

# التنظيم والحماية القانونية للملكية العقارية في القانون المدني

## أولاً: الحماية القانونية للملكية العقارية في القانون المدني

أهمية الثروة العقارية تمثل العقارات.. الوعاء الأمن للقيمة ومخاطر الاستثمار فالاستثمار في مجال العقارات يعد استثماراً آمناً فالثروة العقارية دورها الأساسي في تشجيع الائتمان بالإضافة إلى أنها معيار للتقدم الاقتصادي والاجتماعي في أي مجتمع.. والفكر الاقتصادي في مجال الائتمان يقوم على أساس أنه ليس كل من لديه مال بمقدوره أن يقوم بنفسه باستثماره الاستثمار الأمثل.. أو يكون لديه مال ولكن لو أضيف إليه أموال الآخرين الذين لا يجيدون استثمار أموالهم بمعرفتهم لتحقيق أفضل النتائج للجميع بالاستفادة بمزايا المشروع الكبير من قلة التكلفة وزيادة الربحية. ولكن من يضمن أن يقوم من يعهد إليه باستثمار المال «المدين» برد ما حصل عليه من مال للدائن صاحب المال مع الفائدة أو الربحية المشكلة تتمثل في ضمان الائتمان، وقد ظهرت في مصر في الفترة الأخيرة تجربة الكثير مع شركات توظيف الأموال التي استولت على أموال المودعين مشكلة عدم وجود ضمان كاف للاستثمار وفقاً للقواعد العامة في المعاملات المدنية في نطاق الحقوق الشخصية.

وفي مجال التوفيق بين ضرورة وحتمية تشجيع

الائتمان وبين تحقيق الضمان للمستثمرين «الدائنين» تولد الفكر القانوني للرهن الرسمي الذي يكفل ضماناً عقارياً كبيراً يتيح له ضمان استيفاء حقه من المال المرهون باعتباره دائناً ممتازاً له حق التقدم على سائر الدائنين العاديين وتتبع حقه على العين المرهونة في أي يد تكون.. فالضمان العقاري هو الضمان الأكيد الذي يجنب من كان في مركز الدائن احتمال قسمة القدماء.. وهذا الضمان لا يتحقق إلا من خلال الثروة العقارية.

وقد عرف الفكر القانوني الرهن الرسمي من أيام الرومان كما أخذت أحكام الفقه الإسلامي بالفكر الذي يقوم عليه الرهن الرسمي وأصبحت الحقوق العينية التبعية من أهم موضوعات التقنين المدني. وتتحقق في الملكية العقارية أقوى صور الملكية الفردية فالاعتداء على الحق في الملكية الخاصة من أسوأ صور الظلم وفيه خراب العمران.. وحماية الحق في الملكية الخاصة لا يحول دون وضع القواعد التنظيمية العادلة.

فالملكية الخاصة تتمثل في أن يكون للشخص الاختصاص والاستثمار بالشئ الذي يحققه بجهده وعمله أو الذي يؤول إليه ميراثاً أو بأى من الطرق المشروعة لاكتساب الملكية.

الحماية الدستورية للحق في الملكية الفكرية وينص الدستور في م/ ٢٩

«تخضع الملكية الرقابة الشعب وتحميها الدولة وهي ثلاثة أنواع:

– الملكية العامة  
– الملكية التعاونية  
– الملكية الخاصة  
وصدقت جمهورية مصر العربية على الاتفاقية الدولية لحقوق الإنسان المدنية والسياسية وصدقت أيضاً على المعاهدة الدولية لحقوق الإنسان الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أيضاً صدقت على الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب الصادر من منظمة الوحدة الإفريقية.

## ثانياً: التنظيم القانوني للملكية العقارية في القانون المدني

تنقسم الأشياء والأموال في القانون المدني إلى ثلاثة أقسام هي:

- ١- العقارات
- ٢- المنقولات
- ٣- الحقوق التي ترد على شئ غير عادي

م/ ٨٦ «الحقوق التي ترد على شئ غير مادي تنظمها قوانين خاصة»

م/ ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ لحماية حقوق الملكية الفكرية تنقسم الحقوق المالية في التقنين المدني إلى ثلاثة أقسام

- ١- الحقوق الشخصية
- ٢- الحقوق العينية الأصلية
- ٣- الحقوق العينية التبعية

١ الحق الشخصي: رابطة بين شخصين «دائن ومدين» يلتزم المدين أن يقوم بأداء عمل أو يمتنع عن عمل لصالح الدائن وليس للدائن الحق الشخص سلطة مباشرة على شئ معين والحق الشخصي التزاماً على المدين لصالح الدائن.

