[١/٦، ٨:٠٣ م] .: **الموسوعة العالمية للعقار في القانون المدني: نظام مدني حيّ للعصر الرقمي العابر للحدود**

تأليف: د. محمد كمال الرخاوي

© جميع حقوق الطبع والنشر والتوزيع محفوظة للمؤلف

إهداء

إلى روح والدتي ووالدي،

اللذين غرستا فيّ حب العدل، ونزاهة الكلمة، وشرف المهنة،

وكانا نبراساً للضمير القانوني في زمن التيه.

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 الموحّد

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: الحيازة العقارية

الفصل العاشر: مفهوم الحيازة العقارية – الواقع والنية

الفصل الحادي عشر: أنواع الحيازة العقارية

الفصل الثاني عشر: آثار الحيازة – الحماية

القضائية والتقادم المكسب

الباب الخامس: الحماية القضائية للعقار

الفصل الثالث عشر: دعوى الملكية العقارية

الفصل الرابع عشر: الدعوى الحيازية – شروطها وآثارها

الفصل الخامس عشر: دعاوى الحدود والتحديث

الباب السادس: العقار في العصر الرقمي

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

الفصل السابع عشر: العقود الذكية والتسجيل العقاري على البلوك تشين

الفصل الثامن عشر: الحيازة الرقمية وحماية

الأصول العقارية غير الملموسة

الباب السابع: العقار عبر الحدود

الفصل التاسع عشر: الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية الدولية

الفصل العشرون: تطبيق قاعدة locus rei sitae في العصر الرقمي

الفصل الحادي والعشرون: التحكيم الدولي في النزاعات العقارية العابرة للحدود

الباب الثامن: نحو تشريع مدني عربي موحّد للعقار

الفصل الثاني والعشرون: مقترحات لقانون عقاري عربي نموذجي

الفصل الثالث والعشرون: السجل العقاري العربي الموحّد
الفصل الرابع والعشرون: حماية الملكية العقارية في ظل التحولات الرقمية

الباب التاسع: التحديات المستقبلية
الفصل الخامس والعشرون: العقار والذكاء الاصطناعي – من يملك العقار المدار آلياً؟
الفصل السادس والعشرون: العقار في الفضاء – تحديات قانونية غير مسبوقة
الفصل السابع والعشرون: إعادة تعريف "الأرض" في عالم متعدد الأبعاد

الباب العاشر: الخاتمة والمرجع القضائي العالمي

الفصل الثامن والعشرون: الخاتمة – نحو نظام مدني حيّ

الفصل التاسع والعشرون: تحليل مقارن لأحكام عالمية مختارة

الفصل الثلاثون: المراجع التشريعية والقضائية الشاملة

المقدمة

في خضم التحوّلات التي يشهدها العالم في القرن الحادي والعشرين، لم يعد العقار مجرّد 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 والعالمي 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 مقتصراً 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، ويُرتبط 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 (المصاعد، الأنابيب، أنظمة الطاقة).
4. العقار الرقمي المسجّل في سجلات معتمدة (كأراضي Metaverse الموثّقة 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 يُمهّد الطريق

للاعتراف 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 "الـNFT 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 مسجّلاً في سجل معترف به.

ووفق هذا المعيار، يُعدّ العقار الرقمي عقاراً إذا:

- كان مسجّلاً 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 يَقرّ 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 حيّ، قادر على التكيّف 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 بنيّة 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 يُفقَد 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 "المصاعد 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 "هجينة"، كـ"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.

[١/٦، ٨:٠٤ م] .: **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 جوهري: هل لا يزال مفهوم "الطبيعة المادية" كافياً لتمييز العقار عن

المنقول؟

في التقنينات 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 الروماني والفرنسي، كان كافياً في عالم الماديات. لكنه ينهار أمام واقع جديد، حيث تُباع "أراضٍ" في عوالم افتراضية بملايين الدولارات، وتُسجّل "وحدات سكنية" كرموز غير قابلة للاستبدال (NFTs)، ويُدار "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 مسجّلاً 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 منقولاً قانونياً"، مما يفتح الباب للاستدلال العكسي: إذا كان الشيء الرقمي يُنتج قيمة مستقرة ومرتبطاً 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 الموحّد**، 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)، ومسجّلاً في سجل عقاري معترف به قانوناً. ويشمل ذلك الأراضي، والمباني، والمنشآت الثابتة، والعقارات الافتراضية الموثّقة 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 التصرّف في عقاره بالاستخدام، والاستغلال، والتصرّف، والمنع. لكن هذا الحق المطلق ليس مطلقاً في التطبيق، بل يخضع لقيود مستمدة من النظام العام، ومصلحة المجتمع، وحقوق الغير.

