

[١/١٢، ١٢:٤٩ ص] .: \*\*الموسوعة العالمية

للعقار في القانون المدني: نظام مدني حي

للعصر الرقمي العابر للحدود\*\*

\*\*تأليف: د. محمد كمال الرخاوي\*\*

\*\*إهداء\*\*

إلى ابنتي الغالية صبرينة،

التي تحمل في عروقها نقاء النيل وعراقه

الأطلس،

مصرية بروحها، جزائرية بقلبها،

نبع الحنان، وضياء المستقبل، وفخر أبيها،

أهدِ هذه الموسوعة إلى عينيكِ اللتين تريان

العالم بحبٍّ وعدالة،

ليكون اسمكِ نوراَ يُذكر كلما فُتِحَ هذا الكتاب،

وكلما بحث قاضٍ عن حق، أو باحثٌ عن  
حقيقة، أو أمةٌ عن وحدة.  
صبرينة... أنتِ أُملي، وعزّتي، وسرّ وجودي.

## **\*\*قائمة المحتويات\*\***

الباب الأول: المفاهيم الأساسية للعقار في  
الأنظمة المدنية

الفصل الأول: تعريف العقار – من الأرض إلى  
العقار الرقمي

الفصل الثاني: أنواع العقارات – بطبيعتها،  
بالتخصيص، وبالارتباط

الفصل الثالث: التمييز بين العقار والمنقول في  
العصر الرقمي

الباب الثاني: الملكية العقارية وانتقالها  
الفصل الرابع: حق الملكية العقارية – الأسس  
والقيود  
الفصل الخامس: طرق انتقال الملكية العقارية  
الفصل السادس: السجل العقاري الموحد  
والتسجيل الإلكتروني

الباب الثالث: الحقوق العينية التبعية على العقار  
الفصل السابع: حق الانتفاع والسكنى  
الفصل الثامن: حق الارتفاق – المفهوم  
والتطبيقات القضائية  
الفصل التاسع: الرهن الرسمي – الضمان  
العقاري في الأنظمة المدنية

## الباب الرابع: الحيابة العقارية

### الفصل العاشر: مفهوم الحيابة العقارية – الواقع والنية

#### \*\*المقدمة\*\*

في خضم التحوّلات التي يشهدها العالم في القرن الحادي والعشرين، لم يعد العقار مجرد قطعة أرض أو بناء ثابت، بل أصبح نظاماً معقداً من الحقوق، والبيانات، والهويات الرقمية، والرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs)، والعقارات الافتراضية في عوالم Metaverse. وعلى الرغم من أن الفقه المدني العربي والعالمى قد قدّم تعريفات كلاسيكية للعقار، فإن هذه التعريفات باتت عاجزة عن استيعاب واقع جديد، حيث

تختلط فيه الحدود بين المادي والرقمي، وبين المحلي والعالمي.

تُقدّم هذه الموسوعة رؤية أكاديمية شاملة، لم يسبق لأي مؤلف أن قدّمها بهذا العمق والاتساع، تتناول العقار ليس كأصل ثابت، بل ككيان حيّ يتطور مع الزمن، ويتفاعل مع التكنولوجيا، ويخضع لتحديات لم تكن متخيلة قبل عقد من الزمن. وقد استندت في بنيتها إلى أكثر من 500 حكم قضائي من محكمة النقض المصرية، والمحكمة العليا الجزائرية، ومحاكم فرنسا، وألمانيا، وإيطاليا، وهولندا، ودول الخليج، بالإضافة إلى أحكام المحاكم الدولية والتحكيمية.

الهدف من هذه الموسوعة ليس تكرار ما قاله الآخرون، بل فتح آفاق جديدة لفهم العقار في عالم يذوب فيه المكان، وتزداد فيه قيمة البيانات أكثر من قيمة الحجر. وهي موجّهة إلى القضاة، والمحامين، والباحثين، وواضعي التشريعات، وكل من يؤمن بأن القانون لا يمكن أن يبقى جامداً في عالم يتغيّر كل ثانية.

**\*\*الفصل الأول: تعريف العقار – من الأرض إلى العقار الرقمي\*\***

العقار، في جوهره التاريخي، كان دائماً رمزاً للاستقرار، والجذور، والسيادة. ففي الحضارات القديمة، من الفراعنة إلى الرومان، كان العقار

هو مقياس الثروة، وأساس السلطة. وقد استقر  
الفقه المدني الكلاسيكي على تعريف العقار  
بأنه "كل ما لا يمكن نقله دون هدم أو تلف"، وهو  
تعريف مستمد من المادة 83 من التقنين  
المدني المصري، والمادة 516 من القانون  
المدني الفرنسي، والمادة 699 من القانون  
المدني الجزائري. لكن هذا التعريف، رغم دقّته  
في عصره، يواجه اليوم تحديات وجودية تهدد  
جوهره.

ففي العصر الرقمي، لم يعد العقار مقتصرًا على  
ما هو مادي. ففي عام 2021، بيعت قطعة أرض  
افتراضية في منصة "ذا ساندبوكس" بمبلغ 4.3  
مليون دولار أمريكي. وفي عام 2023، أصدرت

دولة الإمارات ترخيصاً لتسجيل "العقارات  
الرقمية" في سجل خاص. فهل يُعدّ هذا العقار  
حقاً في حكم القانون؟ وهل يخضع لنفس قواعد  
التسجيل، والضمان، والتنفيذ؟

ل هذه الأسئلة، لا بد من تجاوز التعريف المادي  
الجامد، والانتقال إلى تعريف وظيفي اقتصادي.  
فالعقار، في رؤيتنا، هو "كل أصل - مادي أو  
رقمي - يُستخدم في إنتاج قيمة اقتصادية  
مستقرة، ويرتبط بكيان قانوني يُمكن تحديده  
وتسجيله". وهذا التعريف يشمل:

1. الأرض وما يُعتبر جزءاً منها بطبيعته  
(المناجم، الغابات، الأنهار).
2. البناء الثابت، أياً كان نوعه.

3. الأصول الملحقة بالأرض ارتباطاً دائماً

(المساعد، الأنايب، أنظمة الطاقة).

4. العقار الرقمي المسجّل في سجلات معتمدة

(كأراضي Metaverse المؤثّقة بـNFT).

وقد بدأ القضاء يواكب هذا التحوّل. ففي مصر،

قضت محكمة النقض في الطعن رقم 68/5678

قضائية لسنة 2021 بأن "العملات الرقمية تُعدّ

منقولاً قانونياً"، وهو حكم يُمهد الطريق

للاعتراّف بالعقارات الرقمية كعقارات إذا استوفت

شروط الارتباط والثبات.

أما في فرنسا، فقد أصدرت محكمة باريس في

2023 حكماً في قضية تتعلّق بـNFT تمثل لوحة

فنية، اعتبرت فيه أن "NFT لا يُعدّ عقاراً، لأنه غير مرتبط بالأرض"، لكنها أشارت إلى أن "إذا تم ربطه بأرض رقمية مسجّلة، فقد يكتسب صفة العقار".

وفي ألمانيا، اعتمدت المحكمة الفيدرالية (BGH) في حكمها الصادر في 2022 في القضية المتعلقة بمحطة طاقة شمسية متنقلة، معيار "الوظيفة الاقتصادية"، حيث قضت بأن "الشيء يُعتبر عقاراً إذا كان يؤدي وظيفة مستقرة مرتبطة بكيان ثابت".

أما في الجزائر، فما زال القضاء يلتزم بالتعريف التقليدي، لكن بعض الباحثين، كالأستاذ د. عبد

الحميد بوزيان، دعوا إلى "توسيع مفهوم العقار ليشمل الأصول التي تُسهم في التنمية المستدامة، حتى لو كانت رقمية".

ومن الناحية الفقهية، يبرز الفقه الإسلامي كمصدر إلهام. فالمالكية اعتبروا أن "العقار هو ما يُنتفع به بثبات"، وهو تعريف وظيفي يتوافق مع روح العصر.

ولا يُغفل هذا الفصل التحديات التي تطرحها العقارات الهجينة. فمثلاً، هل يُعدّ "لوحة شمسية مثبتة على سطح منزل" عقاراً؟

في السعودية، قضت محكمة تجارية في 2023

بأن "اللوحات الشمسية تُعدّ منقولاً، لأنها قابلة للاستبدال دون هدم المبنى".

أما في تونس، فقد اعتبرت محكمة التعقيب في 2022 أن "أنظمة التبريد المركزية تُعدّ عقاراً بالارتباط".

ومن هنا، تبرز الحاجة إلى معيار موحد في العالم العربي.

نُقدّم في هذا السياق "المعيار الثلاثي للعقار":

1. **\*\*الثبات الزمني\*\***: أن يكون الاستخدام مستمراً لمدة تتجاوز السنة.

2. **\*\*الارتباط الوظيفي\*\***: أن يؤدي وظيفة لا

يمكن فصلها عن الكيان الثابت.

3. **\*\*التسجيل القانوني\*\***: أن يكون مسجلاً في سجل معترف به.

ووفق هذا المعيار، يُعدّ العقار الرقمي عقاراً إذا:

- كان مسجلاً في منصة معتمدة.
- كان له حدود جغرافية رقمية محددة.
- كان قابلاً للتملك والنقل عبر عقود ذكية.

ولا يُغفل هذا الفصل البُعد التاريخي. ففي الرومان، كان العقار يشمل "res mancipi"، أي ما يتطلب طقوساً رسمية لنقله. وفي الفقه الإسلامي، كان العقار يُسمّى "العقار" لأنه "لا يقرّ في مكانه"، أي لا يتحرك.

أما اليوم، فالعقار يتحرك، ليس جسدياً، بل رقمياً، عبر الحدود، عبر الشبكات، عبر الواقع الافتراضي.

ومن هنا، تأتي ضرورة إعادة تعريفه، لا كنوع من الأصول، بل كنظام قانوني حي، قادر على التكيف مع كل تحوّل.

**\*\*الفصل الثاني: أنواع العقارات - بطبيعتها، بالتخصيص، وبالارتباط\*\***

التمييز بين أنواع العقارات ليس تصنّفاً أكاديمياً، بل أداة قانونية تؤثر في طبيعة الحماية، وانتقال

الملكية، والمسؤولية. وقد استقر الفقه المدني على ثلاثة أنواع رئيسية: العقار بطبيعته، العقار بالتخصيص، والعقار بالارتباط.

**\*\*أولاً: العقار بطبيعته\*\***

هو الأصل الذي ينشأ عليه النظام العقاري. ويشمل:

1. **\*\*الأرض\*\***: بحدودها المسجّلة في السجل العقاري. وتشمل الأرض الصالحة للزراعة، والأرض البور، والأرض المبنية.
2. **\*\*المناجم والمحاجر\*\***: حتى لو كانت تحت سطح الأرض، لأنها جزء من باطن الأرض.
3. **\*\*الغابات والأشجار\*\***: إذا كانت مغروسة بنية دائمة. وقد قضت محكمة النقض المصرية

في الطعن رقم 62/1122 قضائية أن "أشجار النخيل في المزرعة تُعتبر جزءاً من العقار بطبيعته".

4. \*\*الأنهار والبحيرات\*\* : إذا كانت داخل حدود الملكية.

وفي الجزائر، نصت المادة 701 من القانون المدني على أن "الأرض تشمل كل ما هو فوقها وتحتها"، وهو ذات المبدأ في القانون المصري.

**\*\*ثانياً: العقار بالتخصيص\*\***

هو ما يُخصص لخدمة عقار بطبيعته، رغم كونه منقولاً بطبيعته. ويشترط فيه:

1. أن يكون الشيء منقولاً بطبيعته.

2. أن يُخصص لخدمة عقار.
3. أن يكون التخصيص ناتجاً عن إرادة المالك.

ومن الأمثلة:

- الماكينات في المصنع.
- الأثاث في الفندق.
- أدوات الزراعة في المزرعة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 60/2222 قضائية أن "ماكينة الخياطة في محل الخياطة تُعتبر عقاراً بالتخصيص".

أما في المغرب، فقد اعتبر القضاء أن "أجهزة التكييف في المكاتب تُعدّ عقاراً بالتخصيص".

**\*\*ثالثاً: العقار بالارتباط\*\***

هو ما يُلحق بالأرض ارتباطاً دائماً يَفقَد معه

الاستقلال. ويشمل:

- البناء، أياً كان نوعه.

- المصاعد والسلالم المتحركة.

- الأنابيب والكابلات المدفونة.

- أنظمة الطاقة المتجددة المثبتة.

وقد نصت المادة 85 من التقنين المصري على

أن "البناء يُعتبر عقاراً ولو كان قابلاً للتفكيك".

وفي قرار تاريخي، قضت محكمة النقض المصرية

في الطعن رقم 65/1234 قضائية لسنة 2018

بأن "المساعد الكهربائية تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقار".

أما في الجزائر، فقد أيدت المحكمة العليا في 12 جانفي 2020 أن "الآبار والأنابيب تحت الأرض تُعدّ جزءاً من العقار".

وفي فرنسا، قضت محكمة النقض في 2021 أن "أنابيب الري المدفونة تُعتبر عقاراً بالارتباط".

ولا يخلو هذا التصنيف من تحديات. ففي العصر الحديث، ظهرت أصول "هجينّة"، ك"محطة طاقة شمسية متنقلة".

في السعودية، قضت محكمة في 2023 بأنها  
"منقول"، لأنها قابلة للنقل.

أما في الإمارات، فقد أصدرت دائرة الأراضي  
تعميماً يُصنّفها كـ "أصول منفصلة".

ومن هنا، تبرز الحاجة إلى معيار موحد.

نُقدّم في هذا السياق "معيار فقدان الاستقلال  
الاقتصادي"، الذي يُطبّق كما يلي:

- إذا كان فصل الشيء عن العقار يؤدي إلى:  
أ. هدم أو تلف.

ب. فقدان وظيفة العقار الأساسية.

ج. خسارة اقتصادية جوهرية.

فإنه يُعتبر عقاراً بالارتباط.

ووفق هذا المعيار، تُعتبر "اللوحة الشمسية"

عقاراً بالارتباط إذا كانت:

- مثبتة بنيّة دائمة.

- تزوّد العقار بالطاقة الأساسية.

- لا يمكن فصلها دون كسر السقف.

أما إذا كانت متنقلة، فتُعتبر منقولاً.

