

# التسجيل العقاري

عدم التقيد بإجراءات التسجيل العقاري  
لا ينشئ ولا ينقل حق الملكية

المبدأ :

- مقتضى نص المادة 4 من القانون رقم 14 لسنة 64 بشأن نظام التسجيل العقاري - أن تنظيم التصرفات الجارية على العقارات سواء كانت ترمي إلى إنشاء حق ملكية أو نقله أو تغييره أو زواله لا تترتب بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير إلا بإجراءات التسجيل المنصوص عليها في هذا القانون.
- العقود التي فقدت أحد أركانها يلحقها البطلان أو الإبطال أما الفسخ فينشأ في حالة نشوء العقد صحيحاً ثم لا ينفذ أحد المتعاقدين التزامه فيسقط عندها التزام المتعاقد الآخر.
- عند عدم وجود تقنين للقواعد التي تتصدى لحق الملكية وأسباب كسبها أو انتقالها يقتضي الرجوع إلى مبادئ الشريعة الإسلامية.

جلسة 1983/11/27  
إستئناف رقم 1403/64

برئاسة الأستاذ / عبد الرحمن غوشه نائب  
رئيس محكمة الاستئناف

وعضوية القاضي الأستاذ/ حمدان العبادله  
والقاضي الأستاذ / على الاختيار

### المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع  
المرافعة والمدولة.

وحيث أن الاستئناف قد حاز أوضاعه  
القانونية فهو مقبول شكلاً.

وحيث أن وقائع هذه الدعوى كما  
استخلصتها هذه المحكمة من أوراقها ومستنداتها  
والحكم المستأنف الصادر فيها تتحصل في أن  
المدعى ( المستأنف ضده ) .... أقامها بتاريخ  
1983/4/14 أمام المحكمة المدنية برقم  
1403/254 ضد المدعى عليهما الأول  
(المستأنف) ... والثاني .... يطالبهما بضمان  
عدم تعرض الغير وإثبات ملكيته (المدعى) في  
الأرض أو رد ثمن الشراء مع كامل التعويضات  
ومقدارها سبعمائة وثلاثة وعشرون ألف ريال  
قطري مدعياً أنه بتاريخ 1977/3/24 اشترى  
المدعى عليه الأول (المستأنف) تسع قطع من  
الأراضي في منطقة مسيمير الموضحة في  
الخارطة المرفقة لصحيفة الدعوى ودفع قيمتها  
423.000 ريال بموجب شيكات مسحوبة على  
البنك التجاري كما واشترى بتاريخ  
1977/4/10 تسع قطع أخرى على امتداد  
القطع الأولى بمبلغ 270.000 ريال بموجب  
شيكات مسحوبة على البنك المذكورة كما ودفع

مبلغ 30.000 ريال قيمة دلالة. وأضاف المدعى  
في سرد وقائع دعواه فذكر أنه قبل خمسة أشهر  
من إقامة هذه الدعوى ( أي في نهاية عام 1982  
) اقتطعت الدولة جزءاً من هذه الأراضي وعلى  
امتدادها كما قام المدعى عليه الثاني (هيدوس)  
بحرث باقي الأرض وأخفى معالمها وضمها إلى  
أرضه الأصلية بدون وجه حق .

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى تداولت  
هذه الدعوى على الوجه المفصل الوارد في  
محاضرها وفصل في الحكم المستأنف وقائع  
الدعوى وحيثياتها مما لا تدعو معه الحاجة إلى  
تكراره وتحيل إليه وتشير بشكل خاص إلى  
تنازل المدعى ( المستأنف ضده ) عن مخاصمة  
المدعى عليه الثاني ( ..... ) بعد أن أتضح له أنه  
لم يتعرض للأراضي محل النزاع وبناء عليه  
قررت محكمة الدرجة الأولى بجلستها المنعقدة  
بتاريخ 1983/5/17 إخراجه من الدعوى.  
وتابعت نظرها بمواجهة المستأنف وأصدرت  
حكمها المستأنف بتاريخ 1983/6/28 القاضي  
بفسخ عقود البيع العرفية وعددها (18) المؤرخة  
في 1977/3/24 و 1977/4/10 وإلزام  
المدعى عليه الأول (المستأنف) بأن يرد للمدعى  
(المستأنف ضده) الثمن المدفوع وقدره  
693.00 ريال قطري والمصاريف مع النفاذ  
المعجل بغير كفالة.

وحيث أن المحكمة المدنية أسست قضاءها  
هذا على أن المقرر قانوناً طبقاً للقواعد العامة في  
ضمان البائع للتعرض أن البائع يلزم إزاء  
المشتري بعد إبرام العقد وبعد التسليم بضمان  
تعرضه الشخصي وتعرض أتباعه سواء كان  
التعرض مادياً أو مبنياً على أسباب قانونية- كما  
يلزم البائع بضمان تعرض الغير المبنى على  
سبب قانوني دون تعرضه المادى ولم ينص في  
العقد ما لم يتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على  
إعفاء البائع من هذا الضمان - وأشارت المحكمة

يعتبر إخطاراً كافيه من جانب المدعي - ولم يتم  
البائع على أثره بإزالة التعرض أو وقفه ، ولما  
كان هذا الالتزام هو التزام بنتيجة وليس التزاماً  
بوسيلة ولا تبرأ ذمة البائع منه إلا بوقفه أو أزالته  
فعلاً ، فقد خلصت إلى أن طلبي الفسخ ورد الثمن  
في محلهما ، ويتعين إلزامه برده للمدعي .

وحيث أن هذا الحكم لم يلق قبولاً لدى  
المستأنف فقد بادر إلى الطعن فيه بصحيفة  
الاستئناف المرفوعة لهذه المحكمة بتاريخ  
1983/7/23 أسسها على أن الحكم المستأنف  
قد أخطأ وجانبه الصواب من حيث تكيف الوقائع  
وكذلك في تطبيق القانون وألتمس قبول  
الاستئناف شكلاً وإلغاء الحكم المستأنف فيما  
قضى به مع تحميل المستأنف ضده الرسوم  
والمصاريف والأتعاب.

واحتفظ لنفسه بحق إبداء طلبات ودفع  
أخرى من خلال هذا الاستئناف.

وحيث أنه لدى طرح هذا الاستئناف على  
هذه المحكمة حضر عن المستأنف وكيله  
المحامي الأستاذ عبد الرحمن عبد الموجود  
وحضر المستأنف ضده بالذات - حيث كان قد  
تقدم بمذكرة مؤرخة في 1982/1/20 ضمنها  
رده على أسباب الاستئناف التي بها سرد وقائع  
الدعوى ونفى فيها اشتراط المستأنف (البائع)  
شفاهة عدم مسؤوليته عن تعرض الدولة وقال  
فضلاً عن أن مثل هذا الإدعاء كان يجب أن يتم  
كتابة تمشياً مع المبدأ القانوني في الإثبات إذا ما  
تجاوز النصاب المسموح بإثباته شفاهة هو أن  
البائع أوهمه أن الأرض أصلاً ملك الشيخ ...  
واشترها منه وبعد استعلامها قام بوضع  
العلامات المميزة عليها .

وحيث أن مدير مكتب وزير الشؤون  
البلدية أفاد رداً على استفسار هذه المحكمة

المدنية إلى أن التعرض القانوني يقوم إذا كان  
مبنياً على سبب قانوني أو مصحوباً بالإدعاء  
بوجود حق للتعرض يتعارض مع حقوق  
المشتري. وينشأ هذا التعرض بقيام المؤجر  
بأعمال عادية استناداً إلى السبب القانوني أو  
الإدعاء به أو بدعوى يرفعها ضد المشتري. وإذا  
ما فشل البائع في إزالة هذا التعرض أنقلب  
ضمان التعرض إلى ضمان استحقاق وجاز  
للمشتري الرجوع إلى البائع بالتعويض مع  
التمسك ببقاء العقد أو المطالبة بفسخ العقد ورد  
الثمن مع التعويض .