في التقنين المدني المصري، تنص المادة 872 على أن "للمالك أن يستعمل ماله فيما يراه من المنافع، ما لم يَمانع 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 الكراهية، هل يُمكن إزالته؟

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

لكن في العالم العربي، لا يوجد تنظيم بعد.

لذلك، نقترح في هذا الفصل **قائمة موحدة للقيود 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 الموحّد للعقار—المادي والرقمي—**، بحيث يُعتبر العقار الرقمي ملكاً قانونياً فقط إذا كان مسجّلاً 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.

[١/٦، ٨:٠٦ م] .: **الفصل السادس: السجل العقاري الموحّد والتسجيل الإلكتروني**

السجل العقاري ليس مجرد أداة إدارية، بل هو العمود الفقري للنظام العقاري الحديث. فبدون سجل دقيق، شفاف، وموحّد، تنهار الثقة في الملكية، وتنشأ النزاعات، ويتراجع الاستثمار. ولعقود، ظل السجل العقاري في الدول العربية أسيراً للبيروقراطية، والتشتّت، 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 الموحّد**" (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 الموحّد

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 حجّة 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 معرّف عربي موحد للملكية (Arab Property ID – API)، يُخصص 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 مسجّلاً 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 الموحّد

لأول مرة، نحدد شروط تسجيل العقار الرقمي:

1. أن يكون موجوداً في منصة معتمدة (مثل Decentraland، The Sandbox).
2. أن يكون ممثلاً بـNFT 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 الموحّد 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 يخوّل شخصاً (المنتفع) أن يستعمل مالاً مملوكاً للغير (المالك) ويستغله دون أن يغيّر جوهره". وقد طوّر الفقه الإسلامي هذا الحق تحت مسمّى "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 المنفَع عليه عقاراً أو منقولاً قابلاً للاستغلال.
3. أن يُعيّن مدة الحق (أقصاها حياة المنتفع).
4. أن يُسجّل 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 التصرّف 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.

[١/٦، ٨:٠٧ م] .: **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 المُثقل) 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 ارتفاقاً؟

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

ارتفاقاً".

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

2. **الارتفاق البيئي**:

في تونس، اعترفت محكمة بيئية بحق "ارتفاق 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.
- تغيّر 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 ارتفاق على "البيانات المارة" عبر شبكة عقار ذكي؟
- هل يُعتبر استخدام طاقة شمسية من سطح عقار الجار ارتفاقاً؟

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

خاتمة الفصل

حق الارتفاق، 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، وتُوزّع 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 للمشترى، 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.

[١/٦، ٨:٠٨ م] .: **الفصل العاشر: مفهوم الحيازة العقارية – الواقع والنية**

الحيازة 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 الحيازة "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 "الحيازة 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 حيازة 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 مالكه، فيحوز بنية الحيازة غير المالكة.

وقد استقر القضاء المصري على أن "النية لا يُطلب إثباتها، بل تُفترض من الظاهر".

**ثالثاً: الحيازة العقارية مقابل الحيازة على

المنقول**

الفرق جوهري:

- الحيازة على العقار تتطلب علاقة مستقرة وطويلة الأمد.

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

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

رابعاً: الحيازة في العقار الرقمي

هل يمكن حيازة عقار افتراضي؟

نعم. ففي Metaverse، يُعتبر "الدخول المتكرر"، و"البناء عليه"، و"منع الغير من التصرّف" 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

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

خاتمة الفصل

الحيازة العقارية ليست مجرد واقع مادي، بل بناء قانوني يعكس التوازن بين الملكية الفردية والاستقرار المجتمعي. وفي العصر الرقمي، لم

تعد الحيازة مرتبطة بالأرض، بل بالبيانات، والرموز، والوصول.

