

اجراءات شهر المحرر

الطعن رقم ٠٠٩٣ لسنة ٢٦ مكتب فنى ١٢ صفحة رقم ٦٠٩

بتاريخ ١٠-١٩٦١-٢٦

الموضوع : شهر عقارى

الموضوع الفرعي : اجراءات شهر المحرر

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٣٥ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٥٧ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع لم يرتب لصاحب الشأن حقا فى الطعن المباشر فى القرارات التى تصدرها مأموريات الشهر العقارى باستيفاء بيان أو استحضار مستند يتعلق بطلب الشهر بل جعل من القضاء مرجعا للنظم منها عن طريق غير مباشر وذلك بطلب شهر المحرر شهرا مؤقتا إلى أن يقول قاضى الأمور الوقتية كلمته فيه بإبقاء الرقم الوقتى أو بإلغائه .

الطعن رقم ٠٩٣٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٧٠٧

بتاريخ ١٠-١٩٨٠-٠٦

الموضوع : شهر عقارى

الموضوع الفرعي : اجراءات شهر المحرر

فقرة رقم : ٣

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقر عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الإختصاص فى نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضى به المادة ١٠/١٠٩١ من القانون المدنى ، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة فى أى وقت بعد صدور الأمر بالإختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الإختصاص للمدين دون إنتظار الإعلان بأمر الإختصاص وفقاً للمادة ١٠٩١ من القانون المدنى ، إذ أن مصلحة صاحب حق لإختصاص تقضى إجراء القيد فى أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه فى المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله .

استحالة الشهر

الطعن رقم ٠٦٦٢ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٤٥

بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٢٢

الموضوع : شهر عقارى

الموضوع الفرعي : استحالة الشهر

فقرة رقم : ٢

متى كان موضوع الطعن صالح للفصل فيه ، و كان قرار وزير إصلاح الزراعى الصادر بإلغاء عقد تملك الشركة البائعة للمطعون ضده قد تم شهره بتاريخ ٢/٧/١٩٥٩ فإن شهر محرر المطعون ضده يكون قد إستحال من هذا التاريخ و منه يبدأ تقادم حق المطعون ضده فى إسترداد الرسم . و إذ كان المطعون ضده لم يطالب مصلحة الشهر العقارى بإسترداد الرسم إلا بتاريخ ٢٦/١٢/١٩٦٤ إنه يكون قد سقط بالتقادم طبقاً لنص المادة ٣٧٧/٢ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٦٦٢ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٧٨)

الاثر المترتب على تسجيل الصحيفة

الطعن رقم ٠٩٣٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٣٤١

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢٠

الموضوع : شهر عقارى

الموضوع الفرعي : الاثر المترتب على تسجيل الصحيفة

فقرة رقم : ٤

الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عيني آخر على عقار أو نقله ، و أن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى . و لا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ و ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من تترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى و هو إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه .

(الطعن رقم ٩٣٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٨١)

وجوب تسجيل صحيفة الدعوى بصحة التعاقد على كل حق عيني عقارى مع وجوب التأشير بمنطوق الحكم النهائى الصادر فيها فى هامش تسجيل صحيفتها - أثره - المشتري رافع الدعوى - حجية حقه على كل من تترتب لهم حقوق عينية على العقار المبيع ابتداءً من تاريخ تسجيل الصحيفة - شرطه - التأشير بمنطوق الحكم الصادر بالصحة والنفاد خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً أو من يوم ١٩٧٦/٥/١ أيهما أطول - علة ذلك - تخلف هذا الشرط - أثره - زوال الأسبقية التى كانت قد تقررت لذلك المشتري من تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بقوة القانون فلا يحاج بها من ترتيب لهم حقوق عينية على العقار المبيع فى تاريخ لاحق لتسجيل الصحيفة - المواد ٢/١٥ ، ١٦ ، ١/١٧ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، ٣/١٧ من ذات القانون المضافة بق ٢٥ لسنة ١٩٧٦ .

(الطعن رقم ٤٧٩٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٥)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاؤه على ما أورده من أن نصوص القانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ خاصة ببطلان التصرفات الواقعة على عقار سجل الحكم بصحة ونفاد عقد شرائه وبالتالي فهو ليس خاصاً بالحالة المطروحة فى النزاع وأنه لو سجل الحكم فعلاً بطل أى تصرف تال له وتحجبه عن التحقق من صحة ما أثارته الطاعنة من أن المطعون ضدهما الثانى والثالثة لم يؤشرا على هامش تسجيل صحيفة دعواهما بمنطوق الحكم بصحة ونفاد البيع الصادر لهما من المطعون ضده الأول خلال الخمس سنوات المقررة قانوناً توصلاً منها إلى اعتبار عقد شرائها هو الأسبق تسجيلاً - مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه وقصور مبطل .