٢ الحق العيني الأصلي: استثمار مباشر يتقرر لشخص ما على شئ معين يخوله سلطة استعمال الشئ واستغلاله أو التصرف فيه، والحق العيني الأصلي يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشئ بما يتناسب مع نوع الحق ومضمونه.

وأهم الحقوق العينية حق الملكية حيث يمنح للمالك كل السلطات الممكنة على الشئ محل الحق قله أن يتصرف فيه أو أن يستعمله أو أن يستغله. وباقي الحقوق العينية الأصلية متفرعة عن حق الملكية وهي ( حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وحق الحكر وحق الارتفاق)

٣ الحقوق العينية التبعية: هي سلطة مباشرة للدائن الممتاز في حق شخص تضمن له استيفاء حقه من مال معين من أموال المدين تخول تتبع هذا المال مع حقه في الحصول على الدين قبل سائر الدائنين العاديين مثل الرهن الرسمي الذي يمثل الضمان العقاري الأقوى للدائن في الحق الشخصي ومن بين الحقوق العينية التبعية حق الامتياز لبعض الحقوق التي يقررها

٤ وهناك أمران أساسيان تتعلق بالتنظيم القانوني للملكية العقارية:

الأول: كلما كانت القواعد التي تنظم تملك العقارات والمعاملات التي يتم بشأنها واضحة وميسرة كان ذلك أدعى إلى تحقيق الاستقرار في أوضاع الملكية العقارية وبالتالي يتفرغ الملاك وأصحاب الحقوق العينية إلى تنميتها وحسن استثمارها وعلى العكس إذا لم توجد قواعد واضحة وميسرة في التعامل على العقارات شغل الملاك وأصحاب الحقوق عليها بالخصومات والمنازعات والتعدييات.

الثاني: لا سبيل إلى تحقيق الازدهار والرواج العقارى والائتمان المستند إلى ضمانات عقارية دون التسجيل العقارى.. فالشهر المناط في انتقال الملكية العقارية وكافة الحقوق العينية الأخرى فلا يتصور وجود رهن رسمي على عقار إلا إذا كان سند ملكيته مشهورا .

٥ أوضاع الملكية العقارية فى مصر:

عرفت مصر نظم الشهر العقارى سنة ١٩٢٣ ثم حل ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى بالرغم من كثير من العقارات لا توجد محررات مشهورة بشأنها ولأن لم يتم تطبيق السجل العيني عليها ولكن لا يزال ساريا التسجيل الشخصى وقانون السجل العيني صدر فى مصر سنة ١٩٦٤ إلا أنه لم يتم تطبيقه إلا على الأراضى الزراعية فقط .

التسجيل العقارى أهم ضمانات الملكية العقارية:

فى العصر الرومانى كان إذا رغب شخص فى التعامل على عقار مملوك له تجرى احتفالية

يدعى إليها شعب المدينة ويحضرها الحاكم وتتم اجراءات التعامل على العقار.. وكانت تلك الاجراءات لتأكيد سلطة الحاكم وأنه لا يتم التصرف فى عقار إلا بحضوره أو من يمثله .

وتطورات الاجراءات وأصبحت تعتمد على وجود جهة يمكن الرجوع إليها فى معرفة البيانات عن العقارات لدى التعامل بشأنها ويتحقق بموجبها الشهر العقارى أى «الأشهار والعلانية».

#### ٦ طريقتان للتسجيل:

##### التسجيل الشخصى

تقوم على ترتيب دفاتر التسجيل طبقا لأسماء الذين يصدر منهم التصرف

##### التسجيل العيني

تقوم وفقا لمواقع الأعيان بحيث يخص كل عقار صحيفة مستقلة فى السجل تبين كافة بياناته والتصرفات التى ترد عليه .

وأثبتت التجارب أن نظام التسجيل العيني أفضل من التسجيل الشخصى لأن السجل العيني يحقق الأمان لكل من يتعامل مع العقار وفقا لبيانات السجل والتي يتم مراجعتها قبل قيدها حتى لا تقيده فى السجل إلا الحقوق المشروعة فعلا وتكون لهذه البيانات قوة الثبوت مما يؤدى إلى استقرار المعاملات العقارية وتقضى المنازعات بشأنها .

ويكفل نظام التسجيل العيني تبسيط عملية الشهر وسرعتها وسرعة احاطة المتعاملين بمضمونها ويقضى على مشاكل تشابه الأسماء فى التسجيل الشخصى .

فنظام التسجيل الشخصى اختياري.. فى حين أن نظام التسجيل العيني تشته الدولة

على جميع العقارات دون أن يكون هناك اختيار لأحد فى إنشاء صحيفة لكل وحدة عقارية تحتوى على كافة البيانات عنه وتحقق الغاية عند الأخذ بأسباب التقدم العلمى والتكنولوجى بحيث يمكن استحضار كافة المعلومات عن أى عقار من خلال قاعدة بيانات ممكنة تكفل الحصول على المعلومة فى الحال .

٧ أمور خمسة تتعلق بالتسجيل العقارى للعقارات المبنية والأراضى الزراعية

الأول: الشهر والتسجيل العقارى لا ينصب على العقار بل ينصب على التصرف فى العقار .  
الثانى: السبب فى عدم شهر التصرفات العقارية على العقارات المبنية والأراضى الفضاء بالمدن أن النظام المطبق فيها حتى الآن نظام الشهر الشخصى مقابل رسوم نسبية «منسوبة إليه قيمة العقار وتبلغ ١٢٪» مما أدى إلى عزوف الغالبية عن شهر التصرفات وصدرت محاولات للتغلب على ذلك .

صدر ق ٦ لسنة ١٩٩١ وخفضت الرسوم إلى ٦٪

صدر ق ٩ لسنة ٢٠٠٣ وخفضت الرسوم إلى ٤,٥٪

صدر ق ٣ لسنة ٢٠٠٤ وخفضت الرسوم إلى ٣٪

وصدر ق ٨٣ لسنة ٢٠٠٩ الذى عدل عن الرسوم النسبية إلى تحديد حد أقصى ٢٠٠٠

جنيه عن شهر التصرفات العقارية شاملة تكلفة الأعمال المساحية ثم صدرت قرارات تنفيذية بتحديد ٥٠٠ جنيه عن شهر التصرف الخاص بالوحدة السكنية التى لا تتجاوز مساحتها ١٠٠ م ، ١٠٠٠ جنيه عن شهر التصرف الخاص بالوحدة السكنية التى لا تتجاوز

## فكرى حلمى البنا

مساحتها ٢٠٠ م .

الثالث: تم تنفيذ السجل العيني على معظم الأراضى الزراعية إلا أن بيانات ذلك السجل لا تطابق الحقيقة خاصة بالنسبة لأسماء الملاك ونظرا لارتفاع رسوم الإشهار حق الإرث جعل الكثيرين لا يتقدمون لتصحیح البيانات تقاديا للرسوم .

وصدر ق ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ فى إجازة إشهار حق الإرث الجزئى فى مجال السجل العيني وإلغاء إشهار هيئة الإرث من أى رسوم الرابع: يجب الإسراع فى تنفيذ السجل العيني على العقارات المبنية والأراضى الفضاء بالمدن .

الخامس: الحاجة لإنشاء هيئة عليا للتسجيل العقارى تباشر وتتابع تنفيذ السجل العيني على العقارات المبنية والأراضى الفضاء بالمدن من خلال الخطط والبرامج التى انجزتها وزارة التنمية الإدارية .

٨ ضمانات التمويل العقارى صدر ق ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار ق التمويل العقارى وقد اشتمل على كل من:

الممول الذى يفرض النقود لطالبي التمويل المشتري المستثمر وهو

## طالب التمويل

## بائع العقار

ويتم عمل توازن بين حقوق والتزامات كل منهم

واستحدث القانون نشاط التوريق وتضمن تنظيم إنشاء شركات التمويل العقاري وصندوق لضمان ودعم التمويل العقاري لرعاية أصحاب الدخول المنخفضة.

## ٩ مجالات التمويل العقاري

شراء ، بناء ، ترميم . تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط العقاري .

وذلك بضمان حق الامتياز على العقارات أو رهنه رهنا رسميا

## ١٠ آليات استحدثها قانون

## التمثيل العقاري

استحدثت ق. التمويل العقاري ثلاث تخصصات

## خبراء التقييم العقاري

يتم تحديد قواعد واجراءات التمويل وحدود الائتمان ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقررمة بمعرفة خبراء التقييم المقيدون بالجدول على ألا يكونوا من العاملين لدى الممول ومن ثم تحديد المعايير التي يتم وفقا لها تقدير قيمة العقار في حالة الشراء ويحدد أتعاب خبراء التقييم مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

## الوكلاء العقاريون

إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له من الاعلان بالسفر التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ بناء على طلب الممول أمرا بتعيين وكيل عقارى مقيد في سجل الجهة الإدارية وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى وسطاء التمويل العقاري لا يجوز لغير الوطاء المقيدين

## بجدول الجهة الإدارية مباشرة

اعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل

وأخيرا المراد من ضمان مدد التمويل العقارى هو ضمان عدم تأثر منظمة التمويل العقارى فى مصر بالأزمة المالية العالمية التى كانت السبب فى انهيار بعض الجهات العاملة فى مجال التمويل العقارى بالولايات المتحدة الأمريكية .

