

الطبيعة القانونية لنظام السجل العيني في القانون المصري وقوانين البلاد العربية

د/ محمد مختار السيد السيد
دكتوراه القانون المدني
كلية الحقوق – جامعة الزقازيق

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح الطبيعة القانونية للسجل العيني في القانون المصري، وتشريعات البلاد العربية التي أخذت بنظام السجل العيني كالنظام السعودي والقانون الأردني والمغربي والجزائري واللبناني... الخ. وذلك لتوضيح مفهوم السجل العيني وطريقة تطبيقه سواء كان اختياري أو إلزامي وسواء كان بالتدريج أو دفعة واحدة.

وقد جاءت مشكلة الدراسة من خلال التساؤل: ما أبرز ملامح السجل العيني في القانون المصري وقوانين البلاد العربية؟

وقد اتبعت خلال هذه الدراسة المنهج الوصفي لمناسبته لذلك النوع من الدراسات.

وقد خرجت بعدة نتائج أبرزها: لا زالت مصر لم تطبق نظام السجل العيني على الرغم من تشريعه عام ١٩٦٤ فلا زال قانون الشهر العقاري ساريًا مع التعديلات التي تتم فيها آخرها عام ٢٠٢٢م، كذلك ففي تشريعات الدول العربية التي طبقت نظام السجل العيني قامت بتطبيقه بالتدريج، حيث أن تطبيقه مرهون بقرار من وزير العمل على منطقة عقارية معينة بعد النشر في الجريدة الرسمية، كما أن بعض الدول العربية كانت يتم شهر التصرفات العقارية في سجلات الطابو بعد أن كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية وما بها من قوانين وتشريعات إلى عصر الخلافة العثمانية.

كما خرجت بعدة توصيات أبرزها: إفراد نصوص خاصة بنظام السجل العيني في القانون المصري لما نجده من تردد لما جاء بمادتي القانون المدني، لكن بالمقابل قانون السجل العيني ولائحته التنفيذية قد خليا من بيان أثر التجزئة للوحدات العقارية، ووجوب توحيد جهات الشهر في مصر إذ أنه لا زال توحيد جهات الشهر غير موجود حقيقية في القانون المصري، وعمل دورات تدريبية ومؤتمرات للتوعية بأحكام السجل العيني في التشريعات العربية التي قامت بتطبيقه فعليًا من أجل الاستفادة به أثناء تطبيقه في مصر.

الكلمات الرئيسية:

- السجل العيني.
- الوحدة العقارية.
- نظام الطابو.

Abstract

This study aimed to clarify the legal nature of the in-kind record in Egyptian law, and the legislation of Arab countries that adopted the in-kind registry system, such as the Saudi system, Jordanian, Moroccan, Algerian, Lebanese...etc. In order to clarify the concept of the in-kind record and the method of its application, whether it is optional or mandatory, and whether it is gradually or all at once.

The problem of the study came through the question: What are the most prominent features of the in-kind record in Egyptian law and the laws of Arab countries?

During this study, the descriptive approach was followed due to its relevance to this type of studies.

It came out with several results, most notably: Egypt still did not apply the in-kind registry system despite its legislation in 1964. The real estate month law is still in force with the amendments, the latest of which is in 2022 AD. Also, in the legislation of Arab countries that implemented the in-kind registry system, they gradually implemented it, as Its application is subject to a decision by the Minister of Labor on a specific real estate area after publication in the Official Gazette. In addition, some Arab countries used to declare real estate transactions in the title deed records after they were subject to the provisions of Islamic Sharia and its laws and legislations until the era of the Ottoman Caliphate.

It also came out with several recommendations, most notably: the individual texts of the in-kind registry system in the Egyptian law due to the repetition of the two articles of the civil law. The unification of the month's bodies still does not exist in Egyptian law, and training courses and conferences were held to raise awareness of the provisions of the in-kind record in Arab legislation that actually applied it in order to benefit from it during its application in Egypt.

مقدمة

وهو ما جعل البعض^(١) يُطلق على الشهر وفق نظام السَّجَل العيني بأنه شهر عيني وخاص، فهو عيني لكون القيد يتم وفق اسم العقار لا باسم مالكه، وأمَّا خاص؛ لأنه يُخصص لكل عقار صحيفة عقارية يُقيد فيها كافة التصرفات التي تخص ذلك العقار، فيكفي معرفة

إن نظام السَّجَل العيني هو ذلك النظام الذي يتخذ العقار أساسًا للتسجيل في صحيفة العقار، ويكون التسجيل ذا حُجية مُطلقة، فكل ما يتم ذكره في الصحيفة هو عين الحقيقة لكل ما يخص العقار، كما أنه يمنح الثقة لنظام السَّجَل العيني ليثبت الحقوق وليمنع من الطعن في ذلك التسجيل.

١- محمود شوقي بك، الشهر العقاري علماً وعملاً بين الماضي والمستقبل، دون دار نشر، ١٩٩٤م، ص ٤٢.

مكان العقار ليتم معرفة مالكة والحقوق والقيود المقررة عليه، بعكس نظام الشهر الشخصي المتبع في مصر وغيرها من البلاد التي لا تطبق السجل العيني فيكون البحث باسم المالك حتى يتم الوصول إلى العقار.

وفي مصر كانت مرحلة الشهر الشخصي ما كانت إلا تمهيداً لإدخال نظام السجل العيني إلى مصر وبدأت تلك المرحلة نظرياً بصدور قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م. وعلى الرغم من الأهمية الكبيرة لصدور قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م إلا أنه لم يخرج للنور فعلياً إلا في ٤ مارس لعام ١٩٧٦م، أي بعد ١٢ عام من صدوره. ويرجع ذلك أنه تم تعليق تطبيق القانون إلى صدور قرار من وزير العدل يشمل الأقسام المساحية التي يطبق عليها نظام السجل العيني ويستمر نظام الشهر الشخصي في غيرها من الأقسام الغير محددة^(١).

أما البلاد العربية فقد اتجهت للأخذ بنظام السجل العيني منذ عشرات السنوات كالنظام السعودي والقانون الجزائري والقانون الأردني وغيرهم.