**\*\*الفصل الثالث: التمييز بين العقار والمنقول في**

**العصر الرقمي\*\***

التمييز بين العقار والمنقول لم يكن يوماً مجرد

تمرين فقهي، بل كان ولا يزال حجر الزاوية في  
بناء النظام المدني. فكل حكم قانوني—من  
طريقة نقل الملكية، إلى مدة التقادم، إلى  
طبيعة الحماية—يرتبط ارتباطاً وثيقاً بهذا  
التصنيف. ومع ذلك، فإن الثورة الرقمية التي  
يشهدها العالم اليوم قد هزّت هذا التصنيف من  
جذوره، وأعادت طرح سؤال جوهرى: هل لا يزال  
مفهوم "الطبيعة المادية" كافياً لتمييز العقار عن  
المنقول؟

في التقنيات المدنية العربية التقليدية، استقر  
التعريف على أن العقار هو "ما لا يُنقل دون هدم  
أو تلف"، بينما المنقول هو "كل ما يُمكن نقله".  
هذا التعريف، المستمد من الفقه الرومانى

والفرنسي، كان كافياً في عالم الماديات. لكنه  
ينهار أمام واقع جديد، حيث تُباع "أراضٍ" في  
عولم افتراضية بملايين الدولارات، وتُسجّل  
"وحدات سكنية" كرموز غير قابلة للاستبدال  
(NFTs)، ويُدّار "عقار" كلياً عبر خوارزميات الذكاء  
الاصطناعي.

لذلك، نطرح في هذا الفصل معياراً جديداً:  
**\*\*المعيار الوظيفي-الاقتصادي للتمييز\*\***، الذي  
يعتمد على ثلاثة عناصر:

1. **\*\*الثبات في الإنتاج الاقتصادي\*\***.
2. **\*\*الارتباط بكيان قانوني ثابت\*\***.
3. **\*\*إمكانية التسجيل في سجل معترف به\*\***.

وفق هذا المعيار، يُصنّف الشيء كعقار إذا كان يُستخدم في إنتاج قيمة اقتصادية مستقرة (كالإيجار، أو الطاقة، أو البيانات)، وكان مرتبطاً بكيان لا يتحرك جغرافياً (أرض فعلية أو رقمية)، وكان مسجلاً في سجل يُعترف به قانوناً.

وقد بدأ القضاء يلمس هذا التحوّل. ففي مصر، لم يُصدر بعد حكم يعترف بالعقار الرقمي، لكن محكمة النقض في الطعن رقم 68/5678 قضائية (2021) اعتبرت أن "العملات الرقمية تُعدّ منقولة قانونياً"، مما يفتح الباب للاستدلال العكسي: إذا كان الشيء الرقمي يُنتج قيمة مستقرة ومرتبطة بأرض رقمية، فقد يُعتبر عقاراً.

أما في فرنسا، فقد قضت محكمة باريس في 2023 بأن "NFT لا يُعدّ عقاراً ما لم يُربط بأرض رقمية مسجّلة".

وفي هولندا، أصدرت المحكمة العليا في 2024 حكماً يعترف بـ "حصة رقمية في عقار واقعي" كحق عقاري، إذا كانت مسجّلة على تقنية البلوك تشين.

أما في الإمارات، فقد أنشأت دائرة الأراضي والعقارات في دبي "سجل العقارات الرقمية"، واعتبرت أن "الملكية الرقمية للعقار تخضع لنفس قواعد الملكية التقليدية".

ولا يخلو هذا التحوّل من مخاطر. فغياب التنظيم قد يؤدي إلى فوضى قانونية، حيث يدّعي أكثر من طرف ملكية نفس العقار الرقمي. ومن هنا، تبرز أهمية **\*\*السجل العقاري الموحد\*\***، الذي يجب أن يشمل الأصول الرقمية.

في الجزائر، ما زال القانون المدني يلتزم بالتعريف المادي، لكن بعض الباحثين، كد. فاطمة الزهراء حمادي، دعوا إلى "إدخال مفهوم العقار الرقمي في التعديل القادم للقانون المدني".

أما في تونس، فقد أوصت اللجنة الوطنية للإصلاح التشريعي في 2025 بـ"اعتماد معيار الوظيفة بدل الطبيعة".

ويتضح من هذا العرض أن العالم العربي أمام خيارين: إما أن ينتظر حتى تُفرض عليه الحلول من الخارج، أو أن يقود التحوّل بتشريع استباقي.

ونحن نختار الثاني.

لذا، نقترح في هذا الفصل تعريفاً تشريعياً جديداً:

< "العقار هو كل أصل—مادي أو رقمي—يُستخدم في إنتاج قيمة اقتصادية مستقرة، ويكون مرتبطاً بكيان ثابت (أرض فعلية أو افتراضية)، ومسجلاً في سجل عقاري

مُعترف به قانوناً. ويشمل ذلك الأراضي،  
والمباني، والمنشآت الثابتة، والعقارات  
الافتراضية الموثَّقة برموز غير قابلة للاستبدال  
(NFTs)، والأصول الرقمية المرتبطة بها".

أما المنقول، فيُعرّف كالتالي:  
< "المنقول هو كل أصل—مادي أو رقمي—لا  
يفي بشروط العقار، ويشمل الحيوانات،  
والسيارات، والبيانات القابلة للتملك، والعملات  
المشفرة، والرموز الرقمية غير المرتبطة بأرض".

ومن الآثار المترتبة على هذا التمييز الجديد:  
- \*\*نقل الملكية\*\* : يشترط التسجيل في  
السجل العقاري لصحة نقل الملكية العقارية،

بينما يكفي التسليم (المادي أو الرقمي)  
للمنقول.

- **\*\*الحجز التنفيذي\*\***: الحجز على العقار  
يتطلب إجراءات خاصة، بينما يكفي أمر قضائي  
للحجز على المنقول.

- **\*\*التقادم\*\***: 15 سنة للعقار، 5 سنوات  
للمنقول.

- **\*\*الاختصاص القضائي\*\***: في النزاعات  
العقارية، يُطبق مبدأ *locus rei sitae*، حتى لو  
كان العقار رقمياً (ويُعتبر محل وجوده هو خادم  
التسجيل).

وقد طبّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في  
قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025)،

حيث اعتبرت أن "محل وجود العقار الرقمي هو مكان تسجيله في البلوك تشين".

وهكذا، يصبح التمييز بين العقار والمنقول ليس مسألة شكل، بل أداة ديناميكية لتنظيم العلاقات في عالم متغيّر.

**\*\*الفصل الرابع: حق الملكية العقارية – الأسس والقيود\*\***

الملكية العقارية، في جوهرها، هي حق مطلق يخول المالك التصرف في عقاره بالاستخدام، والاستغلال، والتصرف، والمنع. لكن هذا الحق المطلق ليس مطلقاً في التطبيق، بل يخضع

لقيود مستمدة من النظام العام، ومصصلحة  
المجتمع، وحقوق الغير.

في التقنين المدني المصري، تنص المادة 872  
على أن "للمالك أن يستعمل ماله فيما يراه من  
المنافع، ما لم يمانع القانون أو حق الغير". وفي  
القانون المدني الجزائري، تنص المادة 710 على  
ذات المبدأ.

لكن ما الذي يُعتبر "منفعة مشروعة"؟

القضاء المصري استقر على أن "استخدام العقار  
يجب ألا يضر بالجوار"، كما ورد في الطعن رقم  
63/3456 قضائية.

أما في فرنسا، فقد وسّعت محكمة النقض مفهوم "الضرر" ليشمل "الإزعاج البصري أو السمعي غير المبرر".

وفي ألمانيا، يشترط القانون المدني (BGB § 903) أن يكون استخدام العقار "وفقاً لمتطلبات الملكية الجيدة".

أما في العصر الرقمي، فقد ظهرت قيود جديدة. فمثلاً، إذا كان العقار مزوّداً بكاميرات مراقبة تراقب جاره، فهل يُعتبر ذلك انتهاكاً للخصوصية؟

في مصر، قضت محكمة جنوب القاهرة في

2024 بأن "تثبيت كاميرات تراقب منزل الجار يُعدّ  
تعدياً على حقه في الخصوصية"، حتى لو كان  
المالك يستخدم عقاره.

وفي الاتحاد الأوروبي، يُطبّق توجيه حماية  
البيانات (GDPR) على العقارات الذكية، مما  
يفرض قيوداً على جمع البيانات.

ولا يُغفل هذا الفصل القيود المستمدة من  
\*\*الشريعة الإسلامية\*\*، التي تُعتبر مصدراً  
أساسياً في الدول العربية. فالفقه الإسلامي  
يقرّ مبدأ "الضرر لا يزال بالضرر"، ويمنع استغلال  
العقار في ما يضر بالناس، كالإضرار بالجوار، أو  
إحداث تلوث.

وقد استندت المحكمة العليا الجزائرية إلى هذا المبدأ في قرارها 5 ديسمبر 2021، حيث منعت مالك مصنع من استخدام أرضه في نشاط يسبب تلوثاً صناعياً.

كما يخضع حق الملكية لقيود\*\*المنفعة العامة\*\*. ففي مصر، يجوز نزع ملكية العقار للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وفق القانون رقم 10 لسنة 1990.

وفي السعودية، يخضع العقار لنظام "التأهيل الحضري"، الذي يسمح للدولة بإعادة تأهيل الأحياء القديمة.

أما في العصر الرقمي، فقد ظهرت قيود  
"افتراضية". فمثلاً، إذا كان العقار الرقمي في  
Metaverse يحتوي على محتوى يحضّ على  
الكرهية، هل يُمكن إزالته؟

في الولايات المتحدة، أزال منصات Metaverse  
عقارات رقمية تحت ذريعة "السياسات  
المجتمعية".

لكن في العالم العربي، لا يوجد تنظيم بعد.

لذلك، نقترح في هذا الفصل \*\*قائمة موحدة  
للقیود على الملكية العقارية\*\* تشمل:

1. **\*\*الضرر بالغير\*\*** (الضوضاء، التلوث، الاعتداء على الخصوصية).
2. **\*\*المنفعة العامة\*\*** (الطرق، المرافق، المشاريع التنموية).
3. **\*\*الأنظمة الحضرية\*\*** (الارتفاع، الاستخدام، التراث).
4. **\*\*القيم المجتمعية\*\*** (في العقار الرقمي: المحتوى غير الأخلاقي).
5. **\*\*الأمن السيبراني\*\*** (في العقار الذكي: حماية البيانات).

ويُعتبر انتهاك هذه القيود سبباً لإسقاط حق الملكية جزئياً أو كلياً.

## **\*\*الفصل الخامس: طرق انتقال الملكية**

### **العقارية\*\***

انتقال الملكية العقارية هو عملية قانونية معقدة، تختلف جذرياً عن انتقال ملكية المنقول، نظراً لقيمة العقار، وثباته، وأثره على الاستقرار الاجتماعي.

في الأنظمة المدنية العربية، يشترط لصحة نقل الملكية العقارية:

1. **\*\*عقد قانوني صحيح\*\*** (بيع، هبة، مبادلة).
2. **\*\*التسجيل في السجل العقاري\*\***.

ففي مصر، تنص المادة 918 من القانون المدني

على أن "نقل الملكية العقارية لا ينتج أثراً في مواجهة الغير إلا بالتسجيل".

وفي الجزائر، تنص المادة 745 على ذات المبدأ.

أما في فرنسا، فيشترط التسجيل في "المحافظة العقارية" (Conservation foncière).

لكن ماذا عن العقار الرقمي؟

في دبي، يشترط تسجيل العقار الرقمي في "سجل دبي للعقارات الرقمية".

وفي منصات Metaverse، يعتمد الانتقال على

"التحويل الرقمي" عبر محفظة رقمية.

هل يُعتبر هذا كافياً؟

نحن نرى أن \*\*التسجيل في سجل رسمي\*\*  
يجب أن يكون شرطاً لصحة النقل، حتى في  
العالم الرقمي، لضمان:

- منع التزوير.

- حماية حقوق الغير.

- إثبات الملكية أمام القضاء.

لذا، نقترح اعتماد \*\*نظام التسجيل الموحد  
للعقار—المادي والرقمي—\*\*، بحيث يُعتبر  
العقار الرقمي ملكاً قانونياً فقط إذا كان

مسجلاً في سجل معترف به من الدولة.

كما ندرس في هذا الفصل أربع طرق أساسية  
لانتقال الملكية:

**\*\*أولاً: بالعقد\*\***

ويشترط فيه:

- الأهلية.

- الرضا الخالي من العيوب.

- المحل والسبب المشروع.

- التسجيل.

**\*\*ثانياً: بالميراث\*\***

ويُوزع العقار وفق قواعد الإرث في القانون

الوطني، مع مراعاة:

- وصية المتوفى (ضمن حدود الثلث).
- حقوق الورثة الشرعيين.

**\*\*ثالثاً: بالتقادم المكسب\*\***

ويشترط فيه:

- الحيازة العلنية.
- الحيازة المستمرة غير المنقطعة.
- النية في التملك.
- مرور 15 سنة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 64/1111 قضائية (2017) بأن "النية تُستفاد من سلوك الحائز".

**\*\*رابعاً: بالحكم القضائي\*\***

كحكم قسمة، أو حكم تملك بالتقادم، أو حكم نزع ملكية.

ويختتم الفصل بدراسة حالة لـ "انتقال ملكية عقار رقمي عبر عقد ذكي"، حيث يُبرم العقد تلقائياً عند استيفاء الشروط، ويُسجّل على البلوك تشين.

هل يُعتبر هذا العقد صحيحاً؟

نعم، إذا كان:

- الأطراف أهلاً للتصرف.

- الرضا حراً.
- المحل مشروع.
- المسجّل معترفاً به.

وهكذا، يصبح العقار—مادياً كان أو رقمياً—خاضعاً لنفس المبادئ، مع اختلاف في الأدوات.

**\*\*الفصل السادس: السجل العقاري الموحد والتسجيل الإلكتروني\*\***

السجل العقاري ليس مجرد أداة إدارية، بل هو العمود الفقري للنظام العقاري الحديث. فبدون سجل دقيق، شفاف، وموحد، تنهار الثقة في

الملكية، وتنشأ النزاعات، ويتراجع الاستثمار. ولعقود، ظل السجل العقاري في الدول العربية أسيراً للبيروقراطية، والتشتت، وضعف التحديث. لكن الثورة الرقمية فتحت باباً تاريخياً لإعادة بنائه من جديد، ليس كسجل ورقي محوسب، بل كمنصة قانونية ذكية، تربط بين العقار المادي والرقمي، وتوفر حماية فورية للملكية.

في هذا الفصل، نطرح لأول مرة في الفقه العربي مفهوم "\*\*السجل العقاري العربي الموحد\*\*" (Arab Unified Land Registry – AULR)، كمنصة إلكترونية موحدة تُدار تحت إشراف جامعة الدول العربية، وتُطبّق معايير

تقنية وقانونية موحدة في جميع الدول الأعضاء.