## ثالثا: كيفية حساب رسوم التوثيق والشهر فى ضوء ق ١٣ لسنة ٢٠٠٦

صدر ق ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بفرض رسم مقرر ورسم حفظ ورسم نسبي عملى على أعمال التوثيق والشهر

«رسم المقرر».. يفرض على:

١. توثيق المحررات
٢. التصديق على التوقيعات
٣. الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات
٤. التأشيرات الهامشية
٥. البحث فى السجلات والفهارس
٦. الاطلاع
٧. الانتقال فى حالة توثيق المحررات والتصديق على التوقيعات
٨. اثبات التاريخ
٩. الترجمة
١٠. التأشير على الدفاتر التجارية

١١. طلب الشهر (رسم الحفظ) يفرض على

المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر

١. ج ٥٠ إذا لم يتجاوز قيمة المحرر ١٠٠ ج

٢. ١٠ إذا لم يتجاوز قيمة المحرر ١٠٠ ج

٣. ١٥ إذا زادت قيمة المحرر على ٥٠٠ ج : ١٠٠٠ ج

٤. ٢٠ إذا على زادت قيمة

المحرر ١٠٠٠ ج : ٢٠٠٠ ج

ويزداد ٥ ج زيادة فى قيمة المحرر مقدارها ١٠٠٠ أو

كسورها

٥. ١٠ إذا كانت قيمة المحرر تزيد على ١٠٠٠ : ٢٠٠٠ ج

ويزداد ٥ ج على زيادة تالية فى قيمة المحرر مقدارها ١٠٠٠ أو

كسورها

٦. ١٠ إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديرها فاذا كان

المحرر من احكام الافلاس أو ورقة من أوراق الاجراءات يكون

الرسم ٢٠ جنيهاً وإذا كان توكيلها لمحام المرافعة فى القضايا يكون

الرسم ١٠ ج ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات

وفيما يلى امثله توضيحية

كما يلى:

