



قرار وزارة العدل رقم ٨٥٤٧ لسنة ٢٠١٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لآخر تعديل صادر فى ٤ من يناير عام ٢٠٢٣.

الوقائع المصرية - العدد ٢٢٦ تابع - فى ٩ أكتوبر سنة ٢٠١٨

وفقاً لآخر تعديل صادر فى ٤ من يناير عام ٢٠٢٣

وزير العدل

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى القانون المدنى ؛

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ برسوم التوثيق والشهر وتعديلاته ؛

وعلى القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن بعض احكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر

(الباب الاول)

فى تكوين واختصاصات مأموريات الشهر العقارى

بالمجتمعات العمرانية الجديدة



مادة (١)

يتولى تنفيذ احكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ مأموريات الشهر العقارى المنشأة بقرارات وزير العدل بالمجتمعات العمرانية الجديدة ، وتلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوفير الاماكن الملائمة لهذه المأموريات.

مادة (٢)

تختص مأموريات الشهر العقارى المنشأة بالمجتمعات العمرانية الجديدة دون غيرها - بالاختصاصات الآتية:

(أ) شهر المحررات المتعلقة بجميع التصرفات التى من شأنها إنشاء او نقل او تغيير او زوال او تقرير حق من الحقوق العينية الاصلية او التبعية المتعلقة بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصها .

(ب) شهر الاحكام النهائية المثبتة او المقررة لاي من التصرفات المنصوص عليها بالبند (أ) من هذه المادة .

(ج) شهر حق الإرث .

(د) شهر صحف الدعاوى وأوراق الاجراءات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية .

مادة (٣)

تباشر مأموريات الشهر العقارى المنشأة بالمجتمعات العمرانية الجديدة ذات الاختصاصات المقررة لمكاتب الشهر العقارى وفقا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ولائحته التنفيذية ، ويطبق ما بهما من احكام فيما لم يرد بشأنه نص خاص بهذه اللائحة .

مادة (٤)

تشكل كل مأمورية برئاسة مدير يعاونه عدد كاف من الاعضاء الفنيين والموظفين الإداريين، ويحل اقدم الاعضاء محل المدير حال غيابه.



مادة (٥)

تتكون كل مأمورية من :

قسم هندسى .

قسم مالى .

قسم للشهادات العقارية .

قسم للسكرتارية والقيودات .

قسم للمحفوظات .

ويعمل بهذه الاقسام عدد كاف من الموظفين الإداريين والفنيين المتوسطين والكتاب ومعاونى الخدمة.

(الباب الثانى)

اجراءات الشهر

مادة (٦)

تشهر بطريق الايداع قرارات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة المتضمنة نقل الولاية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (٧)

تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتزويد مأموريات الشهر العقارى المختصة بجميع البيانات والعقود والخرائط والرسومات والتراخيص الخاصة بالمجموعات السكنية ، وبالاراضى والمنشآت والوحدات الكائنة بنطاق المجتمعات العمرانية الجديدة سواء المباعة منها او المخصصة ، كما تلتزم الهيئة بتزويد ذات المأموريات بكل تغيير يطرا على شىء من ذلك .



على ان يتم ذلك الاخطار ستين يوما من تاريخ اجراء البيع او التخصيص او التغيير المشار اليه فى الفقرة او خلال ثلاثين يوما بالنسبة لما سبق بيعه او تخصيصه قبل العمل بهذا القانون.

مادة (٨)

- (أ) الاسم الرباعى لمقدم الطلب وصفته .
 - (ب) محل الاقامة والرقم القومى .
 - (ج) رقم الهاتف والبريد الالكترونى - ان وجد -
 - (د) موضوع الطلب .
 - (هـ) بيانات العين محل التعامل (الموقع- المساحة - الحدود) .
 - (و) اسماء المتصرف والمتصرف اليه رباعية ومحال اقامتهم والرقم القومى والهواتف الخاصة بهم والبريد الالكترونى . (١)
- مادة (٨ مكرراً)

يُحصل مبلغ مائة جنيه مقابل تكلفة نسخة النموذج المشار إليه بالمادة السابقة. (١)

مادة (٩)

يجب ان ترفق بطلب الشهر المستندات التالية :

- ١- اثبات صفة المتعامل اذا لم يكن هو المتصرف او المتصرف إليه ، وذلك دون اخلال بما ورد بالفقرة الاولى من المادة (٢٥) من هذه اللائحة.
- ٢- بيان بالمستندات المثبتة للملكية فى التصرفات العينية واحكام صحة التعاقد والقسمة متى بنى اى منها على الاقرار او التسليم بالطلبات او الصلح وتوثيق الصلح واثبات ما اتفق عليه الخصوم بمحضر الجلسة واوامر الاختصاص ، وتتحقق المأمورية من خلال مراجعتها من سلامة هذا البيان.
- ٣- مشروع المحرر المراد شهره مكتوبا على الورق المدموغ الخاص بالشهر العقارى .



