

الإجراءات القانونية السليمة في تعديلات قانون الشهر العقاري لحماية موقفك

تم التصديق و تطبيق تعديلات قانون الشهر العقاري مارس 2022 قانون رقم 9 لسنة 2022 بتعديل بعض احكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المتضمن خمس مواد جديدة مضافة والمنشور فى 6 مارس 2022 ويطبق خلال ستين يوما من هذا التاريخ وهو بما معناه التطبيق من 5 مايو 2022.

شروحات قانون الشهر العقاري



مؤعد تطبيقه تعديل قانون التتكر
العقاري ٢٠٢٢

مكتبة عقار
عبدلرز صن عمار المتجر بالقصر

مؤسسة عبدالعزيز حسين عبدالقادر
على المحامى والقانونى

تطبيق تعديلات قانون الشهر العقاري

نصوص قانون رقم 9 لسنة 2022 بتعديل بعض احكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد (9 / فقرتين رابعة وسادسة و 21، و 22، و 23 مكررا ، و 28، و 33، و 35، و 36 مكررا ، و 48، و 49، و 50 ، 57) من القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري النصوص الآتية:

مادة "9"

"فقرة رابعة"

ويجوز لمن حصل لصالحه أو مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذي قضى له به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على أي من العقارات المقضي له بها أو بجزء منها، وسواء كان ذلك شائعاً أو مفزراً، على حسب الأحوال

فقرة "6"

ولا يسري حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة إذا كان التصرف المقضي به من عقود المقايضة

مادة "21"

تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصدر به قرار من وزير العدل

ويجب أن يكون موقعاً على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصفح الدعاوى والأحكام كما يمكن تقديم الطلب إلكترونياً على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية

مادة "22"

مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بالمنظمة قانوناً يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في المادة "21" من هذا القانون على ما يأتي:

- أولاً - البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته ويستثنى من ذلك الصادر بشأنهم الأحكام النهائية المطلوب شهرها
- ثانياً - خريطة رسمية رقمية مبين بها بيانات وإحداثيات

العقار أو الوحدة محل التسجيل أو أي مستند رسمي آخر يحمل ذات البيانات

- ثالثاً - السند القانوني لطلب التسجيل
- رابعاً - إقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار محل التسجيل إن وجدت

وذلك كله على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة " 23 مكررا "

إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة 10 مكرراً ، أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة 23 من هذا القانون

وطلب صاحب الشأن إسناده إلى إحدى هذه الوقائع، فعلى المأمورية تحقيق مدى توافر شروط هذه الوقائع وفقاً لأحكام القانون ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب

وتتولى لجنة ثلاثية تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين أو الأعضاء القانونيين حال عدم تواجد الأمناء المساعدين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسبباً بقبول الطلب أو رفضه خلال سبعة أيام من تاريخ تسليم الأوراق إليها

وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبع في تحقيق تلك الوقائع والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة

ويستحق على الطلب رسم محدد لا يزيد على خمسمائة جنيه، فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال وتبين اللائحة التنفيذية فئات هذا الرسم

ولا تسري أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة 970 من القانون المدني ولا الأراضي الفضاء، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في اللجوء إلى القضاء المدني للمنازعة في موضوع الحق

مادة "28"

بعد انتهاء المأمورية من مراجعة المحرر والتأشير عليه بصلاحيته

لشهر يتم توثيق المحرر أو التصديق عليه إن كان عرفياً -على حسب الأحوال- وتخصص دفاتر بكل مأمورية لتوثيق المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحياتها للشهر أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إذا كانت عرفية -على حسب الأحوال

ثم ترفعه إلى المكتب التابعة له في اليوم التالي على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه لاستكمال إجراءات الشهر في خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب

مادة "33"

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسببية تدوينها في دفتر قيد الطلبات، ولا يجوز السير في إجراءات بحث أي طلب لاحق إلا بعد الفصل في الطلب الذي يسبقه

مادة 35

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو رفض طلبه أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال- وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغه بقرار الاستيفاء أو الرفض

ويطلب من أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً وقتياً بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية

وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على ألف جنيه تسترد في حالة الإبقاء على الرقم الوقتي، ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب

وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقماً وقتياً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 من هذا القانون ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر فوراً إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها

ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً خلال سبعة أيام من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف.

