ابلرجوع ابل احكام االمر رقم 75/74 املؤرخ يف 12/11/1975 املتضمن اعداد مسح االثنيا: قاعدة االثر النسيب للشهر – قاعدة الشهر املسبق– ال ميكن للمحافظ العقاري اجراء شهر اي تصرف وارد على عقار مامل يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على اساسه مت التصرف يف العقار ابي شكل من اشكال التصرف وهوما جاء به بص املادة 88 من املرسوم بو المبمغ المالي الذي يمتزم المستأجر بدفعو في مقابل حصولو عمى المنفعة. وتقضي م. ق.م. أن بدل اإليجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، في نسبة معينة من المحصول ويجب أن تكون ألجرة حقيقة وجدية بحيث ال تكون مقدارا تافيا يقترب من العدم. ويشترط أن تكون ألجرة معمومة وىذا ما قضت بو م. اإليجار تقديم عمل يجب تقويمو وتقديره في العقد. تعد المدة من العناصر الجوىرية في عقد اإليجار ألنو من العقود الزمنية التي تتخذ فيو التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، وليذا فقد نصت م. تكون مدة معمومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود ألبدية إذ عمى أساس ىذه المدةرقم 76–63 املتضمن أتسيس السجل العقاري )ال ميكن القيام ابي اجراء لإلشهار يف احملافظة العقارية يف حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارن للعقد او القرار القضائي او شهادة االنتقال عن طريق اشهار مسبق او مقارن للعقد او القرار القضائي او شهادة االنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق املتصرف او صاحب احلق اخلري(. فالشهر املسبق حيقق الطمأنينة يف املعاماالت العقارية وبني صاحب احلق االخري الوارد على عقار الذي ميكن معرفته مبجرد االطالع على البطاقة العقارية، 2 بعملية االشهار هلذه احملررات اذ رأى عدم احرتام قاعدة االثر املسبق للشهر غري ان هذه القاعدة ال ميكن اعماهلا على كافة احملررات لورود استثناءات عليها: أ. الستثناءات الواردة ابملرسوم 76–63 لقد جاءت املادة 89 من املرسوم 76–63 ابستثنائيني )تستثين القاعدة املدرجة يف الفقرة االول من ـ عند االجراء االويل اخلاص بشهر احلقوق العقارية يف السجل العقاري والذي مت تطبيقا للمواد 08 ـ عندما يكون حق املتصرف او صاحب احلق االخري انجتا عن سند اكتسب اترخيا اثبتا قبل اول 76–63 جندها تتعلق إبيداع واثئق مسح االراضي على مستوى احملافظة العقارية بعد االنتهاء منلراضي العام قواعد وشروط املتعلقة ابلشهر العقاري، والتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية يف الفرع الثالث. الفرع االول: املقصود ابحملافظة العقارية اوال: املدلول اللغوي للمحافظة العقارية 2 احملافظة: تعين حفظ، صيانة، والقائم بعملية احلفظ فيها يسمى احملافظ العقاري. 1 رحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص243. 2 رامول خالد، صندوق الضمان والكفالة املتبادلة يف عقد بيع التصاميم، مقال منشور يف جملة املفكر، العدد اخلامس،

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي