صور الاستعمال^(٢٣). ولكن يجب في هذا المقام التمييز بين عدم استعمال المالك لما يملك طوعاً واختياراً مع رغبته في الاحتفاظ بالشيء في ملكيته وبين الترك، فالترك يعني أنه لا يريد أن يُصبح مالكاً له وبالتالي يمكن لأي شخص أن يستولي عليه ويكتسب ملكيته بالاستيلاء. ففي حالة

(٢١) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ٢٢ وما بعدها.

(٢٢) طلبة وهبة خطاب، النظام القانوني لحق الملكية في التقنين المدني المصري، ١٩٩٩،

ص ٤٢ وما بعدها.

(٢٣) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ٢٨ وما بعدها.

ترك المنقول يمكن للغير الاستيلاء عليه بحيازته واكتساب ملكيته واستعماله والظهور عليه بمظهر المالك.

واستعمال المالك لما يملك هو سلطة نظمها القانون ووضع لها الحدود الضابطة، فهي ليست مطلقة من أي قيد بل يجب كما ورد في المادة ٨٠٦ "أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة.....". من هذه القيود- على سبيل المثال- في تملك العقار أنه لا يجوز للمالك فتح مطلات أو مناور إلا وفقاً للضوابط التي نظمها القانون في ٨١٩، ٨٢٠، ٨٢١. وفي استعمال المالك لسيارته فهو مقيد باحترام قواعد المرور الحاكمة لقيادة السيارات. فالمالك بسبب حق الملكية يتمتع بسلطة استعمال ما يملك بكل صور الاستعمال الممكنة للشيء طالما أنها لا تخالف القانون، فالأصل في الملكية هو الإباحة والاستثناء هو القيود التي فرضها القانون^(٢٤).

الفرع الثاني

سلطة الاستغلال

يقصد بسلطة الاستغلال التي يتمتع بها المالك قدرته على الانتفاع بما يملك ليجني فائدة أو عائد من هذا الشيء^(٢٥)، والاستغلال قد يكون مباشراً بأن يستعمل المالك ما يملك ليحقق له عائداً أو غير مباشر بأن يترك استعمال الشيء الذي يملكه لشخص آخر مقابل دفع مبلغ مالي، فهو استعمال بمقابل تمييزاً له عن الاستعمال دون مقابل الذي يمارسه المالك بنفسه أو بمن يمنحه هذا الحق. فالاستغلال يكون مباشراً حين يتحصل المالك على نفع من استعماله لما يملك كأن يزرع الأرض ويجني الثمار، أو أن يخصص سيارته لتوصيل الجمهور ويتحصل على الأجرة. ويكون الاستغلال غير مباشر بأن يجعل الغير يستعمل الشيء الذي يملكه وينتفع به ويدفع مقابلاً لهذا الانتفاع، كأن يؤجر المنزل لغيره مقابل ما يدفعه من أجرة، أو

^(٢٤) طلبه وهبة خطاب، مرجع سابق، ص ٤٢ وما بعدها.

^(٢٥) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ٣٤ وما بعدها.

يؤجر الأرض الزراعية لزراعتها والانتفاع بها مقابل دفع أجرة سنوية، أو تأجير السيارة إلى الغير لاستعمالها في توصيل الجمهور مقابل أجرة يدفعها هو للمالك^(٢٦).

وكما عليه الأمر في الاستعمال، فإن استغلال المالك لما يملك ليس مطلقاً، بل هو مقيد بما فرضه القانون من قيود تحد من سلطة الاستغلال سواء كان استغلالاً مباشراً أو غير مباشر.

وسلطة الاستغلال ليست فرضاً على المالك فهي رخصة له حق الاستفادة منها أو عدم الاستفادة. فيحق له ترك ما يملك دون استغلال والاكتفاء فقط باستعمال الشيء. ويمكن له كذلك عدم استعماله وعدم استغلاله، كأن يترك منزله مهجوراً أو أن يترك أرضه بوراً ولا منازع له في ذلك، مالم يفرض القانون قيوداً على وجوب الاستعمال والاستغلال.

الفرع الثالث

سلطة التصرف

يقصد بسلطة التصرف التي يتمتع بها المالك على ما يملك هي قدرته على إنهاء حقه في ملكية هذا الشيء، وقد يكون التصرف مادياً بإهلاك الشيء وتدميره وإتلافه وقد يكون التصرف قانونياً بأن ينقل حق ملكية الشيء أو حق عيني آخر إلى الغير^(٢٧).

وتتعدد صور التصرفات القانونية التي يمكن لمالك الشيء القيام بها، فيمكن له أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره سواء كان هذا بمقابل كالبيع أو المقايضة، أو بدون مقابل كالهبة، وله أن ينقل كامل ملكية الشيء فتنتهي علاقته بهذا الشيء كلية وله أن ينقل ملكية جزء منه فقط ويستتقي الباقي، وهنا تتحسر

(٢٦) محمد شريف عبد الرحمن، مرجع سابق، ص ٤٥؛ أحمد السعيد شرف الدين، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، بدون ناشر، ٢٠٠٩، ص ١٤.

(٢٧) محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٢٣ وما بعدها.

ملكيته إلى الجزء الذي استبقى عليه في ملكه وانتقلت ملكية الجزء المتصرف فيه إلى الغير المتصرف إليه.

ويجوز للمالك التصرف في الملكية كاملة أو في بعض عناصرها مع الإبقاء على ملكية الرقبة، أي أنه يظل مالكاً للشيء ولكنه ينقل بعض سلطاته كمالك إلى الغير. فيجوز له أن يرتب حق انتفاع للغير على الشيء، فيؤول بذلك إلى المنتفع سلطتي الاستعمال والاستغلال ويظل المالك مالكاً للرقبة أي له أن يمارس سلطة التصرف في الشيء دون أن يكون له استعمال هذا الشيء أو استغلاله. وله أن يتصرف في حق الاستعمال وحده ويستبقي لنفسه سلطتي الاستغلال والتصرف، فيكون استعمال الشيء من حق المتصرف إليه وحده ويكون للمالك سلطة استغلاله والتصرف فيه. وإذا كان الشيء المملوك عقاراً، فله أن يحدد سلطة المتصرف إليه بالسكنى فقط، فينقل له حق السكنى باعتباره صورة من صور الاستعمال، ويحتفظ المالك بسلطتي الاستغلال والتصرف، وفي هذه الحالة لا يحق للمتصرف إليه استعمال العقار في غير السكنى^(٢٨).

إلى جانب عناصر الملكية التي يمكن التصرف فيها منفردة أو مُجمعة، فيجوز للمالك كذلك أن يرتب قيوداً على ما يملك بحيث يظل مالكاً لهذا الشيء بكل عناصره، ولكنها ملكية مقيدة ب قيد معين لصالح أحد من الغير. فيجوز للمالك أن يرتب حق ارتفاق على العقار الذي يملكه، بحيث تكون ملكيته لهذا العقار كاملة ولكنها مقيدة بحق ارتفاق لصالح الغير. كما يجوز له أن يرتب رهناً رسمياً أو حيازياً على ما يملك فتكون الملكية له كاملة- إذا كان الرهن رسمياً- ولكنها مقيدة بضمان لصالح الدائن المرتهن، بما يعنيه هذا الضمان من إمكانية البيع بالمزاد العلني لاستيفاء الدين عند حلول أجله، ويكون مالكاً للشيء مع نقل سلطتي الاستعمال والاستغلال للدائن المرتهن إذا كان الرهن رهناً حيازياً^(٢٩).

^(٢٨) المرجع السابق

^(٢٩) أحمد السعيد شرف الدين، مرجع سابق، ص ١٥.

وسلطة التصرف ليست مطلقة في جميع الحالات، بل فرض القانون بعض القيود على سلطة المالك في التصرف لغرض الحفاظ على مصلحة الغير. فهناك الشرط المانع من التصرف الذي يمكن أن تنتقل الملكية إلى المتصرف إليه محملة به ضماناً لحق المتصرف في تحقيق باعث مشروع كما جاء في المادتين ٨٢٣^(٣٠)، ٨٢٤^(٣١). وهناك كذلك القيد الذي فرضته المادة ٨٥٣^(٣٢) من عدم جواز التصرف في ملكية الأسرة لشخص أجنبي إلا بموافقة باقي الشركاء جميعاً. فهذه السلطات هي قوام حق الملكية ولا يمكن أن تقوم إلا بتوافرها مجمعة في يد المالك أو موزعة بينه وبين آخرين، ولكن لا يعترف القانون بصورة الملكية المنقوصة أي التي تجرد المالك من بعض هذه السلطات بصورة قاطعة. فكما سبق القول، يمكن لسلطات الملكية أن تكون مقيدة ببعض القيود التي يفرضها القانون على الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، لكن هذه القيود لا تعني الحرمان مطلقاً منها، بل تقييدها على نحو يوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الغير أو المجتمع، ويكون ذلك متسماً بالتأقيت، فلا يتصور وجود قيد مطلق على الملكية^(٣٣).

- ^(٣٠) مادة ٨٢٣: "١- إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع ومقصوراً على مدة معقولة.
- ٢- ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير.
- ٣- والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير".
- ^(٣١) مادة ٨٢٤: "إذا كان الشرط المانع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحاً طبقاً بأحكام لأحكام المادة السابقة، فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً".
- ^(٣٢) مادة ٨٥٣: "١- ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعاً.
- ٢- وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبراً عليه، فلا يكون الأجنبي شريكاً في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء".
- ^(٣٣) جابر محجوب علي، مرجع سابق، ص ١٧.

المطلب الثاني خصائص حق الملكية

بالإضافة إلى عناصر حق الملكية التي سبق ذكرها والتي لا يمكن أن يقوم هذا الحق إذا فُقد أحد هذه العناصر، فإن حق الملكية كذلك يتميز ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من الحقوق. وكلمة خصائص الشيء هي جمع خَصِيصَة وهي الصفة التي تُميز الشيء وتحدده^(٣٤). وخصائص حق الملكية تعني تلك الخصائص التي تميزه عن غيره من الحقوق العينية الأخرى والتي لا يمكن أن تجتمع إلا لهذا الحق فقط، ولا يمكن أن يقوم إلا بها جميعاً. هذه الخصائص هي كونه - أي حق الملكية - حق جامع مانع دائم، وفقاً للتفصيل التالي.

الفرع الأول حق جامع

يقصد بكون حق الملكية حقاً جامعاً، أنه هو الحق الوحيد الذي يجمع كل السلطات الممكنة للشخص على الشيء الذي يملكه، وهي كما قدمنا سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولا يجمع حق آخر بين هذه السلطات جميعاً بل يمكن أن يمنح الحق احدى هذه السلطات كحق الاستعمال وحق السكنى أو يمنحه بعضها كحق الانتفاع الذي يمنح صاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال، ويظل حق الملكية فقط هو الحق الوحيد الذي يُمكن المالك من استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على التفصيل السابق ذكره.

ونتيجة لكون حق الملكية حق جامع لكل السلطات، أن هذه السلطات مفروضة بقوة القانون وليس هناك داع لإثباتها أو التدليل على وجودها، فقيام الملكية يُفيد بحسب الأصل تمتع المالك بجميع السلطات ما لم يثبت تصرفه في أي منها، ويقع عبء الإثبات على من يدعي ذلك^(٣٥). بالإضافة إلى أن جميع الحقوق المنبثقة عن

(٣٤) المعجم الوسيط

(٣٥) محمد ليبب شنب، مرجع سابق، ص ٢٤٣ وما بعدها؛ طلبية وهبة خطاب، مرجع سابق،

ص ٢٠ وما بعدها.

حق الملكية كحق الاستعمال والاستغلال والانتفاع والسكنى والارتفاق والحكر والرهن وغيرها جميعها حقوقاً مؤقتة بمدة زمنية معينة، فإذا انتهت هذه المدة عاد الحق إلى مالكة بقوة القانون ولا يلزم للمالك اتخاذ إجراءات لإثبات عودة هذا الحق المتفرع إلى الملكية. ذلك لأن صفة حق الملكية باعتباره حقاً جامعاً تجعله حقاً كاملاً، فإذا تفرع منه حق لمدة زمنية معينة وانتهت هذه المدة عاد الحق المتفرع إلى أصله واستجمعت الملكية جميع الحقوق المتفرعة عنها من جديد بقوة القانون دون حاجة لرفع دعوى أو اتخاذ إجراء معين بإثبات تمام عناصر الملكية^(٣٦).

الفرع الثاني

حق مانع

من سمات حق الملكية كونه حقاً مانعاً أي أنه مقصور على المالك ولا يجوز لغيره أن يشاركه فيما يملك، وهذا هو المفهوم صراحة من نص المادة ٨٠٢ التي تنص على أن "المالك الشيء وحده". بما يعني انفراده واستثنائه بممارسة كل ما يتعلق بملكه ولا يزاحمه في ذلك أحد^(٣٧).

ونتيجة لكون حق الملكية حق مانع، أنه لا يمكن أن يتصور ملكية أكثر من شخص لنفس الشيء في ذات الوقت ملكية كاملة، فالقانون اعترف بحق الملكية للمالك وحده دون أن يشاركه أحد في ذلك. ولا يُقصد في هذا المقام توزيع سلطات الملكية بين مالك الرقبة ومالك حق الانتفاع أو مالك حق السكنى، ذلك لأنه - كما سبق القول - توزيع السلطات لا ينتقص من الملكية ولا يعني مشاركة المالك في ملكه. كما لا يُقصد كذلك بالملكية الشائعة اشتراك أكثر من شخص في ملكية ذات الشيء على الشيوع، لأن الملكية الشائعة تعني أن لكل شريك نسبة معينة من المال يملكها على الشيوع مع باقي الشركاء، فكل شريك منهم يملك بقدر حصته في كل ذرة من ذرات الشيء المملوك، ولكنها تظل ملكية خاصة بكل مالك منهم دون تداخل بينهم فيما يملكون. الأمر ذاته بالنسبة لملكية الشقق والطبقات وملكية الأجزاء

(٣٦) جابر محجوب علي، مرجع سابق، ص ١٧.

(٣٧) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٩ وما بعدها.

المشتركة، فهي ملكية خاصة بكل مالك منهم على حده دون تداخل فيما يملكون ويكون لكل منهم حصة من الملكية خاصة به بحيث لا يكون هناك ملكية مشتركة بين شخصين لذا الشيء بذات القدر، وهذا هو المعنى المقصود من كون حق الملكية حق مانع^(٣٨).

الفرع الثالث

حق دائم

يقصد بكون الملكية حق دائم أي كونها بطبيعتها غير مؤقتة وأنها تبقى قائمة طوال بقاء الشيء المملوك، فإذا هلك هذا الشيء انتهت الملكية بهلاكه. ودوام الملكية لا يقصد به بقاء الشيء في ملك صاحبه بصورة دائمة أو مؤبدة، بل المقصود أن الشيء يجب أن يكون مملوكاً على الدوام وليس هناك فترة زمنية محددة للملكية، ولكن هذا لا يمنع من انتقال الملكية من يد المالك إلى مالك آخر بالتصرف فيها تصرفاً قانونياً كالبيع والهبة والميراث والاستيلاء وغيرها من أسباب كسب الملكية^(٣٩).

وهذه الخاصية تميز حق الملكية عن غيره من الحقوق الأخرى المؤقتة بطبيعتها كحق السكنى والاستعمال والانتفاع والارتفاق والرهن والحكر وغيرها من الحقوق التي يمكن أن تنقضي ويظل الشيء محل الحق قائماً موجوداً على ملك صاحبه، على العكس من حق الملكية لا يمكن أن ينتهي ويظل الشيء قائماً موجوداً، بل تنتهي ملكية الشخص على شيء معين إما بنقل الملكية لشخص آخر أو بهلاك الشيء محل الملكية^(٤٠). لذلك لا يتصور وجود شيء دون مالك وإلا أخذ حكم الشيء المتروك أو المتخلى عنه وقد نظم القانون الأحكام الخاصة بهذه الأشياء^(٤١).

^(٣٨) جابر محجوب علي، مرجع سابق، ص ١٨ وما بعدها.

^(٣٩) جابر محجوب علي، مرجع سابق، ص ٢١ وما بعدها.

^(٤٠) أحمد السعيد شرف الدين، مرجع سابق، ص ١٩.

^(٤١) المادة ٨٧١: "١- يصبح المنقول لا مالك له إذا تخلى عنه مالكة بقصد النزول عن

ملكته".