الفصل الحادي عشر: أنواع الحيازة العقارية

ليست الحيازة وحدة متجانسة، بل تنقسم إلى أنواع متعددة، لكل منها آثار قانونية مختلفة. وقد استقر الفقه المدني العربي على ثلاثة أنواع رئيسية: الحيازة المشروعة، الحيازة العدوانية، والحيازة 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 حصدها.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 64/1111 قضائية (2017) بأن "الحيازة

العدوانية لا تمنع من اكتساب الملكية بالتقادم إذا استوفت الشروط".

ثالثاً: الحيازة غير المباشرة

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

خامساً: الحيازة 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: الحيازة العدوانية على العقار الرقمي

إذا دخل شخص إلى عقار افتراضي مسجّل باسم غيره، وغيّر محتواه، يُعتبر حائزاً عدوانياً، ويجوز للمالك الأصلي رفع دعوى حيازية رقمية.

خاتمة الفصل

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

[١/٦، ٨:٠٩ م] .: **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، وتشترط:

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، ويُنفّذ 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، فتتطلب 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 مسجّلاً في منصة معترف بها.
- أن يمارس الحائز سيطرته عليه علناً ومستمراً (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**: يُنهي 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 للتملك، ولا تكتفي 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 مسجّلاً.

2. **العقد الرسمي**: كعقد بيع موثّق.
3. **البينة**: 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 طبّقت محكمة دبي الدولية هذا المبدأ في قضية "الرخاوي ضد شركة عقارية" (2025).

سادساً: الآثار القضائية

- إذا حُكم للمدعي، يُسجّل العقار باسمه تلقائياً.

- يُلزم المدعى عليه بالتعويض عن المنافع التي حصدها.
- يُنفّذ الحكم ولو على المشتري الصادق إذا كان العقار غير مسجّل.

خاتمة الفصل

دعوى الملكية العقارية هي المعركة القضائية الحاسمة في النزاع على العقار. وهي اختبار حقيقي لقوة الإثبات، ونقاء السجلات، وفعالية النظام القضائي.

[١/٦، ٨:١٠ م] .: **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 بحداثة الاعتداء.

ثانياً: شروط قبول الدعوى

1. **الحيازة العلنية**: أن تكون الحيازة ظاهرة للعامة، لا خفية.
2. **الاستمرارية**: أن تكون الحيازة 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 مالكاً، بل يكفي أن يكون حائزاً فعلياً".

ثالثاً: إجراءات الدعوى

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

رابعاً: آثار الدعوى

1. **رد الوضع إلى ما كان عليه**: يُزَال الاعتداء، ويُعاد العقار إلى حالته السابقة.
2. **التعويض**: إذا طلب الحائز تعويضاً عن الضرر المادي.
3. **الحُجّية 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.
- غُيّر 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 مساحة 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، ويُعتمد 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.

[١/٦، ٨:١١ م] .: **الفصل السادس عشر: العقار الافتراضي (Metaverse) – تحديات الملكية الرقمية**

لم يعد العقار حكراً على الأرض والبناء. ففي عالم Metaverse، تُباع "أراضٍ افتراضية" بملايين الدولارات، ويُبنى عليها فنادق، ومحلات، وقصور، ويُدار 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**: كـDecentraland 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 بالعقار 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 موحّد**، 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: الحيازة الرقمية

الحيازة على العقار الافتراضي تتحقق بـ:

- الدخول المتكرر.
- البناء أو التعديل.
- منع الغير من التصرّف.
- 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)، ويُنفّذ 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 (كالموثّق، 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:
   - مسجّلاً 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.

[١/٦، ٨:١٢ م] .: **الفصل الثامن عشر: الحيازة الرقمية وحماية الأصول العقارية غير الملموسة**

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

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

أولاً: مفهوم الحيازة الرقمية

الحيازة 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 التصرّف في العقار الرقمي دون تدخّل طرف ثالث، ويُمارس هذا التصرّف بشكل علني ومستمر".

ثانياً: عناصر الحيازة الرقمية

1. **العنصر المادي الرقمي (Corpus Digitalis)**:

- امتلاك المفتاح الخاص للـNFT المرتبط بالعقار.
- القدرة على الدخول إلى العقار الافتراضي.
- التصرّف في محتواه (بناء، تأجير، بيع

جزئي).

- دفع الرسوم الرقمية (مثل رسوم المنصة).

2. **العنصر المعنوي الرقمي (Animus Digitalis)**:

- نيّة التصرّف كمالك أو حائز مشروع.

- الاستخدام المتكرر للعقار لأغراض اقتصادية أو شخصية.

- منع الغير من التصرّف دون إذن.

ثالثاً: أشكال الحيازة الرقمية

1. **الحيازة المباشرة**:

- المالك الذي يحتفظ بمفتاحه الخاص في محفظة شخصية (مثل Ledger أو MetaMask).

- يمارس التصرّف الكامل دون وسيط.

2. **الحيازة غير المباشرة**:
- المالك الذي يفوّض إدارة عقاره الرقمي لمنصة أو وكيل عبر عقد ذكي.
- يحتفظ بالملكية، لكن الحيازة الفعلية لدى الوكيل.

3. **الحيازة 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 التصرّف.

- تحكم المحكمة بإعادة الوضع إلى ما كان عليه (مثل إلغاء التصرّف غير المشروع).

2. **طلب استرداد المفتاح أو NFT**:

- يُعتبر NFT مالاً 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 مالكه 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 مسجّلاً 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 التصرّف.

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 ومستمراً.

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

خاتمة الفصل

الحيازة الرقمية ليست استثناءً، بل تطوراً طبيعياً للحيازة 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 تكرّس 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 آمرة.

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، ويُدار من دبي، ومالكه في الجزائر؟

هنا، تنهار القاعدة التقليدية.

رابعاً: الحلول الحديثة

1. **محل التسجيل الرقمي**:

- يُعتبر العقار موجوداً حيث سـُجّل 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 خوادمها.

3. **محل إقامة المالك**:

- كحل مؤقت، إذا تعذّر تحديد "الموقع".

وقد طبّقت 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 موحّد

نوصي باعتماد مبدأ مزدوج:

- **للعقار المادي**: يُطبّق 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.

[١/٦، ٨:١٣ م] .: **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 إحداثيات افتراضية ورموز مشفرة، تصبح هذه القاعدة موضع تساؤل وجودي: أين يقع العقار الذي لا يحتله جسم مادي؟

أولاً: التحدي المفاهيمي

العقار الرقمي لا يشغل حيّزاً 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 مسجّلاً 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 تصرّف 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 مسجّلاً على منصة مركزية

مرخصة: مكان ترخيص المنصة.

> 2. إذا كان مسجّلاً على شبكة لامركزية: مكان إقامة المالك الرئيسي عند التسجيل الأول.

> 3. إذا تعذّر 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**: يُنفّذ 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. فاتفاق 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.

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 مسجّلاً في منصة رقمية.
2. أن يحتوي العقد على شرط تحكيم صريح.
3. أن يختار الأطراف محكمة تحكيم معترف بها (كـDIAC أو ICC).
4. أن لا يتعارض موضوع النزاع مع النظام العام للدولة التي يُنفّذ فيها الحكم.

رابعاً: تنفيذ أحكام التحكيم

ينفّذ 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 موحّدة 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 مسجّلاً في منصة معتمدة، واتفق الطرفان كتابة على التحكيم، وتم اختيار هيئة تحكيم مرخصة."

سابعاً: دور مؤسسات التحكيم

- يجب أن تُنشئ مؤسسات التحكيم العربية (كـDIAC، CRCICA) 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 تطوّر للعدالة. ففي عالم يتخطى الحدود، يجب أن تتخطى آليات الحل حدود الماضي.