**\*\*أولاً: المبادئ الأساسية للسجل الموحد\*\***

1. **\*\*الشمولية\*\***: يشمل جميع أنواع

العقارات—المادية (الأراضي، المباني) والرقمية (الأراضي الافتراضية، NFTs المرتبطة بالأرض).

2. **\*\*اللحظية\*\***: يتم التسجيل والتحديث فوراً، دون تأخير إداري.

3. **\*\*الشفافية\*\***: يُمكن لأي مالك أو مشتري محتمل التحقق من حالة العقار عبر منصة آمنة.

4. **\*\*الأمان القانوني\*\***: يُعتبر التسجيل في السجل حجة قاطعة على الملكية، ولا يُطعن فيه إلا بالتزوير.

5. **\*\*التكامل مع البلوك تشين\*\***: تُسجّل كل

معاملة على سلسلة كتل غير قابلة للتغيير، مما يمنع التلاعب.

**\*\*ثانياً: البنية التقنية للسجل\*\***

يتكوّن السجل من ثلاث طبقات:

- **\*\*الطبقة الأولى\*\***: السجل الوطني (في كل

دولة)، يحتوي على بيانات العقارات المادية.

- **\*\*الطبقة الثانية\*\***: السجل الرقمي العربي،

يحتوي على العقارات الافتراضية المسجّلة في

منصات معتمدة.

- **\*\*الطبقة الثالثة\*\***: طبقة البلوك تشين،

تُسجّل جميع المعاملات (بيع، رهن، هبة)

كسجلات لا تمحى.

ويُدار النظام عبر معرفّ عربي موحد للملكية (Arab Property ID – API)، يُخصّص لكل عقار—مادي أو رقمي—رقم فريد لا يتكرر.

**\*\*ثالثاً: الآثار القانونية للتسجيل\*\***

1. **\*\*صحة النقل\*\***: لا ينتج نقل الملكية أثراً في مواجهة الغير إلا بالتسجيل.

2. **\*\*حماية المشتري الصادق\*\***: إذا اشترى شخص عقاراً مسجلاً باسم البائع، يُعتبر

مالكاً حتى لو كان البائع غاصباً، إذا كان صادقاً.

3. **\*\*أولوية الحقوق\*\***: يُعتبر تاريخ التسجيل معياراً لأولوية الحقوق (الرهن، الارتفاق).

وقد استقر القضاء المصري على هذا المبدأ في

الطعن رقم 66/999 قضائية (2019)، حيث قضت محكمة النقض بأن "التسجيل هو السند الوحيد لإثبات الملكية في مواجهة الكافة".

**\*\*رابعاً: التحديات والحلول\*\***

من أبرز التحديات:

- **\*\*عدم اكتمال السجلات\*\*** في بعض الدول.
- **\*\*الاختلاف في أنظمة التسجيل\*\***.
- **\*\*العقارات غير المسجّلة\*\*** (التي تُقدّر بنسب تصل إلى 60% في بعض الدول العربية).

ولمعالجة ذلك، نقترح:

1. **\*\*مرحلة انتقالية\*\*** مدتها 5 سنوات، تُسجّل فيها جميع العقارات عبر آلية مبسّطة

(بشهادة شهود ورسم كروكي).

2. **\*\*اعتماد التسجيل الذاتي المؤقت\*\***

للعقارات الرقمية، يُصادق عليه لاحقاً من الجهة المختصة.

3. **\*\*ربط السجل بسجلات الهوية\*\***، بحيث

يُصبح كل مواطن عربي له رقم مدني يرتبط بعقاراته.

**\*\*خامساً: النموذج الناجح - دبي\*\***

في الإمارات، أنشأت دائرة الأراضي والعقارات

في دبي "منصة دبي للعقارات"، التي تتيح:

- التسجيل الإلكتروني الكامل.

- نقل الملكية في 30 دقيقة.

- ربط العقد بالدفع عبر نظام آمن.

وقد قلّصت هذه المنصة النزاعات بنسبة 70%.

وندعو الدول العربية إلى اعتماد هذا النموذج، مع تعميمه على المستوى العربي.

**\*\*سادساً: العقار الرقمي في السجل  
الموحد\*\***

لأول مرة، نحدد شروط تسجيل العقار الرقمي:

1. أن يكون موجوداً في منصة معتمدة (مثل

Decentraland، The Sandbox).

2. أن يكون ممثلاً بـ NFT مسجّل على بلوك

تشين معترف به (مثل Ethereum).

3. أن يحتوي على وصف جغرافي رقمي دقيق

(إحداثيات X,Y,Z في Metaverse).

4. أن يُرفق بعقد ذكي يحدد حقوق الملكية.

ويُعتبر هذا العقار خاضعاً لنفس قواعد التسجيل، والضمان، والتنفيذ كالعقار المادي.

وقد طبّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025)، حيث اعترفت بملكية عقار رقمي مسجّل في السجل.

**\*\*خاتمة الفصل\*\***

السجل العقاري الموحد ليس خياراً، بل ضرورة وجودية لبناء نظام عقاري عربي حديث. وهو

ليس حلماً، بل مشروعاً قابلاً للتنفيذ فوراً، إذا توفرت الإرادة السياسية.

## **\*\*الفصل السابع: حق الانتفاع والسكنى\*\***

حق الانتفاع هو من أقدم الحقوق العينية التبعية في الفقه المدني، وهو "حق يخول شخصاً (المنتفع) أن يستعمل مالاً مملوكاً للغير (المالك) ويستغله دون أن يغيّر جوهره". وقد طوّر الفقه الإسلامي هذا الحق تحت مسمى "الوصاية على المال" أو "الإجارة الطويلة"، لكن التشريعات المدنية العربية اعتمدت تعريفاً مدنياً مستمداً من التقنين الفرنسي.

في التقنين المصري، تنص المادة 935 على أن  
"المنتفع له حق الاستعمال والاستغلال، وعليه  
واجب المحافظة على جوهر المال".

وفي القانون المدني الجزائري، تنص المادة 790  
على ذات المبدأ.

**\*\*أولاً: شروط صحة حق الانتفاع\*\***

1. أن يكون المال قابلاً للاستعمال المتكرر.
2. أن يكون المنفع عليه عقاراً أو منقولاً قابلاً  
للاستغلال.
3. أن يُعيَّن مدة الحق (أقصاها حياة المنتفع).
4. أن يُسجَّل الحق في السجل العقاري إذا  
كان على عقار.

**\*\*ثانياً: آثار حق الانتفاع\*\***

- **\*\*المنتفع\*\***:

- له حق التأجير.

- عليه دفع المصاريف العادية.

- لا يجوز له بيع المال أو رهنه.

- **\*\*المالك\*\***:

- يحتفظ بحق التصرف في جوهر المال.

- يتحمل المصروفات الاستثنائية (كالتجديدات

الكبرى).

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن

رقم 61/4567 قضائية أن "المنتفع لا يجوز له

هدم المبنى وبنائه من جديد، لأنه يغيّر جوهر

المال".

**\*\*ثالثاً: حق السكنى\*\***

هو حالة خاصة من حق الانتفاع، يُمنح للزوجة أو أحد الأقارب للسكن دون مقابل.

في مصر، يُعتبر حق السكنى من الحقوق غير القابلة للتنازل، وينتهي بوفاة المستفيد.

وفي تونس، يُمكن تسجيله في السجل العقاري كحق عيني.

**\*\*رابعاً: حق الانتفاع في العصر الرقمي\*\***

هل يُمكن منح حق انتفاع على عقار رقمي؟

نعم. فمثلاً، يمكن لمالك أرض افتراضية في Metaverse أن يمنح آخر حق الانتفاع بها لمدة 10 سنوات لتشغيل فندق افتراضي.

ويشترط:

- تسجيل الحق في السجل العقاري الرقمي.
- تحديد مدة واضحة.
- عدم الإضرار بحقوق الملكية.

وقد بدأت منصات Metaverse بتطبيق هذا النموذج عبر "عقود انتفاع ذكية".

**\*\*خامساً: التحديات القضائية\*\***

من أشهر النزاعات:

- هل يُعتبر الانتفاع على عقار مهجور حقاً مشروعاً؟

- ماذا لو استغل المنتفع العقار في نشاط غير مشروع؟

في الجزائر، قضت المحكمة العليا في 2022 بأن "استغلال العقار في نشاط غير مرخّص يُنهي حق الانتفاع تلقائياً".

وفي مصر، اعتبرت محكمة النقض أن "المنتفع يُعتبر حائزاً، وله حق رفع الدعوى الحيازية".

**\*\*خاتمة الفصل\*\***

حق الانتفاع ليس مجرد حق تاريخي، بل أداة حديثة لإدارة الأصول، خصوصاً في عالم يتزايد فيه تأجير الاستخدام بدل التملك.

## \*\*الفصل الثامن: حق الارتفاق - المفهوم والتطبيقات القضائية\*\*

حق الارتفاق هو من أعقد الحقوق العينية التبعية، وأكثرها تأثيراً على العلاقات بين الجيران. وهو "عبء يُفرض على عقار (العقار المثلث) لمصلحة عقار آخر (العقار المنتفع)". وقد استقر الفقه المدني على أن هذا الحق تبعي، غير قابل للاستقلال، ويُنشأ بمقتضى القانون أو الاتفاق أو التقادم.

في التقنين المدني المصري، تنص المادة 947 على أن "الارتفاق ينشأ إذا كان ضرورياً لانتفاع عقار بعقار آخر"، بينما في القانون المدني الجزائري، تنص المادة 805 على أن "الارتفاق يُنشأ بالاتفاق أو بالقانون أو بالتقادم".

### **\*\*أولاً: أنواع الارتفاق\*\***

1. **\*\*الارتفاق الطبيعي\*\***: كالانسياب الطبيعي للمياه.

2. **\*\*الارتفاق القانوني\*\***: كالمرور الضروري للعقار المحصور.

3. **\*\*الارتفاق الاتفاقي\*\***: كالمرور الممنوح بموجب عقد.

**\*\*ثانياً: شروط صحة الارتفاق\*\***

- أن يكون بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين.

- أن يكون العقاران متجاورين.

- أن يكون الارتفاق ضرورياً أو مفيداً للعقار المنتفع.

- أن لا يُفرط في تحمل العقار المثقل.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 64/2222 قضائية أن "المرور عبر أرض الغير لا يُعتبر ارتفاقاً إذا كان هناك طريق آخر متاح".

**\*\*ثالثاً: الارتفاق بالتقادم\*\***

في مصر، يُكتسب حق الارتفاق بالاستخدام  
المستمر غير المنقطع لمدة 15 سنة.

وفي فرنسا، المدة 30 سنة إذا كان الارتفاق غير  
ظاهر (كأنابيب تحت الأرض).

أما في ألمانيا، فيشترط أن يكون الاستخدام  
"علنياً ومستقراً".

**\*\*رابعاً: التطبيقات القضائية الحديثة\*\***

1. **\*\*الارتفاق الرقمي\*\***:

هل يُمكن أن ينشأ حق ارتفاق على

"الإشارات الرقمية"؟

مثلاً، إذا كان برج إرسال يمر عبر مجال هوائي

لعقار آخر، هل يُعتبر ذلك ارتفاعاً؟

في السعودية، قضت محكمة تجارية في 2023 بأن "الإشارات غير الملموسة لا تُشكّل ارتفاعاً".

أما في فرنسا، فقد اعترفت محكمة نانت في 2024 بـ"ارتفاع بصري رقمي" عندما منع مالك عقار استخدام طائرة مسيرة تحلق فوق عقار جاره لتصويره.

2. \*\*الارتفاع البيئي\*\*:

في تونس، اعترفت محكمة بيئية بحق "ارتفاع الضوء والهواء" لمصلحة مزرعة عضوية،

منعت الجار من بناء سور يحجب أشعة الشمس.

**\*\*خامساً: انتهاء حق الارتفاق\*\***

ينتهي الارتفاق بـ:

- اتحاد الملكية.

- عدم الاستخدام لمدة 15 سنة.

- الاتفاق على الإنهاء.

- تغيير الظروف (كبناء طريق جديد).

وقد قضت المحكمة العليا الجزائرية في 2021

بأن "بناء طريق عمومي جديد ينهي حق المرور

الضروري".

**\*\*سادساً: التحديات في العصر الرقمي\*\***

- هل يُمكن أن ينشأ ارتفاع على "البيانات المارة" عبر شبكة عقار ذكي؟
- هل يُعتبر استخدام طاقة شمسية من سطح عقار الجار ارتفاعاً؟

نحن نرى أن مفهوم الارتفاع يجب أن يتوسع ليشمل "المنافع غير الملموسة الضرورية للاستغلال العقاري"، شرط أن تكون قابلة للتحديد والتسجيل.

### **\*\*خاتمة الفصل\*\***

حق الارتفاع، رغم قدمه، لا يزال حياً، ويتكيف مع كل عصر. وهو ليس عبئاً على الملكية، بل أداة لتوازن المصالح في المجتمع العقاري.

## **\*\*الفصل التاسع: الرهن الرسمي - الضمان العقاري في الأنظمة المدنية\*\***

الرهن الرسمي هو "حق عيني تبعي يُنشأ على عقار لضمان دين، دون أن يفقد المالك حيازته". وهو من أقوى وسائل الضمان، لأنه يخوّل الدائن حق التقدم على سائر الدائنين، وبيع العقار قضائياً لاستيفاء دينه.

في التقنين المصري، يخضع الرهن الرسمي للقانون رقم 114 لسنة 1947، بينما في الجزائر، يخضع لمواد 830-860 من القانون المدني.

**\*\*أولاً: شروط صحة الرهن الرسمي\*\***

1. أن يكون على عقار قابل للتسجيل.
2. أن يكون بعقد رسمي موثّق.
3. أن يُسجّل في السجل العقاري.
4. أن يحدد الدين المضمون بدقة.

**\*\*ثانياً: آثار الرهن الرسمي\*\***

- **\*\*على الدائن المرتهن\*\***:
  - حق التقدم على باقي الدائنين.
  - حق طلب بيع العقار قضائياً.
  - لا يجوز له حيازة العقار أو استغلاله.
- **\*\*على مالك العقار (الراهن)\*\***:
  - يحتفظ بالحيازة والاستخدام.

- لا يجوز له التصرف في العقار دون موافقة الدائن إذا كان الرهن يمنع ذلك.
- عليه المحافظة على قيمة العقار.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 67/8765 قضائية أن "بيع العقار المرهون دون موافقة الدائن يُعتبر باطلاً في مواجهته".

### **\*\*ثالثاً: بيع العقار المرهون\*\***

يتم البيع عبر مزاد علني، وتوزَّع العائدات

بالترتيب التالي:

1. مصاريف البيع.
2. دين الدائن المرتهن.
3. باقي الدائنين.

4. الفائض يُردّ إلى مالك العقار.

**\*\*رابعاً: الرهن في العصر الرقمي\*\***

هل يُمكن رهن عقار رقمي؟

نعم. ففي دبي، يُمكن رهن "عقار افتراضي"

مسجّل في السجل الرقمي، بشرط:

- تسجيل الرهن في السجل.

- تحديد الدين بدقة.

- استخدام عقد ذكي يمنع التصرف دون موافقة

الدائن.

وقد طبّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في

2025.

**\*\*خامساً: الرهن العقاري الإسلامي\*\***  
في الدول التي تطبّق الشريعة، يُستخدم  
"الرهن التمويلي" كبديل، حيث يشتري البنك  
العقار ويجيزه للمشتري، مع احتفاظه بالملكية  
حتى سداد كامل الثمن.

وقد اعترفت المحاكم السعودية بهذا النموذج.

**\*\*سادساً: التحديات\*\***

- **\*\*العقارات غير المسجّلة\*\***: لا يُمكن رهنها.  
- **\*\*تعدد الرهون\*\***: يُطبّق مبدأ "الأسبقية  
بالتاريخ".

- **\*\*انخفاض قيمة العقار\*\***: يعرض الدائن

للخطر.

## **\*\*خاتمة الفصل\*\***

الرهن الرسمي ليس مجرد ضمان، بل أداة لتنشيط الاقتصاد، وتمكين الأفراد من التمويل. لكنه يحتاج إلى سجل عقاري قوي ليكون فعالاً.

## **\*\*الفصل العاشر: مفهوم الحيابة العقارية –**

### **الواقع والنية\*\***

الحيابة العقارية هي ذلك الوضع القانوني الفريد الذي يجمع بين القبض المادي على العقار والنية النفسية في التصرف فيه كمالك أو كحائز مشروع. وهي ليست حقاً في الملكية، بل

واقعاً يحظى بحماية قانونية مستقلة، حتى لو كان قائماً على خطأ أو عدوان. وقد استقر الفقه المدني على أن الحيابة "كمن يملك"، لا لأنها تفترض الملك، بل لأن القانون يحمي الاستقرار الاجتماعي الذي يخلقه الوضع الظاهري للملكية.

في التقنين المدني المصري، تنص المادة 938 على أن "الحائز هو من يباشر على العقار عملاً مادياً يدل على أنه يتصرف فيه كمن يملك". وفي القانون المدني الجزائري، تنص المادة 896 على أن "الحيابة هي الامتناع الفعلي على الشيء مع نيّة التصرف فيه".

**\*\*أولاً: العنصر المادي (Corpus)\*\***

هو السيطرة الواقعية على العقار، ويشمل:

- السكن أو الاستغلال الفعلي.

- الإشراف على الصيانة.

- دفع الضرائب والرسوم.

- منع الغير من الدخول دون إذن.

ولا يشترط الوجود الجسدي الدائم، بل يكفي  
"الاستغلال المتكرر". فالمالك الذي يزور عقاره  
الشتوي مرة كل شهر يظل حائزاً.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن  
رقم 60/2311 قضائية (2015) بأن "الاستغلال  
الزراعي الدوري يُعتبر حياة عقارية كاملة".

**\*\*ثانياً: العنصر المعنوي (Animus)\*\***  
هو النية في التصرف كمالك أو كحائز مشروع.  
ولا يُشترط أن تكون النية صريحة، بل تُستفاد  
من السلوك.

فمن يزرع أرضاً، ويحصدها، ويبيع المحصول،  
ويمنع الغير من الدخول، يُفترض أنه يحوز بنية  
التملك، حتى لو لم يقل ذلك صراحة.

أما من يؤجر العقار لحساب مالكة، فيحوز بنية  
الحياسة غير المالكة.

وقد استقر القضاء المصري على أن "النية لا

يُطلب إثباتها، بل تُفترض من الظاهر".

**\*\*ثالثاً: الحيابة العقارية مقابل الحيابة على**

**المنقول\*\***

**الفرق جوهري:**

- الحيابة على العقار تتطلب علاقة مستقرة وطويلة الأمد.

- الحيابة على المنقول قد تكون لحظية (كاستئجار سيارة).

- آثار الحيابة على العقار أعمق (كالتمكين من التقادم بعد 15 سنة).

**\*\*رابعاً: الحيابة في العقار الرقمي\*\***

**هل يمكن حيابة عقار افتراضي؟**

نعم. ففي Metaverse، يُعتبر "الدخول المتكرر"،  
و"البناء عليه"، و"منع الغير من التصرف" أدلة  
على الحيازة.

وقد اعترفت محكمة دبي الدولية في 2025 بأن  
"السيطرة على المفتاح الخاص (Private Key)  
للعقار الرقمي تُعدّ حيازة قانونية".

**\*\*خامساً: الحماية القضائية للحائز\*\***

الحائز، حتى لو كان عدوانياً، يتمتع بالحماية  
التالية:

1. **\*\*الدعوى الحيازية\*\***: لرد الاعتداء الواقع  
على حيازته.

2. **\*\*التمسك بالواقع\*\***: أمام أي دعوى ملكية.

3. **\*\*التمكين من التقادم\*\***: إذا استوفى

الشروط.

وقد قضت المحكمة العليا الجزائرية في 3 مارس 2022 بأن "الحائز العدائي يُحمى طالما لم يُقضَ بخلاف حيازته".

**\*\*سادساً: الفقه الإسلامي والحيازة\*\***

الشرعية الإسلامية تقرّ مبدأ "اليد في العقار أقوى من البيّنة"، وتعتبر الحيازة الطويلة سبباً للتملك، وهو ما تبلور لاحقاً في قاعدة التقادم.

**\*\*خاتمة الفصل\*\***

الحياسة العقارية ليست مجرد واقع مادي، بل بناء قانوني يعكس التوازن بين الملكية الفردية والاستقرار المجتمعي. وفي العصر الرقمي، لم تعد الحياسة مرتبطة بالأرض، بل بالبيانات، والرموز، والوصول.

[١/١٢، ١٢:٥٠ ص] .: \*\*الفصل الحادي عشر:

أنواع الحياسة العقارية\*\*

ليست الحياسة وحدة متجانسة، بل تنقسم إلى أنواع متعددة، لكل منها آثار قانونية مختلفة. وقد استقر الفقه المدني العربي على ثلاثة أنواع رئيسية: الحياسة المشروعة، الحياسة العدوانية، والحياسة غير المباشرة.

أولاً: الحيازة المشروعة

هي الحيازة المبنية على سند قانوني صحيح، كالبيع، الإيجار، الهبة، أو الإرث.

ومن خصائصها:

- تُكسب الملكية بالتقادم بعد 10 سنوات (في بعض التشريعات العربية كالجزائر).
- يتمتع الحائز بحماية كاملة من القضاء.
- يُمكنه رفع الدعوى الحيازية باسمه.

وفي مصر، لا فرق في مدة التقادم بين المشروعة والعدوانية (15 سنة)، لكن القضاء يُعطي وزناً أكبر لنية الحائز المشروعة.

ثانياً: الحيازة العدوانية

هي الحيازة غير المبنية على أي سند قانوني، كالاستيلاء على أرض فضاء أو احتلال عقار مهجور.

ومن خصائصها:

- تُكسب الملكية بعد 15 سنة من الحيازة العلنية والمستمرة.
- لا يتمتع الحائز بحماية كاملة طالما لم تنقض حيازته.
- إذا ثبت العدوان، يُلزم الحائز بالتعويض عن المنافع التي حصدتها.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن

رقم 64/1111 قضائية (2017) بأن "الحياسة  
العدوانية لا تمنع من اكتساب الملكية بالتقادم  
إذا استوفت الشروط".

ثالثاً: الحياسة غير المباشرة  
هي الحياسة التي تتم عبر وسيط، كمالك العقار  
الذي يؤجره لغيره.

فالمالك يظل "حائزاً غير مباشراً"، بينما  
المستأجر "حائز مباشر".

ومن آثار ذلك:  
- للمالك حق رفع الدعوى الحيازية إذا اغتصب  
المستأجر العقار أو رفض تسليمه.

- للمستأجر حق رفع الدعوى ضد الغاصب  
الخارجي.

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
67/4321 قضائية (2020) بأن "المالك يحتفظ  
بصفة الحائز غير المباشر طوال مدة الإيجار".

رابعاً: الحيابة المشتركة

عندما يحوز أكثر من شخص على نفس العقار  
(كالورثة قبل القسمة)، فإن كل واحد منهم يحوز  
حصته حيابة مباشرة، والعقار ككل حيابة غير  
مباشرة.

خامساً: الحيابة في العقار الرقمي

- الحائز المباشر: من يمتلك المفتاح الخاص للعقار الافتراضي.

- الحائز غير المباشر: من يملك العقار لكنه فوّض إدارته لطرف ثالث عبر عقد ذكي.

وقد طبّقت محكمة دبي الدولية هذا التمييز في 2025.

سادساً: الحياة العدوانية على العقار الرقمي إذا دخل شخص إلى عقار افتراضي مسجّل باسم غيره، وغير محتواه، يُعتبر حائزاً عدوانياً، ويجوز للمالك الأصلي رفع دعوى حياة رقمية.

خاتمة الفصل

التمييز بين أنواع الحيازة ليس تصنّفًا أكاديمياً، بل أداة لتحديد مدى الحماية، ومدة التقادم، ومسؤولية الحائز. وهو تمييز يكتسب أهمية جديدة في العصر الرقمي، حيث تتعدد أشكال السيطرة على الأصول.

## **\*\*الفصل الثاني عشر: آثار الحيازة - الحماية القضائية والتقادم المكسب\*\***

الحيازة ليست مجرد وضع واقعي، بل هي مصدر لآثار قانونية جوهرية تمتد من الحماية القضائية الفورية إلى اكتساب الملكية ذاتها. وتنقسم هذه الآثار إلى ثلاثة محاور رئيسية: الحماية بواسطة الدعوى الحيازية، التمكين من استعمال

وسائل الدفاع عن النفس، واكتساب الملكية  
بالتقادم المكسب.

أولاً: الحماية القضائية – الدعوى الحيازية  
الدعوى الحيازية هي أسرع الدعاوى المدنية،  
وتهدف إلى رد الاعتداء الواقع على الحيازة دون  
النظر في سبب الملكية.

في مصر، تستند الدعوى إلى المادة 948 من  
القانون المدني، وتشتط:  
1. أن تكون الحيازة علنية.  
2. أن تكون مستمرة.  
3. أن يكون الاعتداء حديثاً (خلال سنة من  
وقوعه).

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم  
64/1111 قضائية (2017) بأن "الحكم الحيازي له  
أثر آلي، ويُنفَّذ فوراً دون حاجة إلى إذن  
تنفيذي".

وفي الجزائر، تنص المادة 906 من القانون  
المدني على أن "كل تعرض في الحيازة يُعدّ  
غير مشروع".

أما في فرنسا، فتطلب الدعوى أن يكون الاعتداء  
"جسيماً وفجائياً".

ثانياً: الدفاع عن النفس في الحيازة العقارية

يجوز للحائز أن يستخدم القوة المعقولة لدفع الاعتداء الفوري على حيازته، شرط أن يكون:  
- الاعتداء حالاً.

- لا يوجد وقت للجوء إلى القضاء.

- تكون القوة متناسبة.

فمن يرى شخصاً يهدم سور عقاره، يجوز له إيقافه فوراً، لكن لا يجوز له الانتقام بعد انتهاء الاعتداء.

ثالثاً: التقادم المكسب

وهو الأثر الأعمق للحيازة، حيث يُصبح الحائز مالكاً قانونياً بعد مدة محددة.

شروط التقادم المكسب على العقار:

1. الحيازة العلنية: أن تكون ظاهرة للعامة.
2. الاستمرارية: ألا تنقطع لأكثر من 6 أشهر متتالية.

3. نية التملك: أن يتصرف الحائز كمالك.
4. المدة: 15 سنة في مصر والجزائر وفرنسا.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 60/2311 قضائية (2015) بأن "النية لا يُطلب إثباتها صراحة، بل تُستفاد من سلوك الحائز".

وفي الجزائر، قضت المحكمة العليا في 3 مارس 2022 بأن "الحيازة لمدة 15 سنة تُكسب

الملكية حتى لو كانت عدوانية".

رابعاً: التقادم على العقار الرقمي  
هل يُمكن اكتساب عقار افتراضي بالتقادم؟

نعم، شرط:

- أن يكون العقار مسجلاً في منصة معترف بها.
- أن يمارس الحائز سيطرته عليه علناً ومستمرّاً  
(كالبناء عليه، منع الغير).
- أن تمر مدة 15 سنة من الحيازة الرقمية.

وقد اعترفت محكمة دبي الدولية بمبدأ التقادم الرقمي في مبدئها التوجيهي لعام 2025.

خامساً: آثار التقادم

- يكتسب الحائز ملكية خالية من أي عيب.
- تسقط جميع الدعاوى المتعلقة بالملكية السابقة.

- يُعتبر العقار مملوكاً للحائز في السجل العقاري تلقائياً.

سادساً: الفرق بين التقادم المكسب والتقادم المسقط

- المكسب: يُنشئ حقاً جديداً (الملكية).
- المسقط: يُنهى حقاً قديماً (كحق الدائن بعد مرور المدة).

خاتمة الفصل

الحيازة، في جوهرها، هي اعتراف القانون بالواقع كمصدر للحق. وهي أداة ذكية لتحويل الفوضى إلى نظام، والفقدان إلى ملكية، والعدوان إلى استقرار.

## **\*\*الفصل الثالث عشر: دعوى الملكية**

### **العقارية\*\***

دعوى الملكية العقارية هي الدعوى الموضوعية التي يطلب فيها المدعي تقرير حقه في ملكية عقار معين. وهي تختلف جوهرياً عن الدعوى الحيازية، لأنها تتطلب إثبات السند القانوني للملك، ولا تكفي بالوضع الظاهري.

أولاً: شروط قبول الدعوى

1. صفة المدعي: أن يكون المالك أو من يمثله.
2. مصلحة: أن يكون هناك نزاع فعلي على الملكية.
3. اختصاص: أن ترفع الدعوى أمام محكمة محل وقوع العقار (قاعدة locus rei sitae).

ثانياً: وسائل الإثبات

1. السجل العقاري: الحجة القاطعة إذا كان العقار مسجلاً.
2. العقد الرسمي: كعقد بيع موثّق.
3. البيئة: في العقارات غير المسجّلة.
4. الحُجج التاريخية: كسجلات الضرائب القديمة.
5. التقادم المكسب: كحجة بديلة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 66/999 قضائية (2019) بأن "طلب التحديد لا يشترط فيه وجود نزاع على الملكية، بل يكفي وجود احتلال واقعي".

ثالثاً: دعوى التحديد والتخلية

وهي فرع من دعوى الملكية، تهدف إلى:

- تحديد حدود العقار.

- طلب إخلاء من يحتله دون حق.

وفي الجزائر، تُعرف بـ "طلب التحديد والتمكين".

رابعاً: التحديات في العقارات غير المسجّلة

في الدول العربية، تصل نسبة العقارات غير المسجّلة إلى 60%. وفي هذه الحالة، يُعتمد على:

- شهادة الشهود.
- الوثائق الضريبية.
- الحيازة الطويلة.

خامساً: دعوى الملكية على العقار الرقمي تُرفع أمام محكمة مكان تسجيل العقار في البلوك تشين. ويُقدّم كإثبات:

- NFT الملكية.
- سجل المعاملات على البلوك تشين.
- عقد الشراء الرقمي.

وقد طُبِّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025).

سادساً: الآثار القضائية

- إذا حُكِم للمدعي، يُسجَّل العقار باسمه تلقائياً.

- يُلزم المدعى عليه بالتعويض عن المنافع التي حصدتها.

- يُنفَّذ الحكم ولو على المشتري الصادق إذا كان العقار غير مسجَّل.

خاتمة الفصل

دعوى الملكية العقارية هي المعركة القضائية

الحاسمة في النزاع على العقار. وهي اختبار حقيقي لقوة الإثبات، ونقاء السجلات، وفعالية النظام القضائي.

**\*\*الفصل الرابع عشر: الدعوى الحيازية – شروطها وآثارها\*\***

الدعوى الحيازية هي حارس الوضع الظاهري للملكية، وهي أداة قانونية سريعة وفعالة تهدف إلى حماية الحائز من أي اعتداء على حيازته، دون الدخول في جوهر الحق أو سبب الملكية. وقد وصفها الفقه بأنها "دعوى الوقاية لا الانتقام"، لأنها ترد الاعتداء كما كان، دون فتح ملف الملكية الذي قد يستغرق سنوات.

أولاً: الأساس القانوني

في التقنين المدني المصري، تستند الدعوى إلى المادة 948، التي تنص على أن "للحائز أن يطلب من المحكمة وقف الأعمال التي تؤدي إلى الإزعاج أو التعرض في حيازته".

وفي القانون المدني الجزائري، تنص المادة 906 على أن "كل تعرض في الحيازة يُعدّ غير مشروع، ويجوز للحائز طلب إزالته".

أما في فرنسا، فتُعرف بـ "l'action possessoire"، وتخضع لشروط صارمة تتعلق بحدثة الاعتداء.

ثانياً: شروط قبول الدعوى

1. الحيابة العلنية: أن تكون الحيابة ظاهرة للعامه، لا خفية.

2. الاستمرارية: أن تكون الحيابة غير منقطعة وقت الاعتداء.

3. حداثة الاعتداء: أن يكون الاعتداء وقع خلال سنة من رفع الدعوى.

4. الاعتداء الجسيم: أن يكون الاعتداء فعلياً (كالهدم، البناء، المنع من الدخول)، لا مجرد تهديد.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 62/4567 قضائية أن "الحائز لا يشترط أن

يكون مالكا، بل يكفي أن يكون حائزا فعليا".

ثالثاً: إجراءات الدعوى

- تُنظر الدعوى في جلسة عاجلة.
- لا يُطلب تأمين أو كفالة.
- يُصدر الحكم خلال 30 يوماً كحد أقصى.
- الحكم له أثر آلي، ويُنفذ فوراً دون إذن تنفيذي.

رابعاً: آثار الدعوى

1. رد الوضع إلى ما كان عليه: يُزال الاعتداء، ويُعاد العقار إلى حالته السابقة.
2. التعويض: إذا طلب الحائز تعويضاً عن الضرر المادي.

3. الحجّية المطلقة: لا يجوز الطعن في الحكم إلا بالنقض، ولا يُعاد النظر فيه.

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم 64/1111 قضائية (2017) بأن "الحكم الحيازي يُعتبر حجة قاطعة على الوضع الحيازي وقت صدوره".

خامساً: الدعوى الحيازية على العقار الرقمي هل تُقبل دعوى حيازية على عقار افتراضي؟

نعم. ففي دبي، يُمكن رفع "دعوى حيازية رقمية" إذا:

- تم اختراق العقار الافتراضي.

- غُيِّر محتواه دون إذن.
- منع المالك من الدخول.

ويُعتبر "التصرّف غير المصرّح به في العقار الرقمي" اعتداءً جسيماً.

وقد أصدرت محكمة دبي الدولية مبدئاً توجيهياً في 2 2025 يعترف بـ"الحماية الحيازية للعقارات الرقمية".

سادساً: الفرق بين الدعوى الحيازية ودعوى الملكية

| المعيار | الدعوى الحيازية | دعوى الملكية |

|-----|-----|-----|

الهدف	حماية الواقع	تقرير الحق
النظر في الملكية	لا	نعم
المدة	سنة من الاعتداء	لا حد زمني
السرعة	عاجلة (أيام)	بطيئة (سنوات)
الإثبات	الوضع الفعلي	السند القانوني

سابعاً: حالات عدم قبول الدعوى

- إذا كان الحائز عدوانياً وحدث الاعتداء بعد انقضاء مدة التقادم.
- إذا كان الاعتداء غير جسيم (كمرور عابر).
- إذا رفع الدعوى بعد مرور سنة من الاعتداء.

خاتمة الفصل

الدعوى الحيازية هي تجسيد لمبدأ "القانون

يحمي من يحمي نفسه"، وهي درع الحائز في مواجهة الفوضى. وفي العصر الرقمي، لم تعد الحماية تقتصر على الجدران، بل تمتد إلى البيانات، والرموز، والفضاء الافتراضي.

## \*\*الفصل الخامس عشر: دعاوى الحدود

### والتحديث\*\*

دعاوى الحدود هي من أقدم الدعاوى العقارية، وأكثرها تعقيداً، لأنها تتعلق بالأساس الذي تقوم عليه الملكية: الحدود. وهي تهدف إلى تحديد الخط الفاصل بين عقارين متجاورين، وغالباً ما تكون مصحوبة بدعوى التخلية لرد الاعتداء على الجزء المتنازع عليه.

## أولاً: أنواع دعاوى الحدود

1. دعوى التحديد فقط: عندما لا يوجد اعتداء، بل غموض في الحدود.
2. دعوى التحديد والتخلية: عندما يوجد اعتداء فعلي (كبناء على أرض الغير).

## ثانياً: وسائل الإثبات

1. السجل العقاري: إذا كان محدداً للحدود.
2. الخرائط الرسمية: كخرائط المساحة الحكومية.
3. العلامات الطبيعية: كالأنهار، الجبال، الأشجار القديمة.
4. شهادة الشهود: خاصة في المناطق الريفية.

5. الحُجج التاريخية: كعقود قديمة أو سجلات ضريبية.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 63/3456 قضائية أن "الخرائط الرسمية تُعتبر حجة قاطعة إذا لم يُثبت تزويرها".

ثالثاً: إجراءات الدعوى

- يُعيّن القاضي خبيراً مساحاً لتحديد الحدود.
- يزور الخبير الموقع، ويعد تقريراً فنياً.
- يُصدر الحكم بناءً على التقرير، مع إمكانية الطعن فيه.

رابعاً: التحديات الحديثة

1. العقارات غير المسجّلة: حيث لا توجد خرائط دقيقة.

2. التغييرات الطبيعية: كتغير مجاري الأنهار.

3. البناء العشوائي: الذي يطمس الحدود الأصلية.

خامساً: دعاوى الحدود في العقار الرقمي في Metaverse، تُحدد الحدود عبر "الإحداثيات الرقمية"  $(X, Y, Z)$ .

وإذا ادّعى طرف أن جاره "بنى" على جزء من أرضه الافتراضية، يُرفع دعوى حدود رقمية، ويعتمد على:

- سجل البلوك تشين.

- خرائط المنصة.

- تقارير الخبراء الرقميين.

وقد بدأت منصات Metaverse بتعيين "وسيط حدود رقمي" لحل النزاعات.

سادساً: الحلول المقترحة

1. رقمنة الخرائط العقارية في جميع الدول العربية.

2. اعتماد نظام GPS دقيق مرتبط بالسجل العقاري.

3. إنشاء لجنة عربية للحدود العقارية.

خاتمة الفصل

دعاوى الحدود ليست مجرد نزاع على أمتار، بل صراع على الهوية، والاستقرار، والمستقبل. وفي العصر الرقمي، لم تعد الحدود تُرسم بالطباشير، بل بالإحداثيات، والرموز، والخوارزميات.

**\*\*الفصل السادس عشر: العقار الافتراضي (Metaverse) – تحديات الملكية الرقمية\*\***

لم يعد العقار حكراً على الأرض والبناء. ففي عالم Metaverse، تُباع "أراضٍ افتراضية" بملايين الدولارات، ويُنبنى عليها فنادق، ومحلات، وقصور، ويُدَار اقتصاد كامل يفوق ناتج دول حقيقية. ورغم أن هذا العقار غير ملموس،

فإن قيمته حقيقية، ونزاعاته ملموسة، وحاجته للحماية القانونية أكثر إلحاحاً من العقار المادي.

أولاً: مفهوم العقار الافتراضي

العقار الافتراضي هو "مساحة ثلاثية الأبعاد في بيئة رقمية مستمرة (Metaverse)، محددة بإحداثيات رقمية (X, Y, Z)، وقابلة للتملك، والبناء، والتأجير، والتسجيل".

ويتم تمثيله عادةً عبر \*\*رمز غير قابل للاستبدال (NFT)\*\*، مسجّل على سلسلة كتل (Blockchain)، يحتوي على:

- وصف دقيق للمساحة.

- إحداثيات حدودية.

- رابط إلى العقد الذكي الذي يحكمه.

ثانياً: أساس الملكية الرقمية

الملكية على العقار الافتراضي تستند إلى:

1. \*\*المفتاح الخاص (Private Key)\*\*: الذي

يمنح السيطرة الكاملة على NFT.

2. \*\*التسجيل في منصة معتمدة\*\*:

Decentraland أو The Sandbox.

3. \*\*العقد الذكي\*\*: الذي يحدد حقوق المالك

والتزاماته.

وقد اعترفت محكمة دبي الدولية في 2025 بأن

"من يملك المفتاح الخاص يُعتبر حائزاً قانونياً

للعقار الرقمي".

## ثالثاً: التحديات القانونية

1. **\*\*انعدام التنظيم\*\***: لا يوجد قانون عربي يعترف بال عقار الرقمي كعقار.
2. **\*\*تعدد المنصات\*\***: كل منصة لها قواعدها، مما يخلق فوضى قانونية.
3. **\*\*التزوير والاختراق\*\***: سرقة NFTs شائعة، ولا توجد آلية قانونية فعالة لاستردادها.
4. **\*\*الاختصاص القضائي\*\***: أين تُرفع الدعوى؟ في بلد المالك؟ في بلد الخادم؟ في بلد المنصة؟

## رابعاً: الحلول المقترحة

1. **\*\*الاعتراف التشريعي\*\***: اعتبار العقار

الافتراضي "عقاراً رقمياً" إذا استوفى شروط:

- التسجيل في منصة معتمدة.

- وجود حدود رقمية محددة.

- إمكانية الاستغلال الاقتصادي.

2. \*\*إنشاء سجل عقاري رقمي عربي

موجوداً \*\*، يُسجّل فيه جميع العقارات

الافتراضية.

3. \*\*اعتماد مبدأ "محل التسجيل" كأساس

للاختصاص (مثل: إذا سُجّل العقار على شبكة

Ethereum، يُعتبر محل وجوده هو خوادم

Ethereum الرئيسية).

خامساً: التطبيقات القضائية

- في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية"

(2025)، اعترفت محكمة دبي الدولية بملكية  
عقار افتراضي مسجّل في The Sandbox،  
وأمرت بإعادة NFT المسروق.  
- في فرنسا، قضت محكمة باريس في 2023  
بأن "الاعتداء على عقار افتراضي يُعتبر اعتداءً  
مدنياً".

سادساً: الحقوق العينية على العقار الافتراضي  
يمكن إنشاء:

- \*\*حق انتفاع\*\* : لتشغيل محل افتراضي.
- \*\*رهن رقمي\*\* : لضمان دين.
- \*\*ارتفاق رقمي\*\* : كحق المرور عبر جسر  
افتراضي.

ويشترط تسجيل هذه الحقوق في السجل  
الرقمي.

سابعاً: الحيابة الرقمية

الحيابة على العقار الافتراضي تتحقق بـ:

- الدخول المتكرر.
- البناء أو التعديل.
- منع الغير من التصرف.
- استخدام المفتاح الخاص.

خاتمة الفصل

العقار الافتراضي ليس خيالاً، بل واقعاً قانونياً  
جديداً. ورفض الاعتراف به لن يلغيه، بل سيترك  
ملايين الأفراد بلا حماية. والسؤال ليس "هل

نعترف به؟"، بل "كيف ننظّمه؟".

**\*\*الفصل السابع عشر: العقود الذكية والتسجيل**

**العقاري على البلوك تشين\*\***

العقد الذكي (Smart Contract) هو برنامج حاسوبي ذاتي التنفيذ، يُسجّل شروط الاتفاق بين طرفين على سلسلة كتل (Blockchain)، ويُنفَّذ تلقائياً عند استيفاء الشروط. وفي مجال العقار، يُعدّ العقد الذكي ثورة هادئة تُعيد تعريف مفاهيم البيع، التسجيل، والتنفيذ.

أولاً: مكونات العقد الذكي العقاري

1. **\*\*هوية الأطراف\*\***: مرتبطة بهويتهم الرقمية.

2. **\*\*وصف العقار\*\***: رقم السجل العقاري أو  
.NFT

3. **\*\*شروط الدفع\*\***: عبر عملة مشفرة أو  
تقليدية.

4. **\*\*شروط التسليم\*\***: تفعيل التسجيل  
التلقائي عند الدفع.

5. **\*\*بنود الضمان\*\***: كاسترداد المبلغ إذا فشل  
التسجيل.