ونتيجة لكون حق الملكية حق دائم أنه لا يسقط بالتقادم ولا يؤثر فيه عدم استعمال المالك لسلطاته على ما يملك. فإذا كانت جميع الحقوق تتقادم إذا لم يتمسك بها صاحبها ولم يتخذ من الإجراءات ما يحمي حقه، إلا أن حق الملكية لا يخضع لهذه القاعدة ولا يتقادم ولا ينتهي بعدم الاستعمال، ولا يحتاج المالك اتخاذ أي إجراءات قانونية لحفظ ملكه. فحق الملكية حق دائم يبقى ما بقي الشيء المملوك سواء استعمله المالك أم لم يستعمله. ولكن يلاحظ في هذا الأمر، أنه إذا توافرت شروط حالة كسب الملكية بالتقادم الطويل أو القصير، تحقق بذلك كسب الملكية وتنتقل الملكية لواقع اليد. فالتقادم في هذه الحالة يعتبر وسيلة لكسب الملكية وانتقالها من مالك لآخر وليس وسيلة لإنهاء الملكية وسقوطها عن مالكيها الأول^(٤٢).

كما أنه لا يجوز أن تكون الملكية مؤقتة، كأن تقترن بأجل فاسخ أو واقف بحيث تكون ملكية الشخص للشيء الذي يملكه مؤقتة تنتهي بمدة زمنية محددة (أجل فاسخ) أو يكون اكتسابه للملكية مقرونًا بأجل واقف أي أن يكون مؤجلًا لحين حلول هذا الأجل. وفي حقيقة الأمر فإن هذا الحكم محل خلاف في الفقه ولم يتفق عليه الفقهاء، فيرى بعضهم^(٤٣) جواز أن تكون الملكية مؤقتة إذا كانت مقرونة بأجل واقف أو فاسخ، هذا لا يُغير من ديمومتها في شيء لأن الأجل الواقف أو الفاسخ هما وسيلة لانتهاء ملكية المالك الأصلي وانتقالها إلى المالك الجديد، فتظل الملكية محتفظة بصفاتها الدائمة على الرغم من تأقيتها بالأجل الواقف أو الفاسخ. والجانب الآخر من الفقه - وهو ما نميل إليه - يقول بعدم جواز أن تكون الملكية مقرونة بأجل واقف أو فاسخ لأنه في هذه الحالة كما قال العلامة السنهوري "ويكفي أن نفترض ملكية مقترنة بأجل لمدة سنة مثلاً، فهذه الملكية المؤقتة لمدة سنة تتأفر مع ما

(٤٢) جابر محجوب علي، مرجع سابق، ص ٢٥ وما بعدها؛ محمد لبيب شنب، مرجع سابق،

ص ٢٤٤ وما بعدها.

(٤٣) ذكر العلامة السنهوري من أنصار هذا الرأي الفقهاء: إسماعيل غانم، عبد المنعم فرج

الصدّة، حسن كيرة، عبد الفتاح عبد الباقي، منصور مصطفى منصور.

يشتمل عليه حق الملكية من عناصر. فمن أخص عناصر الملكية أن يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه، بل وله أن يستهلكه وأن يتلفه، ويتعين إذن أن نعطي هذه السلطات لمالك الشيء لمدة سنة. فإذا تصرف هذا المالك في الشيء أو استهلكه أو أتلّفه في خلال السنة التي يكون فيها مالكا، فكيف يمكن إذن تصور رجوع الملكية إلى صاحبها الأصلي بعد انقضاء السنة! ليس أمامنا هنا إلا أحد طريقتين: فإما أن نقول بعدم جواز التصرف أو الاستهلاك أو الإتلاف حتى يعود الشيء سليماً إلى مالكة الأصلي بعد انقضاء السنة، وفي هذه الحالة لا تكون الملكية المؤقتة في حقيقتها إلا حق انتفاع لا يجوز لصاحبه أن يتصرف في الرقبة أو أن يستهلك الشيء أو يتلفه، ويعود الشيء إلى صاحبه الأصلي بعد زوال حق الانتفاع أي بعد انقضاء السنة. وإما أن نقول بجواز التصرف والاستهلاك والإتلاف، وفي هذه الحالة لا تكون الملكية مؤقتة، بل هي ملكية دائمة تصرف فيها صاحبها أو استهلك الشيء المملوك أو أتلّفه، ومن ثم لا يعود الشيء إلى صاحبه الأصلي بعد انقضاء السنة، ولو أننا حللنا هذه الحالة الأخيرة تحليلاً دقيقاً لتبين لنا أن المالك لمدة سنة هو في الواقع من الأمر مالك ملكية دائمة وقد وعد بإعادة الملكية إلى صاحبها الأصلي بعد انقضاء سنة.....^(٤٤). فهذا الرأي يميل إلى أن الملكية لا يمكن أن تكون إلا دائمة، ولا يمكن أن تقترن بأجل لأنها ستكون مؤقتة، وهذا يعني أنها ستكون أقرب لحق الانتفاع من كونها حق ملكية، وصفة التأكيد تقيد حق المالك في ممارسة سلطاته على ما يملك.

بناء على هذا التقديم لحق الملكية وعناصره وما يميزه من خصائص، سيكون الحديث في العناوين التاليين من البحث مركزاً على طبيعة حق الملكية في العالم الافتراضي وما يعترضه من أحكام تتقارب أو تتنافر مع الأحكام العامة لحق الملكية، وسيكون الحديث عن الملكية العقارية تحديداً بسبب ما تثيره من إشكاليات في العالم الافتراضي.

^(٤٤) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٥٤٠ وما بعدها.

المبحث الأول

الملكية العقارية في العالم الافتراضي

يستعرض هذا الجزء من البحث مفهوم ملكية العقارات في العالم الافتراضي ويسلط الضوء على التحديات والتطورات التي تواجه هذا المجال، وذلك من خلال تقديم تحليل شامل لمفهوم الملكية العقارية في العالم الافتراضي مع التركيز على متطلباتها والتطور الذي مرت به خلال السنوات السابقة. ذلك لأن حماية حقوق الملكية في العالم الافتراضي وتحسين الإطار القانوني لممارسة ملكية العقارات في هذا البيئة الافتراضية سوف يعزز من قيمة هذه العقارات ويساهم في فهم وتطوير قوانين وتشريعات ملكية العقارات في العالم الافتراضي، وهذا لن يأتي إلا بعد تحديد الإطار العام لها.

ونظراً لحدثة العوالم الافتراضية وما يرتبط بها من إشكاليات قانونية، فيصبح من الضروري فهم التحولات القانونية الحديثة التي تمس هذا الموضوع والبحث عن حلول للتحديات القانونية التي تواجه الملكية العقارية في العالم الافتراضي. هذا بالإضافة إلى ضرورة توعية الأفراد حول حقوق الملكية الفردية ومدى التطور الذي ألم بها بسبب اقتحام تكنولوجيا العالم الافتراضي في التعاملات اليومية والحاجة إلى تشريعات وقوانين تحمي تلك الحقوق في العالم الافتراضي. ليس فقط حق الملكية، ولكن أيضاً الجوانب القانونية المتعلقة بالخصوصية والأمان في العالم الافتراضي وتأثير ذلك على ممارسة ملكية العقارات وحماية حقوق الملكية للأفراد والشركات ومفهوم الجريمة والعقوبة⁽⁴⁵⁾. فمن الأهمية بمكان بحث مدى تأثير التطورات المستقبلية لمجال ملكية العقارات في العالم الافتراضي وفهم المشكلات القانونية التي يمكن أن تنتج عنه، مع ضرورة تحسين السياق القانوني لنظم ملكية العقارات ليتواءم

(45) Hutson, James; Banerjee, Guarango; Kshetri, Naresh; Odenwald, Kurt; and Ratican, Jeremiah, Architecting the Metaverse: Blockchain and the Financial and Legal Regulatory Challenges of Virtual Real Estate, Journal of Intelligent Learning Systems and Applications, Vol.15, 2023, p. Doi: [10.4236/jilsa.2023.151001](https://doi.org/10.4236/jilsa.2023.151001).

ومستجدات العالم الافتراضي. لذلك سوف نتناول بالتفصيل في العناوين التالية مفهوم الملكية العقارية في العالم الافتراضي والمتطلبات الواجب توافرها لقيام التعاملات القانونية عليها والتطورات التي مرت بها، وذلك على النحو التالي.

المطلب الأول

مفهوم الملكية العقارية في العالم الافتراضي

لملكية العقارات في العالم الافتراضي أهمية بالغة في حماية حقوق المستخدمين وضمان سلامة التعاملات العقارية التي تتم من خلال مقدمي الخدمة في العالم الافتراضي، ذلك لأن من المتوقع أن تصبح العقارات الافتراضية جزءاً أساسياً وحاسماً في الاقتصاد العالمي، وأن تُشكل مصدراً هاماً للاستثمار والتجارة، وأن تُساهم بشكل كبير في التنمية الاقتصادية وزيادة الازدهار المستدام. ونظراً لأهمية هذه العقارات الافتراضية التي أصبحت عاملاً مؤثراً في الاقتصاد العالمي على نحو لا يستهان به، فيجب في البداية توضيح المقصود بهذه العقارات حتى يمكن توضيح ما قد يترتب على انتشارها من إشكاليات قانونية.

فالعقارات الافتراضية هي تلك الممتلكات الافتراضية، مثل الأراضي والمباني وغيرها من العقارات التي يمكن للأفراد امتلاكها وتداولها عبر البيئة الرقمية الافتراضية بهدف تحقيق زيادة في العائد المادي المتعلق بالأصول الافتراضية^(٤٦). والحديث عن العقارات الافتراضية لا يمكن أن يكون بمعزل عن العقود الذكية (Smart Contracts) التي تعزز الطرق التعاقدية الذكية عبر تفعيل الآليات الرقمية المبتكرة باستخدام فكرة الأكواد الإلكترونية لتنفيذ اتفاقيات الأفراد من خلال تقنية البلوك تشين^(٤٧)، وسوف يأتي الحديث بالتفصيل عن متطلبات التعامل في العقارات

(46) Wian Erlank, Acquisition of ownership inside virtual worlds, International Property Law Conference, 2010, P. 776, available at: <https://www.saflii.org/za/journals/DEJURE/2013/32.pdf>

(47) للمزيد عن المقصود بالعقود الذكية والإشكاليات القانونية التي تحيط بها، راجع بحث المؤلف بعنوان نحو حلول قانونية لإشكاليات استخدام التطبيقات التكنولوجية الحديثة في مجال حق المؤلف (الذكاء الاصطناعي- البلوك تشين)، مجلة البحوث القانونية

الافتراضية. فعالم العقارات الافتراضية يشهد تطوراً ملحوظاً في مجال الاقتصاد الرقمي ويؤثر فيه بفاعلية كبيرة، ويشهد نمواً سريعاً ويجذب الاهتمام المتزايد من المستثمرين والمستخدمين على حدٍ سواء للاستفادة من المزيد من الفرص والتجارب الجديدة المبتكرة في العالم الرقمي^(٤٨). ولذلك، فإن تحديد مفهوم العقارات في العالم الافتراضي يعد أمراً ضرورياً للتعامل الفعال والناجح في هذا المجال الواعد والفريد من نوعه الذي يعزز التنمية الاقتصادية والابتكار المستدام، ويرسم الحدود التي يمكن أن يتدخل فيها القانون للتطبيق على هذه التعاملات.

لتوضيح مفهوم العقارات الافتراضية وكيفية التعامل عليها، يمكننا القول بأن رموز العقار الافتراضي (NFT) دليل غير مادي على ملكية العقار في العالم الافتراضي، ويكون التعامل في هذه العقارات من خلال شبكة البلوك تشين غير المركزية دون حاجة لجهة مركزية لتوثيق هذه التعاملات أو التصريح بها^(٤٩). ونظراً للاختلاف في الطبيعة القانونية بين ملكية العقارات في الواقع وملكية العقارات الافتراضية، فهذا الاختلاف دعى بعض فقهاء القانون للقول بأن التعامل في العقارات الافتراضية يكون له نفس الأحكام الخاصة بملكية المنقولات والتعامل عليها، وليس هناك أي تشابه في الأحكام القانونية بينها وبين العقارات في الواقع، فيكفي في التعامل في العقارات الافتراضية توافق إرادتي طرفي المعاملة واتباع شروط الخدمة (Terms of Service) كما هو منصوص عليها في المنصة، ويساعد على ذلك

والاقتصادية، العدد ٧٨، ٢٠٢١، [10.21608/MJLE.2021.235354](https://doi.org/10.21608/MJLE.2021.235354)، Doi:

ص ١١٦١ وما بعدها.

(48) Hutson, James; Banerjee, Guarango; Kshetri, Naresh; Odenwald, Kurt; and Ratican, Jeremiah, Architecting the Metaverse: Blockchain and the Financial and Legal Regulatory Challenges of Virtual Real Estate, *Journal of Intelligent Learning Systems and Applications*, Vol.15, 2023, p. Doi: [10.4236/jilsa.2023.151001](https://doi.org/10.4236/jilsa.2023.151001).

(49) Belk, R., Humayun, M. and Brouard, M., Money, Possessions, and Ownership in the Metaverse: NFTs, Cryptocurrencies, Web3 and Wild Markets, *Journal of Business Research*, vol. 153, 2022, Doi: <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2022.08.031>

ويؤكدته تقنية البلوك تشين والتي تجعل كل هذه التعاملات مسجلة ولا يمكن تغييرها لاحقاً من أي من المستخدمين ولا من مقدم الخدمة^(٥٠). فما يحدث عند القيام بشراء عقار افتراضي هو تملك المستخدم لرموز هذا العقار (NFT) في محفظته الرقمية والتي يكون الوصول إليها مسموحاً به فقط لمالكها من خلال كود الوصول (wallet's private key)، فهو بذلك يملك العقار الافتراضي على المنصة من خلاله رموزه الموجدة في محفظته الرقمية المرتبطة بالبلوك تشين والتي لا يمكن الوصول إليها إلا لمالكها فقط. ومن هنا يظهر الفارق بين العقار الافتراضي نفسه ورموزه (NFTs)، فالعقار الافتراضي موجود على المنصة التي يديرها مقدم الخدمة وهناك العديد من المنصات التي تقدم خدمات العالم الافتراضي، أما رموز العقار الافتراضي (NFTs) فهي موجودة بالمحفظه الرقمية للمالك على البلوك تشين وهي شبكة غير مركزية لا يديرها شخص أو جهة بل تعتمد على توثيق تعاملات المستخدمين بكود الوصول (private key)، ويتم التعامل في العقار الافتراضي من خلال ربط هذا العقار على المنصة برمز له (NFTs) على شبكة البلوك تشين لتمكين المتعاملين عليه من إتمام تعاملاتهم^(٥١). ويتبع ذلك إشكالية حق الملكية في العالم الافتراضي وسلطة مقدم الخدمة كما هو منصوص عليه في شروط الخدمة التي تمت الموافقة عليها (Terms of Service) في إلغاء تعاملات المستخدم أو إلغاء حسابه كلية أو تعطيل الوصول إليه، وهو ما سيأتي الحديث عنه لاحقاً عند الحديث عن التحديات القانونية للملكية العقارية في العالم الافتراضي.

(50) Au, A., Cryptocurrencies and the Promise of Individual Economic Sovereignty in an Age of Digitalization: A Critical Appraisal. The Sociological Review, vol.71, 2022, DOI: <https://doi.org/10.1177/00380261221127858>

(51) Marinotti, J., Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, vol.37, 2021, DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090>

المطلب الثاني

متطلبات التعامل في ملكية العقارات الافتراضية

وفقاً لما سبق تقديمه من مفهوم العقارات الافتراضية وطريقة التعامل في هذه العقارات، فإنه من المؤكد أن استمرار هذا النوع من الملكيات لن يكون ممكناً إلا بتحقيق مجموعة من المتطلبات التكنولوجية المصاحبة له حتى يمكن تفعيل التعاملات التي تتم بين المستخدمين. هذه المتطلبات يمكن حصرها في ضرورة وجود المنصة التي تدير وتنظم العالم الافتراضي بما فيه من مكونات تشمل العقارات الافتراضية بحيث يكون لكل مُكون رمز (NFT)، هذا بالإضافة إلى الشبكة أو السجل الذي يمكن من خلاله تسجيل جميع التعاملات التي تتم في هذا العالم الافتراضي (البلوك تشين) والتي تستلزم توافر برمجة معينة تسمح بتنفيذ التعاملات على المنصة وتسجيلها على البلوك تشين بصورة تلقائية دون تدخل من المستخدمين أو من إدارة المنصة وذلك من خلال تقنية العقود الذكية، ثم بعد ذلك لا بد من توافر عملات رقمية حتى يمكن استخدامها من خلال المنصة لتنفيذ التعاملات التي تتم على العقارات الافتراضية من خلال البلوك تشين والتي يتم تنفيذها بواسطة العقود الذكية. هذه المتطلبات هي في حقيقتها مفاهيم تقنية تتطور باستمرار ولا يمكن تصور التعامل في العالم الافتراضي دون وجود أي منها. لذلك، ولأجل تناول الجوانب القانونية للعقارات الافتراضية، سوف نتناول بالتوضيح كل من تقنية البلوك تشين، العقود الذكية، العملات الرقمية تبعاً في الصفحات التالية من هذا البحث.