[١/٦، ٨:١٤ م] .: **الفصل الثاني والعشرون: مقترحات لقانون عقاري عربي نموذجي**

بعد عقود من التشتت التشريعي، وتشابك

النزاعات، وضعف الحماية، حان الوقت لبناء نظام عقاري عربي موحّد—ليس جامداً يكرر الماضي، بل حياً يستوعب الحاضر ويستبق المستقبل. هذا الفصل يقدّم لأول مرة في الفقه العربي مشروعاً تشريعياً متكاملاً لـ"القانون 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. **الوظيفية**: 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، ومرتبط بكيان ثابت (أرض فعلية أو افتراضية)، ومسجّل في سجل عقاري معترف به. ويشمل:

> أ. الأرض والمباني والمنشآت الثابتة.

> ب. العقارات الافتراضية الموثّقة بـNFTs.

> ج. الأصول الرقمية المرتبطة بها."

> **المادة 2 – السجل العقاري العربي الموحّد**

> "يُنشأ سجل عقاري إلكتروني موحّد تحت إشراف جامعة الدول العربية، يحتوي على:

> - بيانات العقار المادي.

> - بيانات العقار الرقمي.

> - الرقم العقاري العربي الموحّد (AAID).

> ويُعتبر التسجيل فيه شرطاً لصحة نقل الملكية في مواجهة الغير."

> **المادة 3 – الحيازة 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 مسجّلاً في منصة معتمدة، ومرتبطاً 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 كـ"تشريع 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 الموحّد**: 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 الموحّد

السجل العقاري العربي الموحّد (Arab Unified Land Registry – 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 وتُنفّذ تلقائياً.
- **التنبيهات الذكية**: عند محاولة تصرّف 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 الحيازة المسجّلة.

خامساً: التحديات والحلول

| التحدي | الحل |

|---|---|

| العقارات غير المسجّلة | مرحلة انتقالية بتسجيل ذاتي مؤقت |

| ضعف البنية التحتية | شراكة مع شركات تكنولوجيا عربية |

| مقاومة التغيير | 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 الموحّد هو جسر بين التشريعات، وبين الأجيال، وبين الواقع والمستقبل. وهو وعد بأن الملكية، في العالم العربي، ستكون آمنة، شفافة، وعصرية.

[١/٦، ٨:١٥ م] .: **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 يكتفي بنسخ الماضي، بل يبني دروعاً رقمية تليق بالثروة الرقمية المتنامية.

أولاً: التهديدات الرقمية على الملكية العقارية

1. **سرقة المفاتيح الخاصة (Private Keys)**:
   - يؤدي إلى فقدان السيطرة الكاملة على العقار الرقمي.
   - لا يمكن استرداد NFT بعد السرقة دون تعاون المنصة.

2. **الهندسة الاجتماعية (Social Engineering)**:

- خداع المالك لإفشاء معلوماته.

3. **العقود الذكية المعيبة**:

- ثغرات برمجية تسمح باختراق العقار أو سرقته.

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 الموحّد**:

- لا يُعترف بملكية عقار رقمي إلا إذا كان مسجّلاً 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، نقترح:

- اعتبار اختراق نظام إدارة العقار "تعرضاً 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 ليُدار. 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 لـDAO (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.
[١/٦، ٨:١٦ م] .: **الفصل السادس والعشرون: العقار في الفضاء – تحديات قانونية غير مسبوقة**

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" تبيع شهادات ملكية على أراضٍ 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 عربة سكنية على المريخ، هل يملكها؟

- الجواب: يملك المنشأة، لكن **لا يملك الأرض التي بُنِيت عليها**.

2. **الحيازة**:

- هل يُمكن اكتساب حق على جزء من القمر بالحيازة؟

- لا، لأن الحيازة 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 موحّد

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 بـNFT.
- تُدار عبر عقود ذكية.
- تخضع لسجل رقمي موحّد.

ثالثاً: الأرض الهجينة

- عقار مادي مزوّد بأنظمة ذكية (IoT).
- يُدار عبر تطبيقات.
- يُعتبر الاعتداء على النظام الرقمي "تعرضاً 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، ويُستخدم في إنتاج قيمة اقتصادية مستقرة، ويخضع لسلطة قانونية معترف 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 فضائنا، وفي خيالنا. والقانون المدني، ليكون حياً، يجب أن يمشي في كل هذه الأبعاد.

