

الإجراءات القانونية السليمة في تسجيل عقد الملكية في حماية الملكية

تسجيل عقد الملكية



تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري



ان تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري و هو عقد البيع أهم اجراء يجب اتباعه عند شراء أو بيع عقار. فبالسجل تصبح الملكية مسجلة و محمية قانونا ، وهو ما يترتب عليه اطمئنان المتعاقدين لا سيما المشتري .

عقد البيع بداية الطريق للتسجيل

عقد البيع هو الخطوة الأولى في عملية تسجيل الملكية في الشهر العقاري. حيث يسجل العقد بجميع شروط البيع والالتزامات للمتعاقدين .

عقد بيع العقار

يلاحظ أن الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ، فبدون التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف . (مادة 9 قانون 114 / 1946) الخاص بتنظيم الشهر العقاري .

(السيد عرفة ، الملكية العقارية ، الجزء الأول ص 36)

وترى المادة 204 مدني على أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق ، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل .

(السنهوري ، الجزء الرابع ص 353)

فيتضح مما تقدم أن التسجيل شرط لانتقال الملكية ، وأن المشتري لا يصبح مالكا للعين المبيعة طالما **عقد البيع** لم يسجل وبالتالي لا يحق له رفع دعوى استحقاق على البائع يطالب فيها بتثبيت ملكيته على تلك العين المبيعة .

(السنهوري ، الجزء الرابع ص 392)

تسجيل عقد بيع العقار

للسير في إجراءات تسجيل عقد بيع العقار يتم

أولا : تقديم طلب التسجيل ويقدم طلب الشعر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويكون الطلب مكون من أربع نسخ متطابقة ، ويحرر على النموذج المعد لذلك بقرار من وزير العدل ، لكن يجوز تقديم الطلب على غير هذا النموذج على أن يتضمن البيانات الواردة به . (مادة 19 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق)

فأول خطوة لتسجيل الطلب هي تقديمه للمأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة على أن يقدم هذا الطلب على النموذج الذي يصرف من ذات المأمورية ويصدر به قرار من وزارة العدل ويتكون كل نموذج من ثلاث نسخ متطابقة نظير رسم قدره مائتان وخمسون مليماً .

وتحرير الطلبات على هذه النماذج ليس إلزاميا بل يجوز تقديمها على ورق أبيض عادي شرط أن يتضمن البيانات الواردة بالنماذج .

وتتم إجراءات الشهر في كل الأحوال بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم (م20 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري)

تنص المادة (19) من ذات التعليمات على أنه :

يجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام .

ويتم توقيعهم أمام رئيس المأمورية بعد التحقق من شخصية وصفة مقدم الطلب وذلك عن طريق البطاقة الشخصية أو العائلية أو أى مستند رسمي آخر يقوم مقامها .

ويتم حفظ أصل الطلب والتماسات تعديله بملف يكون في عهدة موظف خاضع لإشراف رئيس المأمورية ، وذلك بعد سداد الرسوم المستحقة .

(السيد عرفة ، الملكية العقارية ، الجزء الأول ص 107)

ثم يقيد الطلب بدفتر أسبقية الطلبات ويسلم عنه إيصال برقم الطلب والمستندات المرفقة بموجب حافظة مستندات وإذا اتضح للمأمورية بعد قيد الطلب أنه يقع في غير اختصاصها فعليها إحالة أوراق الطلب ومستنداته الى المأمورية المختصة مع إخطار صاحب الشأن بخطاب موسى عليه بعلم وصول مع التأشير بذلك قرين الطلب بدفتر أسبقية الطلبات .

ويتعين على المأمورية المحال إليها أوراق الطلب قيده بدفتر أسبقية الطلبات بمجرد ورود أوراقه إليها دون تحصيل رسم قيد جديد عليه مع إخطار صاحب الشأن برقم وتاريخ القيد الجديد بخطاب مسجل بعلم الوصول .

