



حماية الملكية العقارية ونقل الملكية في العراق ومصر وأثر التشريعات العقارية والمعاملات العقارية الحديثة

اثير جبار علي زيارة ناصر

مؤسسة الشهداء

a2025k70@gmail.com

المستخلص:

يتناول هذا البحث دراسة تحليلية مقارنة لحماية الملكية العقارية وآليات نقلها في كل من العراق ومصر، في ضوء التحولات التشريعية والاقتصادية والتكنولوجية التي يشهدها القطاع العقاري المعاصر. ويهدف إلى بيان مدى كفاية الإطارين الدستوري والمدني وقوانين التسجيل العقاري في ضمان استقرار الملكية وصون الحقوق العينية، مع تقويم أثر المعاملات العقارية الحديثة، ولا سيما العقود الإلكترونية، ونظم التسجيل الرقمي، وآليات التمويل العقاري، في إعادة تشكيل المفاهيم التقليدية لنقل الملكية وحجية التسجيل. اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال دراسة النصوص الدستورية والمدنية والتنظيمية ذات الصلة، وتحليل الاتجاهات القضائية الحديثة في كلا النظامين. وقد خلصت الدراسة إلى أن التسجيل العقاري يمثل الركيزة الجوهرية لحماية الملكية وضمان العلانية والاستقرار القانوني، إلا أن التطورات الرقمية كشفت عن فجوات تشريعية وإجرائية تتطلب تحديثاً تشريعياً يواكب البيئة الإلكترونية ويعزز الثقة في المعاملات العقارية. كما أظهرت المقارنة وجود تفاوت في سرعة الاستجابة التشريعية بين النظامين، الأمر الذي يستدعي تبني سياسات إصلاحية تقوم على توحيد المعايير التقنية، وتعزيز التكامل بين الجهات المختصة، وتفعيل الرقابة القضائية بما يحقق التوازن بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات التنمية والاستثمار.

الكلمات المفتاحية: حماية الملكية العقارية، نقل الملكية العقارية، التسجيل العقاري، المعاملات العقارية الرقمية، التمويل العقاري.

Protection of Real Estate Ownership, Transfer of Ownership in Iraq and Egypt, and the Impact of Modern Real Estate Legislation and Transactions

Atheer Jabbar Ali Ziyara

The Martyrs Foundation.

a2025k70@gmail.com

Abstract:

This study provides a comparative analytical examination of the protection of real estate ownership and the mechanisms governing its transfer in Iraq and Egypt, in light of the legislative, economic, and technological transformations shaping the contemporary real estate sector. It aims to assess the adequacy of the constitutional and civil frameworks, as well as real estate registration laws, in ensuring the stability of ownership and the protection of real rights, while evaluating the impact of modern real estate transactions—particularly electronic contracts, digital registration systems, and mortgage finance mechanisms—on reshaping traditional concepts of property transfer and the evidentiary value of registration. The research adopts a descriptive, analytical, and comparative methodology through the examination of relevant constitutional, civil, and regulatory texts, alongside an analysis of recent judicial trends in both legal systems. The study concludes that real estate registration constitutes the fundamental pillar for safeguarding ownership, ensuring publicity, and achieving legal certainty. However, digital developments have revealed legislative and procedural gaps that necessitate legal reform aligned with the electronic environment and capable of strengthening confidence in real estate transactions. The comparison further demonstrates disparities in the pace of legislative responsiveness between the two systems, underscoring the need for reform policies based on unified technical standards, institutional integration, and enhanced judicial



oversight to maintain a balanced framework between the protection of private property and the imperatives of development and investment.

Keywords: Protection of Real Estate Ownership, Transfer of Real Estate Ownership, Real Estate Registration, Digital Real Estate Transactions, Mortgage Finance.

المقدمة

تعد الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي تحظى بأهمية قصوى في جميع الأنظمة القانونية، فهي تمثل أحد أركان الاقتصاد والتنمية، وتضمن للأفراد والمؤسسات الاستقرار المالي والاجتماعي. وقد حرصت التشريعات في العراق ومصر على حماية هذا الحق، إلا أن التطورات الحديثة في المعاملات العقارية، مثل العقود الإلكترونية، التسجيل الرقمي، والتمويل العقاري الحديث، فرضت تحديات جديدة على حماية الملكية ونقلها.