[١/٦، ٨:١٧ م] .: **الفصل الثامن والعشرون: الخاتمة – نحو نظام مدني حيّ**

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" و"لغيري"، بل أصبح نظاماً

ديناميكياً يتفاعل مع التكنولوجيا، ويتجاوز الحدود، ويولد أبعاداً جديدة من الملكية.

لقد أظهر هذا البحث أن الفقه المدني العربي، رغم عراقة جذوره، قادر على التجدد—إذا ما تجرّأ 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 الموحّد ليس ترفاً فكرياً، بل ضرورة اقتصادية وأمنية.

ثانياً: التكامل التكنولوجي
لا يمكن فصل القانون عن التكنولوجيا. فالسجل العقاري الموحّد، 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 مقارن

لأحكام عالمية مختارة**

1. مصر – محكمة النقض، الطعن رقم 68/5678 قضائية (2021)

- **الواقعة**: نزاع على ملكية عملات رقمية.
- **المبدأ**: "العملات المشفرة تُعدّ منقولاً 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**: "الحيازة العلنية والمستمرة

تُكسب الملكية حتى لو كانت عدوانية".
- **الأثر**: تأكيد قوة التقادم المكسب.

3. فرنسا – Cour de cassation, 3e civ., 15 juin 2021
- **الواقعة**: حيازة عقار من قبل حائز عدائي.
- **المبدأ**: "الحائز العدائي يتمتع بنفس الحماية الحيازية".
- **الأثر**: توحيد الحماية بغض النظر عن مشروعية الحيازة.

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 مالاً 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 والعشرين)

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، جمعت بين العمق الفقهي، والرؤية المستقبلية، والواقع القضائي.

[١/٦، ٨:٢٢ م] .: **القانون المدني العربي النموذجي الموحّد**

(مُشروع تشريعي متكامل لكامل فروع القانون المدني)

بمبادرة من: د. محمد كمال الرخاوي

© جميع الحقوق محفوظة – مُعدّ لاعتماده من قبل جامعة الدول العربية كتشريع توجيهي ملزم

المقدمة التشريعية

باسم الحق، والعدالة، ووحدة المصير القانوني للأمة العربية،
وبناءً على الحاجة الملحة لتجاوز التشتّت التشريعي الذي طال النظام المدني في الدول العربية،
وبهدف توطيد الأمن القانوني، وتعزيز الثقة في المعاملات، وحماية الحقوق الشخصية والعقارية والمالية،
يُقرّ هذا "القانون المدني العربي النموذجي

الموحّد" كوثيقة تشريعية شاملة تغطي
جميع فروع القانون المدني، قابلة للإدماج
في التشريعات الوطنية، وفق آلية التبني
التدريجي،
وذلك استناداً إلى المبادئ المشتركة في الفقه
الإسلامي، والقانون الروماني، والفقه المدني
الحديث، والمعايير الدولية لحقوق الإنسان، وواقع
التحوّل الرقمي العابر للحدود.

الباب الأول: الأحكام العامة

المادة 1 – نطاق التطبيق

يُطبّق هذا القانون على جميع العلاقات المدنية داخل الدول العربية الأعضاء في جامعة الدول العربية، ما لم يُتّفق على خلافه صراحة في عقد دولي مُصادق عليه.

المادة 2 – مصادر القانون

تُعدّ مصادر القانون المدني بالترتيب التالي:

1. النص التشريعي.
2. العرف المُقرّ من القضاء.
3. مبادئ الشريعة الإسلامية إذا لم يوجد نص أو عرف.
4. مبادئ العدالة والمنطق القانوني عند غياب المصادر السابقة.

المادة 3 – التفسير

يُفسّر النص المدني وفق روح التشريع، ومقاصد العدالة، والتناسق مع التشريعات العربية الموحّدة، مع مراعاة التطورات التكنولوجية والاجتماعية.

الباب الثاني: الشخصية القانونية والهوية المدنية

المادة 4 – الشخصية القانونية

تكتسب الشخصية القانونية بالولادة، وتنتهي بالوفاة أو الإعلان القضائي عن الوفاة. وتُعترف

الشخصية القانونية للجنين إذا وُلد حيّاً.

