

**التحكيم في عقود التعامل على الحقوق العينية العقارية
في جمهورية مصر العربية ودولة قطر
« دراسة مقارنة »**

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من الباحث

عبدالهادي محمد زابن ال زابن الدوسري

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

رئيساً ومشرفاً

أ.د. حسن عبدالباسط جميعي

أستاذ القانون المدني - مدير مركز تحكيم جامعة القاهرة -
وكيل كلية الحقوق السابق - جامعة القاهرة

عضواً

أ.د. حسين فتحي عثمان شلبي

أستاذ القانون التجاري - عميد كلية الحقوق جامعة طنطا (الاسبق)

عضواً

أ.د. محمد سامي عبدالصديق

أستاذ القانون المدني - مدير قسم الدراسات باللغة الإنجليزية -
كلية الحقوق - جامعة القاهرة

١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م



كلية الحقوق
قسم القانون المدني

التحكيم في عقود التعامل على الحقوق العينية العقارية في جمهورية مصر العربية ودولة قطر – دراسة مقارنة

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من الباحث

عبدالهادي محمد زابن ال زابن الدوسري

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

رئيساً ومشرفاً

١- أ.د. حسن عبدالباسط جميعي

أستاذ القانون المدني - مدير مركز تحكيم جامعة القاهرة - وكيل كلية الحقوق السابق- جامعة القاهرة

عضواً

٢- أ.د. حسين فتحي عثمان شلبي

أستاذ القانون التجاري - عميد كلية الحقوق جامعة طنطا (السابق)

عضواً

٣- أ.د. محمد سامي عبدالصادق

أستاذ القانون المدني - مدير قسم الدراسات باللغة الإنجليزية - كلية الحقوق - جامعة القاهرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وقل رب زدني علماً ﴿١﴾

شكر واجب..

إمتثالاً لقول الرسول الأكرم {لا يشكر الله من لا يشكر الناس} ، يشرفني أن أتقدم بخالص الشكر والعرفان **للفاضل الأستاذ الدكتور حسن عبد الباسط جميعي**، أستاذ القانون المدني بجامعة القاهرة، والذي شرفني بقبوله الإشراف على رسالتي موضوع هذه المناقشة، وأعترف بأنه لولا توجيهاته وملاحظاتة السديدة ما كان لهذا البحث ان يخرج بهذه الصورة. وأسأل الله تعالى أن يطيل في عمره وأن يستمر عطاءه حتي يكون خير عون وسند لكل باحث يسعى لطلب العلم لينهل من علمه، زاده الله علماً وأدام عليه السعادة والسرور ومتعة بموفور الصحة والعافية، كما أنه من دواعي فخري واعتزازي أن يكون من بين لجنة الحكم والمناقشة لعملي المتواضع هذا **الفاضل الأستاذ الدكتور حسين فتحي عثمان شلبي**، أستاذ القانون التجاري والعميد الأسبق لكلية الحقوق جامعة طنطا، لاشتراكه في لجنة المناقشة والحكم علي هذه الرسالة وتفضله بمناقشة هذه الرسالة، وتحمّل سيادته -رغم أعبائه ومشاغله الكثيرة- عناء قراءتها وتصويبها مما شابها من أخطاء بحثية تمهيداً للحكم عليها، فلسيادته كل الشكر وجزاه الله خير الجزاء ومتّعه بموفور الصحة والعافية.