(الطعن رقم ٤٧٩٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٥)

ثبوت أن عقد البيع الصادر من الشركة المطعون ضدها الثانية لمورث المطعون ضدها الأولى ورد على شقة لم تبين حدودها ومعالمها ونص فيه على أن ملكية الأرض التى أقيمت عليها آلت للشركة بطريق الشراء ضمن عقد مشهر مغاير للعقد المشهر المذكور فى هذا الخصوص فى عقد بيع الشقة الصادر من ذات الشركة للطاعنة وأن طلب شهر الحكم الصادر بصحة ونفاد عقد شراء المورث لم يتضمن تحديد الشقة محل التعامل وأن بيانات مساحية حديثة ألحقت بالحكم جاءت مطابقة لبيانات الشقة المباعة للطاعنة . مقتضاه . وجوب التحقق مما إذا كان هذا الاختلاف مجرد خطأ مادي لا يؤدي إلى التجهيل بالمبيع فلا يمنع من ترتيب آثار التسجيل قبل الغير من تاريخ حصوله لا من تاريخ تصحيحه أم أنه تصحيح فى بيانات العقار محل التصرف يتناول المحل بالتغيير فيعتبر تصرفاً جديداً مما تكون معه العبرة بتاريخ تسجيل التصحيح دون اعتداد بما سبق من تسجيل التصحيح دون اعتداد بما سبق من تسجيل لصحيفة الدعوى بالصحة والنفاد - عدم فطنة الحكم الطعون فيه إلى ذلك مكتفياً بما قاله الخبير من أن عقد الطاعنة وعقد خصومها يردان على عين واحدة وأنها حددت فى صحيفتهم تحديداً نافياً للجهالة وأن الحاضر عن الشركة فى الدعوى لم يعترض على هذا التحديد - مخالفة للثابت فى الأوراق وخطأ وقصور مبطل .

(الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٣)

التأشير فى هامش المحررات

الطعن رقم ٠١٩٥ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٤١٨
بتاريخ ٢٩-٠٢-١٩٦٨
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعي : التأشير فى هامش المحررات
فقرة رقم : ٣

لا يقتصر حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على داننى التركة من غير الورثة ذلك بأن هذا النص ورد بص بصيغة عامة و ينطبق على جميع الدائنين وارثين كانوا أو غير وارثين و من ثم فإن لدائن المورث أيا كان هذا الدائن إذا أشر بدينه فى هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث فى خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا و قام بشهره قبل هذا التأشير .
(الطعن رقم ١٩٥ لسنة ٣٣ ق ، جلسة ٢٩/٢/١٩٦٨)

الطعن رقم ٠٧٢٨ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٣٩٦
بتاريخ ٠٦-٠٥-١٩٨١
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعي : التأشير فى هامش المحررات
فقرة رقم : ٤

مفاد نص المادة ١٤ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث فى هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث و قوائم الجرد المتعلقة بها ، و يحتج بالتأشير من تاريخ حصوله إلا إذا تم التأشير فى خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عقاريا و قام بشهره قبل هذا التأشير ، فإذا باع المورث عقاراً و لم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ثم باع الوارث العقار ذاته فإن المشتري من المورث يفضل على المشتري من الوارث إذا سجل عقده فى خلال السنة التى تلى شهر حق الإرث أو أشهر دينه خلال هذه المدة حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك .
(الطعن رقم ٧٢٨ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٦/٥/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٤١٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٧١
بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعي : التأشير فى هامش المحررات
فقرة رقم : ١

إذ كان مفاد نصوص المواد ١٣ ، ١٥ ، ١٨ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن الشارع بعد أن أوجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر و منها حق الإرث بما يقدم ضدها من الدعاوى - و منها دعوى صحة التعاقد - التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً أجاز لذى الشأن أن يطلب إلى القاضى المستعجل محو ذلك التأشير فيأمر به القاضى إذا تبين أن الدعوى التى تأثر بها لم ترفع إلا بغرض كيدى محض - فقد دل على أن طلب محو التأشير الهامشى و إن كان القاضى المستعجل يختص بنظره فيأمر بإجراء وقتى لا يعرض فيه للموضوع إلا أن ذلك لا يمنع ذا الشأن من أن يطرح منازعته الموضوعية فى صدد محو التأشير على محكمة الموضوع فتفصل حينئذ فى أصل الحق المتنازع عليه . و لما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم الماثلة أمام محكمة الموضوع بطلب محو التأشير بدعوى صحة و نفاذ عقود البيع المرفوعة من فريق من المطعون ضدهم على فريق آخر منهم و الوارد على تسجيل حق الطاعنين فى الإرث على سند من أن هذا البيع قد تعلق بملك الغير لثبوت تملك مورثهم الأرض موضوع تلك الدعوى ، و كان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى على ما إجتراه فى أسبابه من عبارة أورد بها " و كانت المحكمة لم تتبين من الأوراق أن دعوى صحة التعاقد رقم و المسجلة صحيفتها برقم ٥١٠٤٥ لسنة ١٩٧٧ جيزة لم ترفع إلا لغرض كيدى محض - و إذ كان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاء يكشف عن أنه أخطأ فهم واقع النزاع المطروح فى الدعوى و تكييفها الصحيح فى القانون باعتبارها دعوى موضوعية إستهدف بها الطاعنون محو التأشير بدعوى صحة التعاقد على ثبوت ملكيتهم للأرض محل التداعى دون

البائعين فى تلك الدعوى ، و قد أدى به هذا الخطأ إلى حجب نفسه عن بحث المنازعة فى الملكية التى هى قوام الفصل فى الدعوى .
(الطعن رقم ١٨ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٨٨)

الدعاوى الواجب شهرها

الطعن رقم ٠٩٣٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٧٠٧ بتاريخ ١٠-٠٦-١٩٨٠
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعى : الدعاوى الواجب شهرها
فقرة رقم : ٢