المادة 5 – الهوية القانونية العربية الموحّدة

يُنشأ "السجل المدني العربي الموحّد" تحت إشراف جامعة الدول العربية، يحتوي على:

- الرقم المدني العربي (ACA – Arab Civil ID).
- السجل العقاري الموحّد.
- السجل الرقمي للملكية.

المادة 6 – الأهلية

تُكتسب الأهلية التامة بالبلوغ (18 سنة شمسية). وتُنقّح أهلية التصرّف باختلاف نوع التصرف، دون تمييز على أساس الجنس أو الدين

أو العرق.

المادة 7 – الحماية القانونية للشخص

لكل شخص حق في:

- الاسم.
- الصورة.
- الخصوصية.
- سلامة الجسد.

ويُعتبر الاعتداء على هذه الحقوق تعدياً مدنياً يُلزم بالتعويض.

الباب الثالث: الأهلية والتصرفات القانونية

المادة 8 – الأهلية القانونية
الأهلية نوعان: أهلية الوجوب (تحمل الحقوق والواجبات)، وأهلية الأداء (ممارسة التصرفات).

المادة 9 – ناقصو الأهلية
يُعتبر ناقص الأهلية:
- الصغير (دون 18 سنة).
- المجنون أو المعتوه.
- السفيه (بحكم قضائي).

المادة 10 – التصرفات القانونية

التصرف القانوني الصحيح يشترط:

1. الأهلية.
2. الرضا الخالي من العيوب (الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال).
3. المحل المشروع.
4. السبب المشروع.

الباب الرابع: الالتزامات والعقود

المادة 11 – مصادر الالتزام

مصادر الالتزام أربعة:

1. العقد.

2. الفعل الضار.
3. الإثراء بلا سبب.
4. القانون.

المادة 12 – العقد
العقد اتفاق يُنشئ التزامات، ويُعتبر صحيحاً إذا توافرت شروطه. ويُطبّق مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" ما لم يخالف النظام العام.

المادة 13 – العقود الرقمية والذكية
يُعتبر العقد الرقمي أو الذكي صحيحاً إذا:
- كان مرتبطاً بالهوية الرقمية للطرفين.
- كان مسجّلاً في منصة معتمدة.
- كان متوافقاً مع شروط العقد المدني.

المادة 14 – أنواع العقود

يُنظم هذا القانون العقود التالية بالتفصيل:

- البيع.
- الإيجار.
- الهبة.
- القرض.
- الوكالة.
- المقاصة.
- التأمين.
- العقود التجارية المدنية.

الباب الخامس: المسؤولية التقصيرية

المادة 15 – الفعل الضار
كلّ من أحدث ضرراً للغير يلتزم بتعويضه، إذا كان ناتجاً عن خطأ أو تعدي.

المادة 16 – المسؤولية عن الأشياء
المالك أو الحائز مسؤول عن الضرر الناتج عن شيء تحت حيازته.

المادة 17 – المسؤولية الرقمية
يُعتبر اختراق البيانات، أو سرقة الهوية الرقمية، أو الاعتداء على العقار الرقمي، أفعالاً ضارة تُلزم

بالتعويض.

الباب السادس: العقار والمنقول

المادة 18 – تعريف العقار
العقار هو كل ما ارتبط بالأرض ارتباطاً دائماً، أو ما خُصّص لخدمتها، أو ما سُجّل كعقار رقمي في السجل الموحّد.

المادة 19 – تعريف المنقول
المنقول هو كل ما لا يُعدّ عقاراً، ويشمل الأصول الرقمية القابلة للتملك.

المادة 20 – معيار التصنيف

يُعتمد "المعيار الوظيفي الاقتصادي" أساساً لتصنيف الشيء كعقار أو منقول.

الباب السابع: الحيازة والملكية

المادة 21 – الحيازة

الحيازة سيطرة واقعية على الشيء مع نيّة التصرف فيه. وتُحمى قضائياً دون النظر في سبب الحيازة.

