

الموسوعة العالمية للقانون العقاري والمنقول
والملكية والحيازة
دليل عملي وفني وتطبيقي
المؤلف د. محمد كمال عرفه الرخاوي
الباحث والمستشار القانوني والمحاضر الدولي في
القانون

اهداء
إلى روح والدي "الطاهرة، داعياً الله أن يرحمهما
ويندخلهما فسيح جناته دون حساب

إلى ابنتي الحبيبة صبرينال المصرية الجزائرية، نبع
الجمال الذي جمع بين نيل مصر وجبال الأوراس
الشامخه

وإلى كل قاضٍ حكم بالعدل، وكل محامٍ دافع عن
الحق، وكل مواطن حافظ على ملكيته

هذه الموسوعة دراسة ملکية بحثة، لا تفسير فيها، ولا تأويل، ولا بلاعة.
فليس المهم أن يكون النص جميلاً، بل أن يكون صحيحاً.

الملکية ليست ترفاً، بل حقاً.
ليست شعراً، بل نظاماً.
ليست رأياً، بل التزاماً.

الهدف من هذه الموسوعة هو الإجابة عن السؤال:
الأزلي:
ما هو الحق العيني؟

والإجابة ليست في الفلسفة، بل في التطبيق.
ليس في الكلام، بل في السند.

أسأ الله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم،
دقيقاً في تحليله،
صادقاً في تطبيقه.

الحق العيني: التعريف والخصائص

التعريف:

- سلطة مباشرة على شيء معين.

الخصائص:

1. مباشرة.

2. ثبات.

3. متابعة.

4. أولوية.

التحليل الأكاديمي:

الحق العيني يحمي المالك من أي اعتداء.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع عقار مملوك للغير 2024" — باطل لعدم ملكية البائع.

التمرين التطبيقي:

هل يُعتبر حق الانتفاع حقاً عيناً؟

الإجابة: نعم، لأنه سلطة مباشرة على الشيء.

النموذج العملي:

طلب إثبات الملكية:

"أطلب الحكم لي بالملكية التامة للعقار رقم X، ورد
الحيازة لي".

3

الفصل الثاني

الملكية: التعريف والأنواع

التعريف:

- حق استئثار بالشيء واستغلاله.

الأنواع:

1. ملكية مطلقة.

2. ملكية مقيدة.

3. ملكية مشتركة.

التحليل الأكاديمي:

الملكية المطلقة تكاد تكون منعدمة في العصر الحديث.

الحالة الواقعية:
قضية "ملكية أرض زراعية 2023" — مقيدة بقوانين
حماية الأراضي الزراعية.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع أرض زراعية دون تصريح؟
الإجابة: لا، لأن الملكية مقيدة.

النموذج العملي:
طلب تصريح بيع:
"أطلب التصريح لي ببيع الأرض الزراعية رقم X، وفقاً
لقانون حماية الأراضي الزراعية".

4

الفصل الثالث

الحيازة: التعريف والشروط

التعريف (المادة 880):

- وضع اليد على الشيء نيابة عن النفس.

الشروط:

1. وضع اليد.
2. النية.
3. الاستمرار.

التحليل الأكاديمي:

الحيازة ليست ملكية، لكنها تؤدي إليها.

الحالة الواقعية:

قضية "حيازة عقار 15 سنة 2024" — حُكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:

هل تُعتبر الحيازة سند ملكية؟

الإجابة: لا، لكنها قرينة على الملكية.

النموذج العملي:

طلب دعوى حيازة:

"أطلب الحكم لي بالحيازة الهدئة والمباشرة للعقار

رقم X، ومنع المدعى عليه من التعرض لي".

5

الفصل الرابع

التملك بالتقادم: الشروط والآثار

الشروط:

1. الحيازة العادلة.
2. الحيازة العلنية.
3. الحيازة المستمرة.
4. المدة القانونية (15 سنة للعقارات).

الآثار:

- اكتساب الملكية.

التحليل الأكاديمي:

التقادم يحمي الاستقرار الاجتماعي.

الحالة الواقعية:

قضية "تملك عقار بعد 15 سنة حيازة 2024" — حُكم

للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:

هل ينقطع التقادم بمجرد رفع دعوى؟

الإجابة: نعم، لأن الدعوى تقطع الاستمرار.

النموذج العملي:

طلب تملك بالتقادم:

"أطلب الحكم لي بالملكية للعقار رقم X، لتملكي له

بالتقادم بعد 15 سنة حيازة هادئة وعلنية".

6

الفصل الخامس

التسجيل العقاري: الأهمية والإجراءات

الأهمية:

- إثبات الملكية.

- حماية المالك من النزاعات.

الإجراءات:

1. تقديم السند.
2. فحص الملكية.
3. تسجيل العقار في الشهر العقاري.

التحليل الأكاديمي:

التسجيل يحمي الملكية من الادعاءات الكاذبة.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع عقار غير مسجل 2023" — بطل العقد.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل الملكية بالعقد فقط؟

الإجابة: لا، إلا بالتسجيل في الشهر العقاري.

النموذج العملي:

طلب تسجيل عقاري:

"أطلب تسجيل العقار رقم X باسم المدعي، عملاً بالعقد المبرم".

الحقوق العينية التبعية: الرهن والامتياز

الرهن الرسمي (المادة 1017):

- ضمان عقاري على عقار.

الامتياز (المادة 885):

- حق أولوية في الأداء.

التحليل الأكاديمي:

الحقوق العينية التبعية تحمي الدائنين.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن عقار لضمان دين 2023" — حُكم للدائن

بيع العقار.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رهن منقول دون تسجيل؟

الإجابة: نعم، بالحياة.

النموذج العملي:

طلب تنفيذ الرهن:
"أطلب بيع العقار المرهون لاستيفاء حقي، وفقاً
للمادة 1017 من القانون المدني".

8

الفصل السابع

الحقوق العينية الأصلية: الانتفاع والاستعمال

الانتفاع (المادة 939):
- حق استغلال مال الغير.

الاستخدام:
- حق الانتفاع دون جني الثمار.

التحليل الأكاديمي:
الحقوق العينية الأصلية تحقق التوازن بين الملاك.

الحالة الواقعية:
قضية "حق انتفاع على عقار 2024" — حُكم
للمستحق بالانتفاع.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع حق الانتفاع؟
الإجابة: نعم، لأنه حق عيني مستقل.

النموذج العملي:
طلب إثبات حق الانتفاع:
"أطلب الحكم لي بحق الانتفاع على العقار رقم X،
وفقاً للوصية المحررة".

9

الفصل الثامن

الملكية المشتركة: الأحكام والإجراءات

الأحكام:
- لكل شريك حق التصرف في حصته.
- لا يجوز التصرف في العقار كله دون موافقة الشركاء.

الإجراءات:
1. طلب القسمة.

2. تعيين خبير.
3. بيع العقار وقسمة الثمن.

التحليل الأكاديمي:
الملكية المشتركة مصدر للنزاعات.

الحالة الواقعية:
قضية "قسمة عقار بين 5 أشقاء 2024" — بيع العقار
وقسمة الثمن.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز لأحد الشركاء بيع حصته دون موافقة
الآخرين؟
الإجابة: نعم، لأنه مالك لحصته.

النموذج العملي:
طلب قسمة:
"أطلب قسمة العقار رقم X بين الشركاء الخمسة،
وفقاً لأحكام القانون المدني".

الفصل التاسع

الحدود بين العقارات: النزاعات والحلول

النزاعات:

- تعد على الحدود.
- بناء مخالف.

الحلول:

1. تعيين خبير حدود.
2. إصدار أمر بإزالة التعدي.
3. التعويض عن الضرر.

التحليل الأكاديمي:

الحدود يجب أن تكون مسجلة في الشهر العقاري.

الحالة الواقعية:

قضية "بناء مخالف على أرض مجاورة 2024" — أمر بهدم البناء.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بناء جدار على الحدود المشتركة؟
الإجابة: نعم، بموافقة الجار.

النموذج العملي:
طلب إزالة تعدي:
"أطلب إزالة البناء المخالف الذي أقامه الجار على
أرضي".

11

الفصل العاشر

الارتفاع: التعريف والأنواع

التعريف:
- حق يفرض على عقار لمنفعة عقار آخر.

الأنواع:
1. ارتفاع طبيعي (مثل جريان المياه).
2. ارتفاع قانوني (مثل المرون).
3. ارتفاع اتفاقي (مثل خطوط الكهرباء).

التحليل الأكاديمي:
الارتفاع يقييد ملكية العقار المرتفق عليه.

الحالة الواقعية:
قضية "خط كهرباء على أرض مجاورة 2024" — حكم
بصحة الارتفاع.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إلغاء حق الارتفاع؟
الإجابة: نعم، باتفاق الطرفين أو بحكم قضائي.

النموذج العملي:
طلب إثبات حق ارتفاع:
"أطلب الحكم لي بحق الارتفاع على العقار رقم X
لمرور خطوط الكهرباء".

12

الفصل الحادي عشر

الحقوق العينية على المنقولات: التعريف والأنواع

التعريف:

- سلطة مباشرة على منقول معين.

الأنواع:

1. الحيازة.

2. الرهن.

3. الملكية.

التحليل الأكاديمي:

المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع سيارة 2024" — انتقلت الملكية بالتسليم.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل ملكية السيارة بالعقد فقط؟

الإجابة: لا، إلا بالتسليم.

النموذج العملي:

طلب إثبات ملكية منقول:

"أطلب الحكم لي بملكية السيارة رقم X، لشرائها

وتسليمها لي".

13

الفصل الثاني عشر

الرهن على المنقولات: الإجراءات والأثار

الإجراءات:

1. عقد رهن.

2. تسليم المنقول أو تسجيله.

3. حيازة الدائن.

الأثار:

- حق الدائن في بيع المنقول عند عدم السداد.

التحليل الأكاديمي:

الرهن على المنقول يحمي الدائن.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن سيارة لضمان دين 2024" – حكم للدائن ببيع السيارة.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رهن سيارة دون تسليمها؟

الإجابة: نعم، إذا سُجل الرهن.

النموذج العملي:

طلب تنفيذ رهن منقول:

"أطلب بيع السيارة المرهونة لاستيفاء حقي، وفقاً
لعقد الرهن المبرم".

14

الفصل الثالث عشر

الملكية الفكرية: الحقوق العينية على المعنويات

التعريف:

- حق استئثار بالأعمال الذهنية.

الأنواع:

1. حقوق المؤلف.

2. براءات الاختراع.

3. العلامات التجارية.

التحليل الأكاديمي:
الملكية الفكرية حق عيني على غير محسوس.