مشكلة البحث

يرى البعض^(٢) أن فكرة نظام السجل العيني (وهي أن كل تصرف عقاري يُوجب تدخل السلطة العامة من أجل تطهير العقار من كافة الحقوق غير المقيدة في السجل العيني) لا ترجع بالأساس إلى تورنس فقد عُرفت في فرنسا قبل الثورة بنظام التملك المعروف

نظراً للأهمية الكبيرة لمعرفة الطبيعة القانونية للسجل العيني في القانون المصري من ناحية تطبيقه باعتبار أن السجل العيني يقوم بتسجيل الحقوق وليست التصرفات عكس نظام الشهر الشخصي، الذي يقوم على تسجيل التصرفات، حيث كان يقوم بقيود التصرفات وإدراج البيانات في سجلات الشهر بأرقام متسلسلة ليقوم بحفظ صورتها على ورق أزرق إن كانت محررات موثقة أو حفظ صور المحررات إن كانت عرقية مصدق على التوقيعات فيها، أي أن القيد هو ما يفرق السجل العيني الذي تأخذ به معظم الدول حالياً عن الشهر الشخصي.

كذلك فإننا نجد أن غالبية دول العالم الآن تأخذ بنظام السجل العيني ومنه الدول العربية كسوريا ولبنان والمملكة العربية السعودية. أمّا المشرع المصري فحين قام بتشريع قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م قام بنقل الحقوق المتعلقة بالعقار كما كانت في قانون

١ - راجع محمود عبد الرحمن محمد، الشهر العقاري والتوثيق، الجزء الأول (القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م وتعديلاته)، ١٩٩٨م، ص ٥٧

٢ - أشار إليه إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الاسكندرية، مطابع جريدة السفير، ١٩٧٨م، هامش رقم ١ ص ٤٠، منصور وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م، ص ٣٧.

التصرفات، وهو يرادف مصطلح الشهر العيني. والمعنى الثاني هو السجلات والدفاتر والخرائط المعدة لقيّد التصرفات العقارية^(١).

لكن نظراً لأن نظام السجل العيني لا يُمكن قيامه بدون السجلات والخرائط والدفاتر فإن المقصود به يقتضي ضم المعنيين لبعضهما البعض بحيث يدل مفهوم السجل العيني على السجلات والدفاتر، والوثائق التي يقوم عليها^(٢).

يُعرف السجل العيني بأنه "النظام الذي يجعل من الوحدة العقارية أساساً لشهر التصرفات العقارية، فهو يتخذ عين العقار محل لشهر التصرفات عن طريق تخصيص لكل عقار رقم وصحيفة ولا يقوم الشهر من خلاله على الأشخاص القائمين بالتصرفات"^(٣).

كما يُعرف السجل العيني بأنه "مجموعة من الصحائف، تبين أوصاف كل عقار، وتبدأ أوصاف العقار ببيان نوعه أو طبيعته، وهل هو عقار مبني أو أرض زراعية"^(٤).

الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م دون مراعاة للفوارق الكبيرة بين نظام السجل العيني ونظام الشهر الشخصي وهو ما جاءت عليه صياغة نصوص السجل العيني تدل على قيد التصرفات المنشئة والمقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية

أهداف البحث

١- بيان مفهوم السجل العيني في مصر وبعض التشريعات العربية.

٢- توضيح طريقة تطبيق السجل العيني في مصر وبعض التشريعات العربية.

٣- التأكيد على أن أبرز الخلافات بين الدول العربية التي طبقت نظام السجل العيني من حيث نشأته وطريقة تطبيقه.

٤- الاستفادة من التجارب العربية من أجل التطبيق الفعلي لقانون السجل العيني في مصر.

منهج البحث

سأستبع خلال هذا البحث المنهج الوصفي لمناسبته لذلك النوع من الدراسات.

خطة البحث

اقتضت دراسة الموضوع إلى تقسيم البحث على النحو التالي:

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للسجل العيني في القانون المصري.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للسجل العيني في التشريعات العربية.

المطلب الأول : مفهوم السجل العيني في القانون المصري

يدور نظام السجل العيني حول معنيين كما يذهب بعض الفقه. المعنى القانوني باعتباره وسيلة لشهر

١- راجع إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص ٢٥.

٢- راجع إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص ٢٦، ورمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، طبعة أولى، المنيا، دار الألفي، ٢٠٠١م، ص ٤٤.

٣- راجع لطفي رمزي أمين جندي، نظاماً الشهر الشخصي والسجل العيني دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة فرع بني سويف، ٢٠٠٠م، ص ١٨٣ ومحمود سيد أحمد إبراهيم، المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠١١م، ص ١٢٤.

٤- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (٧) شرح قانون السجل العيني طبقاً للقانون رقم ١٤٢/١٩٦٤م نظام السجل واللائحة التنفيذية رقم ٨٢٥/١٩٧٥م والتعليمات، القاهرة، دار الحفانية، ٢٠١٩م، ص ١٨.

التصرفات وطبيعتها، وهل يثقل العقار حقوق أو تكاليف عينية أم لا، ليكون على بينه من أمره في الإقدام على التعامل عليه أم لا وحتى يكون مطمئناً أنه يتعامل مع المالك الحقيقي^(٣).

كما يُلاحظ أن الوحدة العقارية هي الأساس الذي يرتكز عليه نظام السجل العيني، حيث يتم تخصيص سجل أو مجموعة سجلات لكل وحدة عقارية، يكون السجل سهل الحمل قابل للتوسع لإضافة أي معاملات جديدة عليه، ويُعتبر السجل هو المرآة التي توضح الحالة القانونية والمادية للوحدة العقارية، حيثُ عن طريق إلقاء النظر على السجل يتم التعرف على رقم العقار ومساحته والحقوق والأعباء التي تثقله^(٤).

ويُلاحظ أن غالبية التشريعات قد عرفت السجل العيني تعريفاً شكلياً باعتباره مجموعة من السجلات التي

ويخصص لكل سجل عيني قسم مساحي لكل وحدة عقارية صحيفة تأخذ رقماً تنظمها القواعد الخاصة بإمساك السجلات^(١).