نص المادتين ١٥ ، ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يدل على أن المشرع إستقضى الدعاوى الواجب شهرها و هى جميع الدعاوى التى يكن الغرض منها الطعن فى التصرف القانونى الذى يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً و كذلك دعاوى الإستحقاق و دعوى صحة التعاقد و جعل التأشير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى و قيدها بجدول المحكمة و رتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها . و لما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التى هى سلطة مخولة لصاحب الحق فى الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو لحمايته ، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عيني عقارى أصلى أو من قبيل صحف الدعاوى و إنما هى مجرد إتفاق بالحق على عرض نزاع معين على محكمين و النزول على حكمهم و لا يتضمن مطالبة بالحق أو تكاليفاً للخصوم أمام هيئة التحكيم ، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى و أن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم و تأشر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ مشاركة الحكم ، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط ، لما كان ذلك ، و كان الثابت من الحكم الابتدائى الذى تأييد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق إختصاصه بأن قيده فى ١٠/٦/١٩٦٤ برقم ٣١١٥ على العقارات المنفذ عليها و كانت الطاعنة "المعتضة" قد سجلت عقد شرائها من المدين و الحكم الصادر من المحكمين بصحة و نفاذ عقد البيع ١٥/٧/١٩٦٤ برقم ٣٧٤١ أى أن المطعون عليه الأول قيد حق إختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة و نفاذ عقد البيع المشار إليه و لا عبرة فى ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان . و لا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه أن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمنى أوراق تسجيل عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٥/١٢/١٩٥٥ و ذلك فى ١٥/٧/١٩٦٤ برقم ٣٧٤١ فى حين أن حكم المحكمين قد سجل ، لأن النعى فى هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الإختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج .

إجراءات شهر المحرر

مفاد نص المادة ٣٥ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٥٧ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع لم يربط لصاحب الشأن حقاً فى الطعن المباشر فى القرارات التى تصدرها مأموريات الشهر العقارى باستيفاء بيان أو استحضار مستند يتعلق بطلب الشهر بل جعل من القضاء مرجعاً للنظم منها عن طريق غير مباشر وذلك بطلب شهر المحرر شهراً مؤقثاً إلى أن يقول قاضى الأمور الوقتية كلمته فيه بإبقاء الرقم الوقتى أو بإلغائه .

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ٢٦ ق ، جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦)

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقر عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الإختصاص فى نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضى به المادة ١٠/٩١/١٠ من القانون المدنى ، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة فى أى وقت بعد صدور الأمر بالإختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الإختصاص للمدين دون إنتظار الإعلان بأمر الإختصاص وفقاً للمادة

١٠٩١ من القانون المدنى ، إذ أن مصلحة صاحب حق لإختصاص تقضى إجراء القيد فى أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه فى المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله .
(الطعن رقم ٩٣٥ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٠/٦/١٩٨٠)

شهر الحقوق العينية

إن القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلماً لكل أحد بوجود الحق العينى الذى شهر بحيث يكون حجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم و هو مقيد بالسجل ، إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده ، و لا حجية له على الذين تلقوا حقوقهم و هو غير مقيد بالسجل ، لأنهم حينئذ لم يكونوا عالمين به . و من ثم فإنه إن محى قيد الحق العينى من السجل ثم ألغى المحو عادت إلى القيد مرتبته الأصلية التى كانت له قبل محوه و لكن بدون أن يكون حجة على التسجيلات التى حصلت فى الفترة بين المحو و إلغائه.

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

قبول طلب الشهر

الطعن رقم ٠٨٨٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٨٠
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٢٣
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعى : قبول طلب الشهر
فقرة رقم : ٢

قبول طلب شهر المحرر يقتضى إثبات أصل ملكية البائع أو المتصرف و لا يقبل فى إثبات ذلك إلا أوراق معينة منصوص عليها فى قانون الشهر العقارى و التوثيق رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٢٣ على أنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العينى وفقاً للمادة السابقة إلا المحررات التى سبق شهرها ثم أوردت طائفة أخرى من الأوراق ليس بينها المحررات المؤشر بصلاحياتها ، و عقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور القانون . و طبقاً للمادة السادسة من القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الخاص بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات يتعين على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة فيه أو حق إنتفاع أن يقوم بشهر حقه طبقاً للإجراءات و القواعد المقررة فى شأن حق الإرث فى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، و إذ كان ذلك لم يحدث و لا يكفى مجرد التأشير على مشروع المحرر من مأمورية الشهر العقارى بصلاحيته للشهر ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إلترزم هذا النظر و ذهب إلى أن حق الطاعن و باقى البانعين فى المطالبة بباقى الثمن لا يتأتى إلا بعد قيامهم بتنفيذ إلترزامهم بشهر إنهاء الوقف و عقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور .
(الطعن رقم ٨٨٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٨/٢/٢٣)

الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٩٨
بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-١٧
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعى : قبول طلب الشهر
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٣٥ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٤٦ على أن " لمن أشر على طلبه بإستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ، و لمن تقرر أسبقية طلبه بسبب ذلك ، أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر نفسه مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال و ذلك فى عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه و يطلب من أمين المكتب .. إعطاء هذا المحرر رقماً و قتيماً .. و فى هذه الحالة يجب على أمين المكتب .. أن يرفع الأمر إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التى يقع المكتب فى دائرتها ، و يصدر القاضى .. قراراً مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقق أو تخلف الشرط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة و يكون القرار الصادر فى هذا الشأن نهائياً "يدل على أن الشارع لم يلزم صاحب الشأن باللجوء إلى قاضى الأمور الوقتية ، دون سلوك الطريق العادى للتقاضى إلا فى حالة الإعتراض على قرار مكتب الشهر بإستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك .

(الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٣/٢/١٧)

ماهية الشهادة العقارية

الطعن رقم ٠٠٧٤ لسنة ٣٥ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ١٧٩

بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٧٢

الموضوع : شهر عقارى

الموضوع الفرعي : ماهية الشهادة العقارية

فقرة رقم : ١

المقصود بالشهادة العقارية المنصوص عليها فى المادة ٦٣١ من قانون المرافعات السابق ، هى الشهادة التى يحررها مكتب الشهر العقارى طبقا للبيانات الواردة فى الفهرس المعد لذلك ، و المنصوص عليه فى الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من قانون الشهر العقارى و التوثيق رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ و هى إما أن تكون إيجابية تشمل ما ثبت به من تسجيلات أو قيود مرتبه على العقار ، أو سلبية إذا خلا من هذه التسجيلات أو القيود

إذ كان مفاد نصوص المواد ١٣ ، ١٥ ، ١٨ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن الشارع بعد أن أوجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر ومنها حق الإرث بما يقدم ضدها من الدعاوى - ومنها دعوى صحة التعاقد - التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً أجاز لذى الشأن أن يطلب إلى القاضى المستعجل محو ذلك التأشير فيأمر به القاضى إذا تبين أن الدعوى التى تأشّر بها لم ترفع إلا بغرض كيدى محض - فقد دل على أن طلب محو التأشير الهامشى وإن كان القاضى المستعجل يختص بنظره فيأمر بإجراء وقتى لا يعرض فيه للموضوع إلا أن ذلك لا يمنع ذا الشأن من أن يطرح منازعته الموضوعية فى صدد محو التأشير على محكمة الموضوع فتفصل حينئذ فى أصل الحق المتنازع عليه . ولما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم الماثلة أمام محكمة الموضوع بطلب محو التأشير بدعوى صحة ونفاذ عقود البيع المرفوعة من فريق من المطعون ضدهم على فريق آخر منهم والوارد على تسجيل حق الطاعنين فى الإرث على سند من أن هذا البيع قد تعلق بملك الغير لثبوت تملك مورثهم الأرض موضوع تلك الدعوى ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى على ما إجتراه فى أسبابه من عبارة أورد بها " وكانت المحكمة لم تتبين من الأوراق أن دعوى صحة التعاقد رقم والمسجلة صحيفتها برقم ٥١٠٤٥ لسنة ١٩٧٧ جيزة لم ترفع إلا لغرض كيدى محض - وإذا كان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه يكشف عن أنه أخطأ فهم واقع النزاع المطروح فى الدعوى وتكييفها الصحيح فى القانون باعتبارها دعوى موضوعية إستهدف بها الطاعنون محو التأشير بدعوى صحة التعاقد على ثبوت ملكيتهم للأرض محل التداعى دون الباعين فى تلك الدعوى ، وقد أدى به هذا الخطأ إلى حجب نفسه عن بحث المنازعة فى الملكية التى هى قوام الفصل فى الدعوى .

[طعن رقم ٤١٨ ، للسنة القضائية ٥٢ ، بجلسته ١٩٨٨/٠٣/٣١]

أن مفاد المادتين ٣٥ ، ٣٦ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى المعدل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ أن لصاحب الشأن الذى تأشّر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له او تقرر سقوط اسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر العقارى إعطاء هذا المحرر او القائمة رقماً وقتياً إلى أن يقول قاضى الأمور الوقتية كلمته فيه . اما بإبقاء الرقم الوقتى أو بإلغائه بقرار نهائى غير قابل للطعن يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقارى حسماً مؤقتاً واجب النفاذ ، لا يمس أصل الحق ، ولا يحوز حجية أمام قضاء الموضوع ، وذلك بما قرره المشرع من وجوب التأشير بمضمون هذا القرار وتاريخه فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس منذ صدوره بغية استمرار أعمال القيد والشهر بهذا القرار الوقتى دون إبطاء والحيلولة دون اطالة امد المنازعة فى أمر ماله إلى قضاء الموضوع الذى يستقر بحكمة ذلك الخلاف وكان القرار الصادر من قاضى الأمور الوقتية على هذا النحو ل يعد من الأحكام التى تصدر بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى التى تجيز المادة ٢٢١ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٢ استئنافاً .

[طعن رقم ١٤٠٢ ، للسنة القضائية ٤٧ ، بجلسته ١٩٨٣/٠٢/١٧]

النص في المادة ٣٥ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٤٦ على أن " لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ، ولمن تقرر أسبقية طلبه بسبب ذلك ، أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر نفسه مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال وذلك في عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب من أمين المكتب .. إعطاء هذا المحرر رقماً ووقتياً .. وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب .. أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها ، ويصدر القاضي .. قراراً مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقفي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشرط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً " يدل على أن الشارع لم يلزم صاحب الشأن باللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية ، دون سلوك الطريق العادي للتقاضي إلا في حالة الإعتراض على قرار مكتب الشهر باستيفاء بيان لا يرى صاحب الشأن وجهاً له أو بسقوط طلبه بسبب ذلك .

[طعن رقم ١٤٠٢ ، للسنة القضائية ٤٧ ، بجلصة ١٩٨٣/٠٢/١٧]

الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر على عقار أو نقله ، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي . ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين ١٥ و ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من تترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه .

[طعن رقم ٩٣٦ ، للسنة القضائية ٤٨ ، بجلصة ١٩٨١/١٢/٢٠]

مفاد نص المادة ١٤ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث وقوائم الجرد المتعلقة بها ، ويحتج بالتأشير من تاريخ حصوله إلا إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث فللدائن أن يحتج

بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير ، فإذا باع المورث عقاراً ولم يسجل المشتري البيع قبل موت المورث ثم باع الوارث العقار ذاته فإن المشتري من المورث يفضل على المشتري من الوارث إذا سجل عقده في خلال السنة التي تلي شهر حق الإرث أو أشهر دينه خلال هذه المدة حتى لو سجل المشتري من الوارث عقده قبل ذلك .

[طعن رقم ٧٢٨ ، للسنة القضائية ٤٦ ، بجلصة ١٩٨١/٠٥/٠٦]

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقر عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الإختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضى به المادة ١٠ / ١٠٩١ من القانون المدني ، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد صدور الأمر بالإختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الإختصاص للمدين دون إنتظار الإعلان بأمر الإختصاص وفقاً للمادة ١٠٩١ من القانون المدني ، إذ أن مصلحة صاحب حق لإختصاص تقضى إجراء القيد في أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه في المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله .

[طعن رقم ٩٣٥ ، للسنة القضائية ٤٤ ، بجلصة ١٩٨٠/٠٦/١٠]

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقر عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الإختصاص في نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضى به المادة ١٠ / ١٠٩١ من القانون المدني ، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة في أي وقت بعد صدور الأمر بالإختصاص

ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الإختصاص للمدين دون إنتظار الإعلان بأمر الإختصاص وفقاً للمادة ١٠٩١ من القانون المدنى ، إذ أن مصلحة صاحب حق لإختصاص تقضى إجراء القيد فى أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه فى المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله .

[طعن رقم ٩٣٥ ، للسنة القضائية ٤٤ ، بجلسة ١٠/٠٦/١٩٨٠]

نص المادتين ١٥ ، ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يدل على أن المشرع إستقضى الدعاوى الواجب شهرها وهى جميع الدعاوى التى يكن الغرض منها الطعن فى التصرف القانونى الذى يتضمنه المحرر واجب الشهر وجوداً أو صحة أو نفاذاً وكذلك دعاوى الإستحقاق ودعاوى صحة التعاقد وجعل التأشير بهذه الدعاوى أو تسجيلها يكون بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدتها بجدول المحكمة ورتب على تسجيل الدعاوى المذكورة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون فيكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها . ولما كان الثابت أن التحكيم ليس من قبيل الدعاوى التى هى سلطة مخولة لصاحب الحق فى الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو لحمايته ، كما أن مشاركة التحكيم لا تعد من قبيل التصرفات المنشئة أو الكاشفة لحق عينى عقارى أصلى أو من قبيل صفح الدعاوى وإنما هى مجرد إتفاق بالحق على عرض نزاع معين على محكمين والنزول على حكمهم ولا يتضمن مطالبة بالحق أو تكاليفاً للخصوم أمام هيئة التحكيم ، مما مفاده أن مشاركة التحكيم لا تكون من قبيل التصرفات أو الدعاوى الواجب شهرها وفقاً لأحكام المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى وأن سجلت أو أشر بها لا يترتب على ذلك أن الحق المدعى به إذا تقرر بحكم المحكم وتأشّر به أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ مشاركة الحكم ، لأن هذا الأثر يتعلق بالدعاوى فقط ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من الحكم الابتدائى الذى تأييد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول مباشر إجراءات التنفيذ قد أشهر حق إختصاصه بأن قيده فى ١٠ / ٦ / ١٩٦٤ برقم ٣١١٥ على العقارات المنفذ عليها وكانت الطاعنة "المعترضة" قد سجلت عقد شرائها من المدين والحكم الصادر من المحكمين بصحة ونفاذ عقد البيع ١٥ / ٧ / ١٩٦٤ برقم ٣٧٤١ أى أن المطعون عليه الأول قيد حق إختصاصه بتاريخ سابق على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه ولا عبرة فى ذلك بتاريخ تسجيل مشاركة التحكيم على ما سلف البيان . ولا يغير من ذلك قول الحكم المطعون فيه أن حكم المحكمين لم يسجل إلا ضمنى أوراق تسجيل عقد البيع الإبتدائى المؤرخ ٢٥ / ١٢ / ١٩٥٥ وذلك فى ١٥ / ٧ / ١٩٦٤ برقم ٣٧٤١ فى حين أن حكم المحكمين قد سجل ، لأن النعى فى هذا الخصوص بعد أن تبين أن قيد الإختصاص سابق على تسجيل حكم المحكمين يضحى غير منتج .