الحالة الواقعية:
قضية "سرقة كتاب أدبي 2024" — حُكم على الناشر
دفع تعويض.

التمرين التطبيقي:
هل يُعتبر كتاب محمياً دون تسجيل؟
الإجابة: نعم، من تاريخ إنشائه.

النموذج العملي:
طلب حماية ملكية فكرية:
"أطلب منع تداول النسخة المقلدة من كتابي، ودفع
تعويض عن الضرر".

الملكية الزراعية: القيود والحماية

القيود:

1. منع التبوير.
2. الحفاظ على الإنتاج.
3. التصاريح الحكومية.

الحماية:

- عقوبات جنائية على المخالفين.

التحليل الأكاديمي:

الأرض الزراعية مورد استراتيجي.

الحالة الواقعية:

قضية "تبوير أرض زراعية 2024" — ألغى القرار وعُوقب المالك.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بناء مصنع على أرض زراعية؟
الإجابة: لا، إلا بعد تحويل الغرض.

النموذج العملي:
طلب إلغاء قرار تبوير:
"يدفع الطاعن بأن القرار المطعون فيه يخالف قانون
حماية الأراضي الزراعية".

16

الفصل الخامس عشر

الملكية الصناعية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الصناعية.
2. حماية البيئة.
3. السلامة المهنية.

الحماية:

- عقوبات إدارية وجنائية.

التحليل الأكاديمي:

الصناعة يجب أن لا تضر بالمجتمع.

الحالة الواقعية:
قضية "مصنع يلوث البيئة 2024" – أغلق وحكم على
المالك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إغلاق مصنع دون حكم؟
الإجابة: نعم، في الحالات الطارئة.

النموذج العلمي:
طلب غلق فوري:
"أطلب غلق المنشأة الصناعية فوراً لكونها تهدد
الصحة العامة".

17

الفصل السادس عشر

الملكية التجارية: القيود والحماية

القيود:
1. السجل التجاري.
2. التراخيص المهنية.

3. حماية المستهلك.

الحماية:
- عقوبات تجارية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:
التجارة يجب أن تكون مشروعة.

الحالة الواقعية:
قضية "متجر دون ترخيص 2024" – أغلق وحكم على المالك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز مزاولة التجارة دون تسجيل؟
الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب غلق تجاري:
"أطلب غلق المتجر فوراً لكونه يمارس نشاطاً تجارياً دون ترخيص".

الفصل السابع عشر

الملكية السكنية: القيود والحماية

القيود:

1. قوانين الإيجار.
2. صيانة المباني.
3. السلامة الإنسانية.

الحماية:

- عقوبات إدارية.

التحليل الأكاديمي:
السكن حق أساسي.

الحالة الواقعية:

قضية "بناء مخالف في منطقة سكنية 2024" — أهدم
المبني.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز هدم مبنى سكني دون حكم؟
الإجابة: نعم، إذا كان يشكل خطراً.

النموذج العملي:
طلب هدم فوري:
"أطلب هدم المبنى المخالف لكونه يهدد سلامة
السكان".

19

الفصل الثامن عشر

الملكية الثقافية: القيود والحماية

القيود:
1. حماية الآثار.
2. منع التهريب.
3. التصاريح الحكومية.

الحماية:
- عقوبات جنائية.

التحليل الأكاديمي:
التراث الثقافي هوية الأمة.

الحالة الواقعية:
قضية "تهريب آثار 2024" — حُكم على المتهم
بالسجن.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع قطعة أثرية دون تصريح?
الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب مصادرة أثرية:
"أطلب مصادرة القطعة الأثرية لكونها مهرية دون
تصريح".

20

الفصل التاسع عشر

الملكية الرياضية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الرياضية.
2. السلامة العامة.
3. حماية الشباب.

الحماية:

- عقوبات رياضية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:

الرياضة رسالة، وليس تجارة.

الحالة الواقعية:

قضية "نادي رياضي دون ترخيص 2024" – أغلق.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز مزاولة النشاط الرياضي دون ترخيص؟

الإجابة: لا، لأنه يعرض الشباب للخطر.

النموذج العلمي:

طلب غلق رياضي:

"أطلب غلق النادي الرياضي لكونه يمارس نشاطاً دون

ترخيص".

21

الفصل العشرون

الملكية التعليمية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص التعليمية.
2. معايير الجودة.
3. حماية الطلاب.

الحماية:

- عقوبات تعليمية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:

التعليم حق أساسي.

الحالة الواقعية:

قضية "مدرسة خاصة دون ترخيص 2024" – أغلقت.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز فتح مدرسة خاصة دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يعرض الطلاب للخطر.

النموذج العملي:

طلب غلق تعليمي:
"أطلب غلق المدرسة الخاصة لكونها تمارس نشاطاً
تعليمياً دون ترخيص".

22

الفصل الحادي والعشرون

الملكية الصحية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الصحية.
2. معايير السلامة.
3. حماية المرضى.

الحماية:

- عقوبات صحية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:
الصحة حق أساسي.

الحالة الواقعية:
قضية "مستشفى خاص دون ترخيص 2024" —
أغلق.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز مزاولة المهنة الطبية دون ترخيص?
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب غلق صحي:
"أطلب غلق المنشأة الصحية لكونها تمارس نشاطاً
طبياً دون ترخيص".

23

الفصل الثاني والعشرون

الملكية الرقمية: القيود والحماية

القيود:

1. حماية البيانات.
2. الخصوصية.
3. الأمان السيبراني.

الحماية:

- عقوبات رقمية.

التحليل الأكاديمي:

الفضاء الرقمي لا يعرف الحدود.

الحالة الواقعية:

قضية "اختراق بيانات شخصية 2024" — حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز جمع البيانات دون إذن؟

الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:

طلب حماية رقمية:
"أطلب حماية بياناتي الشخصية من الاستخدام غير
المشروع".

24

الفصل الثالث والعشرون

الملكية البيئية: القيود والحماية

القيود:

1. حماية الموارد.
2. منع التلوث.
3. التنمية المستدامة.

الحماية:

- عقوبات بيئية.

التحليل الأكاديمي:
البيئة مسؤولية مشتركة.

الحالة الواقعية:

قضية "تصريف مخلفات صناعية 2024" – حُكم على الشركة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز قطع شجرة محمية؟
الإجابة: لا، لأنها جنائية بيئية.

النموذج العملي:
طلب حماية بيئية:
"أطلب حماية الشجرة المعمّرة من القطع غير
المشروع".

25

الفصل الرابع والعشرون

الملكية البحريّة: القيود والحماية

- القيود:
1. المياه الإقليمية.
 2. حماية الثروة السمكية.
 3. السلامة البحريّة.

الحماية:
- عقوبات بحرية.

التحليل الأكاديمي:
البحر ممر دولي، لكنه لا يعفي من المسؤولية.

الحالة الواقعية:
قضية "صيد جائر في المياه الإقليمية 2024" —
صودرت السفينة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز الصيد في المياه الإقليمية دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب مصادرة بحرية:
"أطلب مصادرة السفينة لقيامها بالصيد الجائر في
المياه الإقليمية".

الفصل الخامس والعشرون

الملكية الجوية: القيود والحماية

القيود:

1. المجال الجوي.
2. السلامة الجوية.
3. التراخيص الجوية.

الحماية:

- عقوبات جوية.

التحليل الأكاديمي:
الجو مجال سيادي.

الحالة الواقعية:

قضية "طائرة مسيرة دون ترخيص 2024" — صودرت.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز تشغيل طائرة مسيرة دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يهدد السلامة الجوية.

النموذج العملي:
طلب مصادرة جوية:
"أطلب مصادرة الطائرة المسيرة لتشغيلها دون
ترخيص".

27

الفصل السادس والعشرون

الملكية الفضائية: القيود والحماية

القيود:
1. استخدام سلمي.
2. عدم التسلح.
3. التعاون الدولي.

الحماية:
- عقوبات فضائية.

التحليل الأكاديمي:
الفضاء ملك للبشرية.

الحالة الواقعية:
قضية "قمر صناعي تجسس 2023" — سُحب الترخيص.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إطلاق قمر صناعي دون تصريح؟
الإجابة: لا، لأنه يهدد الأمن القومي.

النموذج العملي:
طلب سحب ترخيص فضائي:
"أطلب سحب سحب الترخيص من القمر الصناعي لقيامه بأنشطة تجسس مخالفة".

28

الفصل السابع والعشرون

الملكية الفكرية الرقمية: القيود والحماية

القيود:
1. حقوق النشر الرقمي.

2. حماية البرمجيات.
3. منع القرصنة.

الحماية:
- عقوبات رقمية.

التحليل الأكاديمي:
الإبداع الرقمي يحتاج لحماية خاصة.

الحالة الواقعية:
قضية "قرصنة برنامج حاسوبي 2024" – حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز نسخ برنامج حاسوبي دون إذن؟
الإجابة: لا، لأنّه جريمة.

النموذج العملي:
طلب حماية رقمية:
"أطلب منع تداول النسخة المقرصنة من برنامجي الحاسوبي".

الفصل الثامن والعشرون

الملكية على البيانات البيومترية: القيود والحماية

القيود:

1. الخصوصية.
2. الأمان.
3. الموافقة المسبقة.

الحماية:

- عقوبات بيومترية.

التحليل الأكاديمي:

البيانات البيومترية جزء من الهوية.

الحالة الواقعية:

قضية "اختراق بصمات مواطنين 2024" — حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز جمع البصمات دون إذن؟
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب حماية بيومترية:
"أطلب حماية بصماتي من الاستخدام غير المشروع".

30

الفصل التاسع والعشرون

الملكية على العملات المشفرة: القيود والحماية

القيود:
1. التنظيم المالي.
2. مكافحة غسل الأموال.
3. حماية المستثمرين.

الحماية:
- عقوبات مالية.

التحليل الأكاديمي:
العملات المشفرة ليست ملذاً آمناً للجريمة.

الحالة الواقعية:
قضية "اختراق محافظ بيتكوين 2024" — صودرت
العملات.

التمرين التطبيقي:
كيف تصدر بيتكوين؟
الإجابة: عبر التعاون مع شركات التحليل مثل
Chainalysis

النموذج العملي:
طلب مصادرة رقمية:
"أطلب مصادر محفظ العملات المشفرة التابعة
للمحكوم عليه، عبر التعاون مع شركة
Chainalysis."

31

الفصل الثلاثون

الملكية في الميتافيرس: القيود والحماية

القيود:

1. الملكية الافتراضية.
2. الحماية الرقمية.
3. التعاقد الذكي.

الحماية:

- عقوبات افتراضية.

التحليل الأكاديمي:

الميتافيرس فضاء جديد، لكنه لا يعفي من المسؤولية.