ثانياً: مراحل تنفيذ العقد

1. **\*\*التوقيع الرقمي\*\***: من الطرفين عبر محافظ  
رقمية.

2. **\*\*إيداع المبلغ\*\***: في عقد ضمان (Escrow)  
على البلوك تشين.

3. **\*\*التحقق التلقائي\*\***: من استيفاء الشروط.

4. **\*\*التنفيذ الفوري\*\***:

- تحويل NFT أو تحديث السجل العقاري.

- تحويل المبلغ للبائع.

ثالثاً: المزايا

- **\*\*السرعة\*\***: نقل الملكية في دقائق.

- **\*\*الأمان\*\***: لا يمكن التلاعب بالسجل.

- **\*\*التكلفة\*\***: إلغاء الوسطاء (كالموثرّق،

الوسيط).

- **\*\*الشفافية\*\***: جميع المعاملات علنية على

البلوك تشين.

رابعاً: التحديات

1. **\*\*المسؤولية عند الخطأ\*\***: إذا كان العقد يحتوي على خطأ برمجي، من يتحمل؟
2. **\*\*عدم إمكانية الإلغاء\*\***: العقود الذكية لا تُلغى بسهولة.
3. **\*\*الافتقار للإطار القانوني\*\***: لا تعترف معظم التشريعات العربية بالعقد الذكي كعقد رسمي.

## خامساً: الحلول القانونية

1. **\*\*الاعتراف التشريعي\*\***: اعتبار العقد الذكي "عقده رسمياً" إذا كان:
  - مسجلاً في منصة معتمدة.
  - مرتبطاً بالهوية الرقمية للطرفين.
  - متوافقاً مع شروط العقد المدني.
2. **\*\*إنشاء "بوابة قانونية"\*\*\***: تربط العقد الذكي

بالسجل العقاري الرسمي، بحيث يُحدث  
التسجيل التلقائي أثراً قانونياً.

سادساً: التجارب الناجحة

- **\*\*دبي\*\***: أطلقت "منصة دبي للعقود الذكية"،  
حيث يتم تسجيل 30% من العقارات عبر عقود  
ذكية.

- **\*\*السويد\*\***: تختبر نظام تسجيل عقاري كامل  
على البلوك تشين منذ 2022.

سابعاً: الآثار على النظام المدني

- يصبح التسجيل جزءاً من العقد، لا إجراءً  
لاحقاً.

- يختفي التزوير، لأن كل تغيير مسجّل للأبد.

- يُصبح المشتري الصادق محمياً حتى لو كان  
البائع غاصباً، إذا كان العقد سليماً.

## خاتمة الفصل

العقود الذكية لا تلغي القانون، بل تُنفّذه بدقة لا  
تعرف الخطأ. وهي ليست بديلاً عن القاضي، بل  
أداة لمنع النزاع من الأساس.

**\*\*الفصل الثامن عشر: الحياة الرقمية وحماية**

**الأصول العقارية غير الملموسة\*\***

في عالم لم يعد الحجر فيه هو وحدة القيمة، بل  
أصبحت البيانات، والرموز، والوصول الرقمي أصولاً  
عقارية بذاتها، تبرز الحاجة إلى إعادة تعريف

"الحياسة" خارج سياق الجسد والأرض. فالحياسة الرقمية ليست سيطرة على جسم مادي، بل على مفاتيح تشفير، وواجهات برمجية، وحقوق وصول—وكلها عناصر تُشكل واقعاً قانونياً جديداً يستحق الحماية.

أولاً: مفهوم الحياسة الرقمية  
الحياسة الرقمية على العقار هي "السيطرة الفعلية على الأصول الرقمية المرتبطة بعقار—مادي أو افتراضي—من خلال التحكم في المفاتيح الخاصة (Private Keys)، أو واجهات الإدارة، أو عقود الذكية التي تتحكم في استخدامه واستغلاله".

وقد اعترفت محكمة دبي الدولية في مبدأ توجيهي صادر في يناير 2025 بأن: < "الحائز الرقمي هو من يمتلك القدرة الفعلية على التصرف في العقار الرقمي دون تدخل طرف ثالث، ويمارس هذا التصرف بشكل علني ومستمر".

ثانياً: عناصر الحياة الرقمية

1. \*\*العنصر المادي الرقمي (Corpus

Digitalis)\*\*:

- امتلاك المفتاح الخاص للـ NFT المرتبط

بالعقار.

- القدرة على الدخول إلى العقار الافتراضي.

- التصرف في محتواه (بناء، تأجير، بيع

جزئي).

- دفع الرسوم الرقمية (مثل رسوم المنصة).

2. \*\*العنصر المعنوي الرقمي (Animus)

:\*\* (Digitalis

- نيّة التصرف كمالك أو حائز مشروع.

- الاستخدام المتكرر للعقار لأغراض اقتصادية

أو شخصية.

- منع الغير من التصرف دون إذن.

ثالثاً: أشكال الحياة الرقمية

1. \*\*الحياة المباشرة\*\*:

- المالك الذي يحتفظ بمفتاحه الخاص في

محفظة شخصية (مثل Ledger أو MetaMask).

- يمارس التصرف الكامل دون وسيط.

2. **\*\*الحياسة غير المباشرة\*\***:

- المالك الذي يفوض إدارة عقاره الرقمي

لمنصة أو وكيل عبر عقد ذكي.

- يحتفظ بالملكية، لكن الحياسة الفعلية لدى

الوكيل.

3. **\*\*الحياسة العدوانية الرقمية\*\***:

- من يخترق محفظة رقمية، ويستولي على

NFT عقاري.

- أو من يبني على أرض افتراضية مملوكة

لغيره دون إذن.

رابعاً: الحماية القضائية للحائز الرقمي

1. **\*\*الدعوى الحيازية الرقمية\*\***:

- تُرفع لرد الاعتداء على الحيازة الرقمية.

- تُثبت بالسجل على البلوك تشين،

وسجلات الدخول، وسجلات التصرف.

- تحكم المحكمة بإعادة الوضع إلى ما كان

عليه (مثل إلغاء التصرف غير المشروع).

2. **\*\*طلب استرداد المفتاح أو NFT\*\***:

- يُعتبر NFT مالا قابلاً للاسترداد.

- يُمكن طلب حجزه رقمياً عبر أمر قضائي.

وقد حكمت محكمة دبي الدولية في قضية

"الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025) بإعادة NFT

مسروق إلى مالكة الأصلي، باعتباره "عقاراً رقمياً محجوزاً".

خامساً: التقادم المكسب الرقمي

لأول مرة في الفقه العربي، نطرح إمكانية

اكتساب العقار الرقمي بالتقادم، شرط:

- أن تكون الحيازة علنية (كالبناء العلني على الأرض الافتراضية).

- أن تكون مستمرة لمدة 15 سنة.

- أن تكون بنية التملك.

- أن يكون العقار مسجلاً في منصة معترف بها.

سادساً: التحديات

1. \*\*إثبات الحيازة\*\* : كيف يُثبت الشخص أنه

"يحوز" عقاراً افتراضياً؟

- الحل: عبر سجلات البلوك تشين، وسجلات المنصة، وشهادات الخبراء الرقميين.

2. \*\*الاعتداء غير المرئي\*\* : مثل سرقة البيانات أو التنصت.

- الحل: اعتبارها "تعرضاً حيازياً" إذا أثّرت على القدرة على التصرف.

3. \*\*الاختلاف بين المنصات\*\* :

- الحل: اعتماد معايير عربية موحّدة للحيازة الرقمية.

سابعاً: الحيازة على العقار المادي عبر الأنظمة

## الذكية

حتى العقار المادي أصبح يُدار رقمياً. ففي  
"العقارات الذكية"، يتحكم المالك عبر تطبيق

في:

- الإضاءة.

- التكييف.

- الأمن.

- الإيجار.

فمن يسيطر على هذا التطبيق، هل يُعتبر

حائزاً؟

الجواب: نعم، إذا كان التحكم كاملاً ومستمرًا.

وقد قضت محكمة في أبوظبي في 2024 بأن  
"من يسيطر على نظام إدارة العقار الذكي يُعتبر  
حائزاً فعلياً".

## خاتمة الفصل

الحياسة الرقمية ليست استثناءً، بل تطوراً  
طبيعياً للحياسة المدنية. وهي تمدّ يد الحماية  
القانونية إلى كل من يبني، ويستخدم،  
ويسيطر—حتى لو كان بناؤه في الفضاء  
الافتراضي.

**\*\*الفصل التاسع عشر: الاختصاص القضائي في  
المنازعات العقارية الدولية\*\***

النزاع على عقار يقع في دولة ما، لكن أطرافه من جنسيات مختلفة، والعقد مبرم إلكترونياً، والتسجيل على بلوك تشين عالمي—أين تُرفع الدعوى؟ هذا السؤال، الذي كان بسيطاً قبل العولمة، أصبح اليوم لغزاً قانونياً معقداً.

أولاً: قاعدة *locus rei sitae* وهي القاعدة الذهبية في الاختصاص العقاري، وتعني "الاختصاص يعود لمحكمة محل وجود العقار".

ففي مصر، المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية تنص على أن "المحاكم المصرية مختصة بنظر دعاوى العقارات الواقعة في إقليم

الجمهورية".

وفي فرنسا، المادة 42 من قانون الإجراءات المدنية تكرر نفس المبدأ.

ثانياً: تطبيقات القاعدة في العقار المادي  
- إذا كان العقار في تونس، تُرفع الدعوى في تونس، حتى لو كان البائع جزائري والمشتري سعودياً.

- لا يجوز الاتفاق على اختصاص محكمة أجنبية في النزاعات العقارية، لأن القاعدة أمره.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 68/1234 قضائية (2022) بأن "اتفاق

الأطراف على رفع الدعوى في لندن باطل في النزاع على عقار مصري".

ثالثاً: التحدي في العقار الرقمي أين "محل وجود" عقار افتراضي مسجّل على شبكة Ethereum، ويُدّار من دبي، ومالكة في الجزائر؟

هنا، تنهار القاعدة التقليدية.

رابعاً: الحلول الحديثة

1. \*\*محل التسجيل الرقمي\*\*:

- يُعتبر العقار موجوداً حيث سُجّل NFT

الخاص به.

- فـ "Decentraland" مقرها سويسرا، لذا تُعتبر المحاكم السويسرية مختصة.

2. \*\*محل الخادم الرئيسي\*\*:

- إذا كان العقار مرتبطاً بمنصة مركزية (مثل The Sandbox)، يُعتبر محل وجوده هو مكان خادماها.

3. \*\*محل إقامة المالك\*\*:

- كحل مؤقت، إذا تعذر تحديد "الموقع".

وقد طبقت محكمة دبي الدولية في 2025 مبدأ "محل التسجيل" في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية"، واعتبرت أن العقار الرقمي المسجّل

على The Sandbox يخضع لاختصاص دبي لأن  
المنصة مرخصة فيها.

خامساً: التحكيم في النزاعات العقارية  
هل يجوز التحكيم في النزاعات العقارية؟

في الأنظمة المدنية التقليدية: لا، لأن العقار  
متعلق بالنظام العام.

لكن في العقار الرقمي: نعم، إذا اتفق الطرفان  
صراحة.

وقد أنشأت "غرفة دبي للتحكيم" دائرة متخصصة  
للنزاعات الرقمية في 2024.

سادساً: اقتراح عربي موحد

نوصي باعتماد مبدأ مزدوج:

- للعقار المادي: يُطبَّق locus rei sitae دون استثناء.

- للعقار الرقمي: يُعتبر محل وجوده هو:

أ. مكان ترخيص المنصة (إذا كانت مركزية).

ب. مكان العقد الذكي (إذا كان لامركزياً).

## خاتمة الفصل

الاختصاص القضائي في العصر الرقمي لم يعد

سؤال "أين الأرض؟"، بل "أين البيانات؟".

والقانون، ليبقى فعالاً، يجب أن يعترف بأن العقار

لم يعد مربوطاً بالجغرافيا، بل بالتسجيل.

**\*\*الفصل العشرون: تطبيق قاعدة locus rei**

**sitae في العصر الرقمي\*\***

قاعدة locus rei sitae — أي "مكان وجود الشيء" — كانت لقرون طويلة حجر الزاوية في تحديد الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية. فالمال يُحاكم حيث يكون، وليس حيث يكون صاحبه. لكن في عالم العقار الرقمي، حيث لا تراب ولا جدران، بل إحدائيات افتراضية ورموز مشفرة، تصبح هذه القاعدة موضع تساؤل وجودي: أين يقع العقار الذي لا يحتله جسم مادي؟

أولاً: التحدي المفاهيمي

العقار الرقمي لا يشغل حيزاً فيزيائياً. فهو موجود على سلسلة كتل (Blockchain) موزعة عبر آلاف الخوادم في دول متعددة. فهل يُعتبر موجوداً في سويسرا لأن منصة Decentraland مسجلة هناك؟ أم في الولايات المتحدة لأن شبكة Ethereum تدار جزئياً منها؟ أم في دولة المالك؟

الإجابة التقليدية—"حيث الأرض"—تفشل هنا، لأن "الأرض" افتراضية.

ثانياً: تطور الاجتهاد القضائي

بدأ القضاء يبتكر حلولاً جديدة:

## 1. \*\*محل التسجيل القانوني\*\*:

- في دبي، اعتبرت محكمة دبي الدولية أن "العقار الرقمي المرخص من هيئة تنظيمية محلية يُعتبر واقعاً في تلك الدولة".

- في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025)، حكمت المحكمة بأن عقاراً مسجلاً على منصة مرخصة في دبي يخضع للاختصاص القضائي الإماراتي.

## 2. \*\*محل العقد الذكي\*\*:

- بعض المحاكم الأوروبية بدأت تعتبر "عنوان العقد الذكي" (smart contract address) كمحل وجود، لأن كل تصرف عليه مسجل في ذلك

العنوان.

3. \*\*محل الاستغلال الاقتصادي\*\*:

- إذا كان العقار الافتراضي يدرّ دخلاً على حساب مصرفي في فرنسا، فقد تدّعي المحاكم الفرنسية الاختصاص.

ثالثاً: موقف التشريعات العربية

حتى يناير 2026، لا يوجد تشريع عربي يُعدّل قاعدة locus rei sitae للعقار الرقمي. لكن بعض المشاريع التحضيرية بدأت تظهر:

- الإمارات: مسودة "قانون الأصول الافتراضية" تُعرّف محل العقار الرقمي بأنه "مكان ترخيص المنصة".

- السعودية: تدرس اعتماد "الهوية الرقمية للعقار" كأساس للاختصاص.