شروط شهر المحرر القانونية

الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر او القائمة

ويكون القرار الصادر فى هذا الشأن نهائياً

مادة "36 مكررا"

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد، يعاقب كل من قدم محرراً عرفياً مزوراً بقصد شهر محرر أو واقعة طبقاً لأحكام هذا القانون بالحبس الذي لا تقل مدته عن سنة وبغرامة لا تجاوز خمسين ألف جنيه

وعلى رئيس الأمورية أو أمين المكتب بحسب الأحوال- ضبط المحرر المزور وتحرير مذكرة بالواقعة وإحالتها للنيابة العامة المختصة

مادة "48"

يقدم الطلب الخاص بشهر [حق الإرث](#) للمأمورية التي يقع العقار فى دائرة اختصاصها، ويجب أن يكون موقفاً من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو من ذي الشأن وأن يشتمل على بيانات المورث والورثة، وكذلك البيانات والمستندات المنصوص عليها بالمادة "22/ثانياً وثالثاً ورابعاً"

مادة "49"

يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية :

1. الإشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الإرث
2. سند ملكية المورث على أن يراعى في شأنها حكم المادة 23 من هذا القانون فإذا تعذر تقديمه تتبع الأحكام الواردة في المادة 23 مكررا من هذا القانون

مادة "50"

يراعى فى شأن الطلب أحكام المادتين 25 و 27 من هذا القانون

مادة "57"

استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الإيداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التي

تجيز القوانين الأخرى أو قرارات رئيس الجمهورية أو قرارات رئيس مجلس الوزراء شهرها بهذا الطريق

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم (114) لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري مادتان جديدتان برقمي "10 مكرر و22" نصهما الاتي :

مادة "10مكرا"

يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل

ويعد من هذه الوقائع فى تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادة 968 أو المادة 969 من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بسند، ولو كان عرفياً ، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل

ويترتب على عدم التسجيل عدم الاحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير

مادة "22مكرا"

لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة 22 من هذا القانون، ومرفق به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب

(المادة الثالثة)

تُلغى المواد أرقام "9/ فقرة خامسة و 24، و26، و29، و34 الواردة بالقانون رقم (114) لسنة 1946 المشار اليه

(المادة الرابعة)

يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية

(المادة الخامسة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم

التالي لمرور ستين يوماً على تاريخ نشره

موعد تطبيق تعديلات قانون الشهر

وفقاً للمادة الخامسة يتم التطبيق اليوم التالى لمرور 60 يوماً على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية الحاصل فى 6 مارس 2022 ، ومن ثم يكون التطبيق من (5/5/2022)

الشهر والتسجيل العقاري

الأثر المترتب على تعديلات قانون الشهر العقاري رقم 186 لسنة 2020 وذلك على

- عقد البيع الابتدائى
- دعوى الصحة والنفاد
- دعوى صحة التوقيع وادخال المرافق

أثر تعديلات الشهر العقاري على دعوى صحة التوقيع

لا يوجد أى أثر لتلك التعديلات على دعوى صحة التوقيع حيث انه يحكمها قانون الاثبات دون قانون الشهر العقاري فالمعلوم أن دعوى صحة التوقيع دعوى تحفظية لإثبات أن التوقيع على الوارد على الورقة المطلوبة توقيع صحيح ليس الا ولا يستفيد صاحبها منها الا بأمرين :

1. أن التوقيع صحيح ولا محل للطعن بالتزوير عليه اذا كان الحكم حضورياً ونهائياً

2. اثبات تاريخ العقد بيوم قيد الدعوى بقلم كتاب المحكمة عملاً بالمادة 15 من قانون الاثبات للتعرف على العقد الأول فى حالة تعدد البيوع على ذات العقار

وعليه فإن دعاوى صحة التوقيع لم تلغى ولم تلغى حجيتها - كما أن دعاوى صحة التوقيع ليست حكر على صحة توقيعات البيوع فهي ترد على عقد كعقود الاتفاق أو الاقرارات العرفية وغيرها ..

أثر التعديلات بالقانون رقم 186 لسنة 2020 على عقود البيوع الابتدائية

التعديل الأخير لم يلغى حجية عقود البيع الابتدائية أو أى أثر من

آثارها والتزاماتها الشخصية فالعقد الابتدائي يولد التزام شخصي وملزم لكلا طرفيه وفقا لبنوده وأحكامه ولا يجوز التحلل من الالتزامات الواردة بها وان كانت حجتها فى مواجهة الغير تتطلب التسجيل.