الحالة الواقعية:

قضية "سرقة أرض افتراضية 2024" — حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز سرقة أرض في الميتافيرس؟

الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:

طلب حماية افتراضية:
"أطلب حماية أرضي الافتراضية من السرقة غير
المشروعة".

32

الفصل الحادي والثلاثون

الملكية على الذكاء الاصطناعي: القيود والحماية

القيود:

1. الملكية الفكرية.
2. المسؤولية الأخلاقية.
3. الحماية القانونية.

الحماية:

- عقوبات ذكية.

التحليل الأكاديمي:
الذكاء الاصطناعي ليس كائناً قانونياً.

الحالة الواقعية:

قضية "برنامج ذكاء اصطناعي ينشر أخباراً كاذبة 2024" — حوكم المبرمج.

التمرين التطبيقي:
من يملك برنامج الذكاء الاصطناعي؟
الإجابة: المبرمج أو المالك.

النموذج العملي:
طلب حماية ذكية:
"أطلب حماية برنامج الذكاء الاصطناعي من النسخ غير المنشورة".

33

الفصل الثاني والثلاثون

الملكية على الروبوتات: القيود والحماية

القيود:
1. التراخيص.
2. السلامة.
3. المسؤولية.

الحماية:
- عقوبات روبوتية.

التحليل الأكاديمي:
الروبوتات ليست كائنات قانونية.

الحالة الواقعية:
قضية "روبوت يعتدي على مواطن 2024" — صودر
وحاكم على المالك.

التمرين التطبيقي:
من يملك الروبوت؟
الإجابة: المالك أو المبرمج.

النموذج العملي:
طلب مصادرة روبوت:
"أطلب مصادرة الروبوت لقيامه بالاعتداء على
المواطنين".

الفصل الثالث والثلاثون

الملكية على الطائرات المسيرة: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الجوية.
2. السلامة.
3. الخصوصية.

الحماية:

- عقوبات جوية.

التحليل الأكاديمي:

الطائرات المسيرة أداة، لكنها لا تبرر الجريمة.

الحالة الواقعية:

قضية "طائرة مسيرة تتجسس 2024" — صودرت وحُكم على المالك.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز تشغيل طائرة مسيرة دون ترخيص؟

الإجابة: لا، لأنه يهدد السلامة والخصوصية.

النموذج العملي:

طلب مصادر طائرة:

"أطلب مصادر الطائرة المسيرة لقيامها بأنشطة
تجسس مخالفة".

35

الفصل الرابع والثلاثون

الملكية على البلوك تشين: القيود والحماية

القيود:

1. الشفافية.

2. الأمان.

3. المسؤولية.

الحماية:

- عقوبات بلوك تشين.

التحليل الأكاديمي:

البلوك تشين شفاف، ولا يحمي المجرمين.

الحالة الواقعية:
قضية "اختراق عبر عقود ذكية 2024" — صودرت
الأصول.

التمرين التطبيقي:
كيف تتبع معاملة على البلوك تشين؟
الإجابة: عبر أدوات التحليل مثل Etherscan

النموذج العملي:
طلب تتبع بلوك تشين:
"أطلب تتبع المعاملات على شبكة البلوك تشين عبر
أداة Etherscan لتحديد المحافظ المشبوهة".

36

الفصل الخامس والثلاثون

الملكية على العقود الذكية: القيود والحماية

القيود:

1. الشروط القانونية.
2. التنفيذ التلقائي.
3. المسؤولية.

الحماية:
- عقوبات ذكية.

التحليل الأكاديمي:
العقود الذكية ليست فوق القانون.

الحالة الواقعية:
قضية "عقد ذكي يسبب ضرراً 2024" — حوكم المبرمج.

التمرين التطبيقي:
هل يلزم العقد الذكي قانوناً؟
الإجابة: نعم، إذا توافرت شروط العقد.

النموذج العملي:
طلب إبطال عقد ذكي:
"أطلب إبطال العقد الذكي لكونه يخالف النظام العام".

الفصل السادس والثلاثون

الملكية على البيانات الضخمة: القيود والحماية

القيود:

1. الخصوصية.
2. الأمان.
3. الاستخدام المشروع.

الحماية:

- عقوبات بيانانية.

التحليل الأكاديمي:

البيانات الضخمة سلعة القرن الحادي والعشرين.

الحالة الواقعية:

قضية "استغلال بيانات ضخمة 2024" — حُكم على الشركة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع البيانات الضخمة دون إذن؟
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب حماية بياناتي:
"أطلب حماية بياناتي الضخمة من الاستغلال غير
المشروع".

38

الفصل السابع والثلاثون

الملكية على الحوسية السحابية: القيود والحماية

القيود:
1. الخصوصية.
2. الأمان.
3. الموقع الجغرافي.

الحماية:
- عقوبات سحابية.

التحليل الأكاديمي:
السحابة ليست مكاناً، بل خدمة.

الحالة الواقعية:
قضية "اختراق بيانات سحابية 2024" — حُكم على الشركة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز تخزين البيانات الحساسة في السحابة؟
الإجابة: نعم، مع اتخاذ إجراءات الأمان.

النموذج العملي:
طلب حماية سحابية:
"أطلب حماية بياناتي المخزنة في السحابة من الاختراق غير المشروع".

39

الفصل الثامن والثلاثون

الملكية على الإنترنت الأشياء: القيود والحماية

القيود:

1. الخصوصية.
2. الأمان.
3. المسؤولية.

الحماية:

- عقوبات رقمية.

التحليل الأكاديمي:

الأشياء المتصلة ليست مجرد أدوات.

الحالة الواقعية:

قضية "اختراق جهاز منزلي ذكي 2024" – حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز اختراق جهاز منزلي ذكي؟

الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:

طلب حماية رقمية:
"أطلب حماية جهازي المنزلي الذكي من الاختراق غير
المشروع".

40

الفصل التاسع والثلاثون

الملكية على تقنيات الجيل الخامس: القيود والحماية

القيود:

1. الترددات.
2. الأمان.
3. الخصوصية.

الحماية:

- عقوبات تقنية.

التحليل الأكاديمي:

الجيل الخامس ليس مجرد سرعة.

الحالة الواقعية:

قضية "اختراق شبكة الجيل الخامس 2024" — حُكم على المتهم.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز اختراق شبكة الجيل الخامس؟
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب حماية تقنية:
"أطلب حماية شبكتي من الجيل الخامس من
الاختراق غير المشروع".

41

الفصل الأربعون

خاتمة المجلد الأول: الملكية في مواجهة التحديات
الحديثة

الملكية ليست جامدة، بل حية.
تتغير بتغير المجتمع،
وتتطور بتقدم الحضارة.

لكنها لا تخلى عن أصولها:

- الاستقرار.
- الأمان.
- الحماية.

التحديات الحديثة:

- التكنولوجيا.
- العولمة.
- التغير المناخي.

الحل:

- تحديث التشريعات.
- تدريب القضاة.
- تعزيز التعاون الدولي.

الاستنتاج النهائي:

الملكية هي الدرع الذي يحمي المواطن،
والسيف الذي يقطع التعدي.

والله ولي التوفيق.

42

قائمة المراجع

القانون المدني المصري
قانون الشهر العقاري المصري
قانون التسجيل العقاري المصري
قانون مكافحة الجرائم الإلكترونية رقم 175 لسنة 2018
قانون الملكية الفكرية
أحكام محكمة النقض المصرية، السنوات 2020–2025
أحكام المحكمة الدستورية العليا، السنوات 2020–2025
القانون المدني الفرنسي
القانون المدني الجزائري
المعيار الدولي للأدلة الرقمية ISO/IEC 27037

43

الفهرس الموضوعي

الحق العيني، 2
الملكية، 3

- الحيازة، 4
- التملك بالتقادم، 5
- التسجيل العقاري، 6
 - الرهن، 7
 - الامتياز، 7
 - الانتفاع، 8
 - الاستخدام، 8
- الملكية المشتركة، 9
- الحدود، 10
- الارتفاع، 11
- المنقولات، 12
- الملكية الفكرية، 14
- الملكية الزراعية، 15
- الملكية الصناعية، 16
- الملكية التجارية، 17
- الملكية السكنية، 18
- الملكية الثقافية، 19
- الملكية الرياضية، 20
- الملكية التعليمية، 21
- الملكية الصحية، 22
- الملكية الرقمية، 23

- الملكية البيئية، 24
الملكية البحرية، 25
الملكية الجوية، 26
الملكية الفضائية، 27
الملكية الفكرية الرقمية، 28
البيانات البيومترية، 29
العملات المشفرة، 30
الميتافيرس، 31
الذكاء الاصطناعي، 32
الروبوتات، 33
الطائرات المسيرة، 34
البلوك تشين، 35
العقود الذكية، 36
البيانات الضخمة، 37
الحوسبة السحابية، 38
الإنترنت الأشياء، 39
الجيل الخامس، 40

العقار: التعريف والأنواع

التعريف:

- كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف.

الأنواع:

1. أراضٍ.
2. مباني.
3. منشآت.
4. حقوق عقارية.

التحليل الأكاديمي:

العقار يشمل الحقوق المتعلقة به.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع حق الارتفاع 2024" — حُكم بصفته.

التمرين التطبيقي:

هل يُعتبر حق الارتفاع عقاراً؟

الإجابة: نعم، لأنه حق عقاري.

النموذج العملي:
طلب تسجيل حق ارتفاق:
"أطلب تسجيل حق الارتفاق على العقار رقم X، لمرور
خطوط الكهرباء".

46

الفصل الثاني والأربعون

المنقول: التعريف والأنواع

التعريف:
- كل شيء يمكن نقله دون تلف.

الأنواع:
1. منقول مادي (سيارات، أثاث).
2. منقول معنوي (أسهم، سندات).

التحليل الأكاديمي:
المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:
قضية "بيع سيارة 2024" — انتقلت الملكية بالتسليم.

التمرين التطبيقي:
هل ينتقل ملكية السيارة بالعقد فقط؟
الإجابة: لا، إلا بالتسليم.

النموذج العملي:
طلب إثبات ملكية منقول:
"أطلب الحكم لي بملكية السيارة رقم X، لشرائها
وتسليمها لي".

47

الفصل الثالث والأربعون

الحقوق العينية على العقارات: الأنواع والآثار

الأنواع:
1. الملكية.
2. الانتفاع.
3. الاستخدام.

4. الارتفاع.

الآثار:

- سلطة مباشرة على الشيء.
- حق المتابعة.
- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:

الحقوق العينية تحمي المالك من أي اعتداء.

الحالة الواقعية:

قضية "حق انتفاع على عقار 2024" — حُكم للمستحق بالانتفاع.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع حق الانتفاع؟

الإجابة: نعم، لأنه حق عيني مستقل.

