



بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لسمى النبوي والشمر  
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

٥١٩	رقم التبليغ:
٢٠٢١/٤٧	تاريخ:
٥٩٥/١٥٨	ملف رقم:

### السيد الأستاذ المستشار/ مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٠٢) المؤرخ ٢٠١٨/٦/١٣ الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارات الداخلية والخارجية والعدل، بشأن الإفاده بالرأي القانوني بخصوص مدى سريان نص المادة (١/٢٧١) مرفوعات على أحكام القيد في السجل العيني.

وحاصل الواقع - حسبما يبين من الأوراق - أن محكمة استئناف المنصورة - مأمورية الزقازيق - الدائرة (٢٢) مدنى، قضت بجلسة ٢٠٠٦/٣/١٤ في الاستئنافات أرقام (١٨٢٧) و(١٨٨٣) و(١٩٦٤) و(٢١٤٨) لسنة ٤٧ ق. بقبولها شكلاً، وفي موضوع الاستئناف رقم (١٨٢٧) لسنة ٤٧ ق. بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضي به من إلزام وزير العدل "بصفته" بالمصروفات، وعدم إلزامه أية مصاريف، وفي موضوع باقي الاستئنافات برفضها، وبتأييد الحكم المستأنف، وهو حكم محكمة الزقازيق الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠٠٤/٣/٣١ في الدعوى رقم (٢٠٠٦) لسنة ١٩٨٨ م. ك. ح. الزقازيق بتثبيت ملكية المدعين (١ - سمير فريد بشاي. ٢ - عماد فريد بشاي. ٣ - نيلي فريد بشاي). للأطيان موضوع النزاع الموضحة الحدود والمعلم بمصحيفه الدعوى وتقرير الخبير، وتم قيد الحكم الاستئنافي الانتهائي بمكتب السجل العيني بالزنارزق بالمشهر رقم (٤١١) و(٥٣٦) لسنة ٢٠١٦، إلا أن محكمة النقض - الدائرة المدنية - أصدرت حكماً بجلسة ٢٠١٧/٣/١٩ في الطعون أرقام (٦٦١٠) و(٧٣٠٩) و(٧٣١٠) لسنة ٢٦ ق. المقامة ضد حكم الاستئناف المذكور بنقض هذا الحكم، وحكمت في موضوع الاستئنافات المشار إليها بإلغاء الحكم الصادر في الدعوى رقم (٢٠٠٦) لسنة ١٩٨٨ مدنى الزقازيق الابتدائية، وبانعدام الخصومة فيها، وتقدم ذوى الشأن بالطلب رقم (٢٧٧) لسنة ٢٠١٧ الممتد برقم (١٩٠) لسنة ٢٠١٨ لقيد حكم محكمة النقض المار ذكره، وأنير الخلاف في الرأي - على نحو

جامعة الدولة المصرية  
جامعة العلوم الإنسانية  
جامعة العلوم الإنسانية  
جامعة العلوم الإنسانية



٢٠٢٢



٥٩٥/١٥٨

تابع الفتوى ملف رقم:

(٢)

ما ورد بتقرير اللجنة المشكلة بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق بموجب قرار أمينها العام رقم (٤٠٤) لسنة ٢٠١٨ لفحص الشكاوى المقدمة من ذوي الشأن - حول مدى تأثير نقض حكم الاستئناف المشار إليه على القيد الذي تم بموجبه بالسجل العيني في ضوء أحكام قانون السجل العيني رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤، والتي تختص بقوة إثبات وصحة البيانات الواردة بالسجل، وما نصت عليه المادة (١٢٧١) من قانون المرافعات من شمول أثر حكم محكمة النقض للحكم المنقوض، ولكلفة الأعمال التي تأسست عليه، وقد ارتأت إدارة الفتوى عرض الموضوع على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى، فقررت اللجنة بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٦ إحالة الموضوع إلى الجمعية العمومية ؛ لما آنته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسم الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٠ من مارس عام ٢٠٢١ الموافق ٢٦ من رجب عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة (١) من القرار بقانون رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العيني تنص على أن: "السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبيّن حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعلىه وتبيّن المعاملات والتعديلات المتعلقة به"، وأن المادة (٤) منه تنص على أن: "(١) يُخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيحة خاصة بكل وحدة عقارية...", وأن المادة (١١) منه تنص على أنه: "لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق شهره"، وأن المادة (٢٦) منه تنص على أن: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها في السجل العيني... ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن"، وأن المادة (٣٢) منه تنص على أن: "الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحّة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات"، وأن المادة (٣٤) منه تنص على أن: "يؤشر في السجل العيني بمنطق الحکم النهائي الصادر في الدعوى المبنية في المواد السابقة"، وأن المادة (٣٥) منه تنص على أن: "يتترتب على التأشير بالدعوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صدوره نهائياً يكون حجة على من ترتب لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل...", وأن المادة (٣٧) منه تنص





٥٩٥/١٥٨

تابع الفتوى ملف رقم:

(٣)

على أن: "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه...، وأن المادة (٣٩) منه تنص على أنه: "لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة من يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائريتها...". كما تبين لها أن المادة (١١١) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني المشار إليه- الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٨٢٥) لسنة ١٩٧٥- تنص على أن: "المحررات التي تقبل لإجراء القيد في السجل العيني: (أ) في حالة التراضي: عقد موثق. (ب)... (ج)... (د)... (ه)... (و) في الأحكام: حكم نهائي. (ز)...".

وتبيّن لها كذلك أن المادة (٢٧١) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ تنص على أن: "يتربّ على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام، أيًا كانت الجهة التي أصدرتها والأعمال اللاحقة للحكم المنقضى متى كان ذلك الحكم أساساً لها. وإذا كان الحكم لم ينقض إلا في جزء منه بقي نافذاً فيما يتعلق بالأجزاء الأخرى ما لم تكن مترتبة على الجزء المنقضى".

واستطهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن السجل العيني- وفقاً لقانونه رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤- هو مجموعة الصياغات التي تبيّن أوصاف كل عقار، وحالته القانونية، والحقوق المترتبة عليه، والمعاملات والتعديلات المتعلقة به، وقام هذا النظام هو تخصيص سجل عيني لكل قسم مساحي تفرد فيه صحيفة مستقلة لكل عقار، فيكون ترتيب التسجيل فيه وفقاً لموقع الأعيان، وقد أوجب المشرع قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل، ورتب على عدم القيد أن تلك الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، وحظر المشرع إثبات الحقوق في السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفأً أو حكماً وجباً أن يكون قد سبق شهره ، فإذا استقر القيد الأول في السجل، وتظهر من عيوبه، إما بعدم الاعتراض عليه، أو برفض الطعن، اكتسب هذا القيد قوة إثبات صحة البيانات الواردة فيه، بما يحقق الغاية من إقرار هذا النظام باستقرار الملكية، وانعدام المنازعات بشأنها بشكل ملموس، وشروع الأمان بين المعاملين على العقار، وتبعاً لذلك أوجب المشرع في حالة رفع دعاوى قضائية تتعلق بالحقوق العينية العقارية أو بصحّة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل أن تتضمن طلبات تلك الدعاوى إجراء التغيير في بيانات السجل، مع تقديم شهادة دالة على حصول التأثير في السجل بضمون هذه الطلبات، وإلا قضي بعدم قبولها، بما يضمن حماية كل من يتعامل مع المقيد كمالك





تابع الفتوى ملف رقم: ٥٩٥/١٥٨

(٤)

للعقار من أثر كل دعوى غير مؤشر بها في السجل، وألزم المشرع صاحب الشأن بالتأشير في السجل بمنطوق الحكم النهائي الصادر في تلك الدعاوى خلال خمس سنوات من تاريخ صدوره نهائياً، ورتب على ذلك أن يكون هذا الحكم حجة على من ترتب لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأثير بهذه الدعاوى، ولم يقبل المشرع إجراء أي تغيير في تلك البيانات إلا بمقتضى محررات موئقة صادرة من يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضى حكم، أو قرار صادر عن المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائريتها.

كما استطاعت الجمعية العمومية أن مؤدى نص المادة (٢٧١) مرافعات أن نقض الحكم يترتب عليه اعتباره كان لم يكن، فيزول وتزول معه جميع الآثار والأعمال المترتبة عليه، كما يترتب عليه إلغاء الأحكام اللاحقة التي كان الحكم المنقضى أساساً لها، ويستطيع أثر هذا الإلغاء - كذلك - إلى جميع إجراءات التنفيذ التي تمت بناء على الحكم المنقضى، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون، وبغير حاجة إلى صدور حكم قضائي بذلك، وإذا كان النقض جزئياً فإن أجزاء الحكم الأخرى تبقى نافذة؛ ما لم تكن مترتبة على الجزء المنقضى.

واستعرضت الجمعية العمومية مضمون حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ١٩٩٨/٦/٦ في القضية رقم (٤٢) لسنة ١٧ ق. دستورية والذي ورد فيه: "أن القوة المطلقة للقيود التي يثبتها السجل العيني في صحائفه وفقاً لأحكامه، وإن كانت جوهر نظامه، ولا يتصور أن يوجد هذا السجل بدونها، ولو كان هذا القيد قد تم خلافاً للحقيقة، إلا أن شرط إجراء القيد - وعلى ما تنص عليه المادة (١١) من قانون السجل العيني - هو أن تكون الحقوق العينية التي يثبتها القيد في صحائفه، قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسبها... ولا يجوز وبالتالي أن ينفصل قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التي رتبها القانون المدني، وحصرها، بل إن أسبابها هذه، هي التي يكون الاستثناء من صحتها سابقاً على قيد الحقوق التي أنشأتها أو نقلتها، فلا يكون من شأن السجل العيني تحويل بنائها؛ ضمائراً لتقيده بالأغراض التي رصد عليها...". الجريدة الرسمية، العدد ٢٥ (تابع) في ١٨ من يونيو سنة ١٩٩٨.

كما استعرضت الجمعية العمومية ما جرى به قضاء محكمة النقض أن مناط رفع الدعاوى والطلبات أمام اللجنة القضائية بالسجل العيني - وقت سريان العمل بها - هو أن ترفع خلال المدة المقررة بالمادتين (٢١ و ٢٢) من قانون السجل العيني المشار إليه، أما بعد تلك المدة فلم يضع المشرع أي قيد على صاحب الشأن - في ما عدا حجية الأمر المقصري - في أن يلجأ للقضاء العادي ليطرح عليه اعتراضه على البيانات الواردة بالسجل، على النحو المستفاد من نص المادة (٣٩) من هذا القانون.





تابع الفتوى ملف رقم: ٥٩٥/١/٥٨

(٥)

وترتباً على ما نقدم، فإن الثابت من الأوراق أن محكمة النقض - الدائرة المدنية - قضت بجلسة ٢٠١٧/٣/١٩ في الطعون أرقام (٦٦١٠) و(٧٣٠٩) لسنة ٧٦ ق. بنقض حكم محكمة استئناف المنصورة - مأمورية الزقازيق - الدائرة (٢٢) مدنى - الصادر بجلسة ٢٠٠٦/٣/١٤ في الاستئنافات أرقام (١٨٢٧) و(١٨٨٣) و(١٩٦٤) و(٢١٤٨) لسنة ٤٧ ق. كما قضت المحكمة في موضوع تلك الاستئنافات بإلغاء حكم محكمة الزقازيق الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠٠٤/٣/٣١ في الدعوى رقم (٢٠٠٦) لسنة ١٩٨٨ م. لك. ح. الزقازيق بتثبيت الملكية، وبانعدام الخصومة فيها؛ وذلك تأسيساً على ثبوت وفاة أحد المدعى عليهم قبل رفع الدعوى، وصدر الحكم فيها دون إفراد كل مدعٍ بقدر معين من المساحة، بما يكون معه الحكم غير قابل للتجزئة، ولا يتحمل سوى حل واحد بعينه، مما يفضي إلى انعدامه؛ لصدره في خصومة منعدمة.

لما كان ذلك، وكان المقرر وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٧١) مرفاعات أن نقض الحكم يترب عليه اعتباره كان لم يكن، فيزول معه جميع الآثار والأعمال المترتبة عليه، كما يترب عليه إلغاء الأحكام اللاحقة التي كان الحكم المنقوص أساساً لها، وبغير حاجة إلى صدور حكم قضائي بذلك؛ لوقوع هذا الإلغاء بقوة القانون، وكان المقرر - كذلك - أنه مع التسليم بالقول المطلقة للبيانات الواردة بالسجل؛ وفقاً لحكم المادة (٣٧) من قانون السجل العيني رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ المشار إليه، فإن الحقوق الثابتة به لا تتفصل عن أسبابها، بل اشترط المشرع قبل قيدها التثبت من قيامها على سبب من أسباب اكتسابها، وذلك على ما قررته المادة (١١) من هذا القانون، ومن ثم لا يكون من شأن تلك القيد تحويل بنيان أسبابها؛ ضماناً لنقييد السجل بأغراضه التي رصد عليها، وإنفاذاً لمبدأ المشروعية الملائم لمبدأ ثبوت صحتها، مما مؤده أن صدور حكم محكمة النقض المشار إليه بإلغاء حكم محكمة استئناف، يستتبع زوال هذا الحكم، وكافية ما ترتب عليه من آثار، ومنها قيد المشهر رقم (١٥٧٤) لسنة ٢٠٠٩ مكتب السجل العيني بالزقازيق، وذلك لقيام هذا القيد على حكم معذوم كشف عنه قضاء بات - لا رجعة فيه - والقول بغير ذلك إنما يفضي - أولاً - إلى ترتيب أثر لسبب معذوم، وليس للمدعوم أثر، كما أنه يؤدي - ثانياً - إلى تبعيض آثار حكم محكمة النقض، بغير سند من نص في القانون الذي أطلق إزالة هذه الآثار لتشمل كافة الأعمال والأحكام اللاحقة للحكم المنقوص - ثالثاً - مخالفة عرض المشرع من إتاحة تغيير البيانات الواردة في السجل بمقتضى حكم قضائي؛ وفقاً لحكم المادة (٣٩) من هذا القانون، بحسبانها - أي الأحكام القضائية - كما هي أداة لقيد الحقوق بالسجل، فإنها كذلك أداة لتغيير بياناته، ضماناً من المشرع لثلا يكون القيد في مثل هذه الحالات وسيلة للعدوان عليها، واتساقاً مع الغاية ذاتها جرى قضاء محكمة النقض على إتاحة السبيل أمام ذوى الشأن للطعن على تلك القيد.





٥٩٥/١/٥٨

تابع الفتوى ملف رقم:

(٦)

أمام القضاء العادي حتى بعد انقضاء الميعاد المحددة للطعن أمام اللجنة القضائية بالسجل - وقت سريان العمل بها - إعلاة للحق في التقاضي؛ وانتصاراً للمشروعية.

ولا يؤثر في ذلك إثارة عدم التأشير بقرار الطعن بالنقض في السجل؛ توصلًا لعدم ترتيب أي أثر للحكم الناقض على هذا القيد؛ لما في ذلك من مجادلة في شروط قبول هذا الطعن أمام محكمة النقض، ومساس - بالتبعية - في قضاء هذا الحكم البات، وهو ما لا يجوز قبوله؛ نزولاً على قوة الأمر الم قضي التي يتمتع بها هذا الحكم، وتعلو على اعتبارات النظام العام.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى سريان نص المادة (١/٢٧١) مравعات على الأحكام القضائية بالقيد في السجل العيني، وإلغاء قيد المشهر رقم (١٥٧٤) لسنة ٢٠٠٩ مكتب السجل العيني بالزنقاقي؛ وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠٢١/٤/١٧

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع  
المستشار / سرى  
سوى هاشم سليمان الشيخ  
نائب الأول لرئيس مجلس الدولة