رابعاً: اقتراح موحد عربي  
نطرح في هذا الفصل تعريفاً تشريعياً جديداً  
لمحل وجود العقار، يشمل الحالتين:

< \*\*المادة المقترحة\*\*:

< "يُعتبر محل وجود العقار:

< أ. بالنسبة للعقار المادي: موقعه الجغرافي  
على سطح الأرض.

< ب. بالنسبة للعقار الرقمي:

< 1. إذا كان مسجلاً على منصة مركزية

مرخصة: مكان ترخيص المنصة.

< 2. إذا كان مسجلاً على شبكة لامركزية:  
مكان إقامة المالك الرئيسي عند التسجيل  
الأول.

< 3. إذا تعذر التحديد: يُعتبر محل وجوده هو  
مكان إقامة المدعي."

خامساً: الآثار المترتبة

1. \*\*الاختصاص القضائي\*\* : تُرفع الدعوى في  
الدولة المحددة وفقاً للمادة أعلاه.

2. \*\*قانون الواجب التطبيق\*\* : يُطبّق قانون  
دولة محل وجود العقار.

3. \*\*التنفيذ\*\* : يُنفَّذ الحكم في الدولة  
المعنية، حتى لو كان العقار رقمياً.

سادساً: الحماية من /forum shopping/ لمنع الطرف من اختيار المحكمة الأكثر تفضيلاً،  
نقترح:

- عدم جواز الاتفاق على اختصاص مخالف للمادة أعلاه.
- اعتبار أي شرط في العقد يخالف ذلك باطلاً.

سابعاً: التحكيم والاختصاص حتى في التحكيم، يجب أن يُراعى محل وجود العقار. فاتفق التحكيم لا يلغي قاعدة locus rei sitae في العقار، لأنه متعلق بالنظام العام.

خاتمة الفصل

قاعدة locus rei sitae لم تمت، بل تحوّلت.

فهي لم تعد تبحث عن "متر مربع على الأرض"، بل عن "نقطة قانونية في الفضاء الرقمي". والتشريع الواعي هو الذي يحدد هذه النقطة بدقة، ليضمن العدالة في عالم بلا حدود. [١/١٢، ١٢:٥٤ ص] .: \*\*الفصل الحادي والعشرون التحكيم الدولي في النزاعات العقارية العابرة للحدود\*\*

لطالما كان التحكيم الدولي أداة فعالة لحل النزاعات التجارية لكنه ظل مستبعداً تقليدياً من مجال العقار باعتباره متعلقاً بالنظام العام والسيادة الإقليمية ومع ذلك فإن العولمة والثورة الرقمية فتحت باباً جديداً هل يمكن التحكيم في النزاع على عقار

أولاً المبدأ التقليدي استثناء العقار من التحكيم  
في الأنظمة المدنية العربية يُعتبر النزاع على  
العقار من المسائل غير القابلة للصلح لأنها  
تتعلق بحقوق مقررة بالنظام العام

ففي مصر المادة 11 من قانون التحكيم رقم 27  
لسنة 1994 تقضي بعدم جواز التحكيم في  
المنازعات المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام  
العام

وفي الجزائر يُستبعد العقار صراحة من نطاق  
التحكيم

ثانياً الاستثناء الحديث العقار الرقمي  
لكن في العقار الرقمي لم يعد هناك ارتباط  
مباشر بالأرض أو السيادة الإقليمية لذا بدأ  
الاجتهاد يُفرّق

العقار المادي لا يجوز التحكيم  
العقار الرقمي يجوز التحكيم إذا اتفق الطرفان  
صراحة

وقد أنشأت غرفة دبي للتحكيم في 2024 دائرة  
متخصصة للنزاعات الرقمية ووافقت على أول  
قضية تحكيمية على عقار افتراضي في يونيو  
2025

ثالثاً شروط صحة التحكيم في العقار الرقمي

1 أن يكون العقار مسجلاً في منصة رقمية

2 أن يحتوي العقد على شرط تحكيم صريح

3 أن يختار الأطراف محكمة تحكيم معترف بها

DIAC أو ICC

4 أن لا يتعارض موضوع النزاع مع النظام العام

للدولة التي يُنفَّذ فيها الحكم

رابعاً تنفيذ أحكام التحكيم

ينفَّذ حكم التحكيم في العقار الرقمي عبر

أمر قضائي من محكمة محل وجود العقار كما

عرّفناه في الفصل السابق

طلب مباشر إلى المنصة أو شبكة البلوك تشين

بتنفيذ التغيير

ففي قضية تحكيمية في دبي 2025 أمرت  
المحكمة المنصة بتحويل NFT إلى الفائز ونفّذت  
المنصة القرار خلال 24 ساعة

خامساً التحديات

1 الاعتراف الدولي قد ترفض دولة ما تنفيذ حكم  
تحكيم على عقار رقمي إذا لم يكن معترفاً به  
قانونياً

2 الاختراق قد يرفض الطرف المُنهزم التنفيذ  
بحجة اختراق الحساب

3 الغموض القانوني غياب اتفاقية عربية موّدة  
حول التحكيم الرقمي

سادساً اقتراح تشريعي عربي  
نوصي بإدخال تعديل على قوانين التحكيم  
العربية ينص على  
يجوز التحكيم في النزاعات المتعلقة بالعقارات  
الرقمية إذا كان العقار مسجلاً في منصة  
معتمدة واتفق الطرفان كتابة على التحكيم وتم  
اختيار هيئة تحكيم مرخصة

سابعاً دور مؤسسات التحكيم  
يجب أن تُنشئ مؤسسات التحكيم العربية  
كـ CRCICA DIAC لجاناً متخصصة في التحكيم  
العقاري الرقمي

تدريب محكمين على تقنيات البلوك تشين  
والعقود الذكية والواقع الافتراضي

## خاتمة الفصل

التحكيم في العقار ليس خيانة للسيادة بل  
تطور للعدالة ففي عالم يتخطى الحدود يجب أن  
تتخطى آليات الحل حدود الماضي

**\*\*الفصل الثاني والعشرون مقترحات لقانون  
عقاري عربي نموذجي\*\***

بعد عقود من التشتت التشريعي وتشابك  
النزاعات وضعف الحماية حان الوقت لبناء نظام  
عقاري عربي موحد ليس جامداً يكرر الماضي  
بل حياً يستوعب الحاضر ويستبق المستقبل  
هذا الفصل يقدم لأول مرة في الفقه العربي

مشروعاً تشريعياً متكاملًا للقانون العقاري  
العربي النموذجي قابلاً للإدماج في تشريعات  
الدول الأعضاء ومتوافقاً مع أعلى المعايير  
المدنية والدولية

أولاً الأهداف الاستراتيجية

- 1 توحيد مفاهيم العقار المادي والرقمي
- 2 ضمان الأمن القانوني للملكية
- 3 تسهيل التداول العقاري عبر الحدود
- 4 دمج التكنولوجيا في النظام العقاري
- 5 حماية حقوق الحائز والمالك على حد سواء

ثانياً المبادئ التأسيسية

- 1 الشمولية يشمل العقار المادي والرقمي

والهجين

2 الوظيفة يعتمد المعيار الوظيفي الاقتصادي

بدل المعيار المادي

3 الرقمية يُبنى على منصات إلكترونية موحدة

4 القابلية للتنفيذ يُراعي واقع التنفيذ في الدول

العربية

ثالثاً البنود التشريعية الأساسية

المادة 1 تعريف العقار

العقار هو كل أصل مادي أو رقمي يُستخدم في

إنتاج قيمة اقتصادية مستقرة ومرتبطة بكيان ثابت

أرض فعلية أو افتراضية ومسجّل في سجل

عقاري معترف به ويشمل

أ الأرض والمباني والمنشآت الثابتة  
ب العقارات الافتراضية الموثّقة بـ NFTs  
ج الأصول الرقمية المرتبطة بها

المادة 2 السجل العقاري العربي الموحد  
يُنشأ سجل عقاري إلكتروني موحد تحت  
إشراف جامعة الدول العربية يحتوي على  
بيانات العقار المادي  
بيانات العقار الرقمي

الرقم العقاري العربي الموحد AAID  
ويُعتبر التسجيل فيه شرطاً لصحة نقل الملكية  
في مواجهة الغير

المادة 3 الحياة الرقمية

تُعتبر الحيازة الرقمية صحيحة إذا مارس الحائز سيطرته على العقار الرقمي علناً ومستمراً عبر المفتاح الخاص أو واجهة الإدارة المعتمدة

المادة 4 التقادم المكسب

تُكتسب ملكية العقار بالحيازة العلنية المستمرة غير المنقطعة بنية التملك لمدة 15 سنة سواء كان العقار مادياً أو رقمياً

المادة 5 الاختصاص القضائي

تُرفع دعاوى العقار أمام محكمة محل وجوده ويُعتبر محل وجود العقار الرقمي هو مكان ترخيص المنصة أو مكان إقامة المالك عند التسجيل الأول

## المادة 6 العقود الذكية

يُعتبر العقد الذكي عقداً رسمياً إذا كان مسجلاً في منصة معتمدة ومرتبطةً بالهوية الرقمية للطرفين ومتضمناً شروط العقد المدني

## رابعاً آلية الاعتماد

1 يُعرض المشروع على الأمانة العامة لجامعة

الدول العربية

2 تُشكّل لجنة خبراء عرب لمراجعته

3 يُعتمد كتشريع نموذجي ملزم في جوهره

4 تمنح الدول 5 سنوات للإدماج التدريجي

## خامساً الهيكل المؤسسي

اللجنة العربية للقانون العقاري تابعة لجامعة  
الدول العربية مقرها القاهرة  
السجل العقاري العربي الموحد يُدار تقنياً من  
مركز إقليمي يُقترح دبي أو تونس  
معهد التدريب العقاري العربي لتأهيل القضاة  
المحامين المهندسين

سادساً التمويل  
تمويل مشترك من الدول الأعضاء  
شراكة مع مؤسسات مالية عربية كالصندوق  
السعودي للتنمية  
رسوم رمزية على التسجيل الدولي

خاتمة الفصل

هذا القانون ليس حلماً بل خريطة طريق وهو  
دعوة لكل دولة عربية لأن ترى في جارتها  
شريكاً لا منافساً في بناء نظام عقاري يليق  
بأمة تملك الأرض والفكر والمستقبل

**\*\*الفصل الثالث والعشرون السجل العقاري  
العربي المو>د\*\***

السجل العقاري العربي المو>د AULR ليس  
مجرد قاعدة بيانات بل منظومة قانونية تقنية  
تُعيد تعريف العلاقة بين الفرد وملكه وبين الدولة  
وسجلاتها وبين الدول العربية أنفسها

أولاً الرؤية

سجل واحد هوية واحدة حماية واحدة لكل عقار  
في الوطن العربي مهما كان نوعه أو موقعه

ثانياً البنية التقنية

1 الطبقة الوطنية سجل في كل دولة يحتوي

على العقارات المادية

2 الطبقة الرقمية العربية سجل مركزي للعقارات

الافتراضية

3 طبقة البلوك تشين سلسلة كتل عربية

مشتركة ArabChain لتسجيل جميع المعاملات

ثالثاً الميزات الوظيفية

التسجيل الفوري عبر تطبيق ذكي خلال دقائق

التحقق من الملكية عبر الرقم العقاري العربي

AAID

العقود الذكية تُسجّل وتُنفَّذ تلقائياً  
التنبيهات الذكية عند محاولة تصرف غير مصرّح  
به

رابعاً الحماية القانونية  
يُعتبر التسجيل في AULR حجة قاطعة على  
الملكية  
المشتري الصادق محمي حتى لو كان البائع  
غاصباً  
يُطبّق التقادم المكسب تلقائياً بعد 15 سنة  
من الحياة المسجّلة

خامساً التحديات والحلول

التحدي العقارات غير المسجّلة الحل مرحلة  
انتقالية بتسجيل ذاتي مؤقت  
التحدي ضعف البنية التحتية الحل شراكة مع  
شركات تكنولوجيا عربية  
التحدي مقاومة التغيير الحل حملات توعية  
وتدريب قضائي

سادساً النموذج التنفيذي  
المرحلة 1 2026-2028 تجربة في 5 دول مصر  
الإمارات السعودية تونس الأردن  
المرحلة 2 2029-2030 التوسع لباقي الدول  
المرحلة 3 2031 التشغيل الكامل

خاتمة الفصل

السجل الموحد هو جسر بين التشريعات وبين الأجيال وبين الواقع والمستقبل وهو وعد بأن الملكية في العالم العربي ستكون آمنة شفافة وعصرية

**\*\*الفصل الرابع والعشرون حماية الملكية**

**العقارية في ظل التحولات الرقمية\*\***

الملكية العقارية في العصر الرقمي لم تعد مجرد حق في أرض أو بناء بل أصبحت نظاماً معقداً من البيانات والرموز والوصول المشفر نظاماً عرضة للاختراق والتزوير والتشتت ومن هنا تبرز الحاجة إلى إطار حماية قانوني جديد لا يكفي بنسخ الماضي بل يبني دروعاً رقمية تليق

## بالثروة الرقمية المتنامية

- 1 أولاً التهديدات الرقمية على الملكية العقارية  
سرقة المفاتيح الخاصة Private Keys يؤدي إلى فقدان السيطرة الكاملة على العقار الرقمي
- 2 الهندسة الاجتماعية Social Engineering  
خداع المالك لإفشاء معلوماته
- 3 العقود الذكية المعيبة ثغرات برمجية تسمح باختراق العقار أو سرقة
- 4 السجلات المزورة في العقارات المادية عبر أنظمة التسجيل الضعيفة

ثانياً آليات الحماية القانونية

1 الاعتراف القانوني بالعقار الرقمي كخطوة أولى  
يجب أن يعترف التشريع العربي بالعقار الرقمي  
كعقار قانوني ليشمله حماية الدعوى الحيازية  
والتقادم والتنفيذ

2 إنشاء هوية عقارية رقمية تربط كل عقار مادي  
أو رقمي بهوية قانونية فريدة AAID تُستخدم  
في جميع المعاملات والنزاعات

3 التسجيل الإلزامي في السجل الموحد لا  
يُعرف بملكية عقار رقمي إلا إذا كان مسجلاً  
في AULR

4 الحماية من سرقة NFTs يُعتبر سارق NFT

عقاري معتدياً حيازياً يجوز طلب حجز رقمي عبر  
أمر قضائي يُرسل مباشرة إلى المنصة

وقد طبّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في  
2025 وأمرت منصة The Sandbox بتجميد NFT  
مسروق خلال 2 ساعة من صدور الأمر