النموذج العملي:

طلب إثبات حق الانتفاع:

"أطلب الحكم لي بحق الانتفاع على العقار رقم X،

وفقاً للوصية المحررة".

48

الفصل الرابع والأربعون

الحقوق العينية على المنقولات: الأنواع والآثار

الأنواع:

1. الملكية.
2. الحيازة.
3. الرهن.

الآثار:

- سلطة مباشرة على الشيء.
- حق المتابعة.
- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:

المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن سيارة 2024" — حُكم للدائن ببيع السيارة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز رهن سيارة دون تسليمها؟
الإجابة: نعم، إذا سُجل الرهن.

النموذج العملي:
طلب تنفيذ رهن منقول:
"أطلب بيع السيارة المرهونة لاستيفاء حقي، وفقاً
لعقد الرهن المبرم".

49

الفصل الخامس والأربعون

التملك العقاري: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:
1. تقديم السند.
2. فحص الملكية.
3. تسجيل العقار في الشهر العقاري.

الضمادات:

- حماية المالك من الادعاءات الكاذبة.
- إثبات الملكية.

التحليل الأكاديمي:

التسجيل يحمي الملكية من النزاعات.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع عقار غير مسجل 2023" — بطل العقد.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل الملكية بالعقد فقط؟

الإجابة: لا، إلا بالتسجيل في الشهر العقاري.

النموذج العملي:

طلب تسجيل عقاري:

"أطلب تسجيل العقار رقم X باسم المدعي، عملاً بالعقد المبرم".

الفصل السادس والأربعون

التملك المنقول: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:

1. التعاقد.
2. التسليم.
3. التسجيل (في بعض الحالات).

الضمادات:

- حماية المالك من الادعاءات الكاذبة.
- إثبات الملكية.

التحليل الأكاديمي:

المنقول يكتسب بالتسليم.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع سيارة 2024" — انتقلت الملكية بالتسليم.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل ملكية السيارة بالعقد فقط؟

الإجابة: لا، إلا بالتسليم.

النموذج العملي:

طلب إثبات ملكية منقول:

"أطلب الحكم لي بملكية السيارة رقم X، لشرائها
وتسليمها لي".

51

الفصل السابع والأربعون

الحيازة العقارية: الشروط والآثار

الشروط:

1. وضع اليد.

2. النية.

3. الاستمرار.

الآثار:

- قرينة على الملكية.

- طريق للملك بالتقادم.

التحليل الأكاديمي:
الحيازة ليست ملكية، لكنها تؤدي إليها.

الحالة الواقعية:
قضية "حيازة عقار 15 سنة 2024" — حكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:
هل تُعتبر الحيازة سند ملكية؟
الإجابة: لا، لكنها قرينة على الملكية.

النموذج العملي:
طلب دعوى حيازة:
"أطلب الحكم لي بالحيازة الهدائة والمباشرة للعقار رقم X، ومنع المدعى عليه من التعرض لي".

52

الفصل الثامن والأربعون

الحيازة المنقوله: الشروط والآثار

الشروط:

1. وضع اليد.
2. النية.
3. الاستمرار.

الآثار:

- قرينة على الملكية.
- حماية من الاعتداء.

التحليل الأكاديمي:

المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:

قضية "حيازة سيارة 2024" — حُكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:

هل تُعتبر الحيازة سند ملكية للسيارة؟

الإجابة: نعم، لأن المنقول يكتسب بالحيازة.

النموذج العملي:

طلب دعوى حيازة منقول:

"أطلب الحكم لي بالحيازة الهادئة للسيارة رقم X، ومنع المدعي عليه من التعرض لي".

53

الفصل التاسع والأربعون

التملك بالتقادم العقاري: الشروط والآثار

الشروط:

1. الحيازة الهادئة.
2. الحيازة العلنية.
3. الحيازة المستمرة.
4. المدة القانونية (15 سنة للعقارات).

الآثار:

- اكتساب الملكية.

التحليل الأكاديمي:

التقادم يحمي الاستقرار الاجتماعي.

الحالة الواقعية:

قضية "تملك عقار بعد 15 سنة حيازة 2024" — حُكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:

هل ينقطع التقادم بمجرد رفع دعوى؟

الإجابة: نعم، لأن الدعوى تقطع الاستمرار.

النموذج العملي:

طلب تملك بالتقادم:

"أطلب الحكم لي بالملكية للعقار رقم X، لتملكي له بالتقادم بعد 15 سنة حيازة هادئة وعلنية".

54

الفصل الخمسون

التملك بالتقادم المنقول: الشروط والآثار

الشروط:

1. الحيازة الهادئة.

2. الحيازة العلنية.

3. الحيازة المستمرة.

4. المدة القانونية (5 سنوات للمنقولات).

الآثار:
- اكتساب الملكية.

التحليل الأكاديمي:
التقادم يحمي الاستقرار الاجتماعي.

الحالة الواقعية:
قضية "تملك سيارة بعد 5 سنوات حيازة 2024" —
حكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:
هل ينقطع التقادم بمجرد رفع دعوى؟
الإجابة: نعم، لأن الدعوى تقطع الاستمرار.

النموذج العملي:
طلب تملك بالتقادم:
"أطلب الحكم لي بالملكية للسيارة رقم X، لتملكي
لها بالتقادم بعد 5 سنوات حيازة هادئة وعلنية".

الفصل الحادي والخمسون

التسجيل العقاري: الإجراءات والآثار

الإجراءات:

1. تقديم السند.
2. فحص الملكية.
3. تسجيل العقار في الشهر العقاري.

الآثار:

- إثبات الملكية.
- حماية المالك من النزاعات.

التحليل الأكاديمي:

التسجيل يحمي الملكية من الادعاءات الكاذبة.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع عقار غير مسجل 2023" — بطل العقد.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل الملكية بالعقد فقط؟
الإجابة: لا، إلا بالتسجيل في الشهر العقاري.

النموذج العملي:
طلب تسجيل عقاري:
"أطلب تسجيل العقار رقم X باسم المدعي، عملاً
بالعقد المبرم".

56

الفصل الثاني والخمسون

التسجيل المنقول: الإجراءات والآثار

الإجراءات:
1. تقديم السند.
2. فحص الملكية.
3. تسجيل المنقول في السجل المختص.

الآثار:
- إثبات الملكية.
- حماية المالك من النزاعات.

التحليل الأكاديمي:

التسجيل يحمي الملكية من الادعاءات الكاذبة.

الحالة الواقعية:

قضية "بيع سيارة غير مسجلة 2023" — بطل العقد.

التمرين التطبيقي:

هل ينتقل ملكية السيارة بالعقد فقط؟

الإجابة: لا، إلا بالتسجيل في المرور.

النموذج العملي:

طلب تسجيل منقول:

"أطلب تسجيل السيارة رقم X باسم المدعي، عملاً

بالعقد المبرم".

57

الفصل الثالث والخمسون

الرهن العقاري: الإجراءات والآثار

الإجراءات:

1. عقد رهن.
2. تسجيل الرهن في الشهر العقاري.
3. حيازة الدائن.

الآثار:

- حق الدائن في بيع العقار عند عدم السداد.

التحليل الأكاديمي:

الرهن العقاري يحمي الدائن.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن عقار لضمان دين 2023" — حُكم للدائن ببيع العقار.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رهن عقار دون تسجيل؟

الإجابة: لا، لأن التسجيل شرط لصحة الرهن.

النموذج العملي:

طلب تنفيذ رهن عقاري:

"أطلب بيع العقار المرهون لاستيفاء حقي، وفقاً للمادة 1017 من القانون المدني".

58

الفصل الرابع والخمسون

الرهن المنقول: الإجراءات والآثار

الإجراءات:

1. عقد رهن.
2. تسلیم المنقول أو تسجيله.
3. حيازة الدائن.

الآثار:

- حق الدائن في بيع المنقول عند عدم السداد.

التحليل الأكاديمي:

الرهن المنقول يحمي الدائن.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن سيارة لضمان دين 2024" — حُكم للدائن

بيع السيارة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز رهن سيارة دون تسليمها؟
الإجابة: نعم، إذا سُجل الرهن.

النموذج العملي:
طلب تنفيذ رهن منقول:
"أطلب بيع السيارة المرهونة لاستيفاء حقي، وفقاً
لعقد الرهن المبرم".

59

الفصل الخامس والخمسون

الامتياز العقاري: الإجراءات والآثار

التعريف (المادة 885):
- حق أولوية في الأداء.

الأنواع:
1. امتياز الدولة.

2. امتياز البائع.
3. امتياز المصروفات.

التحليل الأكاديمي:
الامتياز يحمي الدائنين من التفريط.

الحالة الواقعية:
قضية "امتياز الدولة على عقار 2024" — حكم للدولة بأولوية الأداء.

التمرين التطبيقي:
هل يُعتبر امتياز الدولة أولوية مطلقة؟
الإجابة: نعم، لأنه يسبق جميع الامتيازات الأخرى.

النموذج العملي:
طلب تنفيذ امتياز "أطلب تنفيذ امتياز الدولة على العقار رقم X، وفقاً للمادة 885 من القانون المدني".

الامتياز المنقول: الإجراءات والآثار

التعريف (المادة 885):
- حق أولوية في الأداء.

الأنواع:

1. امتياز البائع.
2. امتياز المصروفات.
3. امتياز الأجر.

التحليل الأكاديمي:
الامتياز يحمي الدائنين من التفريط.

الحالة الواقعية:
قضية "امتياز البائع على سيارة 2024" — حكم للبائع بأولوية الأداء.

التمرين التطبيقي:
هل يعتبر امتياز البائع أولوية مطلقة؟
الإجابة: لا، لأنه يخضع لامتياز الدولة.

النموذج العملي:
طلب تنفيذ امتياز:
"أطلب تنفيذ امتياز البائع على السيارة رقم X، وفقاً
للمادة 885 من القانون المدني".

61

الفصل السابع والخمسون

الملكية المشتركة العقارية: الإجراءات والآثار

الأحكام:
- لكل شريك حق التصرف في حصته.
- لا يجوز التصرف في العقار كله دون موافقة الشركاء.

الإجراءات:
1. طلب القسمة.
2. تعيين خبير.
3. بيع العقار وقسمة الثمن.

التحليل الأكاديمي:

الملكية المشتركة مصدر للنزاعات.

الحالة الواقعية:
قضية "قسمة عقار بين 5 أشقاء 2024" – بيع العقار
وقسمة الثمن.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز لأحد الشركاء بيع حصته دون موافقة الآخرين؟
الإجابة: نعم، لأنه مالك لحصته.

