

-الشهر العقاري :

من خلال ما سبق يتبين لنا بأن عقد البيع العقاري يعد سببا لانتقال الملكية العقارية من شخص إلى شخص وذلك بمقابل مالي، غير أن نقل ملكية العقار لا تكتمل إلا باستكمال إجراءات تسجيل المحرر الرسمي على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل، وذلك دون الاخلال بأحكام الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

هو إجراء لازم لانتقال الملكية، ويقصد به تسجيل تصرف البيع العقاري في سجلات موجودة لدى مصلحة معينة بحيث يتمكن الناس من الاطلاع عليها ، وفقا لما أورده المشرع في المواد رقم 165 و793 ق . م . ج ، وتقابلها المواد رقم 204 و934 ق.م .م . خلافا للمشرع الجزائري ، فالمشرع المصري بين في الفقرة 02 من المادة رقم 934 التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء كانت ناقلة للملكية، أو غير ناقلة ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر، فمن خلال هذه النصوص يتضح لنا أن انتقال الملكية في العقارات والحقوق العينية الأخرى لا يتم إلا بعد اتخاذ إجراء الشهر المنصوص عليها في القانون سواء كان للمتعاقدين، أو بالنسبة للغير لأنه قبل الشهر لا ترتب هذه الحقوق سوى مجرد التزامات شخصية بين طرفي العقد حسب المادة رقم 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري كما تنص المادة رقم 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيها ما يلي: " إن العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى فيما بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية". فمن خلالها نستخلص أن كافة التصرفات التي من شأنها نقل الملكية يجب أن تشهر باستثناء نقل الملكية عن طريق الوفاة .

يعتبر بيع العقار عقد رسمي بحسب المادة رقم 324 مكرر ق . م . ج، لا يمكن شهره إلا إذا تم في شكله القانوني وإلا كان باطلا ، وهذا خلافا لما عليه الحال في القانون الفرنسي الذي يقوم عليه انتقال الملكية سواء أكان في المنقول أو العقار بمجرد انعقاده بين المتعاقدين، أما بالنسبة للغير، فإنه يخضع لإجراءات التسجيل بالنسبة للعقارات والحقوق العينية الأخرى.

يجب التفرقة بين الشكلية كركن في عقد البيع العقاري، وبين إجراءات الشهر، فالشكلية في بيع العقار يعتبر شرطا لقيام عقد البيع وتخلفها يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، أما إجراء الشهر فلا يعتبر ركنا في عقد البيع وتخلفه لا يؤثر في وجوده، وللشهر العقاري اعتبارات تتمثل في أن شهر الحقوق العينية العقارية يكون بإثبات أسباب كسبها في سجلات يمكن الناس كافة من الاطلاع عليها، وأخذ شهادات بها،

وهذا الشهر ليس إجراء مرغوب فيه فقط، وإنما إجراء لازم وضروري لتسهيل تداول العقارات وتشجيع الائتمان العقاري .

للشهر العقاري أهمية كبيرة في حماية الغير الذي يرغب في التعامل في العقار، بحيث يمكنه من العلم بالحقوق العينية الواردة عليه، سواء كانت حقوق عينية أصلية أم تبعية، لكي لا يخدع مشتري العقار فيتعاقد مع غير المالك، أو يخدع الشخص فيشتري مثلاً شيئاً مرهون ويكون مهدداً بالتنفيذ عليه من قبل الدائن في أية لحظة. كما أن الدائن قبل أن يرتب حقاً عينياً على عقار، بإمكانه من خلال الشهر التحقق من ملكية المدين للعقار أو من عدمه .