[طعن رقم ٩٣٥ ، للسنة القضائية ٤٤ ، بجلسة ١٠/٠٦/١٩٨٠]

النص فى المادة ١٥ / ١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ على انه " يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإعفاء أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلى لم يشهر تسجل تلك الدعاوى " وفى المادة ١٧ من هذا القانون على انه " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشّر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها . ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار إليهما " . يدل على أن المشرع خرج على الأثر الرجعى للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذى تلقى حقا عينيا على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل ، فقرر أن الحكم الذى يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائما ويسرى فى مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ .

اما إذا كان الغير سئى النية فإن حقه طبقاً لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى أو قبل التأشير بها .

[طعن رقم ٨٩٤ ، للسنة القضائية ٤٤ ، بجلسة ٠٩/٠١/١٩٧٩]

قبول طلب شهر المحرر يقتضى إثبات أصل ملكية البائع أو المتصرف ولا يقبل فى إثبات ذلك إلى أوراق معينة منصوص عليها فى قانون الشهر العقارى والتوثيق رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فقد نصت الفقرة

الأول من المادة ٢٣ على انه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقا للمادة السابقة إلى المحررات التي سبق شهرها ثم أوردت طائفة أخرى من الأوراق ليس من بينها المحررات المؤشر بصيتها ، وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدر القانون . وطبقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الخاص بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات يتعين على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة فيه أو حق انتفاع أن يقوم بشهر حقه طبقا للإجراءات والقواعد المقررة في شأن حق الإرث في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، إذ كان ذلك لم يحدث ولا يكفي مجرد التأشير على مشروع المحرر من مأمورية الشهر العقاري بصلاحيته للشهر ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وذهب إلى أن حق الطاعن وباقي الباعين في المطالبة بباقي الثمن لا يتأتى إلى بعد قيامهم بتنفيذ التزامهم بشهر انتهاء الوقف وعقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون إعلان أو شابه القصور .

[طعن رقم ٨٨٧ ، للسنة القضائية ٤٣ ، بجلسة ١٩٧٨/٠٢/٢٣]

٢٤ مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع وان العقد الذي لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه ، فإذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه إلى ورثته فإذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك في ذات العقار ، فإنه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد .

[طعن رقم ٨٥٠ ، للسنة القضائية ٤٣ ، بجلسة ١٩٧٧/٠٦/٢٨]

إذ كان التكييف الصحيح للعبارة - التي ذيل بها عقد الإيجار والموقعة من المؤجر الخاضع السابق للحراسة - أنها مخالصة بالأجرة بمقتضاها استوفى المؤجر مسبقا دين الأجرة الذي له قبل المطعون عليها فإنه لا يسوغ للطاعنين - إدارة الأموال التي آلت إلى الدولة وإدارة التحصيل - التذرع بما تقضى به المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري انف الإشارة من وجوب تسجيل المخالصات المتضمنة أجرة تزيد على ثلاث سنوات مقدمة حتى تكون نافذة في حق الغير والتي قصد بها منع التدليس الذي قد يرتكبه ضد الغير الذي يحصل على حقوق صالحة للشهر على العقار المؤجر لانهما لا يعتبران غيرا في مجال التسجيل .

[طعن رقم ٤٤١ ، للسنة القضائية ٤٢ ، بجلسة ١٩٧٧/٠٢/٢٨]

لا يقتصر حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على دائني التركة من غير الورثة ذلك بأن هذا النص ورد بص بصيغة عامة وينطبق على جميع الدائنين وارثين كانوا أو غير وارثين ومن ثم فإن لدائن المورث أيا كان هذا الدائن إذا أشر بدينه في هامش تسجيل إسهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث في خلال سنة من تاريخ شهر حق الإرث أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير .

[طعن رقم ١٩٥ ، للسنة القضائية ٣٣ ، بجلسة ١٩٦٨/٠٢/٢٩]

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشتري على البائع - على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، سواء كانوا خصومة في تلك الدعوى التي سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها .

[طعن رقم ٢٠٦ ، للسنة القضائية ٣٤ ، بجلسة ١٩٦٧/١٠/١٩]

هدف المشرع بالأحكام الواردة في المادتين ١٢ و ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ والمادتين ١١١٤ و ١٠٥٤ من التقنين المدني الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للانتمان العقاري - فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد امرة واجبة التطبيق حتما ولا تسوغ مخالفتها بمقولة "أن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها .

[طعن رقم ٤٧٢ ، للسنة القضائية ٢٥ ، بجلسة ١٩٦٠/٠٦/٠٩]

الواقعة المنشئة لضريبة رسم التسجيل التي يحدد بموجبها المركز القانوني للشخص هي واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات في العقود العرفية ، ذلت أن المشرع أوجب تحصيل هذه الضريبة عند التوثيق أو التصديق .
[طعن رقم ١٩٧ ، لسنة القضائية ٢٥ ، بجلسة ١٩٥٩/١١/٢٦]