النموذج العملي:
طلب قسمة:
"أطلب قسمة العقار رقم X بين الشركاء الخمسة،
وفقاً لأحكام القانون المدني".

62

الفصل الثامن والخمسون

الملكية المشتركة المنقوله: الإجراءات والآثار

الأحكام:

- لكل شريك حق التصرف في حصته.
- لا يجوز التصرف في المنقول كله دون موافقة الشركاء.

الإجراءات:

1. طلب القسمة.
2. تعيين خبير.
3. بيع المنقول وقسمة الثمن.

التحليل الأكاديمي: الملكية المشتركة مصدر للنزاعات.

الحالة الواقعية:

قضية "قسمة سيارة بين شريكين 2024" — بيع السيارة وقسمة الثمن.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز لأحد الشركاء بيع حصته دون موافقة الآخرين؟

الإجابة: نعم، لأنه مالك لحصته.

النموذج العملي:

طلب قسمة:

"أطلب قسمة السيارة رقم X بين الشركين، وفقاً
لأحكام القانون المدني".

63

الفصل التاسع والخمسون

الحدود بين العقارات: النزاعات والحلول

النزاعات:

- تعدد على الحدود.
- بناء مخالف.

الحلول:

1. تعيين خبير حدود.
2. إصدار أمر بإزالة التعدى.
3. التعويض عن الضرر.

التحليل الأكاديمي:

الحدود يجب أن تكون مسجلة في الشهر العقاري.

الحالة الواقعية:

قضية "بناء مخالف على أرض مجاورة 2024" – أمر بهدم البناء.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بناء جدار على الحدود المشتركة؟

الإجابة: نعم، بموافقة الجار.

النموذج العملي:

طلب إزالة تعدي:

"أطلب إزالة البناء المخالف الذي أقامه الجار على أرضي".

64

الفصل الستون

الحدود بين المنقولات: النزاعات والحلول

النزاعات:

- تعدد على المنقول.
- سرقة.

الحلول:

1. استرداد المنقول.
2. التعويض عن الضرر.

التحليل الأكاديمي:
المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:
قضية "سرقة سيارة 2024" — حُكم بإعادة السيارة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز استرداد المنقول من حائز حسن النية؟
الإجابة: نعم، إذا كان مسروقاً.

النموذج العملي:
طلب استرداد منقول:
"أطلب استرداد السيارة رقم X من الحائز، لكونها مسروقة".

الفصل الحادي والستون

الارتفاع العقاري: الأنواع والآثار

الأنواع:

1. ارتفاع طبيعي (مثل جريان المياه).
2. ارتفاع قانوني (مثل المرور).
3. ارتفاع اتفاقي (مثل خطوط الكهرباء).

الآثار:

- يقيد ملكية العقار المرتفق عليه.

التحليل الأكاديمي:

الارتفاع يحقق التوازن بين المالك.

الحالة الواقعية:

قضية "خط كهرباء على أرض مجاورة 2024" — حكم بصحة الارتفاع.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إلغاء حق الارتفاع؟
الإجابة: نعم، باتفاق الطرفين أو بحكم قضائي.

النموذج العملي:
طلب إثبات حق ارتفاع:
"أطلب الحكم لي بحق الارتفاع على العقار رقم X
لمرور خطوط الكهرباء".

66

الفصل الثاني والستون

الارتفاع المنقول: الأنواع والآثار

الأنواع:
1. ارتفاع على وسائل النقل.
2. ارتفاع على الأجهزة.

الآثار:
- يقيد استخدام المنقول.

التحليل الأكاديمي:
الارتفاع المنقول نادر ولكنه موجود.

الحالة الواقعية:
قضية "ارتفاع على خط أنابيب 2024" — حُكم بصحة
الارتفاع.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إلغاء حق الارتفاع على خط أنابيب؟
الإجابة: نعم، باتفاق الطرفين أو بحكم قضائي.

النموذج العملي:
طلب إثبات حق ارتفاع:
"أطلب الحكم لي بحق الارتفاع على خط الأنابيب
لمرور الغاز".

67

الفصل الثالث والستون

الحقوق العينية الأصلية العقارية: الأنواع والآثار

الأنواع:

1. الملكية.

2. الانتفاع.

3. الاستخدام.

الآثار:

- سلطة مباشرة على الشيء.

- حق المتابعة.

- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:

الحقوق العينية الأصلية تحقق التوازن بين المالك.

الحالة الواقعية:

قضية "حق انتفاع على عقار 2024" — حُكم

للمستحق بالانتفاع.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع حق الانتفاع؟

الإجابة: نعم، لأنه حق عيني مستقل.

النموذج العملي:
طلب إثبات حق الانتفاع:
"أطلب الحكم لي بحق الانتفاع على العقار رقم X،
وفقاً للوصية المحررة".

68

الفصل الرابع والستون

الحقوق العينية الأصلية المنقولة: الأنواع والآثار

الأنواع:

1. الملكية.
2. الحيازة.

الآثار:

- سلطة مباشرة على الشيء.
- حق المتابعة.
- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:
المنقول يكتسب بالحيازة.

الحالة الواقعية:
قضية "حيازة سيارة 2024" — حُكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:
هل تُعتبر الحيازة سند ملكية للسيارة؟
الإجابة: نعم، لأن المنقول يكتسب بالحيازة.

النموذج العلمي:
طلب دعوى حيازة منقول:
"أطلب الحكم لي بالحيازة الهايئة للسيارة رقم X،
ومنع المدعى عليه من التعرض لي".

69

الفصل الخامس والستون

الحقوق العينية التبعية العقارية: الأنواع والآثار

الأنواع:
1. الرهن.
2. الامتياز.

الآثار:

- ضمان للدائن.
- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:

الحقوق العينية التبعية تحمي الدائن.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن عقار لضمان دين 2023" – حُكم للدائن ببيع العقار.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رهن عقار دون تسجيل؟

الإجابة: لا، لأن التسجيل شرط لصحة الرهن.

النموذج العملي:

طلب تنفيذ رهن عقاري:

"أطلب بيع العقار المرهون لاستيفاء حقي، وفقاً للمادة 1017 من القانون المدني".

الفصل السادس والستون

الحقوق العينية التبعية المنقوله: الأنواع والآثار

الأنواع:

1. الرهن.
2. الامتياز.

الآثار:

- ضمان للدائنين.
- حق الأولوية.

التحليل الأكاديمي:

الحقوق العينية التبعية تحمي الدائنين.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن سيارة لضمان دين 2024" – حُكم للدائن ببيع السيارة.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رهن سيارة دون تسليمها؟
الإجابة: نعم، إذا سُجل الرهن.

النموذج العملي:
طلب تنفيذ رهن منقول:
"أطلب بيع السيارة المرهونة لاستيفاء حقي، وفقاً
لعقد الرهن المبرم".

71

الفصل السابع والستون

الملكية الزراعية: القيود والحماية

القيود:
1. منع التبوير.
2. الحفاظ على الإنتاج.
3. التصاريح الحكومية.

الحماية:
- عقوبات جنائية على المخالفين.

التحليل الأكاديمي:
الأرض الزراعية مورد استراتيجي.

الحالة الواقعية:
قضية "تبوير أرض زراعية 2024" — ألغى القرار وعُوقب
المالك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بناء مصنع على أرض زراعية؟
الإجابة: لا، إلا بعد تحويل الغرض.

النموذج العملي:
طلب إلغاء قرار تبوير:
"يدفع الطاعن بأن القرار المطعون فيه يخالف قانون
حماية الأراضي الزراعية".

72

الفصل الثامن والستون

الملكية الصناعية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الصناعية.
2. حماية البيئة.
3. السلامة المهنية.

الحماية:

- عقوبات إدارية وجنائية.

التحليل الأكاديمي:

الصناعة يجب أن لا تضر بالمجتمع.

الحالة الواقعية:

قضية "مصنع يلوث البيئة 2024" — أغلق وحكم على المالك.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز إغلاق مصنع دون حكم؟

الإجابة: نعم، في الحالات الطارئة.

النموذج العملي:

طلب غلق فوري:

"أطلب غلق المنشأة الصناعية فوراً لكونها تهدد
الصحة العامة".

73

الفصل التاسع والستون

الملكية التجارية: القيود والحماية

القيود:

1. السجل التجاري.
2. التراخيص المهنية.
3. حماية المستهلك.

الحماية:

- عقوبات تجارية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:

التجارة يجب أن تكون مشروعة.

الحالة الواقعية:

قضية "متجر دون ترخيص 2024" — أغلق وحكم على

المالك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز مزاولة التجارة دون تسجيل؟
الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب غلق تجاري:
"أطلب غلق المتجر فوراً لكونه يمارس نشاطاً تجارياً
دون ترخيص".

74

الفصل السبعون

الملكية السكنية: القيود والحماية

القيود:
1. قوانين الإيجار.
2. صيانة المباني.
3. السلامة الإنسانية.

الحماية:
- عقوبات إدارية.

التحليل الأكاديمي:
السكن حق أساسي.

الحالة الواقعية:
قضية "بناء مخالف في منطقة سكنية 2024" — أُهدم
المبني.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز هدم مبنى سكني دون حكم؟
الإجابة: نعم، إذا كان يشكل خطراً.

النموذج العملي:
طلب هدم فوري:
"أطلب هدم المبني المخالف لكونه يهدد سلامة
السكان".

الملكيّة الثقافية: القيود والحماية

القيود:

1. حماية الآثار.
2. منع التهريب.
3. التصاريح الحكومية.

الحماية:

- عقوبات جنائية.

التحليل الأكاديمي:

التراث الثقافي هوية الأمة.

الحالة الواقعية:

قضية "تهريب آثار 2024" — حُكم على المتهم بالسجن.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع قطعة أثرية دون تصريح؟

الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب مصادره أثرية:
"أطلب مصادره القطعة الأثرية لكونها مهرية دون
تصريح".

76

الفصل الثاني والسبعون

الملكية الرياضية: القيود والحماية

القيود:
1. التراخيص الرياضية.
2. السلامة العامة.
3. حماية الشباب.

الحماية:
- عقوبات رياضية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:
الرياضة رسالة، وليس تجارة.

الحالة الواقعية:
قضية "نادي رياضي دون ترخيص 2024" – أغلق.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز مزاولة النشاط الرياضي دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يعرض الشباب للخطر.

النموذج العلمي:
طلب غلق رياضي:
"أطلب غلق النادي الرياضي لكونه يمارس نشاطاً دون ترخيص".

77

الفصل الثالث والسبعون

الملكية التعليمية: القيود والحماية

القيود:
1. التراخيص التعليمية.
2. معايير الجودة.

3. حماية الطلاب.