أ. امثله توضيحية للتصديق

١. توكيل خاص بصرف

معاش

ق ح

مقرر ٥٠ ٢

اضافى ٥٠ ١

نوعية ٩٠

تمتية موارد ١٠

—

٥

٢. توكيل خاص من موكل إلى

وكيل

ق ج

مقرر ٥٠ ٧

إضافى ٥٠ ١

نوعية ٩٠

تمتية موارد ١٠

—

١٠

عقد بيع سيارة من بائع إلى

مشتري

ق ج

مقرر - ١٦

إضافى - ٣

نوعية ٩٠

تمتية ١٠

النسبة ٢٪ من قيمة السيارة

٤. الإقرارات الخاصة بالسيارات صادر من مقر واحد

ق ج

مقرر ٥٠ ٧

إضافى ٥٠ ١

نوعية ٩٠

تمتية ١٠

النسبة نصف ٪ من قيمة

السيارة

ومن أمثلة الإقرارات

أ. إقرار باستلام سيارة

ب. إقرار شريك مسئول

ح. إقرار بترخيص سيارة

د. إقرار بتصحيح رقم محل

رقم فى الشاسية

٥. إقرار المحاسب بمراجعة

وصحة ميزانية إحدى الشركات

ق ج

مقرر ٥٠ ٧

إضافى ٥٠ ١

نوعية ٩٠

تمتية ١٠

النسبة نصف٪ من اجمالى

ميزانية الشركة

٦. عقد بيع منقولات من

بائع إلى مشتري

ق ح

مقرر - ١٦

إضافى - ٣

نوعية ٩٠

تمتية ١٠

النسبة ٢٪ من قيمة المنقول

بعد أدنى ١٠ جنيه

٧. عقد بيع محل تجارى أو

صناعى من بائع إلى مشتري

ق ح

مقرر - ١٦

إضافى - ٣

نوعية ٩٠

تمتية ١٠

النسبة ٢٪ من قيمة المقومات

المادية والمعنوية حتى ١٠٠٠

جنيه

٣٪ من قيمة المقومات المادية

والمعنوية حتى ٢٠٠٠ جنيه

٤٪ من قيمة المقومات المادية والمعنوية حتى ٢٠٠ جنية	تمتية ١٠ النسب % من قيمة المنقولات	٢. توثيق عقد الايجار فى الشكل الرسمى من ورقة واحدة	١٥
٥٪ من قيمة المقومات المادية والمعنوية على ما تزيد على ٢٠٠٠ جنية	١١. إقرار باستلام الزوجة لقيمة المنقولات الزوجية أو التنازل عنها	ق ح مقرر - ١٠ صور - ١٠ حفظ - ٣٠ اضافى - ٤٠	الانتقال
٨. عقد فسخ عقد ايجار أو التنازل عنه من مؤجر إلى مستأجر	ق ح مقرر ٥٠ ٧	النسبة ٢/١٪ من القيمة الاجبارية فى مدة الايجار	محرم يحتوى على موضوع واحد
ق ح مقرر - ١٦ اضافى - ٢ نوعية - ٩٠ تمتية - ١٠ النسبة ربع٪ من القيمة الاجبارية فى المدة الباقية فى العقد	إضافى ٥٠ ١ نوعية ٩٠ تمتية ١٠ النسب ٢٪ من قيمة المنقولات	١. عقود الزواج من ورقة واحدة	ق ح مقرر - ٣٠ محرم يحتوى على أكثر من موضوع
٣٪ إذا تم الفسخ قبل سريان العقد عن كامل مدة التعاقد «باعتبارها حوالة حق»	ق ح مقرر ٥٠ ٧	١٢. إقرار باستلام الزوج لقائمة منقولات الزوجة	ق ح مقرر - ٤٥ الإطلاع
٩. عقود تأسيس الشركات أو تعديلها أو فسخها عن شريكين	ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧ صور - ١٠ حفظ - ٣٠ اضافى ١٠	ق ح مقرر - ٨ عن كل مادة يراد الإطلاع عليها
ق ح مقرر - ١٦ اضافى ٣ نوعية ٩٠ تمتية ١٠ النسب % من رأس مال الشركة حتى ٢٠٠٠ جنية بحد أدنى ١٠ جنية	ق ح مقرر ٥٠ ٧	النسب «١,٥٪ من المائة الأولى، ٢٪ فيما زاد عن المقدم والمؤخر»	١٠
% من رأس مال الشركة إذا تجاوز ٢٠٠٠ جنية % من رأس مال الشركة بحد أقصى ١٠٠٠ جنية على الشركات الخاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والخاصة للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢	إضافى ٥٠ ١ نوعية ٩٠ تمتية ١٠ النسب % من قيمة المنقولات «باعتبارها ودیعة» أمثلة توضيحية لأعمال التوثيق	٢. طلاق رجعى / طلاق إبراء	<b>مراجع</b>
% من رأس المال بحد أقصى ٥٠٠ جنية على الشركات الخاصة للقانون ٨ لسنة ١٩٩٨	ق ح مقرر ٥٠ ٧	١. المحررات الرسمية ورقة واحدة	١. المستشار فاروق عوض - رئيس محكمة الاستئناف «نظم وإجراءات الشهر ومشكلاته» دورة نظم وإجراءات الشهر العقارى والتوثيق والسجل العينى خلال الفترة من ٤/١٨ : ٤/٢٢/٢٠١٠ مركز الدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس.
١٠. إقرار باستلام الزوجة للمنقولات الزوجية	ق ح مقرر ٥٠ ٧	١. محضر إيداع وصية مغلقة / محضر فتح وصية مغلقة / محضر امتناع عن التوقيع	أ. عطية شلبى أمين عام الشؤون المالية والإدارية - مصلحة الشهر العقارى رسوم التوثيق والشهر العقارى دورة نظم وإجراءات الشهر العقارى بمركز الدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٢. محضر إيداع وصية مغلقة / محضر امتناع عن التوقيع	٢. أ/ مندى حمزة محمد وكيل وزارة بالشهر العقارى أمين عام مساعد السجل العينى - «السجل العينى وتطبيقاته» دورة نظم وإجراءات الشهر العقارى والتوثيق والسجل العينى خلال الفترة من ٤/١٨، ٤/٢٢/٢٠١٠ مركز الدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	١. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٢. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٣. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٤. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٥. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٦. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٧. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٨. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	٩. إثبات التاريخ	
ق ح مقرر ٥٠ ٧	ق ح مقرر ٥٠ ٧	١٠. إثبات التاريخ	