ويُمكنني تعريف نظام السجل العيني بأنه: نظام يقوم على الشهر العيني للوحدة العقار في صحيفة واحدة، أو مجموعة صحائف تبين بيانات العقار والحقوق العينية الواردة عليه، سواء الأصلية، أو التبعية، والتصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق عيني أصلي^(٢)، وكذلك الالتزامات المترتبة عليه، ويتميز ذلك النظام بالحجية المطلقة للقيود وتحقيق الأمان العقاري التام.

وبمقتضى تلك التعاريف يمكن القول إن نظام السجل العيني يُعني أن يكون هناك سجلاً عاماً في البلد أو المحافظة الواحدة، يتم تخصيص صحيفة فيه لكل وحدة عقارية يُدوّن فيها الحالة القانونية للعقار مثل: المالكين، وتاريخ امتلاكهم، وأسماء المتصرفين، وما يثقله من رهون برقم محدد وطرق كسب الملكية، ومن خلال هذا التاريخ يتم إثبات كافة التصرفات القانونية الواقعة على العقار أول بأول. وعلى كل من يريد التعامل في هذا العقار، أن يُراجع صحيفته لمعرفة تاريخه، وملاكه السابقين المتعاقبين على التسجيل، وكذلك نوع

٣- راجع محمود سيد أحمد إبراهيم، المرجع السابق، ص ١٢٤. ويفرق البعض بين كون العقار هو أرض معدة للبناء أو أرضاً زراعية. فإذا كان العقار أرض مبنية فيتعين تحديد رقم التنظيم، واسم الحي، والقسم، والشارع ومساحته وحدوده الأربعة شرقاً وغرباً وشمالاً وجنوباً، ويكون رسم تلك الحدود على خرائط أصلية موضحة عدد الأدوار أو الشقق وغيرها من الأوصاف، أمّا إن كان العقار أرضاً زراعية فيتم تعيين رقم الحوض ومقاسه واسم القرية والمركز التابع لها والمدينة والمحافظه ومساحتها ومساحتها والضرائب عليها.

وتجدر الإشارة أنه إذا حدث خلاف بين موقع القطعة في المستندات عن الموجودة تحت وضع اليد يتم اعتبار القطعة تحت وضع اليد، وحسب نصوص المادتان (٤١، ٤٢) من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير العدل رقم ١٩٧٥/٨٢٥م يمكن تجاوز الحدود الطفيفة متى كان وضع اليد ثابتاً بحدود ثابتة غير منازع فيها، كما يتم فحص المستندات والخرائط والكروكي على الطبيعة الواردة بها وكتابة أسماء الملاك في دفتر المساحة حسب نص المادة (٥٤) من اللائحة التنفيذية رقم ١٩٧٥/٨٢٥م. (راجع في ذلك محمد المنجي، مرجع سابق، ص ١٨).

٤- مندي حمزة محمد، السجل العيني ثورة في نظام الشهر، دون دار نشر، ٢٠٠٨م، ص ٣٤-٣٥.

١- يقصد بالقسم المساحي المنطقة العقارية من أحواض وأقسام يشملها قرار وزير العدل وبينى عليها قواعد السجل العيني في الأراضي الزراعية. (راجع ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر والتوثيق والسجل العيني والرسوم، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي والجمعية المصرية لمُتَمَنّي الأُملاك العقارية، جامعة الأزهر، في الفترة من ٢٥- ٢٧ يونيو ٢٠٠٢م، ص ٢١).

٢- وهو ما نصت عليه المادة (٢٦) من قانون السجل العيني المصري رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م بقيد جميع التصرفات التي يكون من شأنها إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال حق عيني أصلي، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لذلك، وكذلك الوصية والوقف.

القانون على ستة أبواب جاء الباب الأول: تحت عنوان أحكام عامة، والباب الثاني: في إثبات الحقوق في السجل العيني، والباب الثالث: في القيد في السجل العيني، والباب الرابع: في مستندات الملكية والشهادات، والباب الخامس: في أحكام متنوعة، والباب السادس: في الفهارس والاطلاع والشهادات.

وقد جاءت المادة الأولى لتعرف السجل العيني بأنه:

"السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تُبين أوصاف كل عقار، وتُبين حالته القانونية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".

يلاحظ على هذا التعريف الذي أورده قانون السجل

العيني عدة ملاحظات:

١- هذا التعريف الذي أورده المادة الأولى كما جاء في مشروع المذكرة الإيضاحية بند ١٤ أنه مأخوذ من القرار رقم ١٨٨ وتاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦م للسجل العيني السوري بعد تبديل كلمة صحائف بكلمة وثائق^(٣).

٢- هناك تكرار لبعض الكلمات، وترادف لبعضها الآخر، وهو الأمر الذي يخالف ما يجب أن يكون عليه التعريف من إيجاز ودقة، فنجد كلمة "تبين" تكررت مرتين، ثم تلتها كلمة "تنص"، ثم ترادفت عبارة "حالته القانونية"، وعبارة "المعاملات والتعديلات المتعلقة به"؛ لذا فقد كان يستوجب الأمر أن يكون تعريف السجل العيني مختصراً ودقيقاً وأرى أنه يمكن أن يكون "السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين الحالة القانونية والمادية للعقار".

٣- مندي حمزة محمد، السجل العيني ثورة في نظام الشهر، المرجع السابق، ص ٣٤.

تنظم الحالة المادية والقانونية للعقار وما يطرأ عليه من تغيرات، غير أن الفقه ينظر للسجل العيني نظرتين:

النظرة الأولى: موضوعية وهي أن السجل العيني هو عبارة عن قيد ينشأ بموجبه الملكية العقارية وما يتفرع عنها من حقوق وأوضاع قانونية. **والنظرة الثانية:** شكلية وهي عبارة عن وثائق تتضمن مسح العقار وبيان طبيعته المادية والقانونية من وقت مسح العقار.

أي أن التعريف الصحيح للسجل العيني هو يشمل النظريتين الموضوعية من خلال التنظيم القانوني للملكية العقارية والشكلية من خلال الوثائق والمستندات التي تحدد حدود العقار^(١).

إن إعمال نظام السجل العيني يتطلب إجراء خطوات تمهيدية قد تستغرق الوقت الطويل من ناحية الحصر والمساحة. وقد اختلفت الدول فقد جعل بعضها نظام السجل العيني اختياري كأستراليا، والبعض الآخر جعله إجباري كمصر، حيث في مصر تمّ تحديد المساحة التي ينطبق عليها نظام السجل العيني، ثمّ يتم تطبيقه تدريجياً في كافة الأماكن وهو ما يُسمى بالقيد الجماعي أو الإلزامي لكافة العقارات^(٢).

أمّا عن إدخال نظام السجل العيني في مصر فنجد أنه قانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م. وقد اشتمل

١- عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج ١٠، ع ١، الجزائر، ٢٠١٧م، ص ٢٥١-٢٥٢.

٢- جدير بالذكر أن مصر قد أخذت بنظام القيد الإلزامي والذي بموجبه تتحمل الدولة كافة أعباء القيد، وقد سبقتها سوريا ولبنان وتونس والأردن والجزائر والعراق والسودان. وهناك دول عربية أخرى قد أخذت بنظام القيد الأول الاختياري كالمغرب وليبيا. (راجع مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م، ص ٩٦).

نظام السَّجَل العيني جاء ليزيل كافة العيوب والمشكلات التي وُجدت في نظام الشهر الشخصي.

كما نصت المادة الثانية منه على أنه "تتولى مصلحة الشهر العقاري ومكاتبها، وأموريتها أعمال السَّجَل العيني طبقاً لأحكام هذا القانون".

وكذلك نصت المادة الثالثة على أنه "يختص كل مكتب من مكاتب السَّجَل العيني دون غيره بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه"^(٣).

٣- وقد نصت المادة (٥) من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق على "تقوم مكاتب السَّجَل العيني بما يأتي:

- ١- إجراء القيد الأول بالسَّجَل العيني.
- ٢- حفظ أصول دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وخرائط المساحة ومحاضر التحقيق في الطبيعة وجميع الوثائق المتعلقة بالقيد الأول.
- ٣- حفظ أصول صحائف الوحدات العقارية.
- ٤- تصوير دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وصحائف الوحدات العقارية وموافاة إدارة محفوظات السَّجَل العيني بصورة منها.
- ٥- إعداد الفهارس الشخصية الهجائية المجانية وملاحقها، وموافاة إدارة محفوظات السَّجَل العيني بصورة منها.
- ٦- مراجعة المحررات التي تقدم من أصحاب الشأن تمهيداً لقيدها في السجل.
- ٧- إثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها في صحائف الوحدات الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها.
- ٨- حفظ المحررات التي تم القيد أو التأشير بمقتضاها في صحائف السجل.
- ٩- تسليم صور من صحائف الوحدات العقارية (سندات الملكية) للملاك.

١٠- استخراج الشهادات من واقع صحائف الوحدات العقارية.

١١- الترخيص بالاطلاع (الكشف النظري) على الفهارس الشخصية الهجائية.

١٢- إعداد الكشوف اليومية بالقيود والتأشير التي تمت في السَّجَل العيني وإرسال صور منها إلى المأموريات المختصة وإدارة المحفوظات".

يقوم السَّجَل العيني بإفراد صحيفة لكل وحدة عقارية يتم ترقيمها حسب القواعد الخاصة بكيفية إمساك السَّجَل، وتوضح اللائحة التنفيذية كيفية إمساك السَّجَل العيني، والوثائق المتعلقة به. وتفيد في كل صحيفة بيانات الوحدة العقارية وأسماء الملاك، وتقوم مصلحة الشهر العقاري بوضع علامات وحدود لكل وحدة عقارية، ويقوم الموظفون المنوط لهم بعمليات المساحة القيام بالتحديد ووضع تلك العلامات. وقد نصت المادة (٦٢) من قانون السَّجَل العيني على أن "علامات تحديد الوحدات العقارية مملوكة للدولة، فإذا فقدت أية علامة، أو أُلغيت، أو غير مكانها بمعرفة أحد من غير الموظفين المختصين، فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من ثبتت مسئوليته والاحصَّلت تلك المصروفات من واضعي اليد والملاك الذين وضعت العلامة لتحديد وحداتهم وذلك بالتضامن فيما بينهم بالطرق الإدارية".

ويكون لكل سجل في القسم المساحي فهرس شخصي هجائي، يكون لكل مالك فيه صحيفة خاصة يوضح فيها الوحدات العقارية المملوكة له داخل القسم المساحي، وتكون بيانات هذا الفهرس من بيانات السَّجَل العيني^(١).

ويرى البعض^(٢) أن إفراد صفحة وسجل لكل عقار خاص به ومثبت فيه اسم الملاك أو المتصرفون بعد التحقق من سند الملكية، هو ما يُعطي هذا النظام الضمانة الأكبر عن نظام الشهر الشخصي فالقوة المطلقة للقيد هي الأساس الذي يقوم عليه، فكل ما يقيد في السَّجَل العيني هو الحقيقة ذاته بالنسبة للغير، وقد قيل بحق أن

١- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، ج٩، فقرة ١٥٧، دار الشروق، ٢٠١٠م، ص ٣٨٨.

٢- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، سلسلة دليل المحامي، طبعة أولى، ١٩٨٩م، ص ١٦٧.

كما نصت المادة الرابعة من ذات القانون على أنه:

"يُخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية، تُرقم وفقاً للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل".

وقد جاء في حكم محكمة النقض المصرية بأن:

"المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المواد ٣، ٤ / ٢، ٢٦، ٣٢ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني يدل على أن أحكام قانون السجل العيني تطبق على المدن والقرى التي يصدر بتحديد قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها، وأنه يجب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، ويجب كذلك قيد الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العيني، وأنه يترتب على عدم قيد هذه الحقوق في السجل العيني أنها لا تنشأ، ولا تنتقل، ولا تتغير، ولا تزول، لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير، ذلك أن القيد في السجل العيني وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون له قوة مطلقة، ومعناه أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، وبذلك يصبح من يتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل، بما يقتضى أن يؤشر بالدعوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة التي تستمد من القيد فيه"^(١).

فأول خطوة لتطبيق نظام السجل العيني هو إنشاء سجل في كل قسم مساحي تحصر فيه كافة الوحدات العقارية الموجودة داخل القسم المساحي، وتفرد لكل وحدة عقارية صحيفة خاصة بها تدون بها الحقوق

وهو ما يسمّى بالقيّد الأول، فقد نصت المادة (١١) من قانون السجل العيني على:

"لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقرررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق شهره"

لذلك تستخلص بيانات الصحف من المصادر التالية:

- ١- دفتر المساحة وسجلات الأقطان.
- ٢- التصرفات السابق شهرها والمدونة في دفاتر الشهر العقاري.
- ٣- استثمارات التسوية التي أشارت لها المادة (١٩/١) من قانون السجل العيني والتي نصت على أنه "في أحوال التبادل على عقارات بعقود لم تُشهر وفي أحوال وضع اليد على عقارات مُفرزة بمقتضى عقود قسمة لم تُشهر وفي جميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات مشهورة يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد الشهرين المشار إليه في المادة السابقة بإثبات اتفقاتهم في استثمارات تسوية تقوم مقام المحررات المشهورة وتسلم هذه الاستثمارات إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقاً لها...".

فاستثمارات التسوية تقوم مقام المحررات المشهورة ويتم تسليم تلك الاستثمارات إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني من أجل إثبات الحقوق الواردة على الوحدات العقارية تبعاً لها^(٢). وقد جاءت المذكرة الإيضاحية لقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م لتعرف السجل

٢- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج٩، فقرة ١٥٧، ص ٣٨٨.

١- الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٢٠١٢/٣/١٩م

يتعامل مع عقار مُقيد في السَّجَل العيني له الحماية من أي دعوى غير ظاهرة في السجل، وهي الميزة التي يقررها نظام السَّجَل العيني دون الشهر العقاري الشخصي^(٣). وقد صدر نظام السَّجَل العيني للعقار بالمرسوم الملكي رقم (٦) وتاريخ ١٤٢٣/٢/١١هـ وقد جاء في (٧٨) مادة نظمت القيد في السَّجَل العيني وما يترتب عليه من آثار^(٤).

كما يمكن أن نلاحظ من التجربة السعودية في

تطبيقها لنظام السَّجَل العيني أنها طبقت نظام السَّجَل العيني بالتدرج، حيثُ أن تطبيقه مرهون بقرار من وزير العمل على منطقة عقارية معينة بعد النشر في الجريدة الرسمية لمدة ستين يوم قبل التنفيذ. وتم تقسيم القيد في السَّجَل العيني إلى قسمين: القيد الأول، والقيد المتتالية. وبناءً على قرار وزير العدل وتحديد المناطق التي يطبق فيها السَّجَل العيني يتم البدء في أعمال التحرير والتجديد، من خلال إعداد الخرائط المساحية وحصر الوحدات العقارية وتحديد بها بعلامات ثابتة خاصة بالدولة. ثم يتم تقديم تلك المستندات إلى إدارة السجل العقاري ويتم توثيقها خلال مدة ثلاثين يوماً وتُقيد

٣- وقد أكدت ذلك المادة (٣) من قانون السَّجَل العيني السعودي والتي تنص على أن للبيانات المقيدة بالسجل لها قوة إثبات مطلقة، ولا يمكن الطعن عليها بعد انتهاء مواعيد الطعن إلا إن كانت مخالفة للأصول الشرعية. (راجع في ذلك أحمد السعيد الزقرد، شرف عبد العظيم عبد القادر، الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي، مكتبة الرشد ناشرون، الطبعة الثالثة، ٢٠١٦م، ص ١٦٦-١٦٧).

٤- راجع حامد مصطفى، نظام التسجيل العقاري في المملكة العربية السعودية، وثائق ونصوص مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، ٢١-٢٦ مارس ١٩٧٢م، ص ٥٦١ وما بعدها، وسليمان بن جابر بن سالم الفيقي، أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الأمام محمد بن سعود الإسلامية، ٢٠٠٠م، ص ٣.

العيني حين قررت أن للتسجيل طريقان: الأول: نظام الشهر الشخصي ويكون وفق أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف، والثاني نظام التسجيل العيني، والذي يعول على العقار ذاته ويبين كافة التصرفات الواردة عليه^(١).

وتجدر الإشارة إلى أن نظام السَّجَل العيني في

مصر نظام يقوم على أساس شخصي وعيني، حيثُ يتكون من مجموعة سجلات تُقيد فيها أسماء الملاك وفق أرقامهم الأبجدية، وسجلات أخرى تُخصص صفحة لكل وحدة عقارية. ويكون لكل مالك صفحة تدون فيها بياناته مُستقاة من البيانات الثابتة في السَّجَل العيني^(٢).

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للسَّجَل العيني في التشريعات العربية

بالنظر للتشريعات العربية التي أخذت بنظام

السَّجَل العيني نجد أن:

- المملكة العربية السعودية:

باعتبار أنها تستمد سياستها ونظامها من الشريعة الإسلامية، فنظام التسجيل بشكل عام ليس بعيداً عن الشريعة الإسلامية إعمالاً لقول الحق تبارك وتعالى (يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل ولا يأب كاتب أن يكتب كما علمه الله فليكتب وليملل الذي عليه الحق) (البقرة: ٢٨٢). وقد اتجه المنظم السعودي إلى الأخذ بنظام السَّجَل العيني وليس الشهر العقاري الشخصي، إذ يعطي للقيد حُجية مطلقة، وأن البيانات الواردة بالقيد تعد قرينة قانونية قاطعة تكون حُجة أمام الغير، ويُصبح من

١- محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الثاني عشر (حق الملكية)، دار محمود للنشر والتوزيع، ٢٠١٨م، ص ٣٢٨.

٢- عبد الرحمن محمد عبد الغني سالم، المشكلات القانونية والعملية لنظام السَّجَل العيني - دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠١٨م، ص ١٠.

والذي يكشف بدقة تنظيم تلك المسألة عن غيرها من التشريعات المقارنة^(٣).

- تونس:

نجد أن التسجيل العقاري بها يكون من اختصاص المحاكم العقارية، ويتم تعيين رئيسها بواسطة أحد الأعضاء ونصت المادة الرابعة من المرسوم رقم ٣ لسنة ١٩٦٤م على "يعين رئيس المحكمة العقارية بقرار أحد أعضائها رئيساً للجنة المسح الخاصة بكل مشيخة...". وفي اليمن صدر قانون السجل العقاري رقم ٣٩ لعام ١٩٩١م والذي يعمل به حتى الآن^(٤).

- المملكة الأردنية:

في البداية كانت الأردن تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية وما بها من قوانين وتشريعات إلى عصر الخلافة العثمانية، والتي وضعت نظام (الدفتري خانة) وذلك بتاريخ ١٨٥٦م وهو يعتبر بمثابة دائرة تسجيل ثم (نظام الطابو) سنة ١٨٥٩م، وقد خضعت الأردن لتلك الأنظمة كمنطقة من مناطق الخلافة العثمانية إلى أن انفصلت الأردن بعد عام ١٩١٨م ثم بعد الاحتلال الفرنسي لسوريا عُرف ما يعرف بأمانة شرق الأردن عام ١٩٢١م. ويعتبر أو قانون يتعلق بالأراضي في المملكة الأردنية الهاشمية كان رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢م وسمي بقانون تسوية الأراضي والمياه، ثم تلاه قانون تحديد الأراضي وتثمينها رقم (٤٢) لسنة ١٩٥٣م وكذلك قانون تحويل الأراضي من ميري إلى أرض ملك رقم (٤١) لسنة ١٩٥١م، وقانون التصرف في الأموال رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٣م والذي ينص في مادته الثانية على أنه "ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي

في السجل العقاري في صحيفة عقارية مُقيد فيها رقم ومساحة وحدود والمالك للوحدة العقارية. كما تجدر الإشارة إلى أنه يُشرف على عمليات القيد الأول قاضي يُعيّن من قبل المحكمة الواقع بدائرتها العقار يعاونه في ذلك موظفين من وزارة الشؤون البلدية والقروية ليساعده في عمليات التحرير والتحديد^(١).

- لبنان:

أخذت بنظام السجل العيني بمقتضى القانون رقم ١٨٨ لسنة ١٩٢٦م تنص المادة (٨) على أن "مع الاحتفاظ بأحكام المواد التالية، يكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية وتكون حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة بها"^(٢).

- المملكة المغربية:

نجد التشريع الصادر في ١٢ أغسطس لعام ١٩١٣م ينص على أنه "تختص بالنظر في العقارات المحفوظة وبكيفية نهاية المحاكم المحدثه بمقتضى الظهير المؤرخ في ١٢ أغسطس ١٩١٣" ويلاحظ أن المغرب لديها مجموعة من التشريعات التي تُنظم العقارات فيها،

١- راجع في ذلك أحمد السعيد الزقرد، أشرف عبد العظيم عبد القادر، المرجع السابق، ص ١٧٦. ويلاحظ أن نظام السجل العيني السعودي قد أوجب قيد جميع التصرفات التي تنشأ أو تزيل الحق العيني وفق المادة (٣٦) من نظام السجل العيني. وبمقتضى ذلك فإن تلك التصرفات التي تنشأ أو تنقل أو تغير أو تزيل حق عيني تكون نافذة بين الطرفين فقط. لكن لا تسري في مواجهة الغير إلا بقيدتها في السجل العقاري. (راجع زين محمود الزين، انقضاء الحق العيني وفقاً لنظام التسجيل العيني السعودي، الناشر الجامعة الأردنية، عمادة البحث العلمي، مج ٤٦، ٤٤، ٢٤، ٢٠١٩، ص ص ١٩٥-٢٢٠، ص ١٩٧).

٢- مصطفى الجمال، البيع في القانونين اللبناني والمصري، الدار الجامعية، ١٩٨٦م، ص ١٣٦.

٣ - علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، طبعة أولى، دار النهضة العربية، ١٩٨٦م، ص ١٦.

٤- عبد الرحمن محمد عبد الغني سالم، المرجع السابق، ص ٢٣.

- العراق:

فبعد أن كانت التصرفات العقارية تشهر في سجلات الطابو^(٤) صدر قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لعام ١٩٧١م والذي وضع مصطلح (تسجيل عقاري) بدلاً من (طابو) حيث يكون هناك نوعين من المعاملات: نوع يكون تابع لإقرار المتعاقدين، والآخر غير تابع. فالنوع الأول يتم توثيقه في سجل خاص بعد تسديد الرسوم القانونية وإقرار المتعاقدين أمام الموظف المختص إن كان التصرف رضائي. أما النوع الثاني وهو الذي لا يتبع إقرار المتعاقدين فيتم قيده في سجل خاص بعد سداد الرسوم المستحقة بعد موافقة رئيس دائرة التسجيل، وهو يشمل البيع والإفراغ المستند لحكم قضائي، والبيع الجاري من قبل الدوائر الرسمية أو غير الرسمية^(٥).

- فلسطين:

ف نجد أن القوانين المطبقة في قطاع غزة والضفة الغربية توجب تسجيل عقد البيع، وقد جعلت عقد البيع عقد شكلي يبطل إذا لم يتم التسجيل أمام الجهات المختصة. ويلاحظ أن القوانين المعمول بها في قطاع غزة والضفة الغربية تسير على نفس مسار القانون الأردني والقانون العراقي، باعتبار أن التسجيل هو ركن أساسي في عقد البيع في تلك المناطق التي يطبق عليها

الأميرية والموقوفة والأموال والمسقات والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي^(١).

- جمهورية الجزائر:

تم تطبيق نظام السجل العيني بمقتضى الأمر ٧٥/٧٤ وتاريخ ١٢ نوفمبر ١٩٧٥م والذي يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس نظام السجل العقاري، وتلى ذلك عدة مراسيم تنفيذية وهي مرسوم ٧٦/٦٢ في تاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦م الذي يقتضي مسح الأراضي بشكل عام والمرسوم ٧٦/٦٣ في تاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦م والذي يقتضي تأسيس السجل العقاري^(٢).

- ليبيا:

نجد أنه كان يطبق نظام السجل العيني بموجب القانون رقم ١٢٠٧ لعام ١٩٢١م، وكذلك قانون التسجيل العقاري عام ١٩٦٥م إلى أن صدر قانون رقم ١١ لسنة ١٩٨٨م، وأخيراً أصدر قانون التسجيل العقاري وأموال الدولة الليبي رقم ١٧ لسنة ٢٠١٠م والذي يعمل به حتى هذه اللحظة^(٣).

١- عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول في السجل العقاري، معهد البحوث والدراسات العربية، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، ١٩٧٣م، ص ٢١-٢٢، وتيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩م، ص ٢١.

٢- نوال جديلي، السجل العيني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ٢٠١٧م، ص ٣٦.

٣- عبد الرحمن محمد عبد الغني سالم، المرجع السابق، ص ٢٢-٢٣.

٤- كان النظام العراقي يأخذ بنظام الطابو لسنة ١٩٣٤م والذي يعتد بموقع العقار في التسجيل، والذي هو وراثته من الدولة العثمانية والذي كان يقوم بتحرير كافة العقارات داخل العراق، سواء في القرى، أو المدن، أو حتى خارجها. (راجع حول هذا المعنى حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري والسوري، الجزء الأول الحقوق العينية الأصلية جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالمية، ١٩٦٤م، ص ١٨٠).

٥- راجع عبد المجيد الحكيم، شهر التصرفات العقارية في القانون العراقي، مجلة المحاماة، العددان الأول والثاني، السنة الثانية والخمسون، يناير وفبراير ١٩٧٢م، ص ١٥٤.

الخاتمة

وفي نهاية الدراسة نكون قد أوضحنا الطبيعة القانونية للسجل العيني في مصر والبلاد العربية يمكن القول أن تلك التشريعات العربية التي أخذت بنظام السجل العيني يُمكنني ملاحظة أنه رغم أن نظام الشهر العقاري في مصر قد سبقها جميعاً من الناحية التاريخية وصولاً إلى تشريع قانون السجل العيني عام ١٩٦٤م، إلا أن العديد من الدول العربية قد سبقتنا بتطبيقها لهذا النظام فعلياً لكننا إلى هذه اللحظة نجد صعوبات في تطبيقه، بعضها يرجع إلى جانب التكاليف الباهظة، وبعضها يرجع إلى الجانب المساحي وغير ذلك، وعلى الرغم من تطورنا في تشريعات عديدة أخذنا بها الريادة في التشريعات العربية إلا أننا لا زلنا عاجزين عن تطبيق نظام السجل العيني كما تطبقه معظم دول العالم.

فعلى الرغم من التطورات التي مرّت بها التشريعات العربية من تطبيقها لنظام السجل العيني لكنها ظلت عند مرحلة "الدفاتر الخاقانية" في مرحلة التطبيق، وهذا مرجعه لأن تلك الدول كانت تتبع الدولة العثمانية قبل أن تقوم بعض الدول الأوروبية باحتلالها وتطبق نظام السجل العيني بها.

وباعتبار أن السجل العيني لا يتكون في سجل واحد، بل مجموعة سجلات يتكون منها نظام السجل العيني ويرتكز على العقار أو الوحدة العقارية كعنصر ثابت عليه تقوم التصرفات وليس متغير كصاحب العقار

ج- صورة جوية للمناطق الغير ممسوحة تحفظ بالمركز الرئيسي ويستعان بها في تهيئة الخرائط العامة وتنظم الخرائط العامة والخاصة وفق أسس فنية تحدد مقاييسها حسب طبيعة المنطقة وما تصدره المصلحة من تعليمات فنية بهذا الشأن". (راجع مصطفى احمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م، ص ١١١).

نظام التسجيل. أمّا غيرها من المناطق التي لا يطبق عليها نظام التسجيل فينطبق عليها قانون الأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨م حيث أن فيه تنتقل الملكية بالسند الخارجي الذي يقترن بالتصرف الفعلي في العقار وفق شروط حددها القانون^(١).

- اليمن:

نجد أنه قد سجل قانون السجل العقاري رقم ١٢ لسنة ١٩٧٦م أعقبه قانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٩١م والذي بموجبه تم إنشاء السجل العقاري ومصالحة المساحة، وتم العمل بموجب نظام السجل الشخصي إلى أن صدر قانون رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٦م والذي ينظم السجل العقاري للهيئة العامة للأراضي والتخطيط العمراني، والذي يتتبع تلك التشريعات يجدها أنها لا زالت لا تطبق نظام السجل العيني بمعناه الصحيح حيث يتبع السجل العقاري وزارة الأشغال أو مصلحة المساحة حسب الأحوال^(٢).

١ - مصطفى أحمد مصطفى فرحان، تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، فلسطين، ٢٠٠٣م، ص ١.

٢- محمد محمد الدريبي، السجل العقاري بين التبعية والاستقلال، أوراق العمل والمداخلات المقدمة في ندوة: التوعية الإعلامية بأهمية التوثيق ودوره في حفظ الحقوق والحد من المنازعات، الناشر المعهد العالي للقضاء- اليمن ٢٠٠٨م، ص ١٣٦-١١٧، ص ١١٨. وقد أكدت على أهمية الخرائط المساحية في معرفة حدود العقار المادة (٤) قانون السجل العقاري اليمني من قانون السجل العقاري اليمني رقم ٣٩ لسنة ١٩٩٤م على أنه يستند التسجيل العقاري على رسوم هندسية أو خرائط تبين شكل العقار ومساحته وحدوده وعلاماته المميزة وهذه الخرائط هي: "أ- خرائط عامة تبين جملة الوحدات العقارية الداخلة في منطقة معينة أو جزء منها وتحفظ صورة هذه الخرائط في المركز الرئيسي وصورة في المكتب المختص.

ب- خرائط خاصة وهي: الخرائط المتعلقة بكل وحدة عقارية وترفق صورة بالصحيفة العينية وتحفظ صورة منها في الملف الخاص بالوحدة العقارية.

• وجوب توحيد جهات الشهر في مصر إذ أنه لا زال توحيد جهات الشهر غير موجود حقيقة في القانون المصري، فهناك تقاسم اختصاصها مع مصلحة الشهر العقاري دون أن يكون لتلك المصلحة هيمنة وسلطة عليها وهو ما يعدد جهات الشهر.

• عمل دورات تدريبية ومؤتمرات للتوعية بأحكام السجل العيني في التشريعات العربية التي قامت بتطبيقه فعلياً من أجل الاستفادة به أثناء تطبيقه في مصر.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب العلمية:

- أحمد السعيد الزقرد، أشرف عبد العظيم عبد القادر، الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي، مكتبة الرشد ناشرون، الطبعة الثالثة، ٢٠١٦م.
- راجع محمود عبد الرحمن محمد، الشهر العقاري والتوثيق، الجزء الأول (القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م وتعديلاته)، ١٩٩٨م.
- رمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، طبعة أولى، المنيا، دار الألفي، ٢٠٠١م.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، ج٩، دار الشروق، ٢٠١٠م.
- عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول في السجل العقاري، معهد البحوث والدراسات العربية، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، ١٩٧٣م.

أو الحق العيني هو محور الشهر كما كان في نظام الشهر الشخصي. وعن طريق هذا النظام والذي يتكون من مجموعة صحائف منها يتكون السجل العيني.

النتائج

• لا زالت مصر لم تطبق نظام السجل العيني على الرغم من تشريعه عام ١٩٦٤ فلا زال قانون الشهر العقاري سارياً مع التعديلات التي تتم فيها آخرها عام ٢٠٢٢م.

• في تشريعات الدول العربية التي طبقت نظام السجل العيني قامت بتطبيقه بالتدرج، حيث أن تطبيقه مرهون بقرار من وزير العمل على منطقة عقارية معينة بعد النشر في الجريدة الرسمية.

• بعض الدول العربية كانت يتم شهر التصرفات العقارية في سجلات الطابو بعد أن كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية وما بها من قوانين وتشريعات إلى عصر الخلافة العثمانية.

• تقيد في السجل العيني بكل صحيفة بيانات الوحدة العقارية وأسماء الملاك، وتقوم مصلحة الشهر العقاري بوضع علامات وحدود لكل وحدة عقارية، ويقوم الموظفين المنوط لهم بعمليات المساحة القيام بالتحديد ووضع تلك العلامات.

التوصيات

• أفراد نصوص خاصة بنظام السجل العيني في القانون المصري لما نجده من ترديد لما جاء بمادتي القانون المدني، لكن بالمقابل قانون السجل العيني ولائحته التنفيذية قد خليا من بيان أثر التجزئة للوحدات العقارية.

• ضرورة بقاء المشرع بمعالجة تلك المسائل الهامة نظراً لما قد ينجم عن عدم النص عليها من مشكلات تتعلق بتقرير الحقوق أو شطبها وعدم قيدها.

ثانياً: الرسائل العلمية (الماجستير والدكتوراه):

- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، طبعة أولى، دار النهضة العربية، ١٩٨٦م.
- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (٧) شرح قانون السجل العيني طبقاً للقانون رقم ١٩٦٤/١٤٢م نظام السجل واللائحة التنفيذية رقم ١٩٧٥/٨٢٥م والتعليمات، القاهرة، دار الحقانية، ٢٠١٩م.
- محمد سعد خليفة، السجل العيني (دراسة في القانون المصري والليبي)، دار النهضة العربية، ١٩٩٧م.
- محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الثاني عشر (حق الملكية)، دار محمود للنشر والتوزيع، ٢٠١٨م.
- محمود شوقي بك، الشهر العقاري علماً وعملاً بين الماضي والمستقبل، دون دار نشر، ١٩٩٤م.
- مصطفى احمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م.
- مصطفى الجمال، البيع في القانونين اللبناني والمصري، الدار الجامعية، ١٩٨٦م.
- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الاسكندرية، مطابع جريدة السفير، ١٩٧٨م.
- عبد الرحمن محمد عبد الغني سالم، المشكلات القانونية والعملية لنظام السجل العيني - دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠١٨م.
- لطفي رمزي أمين جندي، نظاماً الشهر الشخصي والسجل العيني دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة فرع بني سويف، ٢٠٠٠م.
- محمود سيد أحمد إبراهيم، المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠١١م.
- مصطفى أحمد مصطفى فرحان، تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، فلسطين، ٢٠٠٣م.
- منصور وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م.

ثالثاً: الأبحاث والمقالات المنشورة:

- ثناء عبد الوهاب القاضي، الإطار التشريعي المنظم لأعمال الشهر والتوثيق والسجل العيني والرسوم، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي والجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية، جامعة الأزهر، في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م.
- مندي حمزة محمد، السجل العيني ثورة في نظام الشهر، دون دار نشر، ٢٠٠٨م.
- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م.
- وتيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، طبعة أولى، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩م.

- حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري والسوري، الجزء الأول الحقوق العينية الأصلية جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالمية، ١٩٦٤م.
- حامد مصطفى، نظام التسجيل العقاري في المملكة العربية السعودية، وثائق ونصوص مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، ٢١-٢٦ مارس ١٩٧٢م.
- زين محمود الزين، انقضاء الحق العيني وفقاً لنظام التسجيل العيني السعودي، الناشر الجامعة الأردنية، عمادة البحث العلمي، مج ٤٦، ع ٢٤، ٢٠١٩م.
- سليمان بن جابر بن سالم الفيقي، أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الأمام محمد بن سعود الإسلامية، ٢٠٠٠م.
- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، سلسلة دليل المحامي، طبعة أولى، ١٩٨٩م.
- عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج ١٠، ع ١، الجزائر، ٢٠١٧م.
- عبد المجيد الحكيم، شهر التصرفات العقارية في القانون العراقي، مجلة المحاماة، العددان الأول والثاني، السنة الثانية والخمسون، يناير وفبراير ١٩٧٢م.
- محمد محمد الدريبي، السجل العقاري بين التبعية والاستقلال، أوراق العمل والمداخلات المقدمة في ندوة: التوعية الإعلامية بأهمية التوثيق ودوره في حفظ الحقوق والحد من المنازعات، الناشر المعهد العالي للقضاء- اليمن ٢٠٠٨م.
- نوال جديلي، السجل العيني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ٢٠١٧م.