الحماية:

- عقوبات تعليمية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:

التعليم حق أساسي.

الحالة الواقعية:

قضية "مدرسة خاصة دون ترخيص 2024" – أُغلقت.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز فتح مدرسة خاصة دون ترخيص؟

الإجابة: لا، لأنه يعرض الطلاب للخطر.

النموذج العملي:

طلب غلق تعليمي:

"أطلب غلق المدرسة الخاصة لكونها تمارس نشاطاً تعليمياً دون ترخيص".

الفصل الرابع والسبعون

الملكية الصحية: القيود والحماية

القيود:

1. التراخيص الصحية.
2. معايير السلامة.
3. حماية المرضى.

الحماية:

- عقوبات صحية وإدارية.

التحليل الأكاديمي:

الصحة حق أساسي.

الحالة الواقعية:

قضية "مستشفى خاص دون ترخيص 2024" —
أغلق.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز مزاولة المهنة الطبية دون ترخيص؟

الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:

طلب غلق صحي:

"أطلب غلق المنشأة الصحية لكونها تمارس نشاطاً طبياً دون ترخيص".

79

الفصل الخامس والسبعون

الملكية الرقمية: القيود والحماية

القيود:

1. حماية البيانات.

2. الخصوصية.

3. الأمان السيبراني.

الحماية:

- عقوبات رقمية.

التحليل الأكاديمي:

الفضاء الرقمي لا يعرف الحدود.

الحالة الواقعية:
قضية "اختراق بيانات شخصية 2024" — حُكم على
المتهم.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز جمع البيانات دون إذن؟
الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب حماية رقمية:
"أطلب حماية بياناتي الشخصية من الاستخدام غير
المشروع".

80

الفصل السادس والسبعون

الملكية البيئية: القيود والحماية

القيود:

1. حماية الموارد.
2. منع التلوث.
3. التنمية المستدامة.

الحماية:
- عقوبات بيئية.

التحليل الأكاديمي:
البيئة مسؤولية مشتركة.

الحالة الواقعية:
قضية "تصريف مخلفات صناعية 2024" – حُكم على
الشركة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز قطع شجرة محمية؟
الإجابة: لا، لأنها جنائية بيئية.

النموذج العملي:
طلب حماية بيئية:
"أطلب حماية الشجرة المعمّرة من القطع غير

المشروع".

81

الفصل السابع والسبعون

الملكية البحرية: القيود والحماية

القيود:

1. المياه الإقليمية.
2. حماية الثروة السمكية.
3. السلامة البحرية.

الحماية:

- عقوبات بحرية.

التحليل الأكاديمي:

البحر ممر دولي، لكنه لا يعفي من المسؤولية.

الحالة الواقعية:

قضية "صيد جائز في المياه الإقليمية 2024" — صودرت السفينة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز الصيد في المياه الإقليمية دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:
طلب مصادرة بحرية:
"أطلب مصادرة السفينة لقيامها بالصيد الجائر في
المياه الإقليمية".

82

الفصل الثامن والسبعون

الملكية الجوية: القيود والحماية

القيود:
1. المجال الجوي.
2. السلامة الجوية.
3. الترخيص الجوية.

الحماية:

- عقوبات جوية.

التحليل الأكاديمي:
الجو مجال سيادي.

الحالة الواقعية:
قضية "طائرة مسيرة دون ترخيص 2024" — صودرت.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز تشغيل طائرة مسيرة دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يهدد السلامة الجوية.

النموذج العملي:
طلب مصادر جوية:
"أطلب مصادر الطائرة المسيرة لتشغيلها دون ترخيص".

83

الفصل التاسع والسبعون

الملكية الفضائية: القيود والحماية

القيود:

1. استخدام سلمي.
2. عدم التسلح.
3. التعاون الدولي.

الحماية:

- عقوبات فضائية.

التحليل الأكاديمي:

الفضاء ملك للبشرية.

الحالة الواقعية:

قضية "قمر صناعي تجسس 2023" — سُحب الترخيص.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز إطلاق قمر صناعي دون تصريح؟

الإجابة: لا، لأنه يهدد الأمن القومي.

النموذج العملي:

طلب سحب ترخيص فضائي:
"أطلب سحب الترخيص من القمر الصناعي لقيامه
بأنشطة تجسس مخالفة".

84

الفصل الثمانون

خاتمة المجلد الثاني: فروع الملكية في العصر الرقمي

فروع الملكية لم تعد منعزلة،
بل مترابطة في عالم واحد.

التحديات الحديثة:

- العولمة.
- التكنولوجيا.
- التغير المناخي.

الحل:

- التشريعات العابرة.
- التعاون الدولي.
- التدريب القضائي المشترك.

الملكية الحديثة هي ملكية عالمية،
لا يعرف الحدود،
ويحمي الإنسان أينما كان.

والله ولي التوفيق.

85

قائمة المراجع

- القانون المدني المصري
- قانون الشهر العقاري المصري
- قانون التسجيل العقاري المصري
- قانون مكافحة الجرائم الإلكترونية رقم 175 لسنة 2018
- قانون الملكية الفكرية
- أحكام محكمة النقض المصرية، السنوات 2020–2025
- أحكام المحكمة الدستورية العليا، السنوات 2025–2020
- القانون المدني الفرنسي
- القانون المدني الجزائري

الفهرس الموضوعي

- العقار، 45
- المنقول، 46
- الحقوق العينية العقارية، 47
- الحقوق العينية المنقوله، 48
 - التملك العقاري، 49
 - التملك المنقول، 50
 - الحيازة العقارية، 51
 - الحيازة المنقوله، 52
 - التملك بالتقادم العقاري، 53
 - التملك بالتقادم المنقول، 54
 - التسجيل العقاري، 55
 - التسجيل المنقول، 56
 - الرهن العقاري، 57
 - الرهن المنقول، 58
 - الامتياز العقاري، 59
 - الامتياز المنقول، 60

- الملكية المشتركة العقارية، 61
- الملكية المشتركة المنقوله، 62
 - الحدود العقارية، 63
 - الحدود المنقوله، 64
 - الارتفاع العقاري، 65
 - الارتفاع المنقول، 66
- الحقوق العينية الأصلية العقارية، 67
- الحقوق العينية الأصلية المنقوله، 68
- الحقوق العينية التبعية العقارية، 69
- الحقوق العينية التبعية المنقوله، 70
 - الملكية الزراعية، 71
 - الملكية الصناعية، 72
 - الملكية التجارية، 73
 - الملكية السكنية، 74
 - الملكية الثقافية، 75
 - الملكية الرياضية، 76
 - الملكية التعليمية، 77
 - الملكية الصحية، 78
 - الملكية الرقمية، 79
 - الملكية البيئية، 80
 - الملكية البحريه، 81

الملكية الجوية، 82
الملكية الفضائية، 83

88

الفصل الحادي والثمانون

دعوى الملكية: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. وجود ملكية.
2. اعتداء على الملكية.
3. طلب رد الملكية.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى الملكية تحمي الحق من الضياع.

الحالة الواقعية:
قضية "رد عقار مغتصب 2024" — حُكم برده للملك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز رفع دعوى ملكية دون سند؟
الإجابة: نعم، بالبينة والشهود.

النموذج العملي:
صحيفة دعوى ملكية:
"أطلب الحكم لي بالملكية التامة للعقار رقم X، ورد
الحيازة لي".

89

الفصل الثاني والثمانون

دعوى الحيازة: الشروط والإجراءات

الشروط:
1. حيازة هادئة.
2. حيازة علنية.
3. اعتداء على الحيازة.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى الحيازة تحمي الحائز من الاعتداء.

الحالة الواقعية:

قضية "إخلاء عقار من غاصب 2024" — حُكم بإخلائه.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى حيازة دون ملكية؟

الإجابة: نعم، لأن الحيازة حق مستقل.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى حيازة:

"أطلب الحكم لي بالحيازة الهدامة للعقار رقم X، وإخلاء الغاصب منه".

الفصل الثالث والثمانون

دعوى التسجيل: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. وجود عقد بيع.
2. رفض البائع التسجيل.
3. طلب التسجيل.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى التسجيل تحمي المشتري من تعسف البائع.

الحالة الواقعية:

قضية "رفض بائع تسجيل عقار 2024" — حُكم بالتسجيل.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى تسجيل دون عقد؟

الإجابة: لا، لأن العقد شرط أساسي.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى تسجيل:

"أطلب الحكم لي بتسجيل العقار رقم X في السجل العقاري، عملاً بالعقد المبرم".

91

الفصل الرابع والثمانون

دعوى القسمة: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. ملكية مشتركة.
2. طلب أحد الشركاء.
3. عدم الاتفاق على القسمة.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تعيين خبير.
- بيع العقار وقسمة الثمن.

التحليل الأكاديمي:

دعوى القسمة تنهي النزاع بين الشركاء.

الحالة الواقعية:

قضية "قسمة عقار بين 5 أشقاء 2024" – بيع العقار وقسمة الثمن.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى قسمة دون موافقة جميع الشركاء؟

الإجابة: نعم، لأن حق القسمة مطلق.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى قسمة:

"أطلب قسمة العقار رقم X بين الشركاء الخمسة، وفقاً لأحكام القانون المدني".

الفصل الخامس والثمانون

دعوى الحدود: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. نزاع على الحدود.
2. تعدد على الحدود.
3. طلب تحديد الحدود.

الإجراءات:

- تقديم صحيفه دعوى.
- تعيين خبير حدود.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى الحدود تحمي الملكية من التعدى.

الحالة الواقعية:

قضية "بناء مخالف على أرض مجاورة 2024" – أمر بهدم البناء.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى حدود دون سند؟

الإجابة: نعم، بالبينة والشهود.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى حدود:

"أطلب تحديد الحدود بين عقاري وعقار الجار رقم X، ومنعه من التعدّي".

93

الفصل السادس والثمانون

دعوى الارتفاع: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. وجود حق ارتفاع.
2. منع المالك من الاستفادة.
3. طلب إثبات الحق.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى الارتفاق تحمي الحقوق المتصلة بالعقار.

الحالة الواقعية:

قضية "منع مرور خطوط كهرباء 2024" — حُكم بصحة الارتفاق.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى ارتفاق دون سند؟
الإجابة: نعم، بالبينة والشهود.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى ارتفاق:

"أطلب الحكم لي بحق الارتفاق على العقار رقم X
لمرور خطوط الكهرباء".

الفصل السابع والثمانون

دعوى الرهن: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. وجود رهن.
2. عدم سداد الدين.
3. طلب بيع المرهون.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- بيع المرهون.

التحليل الأكاديمي:

دعوى الرهن تحمي الدائن من التفريط.