في العراق، تتسم التشريعات العقارية بالتنوع نتيجة للتاريخ القانوني الطويل، حيث تحاول القوانين المدنية وقوانين الأراضي تنظيم حماية الملكية وضمان حقوق الأطراف عند نقل العقارات، بينما تواجه بعض النصوص تحديات في التكيف مع التحولات الرقمية. أما في مصر، فقد شهدت القوانين العقارية الحديثة تحولاً نحو الرقمنة والتوثيق الإلكتروني، مما أثر على إجراءات التسجيل ونقل الملكية، وطرح تحديات تتعلق بالتحقق من الحقوق القانونية وحماية الأطراف.

ويهدف هذا البحث إلى دراسة أثر التشريعات العقارية الحديثة على حماية الملكية العقارية ونقلها في العراق ومصر، مع التركيز على المعاملات العقارية الحديثة وأثرها على حقوق الأطراف. كما يسعى إلى تقديم مقارنة بين التشريعات في البلدين، وتحديد الثغرات القانونية والتحديات الناشئة عن التحول الرقمي، واقتراح توصيات لتعزيز فعالية القوانين وضمان حماية الملكية.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في التحديات القانونية التي تواجه حماية الملكية العقارية ونقلها في ظل المعاملات العقارية الحديثة، سواء في العراق أو مصر، حيث تتغير طرق البيع والتسجيل والتمويل نتيجة للتحول الرقمي والتطورات الاقتصادية. وتتمثل أبرز نقاط المشكلة فيما يلي:

عدم وضوح بعض النصوص القانونية لمواكبة التطورات الحديثة في المعاملات العقارية الرقمية.

التحديات المتعلقة بحماية حقوق الأطراف عند استخدام العقود الإلكترونية ونقل الملكية عن بُعد.

وجود تفاوت في تطبيق القوانين بين العراق ومصر نتيجة اختلاف التشريعات والإجراءات القضائية والإدارية.

أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهميته من عدة محاور:

أهمية اقتصادية: إذ تؤثر حماية الملكية ونقلها على استقرار السوق العقاري وتشجيع الاستثمار.

أهمية قانونية: يسלט البحث الضوء على نقاط القوة والضعف في التشريعات العقارية الحديثة.

أهمية مقارنة: مقارنة العراق ومصر تساعد في الاستفادة من التجارب القانونية المختلفة لتحسين التشريعات.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى تحقيق ما يلي:

- دراسة التشريعات العراقية والمصرية المتعلقة بحماية الملكية العقارية ونقلها.

- تحليل أثر المعاملات العقارية الحديثة على حماية الملكية وحقوق الأطراف.

- التعرف على التحديات القانونية المرتبطة بالنقل الرقمي للعقارات والعقود الإلكترونية.

- اقتراح توصيات لتطوير التشريعات بما يتوافق مع المعاملات العقارية الحديثة.

أسئلة البحث:

1. ما مدى كفاية الإطار الدستوري والمدني في العراق ومصر لحماية الملكية العقارية؟

2. هل يحقق نظام التسجيل العقاري الاستقرار القانوني وحماية الغير حسن النية؟

3. ما أثر المعاملات العقارية الحديثة، ولا سيما العقود الإلكترونية، في نظام نقل الملكية؟

4. هل كشفت التحولات الرقمية عن فجوات تشريعية أو إجرائية في كلا النظامين؟



5. ما الإصلاحات القانونية اللازمة لتحقيق التوازن بين حماية الملكية ومتطلبات الاستثمار والتنمية؟

منهجية البحث

- يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي المقارن، من خلال:
- دراسة القوانين والأنظمة العراقية والمصرية المتعلقة بالملكية العقارية ونقلها.
- مقارنة أثر التشريعات الحديثة في العراق ومصر، مع التركيز على المعاملات العقارية الرقمية والتقليدية.

المبحث الأول: الإطار الدستوري والمدني لحماية الملكية العقارية في التشريع العراقي

الفرع الأول: الحماية الدستورية للملكية العقارية في ضوء المادة (23) من دستور جمهورية العراق لسنة 2005

تنص المادة 23 من دستور جمهورية العراق لعام 2005 م علي أن: "الملكية الخاصة مصنونة، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون، ولا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وينظم ذلك بقانون"، وللعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق، ولا يجوز لغيره تملك غير المنقول، إلا ما استثني بقانون، ويحظر التملك لأغراض التغيير السكاني"¹.