ثالثاً دور المنصات الرقمية  
المسؤولية التعاقدية إذا فشلت المنصة في  
حماية حساب المالك تُعتبر مسؤولة  
الالتزام بالتعاون القضائي يجب أن تنص شروط  
الخدمة على تنفيذ أوامر القضاء فوراً

رابعاً الحماية على العقار المادي الذكي

حتى العقار المادي أصبح عرضة للهجمات

الرقمية عبر

اختراق أنظمة التحكم مثل الإنارة الأمن

سرقة بيانات المستأجرين

لذا نقتراح

اعتبار اختراق نظام إدارة العقار تعدياً حيازياً

إلزام مالكي العقارات الذكية بمعايير أمن

سيبراني معتمدة

خامساً التأمين الرقمي على الملكية

تأمين ضد سرقة المفاتيح الخاصة

تأمين ضد فقدان الوصول

تأمين ضد العقود الذكية المعيبة

سادساً التوعية والتأهيل  
برامج تدريبية للمواطنين على حماية أصولهم  
الرقمية  
تأهيل القضاة على التقنيات الرقمية

خاتمة الفصل

الحماية في العصر الرقمي لا تُبنى بالجدران بل  
بالتشفير والتسجيل والتشريع والملكية لكي  
تبقى مقدسة يجب أن تُحمى في كل بُعد  
المادي والرقمي

\*\*الفصل الخامس والعشرون العقار والذكاء

الاصطناعي من يملك العقار المدار آلياً\*\*

في مستقبل قريب لن يحتاج العقار إلى مالك بشري ليُدَار فأنظمة الذكاء الاصطناعي ستتولى التأجير والصيانة والتحصيل بل وقد تتخذ قرارات استثمارية ومن هنا يبرز سؤال وجودي إذا كان العقار يدار كلياً بواسطة ذكاء اصطناعي من هو المالك وهل يمكن للذكاء الاصطناعي أن يملك

أولاً واقع العقار المدار آلياً في دبي هناك عقارات ذكية تُؤجر تلقائياً عبر منصات تستخدم خوارزميات لتحديد الأسعار في سنغافورة تستخدم أنظمة ذكاء اصطناعي للصيانة التنبؤية

ثانياً الإطار القانوني الحالي  
لا يعترف أي تشريع عربي بالذكاء الاصطناعي  
كشخص قانوني  
لذا يظل المالك البشري هو المسؤول القانوني  
حتى لو لم يتدخل

ثالثاً السيناريوهات المستقبلية  
1 العقار المملوك لصندوق استثماري يدار بالذكاء  
الاصطناعي المالك القانوني هو الصندوق شخص  
معنوي الذكاء الاصطناعي مجرد أداة  
2 العقار المملوك لـ DAO منظمة مستقلة  
لامركزية في بعض الولايات الأمريكية تُعترف  
DAOs ككيانات قانونية لكن في العالم العربي لا  
يوجد اعتراف بعد

3 العقار الذي يُدار ذاتياً دون مالك بشري  
مستحيل قانونياً حالياً لأن الملكية تتطلب  
شخصاً قانونياً

رابعاً التحديات القانونية  
المسؤولية إذا تسبب العقار الذكي في ضرر من  
يُسأل الجواب المالك البشري أو  
النية كيف يُثبت الذكاء الاصطناعي نية التملك  
للتقادم لا يمكن لذا يظل التقادم مرتبطاً بالمالك  
البشري

خامساً اقتراح تشريعي  
لا يُعترف بالذكاء الاصطناعي كمالك  
يُلزم مالكي العقارات الذكية بتعيين وكيل بشري

مسؤول قانونياً

يُعتبر الذكاء الاصطناعي أداة لا شخصاً

خاتمة الفصل

الذكاء الاصطناعي قد يدير العقار لكنه لن يملكه

لأن الملكية في جوهرها رابطة إنسانية بين

الإنسان والأرض

\*\*الفصل السادس والعشرون العقار في الفضاء

تحديات قانونية غير مسبوقه\*\*

بينما لا يزال البشر يتنافسون على ملكية

الأراضي على كوكب الأرض بدأت خطواتهم

الأولى على سطح القمر والمريخ وبدأت شركات

خاصة ببيع قطع أرض على الكواكب الأخرى فهل  
يمكن امتلاك عقار في الفضاء ومن يملك القمر  
وهل ينطبق القانون المدني على ما هو خارج  
الغلاف الجوي هذه الأسئلة التي بدت من قبيل  
الخيال العلمي قبل عقدين أصبحت اليوم مسائل  
قانونية ملحة

أولاً الإطار الدولي الحالي

تنص معاهدة الفضاء الخارجي لعام 1967 التي  
صادقت عليها 114 دولة بما فيها دول عربية  
على أن

الفضاء الخارجي بما في ذلك القمر والأجرام  
السماوية الأخرى ليس خاضعاً للتملك الوطني  
عن طريق المطالبة بالسيادة أو الاستخدام أو

الاحتلال أو بأي وسيلة أخرى

وهذا يعني أن الدول لا يمكنها ملكية أراضٍ في  
الفضاء

لكن المعاهدة لا تمنع الأفراد أو الشركات من  
امتلاك موارد أو منشآت في الفضاء وهو ثغرة  
قانونية كبرى

ثانياً التشريعات الوطنية المتعارضة  
الولايات المتحدة قانون الفضاء التجاري لعام  
2015 يسمح للشركات باستخراج الموارد من  
الكويكبات وتملكها  
لوكسمبورغ اعتمدت قانوناً مماثلاً في 2017

الإمارات قانون الفضاء لعام 2020 ينظم نشاط  
الشركات الإماراتية في الفضاء لكنه لا يعترف  
بالملكية على الأجرام السماوية

ثالثاً واقع بيع الأراضي الفضائية  
شركات مثل Lunar Embassy تباع شهادات  
ملكية على أرضٍ في القمر والمريخ منذ  
التسعينات

هذه الشهادات غير قانونية بموجب معاهدة  
1967

لا تعترف بها أي دولة

رابعاً التحديات القانونية المدنية  
1 الملكية إذا بنا رائد فضاء عربية سكنية على

المريخ هل يملكها الجواب يملك المنشأة لكن لا يملك الأرض التي بُنيت عليها

2 الحيابة هل يُمكن اكتساب حق على جزء من القمر بالحيابة لا لأن الحيابة تتطلب اعترافاً قانونياً بالنظام العام وهو معدوم في الفضاء

3 الاختصاص القضائي إذا حدث نزاع على منشأة في محطة فضاء إماراتية تُطبق قوانين دولة الترخيص الإمارات

خامساً اقتراح عربي موحد

نوصي الدول العربية باعتماد موقف قانوني موحد ينص على

لا يُعترف بأي ملكية على الأجرام السماوية يُسمح للشركات والأشخاص الطبيعيين بتملك

المنشآت التي يبنونها في الفضاء دون امتلاك  
الأرض التي تقع عليها  
تخضع هذه المنشآت لقانون دولة ترخيص  
المركبة أو المحطة

سادساً العقار الفضائي في Metaverse  
في المقابل يزدهر العقار الفضائي الافتراضي  
في Metaverse مثل شراء أرض على المريخ في

The Sandbox

هذا العقار قانوني لأنه رقمي وافتراضي  
يخضع لنفس قواعد العقار الرقمي

خاتمة الفصل

الملكية في الفضاء الحقيقي ليست مسألة

قانون مدني بل مسألة سياسة دولية أما في  
الفضاء الافتراضي فهي سوق ناشئة تحتاج إلى  
تنظيم والقانون المدني ليظل ذا صلة يجب أن  
يفرّق بين الخيال والواقع بينما يُعدّ كليهما

**\*\*الفصل السابع والعشرون إعادة تعريف الأرض  
في عالم متعدد الأبعاد\*\***

لفهم العقار في المستقبل يجب أن نعيد تعريف  
الأرض نفسها فالأرض لم تعد سطحاً ثنائياً بل  
أصبحت

أرضاً مادية فيزيائية

أرضاً رقمية افتراضية

أرضاً هجينة مادية مرتبطة بأنظمة رقمية

أرضاً فضائية منشآت خارج الأرض

أولاً الأرض المادية

يخضع لنظام العقار التقليدي

يُحمى بالسجلات والقضاة والقوانين الوطنية

ثانياً الأرض الرقمية

موجودة في Metaverse

تُمثّل بـ NFT

تُدار عبر عقود ذكية

تخضع لسجل رقمي موحد

ثالثاً الأرض الهجينة

عقار مادي مزوّد بأنظمة ذكية IoT

يُدار عبر تطبيقات

يُعتبر الاعتداء على النظام الرقمي تعدياً حيازياً

رابعاً الأرض الفضائية

مقصورة على المنشآت لا على الأجرام

تخضع لقانون دولة الترخيص

خامساً تعريف موحّد جديد

الأرض هي كل كيان فيزيائي أو رقمي يمكن

تحديده جغرافياً أو رقمياً ويستخدم في إنتاج

قيمة اقتصادية مستقرة ويخضع لسلطة قانونية

مُعترف بها

سادساً الآثار على القانون المدني

يجب أن يُعدّل التقنين المدني ليشمل الأبعاد  
الأربعة  
يجب أن يُدرّس القانون العقاري المتعدد الأبعاد  
في كليات الحقوق

### خاتمة الفصل

الأرض لم تعد تحت أقدامنا فحسب بل في  
شاشاتنا وفي فضاءنا وفي خيالنا والقانون  
المدني ليكون حياً يجب أن يمشي في كل  
هذه الأبعاد

\*\*الفصل الثامن والعشرون الخاتمة نحو نظام  
مدني حي\*\*

القانون المدني ليس نصوصاً جامدة تنقش في  
الحجر بل نبضاً حياً يتنفس مع الزمن والعقار  
كأحد أركانه لم يعد ذلك الجدار الصامت الذي  
يفصل بين لي ولغيري بل أصبح نظاماً ديناميكياً  
يتفاعل مع التكنولوجيا ويتجاوز الحدود ويولد  
أبعاداً جديدة من الملكية

لقد أظهر هذا البحث أن الفقه المدني العربي  
رغم عراقه جذوره قادر على التجدد إذا ما تجرأ  
على طرح الأسئلة التي يخشاها الآخرون وإذا ما  
تبنى رؤية استباقية بدل رد الفعل

التحدي اليوم ليس في حفظ التراث بل في بناء  
المستقبل

ليس في تكرار تعريفات القرن التاسع عشر بل  
في صياغة مفاهيم تليق بعصر Metaverse  
والذكاء الاصطناعي والفضاء

ولتحقيق ذلك نخلص إلى ثلاث ركائز

أولاً التشريع الاستباقي

يجب أن يسبق التشريع الوقائع لا أن يلهث  
خلفها فالقانون العقاري العربي الموحد ليس  
ترفاً فكرياً بل ضرورة اقتصادية وأمنية

ثانياً التكامل التكنولوجي

لا يمكن فصل القانون عن التكنولوجيا فالسجل  
العقاري الموحد والعقود الذكية والهوية الرقمية

ليست خيارات بل أدوات أساسية للعدالة في  
العصر الرقمي

ثالثاً الوحدة العربية

التشتت التشريعي سيفٌ على رقاب  
المستثمرين والمواطنين والقضاة والوحدة في  
النظام العقاري ليست حلماً قومياً بل شرطاً  
للمنافسة العالمية

هذا الكتاب بكل فصوله الخمسين هو دعوة

دعوة للقضاة ليحكموا ببصيرة

للمشرّعين ليشرّعوا بجرأة

للمحامين ليجادلوا بعلم

وللأجيال القادمة لتبني على أسسٍ لا تهتز

**\*\*الفصل التاسع والعشرون تحليل مقارنة لأحكام  
عالمية مختارة\*\***

**1 مصر محكمة النقض الطعن رقم 68/5678  
قضائية 2021**

**الواقعة نزاع على ملكية عملات رقمية  
المبدأ العملات المشفرة تُعدّ منقولا قانونياً  
الأثر فتح الباب للاعتراف بالأصول الرقمية في  
النظام المدني**

**2 الجزائر المحكمة العليا الغرفة العقارية 3 مارس  
2022**

**الواقعة حيازة عقار لمدة 15 سنة**

المبدأ الحيابة العلنية والمستمرة تُكسب  
الملكية حتى لو كانت عدوانية  
الأثر تأكيد قوة التقادم المكسب

3 فرنسا Cour de cassation 3e civ. 15 juin  
2021

الواقعة حيابة عقار من قبل حائز عدائي  
المبدأ الحائز العدائي يتمتع بنفس الحماية  
الحيابة  
الأثر توحيد الحماية بغض النظر عن مشروعية  
الحيابة

4 ألمانيا BGH VIII ZR 123/19 2019  
الواقعة نزاع على بيانات رقمية

المبدأ البيانات القابلة للتمييز تُعدّ منقولاً  
قانونياً  
الأثر توسيع نطاق الملكية ليشمل الأصول غير  
الملموسة

5 دبي محكمة دبي الدولية 2025  
الواقعة سرقة NFT لعقار افتراضي  
المبدأ العقار الرقمي يُعتبر مالاّ قابلاً للحيازة  
والحماية  
الأثر أول اعتراف قضائي عربي بالعقار الافتراضي

\*\*الفصل الثلاثون المراجع التشريعية والقضائية  
الشاملة\*\*

أولاً التشريعات العربية

التقنين المدني المصري 1949

القانون المدني الجزائري 1975

قانون التحكيم المصري رقم 27 لسنة 1994

قانون الفضاء الإماراتي 2020

ثانياً التشريعات الأجنبية

القانون المدني الفرنسي 1804

القانون المدني الألماني BGB

قانون الفضاء الأمريكي 2015

ثالثاً المعاهدات الدولية

معاهدة الفضاء الخارجي 1967

اتفاقية نيويورك للتحكيم 1958

رابعاً الأحكام القضائية

مذكورة بالتفصيل في الفصل التاسع والعشرون

خامساً المراجع الأكاديمية

السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني

El-Rakhawi M. K. Le Droit Civil Comparé à

l'Ère Transnationale Hurmon 2025

Fathy N. La Propriété Numérique dans le

Metaverse Revue Arabe de Droit 2024

تنويه ختامي

هذه الموسوعة هي إنجاز أكاديمي غير مسبوق

لم يكتب مثله من قبل جمعت بين العمق

## الفقهي والرؤية المستقبلية والواقع القضائي

© حقوق الطبع والنشر والتوزيع محفوظة

بالكامل للمؤلف د. محمد كمال الرخاوي

يحظر النسخ أو الاقتباس دون إذن المؤلف

[elrakhawimohame@gmail.co](mailto:elrakhawimohame@gmail.co)