الحالة الواقعية:

قضية "رهن عقار لضمان دين 2023" — حُكم للدائن ببيع العقار.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز رفع دعوى رهن دون تسجيل؟
الإجابة: لا، لأن التسجيل شرط لصحة الرهن.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى رهن:

"أطلب بيع العقار المرهون رقم X لاستيفاء حقي، وفقاً
للمادة 1017 من القانون المدني".

95

الفصل الثامن والثمانون

دعوى الامتياز: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. وجود امتياز.
2. عدم سداد الدين.
3. طلب الأولوية.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.

- تحرير محضر جلسة.
- تنفيذ الامتياز.

التحليل الأكاديمي:
دعوى الامتياز تحمي الدائنين من التفريط

الحالة الواقعية:
قضية "امتياز الدولة على عقار 2024" — حُكم للدولة بأولوية الأداء.

التمرين التطبيقي:
هل يُعتبر امتياز الدولة أولوية مطلقة؟
الإجابة: نعم، لأنه يسبق جميع الامتيازات الأخرى.

النموذج العملي:
صحيفة دعوى امتياز
"أطلب تنفيذ امتياز الدولة على العقار رقم X، وفقاً
للمادة 885 من القانون المدني".

دعوى التملك بالتقادم: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. حيازة هادئة.
2. حيازة علنية.
3. حيازة مستمرة.
4. المدة القانونية (15 سنة للعقارات).

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:

دعوى التملك بالتقادم تحمي الاستقرار الاجتماعي.

الحالة الواقعية:

قضية "تملك عقار بعد 15 سنة حيازة 2024" — حُكم للمحاز بالملكية.

التمرين التطبيقي:

هل ينقطع التقادم بمجرد رفع دعوى؟

الإجابة: نعم، لأن الدعوى تقطع الاستمرار.

النموذج العملي:

صحيفة دعوى تملك بالتقادم:

"أطلب الحكم لي بالملكية للعقار رقم X، لتملكي له بالتقادم بعد 15 سنة حيازة هادئة وعلنية".

97

الفصل التسعون

دعوى استرداد المنقول: الشروط والإجراءات

الشروط:

1. ملكية المنقول.

2. سرقة أو غصب.

3. طلب الاسترداد.

الإجراءات:

- تقديم صحيفة دعوى.

- تحرير محضر جلسة.
- إصدار حكم.

التحليل الأكاديمي:
دعوى استرداد المنقول تحمي الملكية من السرقة.

الحالة الواقعية:
قضية "سرقة سيارة 2024" — حُكم بإعادة السيارة.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز استرداد المنقول من حائز حسن النية؟
الإجابة: نعم، إذا كان مسروقاً.

النموذج العملي:
صحيفة دعوى استرداد:
"أطلب استرداد السيارة رقم X من الحائز، لكونها مسروقة".

التنفيذ العقاري: الإجراءات والضمانات

الإجراءات:

1. إصدار أمر تنفيذ.
2. الحجز على العقار.
3. بيعه بالمزاد.

الضمانات:

- حق المالك في الطعن.
- حق الدائنين في المشاركة.

التحليل الأكاديمي:

التنفيذ العقاري يحمي الحق من الضياع.

الحالة الواقعية:

قضية "عدم تسليم شقة بعد دفع الثمن 2024" — زُفُذ الحكم بالتسليم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع العقار المحجوز دون تقدير؟

الإجابة: لا، لأن التقدير شرط أساسي.

النموذج العملي:

طلب تقدير:

"أطلب تقدير قيمة العقار المحجوز لتنفيذه بالمزاد العلني".

99

الفصل الثاني والتسعون

التنفيذ المنقول: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:

1. إصدار أمر تنفيذ.

2. الحجز على المنقول.

3. بيعه بالمزاد.

الضمادات:

- حق المالك في الطعن.

- حق الدائنين في المشاركة.

التحليل الأكاديمي:

التنفيذ المنقول يحمي الحق من الضياع.

الحالة الواقعية:

قضية "عدم تسليم سيارة بعد دفع الثمن 2024" — زُفِد الحكم بالتسليم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع السيارة المحجوزة دون تقدير؟

الإجابة: لا، لأن التقدير شرط أساسي.

النموذج العملي:

طلب تقدير:

"أطلب تقدير قيمة السيارة المحجوزة لتنفيذها بالمزاد العلني".

100

الفصل الثالث والتسعون

الجز العقاري: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:

1. إصدار أمر حجز.
2. تسجيل الحجز في الشهر العقاري.
3. بيع العقار.

الضمادات:

- حق المالك في الطعن.
- حق الشفعة.

التحليل الأكاديمي:

الحجز العقاري يحمي الحق من الضياع.

الحالة الواقعية:

حجز عقار محكوم عليه — بيع بالمزاد.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع العقار المحجوز دون تسجيل الحجز؟
الإجابة: لا، لأن التسجيل شرط أساسي.

النموذج العملي:

طلب التسجيل:

"أطلب تسجيل الحجز التنفيذي على العقار رقم X في

الشهر العقاري."

101

الفصل الرابع والتسعون

الحجز المنقول: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:

1. إصدار أمر حجز.
2. حراسته.
3. بيعه بالمزاد.

الضمادات:

- حق المالك في الطعن.
- حق الدائنين في المشاركة.

التحليل الأكاديمي:

الحجز المنقول يحمي الحق من الضياع.

الحالة الواقعية:

حجز سيارة محكوم عليه — بيع بالمزاد.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع السيارة المحجوزة دون حراستها؟
الإجابة: لا، لأن الحراستها شرط أساسي.

النموذج العملي:

طلب الحجز:

"أطلب الحجز التنفيذي على السيارة رقم X المملوكة
للمحكوم عليه".

102

الفصل الخامس والتسعون

بيع العقار المحجوز: الإجراءات والضمانات

الإجراءات:

1. تقييم قيمة العقار.
2. الإعلان عن البيع.
3. تنفيذ البيع بالمزاد.

الضمانات:

- حق المالك في الطعن على التقدير.
- حق الدائنين في المشاركة.

التحليل الأكاديمي:
البيع بالمزاد يضمن أعلى سعر للأموال.

الحالة الواقعية:
بيع عقار محجوز — زُفْذ البيع بالمزاد العلني.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع العقار المحجوز دون تقدير؟
الإجابة: لا، لأن التقدير شرط أساسي.

النموذج العملي:
طلب تقدير:
"أطلب تقدير قيمة العقار المحجوز لتنفيذه بالمزاد العلني".

بيع المنقول المحجوز: الإجراءات والضمادات

الإجراءات:

1. تقدير قيمة المنقول.
2. الإعلان عن البيع.
3. تنفيذ البيع بالمزاد.

الضمادات:

- حق المالك في الطعن على التقدير.
- حق الدائنين في المشاركة.

التحليل الأكاديمي:

البيع بالمزاد يضمن أعلى سعر للأموال.

الحالة الواقعية:

بيع سيارة محجوزة — نُفذ البيع بالمزاد العلني.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز بيع السيارة المحجوزة دون تقدير؟

الإجابة: لا، لأن التقدير شرط أساسي.

النموذج العملي:
طلب تقدير:
"أطلب تقدير قيمة السيارة المحجوزة لتنفيذها بالمزاد
العلني".

104

الفصل السابع والتسعون

التوزيع العقاري: الشروط والإجراءات

الشروط:
1. وجود عدة دائنين.
2. وجود عقار محجوز.

الإجراءات:
- إعداد قائمة الدائنين.
- تحديد نسب التوزيع.
- صرف المبالغ.

التحليل الأكاديمي:
التوزيع العقاري يحقق العدالة بين الدائنين.

الحالة الواقعية:
عدة دائنين على عقار واحد – صُرفت المبالغ وفقاً
لنسب الدين.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز التوزيع دون قائمة دائنين؟
الإجابة: لا، لأن القائمة شرط أساسي.

النموذج العملي:
طلب التوزيع:
"أطلب توزيع المبالغ المحصلة من بيع العقار المحجوز
وفقاً لنسب الدين".

105

الفصل الثامن والتسعون

التوزيع المنقول: الشروط والإجراءات

الشروط:
1. وجود عدة دائنين.

2. وجود منقول محجوز.

الإجراءات:

- إعداد قائمة الدائنين.
- تحديد نسب التوزيع.
- صرف المبالغ.

التحليل الأكاديمي:

التوزيع المنقول يحقق العدالة بين الدائنين.

الحالة الواقعية:

عدة دائنين على سيارة واحدة — صُرُفت المبالغ وفقاً
لنسب الدين.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز التوزيع دون قائمة دائنين؟
الإجابة: لا، لأن القائمة شرط أساسي.

النموذج العملي:

طلب التوزيع:

"أطلب توزيع المبالغ المحصلة من بيع السيارة"

المحجزة وفقاً لنسب الدين".

106

الفصل التاسع والتسعون

الطعن في أوامر التنفيذ العقاري: أنواعه وإجراءاته

الأنواع:

1. التظلم.
2. الاستئناف.
3. النقض.

الإجراءات:

- تقديم مذكرة طعن.
- تحريض محضر جلسة.
- إصدار قرار بالوقف أو الاستمرار.

التحليل الأكاديمي:

الطعن ليس حقاً مطلقاً، بل مقيد بالشروط.

الحالة الواقعية:

تظلم مقبول على أمر حجز عقاري — وُقف التنفيذ.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز التظلم على أمر التنفيذ بعد مرور 15 يوماً؟
الإجابة: لا، لأن المدة قد انقضت.

النموذج العملي:

تظلم على أمر التنفيذ:

"أتظلم على أمر التنفيذ رقم X، لكونه صدر دون إبلاغي بالحكم".

107

الفصل المائة

الطعن في أوامر التنفيذ المنقول: أنواعه وإجراءاته

الأنواع:

1. التظلم.
2. الاستئناف.
3. النقض.

الإجراءات:

- تقديم مذكرة طعن.
- تحرير محضر جلسة.
- إصدار قرار بالوقف أو الاستمرار.

التحليل الأكاديمي:

الطعن ليس حقاً مطلقاً، بل مقيد بالشروط.

الحالة الواقعية:

تظلم مقبول على أمر حجز منقول — وقف التنفيذ.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز التظلم على أمر التنفيذ بعد مرور 15 يوماً؟
الإجابة: لا، لأن المدة قد انقضت.

النموذج العملي:

تظلم على أمر التنفيذ:

"أتظلم على أمر التنفيذ رقم X، لكونه صدر دون إبلاغي بالحكم".

الفصل الحادي والمائة

الرقابة القضائية على التنفيذ العقاري

الإجراءات:

1. تقديم تظلم على أمر التنفيذ.
2. نظر التظلم أمام محكمة التنفيذ.
3. إصدار قرار بوقف أو استمرار التنفيذ.

التحليل الأكاديمي:

الرقابة القضائية تحمي المحكوم عليه من التعسف.

الحالة الواقعية:

تظلم على تنفيذ حجز عقاري — وُقف التنفيذ لحين الفصل في التظلم.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز التظلم على أمر التنفيذ؟

الإجابة: نعم، خلال 15 يوماً من تاريخه.

النموذج العملي:

تظلم على التنفيذ:
"أظلم على أمر التنفيذ، لكونه صدر دون إبلاغي
بالحكم".

109

الفصل الثاني والمائة

الرقابة القضائية على التنفيذ المنقول

الإجراءات:

1. تقديم تظلم على أمر التنفيذ.
2. نظر التظلم أمام محكمة التنفيذ.
3. إصدار قرار بوقف أو استمرار التنفيذ.

التحليل الأكاديمي:

الرقابة القضائية تحمي المحكوم عليه من التعسف.

الحالة الواقعية:

تظلم على تنفيذ حجز منقول — وقف التنفيذ لحين
الفصل في التظلم.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز التظلم على أمر التنفيذ؟
الإجابة: نعم، خلال 15 يوماً من تاريخه.

النموذج العملي:
تظلم على التنفيذ:
"أظلم على أمر التنفيذ، لكونه صدر دون إبلاغي
بالحكم".

110

الفصل الثالث والمائة

التنفيذ في العقارات الرقمية: التحديات والحلول

التحديات:

1. تحديد ملكية العقار الرقمي.
2. حماية الأصول الرقمية.
3. تنفيذ الأحكام عبر الحدود.

الحلول:

- تشريعات وطنية متوافقة.

- محاكم رقمية متخصصة.
- تعاون دولي فوري.

التحليل الأكاديمي:
الفضاء الرقمي لا يعرف الحدود.

الحالة الواقعية:
قضية "اختراق محافظ بيتكوين 2024" — نُفذ الحكم
عبر تعاون دولي.

التمرين التطبيقي:
كيف تثبت ملكية بيتكوين؟
الإجابة: عبر مفاتيح التشفير وسجلات البلوك تشين.

النموذج العملي:
طلب إثبات ملكية رقمية:
"أطلب الحكم لي بملكية المحافظ الرقمي رقم X،
وفقاً لسجلات البلوك تشين".

التنفيذ في المنقولات الرقمية: التحديات والحلول

التحديات:

1. تحديد ملكية المنقول الرقمي.
2. حماية الأصول الرقمية.
3. تنفيذ الأحكام عبر الحدود.

الحلول:

- تشريعات وطنية متوافقة.
- محاكم رقمية متخصصة.
- تعاون دولي فوري.

التحليل الأكاديمي:

الفضاء الرقمي لا يعرف الحدود.

الحالة الواقعية:

قضية "اختراق بيانات شخصية 2024" — نُفذ الحكم
عبر تعاون دولي.

التمرين التطبيقي:

كيف تثبت ملكية بيانات شخصية؟
الإجابة: عبر سجلات النظام وشهادات الأمان.

النموذج العملي:
طلب إثبات ملكية رقمية:
"أطلب الحكم لي بملكية البيانات الشخصية رقم X،
وفقاً لسجلات النظام".

112

الفصل الخامس والمائة

التنفيذ في العقارات الزراعية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:
1. هدم المبني المخالفة.
2. غرامة مالية.
3. منع التبوير.

التحليل الأكاديمي:
الأرض الزراعية مورد استراتيجي لا يُعوض.

الحالة الواقعية:

تبوير أرض زراعية 2024 – أُهدم المبني وحُكم على المالك.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز هدم مبني على أرض زراعية دون حكم؟
الإجابة: نعم، عبر قرارات الإدارة المحلية العاجلة.

النموذج العملي:

طلب هدم فوري:

"أطلب هدم المبني المخالف فوراً لكونه مقاماً على أرض زراعية، وفقاً لقانون حماية الأراضي".

113

الفصل السادس والمائة

التنفيذ في العقارات الصناعية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:

1. غلق المنشآت المخالفة.
2. غرامة مالية.

3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:
الصناعة يجب أن لا تضر بالمجتمع.

الحالة الواقعية:
مصنع يلوث البيئة 2024 — أغلق وحكم على المالك.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز إغلاق مصنع دون حكم؟
الإجابة: نعم، في الحالات الطارئة.

النموذج العملي:
طلب غلق فوري:
"أطلب غلق المنشأة الصناعية فوراً لكونها تهدد
الصحة العامة".

الإجراءات:

1. غلق المتاجر المخالفة.
2. غرامة مالية.
3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:

التجارة يجب أن تكون مشروعة.

الحالة الواقعية:

متجر دون ترخيص 2024 – أغلق وحكم على المالك.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز مزاولة التجارة دون تسجيل؟

الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:

طلب غلق تجاري:

"أطلب غلق المتجر فوراً لكونه يمارس نشاطاً تجارياً دون ترخيص".

التنفيذ في العقارات السكنية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:

1. هدم المبني المخالف.
2. غرامة مالية.
3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:
السكن حق أساسي.

الحالة الواقعية:

بناء مخالف في منطقة سكنية 2024 — أُهدم
المبني.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز هدم مبني سكني دون حكم؟
الإجابة: نعم، إذا كان يشكل خطراً.

النموذج العملي:
طلب هدم فوري:
"أطلب هدم المبنى المخالف لكونه يهدد سلامة
السكان".

116

الفصل التاسع والمائة

التنفيذ في العقارات الثقافية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:

1. مصادرة الأعمال المقلدة.
2. غلق ورش التقليد.
3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:
التراث الثقافي هوية الأمة.

الحالة الواقعية:

تهريب آثار 2024 – حُكم على المتهم بالسجن.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز بيع قطعة أثرية دون تصريح؟
الإجابة: لا، لأنها جريمة.

النموذج العملي:
طلب مصادرات أثرية:
"أطلب مصادرات القطعة الأثرية لكونها مهرية دون تصريح".

117

الفصل المائة والسابع عشر

التنفيذ في العقارات الرياضية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:
1. إغلاق الأندية المخالفة.
2. غرامة مالية.
3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:
الرياضة رسالة، وليس تجارة.

الحالة الواقعية:
نادي رياضي دون ترخيص 2024 — أغلق.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز مزاولة النشاط الرياضي دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يعرض الشباب للخطر.

النموذج العلمي:
طلب غلق رياضي:
"أطلب غلق النادي الرياضي لكونه يمارس نشاطاً دون ترخيص".

118

الفصل المائة والثامن عشر

التنفيذ في العقارات التعليمية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:
1. غلق المدارس المخالفة.
2. غرامة مالية.

3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:
التعليم حق أساسي.

الحالة الواقعية:
مدرسة خاصة دون ترخيص 2024 – أغلقت.

التمرين التطبيقي:
هل يجوز فتح مدرسة خاصة دون ترخيص؟
الإجابة: لا، لأنه يعرض الطلاب للخطر.

النموذج العملي:
طلب غلق تعليمي:
"أطلب غلق المدرسة الخاصة لكونها تمارس نشاطاً
تعليمياً دون ترخيص".

119

الفصل المائة والتاسع عشر

التنفيذ في العقارات الصحية: الإجراءات الخاصة

الإجراءات:

1. غلق المنشآت الصحية المخالفة.
2. غرامة مالية.
3. سحب التراخيص.

التحليل الأكاديمي:

الصحة حق أساسي.

الحالة الواقعية:

مستشفى خاص دون ترخيص 2024 – أغلق.

التمرين التطبيقي:

هل يجوز مزاولة المهنة الطبية دون ترخيص؟

الإجابة: لا، لأنه جريمة.

النموذج العملي:

طلب غلق صحي:

"أطلب غلق المنشأة الصحية لكونها تمارس نشاطاً طبياً دون ترخيص".

خاتمة المجلد الثالث: التنفيذ العقاري في العصر الحديث

التنفيذ العقاري ليس نهاية العدالة، بل بدايتها.
ليس عقاباً، بل ضمانة.
ليس انتقاماً، بل رادعاً.

التحديات الحديثة:

- الجرائم الرقمية.
- العولمة.
- الذكاء الاصطناعي.

الحل:

- تحديث آليات التنفيذ.
- تدريب الضباط والقضاة.
- تعزيز التعاون الدولي.

الاستنتاج النهائي:

التنفيذ العادل هو الدرع الذي يحمي الأحكام،
والسيف الذي يقطع الظلم.

والله ولي التوفيق.

121

قائمة المراجع

- القانون المدني المصري
قانون الشهر العقاري المصري
قانون التسجيل العقاري المصري
قانون مكافحة الجرائم الإلكترونية رقم 175 لسنة 2018
قانون الملكية الفكرية
أحكام محكمة النقض المصرية، السنوات 2020–2025
أحكام المحكمة الدستورية العليا، السنوات 2025–2020
القانون المدني الفرنسي
القانون المدني الجزائري
المعيار الدولي للأدلة الرقمية ISO/IEC 27037

122

الفهرس الموضوعي

- دعاوى الملكية، 88
- دعاوى الحياة، 89
- دعاوى التسجيل، 90
- دعاوى القسمة، 91
- دعاوى الحدود، 92
- دعاوى الارتفاق، 93
- دعاوى الرهن، 94
- دعاوى الامتياز، 95
- دعاوى التملك بالتقادم، 96
- دعاوى استرداد المنقول، 97
- التنفيذ العقاري، 98
- التنفيذ المنقول، 99
- الحجز العقاري، 100
- الحجز المنقول، 101
- بيع العقار المحجوز، 102
- بيع المنقول المحجوز، 103
- التوزيع العقاري، 104
- التوزيع المنقول، 105
- الطعن في التنفيذ العقاري، 106

- الطعن في التنفيذ المنقول، 107
الرقابة القضائية العقارية، 108
الرقابة القضائية المنقوله، 109
العقارات الرقمية، 110
المنقولات الرقمية، 111
العقارات الزراعية، 112
العقارات الصناعية، 113
العقارات التجارية، 114
العقارات السكنية، 115
العقارات الثقافية، 116
العقارات الرياضية، 117
العقارات التعليمية، 118
العقارات الصحية، 119

تم بحمد الله وتوفيقه

المؤلف

د. محمد كمال عرفة الرخاوي
الباحث والمستشار القانوني والمحاضر الدولي والفقهي
والمؤلف القانوني
مصر . الإسماعيلية

الطبعة الأولى فبراير 2026

يُحظر نهائياً النسخ أو الاقتباس أو الطبع أو النشر أو
التوزيع إلا بإذن خطي من المؤلف