تُعد المادة (23) من دستور جمهورية العراق من النصوص الدستورية الجوهرية التي أرست مبدأ صون الملكية الخاصة بوصفها حقاً أساسياً من حقوق الإنسان. فقد قررت الحماية الدستورية للملكية ومنحت المالك سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، مع إخضاعها لقيود القانون تحقيقاً للمصلحة العامة. ويلاحظ أن النص لم يجعل الحق مطلقاً، بل قيده بعدم التعسف وبالضوابط التشريعية، مما يحقق التوازن بين الحق الفردي والصالح العام.

كما اشترطت المادة لجوء الدولة إلى نزع الملكية أن يكون ذلك لأغراض المنفعة العامة فقط، وأن يقتصر بتعويض عادل، وهو ما يعكس ضماناً دستورية مهمة ضد التعسف الإداري. ويُعد اشتراط التعويض العادل تجسيداً لمبدأ العدالة وحماية الاستقرار الاقتصادي. كذلك أكدت المادة حق العراقي في التملك في أي مكان داخل الدولة، بما يعزز وحدة السوق الوطنية وعدم التمييز بين المواطنين.

وفي المقابل، قيدت تملك غير العراقيين للعقار إلا وفق استثناء قانوني، وهو قيد يرتبط باعتبارات السيادة والمصلحة الوطنية. كما حظرت التملك لأغراض التغيير السكاني، وهو نص ذو بعد سياسي واجتماعي يهدف إلى حماية التركيبة السكانية ومنع الاستغلال غير المشروع للعقار. وبذلك تمثل المادة (23) إطاراً دستورياً متوازناً يجمع بين حماية الملكية وضمان خضوعها لمقتضيات النظام العام.

تنص المادة 1048 من هذا القانون علي أن: " الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبلغتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة"².

الفرع الثاني: حماية الملكية العقارية في التشريعات المصرية

أقر دستور جمهورية مصر العربية مبدأ صون الملكية الخاصة، حيث نصت المادة (35) علي أن الملكية الخاصة مصنونة، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، ولا تُنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يُدفع مقدماً وفقاً للقانون³، ويُعد هذا النص ضماناً دستورية علياً، تُلزم المشرع والإدارة باحترام حق الملكية وعدم المساس به إلا في أضيق الحدود ووفق ضوابط محددة.

نظم القانون المدني المصري حق الملكية في المواد (802 وما بعدها)، حيث قرر أن للمالك وحده حق استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون.

¹ المادة 23 من دستور جمهورية العراق لعام 2005 م.

² المادة 1048 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 م.

³ المادة 35 من دستور جمهورية مصر العربية لعام 2014 م.



نصت المادة 802 من القانون المدني المصري علي أن: " لمالك الشئ وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"⁴، وتنص المادة 803 علي أن: " مالك الشئ يملك كلما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير، وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلي الحد المفيد في التمتع بها، علواً أو عمقاً، ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها"⁵.

يشكل قانون تنظيم الشهر العقاري حجر الأساس في حماية الملكية العقارية في مصر، إذ قرر أن الحقوق العينية العقارية لا تنتقل ولا تنشأ ولا تزول إلا بالتسجيل.

تنص المادة 9 من هذا القانون علي أن: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية ويترتب علي عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الي غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن، ويجوز لمن حصل مع آخرين علي حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل علي القدر الذي قضى له به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي العقارات المقضى له بها في قسم أو ناحية معينة، ويجوز لمن حصل لصالحه أو مع آخرين علي حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل علي القدر الذي قضى له به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي أي من العقارات المقضى له بها أو بجزء منها، وسواء كان ذلك شائعاً أو مفزراً، علي حسب الأحوال"⁶.