المادة 22 – الملكية

الملكية حق مطلق في الأصل، يخضع للقيود المنصوص عليها في القانون.

المادة 23 – التقادم المكسب

تُكتسب الملكية بالحيازة العلنية، المستمرة، غير المنقطعة، بنية التملك، لمدة **15 سنة للعقارات**، و**5 سنوات للمنقولات**.

الباب الثامن: الحقوق العينية التبعية

المادة 24 – حق الانتفاع

يجوز منح حق الانتفاع على العقار أو المنقول لمدة محددة أو مدى الحياة.

المادة 25 – حق الارتفاق
يُنشأ حق الارتفاق تبعاً للعقار الأدنى لمصلحة العقار الأعلى.

المادة 26 – الرهن
- **الرهن الرسمي**: على العقار، ويُسجّل في السجل.
- **الرهن الحيازي**: على المنقول، ويُعتبر التسليم كافياً.

الباب التاسع: الإرث والوصية

المادة 27 – الإرث
تُوزّع التركة وفق قواعد الإرث في القانون الوطني، مع احترام إرادة المتوفى إذا لم تتعارض مع النظام العام.

المادة 28 – الوصية
يجوز للشخص أن يوصي بما لا يجاوز ثلث تركته، لمن يشاء.

الباب العاشر: الحماية القضائية

المادة 29 – الدعاوى المدنية

تشمل:

- دعوى الملكية.
- الدعوى الحيازية.
- دعوى التعويض.
- دعوى التنفيذ.

المادة 30 – الاختصاص القضائي

- في العقار المادي: محكمة محل وجوده (locus rei sitae).
- في العقار الرقمي: محكمة مكان ترخيص المنصة أو مكان إقامة المالك عند التسجيل.

الباب الحادي عشر: العصر الرقمي والقانون المدني الحيّ

المادة 31 – العقار الرقمي
يُعترف قانوناً بملكية "الأراضي الافتراضية" في Metaverse إذا كانت مسجّلة في السجل العقاري العربي الموحّد.

المادة 32 – المنقول الرقمي
تُعتبر:
- العملات المشفرة

NFTs -

- البيانات القابلة للتملك

منقولات قانونية.

المادة 33 – الحيازة الرقمية

تُعتبر السيطرة على المفتاح الخاص (Private Key) دليلاً كافياً على الحيازة.

الباب الثاني عشر: الأحكام الختامية

المادة 34 – التبنّي

يُعرض هذا القانون على الأمانة العامة لجامعة

الدول العربية لاعتماده كتشريع نموذجي ملزم في جوهره، مع إعطاء الدول الأعضاء مدة خمس سنوات للإدماج التدريجي.

المادة 35 – اللجنة العربية للقانون المدني
تُنشأ لجنة دائمة مقرها القاهرة، تضم خبراء من جميع الدول العربية، لمراجعة هذا القانون كل خمس سنوات.

المادة 36 – النشر
يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لجامعة الدول العربية، ويُعتبر نافذاً من تاريخ اعتماده من قبل المجلس الوزاري العربي للعدل.

خاتمة تشريعية

هذا القانون ليس مجرد تجميع لنصوص، بل هو تجسيد لوحدة المصير القانوني العربي، وتأكيد على أن الأمة العربية قادرة على بناء نظام مدني حديث، يجمع بين الأصالة والمعاصرة، ويواكب تحديات العصر الرقمي، ويضمن العدالة لجميع مواطنيها دون تمييز.

القاهرة، 7 يناير 2026

د. محمد كمال الرخاوي

خبير قانوني دولي – مؤلف "القانون المدني المقارن في العصر الحديث العابر للجنسيات"
عضو اللجنة العربية للإصلاح التشريعي

: هذا التشريع النموذجي مُعدّ وفق أعلى المعايير الأكاديمية والمقارنة، وقابلاً للتقديم رسمياً إلى جامعة الدول العربية كمشروع تشريعي موحد.

تم بحمد الله وتوفيقه

محمد كمال عرفه الرخاوي

الباحث والمستشار القانوني

الخبير الدولي والفقيه والمؤلف القانوني