

مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي ويقوم على مسك عدة سجلات في كل الأقاليم التي تتواجد بها إدارة للشهر العقاري[1]، أين تكون شخصيتهم محل اعتبار، وسجلات حسب الترتيب الزمني[2]، والتي تكون مدونة في سجلات خاصة بذلك. أولاً: مزايا نظام الشهر العقاري الشخصي من خصائص هذا النظام، لا يتمتع بالقوة الثبوتية، صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار، ذلك أن شهر التصرف الناقل للملكية لا يضيف شيئاً للحق الذي ينتقل بالعيوب العالقة فيه، ومن ثم فلا يكون للشهر أثر مطهر وهنا يظهر الدور السلبي للموظف المكلف بالشهر، ونظراً لهذه المساوئ والعيوب والتي أثبتت فشل هذا النظام لنقل الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها، ظهر نظام جديد للشهر العقاري، من شأنه تنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها، أهمها مسح الأراضي العام وإعداد البطاقات العقارية، والتي تمسكها كل المحافظات العقارية، المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني نتطرق في دراسة هذا المبحث إلى مفهوم نظام الشهر العقاري العيني(الفرع الأول)، وتقدير هذا النظام(الفرع الثاني). يعد هذا النظام من أحدث الأنظمة ظهوراً وانتشاراً، والتي تسعى إليه مختلف دول العالم، حيث تخصص لكل عقار تقريباً صفحة كاملة تدون فيه كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار مع كل البيانات المتعلقة به كالمساحة، الرقم، أين يسمح بمراقبتها وإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه لعملية الشهر[5]، توفير الحماية القانونية للمتعاقدین: تتمتع كل التصرفات المقيدة في ظل هذا النظام بحماية قانونية وحصانة تامة، ومن كل غش أو تدليس[6].، والحقوق العينية العقارية من كل الشوائب التي قد تلحق به