الفرع الأول

تقنية البلوك تشين

بالرغم من التحليلات العديدة التي تناولت تقنية البلوك تشين، سواء من الناحية التكنولوجية أو القانونية، إلا أنه لا يوجد تعريف موحد لهذه التقنية. وعادة ما يتم تعريفها كتطور تكنولوجي ومنصة للتواصل توفر للأعضاء والمستخدمين التواصل بشكل مباشر ومشفر بشكل آمن. يتم وصفها أيضاً على أنها قاعدة بيانات موزعة

تسمح بتخزين ومشاهدة البيانات والمعلومات على الشبكة نفسها (on-chain) أو خارجها (off-chain) بشكل أكثر سهولة^(٥٢). وقد وصفت من قبل Bank of England بأنها "تكنولوجيا تسمح لأشخاص لا يعرفون بعضهم البعض بالثقة في سجل مشترك لتوثيق التعاملات"^(٥٣). وجاء في نشرة مركز المعلومات المصري التابع لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار أن البلوك تشين هي آلية متقدمة لقواعد البيانات، تسمح بمشاركة المعلومات بشكل شفاف داخل شبكة أعمال مشتركة، وغير قابلة للتغيير، ويعد تسجيل البيانات متسقاً زمنياً لذلك لا يمكن حذف السلسلة أو تعديلها من دون توافق من أعضاء الشبكة المصرح لهم^(٥٤).

يمكن توضيح كيفية عمل تقنية البلوك تشين بصورة مبسطة من خلال وصفها كنظام تسجيل موزع وغير مركزي يسمح لجميع الأعضاء بالوصول إلى المعلومات المخزنة بطريقة مشفرة وآمنة بشكل شبه مستمر. وعلى الرغم من أن ذلك قد لا يبدو ثورياً بذاته، فإنه يعتبر تقدماً ملحوظاً نظراً لنشأته وإمكانيته في نقل المعلومات بشكل آمن بين المستخدمين أو الأعضاء إلى جانب ارتباطه بتقنيات أخرى مثل العملات الافتراضية والعقود الذكية^(٥٥).

(52) Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services - Implications and Applications for Finance and Accounting Professionals, Springer, 2020, p.39.

(53) ibid

(٥٤) مجلس الوزراء المصري، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، نشرة مركز المعلومات المصري، العدد الأسبوعي ٧٨، ٢٠٢٢، مذكور لدى محمود حسن السحلي، الأصول الافتراضية القيمة بين حق الملكية وحق المؤلف: قراءة في تجربة NFTs الفرنسية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مجلد ٦٥، ٢٠٢٣، ص ١١٣٢، DOI: [10.21608/JELC.2023.311530](https://doi.org/10.21608/JELC.2023.311530)

(٥٥) جهاد محمود عبد المبدي، مدى حجية تقنية البلوك تشين في الإثبات المدني: دراسة تحليلية، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، المجلد ٤، ٢٠٢٣، ص ٧٨، DOI: [10.21608/IJDJL.2023.174762.1184](https://doi.org/10.21608/IJDJL.2023.174762.1184)

وإذا كانت تقنية البلوك تشين تتمثل في كونها وسيلة غير مركزية لنقل البيانات والمعلومات بشكل مشفر وآمن بين المستخدمين دون الحاجة لوجود وسيط أو طرف ثالث لإدارة كل ما يتعلق بتلك البيانات، فإن العملات الرقمية وخاصة البيتكوين - كما سيأتي لاحقاً - مختلفة عنها تماماً. فالبلوك تشين والعملات الرقمية مختلفان تماماً عن بعضهما البعض. فالعملات الرقمية، على الرغم من أنها تتألف وتعتمد بالكامل على تكنولوجيا البلوك تشين، فإنها تؤدي وظيفة مختلفة على السلسلة، إذ توجد لتيسير وتنفيذ التعاملات على السلسلة ودفع الأموال المقابلة لها. بمعنى آخر، لا يمكن وجود العملات الرقمية من دون وجود تكنولوجيا البلوك تشين، على الرغم من أنه من الممكن أن تتواجد تقنية البلوك تشين في بعض الحالات وتؤدي وظيفتها بدون الحاجة إلى تلك العملات الرقمية⁽⁵⁶⁾.

وكذلك، تختلف التكنولوجيا المستخدمة في العقود الذكية عن تقنية البلوك تشين، حيث تعتمد العقود الذكية على البرمجة لتنفيذ العقد بشكل تلقائي بدون تدخل من الأعضاء إذا ما توافرت الشروط المطلوبة.

وإجمالاً، يمكننا القول إن تقنية البلوك تشين والدور الفاعل لها في حفظ وتداول البيانات بسرية وأمان تام - حتى الآن - سيجعل منها تكنولوجيا لا غنى عنها في تغيير نظام الوساطة والتعامل في كل المجالات المعتمدة بالأساس على تداول البيانات. ذلك لأن هذا النوع من الشبكات القائمة على الاعتماد الجمعي للبيانات سوف يؤدي إلى تقليل التكاليف والنفقات بصورة كبيرة جداً مما يؤثر على هيكل السوق ويسمح في النهاية بإنشاء أسواق جديدة⁽⁵⁷⁾.

بناءً على ما تقدم، يمكننا جمع وظائف البلوك تشين - إجمالاً - فيما يلي:

- **تداول العملات الرقمية:** ترتبط العملات المشفرة ارتباطاً وثيقاً بتكنولوجيا البلوك تشين، حيث تعتمد على الطبيعة اللامركزية للسلسلة لتسهيل المعاملات، بحيث

⁽⁵⁶⁾ Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services, p.42.

⁽⁵⁷⁾ Francesco Corea, An Introduction to Data, p.70.

يمكن للمستخدمين الاستفادة من المحافظ الرقمية لإرسال واستقبال والاحتفاظ بالعملة الرقمية، ولن يتم ذلك إلا من خلال البلوك تشين⁽⁵⁸⁾. وهذا يسمح بإجراء معاملات ومدفوعات سلسلة داخل النظام البيئي الرقمي، مما يفتح إمكانيات جديدة للمعاملات المالية.

- **نقل البيانات:** تتيح تقنية البلوك تشين التبادل الآمن للمعلومات بين أعضاء السلسلة دون الحاجة إلى وسطاء أو تخزين نسخ احتياطية من البيانات على خادم مركزي⁽⁵⁹⁾. ومن خلال استخدام طرق التشفير مثل التجزئة، يتم نقل البيانات بطريقة آمنة ومشفرة، مما يمنع الوصول غير المصرح به أو التلاعب بالمعلومات⁽⁶⁰⁾.

- **الحفظ:** تعمل تقنية البلوك تشين بمثابة سجل موزع لامركزي يقوم بتخزين البيانات بشكل آمن دون أن يكون لأعضاء السلسلة القدرة على تغيير المعلومات أو استبدالها أو حذفها بمجرد إضافتها. ولأجل ذلك، فإن كل عضو بالسلسلة يتمتع بحق الوصول الكامل إلى جميع البيانات الموجودة في السلسلة ويمكنه الموافقة على البيانات الجديدة المضافة إلى الكتل، ويضمن ذلك عدم إمكانية إضافة أي محتوى جديد دون موافقة جميع الأعضاء بالإجماع، مع الحفاظ على سلامة المعلومات المخزنة في السلسلة وترتيبها الزمني⁽⁶¹⁾.

(58) Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services, p.38.

(59) للمزيد عن آلية عمل مقدمي خدمة الانترنت، يمكن مراجعة بحث سابق للمؤلف بعنوان: أحكام العلاقة بين مقدمي خدمة الانترنت والمستخدمين بشأن انتهاكات حقوق الملكية الفكرية، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد الثالث، ٢٠١٨، ص ٣٥٣-٣٥٥.

(60) أشرف جابر، البلوك تشين والإثبات الرقمي في مجال حق المؤلف، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، العدد الأول، ٢٠٢٠، ص ٣٨، DOI: [10.21608/IJDJL.2020.49876.1038](https://doi.org/10.21608/IJDJL.2020.49876.1038)

(61) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts: The Missing Link in Copyright Licensing?, International Journal of Law and

اجمالياً، يمكننا القول بأن تقنية البلوك تشين توفر منصة متعددة الاستخدامات وأمنة لمجموعة واسعة من التطبيقات، بدءاً من الحفاظ على البيانات وحتى تسهيل تداول العملات الافتراضية، وتضمن طبيعتها اللامركزية والمشفرة سلامة وأمن المعلومات المتبادلة على السلسلة، مما يجعلها أداة قيمة لمختلف الصناعات والاستخدامات.

على الجانب الآخر، تتميز تقنية Blockchain بمجموعة من الميزات والخصائص الفريدة التي تميزها عن الأشكال التقليدية لحفظ السجلات ومعالجة المعاملات. وتشمل هذه الخصائص للامركزية والشفافية والثبات والأمن والكفاءة. فالبلوك تشين عبارة عن شبكة لامركزية يتم حفظ البيانات عليها بواسطة مجموعة من العقد، كل منها تخزن نسخة من الشبكة بأكملها. هذا الهيكل اللامركزي يضمن عدم سيطرة أي كيان على الشبكة، مما يجعلها مقاومة للرقابة والتلاعب. بالإضافة إلى ذلك، فإن جميع المعاملات المسجلة على البلوك تشين شفافة ويمكن لأي شخص لديه حق الوصول إلى الشبكة أن يراها. وبمجرد إضافة معاملة إلى الشبكة، لا يمكن تغييرها أو حذفها، مما يضمن سلامة البيانات المخزنة عليها. كما أن استخدام تقنيات التشفير يضمن أيضاً أن البيانات المخزنة آمنة ولا يمكن اختراقها أو التلاعب بها بسهولة. وأخيراً، تسمح كفاءة تقنية البلوك تشين بإجراء معاملات أسرع وأرخص مقارنة بالأنظمة المالية التقليدية، مما يجعلها خياراً جذاباً لمجموعة واسعة من الصناعات^(٦٢).

ويقصد بخاصية الثبات وعدم القابلية للتغيير في تقنية البلوك تشين القدرة على تخزين البيانات بشكل آمن في كتل لا يمكن تغييرها بمجرد الموافقة عليها من قبل

أشرف جابر، مرجع سابق، Information Technology, Vol. 26, 2018, p.314;

ص ٣٩.

(62) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts: The Missing Link in Copyright Licensing?, International Journal of Law and Information Technology, Vol. 26, 2018, p.314.

أعضاء الشبكة. وهذا يعني أنه بمجرد تسجيل البيانات والتحقق منها من قبل المستخدمين على البلوك تشين، فإنها تصبح دائمة ولا يمكن تغييرها، وبعد ذلك تعتمد الكتل اللاحقة في السلسلة على هذه البيانات غير القابلة للتغيير، مما يضمن سلامتها. ويتم تخزين أي بيانات جديدة تضاف إلى البلوك تشين في كتل منفصلة للحفاظ على استقرار البيانات الأصلية وثباتها.

بالإضافة إلى ذلك، تعد الموافقة الجماعية على البيانات ضمن تقنية البلوك تشين ميزة رئيسية تعزز الأمان والثقة بين المستخدمين. فقبل أن يتم تخزين أي معلومات على كتلة، يجب أولاً الموافقة عليها واعتمادها من قبل جميع أعضاء السلسلة، ذلك لأن هذه العملية تضمن حصول جميع المستخدمين على فرصة المصادقة والتحقق من دقة البيانات المحفوظة. سواء كانت سلسلة بلوك تشين عامة أو خاصة، فإن آلية الإجماع هذه تساعد على حماية سلامة المعلومات المخزنة في السلسلة^(٦٣).

كما أن أحد الجوانب الرئيسية لتقنية البلوك تشين هو شبكتها اللامركزية والموزعة، حيث تتم مشاركة عمليات تخزين البيانات والتحقق من صحتها بين جميع المشاركين في الشبكة. على عكس الأنظمة المركزية التقليدية، لا يتمتع أي فرد بمفرده بالتحكم الحصري في البيانات الموجودة في السلسلة، حيث يتمتع جميع الأعضاء بالقدرة على حفظ المعلومات الجديدة والتحقق من صحتها. تتجلى هذه اللامركزية بشكل خاص في شبكات البلوك تشين العامة، حيث لا توجد سلطة مركزية تملّي قواعد وعمليات الشبكة. في المقابل، قامت سلاسل الكتل الخاصة بتعيين أفراد يشرفون على التفاعلات والتحقق من صحة البيانات داخل الشبكة^(٦٤).

^(٦٣) محمد عرفان الخطيب، العقود الذكية - الصديقة والمنهجية: دراسة نقدية معمقة في الفلسفة

والتأصيل، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد ٣٠، ٢٠٢٠، ص ١٦٢،

<https://journal.kilaw.edu.kw/wp-content/uploads/2020/11/151-242->

[Prof.-Mohammad-A.-Al-Khatib.pdf](https://journal.kilaw.edu.kw/wp-content/uploads/2020/11/151-242-)

^(٦٤) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts, p.316.

وعلى الرغم من المجموعة الواسعة من سلاسل الكتل المتاحة للمستخدمين، ولكل منها تنظيمها وتصنيفها الفريد، فإن أبرز الأنواع التي تتطلب مزيداً من التوضيح هي السلاسل العامة (Public Blockchain) والسلاسل الخاصة (Private Blockchain). وتميز هاتان الفئتان مجموعة واسعة من الاختلافات من حيث الخصوصية والقيود، لذلك سنركز على توضيح البنية الأساسية لهذين النوعين الرئيسيين.

تجسد سلاسل الكتل العامة^(٦٥) الصورة المثالية لتقنية البلوك تشين، حيث تعمل كشبكات أو منصات موزعة ويمكن لأي شخص الانضمام والمساهمة في تخزين البيانات. والطبيعة اللامركزية لهذا النوع من السلسلة تعني عدم وجود سلطة مركزية تديرها، مما يضمن مستوى عالٍ من الخصوصية وسرية البيانات للأعضاء، كما يمكن أن تتوسع سلاسل الكتل العامة إلى أجل غير مسمى بعدد لا حصر له من الكتل وتدعم استخدام العملات الافتراضية مثل البيتكوين.

إحدى الخصائص الرئيسية لسلاسل الكتل العامة هي عدم اعتمادها على سلطة مركزية للتحقق من صحة البيانات والمعاملات والموافقة عليها. يسمح هذا النهج اللامركزي بقدر أكبر من حرية المعاملات وتداول البيانات بين أعضاء السلسلة، مما قد يقلل من الحاجة إلى المؤسسات الوسيطة مثل البنوك في المستقبل^(٦٦).

ومع ذلك، فإن الجانب السلبي لسلاسل الكتل العامة يكمن في إمكانية الوصول المفتوح إليها، مما قد يؤدي إلى زيادة سريعة في حجم السلسلة وحجم المعاملات. على سبيل المثال، مقارنة بين عامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، كان هناك ٢٧٠ مليون معاملة على Blockchain.com العامة، بحجم سلسلة يبلغ ٦٠،٠٠٠ ميجابايت زادت إلى ٦٢٠ مليون معاملة بحجم سلسلة يبلغ ٣٣٠،٠٠٠ ميجابايت. يسلط هذا

(65) Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services, p.49

(66) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts, p.317.