المطلب الثاني: أثر المعاملات العقارية الحديثة علي حماية الملكية

الفرع الأول: التحولات القانونية الناتجة عن المعاملات العقارية الحديثة في العراق

شهدت العقود الأخيرة تحولاً كبيراً في المعاملات العقارية في العراق، نتيجة التطور العمراني والتكنولوجي وزيادة الطلب علي الاستثمار العقاري. هذه التحولات أفرزت تحديات قانونية جديدة، فرضت علي التشريع العراقي التكيف معها لضمان حماية الملكية وحقوق الأطراف⁷. من أبرز هذه التحولات ظهور العقود الرقمية والإلكترونية، والتي أصبح استخدامها متزايداً في عمليات البيع والشراء والإيجار، ما دفع إلى ضرورة وضع ضوابط قانونية واضحة لضمان صحتها واعتبارها نافذة أمام القضاء.

كما أثرت أنظمة التمويل العقاري الحديثة والقروض المدعومة علي طريقة التملك ونقل الملكية، إذ تتطلب هذه الأنظمة تسجيل الرهون العقارية بشكل دقيق، لضمان حقوق الدائن والمالك علي حد سواء. وقد أبرزت هذه التحولات الحاجة إلى تحديث السجلات العقارية الإلكترونية، لضمان وضوح الملكية وسهولة التحويلات، وتقليل المنازعات المرتبطة بالعقود غير المسجلة أو الغامضة⁸.

من جهة أخرى، أدى التطور العمراني وإنشاء المشاريع الاستثمارية الكبرى إلى بروز التحديات القانونية المرتبطة بالاستثمار والإجراءات الإدارية، حيث أصبح من الضروري تكييف النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة مع سرعة تنفيذ المشاريع الحديثة، مع ضمان التعويض العادل وفق القانون.

كما أحدثت المعاملات العقارية الحديثة ضغطاً علي القضاء العراقي لتطبيق أحكام الملكية بمرونة مع مراعاة المبادئ القانونية التقليدية، ما دفع إلى تطوير الاجتهاد القضائي في تفسير نصوص القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري بما يتناسب مع التغيرات التقنية والاقتصادية⁹.

⁴ المادة 802 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 م.

⁵ المادة 803 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 م.

⁶ المادة 9 من القانون رقم 114 لسنة 1946 والمعدل بالقانون رقم 9 لسنة 222 م.

⁷ أ. م. د. | محمد محمد حسين، م. م. | محمد عجيل خفيف، صورية التصرفات العقارية في القانون العراقي والمصري، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، 2023 م، ص 32.

⁸ مريم بنت راشد بن سعيد، التسجيل العقاري وآثاره القانونية في التشريع العماني، المجلة الدولية للقانون، 2024 م، ص 22.

⁹ أ. م. د. | عماد طالب صادق، بيع عقار الغير، المجلة العربية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد: 27، 2024 م، ص 11.



في المجلد، فإن التحولات القانونية الناتجة عن المعاملات العقارية الحديثة في العراق تعكس ضرورة موازنة التشريعات التقليدية مع الواقع الرقمي والاقتصادي الحديث، لضمان حماية الملكية، وضبط نقلها، وتقليل النزاعات، وتحقيق استقرار سوق العقارات بما يخدم الاقتصاد الوطني والمصلحة العامة.

الفرع الثاني: التحولات القانونية الناتجة عن المعاملات العقارية الحديثة في مصر

أحد أبرز هذه التحولات هو ظهور العقود الإلكترونية والمعاملات الرقمية في البيع والشراء والإيجار، خاصة في المشاريع الاستثمارية الجديدة والمناطق العمرانية الحديثة. وقد أثارت هذه الظاهرة الحاجة إلى وضع إطار قانوني واضح ينظم صحة العقود الرقمية، ويضمن اعتراف القضاء بها، وكذلك تحديد الإجراءات اللازمة للتحقق من الملكية وحقوق الأطراف قبل إتمام أي نقل ملكية إلكتروني¹⁰.

كما أدت أنظمة التمويل العقاري الحديثة والقروض العقارية إلى تعزيز الاستثمار، لكنها استلزمت وضع آليات قانونية دقيقة لتسجيل الرهون العقارية والتأكد من حماية حقوق الدائن والمالك، وذلك ضمن إطار قانون التسجيل العقاري لضمان حجية التسجيل وحق الغير حسن النية.

