منشور فني رقم ١٢ بتاريخ ١٠ / ٤ / ٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و مكاتب التوثيق و فروعها

والإدارات العامة بالمصلحـــــــــــــــــة

نصت المادة (٢٧١) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ تنص علي أن :" يترتب علي نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام ، أيا كانت الجهة التي أصدرتها والأعمال اللاحقة للحكم المنقوض متي كان ذلك الحكم أساساً لها . وإذا كان الحكم لم ينقض إلا في جزء منه بقي نافذاً فيما يتعلق بالأجزاء الأخرى مالم تكن مترتبة علي الجزء المنقوض " .

ولما كانت المادة ١١ من قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ تنص علي 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 حكمًا وجب أن يكون قد سبق شهره " .

ونصت المادة ٢٦ منه علي أن :" جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشي من ذلك يجب قيدها في السجل العيني ... ويترتب علي عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلي غيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوي الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن " .

ونصت المادة ٣٢ منه علي أن " الدعاوي المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوي إلا بعد تقديم شهادة داله علي حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات "

ونصت المادة ٣٥ منه علي ان : " يترتب علي التأشير بالدعاوي في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيًا يكون حجة علي من ترتب لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعاوي في السجل ..." .

ونصت المادة ٣٧ منه علي أن : " يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ...." .

ونصت المادة ١١١ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني علي أن المحررات التي تقُبل لإجراء القيد في السجل العيني : (أ) في حالة التراضي : عقد موثق . (ب) ... (ج) ... (د) ... (هـ) ... (و) في الأحكام : حكم نهائي . (ز) ... " .

وحيث استظهر للجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بملفها رقم ٥٩٥/١/٥٨ أن مؤدي نص المادة (٢٧١) مرافعات أن نقض الحكم يترتب عليه اعتباره كأن لم يكن ، فيزول وتزول معه جميع الآثار والأعمال المترتبة عليه ، كما يترتب عليه إلغاء الأحكام اللاحقة التي كان الحكم المنقوض أساساً لها ، ويستطيل أثر هذا الإلغاء ـ كذلك ـ إلي جميع إجراءات التنفيذ التي تمت بناء علي الحكم المنقوض ، ويقع هذا الإلغاء بقوة القانون ، وبغير حاجة إلي صدور حكم قضائي بذلك ، وإذا كان النقض جزئيًا فإن أجزاء الحكم الأخرى تبقي نافذة ؛ مالم تكن مترتبة علي الجزء المنقوض .

ولما كان من المقرر ـ كذلك ـ أنه مع التسليم بالقوة المطلقة للبيانات الواردة بالسجل ؛ وفقاً لحكم المادة (٣٧) من قانون السجل العيني رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ المشار إليه ، فإن الحقوق الثابتة به لا تنفصل عن أسبابها ، بل اشترط المشرع قبل قيدها التثبت من قيامها علي سبب من أسباب اكتسابها ، وذلك علي ما قررته المادة (١١) من هذا القانون ، ومن ثم لا يكون من شأن تلك القيود تحوير بنيان أسبابها ؛ ضماناً لتقيد السجل بأغراضه التي رصد عليها ، وإنفاذاً لمبد المشروعية الملازم لمبدأ ثبوت صحتها ، مما مؤداه أن صدور حكم محكمة النقض بإلغاء حكم الاستئناف ، يستتبع زوال هذا الحكم ، وكافة ما ترتب عليه من آثار.

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

ولما كان ذلك فقد انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بملفه رقم ٥٩٥/١/٥٨ إلي سريان نص المادة ٢٧١ /١ مرافعات علي الأحكام القضائية بالقيد في السجل العيني ...

بنـــــــاء عليـــــه

سريان نص المادة ٢٧١ /١ مرافعات علي الأحكام القضائية بالقيد في السجل العيني متى كان القيد تم للحكم المنقوض ولا يؤثر في ذلك عدم التأشير بتقرير الطعن بالنقض في السجل .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية	الأمين العام المساعد	الأمين العام	رئيس القطاع

١٦٥٦
٢٠٢٢/٤/٢٥