

ملخص تابع لمقاييس مسح الاراضي العام و الشهر العقاري

لطلبة السنة اولى ماستر عقاري

تعريف الشهر العقاري :

هو نظام قانوني يهدف إلى تسجيل ونشر التصرفات والحقوق المتعلقة بالعقارات في سجلات رسمية (السجل العقاري أو الدفتر العقاري) لدى جهة مختصة من أجل احاطة الغير بالوضع القانوني للعقار وتحقيق الانتeman العقاري .

أنواع الشهر العقاري :

ان الشهر الشخصي والشهر العيني، كلاهما يهدفان لتسجيل التصرفات العقارية لإثباتها وإشهارها وحماية الملكية بالنسبة لنظام الشخصي : يعتمد على تسجيل التصرفات باسم المالكين (الأشخاص) في سجلات، بدلاً من العقار نفسه وقد يسبب تداخلاً إذا كان هناك تشابه في الأسماء، أما النظام العيني يعتمد على تسجيل التصرفات في سجلات لكل عقار بذاته

المحرات الواجب شهرها : المحرات الواجب شهرها (قيدها في السجل العقاري) هي بشكل أساسى :

- السندات التوثيقية : مثل عقد الهبة / عقد البيع / عقد المبادلة
- السندات الإدارية : مثل قرار التنازل عن السكنات من طرف البلديات او الولايات / قرار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة .
- السندات القضائية المتضمنة للأحكام النهائية المنشئة أو المعدلة أو المقررة لحقوق عينية عقارية مثل : أوامر الحجز العقاري التحفظي / حكم رسو المزادفي ببيع العقار المحجوز / حكم القاضي بقسمة المال المشاع

قواعد الشهر العقاري

- قاعدة الرسمية : لا يُشهر أي تصرف عقاري إلا إذا كان السند محرراً في شكل رسمي (مُوثق)، ما لم تكن هناك استثناءات قانونية كالعقود العرفية ثابتة التاريخ.

- قاعدة الشهر المسبق :لا يمكن تسجيل تصرف جديد إلا إذا كان أصل السند مشهراً في السجل العقاري، مما يضمن تسلسل الإجراءات.