



قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨

قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢٩ ديسمبر عام ٢٠٢٢.

الجريدة الرسمية - العدد ١٦ مكرر (ب) - في ٢٣ أبريل سنة ٢٠١٨

قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨

في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري
في المجتمعات العمرانية الجديدة

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢٩ ديسمبر عام ٢٠٢٢)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

مادة (١):

تُنشأ بقرار من وزير العدل في كل مجتمع عمراني جديد مأمورية للشهر العقاري أو أكثر، تتولى دون غيرها شهر المحررات الخاصة بجميع التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال أو تقرير حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها، وكذلك شهر الأحكام النهائية المثبتة أو المقررة لشيء من ذلك.

ويكون شهر هذه المحررات والأحكام بطريق الإيداع أو التسجيل أو القيد بحسب الأحوال، وذلك كله دون الإخلال بأحكام المواد (٩، ١٠، ١٥، ٤٦، ٤٧) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.



مادة (٢):

تتولى مأمورية الشهر العقاري المنشأة وفق أحكام هذا القانون، مباشرة الاختصاصات المقررة لمكاتب الشهر العقاري وفقاً للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون التنظيم الداخلي لتلك المأموريات، وقواعد سير العمل فيها، وكذا القواعد المنظمة لدفاتر الشهر ودفاتر الفهارس اليدوية أو المميكنة.

مادة (٣):

تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإرسال المحررات المتضمنة ما قامت به من تصرفات في شأن الأراضي والمنشآت والوحدات الداخلة في نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة والواجبة الشهر إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة المشار إليها في المادة (١)، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون، أو خلال ستين يوماً من تاريخ إجراء التصرف وذلك بالنسبة للتصرفات التالية على نفاذه.

ولا يترتب على هذا الإرسال ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمستندات التي يجب تضمينها أو إرفاقها بالمحررات المشار إليها.

مادة (٤):

تقدم طلبات الشهر إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصدر بتحديد قرار من وزير العدل.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمستندات التي يجب أن تشتمل عليها هذه الطلبات، وكذلك القواعد والإجراءات الخاصة بما يجب استيفاؤه من هذه البيانات والمستندات.

وفي جميع الأحوال، يلزم توقيع هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات، أو ممن يكون المحرر صادراً لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.



ويكون شهر المحررات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الأراضي والمنشآت والوحدات الداخلية في نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة بطريق الإيداع، وذلك بعد سداد مقدم الطلب للرسوم المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون.

وتصدر المأمورية قرارها بشهر المحرر أو برفض الشهر موضحاً أسباب الرفض، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم المستندات.

مادة (٥):

يكون التظلم من القرارات الصادرة برفض طلبات الشهر خلال ثلاثين يوماً من إخطار مقدم الطلب بكتاب موسى عليه بعلم الوصول بالقرار المتظلم منه.

وتختص بنظر التظلمات لجان تشكل برئاسة قاضٍ بمحكمة الاستئناف على الأقل، وعضوية اثنين من موظفي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أحدهما قانوني والآخر هندسي، على ألا يكونا قد سبق لهما الاشتراك في أي أعمال تتعلق بالقرار المتظلم منه، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد تشكيل هذه اللجان، ونظام عملها.

وفي جميع الأحوال، يكون الفصل في التظلمات المشار إليها في الفقرة السابقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها.

مادة (٦):

يُستحق عن كل تصرف تشمله المحررات التي يتم شهرها وفقاً لأحكام هذا القانون الرسوم المقررة وفقاً لقانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤

مادة (٧):

تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتزويد مأموريات الشهر العقاري المختصة بجميع البيانات الخاصة بالأراضي والمنشآت والوحدات الكائنة بنطاق المجتمعات العمرانية الجديدة سواء المبيعة منها أو المخصصة أو غيرها من الوحدات التي ما زالت مملوكة للهيئة.



على أن يتم ذلك الإخطار خلال ستين يوماً من تاريخ إجراء البيع أو التخصيص، أو خلال ثلاثين يوماً بالنسبة لما سبق بيعه أو تخصيصه قبل العمل بهذا القانون.

مادة (٨):

يلتزم المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتقديم طلب الشهر وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون، أو تاريخ التصرف اللاحق على العمل بها.

وفي حالة عدم تقديم الطلب المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، أو تقديمه بعد الميعاد المذكور، أو عدم استكمال إجراءات الشهر لسبب يرجع إلى المتصرف إليه، يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شهر التصرف على نفقة المتصرف إليه، سواء كان صادراً منها مباشرة أو من الغير، وفي جميع الأحوال، يكون لصاحب الشأن طلب شهر التصرف على نفقته، وذلك كله وفقاً للضوابط المقررة باللائحة التنفيذية لهذا القانون. (١)

مادة (٩):

على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركات توزيع الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الجهات ذات الصلة عدم نقل المرافق إلى اسم المالك الجديد إلا بعد التأكد من إشهار ملكية مقدم طلب الشهر.

مادة (١٠):

تكون جميع المحررات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة وفقاً للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون حجة على الكافة من وقت شهرها.

مادة (١١):

تسري أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون.



مادة (١٢):

تُلغى المادة (٢٦) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، كما يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (١٣):

يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوماً من تاريخ العمل به.

مادة (١٤):

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لمرور ستين يوماً على تاريخ نشره.

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، ويُنفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٧ شعبان سنة ١٤٣٩ هـ.

(الموافق ٢٣ أبريل سنة ٢٠١٨ م).

عبد الفتاح السيسي

(١) يستبدل نص المادة (٨) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٥٢ تابع (أ) في ٢٩ / ١٢ / ٢٠٢٢.