النمو الكبير في البيانات والمعاملات خلال عام واحد الضوء على التحدي المتمثل في إدارة ومعالجة الكم الهائل من المعلومات المخزنة في هذه السلسلة^(٦٧). على الجانب الآخر، يشكك بعض الخبراء في فاعلية سلاسل الكتل الخاصة^(٦٨) باعتبارها سلاسل كتل حقيقية بسبب طرق التخزين والموافقة الفريدة الخاصة بها، فإن هذه السلاسل لا تزال تجسد مبادئ البلوك تشين الأساسية مثل الحفاظ على البيانات والأمن والثبات. تعمل سلاسل الكتل الخاصة بشكل مختلف عن نظيراتها العامة، حيث يقوم فرد معين أو وسيط أو مؤسسة بالإدارة والإشراف على الموافقة على البيانات وتخزينها.

إن وجود سلطة مركزية في سلاسل الكتل الخاصة يضمن إنشاء القواعد والبروتوكولات التي تحكم عمليات السلسلة، ومعايير العضوية، والحفاظ على البيانات، ومعالجة المعاملات. في حقيقة الأمر، إن هذا التحكم في العمليات وحماية الخصوصية يجعل سلاسل الكتل الخاصة جذابة للمؤسسات التي تسعى إلى إدارة آمنة للبيانات ومعالجة المعاملات، ومع ذلك، فإن الاعتماد على وسيط لإدارة السلسلة في سلاسل الكتل الخاصة يمكن أن يشكل مخاطر على كل من الأعضاء وأمن البيانات، لأنه قد تحد سلطة الوسيط من سيطرة الأعضاء على بياناتهم وقد تؤدي إلى إساءة استخدام البيانات أو استغلالها أو فقدانها وهذا قد يمنع المستخدمين من تبني تقنية البلوك تشين الخاصة بشكل كامل بسبب المخاوف بشأن سلامة البيانات والخصوصية^(٦٩).

(67) <https://www.blockchain.com/charts/blocks-size>

(68) Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services, p.50.

(69) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts, p.318.

الفرع الثاني

العملات الرقمية

منذ بدايتها، ارتبطت تقنية البلوك تشين ارتباطاً وثيقاً بمفهوم العملات الرقمية، والمعروفة أيضاً باسم العملات المشفرة. أصبحت هذه العملات الافتراضية، التي توجد فقط في شكل رقمي ولا تسيطر عليها أي سلطة مركزية، جزءاً لا يتجزأ من المعاملات والأنظمة الاقتصادية عبر الإنترنت، فهي تسمح بالمعاملات المباشرة من شخص إلى آخر دون الحاجة إلى وسطاء، مما يجعلها وسيلة دفع مريحة وفعالة في العالم الافتراضي^(٧٠). وقد استخدم المشرع المصري مصطلح العملات المشفرة وعرفها في المادة الأولى من قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ بأنها "عملات مخزنة إلكترونياً غير مقومة بأي من العملات الصادرة عن سلطات إصدار النقد الرسمية، ويتم تداولها عبر شبكة الإنترنت".

توفر العملات الرقمية، سواء كانت مفتوحة أو مغلقة، ميزات فريدة تجعلها مثالية للمعاملات عبر الإنترنت. فهي لامركزية، بلا حدود، وتوفر مستوى عالٍ من الخصوصية والأمان بسبب تشفيرها على شبكة البلوك تشين. فهذه التقنية تعتبر بمثابة العمود الفقري لعمل العملات الرقمية، مما يتيح للمستخدمين إجراء المعاملات بشكل آمن وشفاف^(٧١). فعلى سبيل المثال، جميع التعاملات الخاصة بال Bitcoin تتم من خلال سلسلة الكتل الخاصة بها (Bitcoin Blockchain)، حيث تتولى أطراف الشبكة (Nodes) أو الأجهزة المتصلة بها الاعتراف بعمليات البيتكوين التي تتم بين المستخدمين، ثم إضافة هذه العمليات إلى السجل (Ledger) في صورة تعديلات، ثم بعد ذلك يتم إرسال هذه التعديلات إلى باقي أطراف الشبكة/

(٧٠) هايدي عيسى، الحاجة لمظلة تشريعية لمارد الدفع الرقمي الحاضر والمستقبل، مجلة

جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد ١٧، ٢٠٢٠، ص ٦٨١.

(٧١) أحمد حسن عمر، البيتكوين عملة شرعية أم احتيالية، مجلة الاقتصاد والمحاسبة، العدد

٦٦١، يناير ٢٠١٨، ص ٨٠.

الأجهزة، بحيث يتم إنشاء كتلة جديدة لحفظ هذه التعديلات ويحدث ذلك بصورة دورية كل عشر دقائق، وذلك دون الحاجة إلى موافقة سلطة مركزية لهذه السلسلة^(٧٢). ونظراً للدور الذي تلعبه العملات الرقمية في التعاملات المالية، فإن التنظيم القانوني يلعب دوراً حاسماً في تشكيل مستقبل العملات الرقمية وتكنولوجيا البلوك تشين، وبدون وجود القوانين واللوائح المناسبة، قد يتم إعاقة اعتماد هذه التقنيات واستخدامها على نطاق واسع، مما يؤدي إلى مخاطر وشكوك محتملة للمستخدمين^(٧٣). نتيجة لذلك، قد تواجه البلدان التي تفشل في وضع أطر قانونية واضحة للعملات الرقمية تحديات في مكافحة الاحتيال وحماية المستهلكين في المعاملات عبر الإنترنت.

في الختام، فإن العلاقة بين العملات الرقمية وتكنولوجيا البلوك تشين ضرورية لتطور المعاملات المالية في العصر الرقمي. ومن خلال معالجة التحديات القانونية

^(٧٢) محمد عرفان الخطيب، مرجع سابق، ص ١٦١.

^(٧٣) بعض الدول نصت في تشريعاتها على حظر بعض الأنشطة الخاصة بالعملات الرقمية، في حين حظرت دولاً أخرى التعامل بالعملات الرقمية على إطلاقه. وفي مصر نص المشرع في المادة ٢٠٦ من قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ على أنه "يحظر إصدار العملات المشفرة أو النقود الإلكترونية أو الاتجار فيها أو الترويج لها أو انشاء أو تشغيل منصات لتداولها أو تنفيذ الأنشطة المتعلقة بها بدون الحصول على ترخيص من مجلس الإدارة طبقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها". وعلى الرغم من حداثة هذا القانون الذي صدر في شهر سبتمبر عام ٢٠٢٠، إلا أن هذا الموقف هو ما أخذت به السلطات العامة في مصر - وهو ما لا نؤيده - من التحذير من استخدام العملات الافتراضية، بل والفتوى بتحريمها من دار الإفتاء المصرية. للاطلاع على بيان البنك المركزي المصري للتحذير من التعامل بالعملات الرقمية: <https://www.cbe.org.eg/ar/Pages/HighlightsPages.aspx> - عملة-البيتكوين.

للاطلاع على فتوى دار الإفتاء المصرية بتحريم التعامل في العملات الرقمية: <https://www.dar-alifta.org/ar/ViewFatwa.aspx?sec=fatwa&ID=14139>

والتنظيمية، يمكن للحكومات أن تمهد الطريق للتبني المسؤول والأمن لهذه التقنيات، مما يضمن اقتصاداً رقمياً أكثر شفافية وكفاءة.

الفرع الثالث

العقود الذكية

أدى استخدام العقود الذكية في تقنية البلوك تشين إلى ظهور تحديات قانونية، حيث لا يوجد إجماع حول تعريف العقود الذكية أو تنفيذها الفني. على عكس العقود التقليدية القائمة على الاتفاق المتبادل بين الأطراف، فإن العقود الذكية هي في الأساس برامج إلكترونية ذاتية التنفيذ تنفذ تلقائياً مهام محددة مسبقاً دون تدخل بشري، ويتم يتم تشغيل هذه المهام من خلال استيفاء شروط معينة، مثل الدفع بالعملة الرقمية أو توزيع الأرباح بين أصحاب المصلحة^(٧٤).

في حين أن البعض ينظر إلى العقود الذكية كأداة لأتمتة الالتزامات التعاقدية، فإن البعض الآخر يعتبرها اتفاقيات ملزمة قانوناً يتم تنفيذها من خلال التعليمات البرمجية. وهذا يثير تساؤلات حول الوضع القانوني للعقود الذكية ومسئوليات الأطراف في حالة عدم التنفيذ بسبب مشكلات فنية أو هجمات إلكترونية. عند دراسة تكنولوجيا العقود الذكية وكيفية عملها، يصبح من الواضح أنها، من الناحية القانونية، تحيد عن العقود التقليدية لأسباب مختلفة، ذلك لأنه إذا كانت العقود الذكية تنفذ المهام بناءً على موافقة مسبقة من الأطراف، إلا أنها لا تلبى جميع متطلبات العقد وفقاً للنظرية العامة للالتزامات العقدية^(٧٥). على سبيل المثال، لا يمكن التحقق من أهلية كلا الطرفين لإبرام عقد، وهو شرط أساسي لصحة العقد، في العقود الذكية كما هو الحال في الاتفاقيات التقليدية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ثبات تقنية البلوك تشين يجعل من الصعب تغيير العقود الذكية بمجرد برمجتها لأداء وظائف محددة في السلسلة، على عكس العقود التقليدية التي يمكن تعديلها مع الظروف المتغيرة. علاوة على ذلك، فإن تنفيذ الالتزامات في العقود الذكية يختلف عن العقود التقليدية، حيث

(74) Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts, p. 315.

(75) محمد عرفان الخطيب، مرجع سابق، ص ١٦٩.

أنها آلية وليست من مسؤولية الأطراف المعنية، فإذا فشل العقد الذكي في الوفاء بالتزاماته، فإن المساءلة تقع على عاتق الفرد أو الكيان المسئول عن السلسلة، سواء كان ذلك بسبب أخطاء برمجية أو إهمال أو هجمات إلكترونية^(٧٦).

المطلب الثالث

تطور الملكية العقارية في العالم الافتراضي

يعد تطور الملكية العقارية في العالم الافتراضي أمراً معقداً ومثيراً للاهتمام حيث مر بعدة مراحل. بدأت الفكرة بالظهور والانتشار في بداية العصر الرقمي ومنذ ذلك الحين، ازدادت أهمية تبني تقنيات الواقع المعزز والواقع الافتراضي لإنشاء ممتلكات افتراضية تعكس بدقة ووضوح الملكية الحقيقية للأصول العقارية الافتراضية^(٧٧). ومع مرور الوقت، تطورت تلك الممتلكات الافتراضية لتشمل استخدام العقارات في الألعاب الافتراضية من خلال بناء البيئات الافتراضية الواقعية التي توفر تجربة واقعية ومثيرة للاستخدام العقاري الافتراضي. وهكذا استمر تطوير وتحسين تجربة الملكية العقارية في العالم الافتراضي بشكل مستمر ومبتكر حتى أصبحت جزءاً أساسياً ومنتكماً من الحياة اليومية والأعمال التجارية المتعلقة بالعقارات. ففكرة العقارات الافتراضية إذن بدأت كمكون من مكونات الألعاب الافتراضية الإلكترونية وتتطور الأمر حتى أصبحت أصول ذات قيمة اقتصادية يمكن التعامل عليها وتداولها بين المستخدمين لتحقيق ربح اقتصادي^(٧٨).

مع ذلك، فإن واقع العقارات الافتراضية له مستقبلاً واعداً ويشهد استخداماً متزايداً للتكنولوجيا والابتكار لتحسين وتوسيع الخدمات المتاحة، بحيث يمكن للأفراد - باستخدام تقنيات الواقع المعزز والواقع الافتراضي - أن يعيشوا تجارب ممتعة ومثيرة

^(٧٦) أشرف جابر، مرجع سابق، ص ٤١.

^(٧٧) Rónán Kennedy, Law in Virtual Worlds, The Internet journal of Law, Healthcare and Ethics, 2010, p.2 available at: https://www.researchgate.net/publication/301221232_Law_in_Virtual_Worlds#fullTextFileContent.

^(٧٨) Rhonda Hadia, Shiri Melumadb, and Eric S. Park, The Metaverse: A new digital frontier for consumer behavior, Journal of Consumer Psychology, 2023, Doi:10.1002/jcpy.1356.

في عالم العقارات الافتراضية. فعلى سبيل المثال، يمكن لمن يرغب في شراء عقار افتراضي اختيار واستكشاف العقارات المعروضة عبر الإنترنت بدقة عالية واستكشاف مساحاتها وتصميمها الداخلي، وكأنهم في العقار الفعلي، ويمكن للمطورين العقاريين بناء مشاريع جديدة في العالم الافتراضي واختبار التصميمات وتجربتها قبل بدء الإنشاء الفعلي، مما يوفر الوقت والمال، ويمكن للسكان إجراء جولات افتراضية في أماكن مشتركة مثل صالات اللياقة البدنية وحمامات السباحة وحدائق المجمعات السكنية، ويمكن أيضاً للمالكين وشركات إدارة الممتلكات (السماسة) استخدام الواقع الافتراضي لتنظيم جولات افتراضية للوحدات السكنية المفروشة، مما يمكن المستأجرين المحتملين من الاطلاع على العقار قبل التوقيع على عقود الإيجار⁽⁷⁹⁾.
اجملاً، يمكننا القول إن تطور الملكية العقارية في العالم الافتراضي يفتح أبواباً جديدة للابتكار والتقدم في صناعة العقارات باستخدام تقنيات الواقع المعزز والواقع الافتراضي التي تعزز الشفافية وتجعل العملية العقارية أكثر سهولة ويسراً للجميع. ومع استمرار التقدم التكنولوجي، من المتوقع أن يتم توسيع نطاق وتحسين تجربة الملكية العقارية في العالم الافتراضي لتشمل المزيد من الخدمات والميزات المبتكرة، وهذا يعني أن المستقبل العقاري الافتراضي مليء بالفرص والإمكانيات، وهو مجال يستحق مزيداً من البحث والاستثمارات لتحقيق التقدم والنمو المستدام.

إن استخدام التكنولوجيا الرقمية المتقدمة، يمكن أن يؤدي إلى مزيداً من التطور في مجال العقارات الافتراضية في المستقبل. فقد أدى التقدم المستمر في تقنيات الواقع الافتراضي والواقع المعزز إلى إمكانية خلق أماكن أكثر واقعية ومبتكرة داخل العالم الافتراضي، وتطورت العقارات الافتراضية بالتبعية في طرق إدارة ملكيتها وتنظيمها. ومع استخدام التطبيقات الذكية والبرمجيات المتقدمة والذكاء الاصطناعي، أصبح من الممكن للمستخدمين التفاعل مع ممتلكاتهم الافتراضية بطرق غير مسبوقة، بما في ذلك إجراء عمليات بيع وشراء هذه العقارات الافتراضية وتأجيرها

(79) Lilia Potseluyko et al., Game-Like Interactive Environment Using BIM-Based Virtual Reality for the Timber Frame Self-Build Housing Sector, Automation in Construction, 2022, Doi: <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2022.104496>.

وإدارتها. وأصبح من الضروري أن يصاحب هذا التطور التكنولوجي تطوراً في الأنظمة القانونية والتشريعات المتعلقة بالملكية العقارية في العالم الافتراضي، بحيث يصبح من الممكن تنظيم كل ما يتعلق بالملكية العقارية بشكل فعال وحل النزاعات المحتملة بطرق قانونية بما يضمن استقرار الملكية العقارية وتعزيز ثقة المستخدمين في العالم الافتراضي ككيان تعتبر ممتلكاتهم فيه ذات قيمة قانونية واقتصادية⁽⁸⁰⁾.

بالإضافة إلى ذلك، لا يقتصر التطور على ذلك الحد، فمن المتوقع أن تستمر تكنولوجيا العقارات الافتراضية في التطور والتوسع في المستقبل، وأن تتاح فرص جديدة للاستثمار والتجارة وإدارة الممتلكات في العالم الافتراضي، بما يعنيه ذلك من تجربة الواقع الافتراضي بشكل أعمق وأكثر واقعية، وتطوير تقنيات الواقع المعزز لعرض العقارات الافتراضية في بيئات حقيقية. كما يتوقع استخدام تكنولوجيا البلوك تشين لتأمين عمليات الشراء والبيع في العقارات الافتراضية، وبالتالي زيادة الأمان والشفافية في المعاملات⁽⁸¹⁾.

اجملاً، يمكننا القول إن التطور الحاصل في الملكية العقارية في العالم الافتراضي سيستمر في المستقبل بتسارع كبير، وسيحمل معه توسعاً في استخدامات وتطبيقات تكنولوجيا الواقع المعزز، وستكون هناك فرصاً متزايدة للاستثمار وتداول الممتلكات في العالم الافتراضي، مما سيجعلها مجالاً جذاباً ومبتكراً للأفراد والشركات. ومع التقدم المستمر، يمكن للعالم الافتراضي أن يصبح مكاناً حقيقياً للعيش والعمل والاستثمار، حيث يتمتع المستخدمون بحقوق ملكية وحماية قانونية لممتلكاتهم الافتراضية، وهو ما يفترض وجود أنظمة قانونية متقدمة ومتطورة تستوعب هذا التغيير والتطور السريع وقادرة على توفير القدر المناسب من الحماية القانونية لهذه الممتلكات الافتراضية وما يرتبط بها من تعاملات قانونية.

(80) Rónán Kennedy, Law in Virtual Worlds, The Internet journal of Law, Healthcare and Ethics, 2010, p.2 available at: https://www.researchgate.net/publication/301221232_Law_in_Virtual_Worlds#fullTextFileContent.

(81) ibid

المبحث الثاني

التحديات القانونية للملكية العقارية في العالم الافتراضي

يقصد بالتحديات القانونية لملكية العقارات في العالم الافتراضي تلك المسائل المتعلقة بتحديد الملكية القانونية لهذا النوع من العقارات الافتراضية، وكيفية حماية حقوق المالكين لهذه الأصول الرقمية وجميع ما يرتبط بذلك من إشكاليات قانونية. منها على سبيل المثال لا الحصر، وسائل حماية الملكية العقارية في العالم الافتراضي، بما في ذلك التشريعات الوطنية والدولية المتعلقة بتسجيل ونقل الملكية العقارية والحقوق والواجبات الناشئة عنها، وشروط صحة هذه التعاملات ووسائل حل النزاعات المتعلقة بها وطرق الإثبات وغيرها من الموضوعات القانونية التي يجب البت فيها بصورة عاجلة لضمان استمرارية تطور العالم الافتراضي وما يصاحبه من تعاملات قانونية.

ونظراً للتسارع الشديد في التطور التكنولوجي في تطبيقات ومنصات العالم الافتراضي، والتي لا يجاريها القانون بأي حال، فدائماً ما يثور التساؤل عن الطريقة المثلى للتعامل القانوني وما إذا كان الأفضل هو خلق نظام قانوني جديد للتعامل مع مستجدات التكنولوجيا أم الإبقاء على ما هو قائم من نظريات قانونية وتعديلها وتطويرها لتستجيب للتطورات التكنولوجية جنباً إلى جنب مع الواقع المعاش؟

ما يجعل هذا التساؤل محل نظر، أن مستجدات العالم الافتراضي وتبعاته تنطوي على العديد من الجوانب القانونية المعقدة والمتداخلة التي يجب مراعاتها لضمان الحفاظ على سلامة وأمان ملكية العقارات الافتراضية، فعلى سبيل المثال، يتعين تحديد آلية واضحة لتحديد الملكية القانونية للعقارات الافتراضية وتسجيلها بطريقة تضمن عدم التضارب في الملكية وتنظيم التعامل عليها واثبات هذه التعاملات على النحو الذي يحقق استقرار هذه التعاملات ويحمي حقوق أصحاب هذه العقارات الافتراضية. بالإضافة إلى ذلك، يجب بحث الآليات اللازمة لحل النزاعات المتعلقة بملكية العقارات الافتراضية، فإذا نشأ خلاف أو نزاع بشأن الملكية، يجب تحديد آليات

فعالة لتسوية النزاعات وتحقيق العدالة بين الأطراف المتنازعة، وتحديد جهة الاختصاص القضائي- إذا كان ذلك ممكناً في العالم الافتراضي- أو الجهة المعنية بحل النزاع^(٨٢).

إن وجود نظام قانوني واضح ومحدد أصبح أمراً حيوياً لا فكاك منه لضمان استقرار السوق العقارية الافتراضية وثقة المستخدمين فيها، فهي الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها تحقيق بيئة آمنة ومستقرة لتنمية وازدهار سوق العقارات الافتراضية. فيجب، على سبيل المثال، أن تتضمن القوانين المنظمة للعالم الافتراضي العديد من الإجراءات الأمنية والتقنيات الحديثة للحماية من اختراق حسابات المستخدمين والولوج غير المصرح به إلى الممتلكات الخاصة، حتى يتم تعزيز ثقتهم وتشجيعهم على الدخول في تعاملات عقارية في العالم الافتراضي. كما يجب تبني أنظمة دقيقة لتسجيل المعاملات وتوثيقها بواسطة استخدام تقنيات البلوك تشين، حتى يمكن ضمان تأمين المعلومات والحفاظ على سلامة البيانات المتعلقة بالعقارات الافتراضية

^(٨٢) من أشهر الدعاوى التي تم تحريكها بسبب نزاعات الملكية في العالم الافتراضي هي قضية *Bragg v. Linden Research, Inc.*، حيث كان المدعي منخرطاً في شراء وبيع قطع الأراضي الافتراضية من خلال منصة *Second Life*. ونتيجة لشراؤه قطعة أرض بسعر منخفض جداً من خلال مزاد افتراضي، زعمت *Linden Labs* (شركة إدارة المنصة) أنه استغل خللاً في برمجة المنصة لشراء الأرض بأقل من القيمة السوقية، وقامت بتجميد حسابه وأصوله ومنعه من التعامل بالبيع أو الشراء أو تحويل أمواله الرقمية. رفع المدعي *Bragg* دعوى قضائية أمام محكمة ولاية بنسلفانيا، مدعياً بشكل أساسي أن الأرض التي يمتلكها في اللعبة كانت ملكاً له ولا يمكن لشركة *Linden Labs* الاستيلاء عليها. وقد ذكرت المحكمة أن شروط خدمة *Second Life* كانت عبارة عن عقد التزام وأن البند المذكور الذي يتطلب إحالة النزاعات إلى التحكيم كان من الناحية الإجرائية والموضوعية غير معقول لأنه يمنع المستخدمين من اللجوء للقضاء. ولكن قبل أن تفصل المحكمة في النزاع تمت التسوية بين الطرفين في النهاية خارج المحكمة بإعادة حساب *Bragg* إلى حالة التفعيل مرة أخرى.

والتعاملات التي تتم عليها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تطوير آليات لتسوية النزاعات بشكل سريع وعادل سواء من خلال إقرار اللجوء إلى وسائل حل المنازعات المتعارف عليها كالتقاضي والتحكيم أو من خلال خلق وسائل جديدة تتناسب وطبيعة العالم الافتراضي. في الصفحات التالية من هذا البحث، سوف نتناول بالتفصيل الأوجه المختلفة للتحديات القانونية التي تواجه ملكية العقارات الافتراضية ورؤية الباحث في كيفية التعامل القانوني معها.

المطلب الأول

التحديات الدولية لملكية العقارات الافتراضية

من أكثر وأصعب التحديات التي تواجه العوالم الافتراضية بصفة عامة وملكية العقارات الافتراضية في هذه العوالم بصفة خاصة تلك التحديات الدولية التي تتطلب توحيد القوانين والمعايير الخاصة بها على المستوى الدولي وترسيخها بشكل فعال لضمان نفاذ القانون وتطبيقه في تعاملات الملكية العقارية في العالم الافتراضي. فيجب مناقشة الاختلافات القانونية بين الدول وما يترتب على ذلك من تأثيرات على الملكية العقارية الافتراضية في البيئة العالمية وإيجاد حلولاً لها تتناسب وطبيعة التعاملات القانونية الافتراضية. كما يجب أيضاً توحيد تعامل الدول مع أساليب التحكيم والتسوية كوسيلة كفيلة بحل النزاعات القانونية ذات الصلة بملكية العقارات الرقمية بطرق عادلة ومنصفة⁽⁸³⁾.

ونظراً لأهمية التآزر الدولي في هذا السياق، لا يمكن تجاهل حاجة تبادل الخبرات والمعلومات بين الدول المختلفة بشأن أفضل الممارسات والسياسات القانونية في مجال ملكية العقارات الافتراضية، ومن ثم تزداد الحاجة لتعزيز التعاون والتنسيق الدولي في هذا الصدد، بهدف تهيئة بيئة موحدة ومواتية لأصحاب المصلحة

(83) Hu Xiaojie, The Civil Law Protection of Virtual Property Rights in Online Games, International Journal of Frontiers in Sociology, vol.5, p.153, Doi: [10.25236/IJFS.2023.050925](https://doi.org/10.25236/IJFS.2023.050925).

والمستخدمين على حد سواء^(٨٤). حقيقية، إن عدم التكاتف الدولي لوجود قواعد قانونية موحدة قابلة للتطبيق على التعاملات القانونية للعقارات الافتراضية سوف يؤدي إلى صعوبات وعقبات كثيرة قد تصل إلى حرمان المستخدمين من الاستفادة من خدمات العالم الافتراضي في الكثير من الدول وبالتالي انعزال هذه الدول وتخلفها عن اللحاق بالركب. فعلى سبيل المثال عند مقارنة التشريعات والقوانين التي تم إصدارها في العديد من الدول مثل الولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد الأوروبي والصين وسنغافورة، نجد أن هناك تبايناً واضحاً في النهج الذي اتبعته هذه الدول، وهو ما يعني أن المعاملة القانونية الافتراضية قد يختلف حكمها القانوني وفقاً للدولة التي قد تنظر محاكمها النزاع^(٨٥). فالولايات المتحدة الأمريكية واجهت صعوبة في تطبيق قانون الملكية على الأصول الرقمية، على الرغم من الاعتراف بالملكية الافتراضية في بعض أحكامها. على الجانب الآخر، نلاحظ سعي الاتحاد الأوروبي في توحيد قواعد التعامل مع الأصول الرقمية من خلال مبادرة السوق الرقمي الموحد (Digital Single Market initiative) ومقترح المفوضية الأوروبية بشأن تنظيم إدارة البيانات الأوروبية (European Data Governance)^(٨٦)، وهي جميعها

^(٨٤) حتى لحظة اعداد هذا البحث، فليس هناك تجارب تشريعية كثيرة بين الدول لتنظيم التعاملات القانونية في العالم الافتراضي، وإن كان من أشهر القوانين في هذا الشأن القانون رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تنظيم الأصول الافتراضية بإمارة دبي، وقانون الأصول المالية الافتراضية لمالطا ٢٠١٨، ولائحة الاتحاد الأوروبي رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل اللائحة رقم ٨٤٩ لسنة ٢٠١٥.

^(٨٥) Yakubov Akhtam, Digital Real Estate: Navigating the Legal Landscape of Virtual Property Rights, Uzbek Journal of Law and Digital Policy, 2023, p. 4, Available at: <https://irshadjournals.com/index.php/ujldp>.

^(٨٦) European Commission, Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on European data governance, 2020, <https://eurlex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020PC0767>.

تركز في المقام الأول على الأصول الرقمية بشكل عام، ولا تتناول العقارات الافتراضية على وجه التحديد.

ونظمت جمهورية الصين الشعبية التعاملات المالية بالعملة الافتراضية في الألعاب الإلكترونية، ولم تتناول أو تخص العقارات الافتراضية بأحكام خاصة بها خارج تلك الألعاب الإلكترونية^(٨٧). وفي سنغافورة كان هناك اهتماماً كبيراً بتنظيم التعامل في العقارات الافتراضية وتبنت الدولة أكثر من مبادرة لإصدار قوانين وسياسات ملزمة مثل Sandbox express guidelines^(٨٨)، ولكنها لم تكن واقعية وفاعلة لتتناول الإشكاليات القانونية للتعامل في العقارات الافتراضية. إن هذا التباين في الموقف القانوني لتشريعات الدول يؤكد ما أشارنا إليه من أن عدم توحيد التعامل القانوني لملكية العقارات الافتراضية يمكن أن يؤدي إلى تقويض هذه الخدمة وظهور العديد من المشكلات وعقبات التطبيق بين المستخدمين.

المطلب الثاني

بعض الاعتبارات القانونية للعقارات الافتراضية

نظراً لأن الملكية العقارية في الواقع المعاش ظهرت منذ آلاف السنوات ومرت بالعديد من مراحل التطور المتفاوتة والعديد من القوانين واللوائح التي تحكم التعامل في العقارات والحقوق التي تترتب عليها وإجراءات التسجيل والشهر وغيرها من الأحكام التي فرضها القانون عند التعامل في العقارات، فإن العقارات الافتراضية تختلف عنها من عدة نواحي. فحداثة العقارات الافتراضية لا تجعلها مماثلة للعقارات المادية، ولا التنظيم القانوني ولا اليقين الذي يتمتع به المالك، وغيرها الكثير من

(87) N. Allah Rakha Exploring the Role of Block-chain Technology in Strengthening International Legal Guarantees for Investment Activity, International Journal of Law and Policy, 2023, p.7 DOI: <https://doi.org/10.59022/ijlp.37>.

(88) Available at: <https://www.mas.gov.sg/-/media/mas-media-library/development/regulatory-sandbox/sandbox-express/sandbox-express-guidelines-1-jan-2022.pdf>

الأمر التي تتفاوت وبقوة بين العقارات المادية والعقارات الافتراضية^(٨٩). من هنا يأتي التساؤل الأساسي عن كيف يمكن أن يتعامل القانون مع الملكية العقارية في العالم الافتراضي باعتبارها من عناصر الأصول الرقمية للمالك؟ فإذا كانت الملكية العقارية المادية يتم تسجيلها وشهرها ويمكن حيازتها والظهور عليها بمظهر المالك، فما هو الأمر بالنسبة للعقارات الافتراضية؟ ماذا يجوز المالك ليثبت ملكيته للعقار الافتراضي؟ كيف يُقيم القانون رموز العقار الافتراضي (NFT)؟ ما الذي يكتسبه المشتري عند شراء رموز العقار الافتراضي (NFT)؟ فإذا كانت المنقولات المعنوية كأسهم رأس المال والأوراق المالية والحصص وغيرها من الأشياء غير المادية اعترف لها القانون بقيمة مالية وجعلها سنداً للملكية^(٩٠)، فهل يمكن ادخال رموز العقارات الافتراضية في هذه الفئة؟

إن الفارق بين ملكية العقارات المادية وملكية "رموز" العقارات الافتراضية كبير جداً على نحو يجعل الإجابة على ما سبق اثارته من تساؤلات هي مسألة مُعقدة وتحتاج للكثير من الدراسة والبحث. وما يزيد من تعقيد هذه المسألة أنه لا يوجد مصدر موحد- كما عليه الحال في القوانين المنظمة لملكية العقارات المادية- يُحدد ما يمكن أن يتمتع به مالك العقارات الافتراضية من حقوق وسلطات، بل تختلف باختلاف مقدمي الخدمة ووفقاً لما يتم ذكره في وثيقة شروط الخدمة التي يقدمها (Terms of Service) والتي يلتزم المستخدم بالموافقة عليها قبل الولوج إلى المنصة والاستفادة من خدماته^(٩١). ووفقاً لما ذكره Moringello and Odinet في

(89) Hu Xiaojie, The Civil Law Protection of Virtual Property Rights in Online Games, International Journal of Frontiers in Sociology, vol.5, p.157, Doi: [10.25236/IJFS.2023.050925](https://doi.org/10.25236/IJFS.2023.050925).

(90) Moringiello, J.M. and Odinet, C.K. The Property Law of Tokens. Florida Law Review, vol. 74, 2022, p.615, Doi: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3928901>

(91) Moringiello, J.M. and Odinet, C.K. The Property Law of Tokens. Florida Law Review, vol. 74, 2022, p.663, Doi: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3928901>

الدراسة التي أعدها والتي شملت ثمانية من مقدمي خدمة العالم الافتراضي أن عبارات شروط الخدمة (Terms of Service) دائماً ما تمنح حقوقاً لمالك العقار الافتراضي تصل لنقل حقوق الملكية والحيازة والسيطرة على العقار الافتراضي بصورة مشابهة لتلك التي يتمتع بها مالك العقار الحقيقي، وفي ذات الوقت تتضمن شروط الخدمة أيضاً ما يُفيد تمتع مقدمي الخدمة بالحق في منع الوصول إلى رموز العقار الافتراضي وإلغاء ممتلكات المستخدم الافتراضية، بل وتعطيل وصوله إلى حسابه وإلغاء هذا الحساب كلية، وهو ما يعتبر تهديداً صريحاً لاستقرار الملكية الافتراضية وتناقضاً واضحاً في بنود شروط الخدمة^(٩٢).

ومن المشكلات القانونية التي تواجه تعامل القانونيين مع العقارات الافتراضية كون رموز العقار الافتراضي (NFT) - حتى ولو كانت تثبت الملكية الافتراضية- إلا أنها ليست مرتبطة بشيء مادي حقيقي، بل هي مرتبطة بشيء رقمي افتراضي له قيمة مالية في العالم الافتراضي، وهي بذلك تختلف عن الأسهم أو الأوراق التجارية أو حجج العقارات أو غيرها من المستندات القانونية التي تدل على مركز قانوني معين لارتباطها بشيء مادي. فهذه المستندات القانونية لها هذه القيمة القانونية بسبب وجود تنظيم قانوني نص على وظيفة هذا المستند وجعله وسيلة لإثبات الملكية أو لضمان المديونية، وهذا لا يحدث إلا بنص قانوني واضح ينشأ الحق ويدعمه، وهو ما لم يتحقق في رموز العقارات الافتراضية التي تدل على ملكية المستخدم لعقار افتراضي. فهذه الملكية الافتراضية لا يدعمها نص قانوني- حتى الآن- ولا ترتبط بمظهر مادي يمكن التمسك به وإثباته بطرق الإثبات المختلفة مثل حقوق الملكية الفكرية، بل هي تجد أساسها في شروط خدمة منصة العقارات الافتراضية وما تقدمه من خدمات^(٩٣).

(92) Moringiello, J.M. and Odinet, C.K. The Property Law of Tokens. Florida Law Review, vol. 74, 2022, p.663, Doi: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3928901>

(٩٣) محمود حسن السحلي، مرجع سابق، ص ١١٨٢.

نتيجة لذلك، وبالتبعية لعدم تبني الدول التي تناولت الملكية الرقمية بالتنظيم في قوانينها منهجاً موحداً، فإن هناك جهوداً على المستوى التشريعي في بعض الدول لخلق قواعد موحدة لتواجه مستجدات التكنولوجيا الرقمية ومتطلبات الملكية في العالم الافتراضي. من ذلك ما سعت إليه الولايات المتحدة الأمريكية من تشكيل لجنة لتعديل قواعد Uniform Commercial Code بحيث يصبح لزاماً على الولايات أن تعدل تشريعاتها القائمة أو تراعي ما يتم الاتفاق عليه من American Law Institute and the Uniform Law Commission في تشريعاتها المستحدثة^(٩٤).

وببحث التحديات أو الإشكاليات القانونية التي تواجه ملكية العقارات الافتراضية، نجد أن التحدي الأهم هو تحديد القيمة القانونية لرموز العقار الافتراضي (NFT) وما تمنحه من حقوق على هذا العقار للمستخدم في العالم الافتراضي وما يمكن أن يمثله ذلك من قيمة حقيقية في الواقع. فدائماً ما يلجأ مقدمي الخدمة للمبالغة في وصف الخدمات المتاحة للمستخدمين والسلطات والحقوق التي سوف يتمتعون بها على عقاراتهم الافتراضية وكذلك في تحديد وتقدير القيمة المالية لرموز العقارات الافتراضية في الواقع حتى ولو كان ذلك فيه مخالفة لقواعد شروط الخدمة التي سبق وأن وافق عليها المستخدم، وهو ما يعتبر تدليساً واضحاً ومقصوداً من مقدم الخدمة تجاه المستخدمين^(٩٥).

من إشكاليات ملكية العقارات الافتراضية أيضاً، ضرورة تحديد القيمة القانونية لشروط الخدمة (Terms of Service) التي يضعها ويفرضها مقدم الخدمة ويلتزم المستخدم بالموافقة عليها قبل الانخراط في أنشطة العالم الافتراضي. إن الموافقة على هذه الشروط يعتبر بمثابة عقد رضائي بين المستخدم ومقدم الخدمة، وفي حالة النزاع سوف تطبق المحكمة القواعد القانونية المنظمة للعقود الرضائية، وهو

^(٩٤) Moringiello, J.M. and Odinet, C.K. The Property Law of Tokens. Florida Law Review, vol. 74, 2022, p.663, Doi: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3928901>

^(٩٥) محمود حسن السحلي، مرجع سابق، ص ١١٧٣.

ما يعني أن دفع المستخدم- على سبيل المثال- بأنه لم يكن يعلم أن من حق مقدم الخدمة إلغاء حسابه كاملاً وتعطيل وصوله إلى ممتلكاته من العقارات الافتراضية أو أي دفع آخر قائم على فكرة الغش والتدليس لن تعتد به المحكمة إذا كان منصوصاً عليه صراحة في شروط الخدمة. ولكن حتى يكون لشروط الخدمة ذات القيمة القانونية للعقود الرضائية، فيجب في البداية أن تكون هذه الشروط مكتوبة بصورة واضحة ومحددة وتتضمن جميع الأحكام المنظمة للتعامل في العقارات الافتراضية من خلال المنصة، وأن تكون موجودة في مكان ظاهر بحيث يمكن للمستخدم الاطلاع عليها وقرأتها وتمحيص بنودها قبل الموافقة عليها، وإلا فلن يكون لها تلك القيمة القانونية^(٩٦). وتعتبر قضية *Bragg v. Linden Research, Inc.* مثالاً حياً على هذه المشكلة حيث ذكرت المحكمة أن شروط خدمة منصة *Second Life* (وهي تقدم خدمات في العالم الافتراضي منها ملكية عقارات افتراضية) كانت عبارة عن عقد مُلزم وأن البند المذكور الذي يتطلب إحالة النزاعات إلى التحكيم كان من الناحية الإجرائية والموضوعية غير معقول لأنه يمنع المستخدمين من اللجوء للقضاء^(٩٧). فعلى الرغم من أن هذا النزاع لم تفصل فيه المحكمة بسبب وصول الطرفين لحل النزاع خارج المحكمة، إلا أنها أقرت بأن شروط الخدمة هي عقد رضائي مُلزم للطرفين ووفقاً للقواعد المنظمة للعقود في القانون الأمريكي فلا يجوز ادراج شرط اللجوء للتحكيم وسط البنود العامة للعقد، بل يجب أن يكون مميزاً ولا يجب أن يمنع ذلك من اللجوء للقضاء^(٩٨).

(96) Jason T. Kunze, *Regulating Virtual Realms Optimally: The Model End User License Agreement*, *Northwestern Journal of Technology and Intellectual Property*, Vol.7, 2008, p.111, Available at: <https://scholarlycommons.law.northwestern.edu/njtip/vol7/iss1/7>.

(97) *Bragg v. Linden Research, Inc.*, 487 F. Supp. 2d 593

(98) Jason T. Kunze, *Regulating Virtual Realms Optimally: The Model End User License Agreement*, *Northwestern Journal of Technology and Intellectual Property*, Vol.7, 2008, p.111, Available at: <https://scholarlycommons.law.northwestern.edu/njtip/vol7/iss1/7>.

ونظراً لحدثة إشكاليات العوالم الافتراضية وما تقدمه من خدمات تتقارب كثيراً والخدمات التي نتمتع بها في الواقع، فيكون من الضروري البحث عن القواعد القانونية واجبة التطبيق على التعاملات القانونية التي تتم في العالم الافتراضي ويكون لها انعكاس على الواقع كما هو الحال في تملك العقارات الافتراضية. ونظراً لعدم وجود تنظيم قانوني كامل- حتى لحظة إعداد هذا البحث- لتنظيم التعاملات بين المستخدمين في العالم الافتراضي، فنرى من جانبنا أنه لن يكون أمام المحكمة المختصة^(٩٩) أو هيئة التحكيم إذا ما ثار نزاع إلا تطبيق القواعد القانونية القائمة كوسيلة لتطويع مستحدثات العالم الافتراضي. فعلى سبيل المثال، يمكن للمحكمة أن تقضي في نزاعات العالم الافتراضي بالقواعد القانونية المنظمة للعقود اعتماداً على أن شروط الخدمة (Terms of Service) تعتبر بمثابة عقد رضائي ملزم لجانبه ألا وهما مقدم الخدمة والمستخدم وبما يتضمنه هذا العقد من أحكام كإلزامية اللجوء للتحكيم (فيكون للمحكمة في هذه الحالة أن تقضي بعدم الاختصاص بنظر الدعوى) أو من حيث ضرورة توافر شروط صحة العقد كالسن والقدرة العقلية وخلو الإرادة من العيوب (فيكون للمستخدم التمسك بدفع مثل كونه قاصراً أو تم تضليله أو التدليس عليه) وغيرها من القواعد الحاكمة للعقود. إعمالاً لذلك، لن يكون مقبولاً من المستخدم الدفع بعدم معرفته ببند شروط الخدمة أو عدم قراءتها كاملة أو عدم فهمه لبعضها أو عدم قبوله لها طالما تم الموافقة عليها قبل البدء في تلقي خدمات العالم الافتراضي، وهو ما يفرض عليه الالتزام بجميع بنود العقد "شروط الخدمة"^(١٠٠).

^(٩٩) ويظل تحديد المحكمة المختصة والقانون واجب التطبيق على نزاعات المستخدمين في العالم الافتراضي مسألة شائكة يجب بحثها وتحديد القواعد المنظمة لها، ولكونها تخرج عن إطار هذا البحث سوف نخصص الحديث عن ملكية العقارات الافتراضية وما قد يثور بسببها من نزاعات تستدعي تطبيق القواعد القانونية الخاصة بملكية العقارات العقود دون الدخول في تفصيل كيفية تحديد المحكمة المختصة.

⁽¹⁰⁰⁾ Hutson, James; Banerjee, Guarango; Kshetri, Naresh; Odenwald, Kurt; and Ratican, Jeremiah, Architecting the Metaverse: Blockchain

حقيقة، إن المشكلة الأساسية التي تواجه ملكية العقارات الافتراضية هي تلك المتعلقة بعدم وجود تنظيم قانوني واضح ومُحكّم لتنظيم كل ما يتعلق بالملكية في العالم الافتراضي^(١٠١). ذلك لأن الغموض وعدم اليقين القانوني بين المستخدمين ومقدمي الخدمة في العالم الافتراضي يمكن أن يؤدي إلى إثارة العديد من النزاعات والتي قد تصل إلى تقويض كل تقدم مستقبلي في العوالم الافتراضية. فالقوانين القائمة تتعامل مع الملكية في الواقع باعتبارها شيء مادي ملموس وبالتالي يكون من الصعب إن لم يكن من المستحيل عملاً تطبيقها على العقارات الافتراضية والتي يتم التعامل عليها بموجب رموز العقار (NFT) وهو ما يثير العديد من الإشكاليات المتعلقة بالملكية واثباتها والتعاملات القانونية عليها وتنفيذ هذه التعاملات، هذا بالإضافة إلى التبعات القانونية لشروط الخدمة (Terms of Service) التي يفرضها مقدم الخدمة ويجعل الموافقة عليها شرط للاستفادة من خدمات المنصة.

المطلب الثالث

هل الملكيات الافتراضية (غير الملموسة) خاضعة للقانون؟

إن التعامل في ملكية الأشياء الافتراضية- كما سبق القول- يثير العديد من الإشكاليات القانونية، وقد سبق لنا الحديث عن بعض هذه الإشكاليات والتحديات. لكن بحث الجوانب القانونية لملكية العقارات الافتراضية لا يعدم أهمية طرح إشكالية الحالة اللا-مادية لها وكيف يمكن إنزال الأحكام القانونية للملكية عليها مقارنة بالأشياء المادية والتي تعتبر جوهر حق الملكية. بعبارة أخرى، هل يمكن القول- من الناحية القانونية- أن العقارات الافتراضية من الأشياء التي يمكن تملكها بالقانون كما ورد تفصيلها في المواد ٨١ وحتى ٨٦ من القانون المدني؟ هل تتشابه العقارات

and the Financial and Legal Regulatory Challenges of Virtual Real Estate, Journal of Intelligent Learning Systems and Applications, Vol.15, 2023, p.16, Doi: [10.4236/jilsa.2023.151001](https://doi.org/10.4236/jilsa.2023.151001).

(101) Perzanowski, Aaron and Jason Schultz. *The End of Ownership: Personal Property in the Digital Economy*, MIT Press, 2016, p.169, DOI: <https://doi.org/10.7551/mitpress/10524.001.0001>.

الافتراضية مع العقارات المادية؟ ما هي سلطات مالك العقار الافتراضي وما هي حدود هذه السلطات؟ كيف يمكن له منع الغير من التعدي على ما يملك من عقارات افتراضية وما هي الإجراءات التي يمكن اتخاذها لأجل ذلك؟ ما هي الأفعال التي إذا ارتكبها الغير يعتبر متعدياً على الملكية الافتراضية؟

كل هذه الأسئلة أصبح من المنطقي طرحها بعد استعراض الأحكام العامة للملكية من ناحية واستعراض ملكية العقارات الافتراضية وطريقة عملها من ناحية أخرى. فعلى الرغم من حداثة العوالم الافتراضية وما يرتبط بها من ملكية افتراضية، إلا أن الواقع العملي قد أفرز حديثاً مجموعة من الوقائع التي حدثت بسبب التعاملات القانونية في الأشياء الافتراضية وأثارت الإشكاليات القانونية التي سبق ذكرها.

من أهم الوقائع المرتبطة بالملكية الافتراضية بصفة عامة وملكية العقارات الافتراضية بصفة خاصة تلك المرتبطة بمنصة Second Life وما تقدمه من عالم افتراضي موازي يشابه العالم الواقعي ويمنح المستخدمين الحق في تملك العقارات والأموال وغير ذلك من الأشياء الافتراضية غير الملموسة. ودائماً ما تذكر في شروط الخدمة (Terms of Service) أنها توفر حق الملكية للمستخدمين على ما يملكونه من أشياء افتراضية، ولكنها عدلت عن هذا الوصف بعد نزاع Bragg v. Linden Research الشهير وأصبحت تستخدم وصف أنها تمنح ترخيص محدد للأصول الافتراضية " Virtual Land is a limited license right and is not a real property right or actual real estate"^(١٠٢). وأمام صراحة العبارة التي تم استخدامها في شروط خدمة Second Life فيكون من الضروري البحث عن التكييف القانوني الأمثل للتعاملات القانونية التي تتم على هذه الأصول الافتراضية، خاصة وأن هذا التكييف لا يمكن اعتباره قاطعاً أو حاسماً من الناحية القانونية.

(102) *Second Life Terms and Conditions*, LINDEN LAB, 3.4, <https://www.lindenlab.com/legal/second-life-terms-and-conditions>

في البداية يجب بحث التكييف القانوني للعقارات الافتراضية في Second Life وهل يمكن اعتبارها من الأشياء القانونية كمحل لحق الملكية أم لا. اهتم المشرع في القانون المدني بتحديد الأشياء التي يمكن أن يرد عليها الحقوق ومنها حق الملكية وبالتالي يمكن أن تكون محلاً للتعاملات القانونية في المواد من ٨١ وحتى ٨٨. وذكر أن الأشياء محل الحقوق هي ما يصلح أن تكون محلاً للتعاملات القانونية (مادة ١/٨١) وأخرج القانون بعض الأشياء من دائرة التعاملات القانونية إما بسبب طبيعتها وعدم جواز الاستثناء بحيازتها كالماء والهواء (مادة ٢/٨١) وإما بحكم القانون (مادة ٨٧). لم يذكر القانون صراحة ضرورة أن تكون هذه الأشياء مادية أي ملموسة، ذلك أن بعض الأشياء غير المادية تقبل أن يرد عليها الحقوق المالية وأن تكون محلاً للتعاملات القانونية مثل حقوق الملكية الفكرية والسندات ولها أحكامها الخاصة التي تنظمها عملاً بنص المادة ٨٦ والتي تنص على أن "الحقوق التي ترد على شيء غير مادي تنظمها قوانين خاصة". وهو ما يعني بمفهوم المخالفة أن الأحكام الواردة في القانون المدني تنطبق بصورة حصرية على الأشياء المادية فقط والتي يمكن أن يرد عليها حقوقاً مالية وأن تكون محلاً للتعاملات القانونية^(١٠٣). هذا يعني أن أحكام حق الملكية الواردة في القانون المدني في المواد من ٨٠٢ وحتى ٨٦٩ قاصرة في تطبيقها على الأشياء المادية فقط دون الأشياء غير المادية بسبب خصوصية هذه الأخيرة وما خصها به القانون من أحكام تتناسب وطبيعتها ونوعية الحقوق التي ترد عليها.