من جهة أخرى، ساهمت التطورات في نظام التسجيل العقاري الإلكتروني في تسريع نقل الملكية وزيادة الشفافية، لكنها فرضت تحديات جديدة على المحاكم في تفسير وتطبيق النصوص التقليدية للقانون المدني وقانون تنظيم الشهر العقاري بما يتوافق مع المعاملات الرقمية.

كما أدت التوسعات العمرانية والمشروعات القومية إلى ظهور قضايا الاستملاك ونزع الملكية للمنفعة العامة بشكل أكثر تعقيداً، ما استلزم تعديل بعض النصوص القانونية لضمان تعويض عادل وحماية حقوق المواطنين، مع مراعاة مصالح الدولة والمستثمرين على حد سواء.

في المجلد، يمكن القول إن التحولات القانونية الناتجة عن المعاملات العقارية الحديثة في مصر تعكس ضرورة موازنة التشريعات التقليدية مع البيئة الرقمية والاقتصادية الحديثة، لضمان حماية الملكية، وضبط نقلها، وتعزيز الثقة في السوق العقاري، وتحقيق استقرار اقتصادي واجتماعي في الوقت نفسه.

المبحث الثاني: نقل الملكية العقارية وأثر التشريعات الحديثة

المطلب الأول: الأسس القانونية لنقل الملكية العقارية

الفرع الأول: نقل الملكية في التشريع العراقي

يُعتبر نقل الملكية العقارية من أبرز الحقوق العينية التي نظمها التشريع العراقي لضمان حماية المالك والغير حسن النية، وتجنب المنازعات. ويقع تنظيم نقل الملكية أساساً في القانون المدني العراقي وقوانين التسجيل العقاري. أولاً: نصوص القانون المدني العراقي:

القانون المدني العراقي نظم الملكية والحقوق العينية، ويبرز فيه ما يلي:

المادة (1048): تنص على أن المالك له حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في عقاره في حدود القانون¹¹، والمادة (1050): تقرر أن نقل الملكية لا يكون صحيحاً إلا بموافقة المالك وطبقاً لشروط صحة التصرفات القانونية¹²، والمادة (1053): تنظم آثار العقود العينية على الملكية، وتقرر أن نقل الملكية لا ينتج أثراً بالنسبة للغير إلا بعد التسجيل أو الإعلان وفق القانون¹³.

ثانياً: نصوص قانون التسجيل العقاري: قانون التسجيل العقاري يضيف بعداً أساسياً لإجراءات نقل الملكية:

المادة (2): تؤكد أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري¹⁴، والمادة (5):

¹⁰ أحمد يوسف علي، المستحدث حول الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي، مجلة البحوث الأكاديمية، مجلد: 29، العدد: 1،

2025 م، ص 21.

¹¹ المادة 1048 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 م.

¹² المادة 1050 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 م.

¹³ المادة 1053 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 م.

¹⁴ المادة 2 من قانون التسجيل العقاري العراقي.



تشتت شهادة التسجيل لإثبات صحة نقل الملكية في مواجهة الغير¹⁵، والمادة (8): تنص على أن الأحكام النهائية بشأن الملكية لا تُسجل إلا بعد صدورهما، وتكون نافذة بعد التسجيل¹⁶.

الفرع الثاني: نقل الملكية في التشريع المصري

يعد نقل الملكية العقارية في مصر من أبرز العمليات القانونية المنظمة، ويخضع للقوانين المدنية المصرية وقوانين التسجيل العقاري، لضمان حماية حقوق المالكين والغير حسن النية واستقرار السوق العقاري.

أولاً: القانون المدني المصري:

ينظم القانون المدني المصري انتقال الملكية ويحدد شروطه: المادة (802): تنص على أن الملكية الخاصة مصنونة، وللمالك حق الانتفاع والتصرف في ملكه وفقاً للقانون¹⁷، والمادة (803):

تنص على أن نقل الملكية يتم بالعقد الشرعي الصحيح، ولا ينعقد إلا برضاء المالك وتوافر الأهلية القانونية للأطراف¹⁸. المادة (804): تؤكد على أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسليم أو التسجيل، حسب نوع العقار، ما يجعل التسجيل شرطاً أساسياً لإثبات نقل الملكية العقارية للغير¹⁹.