تعلق شهر التصرفات العقارية بالنظام العام

الطعن رقم ٠٤٧٢ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١١ صفحة رقم ٤٢٥ بتاريخ ١٩٦٠-٠٦-٠٩
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعي : تعلق شهر التصرفات العقارية بالنظام العام
فقرة رقم : ٢
هدف المشرع بالأحكام الواردة فى المادتين ١٢ و ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ و المادتين ١١١٤ و ١٠٥٤ من التقنين المدنى الجديد تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للإنتمان العقارى - فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ، و من ثم تكون القواعد التى قررتها قواعد أمره واجبة التطبيق حتما و لا تسوغ مخالفتها بمقولة " أن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها " .
(العطن رقم ٤٧٢ لسنة ٢٥ ق ، جلسة ٩/٦/١٩٦٠)

شهر الحقوق العينية

الطعن رقم ٠٠٣٧ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٩٢ بتاريخ ١٩٤٦-٠١-٣١
الموضوع : شهر عقارى
الموضوع الفرعي : شهر الحقوق العينية
فقرة رقم : ١
إن القانون جعل شهر الحقوق العينية عن طريق تسجيلها إعلاماً لكل أحد بوجود الحق العينى الذى شهر بحيث يكون حجة على جميع أرباب الحقوق الذين تلقوا حقوقهم و هو مقيد بالسجل ، إذ أنهم حينئذ يعتبرون قانوناً عالمين بوجوده ، و لا حجية له على الذين تلقوا حقوقهم و هو غير مقيد بالسجل ، لأنهم حينئذ لم يكونوا عالمين به . و من ثم فإنه إن محى قيد الحق العينى من السجل ثم ألغى المحو عادت إلى القيد مرتبته الأصلية التى كانت له قبل محوه و لكن بدون أن يكون حجة على التسجيلات التى حصلت فى الفترة بين المحو و إلغائه.
(الطعن رقم ٣٧ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٣١/١/١٩٤٦)

القيد بالسجل العينى - حجيته مطلقة فى ثبوت صحة البيانات الواردة فيه فى خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة - م ٣٧ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ - علة ذلك - اعتبار تلك الحجية هى جوهر نظام السجل العينى - شرطه - استقرار بيانات القيد وتطهرها من العيوب إما بفوات ميعاد الاعتراض دون الطعن فيها أو بالفصل فى موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية - عدم اكتساب القيد الأول القوة المطلقة خلاف ذلك بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادى بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية بغير حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها فى الميعاد - المواد ٢١ ، ٢٢ ، ٢٣ ، ٢٤ ، ٣٩ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى .

(الطعن رقم ١٥٤٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

التصحيح الواقع فى بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذى شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع فى كلا العقدين .

(الطعن رقم ٦١١٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٢/١/٢٧)

عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني - مناطه - رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون - المادتان ٢١ ، ٢٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني - مضى هذا الميعاد غير مانع لصاحب الشأن - فيما عدا حجية الأمر المقضى - من اللجوء إلى القضاء العادي لطرح اعتراضاته على البيانات الواردة بالسجل العيني علة ذلك - م ٣٩ من ذات القانون .

(الطعن رقم ١٥٤٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

اختصاص مصلحة الشهر العقاري

الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ١ سنة قضائية ٦٧ مكتب فني ٤٨ تاريخ الجلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٧ [صفحة رقم ١٤٤٧]

مؤدى نص المادة ٥٦ من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إنشاء نقابة المهن التعليمية أن لخمس عدد الأعضاء الذين حضروا إجتماع الجمعية العمومية للنقابة العامة أو النقابة الفرعية أو اللجنة النقابية حق الطعن فى صحة إنعقاد الجمعية العمومية أو فى تشكيل مجالس الإدارة أو فى القرارات الصادرة بتقرير فى قلم كتاب محكمة موقع عليه منهم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنعقادها وإشترط المشرع لقبول الطعن أن يتم التصديق على التوقيعات من الجهة المختصة فإذا خلا التقرير من هذا التصديق يتعين القضاء بعدم قبول الطعن .

الفقرة رقم ٢ من الطعن رقم ١ سنة قضائية ٦٧ مكتب فني ٤٨ تاريخ الجلسة ١١ / ١٢ / ١٩٩٧ [صفحة رقم ١٤٤٧]

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق على أن " تنشأ مكاتب تتولى توثيق المحررات التى يقضى القانون أو يطلب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقارى ويعين عددها ومقر كل منها وإختصاصه بقرار من وزير العدل ، وفى المادة الثانية منه على أن " تقوم مكاتب التوثيق بما يأتى : ... (٧) التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية ... " مفاده أن مكاتب التوثيق بمصلحة الشهر العقارى هى صاحبة الاختصاص فى التصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية ، فإذا إستلزم المشرع التصديق على التوقيعات فى محرر ما إختصت هذه المكاتب بإجراء هذا التصديق ما لم ينص على تحديد جهة أخرى غيرها ، ولما كانت نصوص القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٩ لم تحدد الجهة المختصة التى يتم التصديق منها على توقيعات الطاعنين فإن مكاتب التوثيق التابعة للشهر العقارى تكون هى المختصة بذلك . ولما كان الطاعنون لم يوقعوا على تقرير الطعن وإنما وقعوا الأستاذ المحامى بصفته وكيلأ عنهم وأرفق بهذا التقرير كشفاً بأسمائهم وتوقيعاتهم مصدقاً عليها من جهة عملهم فإن الطعن يكون قد إفتقد أحد مقومات قبوله .