(المنجى ، مجلد 2 ص 41)

دفتر أسبقية الطلبات

فبعد أداء الرسم المستحق على طلب الشهر يتم قيده بدفتر أسبقية الطلبات الخاص بمأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة بحسب تواريخ وساعات تقديم الطلبات .

ويخصص لكل مكتب دفتر أسبقية تقيد به طلبات الشهر الخاصة به بأرقام متتالية بحسب أسبقية تقديمها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات وموقعا عليه من الأمين العام أو من ينوب عنه .

ويتم قفل دفتر أسبقية الطلبات بوضع خط بالمداد الأحمر على السطر التالي مباشرة لآخر طلب تم قيده كما يجب عدم ترك أى فراغات بين كل قيد وآخر خوفا من حدوث أى عبث بالدفتر كإضافة طلب آخر بعد قفل الدفتر .

ويتولى قيد الطلبات بهذا الدفتر العضو الفني المختص ويتعين عليه التوقيع بخط واضح عند انتهاء العمل في الدفتر يوميا مع بيان

التاريخ على أن تراجع البيانات المثبتة فيه على المحررات والقوائم الخاصة بها ويؤشر بذلك من أمين المكتب أو من ينوب عنه مع توقيعه مقرونا بالتاريخ ، ويمتنع إجراء أى كشط أو محو أو شطب أو تحشي في هذا الدفتر .

فمما سبق يتضح أن دفتر أسبقية الطلبات يعد أهم سجل في مأمورية الشهر العقاري ، لأنه يحدد رقم أسبقية الطلب والذي يحدد بدوره الأسبقية بين الطلبات المتعارضة كما يدون به بيانات الطلبات المقدمة للشهر بوضوح في الخانات المخصصة ، بالإضافة الى بيان المستندات المقدمة مع الطلب وذكر تاريخها ونوعها وجهة إصدارها كذلك تاريخ إحالتها للمكتب الهندسي وتاريخ إعادتها منه ويثبت فيه توقيع أصحاب الشأن بالاستلام .

(أنور طلبية ، الجزء الثاني عشر ص 424 ، المنجى ، مجلد 2 ص 23)

فالقيد بدفتر **أسبقية الطلبات** هو الذي يحدد الأسبقية بين الطلبات المتعارضة ، ويجب على المأمورية الالتزام بهذه الأسبقية عند فحصها للطلبات وعند إرسال إخطارات القبول للشهر ، حيث يتعين عليها إرسال إخطار القبول لصحاب الطلب الأسبق المتعلق بذات العقار ثم تنتظر فترة زمنية مساوية لذلك الفترة التي تفصل بين القيد ثم ترسل إخطار القبول لصاحب الطلب اللاحق وذلك حتى يتمكن صاحب الطلب الأسبق من تقديم مشروع محرره للمأمورية وقيده بدفتر أسبقية المشروعات قبل صاحب الطلب اللاحق ، ويتم تدوين الطلبات حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر الأسبقية .

إحالة طلب التسجيل الى المكتب المساحي الهندسي لمراجعته من الناحية المساحية

بعد قيام المأمورية المختصة بفحص الطلبات المقدمة إليها من الناحية القانونية عليها إحالة هذه الطلبات الى المكتب المساحي الهندسي لمراجعته من الناحية المساحية ، على أن يتم ذلك في نفس يوم تقديم الطلب للمأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يسهل تحديد الحالات التي يقدم فيها أكثر من طلب عن نفس عقار التعامل ، وبالتالي تحدد الأسبقية عند تزامن الطلبات .

فيقوم المكتب المساحي الهندسي بمراجعة الطلبات من الناحية المساحية خاصة فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من مطابقة موقعه ومسطحة وحدوده مع مستندات التمليك ، وكذلك ما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب النقل منه .

ويتعين على المكتب المساحي الهندسي المختص موافاة المأمورية بموقف كل طلب وتحديد نوع المعاينة المطلوبة للعقار ، وعلى مأمورية الشهر المختصة إعادة كشف التحديد الوارد إليها من المكتب الهندسي ما لم يدون به اتساع عرض الشارع ومعتمد من رئيس المكتب ومختوم بخاتم شعار المكتب الرسمي .

وقبل ختمه (قابل للشهر) يتعين على المراجع الهندسي بالمأمورية التحقق من صحة بيان عرض الشارع من واقع الخرائط بالمكتب المساحي الهندسي ، والتوقيع على كشف التحديد والبحث الهندسي بنتيجة الفحص .

تنص المادة 32/1 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

يجب أن يتم فحص الطلب فور إعادته الى المأمورية من المكتب الهندسي فحصا شاملا وحصرا أوجه النقص إن وجدت دفعة واحدة على ألا تتجاوز مراجعة الطلب خمسة أيام من تاريخ وروده الى المأمورية كما يجب فحص المستندات التي تقدم من أصحاب الشأن فور تقديمها وإخطارهم بملاحظات المأمورية عليها .

وتنص المادة (26) من قانون الشهر العقاري والتوثيق 114 لسنة 1946 على أن :

تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشرا عليه برأيها في قبول إجراء الشهر أو بيان نا يجب أن يستوفى فيه فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسلت إليه في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موسى عليه مصحوب بإخطار وصول .

البيانات الخاصة بأصل حق الملكية

من البيانات التي يجب أن أن يشتمل عليها طلب التسجيل هي البيانات الخاصة بأصل حق الملكية ، وذلك في العقود والإشهادات وكذلك أحكام [صحة التعاقد](#) والقسمة وتثبيت الملكية إذا يثبت على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته وأحكام توثيق الصلح وإثبات ما انفقوا عليه في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص وذلك طبقا للمادة 22 / 6 من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري .

تنص المادة (23) من القانون 114/1946 بتنظيم الشهر العقاري

على أنه :

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني ، وفقا لأحكام المادة السابقة إلا :

1. المحررات التي سبق شهرها .
2. المحررات التي تتضمن تصرفا إلى ما بعد الموت ، قبل العمل بأحكام هذا القانون .
3. المحررات التي تثبت تاريخها قبل سنة 1924 ، من غير طريق وجود توقيع أو ختم الإنسان المتوفى .
4. المحررات التي تحمل تاريخا سابقا على سنة 1924 ، إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون ، في محررات تم شهرها ، أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي .

فمن نص المادة يتضح أن القانون قد حصر المحررات التي تقبل الإثبات أصل الملكية في المحررات سالفة الذكر .

أما في حالة عدم استناد أصل الملكية على أحد هذه المحررات وطلب صاحب الشأن الاستناد إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فتعين على المأمورية التحقق من وضع اليد أولاً قبل إحالة الطلب إلى مكتب الشهر .

وتنص المادة (23) مكرراً من ذات القانون على أنه :

1. إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر ، لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة ، وطلب صاحب الشأن إسناده إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد ، للتثبيت من مدى توافر شروطه وفقا لأحكام القانون المدني ، ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها .
2. وتتولى لجنة تشكيل بمكتب الشهر ، برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين ، النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه ، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضه .
3. وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبع في تحقيق وضع اليد ، والمستندات الواجب تقديمها ، وطرق النشر والإعلان

- وكيفية الاعتراض أمام اللجنة.
4. ويستحق على الطب رسم نسبي قدره 1% من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب ، فضلا عن مصروفات النشر والانتقال .
5. ولا تسري أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة 97 من القانون المدني ولا الأراضي الفضاء ، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في الالتجاء إلى القضاء العادي للمنازعة في موضوع الطلب .

محرمات اثبات أصل الملكية

المحرمات التي تقبل لإثبات أصل الملكية تنحصر في أربعة محرمات هي :

- محرمات شبق شهرها .
- محرمات متضمنة تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت تم قبل 1947 أو توقيع إنسان توفى قبل هذا التاريخ .
- محرمات تحمل تاريخ سابقا على سنة 1924 إذا كان أخذ بها في محرمات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .
- المحرمات التي تحمل تاريخ سابقاً على سنة 1924 إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري في محرمات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها

وسنتناول كل نوع من هذه المحرمات على حدة بشيء من التفصيل :

(1) المحرمات التي سبق شهرها

النوع الأول من المحرمات التي تقبل في **إثبات أصل الملكية** محل التسجيل ، والتي حصرها المشرع في المادتين 23 ، 23 مكررا من قانون الشهر العقاري 114 / 1946 ، هو المحرمات التي سبق شهرها .

ويقصد بالمحرمات التي سبق شهرها ، تلك المحرمات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة ، وفقا للقواعد السارية ، سواء قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري الحالي 114 / 1946 ، أو في ظل العمل بأحكام القانون الحالي 114 / 1946 ، حيث تكون هذه المحرمات حجة على الكافة من وقت العمل بهذه الأحكام .

وتنص المادة (56) من قانون الشهر العقاري في هذا الصدد :

جميع المحرمات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة ، وفقا

للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون ، تكون حجة على الكافة من وقت العمل بهذه الأحكام .

وقد قضت محكمة النقض بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة ، أنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني إلا المحررات التي سبق شهرها فإذا توصل المشتري إلى تسجيل عقده ، أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه ، رغما عن أن سند البائع لم يكن قد تم شهره فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري مالكا ، إذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما للبائع الذي لم تنقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده .

(نقض مدني 18/11/1980)

ففي حالة البيع أو الرهن يكفي لإثبات الملكية تقديم أي عقد أحكم سبق شهره .

(2) المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري

فالنوع الثاني من المحررات التي تقبل في إثبات أصل الملكية محل التسجيل ، والتي حصرها المشرع في المادتين 23 ، 23 مكررا من قانون الشهر العقاري 114 / 1946 ، هو المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت ، قبل العمل بأحكام هذا القانون .

أي المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت تم قبل أول يناير سنة 1947 تاريخ العمل بقانون الشهر العقاري والمقصود بذلك الوصية لأنها لم تكن خاضعة للشهر قبل هذا التاريخ ويشترط أن تكون الوصية قد تمت ومات الموصى ، وقبلها الموصى له قبل أول يناير سنة 1947 ، فلا عبرة إذن بتاريخ تحرير الوصية ، ولا بتاريخ وفاة الموصى ، بل بانتقال الملكية إلى الموصى له قبل هذا التاريخ . (السنهوري ، مرجع سابق)

وهذا يعني أن المشرع قد اعتد بالوصايا السابقة على صدور قانون الشهر العقاري 114/1946 ، والمعمول به في 1/1/1947 ، حيث لن تشترك القوانين حتمية تسجيلها ، بل كانت الملكية للنقل إلى الموصى له دون حاجة إلى شهر الوصية ، ولا يسري هذا الحكم إلا إذا كانت وفاة الموصى قبل سنة 1947 .

وتنص المادة (130) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على الآتي :

الأصل أن **الوصية** لا تعتبر نافذة إلا بوفاة الموصى مصرًا عليها ، ثم قبول الموصى إليه لها بالنسبة للموصى به ، وهى تخضع لأحكام القانون رقم 71 لسنة 1946 ، فيما يتعلق بالوصايا التي تمت بعد 31/7/1946 ، وتخضع لأحكام القوانين السابقة على هذا القانون ، فيما يتعلق بالوصايا التي تمت قبل 1/8/1946 تاريخ العمل بالقانون المذكور .

وهناك من الوصايا ما نص القانون على وجوب شهرها ، وهى تلك الوصايا التي تمت ابتداءً من أول يناير سنة 1947 - ومنها ما أجاز شهرها ، وهى التي تمت قبل 1/1/1947 تاريخ العمل بالقانون رقم 114 لسنة 1946 .

وأفضل وقت لشهر الوصية هو الوقت الذي تصبح فيه نافذة ، أى بعد وفاة الموصى ، وبعد قبول الموصى إليه .

(3) المحررات التي تثبت تاريخها قبل سنة 1924 من غير وجود توقيع أو ختم إنسان توفى

ثالث نوع من المحررات التي تقبل في إثبات أصل الملكية مجل التسجيل هو المحررات التي تثبت تاريخها في أول يناير سنة 1924 .

أى المحررات التي ثبت تاريخها في أول يناير سنة 1924 تاريخ العمل بقانون الاجسيل الصادر في سنة 1923 ، لأن الملكية كانت تنتقل قبل هذا التاريخ فيما بين المتعاقدين بغير تسجيل .

فالعقد الذي ثبت تاريخه قبل أول يناير 1924 يعتبر في حكم العقد المسجل من حيث انتقال الملكية فيما بين المتعاقدين ويشترط أن يكون ثبوت التاريخ عن غير طريق ختم أو توقيع لإنسان توفى فقد شوهد من استقراء الحوادث أن كثيرا من المتعاملين يلجأون الى **إثبات تاريخ** عقود غير ثابتة التاريخ عن طريق ختمها بختم إنسان توفى قبل سنة 1924 وترك ختمه بعد وفاته أو عن طريق تزوير توقيعته على هذه العقود .

وعندما صدر القانون رقم 30 لسنة 1942 وقضى بأن يستبعد من طرق إثبات التاريخ وجود توقيع أو ختم لإنسان توفى قبل 1924 في المحررات المقدمة مستندا لأصل ملكية التصرف جاد قانون الشهر العقاري وسار على نفس المبدأ .

ويتم ثبوت تاريخ المحررات بقيدها في الدفاتر ، التي كانت معدة لذلك بأقلام كتاب المحاكم ، ويكفي أن تكون تلك المحررات ثابتة التاريخ بأى طريق من الطرق المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإثبات ، فيما عدا ما جاء بالفقرة (د) الخاصة بثبوت تاريخ الورقة العرفية من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به ، من خط أو إمضاء أو بصمة .

وتنص المادة (15) من قانون الإثبات على أنه :

1. لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه ، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت .
2. ويكون للمحرر تاريخ ثابت :

- (أ) من يوم أن يقيد بالسجل المعد لذلك .
- (ب) من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ .
- (ج) من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص .
- (د) من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به ، من خط أو إمضاء أو بصمة ، أو من يوم أن يصبح مستحيلا على أحد من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعل في جسمه .
- (هـ) من يوم وقوع أى حادث آخر ، يكون قاطعا في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المخالصات " .

إلا أن القانون 25/1976 قد أضاف حكما جديدا ، يقضي بتعليق الأخذ بالمحررات العرفية السابقة ، بشرط عدم تعارضها مع مستندات المالك الحقيقي .

(4) المحررات التي تحمل تاريخ سابقاً على سنة 1924 إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه

والنوع الرابع من المحررات التي تقبل في إثبات أصل الملكية محل التسجيل ، والتي حصرها المشرع في المادتين 23 ، 23 مكررا من قانون الشهر العقاري 114/1946 هو المحررات التي تحمل تاريخا سابقا على سنة 1924 ،

إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري ، في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه قبل

هذا التاريخ أيضا

فمادام العقد غير ثابت التاريخ قد يعتبر مستندا لأصل الملكية في محرر تم شهره أو نقل التكليف بموجبه ، فقد وجب أن يعتبر مستندا لأصل هذه الملكية في ظل **قانون الشهر العقاري** .

وقد أضافت المادة 55 من هذا القانون (في أحكامه الوقتية) إلى المستندات التي تعتبر أصلا للملكية المحررات التي تحمل تاريخا غير ثابت سابقا على أول يناير سنة 1924 ، إذا كان المحرر الذي يراد شهره قد تم توقيعه أو التصديق على الإمضاءات فيه أو صدر بشأنه حكم صحة التعاقد أو التوقيع قبل أول يناير سنة 1924 .