وبعد أن أرست المحكمة المدنية القواعد  
القانونية وجدت أن وقائع هذه الدعوى تتحصل  
في أن المدعي اشترى الأرض موضوع النزاع  
بموجب عقود عرفية مؤرخة في 1977/3/24  
و1977/4/10 ودفع ثمنها 693.000 ريالاً  
قطرياً واقترن البيع بالتسليم وبعد ذلك وقع  
تعرض مادي للمشتري صادر من الغير (الدولة)  
بالاستيلاء على الأرض ونزعها من حيازته  
تأسيساً على القرار الصادر من مجلس الوزراء  
في اجتماعه العادي رقم 34 لعام 1975 المنعقد  
بتاريخ 3 ديسمبر 1975 والذي تقرر بموجبه  
أن تولي جميع وزارات الدولة لفت نظر  
المواطنين إلى أن وضع اليد على الأراضي  
خارج حدود مدينة الدوحة لا يؤدي إلى ترتيب  
أي إلزام من أي نوع على الحكومة التي تعتبر  
وحدها هي المالكة لهذه الأراضي. وأضافت  
محكمة الدرجة الأولى في سرد أسباب حكمها  
فذكرت أنه وقد ثبت وقوع هذا التعرض من  
أقوال .... ( البائع ) المؤيدة بأقوال .... (المدعي  
عليه الثاني) ولما كان هذا التعرض قد وقع  
بالفعل وبني على الإدعاء بوجود حق للتعرض  
وترتب عليه نزع الأرض من حيازة المدعي  
وحرمانه من الانتفاع بها كلها حرماناً كاملاً  
وكان هذا الحق المدعى به سابقاً في وجوده على  
عقود البيع الصادرة له ، ولما كان رفع الدعوى

ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين ( مادة 4 منه ).

وحيث أن هذه المحكمة وهي تستقرء وقائع هذه الدعوى تلاحظ أن جميع العقود المبرزة فيها - من عقود بيع وهبة لم تتمشى مع النصوص الواردة في هذا القانون ولم يسلك أي من طرفي النزاع أو أسلافهم الخطوات المفروض عليهم اتباعها تطبيقاً لهذا القانون. حيث يقتضى في مثل هذه الحالات اللجوء إلى إدارة التسجيل العقاري وتدوين الطلبات وتقديم المحررات التي تؤيدها بما في ذلك البيانات الخاصة بأصل حق الملكية ( مادة 6 فقرة 5 ) وقد أوجبت المادة (9) من القرار 66/12 عدم تسجيل أي حق في السجل العقاري إلا إذا كان قد تلقاه من صاحب حق التسجيل السابق ، بحيث إذا جرت عقود متوالية سابقة فلا يسجل التصرف الأخير إلا بعد تسجيل التصرفات التي سبقته على الترتيب المتوالي واستكمال شروط التسجيل القانونية من أجل كل واحد منها على حده .

ومن حيث أن حق إدارة التسجيل العقاري رفض التسجيل إذا ما كان الطلب مخالفاً لأحكام الشرع الحنيف أو القانون أو النظام العام .

ومن حيث أن هذا القرار الصادر بالرفض خاضع للطعن أمام المحكمة ، حيث يحق لها الحكم بتأييده أو إلغائه .

ومن حيث أن المادة (8) من نفس القرار المذكور قد أجازت لإدارة التسجيل بالاستناد إلى عقد أو طلب موثق. أو بالاستناد إلى أحكام المحاكم أو قرارات اللجان أو بالاستناد إلى نص القانون .

بما يفيد أن الأرض المتنازع عليها تقع خارج حدود المدن، وتأكدت هذه الواقعة من كتاب مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ( راجع الكتابين الصادرين منهما رقم و ش ب/1404/276/41 بتاريخ 1983/10/31 ورقم س ع/180/2/5 تاريخ 83/11/10 ).

وحيث أن وكيل المستأنف طلب سماع الشهود لإثبات واقعة اشتراط البائع شفاهة عدم ضمانة لأي تعرض صادر من أي جهة رسمية، وبين أن الشارع الذي تم فتحه قد أتى على أرض المستأنف ضده وأرض غيره ، وهذا يعني أن المستأنف ضده كان يملك الأرض قبل شق الشارع ، وطالب إدخال بلدية الدوحة في هذه الدعوى لأنها هي المسؤولة عن التعويض . وأخيراً أنى باللائمة على المستأنف ضده لأنه ترك الأرض خالية من العمران مما أتاح للبلدية فرض الاستيلاء عليها .

وحيث أن هذا الاستئناف قدم ضمن المدة القانونية واستوفى شروطه الشكلية.