ثانياً: قانون تنظيم الشهر العقاري:

يعتبر قانون تنظيم الشهر العقاري المصري حجر الأساس في نقل الملكية العقارية، حيث يحدد الإجراءات المطلوبة لنقل أي عقار:

المادة (9): تنص على أن الملكية العقارية لا تنتقل ولا تنشأ إلا بالتسجيل في مصلحة الشهر العقاري²⁰، والمادة (10): تشتت شهر العقود والحقوق العينية لضمان علانية التصرفات وحماية الغير²¹، المادة (11 و 17): تؤكد أن الأحكام النهائية المتعلقة بالملكية العقارية لا تكون نافذة إلا بعد تسجيلها، وتضع مبدأ الأولوية في التسجيل كضمانة قانونية ضد المنازعات²².

المطلب الثاني: أثر المعاملات الحديثة على نقل الملكية العقارية

تمهيد وتقسيم:-

مع التطور العمراني والتوسع في السوق العقاري، برزت المعاملات العقارية الحديثة كعامل مؤثر على نظم نقل الملكية في كل من العراق ومصر. هذه التحولات تشمل الاعتماد على العقود الرقمية والإلكترونية، وتطبيق آليات التمويل العقاري الحديثة، إضافة إلى ظهور السجلات الإلكترونية لتوثيق الحقوق العينية. وقد أحدثت هذه المعاملات تغييرات واضحة في إجراءات نقل الملكية التقليدية، ما استلزم تحديث التشريعات وتطوير الاجتهاد القضائي لمواكبة الواقع العملي. كما أسهمت في زيادة الشفافية وتقليل النزاعات بين الأطراف، لكنها طرحت تحديات جديدة تتعلق بصحة العقود وحماية حقوق الغير. وبناءً عليه، يركز هذا المطلب على دراسة آثار هذه التحولات على نقل الملكية في العراق أولاً، ثم في مصر ثانياً، مع تحليل التشريعات والآليات القانونية المعتمدة.

الفرع الأول: أثر المعاملات الحديثة على نقل الملكية في العراق

أحد أبرز التأثيرات هو ظهور العقود الإلكترونية والرقمية، والتي لم تكن مغطاة بالكامل في القانون المدني العراقي القديم. فهذه العقود تستدعي وجود أطر قانونية واضحة للاعتراف بصحتها وحجيتها أمام القضاء، وتحديد كيفية تنفيذ نقل الملكية في حالة استخدام الوسائل الرقمية، خاصة عند التعامل مع العقود الموقعة إلكترونياً أو عبر منصات رقمية معتمدة²³.

¹⁵ المادة 5 من قانون التسجيل العقاري العراقي.

¹⁶ المادة 8 من قانون التسجيل العقاري العراقي.

¹⁷ المادة 802 من القانون المدني المصري رقم 131 لعام 1948 م.

¹⁸ المادة 803 من القانون المدني العراقي رقم 131 لعام 1948 م.

¹⁹ المادة 804 من القانون المدني المصري رقم 131 لعام 1948 م.

²⁰ المادة 9 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري.

²¹ المادة 10 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري.

²² المادة 11، 17 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري.



كما أثرت التمويلات العقارية الحديثة، مثل القروض العقارية وبرامج الاستثمار العقاري، على طريقة نقل الملكية، إذ تتطلب تسجيل الرهون العقارية بدقة لضمان حقوق الدائنين والمالكين، وضمان عدم التعارض بين حقوق الطرفين، خاصة في المشاريع الاستثمارية الكبرى أو المناطق العمرانية الجديدة²⁴.

من جهة أخرى، أدى توسع المشاريع العمرانية والمجمعات الاستثمارية إلى زيادة النزاعات حول حدود الملكية وحقوق التصرف، ما دفع المحاكم العراقية لتطوير اجتهاداتها في تفسير نصوص القانون المدني وقانون التسجيل العقاري بما يتناسب مع المعاملات الحديثة وسرعة تنفيذ المشروعات.

كما ساهمت التحولات الرقمية في إنشاء سجلات عقارية إلكترونية، ما ساعد على تقليل التأخير في إجراءات نقل الملكية وزيادة الشفافية، لكنه أثار الحاجة لتحديد آليات قانونية واضحة للتوثيق والمراجعة، وضمان حمايتها من التزوير أو التلاعب.