٤- ما يفيد نهائية الاحكام المراد شهرها ، وكذلك تقديم العقود المنظورة فى الدعوى اذا كان المطلوب شهره حكم بصحة تلك العقود .

٥- فى حالة شهر التصرفات والاحكام المثبتة لحق من الحقوق العينية التبعية يرفق بطلب الشهر سند الدين.(١)

مادة (١٠)

يتسلم من قدم الطلب ايصالا مبينا به رقم وتاريخ قيد الطلب بدفتر الطلبات ، والمستندات المقدمة معه ، وتاريخ الحضور للمأمورية لمتابعة السير فى اجراءات الشهر او لاستيفاء ما تطلبه المأمورية من مستندات او بيانات او رسوم على ان يكون هذا التاريخ فى مدة اقصاها سبعة ايام من تاريخ تقديم الطلب مشفوعا بالمستندات .

مادة (١١)

فى حالة استيفاء المستندات ، يلزم لقيام المأمورية بالتزامها بالشهر خلال المدة المحددة قانونا حضور الاطراف المعنية ، او من يقوم مقامهم ، إليها لتوثيق المحرر او التصديق على توقيعات الاطراف فيه ان كان عرفيا ، وذلك خلال خمسة ايام من انتهاء المدة المشار إليها فى المادة السابقة. واذا لم يحضروا خلال المدة المشار إليها بالفقرة الاولى ، اصدرت المأمورية قرارها برفض الشهر ، وذلك بعد انتهاء المدة المشار إليها بالفقرة الخامسة من المادة (٤) من القانون.

مادة (١٢)

مع مراعاة المواعيد المقررة قانونا ، لمأمورية الشهر العقارى المختصة من تلقاء نفسها او بناء على طلب صاحب الشأن ان تستوفى ما نقص من البيانات السابق الاشارة إليها فى المادتين رقمى (٨ ، ٩) من هذه اللائحة وخاصة فيما يتعلق بوصف العقار واصل الملكية او الحق العينى ، وذلك على نفقة صاحب الشأن .



مادة (١٣)

متى رفض الطلب ، وانقضت مدة التظلم ، وحفظت أوراق الطلب ولنذوى الشأن التقدم بطلب جديد وبإجراءات جديدة مع الاستفادة فى الطلب الجديد من الرسم السابق سداه ان لم يكن قد استرده .

مادة (١٤)

ينشأ سجل به استمارة لكل عقار مشتملة على كافة البيانات والمستندات المرسله من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للمادة (٧) من هذه اللائحة وتدون بيانات طلبات الشهر والمحركات المشهورة فى هذا السجل ، وذلك وفقا لاسبقية تقديمها ، ويرفق بهذا السجل صورة من كل طلب يقدم بشأن العقار ، مع مراعاة اخطار الهيئة باى تغيير فى بيانات هذا السجل بصفة دورية .

مادة (١٥)

يعد بكل مأمورية دفتر تثبت فيه طلبات الشهر بارقام متتابعة بحسب اسبقية تقديمها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة .

ولا يجوز اجراء كشط او محو او شطب او تحشير فى ذلك الدفتر .

ويجب ان يؤشر مدير المأمورية او من يفوضه على كل صفحة من صفحاته ، وكذا عند انتهاء العمل فى كل يوم .

مادة (١٦)

اذا قدم للمأمورية اكثر من طلب فى شأن عقار واحد فيجب ان تبحث هذه الطلبات وفقا لاسبقية تدوينها فى الدفتر المشار إليه فى المادة السابقة ، ولا يجوز ان بشهر محرر لطلب لاحق قبل البت فى الطلب السابق .

واذا تبين للمأمورية ان المحرر الذى سبق شهره ناقل للملكية تعين الامتناع عن شهر محرر الطلب اللاحق ان كان ناقل للملكية .

مادة (١٧)



تصدر المأمورية المختصة قرارها بشهر المحرر او برفض الشهر موضحة اسباب الرفض خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم المستندات إليها .

وتثبت المأمورية على المحرر وفي دفتر الشهر رقم وتاريخ قيد الطلب .

كما تتولى المأمورية توثيق المحررات المعدة للشهر او التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها وكذلك التوكيلات الواردة على العقارات الواقعة فى دائرة اختصاصها .

مادة (١٨)

اذا اقتضت الضرورة تصحيح خطأ مادي فى دفتر الشهر وقع ممن يكون الدفتر فى عهده ووجب اعتماد هذا التصحيح من مدير المأمورية اذا كشف الخطأ يوم حصوله .

واذا كشف الخطأ فى ميعاد لاحق ووجب اعتماد التصحيح من مدير المأمورية و أحد مفتشى إدارة التفتيش الفنى، وفى هذه الحالة يحزر محضر توضح فيه اسباب الخطأ وكيفية كشفه .

وفى الحالتين المشار إليهما ، واذا اقتضى التصحيح فى الدفتر تصحيحا مقابلا فى المحررات والفهارس ، اجرى التصحيح بنفس الاجراءات .

مادة (١٩)

ينشا بكل مأمورية فهارس يدوية او ميكنة - حسب الاحوال - ويتم القيد فيها طبقا لذات الاجراءات المعمول بها بمكاتب الشهر العقارى ، ويراعى ان يخصص فهرس لكل مدينة تدرج فيه اسماء جميع اطراف المحررات.

مادة (٢٠)

تقوم المأمورية بحفظ اصول المحررات والقوائم التى تم شهرها ومرفقاتها بحسب ارقامها المتتابعة. وتعد من النسخة الاصلية صورتان فوتوغرافيتان ، تسلم احدهما للطالب بعد التاشير عليها بمطابقتها للاصل، وترسل الثانية لإدارة المحفوظات بالمصلحة.



(الباب الثالث)

فى التاشيرات الهامشية والايذاع

اولا - التاشيرات الهامشية

مادة (٢١)

يعد بكل مأمورية من مأموريات الشهر دفتر تدرج فيه طلبات التاشير الهامشى بارقام متتابعة حسب اسبقيتها مع ذكر التاريخ والساعة وما تم بشأنها .

ويوقع مقدم الطلب بالعلم بوجود استيفاء ما تطلبه المأمورية من مستندات او بيانات خلال اجل لا يجاوز سبعة ايام من تاريخ قيد الطلب .

ويجب على من يتلقى الطلبان يعطى لمن قدمه ايصالا مبينا به الرقم المتتابع وتاريخ اليوم .

مادة (٢٢)

تثبت المأمورية التاشيرات الهامشية فى هامش المحرر المتعلقة به او فى ورقة تلتحق بهذا المحرر .

وتشتمل هذه التاشيرات على اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل اقامته وبيان نوع المحرر المشهر المراد التاشير فى هامشه ورقم وتاريخ شهره والسند الذى يبيح التاشير مع ايضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التى صدر عنها واسماء ذوى الشأن فيه .

ويجب ان يكون الطلب مصحوبا بالمستند الذى يبيح التاشير وبسائر الأوراق المؤيدة له .

مادة (٢٣)

مع عدم الاخلال باحكام المادتين السابقتين ، تسرى على طلبات التاشير الهامشى ، فيما يتعلق ببحثها وقبولها ورفضها وتنفيذها والتظلم منها وحفظها الاجراءات المبينة بالباب الثانى من هذه اللائحة .

ثانيا - الايذاع



مادة (٢٤)

استثناء من احكام الباب الثانى من هذه اللائحة ، يكون شهر المحررات المتضمنة تصرفات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى الاراضى والمنشآت والوحدات الداخلة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة بطريق الايداع فى المأمورية المختصة بعدد سداد المتصرف إليه ما يستحق من رسوم .

وبنسخ المحرر او القرار على الورق المدموغ الخاص بالشهر العقارى وبقدم للمأمورية لشهره بعد اعتماده من الهيئة .

(الباب الرابع)

(تعثر طلب الشهر) (٢)

مادة (٢٥)

يلتزم المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتقديم طلب الشهر وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها فى المادة (٤) من القانون ، والمواد (٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٢) من هذه اللائحة ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية المعدلة بموجب هذا القرار، أو من تاريخ التصرف اللاحق على العمل بها ، بحسب الأحوال .

وفى حالة عدم تقديم الطلب المشار إليه بالفقرة السابقة، 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 التصرف صادرًا منها مباشرة أو من الغير ، وفى جميع الأحوال، يكون لصاحب الشأن طلب شهر التصرف على نفقته. (٢)

مادة (٢٥ مكرراً)

يقدم طلب الشهر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من صاحب الشأن ، بحسب الأحوال ، فى الحالات المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من المادة رقم (٢٥) من هذه اللائحة وفق الضوابط الآتية :



أولاً : إرفاق صورة رسمية من السند القانوني من تصرف الهيئة للمتصرف إليه الأول ، مرفقاً بها نسخة على الورق المعد لكتابة المحررات المشهورة .

ثانياً : فى حالة تقديم الطلب من صاحب الشأن فعلى مأمورية الشهر العقارى المختصة إرسال صورة من الطلب ومرفقاته إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإبداء رأيها فى نقل الملكية منها مباشرة إلى صاحب الشأن ، على أن ترسل الهيئة رأيها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإرسال ، وتصدر المأمورية المختصة قرارها بشهر التصرف أو برفض الشهر موضحة أسباب الرفض خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ ورود رد الهيئة إليها .

ثالثاً : يتم شهر التصرف المشار إليه بالبند أولاً بالإيداع ، وشهر التصرف المشار إليه بالبند ثانياً بالتسجيل بأسبقية لاحقة على الشهر بالإيداع على النحو المنظم بالمواد أرقام (٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٢ ، ٢٤) من هذه اللائحة، مع مراعاة عدم تسليم صورة الشهر إلا بعد سداد الرسوم المستحقة على النحو المبين بالمادة رقم (٨) من القانون.(٢)

(الباب الخامس)

فى لجان نظر التظلمات

مادة (٢٦)

تشكل فى كل مأمورية شهر منشاء وفقاً لاحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ المشار إليه لجنة او اكثر - بحسب الاحوال - لنظر التظلمات من قرارات المأمورية وذلك بقرار يصدر من وزير العدل يحدد به المعاملة المالية لرئيس واعضاء اللجنة .

مادة (٢٧)

تشكل لجنة التظلمات من رئيس بدرجة قاض بمحكمة الاستئناف وعضوية قاض بدرجة رئيس محكمة على الاقل وعضوية اثنين من موظفى الشهر العقارى يكون احدهما قانونى والاخر هندسى. وتصدر اللجنة قراراتها باغلبية الاصوات وفى حالة التساوى يرجح جانب الرئيس .



مادة (٢٨)

يكون لكل لجنة سكرتير يختاره مدير مأمورية الشهر العقاري المختصة .

مادة (٢٩)

يقدم التظلم الى سكرتير اللجنة على النموذج المعد لذلك خلال ثلاثين يوما من اخطار مقدم التظلم بالقرار المتظلم منه يكتب موصى عليه بعلم الوصول ، او باية وسيلة اخرى تحقق العلم، ويتولى رئيس اللجنة تحديد اقرب جلسة لنظر التظلم امام اللجنة ، على ان تنعقد اللجنة مرتين على الاقل شهريا او كلما دعت الحاجة لذلك.

(الباب السادس)

احكام عامة وانتقالية

مادة (٣٠)

يجوز استبدال الدفاتر والطلبات والمستندات المميكنة بالورقية بقرار يصدر من وزير العدل لكل مأمورية على حدة ، ويجوز ان يستبدل الحفظ المميكن بالحفظ الورقى .

مادة (٣١)

طلبات الشهر العقاري او السجل العيني القائمة تنقل تلقائيا الى الدفاتر الجديدة فى صورة كسر اعتيادى بارقام متتابعة بسطا ، وارقام الطلبات القائمة وفقا لاسبقياتها مقاما .

مادة (٣٢)

تحال ما بمكاتب الشهر العقاري من محررات مشهورة وفهارس ومرفقات متعلقة بالعقارات الكائنة فى المجتمعات العمرانية الجديدة الى المأموريات المنشأة بموجب القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ بتنظيم بعض احكام الشهر العقاري فى المجتمعات العمرانية الجديدة .



مادة (٣٣)

ترسل صور من المحررات المشهرة لمأموريات الضرائب العقارية المختصة لتعديل التكلفة بمقتضاها ، وتعتبر المحررات المشهرة بذاتها مستندا مثبتا لبيانات التكلفة ان كان موضوعه يقتضى تغييرا في تلك البيانات.

مادة (٣٤)

لا تقيد بسجلات المأمورية طلبات الشهر التي ترسل بالبريد .

مادة (٣٥)

لا يعتد باى تغيير فى محل اقامة ذوى الشأن والذى دون لدى تقديم الطلب، وذلك قبل المأمورية الا اذا تم اخطارها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

مادة (٣٦)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره.

تحريرا فى ٤ / ١٠ / ٢٠١٨

وزير العدل

المستشار/محمد حسام عبد الرحيم

(١) يُستبدل بنصى المادتين (٨ ، ٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن بعض أحكام الشهر العقاري فى المجتمعات العمرانية الجديدة.

وتضاف الى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن بعض أحكام الشهر العقاري فى المجتمعات العمرانية الجديدة مادة جديدة برقم (٨ مكرراً) وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ المنشور بتاريخ ٣٠ / ٣ / ٢٠٢٢ .



(٢) يستبدل مسمى الباب الرابع (تعثر طلب الشهر) بمسمى (المجموعات السكنية وتعثر طلب الشهر) باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة.

ويستبدل نص المادة رقم (٢٥) باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة.

و تضاف مادة برقم (٢٥ مكرراً) إلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فى شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٧٣ لسنة ٢٠٢٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ٤٤٤٤ تابع أ فى ٢٠٢٣/١/٤.