ومن حيث أن البحث في صحة عقود البيع والهبة المبرزة والآثار المترتبة عليها يقتضى الرجوع إلى أحكام القانون رقم 14 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 1966/27 بنظام التسجيل العقاري والقرار رقم 66/12 باللائحة التنفيذية الصادرة بموجبه وإلى أحكام الشرع الحنيف وفقاً لما نصت عليه المادة (24) من هذا القرار .

وحيث أن القانون رقم 64/14 إنما يهدف إلى تنظيم التصرفات الجارية على الأموال غير المنقولة - العقارات - سواء كانت ترمي إلى إنشاء حق ملكية أو نقله أو تغييره أو زواله حيث رتب على عدم التقيد بإجراءات التسجيل المنصوص عليها فيه أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير

عن العمران وتحققت من هذه الواقعة بما أورده كتاب مدير إدارة السجل العقاري والتوثيق رقم س ع/180/2/5 تاريخ 1981/11/10 الذي يشير إلى أن الأراضي موضوع النزاع تقع في منطقة مسيمير وهي بذلك خارجة عن حدود مدينة الدوحة المحددة بموجب القانون رقم 76/2 الذي رسم هذه الحدود ، وقد تعزز هذا القول بكتاب مدير مكتب وزير الشؤون البلدية رقم و ش ب/1404/276/41 تاريخ 1983/10/30 الذي يفيد أن الأرض المتنازع عليها تقع خارج حدود المدن .

وحيث أنه بالبناء على الوقائع المشار إليها والأسس القانونية التي تم إدراجها أعلاه تجد هذه المحكمة أن العقود المبرمة بين طرفي النزاع في هذه الدعوى قد انصبت على أراض خارج حدود المدن والقرى التي تعتبر من أملاك الدولة، التي لا يجوز للغير التصرف بها إلا بإذنها كما أن إقدام المستأنف على وضع علامات مميزة على القطع المشتراة (حسب قوله) لا يمكن أن يكسبه أي حق في تملكها فضلاً عن أن وضع هذه العلامات أو النيات أو التسوير بالطابوق أو الأسلاك الشائكة أو الترسيم أو وضع المخلفات - كما ورد في قرار مجلس الوزراء - لا يعتبر من قبيل أحياء

الأرض أصلاً حيث أن هذا الأحياء لا يتم إلا بزراعتها أو بنائها أو سوق الماء إليها أو بناء جدار منيع حولها ، وعلى الفرض الجدلي بغير ذلك فإن هذه الأفعال لا يمكن أن ترتب أي التزام على الحكومة ولا ينشئ لوضع اليد أي حق على هذه الأرض لعدم انبثاق وضع اليد عن إرادة الدولة .

وحيث أن فاقد الشيء لا يعطيه فإن تصرف البائع (المستأنف) بهذه الأرض ببيعها إلى المشتري (المستأنف ضده) لا يمكن أن

ومن حيث أنه من هذا المنطلق تقوم المحاكم الفصل فيما يطرح عليها من نزاع في هذا الشأن المادة ( 5 ) من نظام المحاكم العدلية وفي هذا السبيل تعالج العقود المبرزة أمامها وتتصدى لصحتها أو بطلانها وما يترتب على ذلك من آثار وذلك بعرضها على النصوص القانونية أو العرف ومبادئ الشريعة الإسلامية حسبما يقتضيه الحال .

ومن حيث أن المادة (8) من القانون المدني نصت على صحة العقود التي ترد على الأعيان منقولة كانت أو عقاراً بقصد تملكها بعوض أو غير عوض ، إلا أن هذا القانون وكذلك قانونا التسجيل العقاري المشار إليه لم يقننا تفصيلاً القواعد التي تنص على لحق الملكية أو أسباب كسبها أو انتقالها وهذا القصور يقتضينا الرجوع إلى مبادئ الشريعة الإسلامية التي فصلت ذلك وأرست الأحكام المتعلقة بها والتي تتلخص في ملكية الدولة للأراضي الموات الواقعة خارج حدود المدن والقرى وسارت معظم القوانين الحديثة على هذا النهج وإن قرار مجلس الوزراء رقم (34) الصادر في 1975/12/3 يكشف عن هذه الحقيقة الثابتة ولم ينشئها ذلك أنه طلب لفت نظر المواطنين إلى أن وضع اليد على الأراضي خارج مدينة

الدوحة لا يؤدي إلى ترتيب أي التزام من أي نوع على الحكومة التي تعتبر وحدها هي المالكة لهذه الأراضي وكان يهدف قراره هذا ترسيخ وتأكيد الأسس والقواعد المبنية على مبادئ الشريعة الإسلامية السائدة وعليه فلا يحتج عليه بسريانه من تاريخ صدوره .

وبتطبيق هذه المبادئ على واقع هذه الدعوى يتبين أن الأرض موضوع النزاع لا تدخل ضمن قضية إحدى المدن وهي بعيدة

المادي أو القانوني ذلك أن تسلسل بحث الأولويات التي يفرضها القانون تقضي بالتحقق من قيام العقد بتوفر أركانه وهي التراضي والمحل أولاً فإذا ما انتفى قيامها لم تعد هناك حاجة إلى الانتقال والبحث في التزامات البائع ومنها ضمان التعرض ومما تجدر الإشارة إليه هنا أن ثبوت ملكية الأرض موضوع النزاع لدولة قطر يدخل في نطاق ما تأخذ به المحاكم ، علماً قضائياً بناء على القوانين والقرارات والقواعد العامة المطبقة من الفقه الإسلامي دون ما حاجة تدعو لإدخال الدولة أو تدخلها في هذه الدعوى .

وحيث أنه بالترتيب على ما سبق وحيث أن العقود التي فقدت أحد أركانها يلحقها البطلان أو الإبطال ، أما الفسخ فينشأ في حالة نشوء العقد صحيحاً مستوفياً لشروطه ، ثم لا ينفذ أحد المتعاقدين التزامه فيسقط عندها التزام المتعاقد الآخر ، ولذلك لا يكون الفسخ إلا في العقود الملزمة للجانبين ولذلك كان يقتضى القضاء بإبطال العقود لا فسخها (الوسيط/ص 534).

وحيث أن الإبطال يعيد العقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد مادة (40) مدني. وحيث أن خاسر الاستئناف يلزم بمصاريفه.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأبيد الحكم المستأنف من حيث النتيجة ، وألزمت المستأنف المصروفات الاستئنافية.

ينقل إليه الملكية حيث يشترط في عقد البيع أن تثبت ملكية البائع للمبيع حتى يمكن نقلها إلى المشتري ، وحيث أن البيع صدر من غير المالك فقد أصبح العقد والحالة هذه منصبا على بيع ملك الغير وأمثال هذه العقود قابلة للأبطال لمصلحة المشتري حتى ولو تمت على عقاره وسواء تم تسجيل العقد أم لا ، ولو كان المشتري سئ النية وفي جميع الحالات يعاد العقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد المادة ( 40 ) مدني وشرحها في الوسيط ج / 4 / 1 ص 269 . وبيع ملك الغير القابل للأبطال شبه إلى حد ما في بعض وجوهه البيع الموقوف أو بيع الفضولي في أحكام الشريعة الإسلامية . حيث أجازت في هذه البيوع إنقاذها إذا ما وافق المالك على العقد أو إبطالها إذا لم تصدر مثل هذه الموافقة ( المواد 378 ، 111 ، 112 ، 377 المجلة العدلية ).

وحيث أن ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى في أسبابها بقولها ( أن عقد البيع المبرم من الطرفين أقترن بالتسليم ، وبعد البيع والتسليم وقع تعرض مادي للمشتري صادر من الغير

(الدولة) بالاستيلاء على الأرض ونزعها من حيازته تأسيساً على القرار الصادر من مجلس الوزراء بتاريخ 1975/12/3 بشأن وضع اليد على الأموال العامة خارج حدود مدينة الدوحة..).

أن هذا القول لا يتفق مع الأسس التي تم إرساء قواعدها في هذا الحكم والمبينة على قيام المستأنف " ببيع ملك الغير " للمستأنف ضده ، وحيث أن نفاذنا إلى هذه الحقيقة وبحث الآثار المترتبة عليها ومعالجتها بإبطال البيع - يحجبنا عن التصدي لموضوع ضمان التعرض

حكما صدر وأفهم علنا بحضور الطرفين  
لجلسة اليوم الأحد الموافق 27 نوفمبر سنة  
1983 م ( 23 محرم سنة 1404 هـ).