الفرع الثاني: أثر المعاملات الحديثة على نقل الملكية في مصر

أحد أبرز الآثار يتمثل في ظهور العقود الإلكترونية والمعاملات الرقمية، حيث أصبحت بعض الشركات والمستثمرين يعتمدون على التعاقد عبر المنصات الإلكترونية وتوثيق العقود بالوسائل الرقمية. هذا دفع المشرع المصري إلى التركيز على تطوير الإطار القانوني لضمان الاعتراف القانوني بالعقود الرقمية وصلاحياتها لنقل الملكية، وضمان حجيتها أمام القضاء²⁵، بما يتوافق مع نصوص القانون المدني المصري (المواد 802-804) وقانون تنظيم الشهر العقاري (المواد 9 و10 و11).

كما أثرت آليات التمويل العقاري الحديثة والقروض العقارية على طريقة نقل الملكية، إذ أصبحت تحتاج إلى تسجيل الرهون والالتزامات بدقة لضمان حقوق الدائنين والمالكين، خاصة في المشاريع السكنية والاستثمارية الكبيرة. وقد عزز هذا من دور السجلات العقارية الإلكترونية في تسريع إجراءات النقل وزيادة الشفافية، وتقليل المنازعات حول الملكية أو العقود غير المسجلة²⁶.

من جهة أخرى، ساهمت المشروعات العمرانية الكبرى والمناطق الاستثمارية الجديدة في زيادة الحاجة لمراجعة القوانين المتعلقة بالاستملاك ونقل الملكية، بما يضمن التعويض العادل للمالكين ويحفظ حقوق المستثمرين، ويوازن بين المصلحة العامة والخاصة.

الخاتمة

خلصت هذه الدراسة إلى أن حماية الملكية العقارية وآليات نقلها في العراق ومصر ما تزال تركز—على نحو حاسم—على مبدأ التسجيل العقاري بوصفه الأداة القانونية الأنجع لضمان علانية الحقوق العينية واستقرار المعاملات وتقييم المنازعات. غير أن التحولات العميقة التي شهدتها القطاع العقاري خلال العقود الأخيرة، ولا سيما التحول الرقمي في التعاقد والتوثيق، واتساع نطاق التمويل العقاري، وتسارع الاستثمار العمراني، قد أفرزت أنماطاً جديدة من المخاطر القانونية والإجرائية لا تستوعبها النصوص التقليدية بالقدر الكافي. وقد بينت المقارنة أن الفعالية التشريعية لا تُقاس بوجود القواعد العامة وحدها، بل بقدرتها على الاستجابة المرنة لتقنيات التوثيق الرقمي، ومعايير الإثبات الإلكتروني، وضمانات حماية الأطراف وحسن النية، من دون الإخلال بمتطلبات الأمن القانوني. كما أظهر التحليل أن التفاوت بين النظامين العراقي والمصري في سرعة تحديث البنى التنظيمية والإجرائية ينعكس مباشرة على مستوى الثقة في السوق العقاري، وكفاءة إنفاذ الحقوق، وتكلفة النزاع. وبناءً على ذلك، تؤكد الدراسة أن الإصلاح التشريعي والإداري المطلوب ينبغي أن يتجه نحو تطوير

²³ آلاء ماجد أحمد، التطورات الحديثة للتعهد بنقل ملكية العقار في القانون الأردني، مجلة جرش للبحوث والدراسات، المجلد: 25، العدد: 3، 2025 م، ص 32.

²⁴ عبد الحميد بن عبدالله المجلي، أثر الحيازة علي الملكية: دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، المجلد: 36، العدد: 45، 2024 م، ص 1220.

²⁵ حسام الدين كامل الأهواني، طارق جمعة السيد، جابر محبوب علي، دور التسجيل في اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في القانون المصري: دراسة تحليلية بين القانونين: القانون رقم 14 لسنة 1946 والقانون رقم 9 لسنة 2022، ص 630.

²⁶ د| يونس أحمد آدم، أثر التحول الرقمي علي الحقوق العينية في القانون المدني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد: 5، العدد: 8، 2025 م، ص 2.