ذلك لأن المحرر المراد شهره يكون في هذه الحالة قد تمت مراجعته نهائيا طبقا لأحكام قانون التسجيل الصادر في سنة 1923 ، وأشر عليه من قام استعلام المساحة يختم (نظر) وسدد عنه الرسم ، وتم توثيقه أو التصديق على التوقيع فيه ، فلا يسري عليه قانون الشهر العقاري .

هذا وقد أضاف القانون 25 / 1976 فقرة جديدة للمادة 23 من قانون الشهر العقاري 114 / 1946 تتضمن حكما جديدا مضمونه تعليق الأخذ بالمحررات السالفة على عدم تعارضها مع مستندات المالك الحقيقي وذلك بنصها على الآتي :

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي

وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم 25 لسنة 1976 في هذا الصدد :

8- أضاف المشرع فقرة جديدة إلى المادة 23 ، يكون بمقتضاها لمصلحة الشهر العقاري المفاضلة بين المحررات والاعتداد بالمحرر الصادر من صاحب الحق الحقيقي ، دون المحرر الصادر من غيره ولو كان مشهرا .

ذلك أنه لا يكفي في نظام التسجيل الشخصي أن يكون المحرر مشهرا حتى ينتقل الحق الوارد به ، وإنما يجب كذلك أن يكون التصرف صادرا من صاحب الحق ، إذ أن الإشهار لا يصح التصرف الباطل ، وقد استهدف هذا التعديل حماية الملاك وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية ، بعد أن ثبت أن بعض عصابات اغتصاب الأراضي قد توصلت إلى شهر المحررات بالرغم من صدورها من غير مالك أو صاحب حق ، عن طريق الشهر المؤقت أو غير ذلك من الطرق .

كما أن بعض المحررات شهرت خطأ ، إذ أن السجلات في ظل نظام الشهر الحالي ، لا توصل أحيانا إلى معرفة صاحب الحق الحقيقي ، وتصحيحا لهذه الأوضاع والتزاما بالمبادئ المتقدمة ، فقد جرى العمل بمصلحة الشهر العقاري - بناء على ما أفتى به مجلس الدولة - على عدم الاعتداد في بحث أصل الملكية أو الحقوق العينية بالمحررات المشهورة ، إذا كانت تتعارض مع مستندات المالك الحقيقي أو صاحب الحق.

وذهبت المحكمة الإدارية العليا في صدد التأكد من عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي إلى أن :

المادة 23 من القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري - معدلة بالقانون رقم 25 لسنة 1976 - أوجب المشرع على الجهة التي تتولى شهر المحررات ، أن تتأكد من عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي ، وذلك حماية للملاك وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية من شهر المحررات بطريق غير مشروع ، بما يكفل وضع حد لاغتصاب الحقوق العينية والملكية بعقود مصطنعة .

امتناع مصلحة الشهر العقاري عن شهر محرر لوروده على مال مملوك للدولة ، ولم يصدر قرار بتغيير صفته بنقل ملكيته إلى الأفراد ، يتفق وأحكام قانون الشهر العقاري - أساس ذلك - وجوب التحقق من سلامة المحرر المطلوب شهره وصدوره من المالك الحقيقي ، ولحماية الملاك وأصحاب الحقوق العينية من اغتصاب الأراضي ، التي تعرض بطريق الغش بعض المحررات الفاصلة للملكية على غير سند من القانون .

(المحكمة الإدارية العليا 28/6/1986 ، طعن 3288 لسنة 29 ق)



تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري



ختاماً: نتمنى أن ينال هذا الموجز عن تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري استحسانكم وللمزيد عن تسجيل العقارات وأحكام الشهر والتسجيل العقاري في مصر الع علي قسم الملكية العقارية .

- انتهى البحث القانوني (تسجيل عقد الملكية في الشهر العقاري) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات** .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال (**طلب استشارة مجانية**)
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الهاتف (**01285743047**) وزيارتنا بمكتبنا الكائن

مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادير الخشب
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال
وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص
الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون
بنشرها على مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر
البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر على ترتيب
موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**