كما أن الكلمات تعجز عن التعبير عما يُخالج نفسي من الاحترام والإجلال **للفاضل الأستاذ الدكتور محمد سامي عبدالصديق**، استاذ القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة، والذي منحني شرف المشاركة في المناقشة والحكم علي هذه الرسالة، فكان تكريماً منة وشرفاً لرسالتي رغم مشاغله الكثيرة وضيق وقته، فله مني جزيل الاحترام والتقدير، وجزاه الله خير الجزاء ومتّعه بموفور الصحة والعافية، وذلك ليكتمل بنيان هذه الكوكبة من العلماء الأفاضل الذين سأظل مابقيت حياً أدين لهم بالعرفان وأفخر بفضلهم وأجهر به في كل مكان وزمان، فجزاهم الله جميعاً عنّي خير الجزاء وزادهم سطوعاً في سماء العلم وجعلهم منارات نهتدي بهم ونقتدي، ونبراساً نسير على هديه في محراب العلم.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
٢	مقدمة
٥	الفصل التمهيدي: ماهية اتفاق التحكيم وآثاره
٦	المبحث الأول: ماهية اتفاق التحكيم
٧	المطلب الأول: التعريف بالتحكيم
١٤	المطلب الثاني: مراحل التحكيم ومزاياه وعيوبه
١٩	المطلب الثالث: تعريف اتفاق التحكيم وبيان عناصره
٢٠	الفرع الأول: تعريف اتفاق التحكيم
٣٧	الفرع الثاني: عناصر اتفاق التحكيم
٤٦	المبحث الثاني: آثار اتفاق التحكيم
٤٧	المطلب الأول: الآثار الموضوعية لاتفاق التحكيم
٥١	المطلب الثاني: الآثار الإجرائية لاتفاق التحكيم
٦٧	الفصل الأول: التحكيم في العقود العقارية
٦٨	المبحث الأول: ماهية الحقوق العينية العقارية
٦٩	المطلب الأول: مفهوم الحق العيني والحق الشخصي والتمييز بينهما
٧٢	المطلب الثاني: أنواع الحقوق العينية
٧٥	المبحث الثاني: المحل والسبب في اتفاق التحكيم في العقود العقارية ومدى تعارضه مع النظام العام
٧٦	المطلب الأول: المحل والسبب في اتفاق التحكيم في المنازعات العينية العقارية
٨٣	المطلب الثاني: التحكيم في العقود العقارية ومدى تعارضه مع النظام العام
٩٥	المبحث الثالث: موقف القضاء في مصر وبعض الدول العربية من التحكيم في عقود التعامل علي الحقوق العينية العقارية
٩٧	المطلب الأول: موقف القضاء من التحكيم في منازعات العقود العقارية
١١٦	المطلب الثاني: التحكيم في بعض العقود الوارد التعامل فيها علي العقارات
١١٦	الفرع الأول: عقد المقاولة
١٢٤	الفرع الثاني: عقد الفيديك FIDIC

١٣٠	الفصل الثاني: المشكلات التعاقدية المتعلقة بالتحكيم في عقود التعامل على الحقوق العينية العقارية
١٣٢	المبحث الأول: المشكلات التعاقدية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية فيما يتعلق بالتحكيم في مرحلة إبرام العقد
١٣٣	المطلب الأول: المشكلات التعاقدية التي تتعلق بالعقد الخاص بالحقوق العينية العقارية عند إبرام العقد وبالنسبة للتحكيم
١٣٣	الفرع الأول: طبيعة التحكيم في الحقوق العينية العقارية
١٣٦	الفرع الثاني: المشكلات التعاقدية عند إبرام العقد المتعلق بالحقوق العينية العقارية في مجال التحكيم
١٤٩	المطلب الثاني: المشكلات التعاقدية المتعلقة بشرط التحكيم في مرحلة إبرام العقد
١٦٤	المبحث الثاني: المشكلات المتعلقة بالتفاوض وخطاب النوايا والالتزام بالتبصير والنصيحة
١٦٥	المطلب الأول: التفاوض على العقد المتعلق بحق من الحقوق العينية العقارية
١٧١	المطلب الثاني: خطابات النوايا (LETTERS OF INTENT)
١٨٥	المطلب الثالث: الالتزام بالتبصير
١٩٧	المطلب الرابع: الالتزام بالنصيحة
٢٠٠	المبحث الثالث: مشكلات التحكيم في عقود التعامل على الحقوق العينية العقارية بعد التعاقد
٢٠١	المطلب الأول: دعوى البطلان لحكم التحكيم المتعلق بالحق العيني العقاري
٢١٧	المطلب الثاني: تنفيذ حكم التحكيم المتعلق بالحق العيني العقاري وتسجيله بالشهر العقاري
٢٣٠	الفصل الثالث: الأثر المترتب على الطبيعة القانونية للحقوق العينية العقارية محل التعاقد
٢٣٢	المبحث الأول: الأثر القانوني للطبيعة القانونية للحقوق العينية العقارية على حكم التحكيم

٢٣٣	المطلب الأول: مدي التزام هيئة التحكيم ببحث صحة المستندات المثبتة للحق العيني العقاري
٢٣٤	الفرع الأول: دعوى صحة التعاقد
٢٤٤	الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق
٢٥١	المطلب الثاني: أثر عدم تسجيل الحقوق العينية العقارية علي حكم التحكيم
٢٥٣	المبحث الثاني: الأثر القانوني للطبيعة القانونية للحقوق العينية العقارية علي قابلية حكم التحكيم للتنفيذ
٢٥٥	المطلب الأول: مدي التقيد التشريعي لتنفيذ أحكام التحكيم الصادرة بشأن الحقوق العينية العقارية
٢٥٦	الفرع الأول: مدي التقيد التشريعي لتنفيذ أحكام التحكيم الوطنية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
٢٧٠	الفرع الثاني: مدي التقيد التشريعي لتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
٢٧٥	المطلب الثاني: تطور التشريع والقضاء في مجال تقييد إيداع وتنفيذ أحكام التحكيم الصادرة بشأن الحقوق العينية العقارية
٢٧٦	الفرع الأول: التطور التشريعي في مجال تقييد إيداع وتنفيذ أحكام التحكيم الصادرة بشأن الحقوق العينية العقارية
٢٨٣	الفرع الثاني: الجهود التي بذلها القضاء المصري في شأن تطور إيداع وتنفيذ أحكام التحكيم الصادرة بشأن الحقوق العينية العقارية
٢٩٣	الخاتمة
٢٩٩	قائمة المراجع
٣١١	الفهرس

مستخلص الرسالة

يُعدُّ التحكيم من أبرز وأنجح أساليب تسوية النزاعات التي ظهرت، فحظي بانتشار كبير في العقود القليلة الماضية، كما أنه لاقى قبولاً منقطع النظير من جانب المستثمرين الدوليين الذين يقومون بالاستثمار في القطاع العقاري في الدول الأخرى وخاصةً الدول النامية، وذلك لما يحققه من مزايا عديدة أهمها سرعة الإجراءات وصدور أحكام منهيّة للنزاعات في وقت متفق عليه مسبقاً، وهو ما يتلاءم مع سرعة حركة التجارة والاستثمارات الدولية ويساعد على التنمية.

كذلك يعد من مميزات التحكيم بساطة الإجراءات وقصر الفترة الزمنية التي يستغرقها، وهو ما يحرص عليه أطراف العلاقات القانونيّة في العقود المختلفة، ومن بينها عقود التعامل على الحقوق العينية العقارية التي قد يوجد فيها أطراف من جنسيات متعددة، خاصّة وأن ذلك الأجنبي ليس له خبرة وعلم كافٍ بقوانين ولوائح الدولة التي سوف يقدم على الاستثمار فيها، لذلك يكون من الأفضل بالنسبة له إبرام اتفاق تحكيم يتضمن اللجوء إلى أحد هيئات التحكيم من أجل تسوية المنازعات التي يمكن أن تقع في المستقبل أو التي وقعت بالفعل ويرغب أطرافها في إيجاد حل سريع لها من أجل استكمال تنفيذ العقد أو الحصول على تسوية مناسبة تحفظ حقوق أطرافه .

الكلمات الدالة:

- التحكيم
- العقود
- العقاري
- الإجراءات
- تسوية