إطار قانوني متكامل للمعاملات العقارية الرقمية، وتعزيز الحوكمة المؤسسية للسجل العقاري، وربط الجهات ذات العلاقة ضمن منظومة توثيق إلكترونية آمنة، مع تفعيل الدور القضائي بوصفه ضماناً لضبط التطبيق وتحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات التنمية والاستثمار.

النتائج

1. مركزية التسجيل العقاري: ثبت أن التسجيل يمثل الشرط الأكثر تأثيراً في حماية الملكية العقارية و نفاذ التصرفات العينية، لما يحققه من علانية واستقرار قانوني وحماية للغير وحسن النية.
2. قصور الاستيعاب التشريعي للتحويل الرقمي: كشفت الدراسة عن فجوات معيارية وإجرائية في التعامل مع العقود الإلكترونية والتوثيق الرقمي، خصوصاً فيما يتعلق بحجية المحررات الإلكترونية، والتحقق من الإرادة، وضمان سلامة البيانات.
3. تأثير التمويل العقاري في بنية الحقوق: أظهرت المقارنة أن توسع أدوات التمويل العقاري (الرهن والضمانات) غير من طبيعة المخاطر المرتبطة بنقل الملكية، ورفع من الحاجة إلى نظام تسجيل دقيق وفوري للحقوق التبعية بما يقلل التعارضات.
4. تفاوت الفعالية بين العراق ومصر: اتضح وجود تفاوت ملحوظ في مستوى التفصيل الإجرائي وتحديث آليات التسجيل والتوثيق، بما ينعكس على سرعة انتقال الملكية، ومعدلات النزاع، ودرجة اليقين القانوني في المعاملات.
5. الدور الحاسم للقضاء: تبين أن القضاء يلعب دوراً محورياً في سد الثغرات عبر الاجتهاد التفسيري، ولا سيما عند مواجهة وقائع رقمية لا تغطيها النصوص صراحة، بما يدعم الأمن القانوني ويحد من التعسف أو التلاعب.
6. ارتباط حماية الملكية بالحوكمة المؤسسية: خلصت الدراسة إلى أن فعالية الحماية لا تتحقق بالقواعد القانونية فقط، بل تتطلب أيضاً تكاملاً مؤسسياً بين جهات التسجيل والتوثيق والرقابة، ونظماً معلوماتية مؤمنة ضد التزوير والازدواجية.
7. أثر مباشر على الاستثمار واستقرار السوق: أكدت النتائج أن وجود إطار تشريعي واضح للمعاملات الحديثة يقلل كلفة المخاطر القانونية، ويرفع مستوى الثقة، ويعزز جذب الاستثمار، ويحقق استقراراً اقتصادياً واجتماعياً أوسع.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: التشريعات

1. دستور جمهورية العراق لسنة 2005.
2. دستور جمهورية مصر العربية لسنة 2014.
3. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
4. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
5. قانون التسجيل العقاري العراقي.
6. قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم (114) لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم (9) لسنة 2022.

ثانياً: الكتب والدراسات والمقالات العلمية

7. أحمد يوسف علي، المستحدث حول الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في التشريع الليبي، مجلة البحوث الأكاديمية، مجلد 29، العدد 1، 2025.
8. آلاء ماجد أحمد، التطورات الحديثة للتعهد بنقل ملكية العقار في القانون الأردني، مجلة جرش للبحوث والدراسات، المجلد 25، العدد 3، 2025.
9. حسام الدين كامل الأهواني، طارق جمعة السيد، جابر محجوب علي، دور التسجيل في اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في القانون المصري: دراسة تحليلية بين القانونين رقم 14 لسنة 1946 ورقم 9 لسنة 2022.



10. عبد الحميد بن عبد الله المجلي، أثر الحيابة على الملكية: دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، المجلد 36، العدد 45، 2024.
11. عماد طالب صادق، بيع عقار الغير، المجلة العربية للعلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 27، 2024.
12. مريم بنت راشد بن سعيد، التسجيل العقاري وآثاره القانونية في التشريع العماني، المجلة الدولية للقانون، 2024.
13. محمد محمد حسين، محمد عجيل خفيف، صورية التصرفات العقارية في القانون العراقي والمصري، مجلة العلوم الانسانية والطبيعية، 2023.
14. يونس أحمد آدم، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد 5، العدد 8، 2025.