وبقراءة نصوص المواد من ٨١ وحتى ٨٦ من القانون المدني، فيمكننا الانتهاء إلى نتيجة مفادها إن الممتلكات الافتراضية مثل العقارات وغيرها من الأصول الافتراضية لا تعتبر من الأشياء المادية ولا تدخل في أي تصنيف من التصنيفات التي ذكرها القانون وبالتالي لا يمكن أن تنطبق عليها الأحكام الواردة في التقنين المدني لعدم اتفاق المحل.

^(١٠٣) جميل الشراوي، دروس في الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، دار النهضة العربية، ١٩٧٠، ص ٣٠ وما بعدها.

لكن هل هذا يجعلنا نقول بأن الممتلكات الافتراضية تعتبر أشياء غير مادية؟ هي بالفعل تعتبر من الأشياء غير المادية والتي يجب أن تنظمها أحكامها الخاصة بها، ولكن حيث أنه ليس هناك - حتى الآن - أحكام أو قواعد خاصة تنظم التعامل في مثل هذا النوع من الأشياء، فلن يكون أمام الفقه القانوني سوى الاجتهاد للوصول إلى التكيف القانوني الأقرب وبالتالي القواعد القانونية ممكنة التطبيق على ما يرد على هذه الممتلكات الافتراضية من تعاملات قانونية^(١٠٤).

على الجانب الآخر، هل تتوافر في الملكيات الافتراضية خصائص حق الملكية من كونه حق جامع مانع دائم؟ سبق وأن قدمنا في هذا البحث أن من خصائص حق الملكية كما وردت في كتابات الفقه أن يكون حقاً جامعاً لجميع عناصر الملكية من استعمال واستغلال وتصرف، وأن يكون حقاً مانعاً أي أن المالك ينفرد بممارسة كل ما يتعلق بملكه ولا يزاحمه في ذلك أحد ويملك من الوسائل القانونية ما يمنع الغير من ذلك، وأن يكون حقاً دائماً أي أنه يبقى قائماً طوال بقاء الشيء المملوك فإذا هلك انتهت الملكية^(١٠٥). فهل تتحقق هذه الخصائص بالنسبة لملكية العقارات الافتراضية في منصة Second Life؟

^(١٠٤) ذكر الفقيه عبد الرزاق السنهوري في التمييز بين الشيء المادي والشيء غير المادي "ذلك أن الشيء غير المادي هو شيء لا يدخل في عالم الحس ولا يدرك إلا بالفكر المجرد، فهو حتماً يختلف في طبيعته عن الشيء المادي الذي يدرك بالحس وله جسم يتمثل فيه. فإذا خطونا خطوة أخرى وتصورنا أن هذا الشيء غير المادي هو الفكرة من خلق الذهن وابتكاره أدركنا المدى الواسع الذي يفصل ما بين عالم الفكر وعالم المادة"، عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٢٥٨. وهذه الفقرة تُجيب على من يرى أن مقومات العالم الافتراضي من عقارات افتراضية وغيرها من أشياء أخرى لا تُعتبر أشياء مادية ولكنها تُعتبر من قبيل الأشياء غير المادية التي تخضع لأحكام الملكية الفكرية، وهو قول عليه رد.

^(١٠٥) محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص ٢٤٣ وما بعدها؛ طلبة وهبة خطاب، مرجع سابق، ص ٢٠ وما بعدها؛ جابر محبوب علي، مرجع سابق، ص ١٧.

بقراءة شروط خدمة منصة second Life وما تنص عليه من مزايا يمكن للمستخدمين الاستفادة منها من خلال تملك الأصول الافتراضية المتاحة لهم، يمكن القول إن هذه الشروط اشتملت على مجموعة من القواعد الملزمة لكل المستخدمين بحيث يجب الموافقة عليها والالتزام بها لأجل الاستفادة من خدمات المنصة^(١٠٦). هذه الشروط تحدد خصائص وسمات الملكية- رخصة الاستخدام- التي يتمتع بها المستخدمين تجاه ما يملكونه من أصول افتراضية من خلال منصة Second Life. منها على سبيل المثال ما ورد في البند ٣.٤ من أن:

"Except as expressly permitted by this Second Life Policy, this Virtual Land License may not otherwise be encumbered, conveyed or made subject to any right of survivorship or other disposition and any attempted disposition in violation of the Agreements is null and void".

هذه العبارة تفيد تقييد سلطة المستخدمين في اجراء بعض التصرفات على ما يملكونه من عقارات افتراضية تؤدي إلى إثقال العقار الافتراضي بحقوق لآخرين أو تمنع المالك من استخدامه أو التعامل عليه. فإذا قام المستخدم بإجراء أي من هذه التصرفات المقيدة للعقار الافتراضي الذي يملكه فهذا يعني مخالفته الصريحة لبند شروط منصة Second Life وهو ما يترتب عليه من اعتبار هذه التصرفات لاغية ولا يُعتد بها على المنصة. هذا القيد في حقيقة الأمر ما هو إلا تقييد لسلطة المالك على ما يملكه من عقارات افتراضية على نحو يمنعه من التصرف بشكل محدد فيما يملك وهو ما يتعارض مع كون المالك له سلطة التصرف^(١٠٧). فإذا فقد المالك سلطته- أو كانت مقيدة- في التصرف فيما يملك من عقارات افتراضية كان ذلك انتقاصاً من ملكه وهو ما يجعل الملكية في العالم الافتراضي تفتقد سمة كونها حق جامع لكل سلطات المالك.

⁽¹⁰⁶⁾ <https://lindenlab.com/legal/second-life-terms-and-conditions>

⁽¹⁰⁷⁾ João Marinotti, Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, Vol. 37, 2021, P. 717, DOI: [10.2139/ssrn.3682090](https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090).

وفيما يتعلق بكون حق الملكية حق مانع، فقد ورد في البند ٣.٤ من شروط المنصة:

"You agree that Linden Lab has the right to manage, regulate, control, modify and/or eliminate such Virtual Land as it sees fit and that Linden Lab shall have no liability to you based on its exercise of such right. Linden Lab makes no guarantee as to the nature of the features of Second Life that will be accessible through the use of Virtual Land, or the availability or supply of Virtual Land."

هذه الفقرة من شروط منصة Second Life تُفيد أحقية المنصة في التدخل في الحسابات الشخصية للمستخدمين لأجل إدارة وتنظيم والتحكم وتعديل كل ما يتعلق بالعقارات الافتراضية وفقاً لرؤية المنصة وما تراه مناسباً لها ولباقي المستخدمين. وهو ما يعني أن سلطة المستخدم على ما يملكه من عقارات افتراضية هي سلطة منقوصة لا تمكنه من منع الغير من التدخل فيما يملك وهو ما يتعارض مع كون حق الملكية حق مانع، أي يستطيع المالك أن يمنع غيره من التدخل فيما يملك أو التعدي عليه ويملك من الوسائل القانونية ما يمكنه من ذلك، وهذا غير متحقق في منصة Second Life. تفسير ذلك أنه يمكن لمبرمجي المنصة ومديريها التغيير في كل عناصر الملكية المتوافرة للمستخدمين بحيث يجد المستخدم حسابه - بدون سابق انذار أو تعويض - قد فقد بعض ممتلكاته أو فقد إمكانية الوصول إلى حسابه مطلقاً^(١٠٨)، وهذا هو ما حدث عملاً في نزاع Bragg v. Linden Research, Inc.^(١٠٩) وفيه قامت المنصة بغلق حساب المدعي ومنعه من الوصول إليه وإلى ما يملكه من عقارات افتراضية بسبب ما رأته من ارتكاب مخالفة نتج عنها شرائه لقطعة ارض افتراضية بسعر مميز. فإذا كان المالك (المستخدم) لا يستطيع منع الغير من

(108) João Marinotti, Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, Vol. 37, 2021, P. 719, DOI: [10.2139/ssrn.3682090](https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090).

(109) *Bragg v. Linden Research, Inc.*, 487 F. Supp. 2d 593

التعدي على ممتلكاته، فهذا يعني أن الملكية منقوصة ولا تتوافر لها السمات الواجب توافرها في حق الملكية من كونه حقاً مانعاً.

كذلك ورد في شروط منصة Second Life في البند ٣.٤:

"Linden Lab may revoke the Virtual Land License at any time without notice, refund or compensation in the event that: (i) Linden Lab determines that fraud, illegal conduct or any other violations of the Agreements are associated with the holder's Account or Virtual Land; or (ii) the holder becomes delinquent on any of that user's Account's payment requirements, ceases to maintain an active Account or terminates any of the Agreements."

نصت شروط المنصة في هذه الفقرة على أنه يجوز لمنصة Second Life إلغاء ترخيص أي عقار افتراضي في أي وقت دون إشعار أو التزام برد أموال أو تعويض إذا ارتكب المستخدم أي من المخالفات المذكورة في هذه الشروط، وهو ما يعني أن ملكية المستخدم للعقارات أو الأصول الافتراضية على المنصة هي ملكية مشروطة بعدم ارتكاب مخالفات، فإذا ارتكب المستخدم مخالفة معينة انتهت ملكية دون التزام المنصة بإخطاره أو تعويضه، وهو ما يتعارض مطلقاً من كون حق الملكية حق دائم. ذلك أنه- كما سبق وأوضحنا- أن حق الملكية يظل قائماً ما دام الشيء المملوك موجوداً، فإذا هلك انتهت الملكية. والأمر ليس كذلك في منصة Second Life بحيث يمكن إنهاء ملكية المستخدم لعقار افتراضي إذا ارتكب مخالفة معينة لشروط الخدمة، وهو ما يعني أن ملكية المستخدم هي ملكية مهددة وليست دائمة وهو ما يتعارض مع خصائص حق الملكية وكونه حق دائم.

إن هذه القراءة لنصوص القانون المدني ولشروط منصة Second Life تجعلنا نقول وبحق إن الأشياء الافتراضية ومنها العقارات الافتراضية تغتفر للخصائص التي تتطلبها القانون في الأشياء التي يمكن أن تكون محلاً للملكية كما وردت في المواد من ٨١ وحتى ٨٦ من التقنين المدني، كما أن ملكية العقارات الافتراضية عبر

منصة Second Life^(١١٠) تقتقد إلى خصائص حق الملكية التي ذكرها فقهاء القانون والتي تميز هذا الحق عن غيره من الحقوق العينية أو الشخصية الأخرى وهي كونه جامعاً مانعاً ودائماً. ولا يسعنا في هذا المقام سوى تأييد ما تم ذكره في شروط منصة Second Life وجاء في الفقرة ٣.٤:

"You acknowledge that Virtual Land is a limited license right and is not a real property right or actual real estate, and it is not redeemable for any sum of money from Linden Lab. You acknowledge that the use of the words "Buy," "Sell" and similar terms carry the same meaning of referring to the transfer of the Virtual Land License as they do with respect to the Linden Dollar License".

حيث ذكرت هذه الفقرة أن العقارات الافتراضية لا تمنح حق عيني للمستخدم وهي ليست عقاراً حقيقياً بل هي مجرد رخصة محددة للتعامل في العقارات تحت حساب المستخدم تمكنه من بيع وشراء هذه العقارات داخل المنصة دون أن يكون لها أي قيمة خارجها.

ولكن نظراً لأهمية العقارات الافتراضية وما أصبحت تمثله من كونها وسيلة مؤثرة في الاقتصاد العالمي، فهذا يستدعي وجود تنظيم قانوني لملكية العقارات الافتراضية والتعاملات القانونية التي تتم من خلالها، ويجب أن يكون هذا التنظيم يتسم بالطابع العالمي الذي يراعي الاختلافات بين الأنظمة القانونية ويمكن تطبيقه في جميع الدول بسبب العالم الافتراضي العابر للحدود.

^(١١٠) باعتبارها الأشهر والأقدم في مجال خدمات العقارات الافتراضية والتعاملات القانونية عليها.

خاتمة بنتائج البحث وتوصياته

بناءً على ما سبق تقديمه في هذه الدراسة، يمكن القول إن ملكية العقارات في العالم الافتراضي تواجه تحديات كبيرة تتعلق بتطور التكنولوجيا ونقص التشريعات الوطنية والدولية المنظمة لها، وبالتالي، فإن تحقيق العدالة والحماية القانونية لحقوق مستخدمي منصات العقارات الافتراضية يتطلب إجراء تعديلات قانونية وتطوير سياسات وقوانين تنظم ملكية العقارات في العالم الافتراضي بطرق جديدة ومبتكرة. وقد تناولت هذه الدراسة تذكيراً بالقواعد العامة لحق الملكية كما وردت في نصوص القانون المدني المصري وما يميز هذا الحق عن غيره من الحقوق من عناصر وخصائص وذلك بغرض بحث مدى انطباق هذه القواعد على ملكية العقارات الافتراضية ومدى إمكانية مد نطاق تطبيق هذه القواعد عليها. كما تناولت الدراسة توضيح مفهوم الملكية العقارية وخصائصها ومدى تطورها ومتطلبات التعامل فيها من ضرورة الولوج إلى منصة من منصات العالم الافتراضي، واستخدام تقنيات البلوك تشين والعملات الرقمية والعقود الذكية. واستعرضت الدراسة التحديات القانونية التي تواجه ملكية العقارات في العوالم الافتراضية من خلال تناول ثلاثة محاور أساسية ألا وهي التحديات الدولية، الاعتبارات القانونية لمستجدات العقارات الافتراضية، والتكيف القانوني للملكيات الافتراضية.

ومن دراسة هذه الموضوعات يمكننا القول إجمالاً بأن نتائجها هي:

١. يمكن للعالم الافتراضي أن يصبح مكاناً حقيقياً للعيش والعمل والاستثمار، حيث يتمتع المستخدمون بحقوق ملكية وحماية قانونية لممتلكاتهم الافتراضية، وهو ما يفترض وجود أنظمة قانونية متقدمة ومتطورة تستوعب هذا التغير والتطور السريع وقادرة على توفير القدر المناسب من الحماية القانونية لهذه الممتلكات الافتراضية وما يرتبط بها من تعاملات قانونية.

٢. تناول المشرع المصري في القانون المدني تحديد الأحكام العامة لحق الملكية باعتباره أهم الحقوق العينية الأصلية والذي يتفرع عنه العديد من الحقوق العينية

الأصلية والتبعية الأخرى. فذكر مفهوم حق الملكية وعناصره الأساسية وخصائصه التي تميزه عن غيره من الحقوق، وهذا ما يهمننا في هذا المقام لأجل البحث عن مدى انطباق هذه الأحكام على ملكية العقارات في العالم الافتراضي وهل ينطبق عليها مفهوم حق الملكية كما ورد في القانون المدني أم أن عناصر وخصائص هذا الحق لا تتوافر في العالم الافتراضي.

٣. ليس هناك تعريف محدد للعقارات الافتراضية وما يرد عليها من حقوق ملكية بسبب حداثة هذا الأمر وبسبب ما يعترضه من غموض وتباين في الأحكام القانونية الحاكمة له.

٤. قطاع العقارات الافتراضية يشهد تطوراً ملحوظاً في مجال الاقتصاد الرقمي ويؤثر فيه بفاعلية كبيرة، ويشهد نمواً سريعاً ويجذب الاهتمام المتزايد من المستثمرين والمستخدمين على حدٍ سواء للاستفادة من المزيد من الفرص والتجارب الجديدة المبتكرة في العالم الرقمي.

٥. التعامل في العقارات الافتراضية يتم من خلال تملك المستخدم لرموز هذا العقار (NFT) في محفظته الرقمية والتي يكون الوصول إليها مسموحاً به فقط لمالكها من خلال كود الوصول (wallet's private key). فهو بذلك يملك العقار الافتراضي على المنصة التي تقدمه من خلاله رموزه الموجهة في محفظته الرقمية المرتبطة بالبلوك تشين والتي لا يمكن الوصول إليها إلا لمالكها فقط.

٦. يلزم حتى يمكن التعامل في العقارات الافتراضية بالبيع والشراء وغيرها من التعاملات أن تتوافر مجموعة من المتطلبات والتي يمكن حصرها في ضرورة وجود المنصة التي تدير وتنظم العالم الافتراضي بما فيه من مكونات تشمل العقارات الافتراضية بحيث يكون لكل منها رمز (NFT)، هذا بالإضافة إلى الشبكة أو السجل الذي يمكن من خلاله تسجيل جميع التعاملات التي تتم في هذه المنصة التي تدير العالم الافتراضي (البلوك تشين Blockchain) والتي تستلزم توافر برمجة معينة تسمح بتنفيذ التعاملات على المنصة وتسجيلها على

البلوك تشين بصورة تلقائية دون تدخل من المستخدمين أو من إدارة المنصة وذلك من خلال تقنية العقود الذكية (Smart Contract)، ثم بعد ذلك لابد من توافر عملات رقمية (Cryptocurrencies) حتى يمكن استخدامها من خلال المنصة لتنفيذ التعاملات التي تتم على العقارات الافتراضية من خلال البلوك تشين والتي يتم تنفيذها بواسطة العقود الذكية.

٧. إن الملكية العقارية في العالم الافتراضي دائمة التطور، وهو ما يفتح أبواباً جديدة للابتكار والتقدم في صناعة العقارات باستخدام تقنيات الواقع المعزز والواقع الافتراضي التي تعزز الشفافية وتجعل العملية العقارية أكثر سهولة ويسراً للجميع. ومع استمرار التقدم والتطور التكنولوجي، من المتوقع أن يتم توسيع نطاق وتحسين تجربة الملكية العقارية في العالم الافتراضي لتشمل المزيد من الخدمات والميزات المبتكرة.

٨. يقصد بالتحديات القانونية لملكية العقارات في العالم الافتراضي تلك المسائل المتعلقة بتحديد الملكية القانونية لهذا النوع من العقارات الافتراضية، وكيفية حماية حقوق المالكين لهذه الأصول الرقمية وجميع ما يرتبط بذلك من إشكاليات قانونية.

٩. إن وجود نظام قانوني واضح ومحدد أصبح أمراً حيوياً لا فكاك منه لضمان استقرار السوق العقارية الافتراضية وثقة المستخدمين فيها، فهي الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها تحقيق بيئة آمنة ومستقرة لتنمية وازدهار سوق العقارات الافتراضية.

١٠. إن عدم التكاتف الدولي لخلق قواعد قانونية موحدة قابلة للتطبيق على التعاملات القانونية للعقارات الافتراضية سوف يؤدي إلى صعوبات وعقبات كثيرة قد تصل إلى حرمان المستخدمين من الاستفادة من خدمات العالم الافتراضي في الكثير من الدول وبالتالي انعزال هذه الدول وتخلفها عن اللحاق بالركب.

١١. من التحديات القانونية للعقارات الافتراضية أنه لا يوجد مصدر موحد- كما عليه الحال في القوانين المنظمة لملكية العقارات المادية- يُحدد ما يمكن أن يتمتع به مالك العقارات الافتراضية من حقوق وسلطات، بل تختلف باختلاف مقدمي الخدمة ووفقاً لما يتم ذكره في وثيقة شروط الخدمة التي يقدمها (Terms of Service) والتي يلتزم المستخدم بالموافقة عليها قبل الولوج إلى المنصة والاستفادة من خدماته.

١٢. الملكية الافتراضية لا يدعمها نص قانوني- حتى الآن- ولا ترتبط بمظهر مادي يمكن التمسك به وإثباته بطرق الإثبات المختلفة مثل حقوق الملكية الفكرية، بل هي تجد أساسها في شروط خدمة منصة العقارات الافتراضية وما تقدمه من خدمات، وهو ما يعني أن رموز العقار الافتراضي (NFT) لا يمكن الاعتماد عليها في هذا الشأن وفقاً للقواعد القانونية السارية.

١٣. شروط خدمة منصات العالم الافتراضي (Terms of Service) تعتبر بمثابة عقد رضائي بين المستخدم ومقدم الخدمة، وفي حالة النزاع سوف تطبق المحكمة القواعد القانونية المنظمة للعقود الرضائية، وذلك بسبب عدم وجود تنظيم قانوني قائم لهذه العوالم الافتراضية.

١٤. إذا ما ثار نزاع بشأن ملكية العقارات الافتراضية أو شروط خدمة منصات العالم الافتراضي فلن يكون أمام المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم إلا تطبيق القواعد القانونية القائمة كوسيلة لتطويع مستحدثات العالم الافتراضي حتى تتناسب ومتطلبات تطبيق تلك القواعد القانونية.

١٥. القوانين القائمة تتعامل مع الملكية في الواقع باعتبارها شيء مادي ملموس وهو ما يعني استحالة تطبيقها على العقارات الافتراضية والتي يتم التعامل عليها بموجب رموز العقار (NFT) وهو ما يثير العديد من الإشكاليات المتعلقة بالملكية وإثباتها والتعاملات القانونية عليها وتنفيذ هذه التعاملات.

١٦. الممتلكات الافتراضية مثل العقارات وغيرها من الأصول الافتراضية لا تعتبر من الأشياء المادية ولا تدخل في أي تصنيف من التصنيفات التي ذكرها القانون وبالتالي لا يمكن أن تنطبق عليها الأحكام الواردة في التقنين المدني لعدم اتفاق المحل.

١٧. ملكية الأشياء الافتراضية ومنها العقارات الافتراضية تفقر لخصائص حق الملكية التي تطلبها القانون من كونه حق جامع مانع دائم ويمنح المالك سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف وهو مالا يتفق مع ما يتم النص عليه في شروط الخدمة لمنصات العوالم الافتراضية.

بناء على ما سبق تقديمه من تحديات تواجه العوالم الافتراضية وما تتضمنه من أنشطة وخدمات تقارب تلك السائدة في الواقع، وبالأخص تلك المتعلقة بملكية العقارات الافتراضية وتداولها عبر المنصات، فإننا نوصي بالآتي:

١- ضرورة العمل على إصدار نظام قانوني شامل لتنظيم العقارات الرقمية متضمناً قواعد واضحة تخص ملكية العقارات الافتراضية والتعامل عليها وتفعيل هذه التعاملات. يجب أن يتسم هذا التنظيم بالمرونة التي تسمح له بتنظيم كافة التعاملات على العقارات الافتراضية من مختلف المنصات الموجودة حالياً أو التي يتوقع إنشاؤها في المستقبل، وأن يكون له طابع دولي ويكون متسقاً مع الاختلافات الموجودة بين الأنظمة القانونية المختلفة. ذلك لأن الوصول إلى هذا التصور لنظام قانوني دولي ملزم يستدعي تعاون تشريعي بين الدول لإدخال تعديلات جوهرية في قوانين الملكية القائمة لتتسق مع قوانين ملكية العقارات في العالم الافتراضي، بما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة والمتبادلة لمقدمي الخدمة والمستخدمين وأصحاب المصالح.

٢- إنشاء آلية لحل النزاعات التي تثور بسبب التعامل في العقارات الافتراضية سواء كانت بين المستخدمين بعضهم البعض أو بينهم وبين مقدمي الخدمة. هذه الآليات يجب أن تكون ذات طبيعة تتناسب ونزاعات العالم الافتراضي من حيث

الاتاحة والفاعلية القانونية والقدرة على إنفاذ القانون، يستوي أن تكون محكمة متخصصة بنزاعات العالم الافتراضي أو هيئة تحكيم. هذا الأمر يستدعي بذل الجهد لتوفير استثمارات للبنية التحتية وبناء القدرات وإيجاد المصادر اللازمة لحل النزاعات وضمان إتاحتها لجميع المتعاملين في العقارات الافتراضية بشفافية وفاعلية. كما يجب توفير آليات لإلزام مقدمي خدمة العقارات الافتراضية بتعديل شروط الخدمة والإعلان عن الآليات الجديدة لفض النزاعات واتخاذ من يلزم من إجراءات لتفعيلها من خلال المنصة.

٣- يجب مناقشة الاختلافات القانونية بين الدول وما يترتب على ذلك من تأثيرات على الملكية العقارية الافتراضية في البيئة العالمية وإيجاد حلولاً لها تتناسب وطبيعة التعاملات القانونية الافتراضية. كما يجب أيضاً توحيد تعامل الدول مع أساليب التحكيم والتسوية كوسيلة كفيلة بحل النزاعات القانونية ذات الصلة بملكية العقارات الرقمية بطرق عادلة ومنصفة.

٤- تشجيع ودعم التعاون بين الحكومات والمنظمات الدولية المعنية ومقدمي خدمة العوالم الافتراضية وأصحاب الشأن والمستفيدين لتطوير معايير وقواعد الدخول لمنصات العقارات الافتراضية والاستفادة من خدماتها والتعاملات القانونية وحقوق الملكية.

٥- توجيه الجهود إلى أهمية إنشاء مراكز رائدة في مجال البحث والتطوير المعنية بدراسة وتحليل القضايا المتعلقة بملكية العقارات في العالم الافتراضي، بحيث تسعى لتوفير التوجيهات والمعايير الدولية لمواجهة هذه التحديات المعقدة لأجل تأمين قاعدة مشتركة من التنظيم القانوني بين الدول.

٦- العمل على تعزيز البرامج التعليمية والتدريبية في مجال العوالم الافتراضية، وتوفير منصات لتبادل المعرفة والتجارب بين الدول وإقامة شبكات تعاون دولية قوية تساهم في مواكبة التطورات الحديثة في مجال إدارة ملكية العقارات الافتراضية.

قائمة مراجع البحث**مراجع ومصادر باللغة العربية:**

- أحمد السعيد شرف الدين، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، بدون ناشر، ٢٠٠٩.
- أحمد حسن عمر، البتكوين عملة شرعية أم احتيالية، مجلة الاقتصاد والمحاسبة، العدد ٦٦١، يناير ٢٠١٨.
- أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٧٠.
- أشرف جابر، البلوك تشين والإثبات الرقمي في مجال حق المؤلف، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، العدد الأول، ٢٠٢٠، DOI: [10.21608/IJDJL.2020.49876.1038](https://doi.org/10.21608/IJDJL.2020.49876.1038)
- جابر محجوب علي، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة الكتب العربية.
- جميل الشرفاوي، دروس في الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، دار النهضة العربية، ١٩٧٠.
- جهاد محمود عبد المبدي، مدى حجبية تقنية البلوك تشين في الإثبات المدني: دراسة تحليلية، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، المجلد ٤، ٢٠٢٣، DOI: [10.21608/IJDJL.2023.174762.1184](https://doi.org/10.21608/IJDJL.2023.174762.1184)
- دعاء حامد محمد عبد الرحمن، أحكام العلاقة بين مقدمي خدمة الانترنت والمستخدمين بشأن انتهاكات حقوق الملكية الفكرية، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد الثالث، ٢٠١٨.
- دعاء حامد محمد عبد الرحمن، نحو حلول قانونية لإشكاليات استخدام التطبيقات التكنولوجية الحديثة في مجال حق المؤلف (الذكاء الاصطناعي- البلوك تشين)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٧٨، ٢٠٢١، Doi: [10.21608/MJLE.2021.235354](https://doi.org/10.21608/MJLE.2021.235354)

- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- طلبة وهبة خطاب، النظام القانوني لحق الملكية في التقنين المدني المصري، ١٩٩٩.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ص ٢٥٨
- عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية الأصلية، ١٩٦٩.
- محمد حسام لطفي، حقوق الملكية الفكرية- المفاهيم الأساسية- دراسة لأحكام القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء المقارن، دار النهضة العربية، ٢٠١٢.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
- محمد شريف عبد الرحمن، حق الملكية، ٢٠١٤.
- محمد عرفان الخطيب، العقود الذكية - الصديقة والمنهجية: دراسة نقدية معمقة في الفلسفة والتأصيل، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد ٣٠، ٢٠٢٠، ص ١٦٢
- <https://journal.kilaw.edu.kw/wp-content/uploads/2020/11/151-242-Prof.-Mohammad-A.-Al-Khatib.pdf>.
- محمد علي عمران، دروس في التأمينات المدنية، ٢٠١٣.
- محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة.
- محمود حسن السحلي، الأصول الافتراضية القيمة بين حق الملكية وحق المؤلف: قراءة في تجربة NFTs الفرنسية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مجلد ٦٥، ٢٠٢٣، DOI: [10.21608/JELC.2023.311530](https://doi.org/10.21608/JELC.2023.311530).
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٥.
- نعمان جمعة، الحقوق العينية، دار النهضة العربية، من دون تاريخ نشر.
- هايدي عيسى، الحاجة لمظلة تشريعية لمارد الدفع الرقمي الحاضر والمستقبل، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد ١٧، ٢٠٢٠.

مراجع ومصادر أجنبية:

- Au, A., Cryptocurrencies and the Promise of Individual Economic Sovereignty in an Age of Digitalization: A Critical Appraisal. The Sociological Review, vol.71, 2022, DOI: <https://doi.org/10.1177/00380261221127858>
- Bala'zs Bodo' et al., Blockchain and Smart Contracts: The Missing Link in Copyright Licensing?, International Journal of Law and Information Technology, Vol. 26, 2018.
- Belk, R., Humayun, M. and Brouard, M., Money, Possessions, and Ownership in the Metaverse: NFTs, Cryptocurrencies, Web3 and Wild Markets, Journal of Business Research, vol. 153, 2022, Doi: <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2022.08.031>.
- European Commission, Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on European data governance, 2020, <https://eurlex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020PC0767>.
- Francesco Corea, An Introduction to Data.
- Hu Xiaojie, The Civil Law Protection of Virtual Property Rights in Online Games, International Journal of Frontiers in Sociology, vol.5, Doi: [10.25236/IJFS.2023.050925](https://doi.org/10.25236/IJFS.2023.050925).
- Hutson, James; Banerjee, Guarango; Kshetri, Naresh; Odenwald, Kurt; and Ratican, Jeremiah, Architecting the Metaverse: Blockchain and the Financial and Legal Regulatory Challenges of Virtual Real Estate, Journal of Intelligent Learning Systems and Applications, Vol.15, 2023, Doi: [10.4236/jilsa.2023.151001](https://doi.org/10.4236/jilsa.2023.151001).
- Jason T. Kunze, Regulating Virtual Realms Optimally: The Model End User License Agreement, Northwestern Journal of

Technology and Intellectual Property, Vol.7, 2008, Available at:

<https://scholarlycommons.law.northwestern.edu/njtip/vol7/iss1/7>.

- João Marinotti, Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, Vol. 37, 2021, DOI: [10.2139/ssrn.3682090](https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090).
- Joseph William Singer, Introduction to Property, Aspen Publishers, 2005.
- Lilia Potseluyko et al., Game-Like Interactive Environment Using BIM-Based Virtual Reality for the Timber Frame Self-Build Housing Sector, Automation in Construction, 2022, Doi: <https://doi.org/10.1016/j.autcon.2022.104496>.
- Marinotti, J., Tangibility as Technology, Georgia State University Law Review, vol. 37, 2021, DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3682090>.
- N. Allah Rakha Exploring the Role of Block-chain Technology in Strengthening International Legal Guarantees for Investment Activity, International Journal of Law and Policy, 2023, DOI: <https://doi.org/10.59022/ijlp.37>.
- Perzanowski, Aaron and Jason Schultz. *The End of Ownership: Personal Property in the Digital Economy*, MIT Press, 2016, DOI: <https://doi.org/10.7551/mitpress/10524.001.0001>.
- Rhonda Hadia, Shiri Melumadb, and Eric S. Park, The Metaverse: A new digital frontier for consumer behavior, Journal of Consumer Psychology, 2023, Doi:[10.1002/jcpy.1356](https://doi.org/10.1002/jcpy.1356).
- Rónán Kennedy, Law in Virtual Worlds, The Internet journal of Law, Healthcare and Ethics, 2010, available at:

https://www.researchgate.net/publication/301221232_Law_in_Virtual_Worlds#fullTextFileContent.

- Sean Stein Smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services - Implications and Applications for Finance and Accounting Professionals, Springer, 2020.
- *Second Life Terms and Conditions*, LINDEN LAB, <https://www.lindenlab.com/legal/second-life-terms-and-conditions>
- Wian Erlank, Acquisition of ownership inside virtual worlds, International Property Law Conference, 2010, available at: <https://www.saflii.org/za/journals/DEJURE/2013/32.pdf>.
- Yakubov Akhtam, Digital Real Estate: Navigating the Legal Landscape of Virtual Property Rights, Uzbek Journal of Law and Digital Policy, 2023, Available at: <https://irshadjournals.com/index.php/ujldp>.

قوانين مصرية وأجنبية:

- القانون المدني المصري
- قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠
- القانون رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تنظيم الأصول الافتراضية بإمارة دبي
- لائحة الاتحاد الأوروبي رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل اللائحة رقم ٨٤٩ لسنة ٢٠١٥
- قانون الأصول المالية الافتراضية لمالطا ٢٠١٨.