ماهية التعديلات المقررة بالقانون 186 لسنة 2020 علي قانون الشهر

المادة المضافة لم تكن مضافة الى مجموع مواد القانون ككل ولكنها أضيفت برقم معين مما مفادها أنها مرتبطة بالمواد السابقة واللاحقة عليها ومن خلال رقم المادة نستطيع الوقوف على فحوى تلك المادة ، فالتعديلات الجديدة مرتبطة بحالة تعدد طلبات الشهر سواء بالتسجيل أو القيد على عقار واحد

فالمادة 33 من القانون نصت علي

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك

بينما نصت المادة 34 شهر

إذا كان الطلب الأسبق يحتاج الى استيفاء اوراق أو بيانات يتم اخطار صاحب الطلب باستيفاء النقص بخطاب موسى عليه فاذا لم يمثل يحق للأمين العام بقرار مسبب اسقاط الطلب أو وقف اجراءات الطلبات التالية لهذا الطلب

بينما نصت المادة 35 شهر

بأنه يحق لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسب الأحوال وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب إلى أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد سداد الرسم والكفالة وفي هذه الحالة :-

- 1- يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتيا في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 ودفاتر الفهارس حيث تنص المادة 31 على أن يعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على الأحوال بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديمها .
- 2- ويتم رفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة

الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها . ويصدر القاضي قراره على وجه السرعة بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة. ولا يجوز الطعن في القرارات التي يصدر على هذا الوجه بأي طريق.

ومن ثم يتبين أن المواد السابقة تتحدث عن كيفية التعامل على طلبات الشهر بالتسجيل أو القيد عن عقار واحد لأي محرر أيا كان نوعه (كعقود - بيوع - رهن- أو..) في حين أن المادة المستحدثة خاصة فقط اذا كان المحرر حكم قضائي نهائي

حيث المادة 35 مكررا المستحدثة مؤخرا تضمنت

- 1- أنه إذا كان سند الطلب حكما نهائيا ،
- 2- وكان هذا الحكم يثبت إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، أو نقله ، أو تقريره ، أو تغييره ، أو زواله ،
- 3- فيجب على أمين المكتب إعطاء الطلب رقما وقتيا شهرا أو قيدا في سجل خاص لكل منهما يعد لذلك بعد سداد الرسم المقرر ،
- 4- ويتحول الرقم الوقتي إلى رقم نهائي ويترتب عليه الآثار المترتبة على شهر المحرر أو قيده وذلك عند عدم الاعتراض عليه أو رفض الاعتراض.

5- ويكون الاعتراض على صدور الرقم الوقتي أمام قاضي الأمور الوقتية

- 1- يكون الاعتراض خلال شهر من تاريخ نشره بإحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار على نفقة صاحب الشأن
- 2- ويصدر القاضي قراره مسببا بقبول الاعتراض وإلغاء الرقم أو برفض الاعتراض
- 3- وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ رفع الاعتراض إليه مقرونا بالمستندات المؤيدة له
- 4- ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيا .

فالمادة تتحدث عن وجود سجل خاص يقيد فيه بأرقام ووقتيه الأحكام التي تثبت إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تقريره، أو تغييره، أو زواله وتحول **الرقم الوقتي** لدائم وطرق الاعتراض على ذلك

وبعد صدور التعديلات على اللائحة التنفيذية للتعديلات المقررة بالقانون 186 لسنة 2020 الصادرة بموجب قرار وزير العدل رقم 9310 لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن تنظيم الشهر العقاري بإضافة المواد 21 مكرر و21 مكرر "أ" و21 مكرر "ب"، إلى الباب الثالث من اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد قررت تلك التعديلات في اللائحة بعض الشروط الإضافية حيث اشترطت في الحكم المطلوب تسجيله:

- 1- ألا تكون الأحكام مبنية على الإقرار بأصل الحق
- 2- وألا تكون صادرة بناء على تسليم بالطلبات
- 3- وألا تكون موثقة للصلح بين الخصوم

كما اشترطت اللائحة من بين الأوراق المطلوبة :

- 1- اشتراط التأكد من مطابقة وصف العقار لوصفه الوارد بالصحيفة المشهورة
- 2- إذا كان يحتاج موافقة من أي جهة إدارية - أو جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء أو عرضه على مكتب تملك غير المصريين فلا يحصل على الرقم إلا بعد الحصول على الموافقة
- 3- إلا يكون هناك مخالفة على العقار لأحكام قانون البناء وتقديم شهادة تفيد ذلك من المحافظ أو من يفوضه أو رئيس الهيئة المختص

الفرق بين التسجيل والقيود في قانون الشهر العقاري:

1. 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 (المواد 9 و 10 من قانون الشهر العقاري)
2. أن جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد (مادة 12 من قانون الشهر العقاري)

الفرق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق التبعية

الحق العيني هو استئثار مباشر من الشخص على شيء معين و ينقسم الى :

1- حق عيني أصلى وهو الذى يعطى لصاحبه على الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه

2- حق عيني تبعي وهو حق مقرر على شيء ضمان للوفاء بالتزام معين ولا وجود له بدون وجود الحق الأصلى

▪ وأهم الحقوق العينية الأصلية هو حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الانتفاع والاستعمال والسكنى وحق الحكر وحق الارتفاق وتحكمها المواد من 802 حتى 1029 من القانون المدني

▪ بينما الحق التبعي هو حق مقرر على شيء ضمان للوفاء بالتزام معين كحق الرهن والاختصاص و **الرهن الحيازي** وحق الامتياز وتحكمها المواد من 1029 حتى 1149 من القانون المدني

تأثير التعديلات على مرافق الكهرباء والمياه والغاز:

المادة 35 مكرراً نصت بالفقرة الأخيرة بالآتي:-

وعلى شركات الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الشركات والجهات والوزارات والمصالح الحكومية عدم نقل المرافق والخدمات، أو اتخاذ أي إجراء مع صاحب الشأن يتعلق بال عقار إلا بعد تقديم السند الذي يحمل رقم الشهر أو القيد.

وأرى.. أن هذا الأمر خاص بنقل المرافق والخدمات من شخص لآخر وليس ادخال المرافق لأول مرة كما أن التعديل مرتبط بالمادة 35 مكرر وهى خاصة بتعدد طلبات الشهر أو القيد على عقار واحد أو عين وادة واختلاف الأشخاص حول ملكيتها - فلا يجوز لشركات المرافق الثلاث عدم نقل المرافق الا بعد تقديم سند الشهر أو القيد

تاريخ العمل بالتعديلات المقررة بالقانون رقم 186 لسنة 2020:

▪ نص القانون 186/2020 على ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مرور ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ نشره.

▪ ولما كان تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية فى 5/9/2020 بالعدد 36 مكرر ب ومن ثم يكون تاريخ العمل بالقانون

أحكام محكمة النقص عن الشهر والتسجيل

المقرر - في قضاء محكمة النقص - بأن مؤدى نص المادتين الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ الصادر بشأن تعديل نصوص القانون المدني للمحاكم الأهلية فيما يتعلق بالتسجيل والمادة ٥٦ من القرار بقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري يدل على أن جميع المحررات المنشئة لحق ملكية أو التي تتضمن حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام التي يترتب عليها شيء من ذلك يجب إشهارها وذلك بتسجيلها في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار أو في المحكمة الشرعية ومتى استوفت إجراءات شهرها على النحو المتقدم تكون لها حجة على الكافة فيما تضمنه من حقوق

الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٦/٠٣/٧

المقرر - في قضاء محكمة النقص - أن مؤدى نص المادة ٩ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يدل على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق الملكية أو حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله يجب تسجيلها ، وأن عدم تسجيلها يترتب عليه ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول سواء بين المتعاقدين أنفسهم أو الغير . وأن العقود غير المسجلة ليس لها من أثر سوى التزامات شخصية

ومادام التسجيل لم يتم فإن الملكية تبقى على ذمة المتصرف ، فإذا هو تصرف فيها لشخص آخر وبإدارة هذا الأخير إلى تسجيل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل ، ولا محل للتحدي بسبق علم المتصرف إليه الأخير بحصول تصرف البائع لشخص آخر عن ذات العقار أو سوء نيته أو تواطئه على البائع على حرمان المتصرف إليه الأول من الصفقة لأن المناط في نقل الملكية هو التسجيل بمجردده .

الطعن رقم ١٥٣٣٣ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٥/٠٢/٢

وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقاري مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفتها . أثره . حجية حق المشتري رافع الدعوى على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة . شرطه . التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفذ خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١ / ٥ / ١٩٧٩ أيهما أطول .

علة ذلك زوال الأسبقية التي كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يُحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة . المواد ١٥ / ٢ ، ١٦ ، ٧ / ١ ، ٣ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

الطعن رقم ١٣٥٩٠ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٦/٠٢/٨

وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائي الصادر فيها في هامش تسجيل صحيفة . أثره . المشتري رافع الدعوى . حجية حقه على كل من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة .

شرطه التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفذ خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من تاريخ ١ / ٥ / ١٩٧٦ أيهما أطول . علة ذلك . تخلف ذلك الشرط .

أثره زوال الأسبقية التي كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يحاج بها من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار المبيع في تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة . المواد ١٥ / ١ ، ١٦ ، ١٧ / ١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ، ١٧ / ٣ من القانون ذاته المضافة بق ٢٥ لسنة ١٩٧٦

طعن رقم ٨٤٩٣ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٥/٠٢/٨

تعديلات قانون الشهر العقاري

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب

- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.