إجراءات الشهر العقاري

الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ٩٣ سنة قضائية ٢٦ مكتب فني ١٢ تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٠ / ١٩٦١ [صفحة رقم ٦٠٩]

مفاد نص المادة ٣٥ من القانون ١١٤ سنة ١٩٥٧ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع لم يربط لصاحب الشأن حقاً فى الطعن المباشر فى القرارات التى تصدرها مأموريات الشهر العقارى باستيفاء بيان أو استحضار مستند يتعلق بطلب الشهر بل جعل من القضاء مرجعاً للتظلم منها عن طريق غير مباشر وذلك بطلب شهر المحرر شهراً مؤقتاً إلى أن يقول قاضى الأمور الوقتية كلمته فيه بإبقاء الرقم الوقتى أو بإلغائه

الفقرة رقم ٣ من الطعن رقم ٩٣ سنة قضائية ٤٤ مكتب فني ٣١ تاريخ الجلسة ١٠ / ٠٦ / ١٩٨٠ [صفحة رقم ١٧٠٧]

تنص المادة ٣٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على أنه إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقر عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على بيانات معينة ليس من بينها ما يفيد إعلان المدين بأمر الإختصاص فى نفس يوم صدوره وفقاً لما تقضى به المادة ١٠٩١/١٠ من القانون المدنى ، مما مفاده أن إجراء القيد يتم كقاعدة عامة فئاً وقت بعد صدور الأمر بالإختصاص ما دامت ملكية العقار المتخذ عليه حق الإختصاص للمدين دون إنتظار الإعلان بأمر الإختصاص وفقاً للمادة

١٠٩١ من القانون المدني ، إذ أن مصلحة صاحب حق لإختصاص تقضى إجراء القيد فى أقرب وقت حتى لا يتقدم عليه فى المرتبة من يتوصل إلى قيد حقه قبله .

[الفقرة رقم ٢ من الطعن رقم ٤٦١ سنة قضائية ٥٩ مكتب فني ٤٤ تاريخ الجلسة ٢٣ / ٥ / ١٩٩٣ /
[صفحة رقم ٤٨٧]

وإذ كان الثابت بعقد البيع النهائى المشهر برقم ٢٨ فى ٩/٨/١٩٥٩ توثيق الاسماعيلية إنه تحرر بناء على الطلب المقدم برقم ٦٨٠ فى ٣٠/٧/١٩٥٩ بين المطعون عليها ثانية والعشرين بصفتها المالكة لأطيان النزاع وبين__ مورث الطاعنين - كمشتري لها دون أن يبين قرين اسمه صفته كولطبيعى على المطعون عليه الثانى، وكان البين من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى إنه انتقل إلى مأمورية الشهر العقارى بالاسماعيلية وأثبت إطلاعه على دفتر طلبات عام ١٩٥٩ الذى قيد به الطلب رقم ٦٨٠ بتاريخ ٣٠/٧/١٩٥٩ المقدم من أملاك الاسماعيلية لصالح__ وكذا دفتر المشروعات اللذين جاءا خلوا من الإشارة إلى أن المشتري أبرم العقد مع البائعة بصفته إليها طبيعياً على المطعون عليه الثانى مما مفاده أن تسجيل العقد قد تم وفق البيانات المقدمة إلى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق دون أن يعترضه ثمة خطأ مادي في تحرير هذه البيانات يخالف فيها تلك التى وردت بشأنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بطلان العقد المسجل رقم ٢٨ لسنة ١٩٥٩ توثيق الاسماعيلية على سند من أن مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هالتى أغفلت بيان صفة المشتري كولطبيعى على المطعون عليه الثانى عند تحرير العقد المسجل ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ العقدين المؤرخين يوليو سنة ١٩٧٦، ١٩٤٦/٥/١٩٥٩ فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون.

الاثـر المترتب علي شهر الصحيفة

[الفقرة رقم ٤ من الطعن رقم ٩٣٦ سنة قضائية ٤٨ مكتب فني ٣٢ تاريخ الجلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٨١ /
[صفحة رقم ٢٣٤١]

الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه إنشاء حق الملكية أو أى حق عيني آخر على عقار أو نقله ، و أن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضى . و لا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى أجاز بالمادتين ١٥ و ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية و رتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها إنسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الإستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى و هو إستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه

[الفقرة رقم ٢ من الطعن رقم ٤٣٣ سنة قضائية ٥٧ مكتب فني ٤٣ تاريخ الجلسة ١٥ / ١ / ١٩٩٢ /
[صفحة رقم ١٦٠]

مفاد النص فى الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ أن تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ البيع لا يكون حجة على من ترتبت لهم بعده حقوق على ذات المبيع إلا إذا تم التأشير بالحكم الصادر فى الدعوى على هامش ذلك التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً وأن فوات هذا الميعاد دون حصول التأشير يترتب عليه وبقوة القانون زوال حجية أثر تسجيل الصحيفة قبل من ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار المبيع فى تاريخ لاحق على تاريخ تسجيلها وأن الغير سبئ النية فى معنى الفقرة الثانية من المادة ١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الذى كان يعلم بعيب سند المتصرف وقت تعاقد معه بأن كان يعلم بأن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخة ، أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه تصرف فى العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سبئ النية فى معنى المادة المذكورة لأنه فى هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقى لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقد معه أنه سبق أن باع ذات العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده.