



منشور فني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصالح

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٦ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إداعة أحكام القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر، ولأنه التنفيذية

و إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٧ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إداعة قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام قرار وزير العدل رقم ٨٥٤٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، يتعين مراعاة ما يلي:-

أولاً: (بشأن نطاق تطبيق القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري المعدل)

١- جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله . وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل . ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية . ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تلتأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم . ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .

ويجوز لمن حصل لصالحه أو مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذي قضى له به . كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على أي من العقارات المقضي له بها أو بجزء منها وسواء كان ذلك شائعاً أو مفرزاً . على حسب الأحوال .

ولا تسرى الفقرة السابقة إذا كان التصرف المقضي به من عقود المقايضة

٢- يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال أو تقرير حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية بطريق التسجيل . وبعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيابة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادة ٩٦٨ و المادة ٩٦٩ من القانون المدني أو الحيابة المصحوبة بسند . ولو كان عرفياً . لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل .

ويترتب على عدم التسجيل عدم الاحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير.

٣- تسرى هذه الأحكام على المناطق التي ينطبق عليها نظام الشهر الشخصي الخاضعة للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل . وكل ما لم يرد بشأنه نص في القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ بشأن نظام الشهر في المجتمعات العمرانية الجديدة . ولا تسرى على المناطق التي تخضع لنظام الشهر العيني الخاضعة للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

ثانياً: (بشأن إجراءات طلبات الشهر بالمأموريات)

٤- تقدم طلبات الشهر للمأمورية المختصة من أصل وصورتين على النموذج المعد لذلك الصادر بشأنه قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ الملشور بالوقائع المصرية - العدد ٧٥ تابع (ج) في ٣٠ مارس سنة ٢٠٢٢ . ويقتصر الطلب على نوع واحد من أنواع التصرفات القانونية أو الوقائع القانونية على عقار واحد . ولا يجوز تعدد النماذج لأنواع مختلفة من التصرفات أو الوقائع القانونية في طلب واحد . ولا تعدد العقارات إلا إذا كانت طبعة الطلب تقتضي تعدد العقارات مثل طلبات المقايضة والقسمة والمبدل . ويجب أن تكون هذه الطلبات موقعا عليها من المتصرف أو المتصرف له في العقود

والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام .



- ٥- يجب أن يشتمل الطلب على بيانات أصحاب الشأن، وموضوع الطلب، والبيانات المساحية للعقار أو جزء منه بحسب الحال، والحقوق العينية التبعية المقررة عليه إن وجدت، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج التي صدر بها قرار وزير العدل المشار إليه بالمادة السابقة .
- ٦- يجوز أن تكون دفاتر مأموريات ومكاتب الشهر العقاري ورقية أو ممكنة بحسب الأحوال ، وذلك على النحو الذي يصدر بتنظيمه قرار من وزير العدل.
- ٧- على من يتسلم الطلب أن يعطي لمن قدمه إيصالاً مبيئاً به رقم ورود الطلب بدفاتر المأمورية، وساعته، وتاريخه، وعدد المستندات المرفقة به.
- يتم بحث الطلب شكلاً والتأكد من إرفاق المستندات المطلوبة والموضحة بالنماذج الصادر بها قرار من وزير العدل، ومتى تبين استيفاء الطلب على هذا النحو يتم قيده بدفتر أسبقية الطلبات خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ وساعة الورد.
- يخطر مقدم الطلب برسالة نصية على رقم الهاتف الموضح منه بالنموذج: بقيد الطلب أو عدم قيده بحسب الأحوال. متى استوفى الطلب شكلاً، واتضح للمأمورية وجود طلب سابق عليه يخطر مقدم الطلب برسالة نصية أنه قد تم قيد طلبه بسجل أسبقية الطلبات وأرجى بحثه لحين الفصل النهائي في الطلب الذي يسبقه. على أن يتم احتساب مدة بحث الطلب من تاريخ الفصل النهائي في الطلب الذي يسبقه. أما بالشير أو بعد فوات عشرة أيام من تاريخ إرسال رسالة نصية تفيد رفض طلبه.
- ٨- في اليوم الذي يتم فيه قيد الطلب أو اليوم التالي على الأكثر يقوم المراجع المساحي بالاطلاع والحصول على بيان مميور يخاتم المكتب الهندسي في ذات يوم طلبه من المستندات الأتية الموحودة طرف المساحة: أ- استمارات التغيير والمراجع المساحية الموحودة بالمكاتب الهندسية للعقارات محل الطلبات المقدمة للمأمورية والمكتب المختص، وذلك للتأكد من عدم وجود أية عقود مشيرة خلال مدة الحماية اللازمة لكسب الملكية ب- الطلبات القائمة وجميع القيود الواردة على استمارات التغيير المساحية للعقارات محل الطلبات القائمة ج- تحفظات جبات الدولة وغيرها المعلاه على استمارات التغيير والمراجع المساحية بالمساحة وذلك لمراعاتها عند اتخاذ أي إجراء بشأن هذه الطلبات. د- سانات الحدود الإدارية لمأموريات الشهر العقاري والمكاتب التابعة لها وفقاً للثابت بالبيانات المساحية المتوفرة لدى المساحة.
- ٩- يتم مراجعة الطلب فنياً وهندسياً ومالياً والتأكد من استيفائه موضوعاً وذلك خلال مدة أقصاها سبعة أيام من تاريخ قيد الطلب بالمأمورية يتم فيها مراجعة الطلب كاملاً والتأكد من استيفائه للقانون والتعليمات أو وجوب استيفاء مسلند أو نقص في إجراءات الطلب . ويتم خلال هذه المدة اخطار صاحب الشأن باستيفاء أوجه النقص أو بتحديد موعد لحضور أطراف الطلب للتوثيق أو التصديق على المحرر بحسب الأحوال .
- ١٠- تُعد بكل مأمورية مجموعة من الخرائط الرقمية أو الورقية المحدثة الخاصة بكل ناحية أو مدينة داخلية في دائرة اختصاصها، ويجوز أن تكون هذه الخرائط ورقية بمقياس رسم (١:٢٥٠٠)، أو رقمية بإحداثيات النظام العالمي (دبليو.جي.اس/٨٤) وذلك بحسب الأحوال. وفي الحالة الأخيرة تتاح هذه الخرائط من خلال الربط الإلكتروني بوحدة الخرائط الرقمية والبيانات المكانية لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.
- ١١- يُؤشر في الخرائط المشار إليها في المادة السابقة بمعرفة المأمورية بأرقام وسنوات طلبات الشهر التي تقدم للمأموريات في الجزء الذي يتعلق به الطلب.



وبعد إتمام شهر المحرر الذي قدم الطلب في شأنه بإشرف في الخرائط برقم شهر المحرر والسنة التي تم فيها،
وفي كافة الأحوال يجوز أن يكون التأشير إلكترونياً، على النحو الذي يصدر بتنظيمه قرار من وزير العدل..

١٢- يُلشأ بكل مأمورية سجل به استمارة لكل عقار أو وحدة مشتملة على كافة البيانات المساحية، وتحفظات جهات الدولة المتعلقة بأي منهما التي ترد إلى المأمورية ورقباً، أو إلكترونياً بحسب الأحوال، وتدوّن به بيانات الطلب وما تم بشأنه وفقاً لأسبقية تقديمه، ويُرفق بالسجل صورة من كل طلب يقدّم في خصوص أي منهما، ويُرجع لهذا السجل عند بحث الطلبات للتأكد من مراعاة أسبقيتها، وما دُوّن في ذلك الشأن. (ومرفق طيه نموذج من الاستمارة) ويُخطر الطالب بحسب الأحوال ببحث طلبه وفقاً لأسبقية تقديمه الثابتة في السجل المشار إليه.

١٣- يرد للمأمورية بيان الرفع المساحي المنصوص عليه بالمادة رقم ٥ بالبند ثانياً من هذه التعليمات، من أي من إدارة المساحة العسكرية، أو وزارة التخطيط (مركز البيانات المكانية)، أو الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء، أو الهيئة المصرية العامة للمساحة، أو أي مكتب مساحي آخر تكون أعماله معتمدة من أي من هذه الجهات.

١٤- يشترط في البيان المشار إليه بالمادة السابقة، أن يكون صادراً على النحو الوارد بقرار وزير العدل رقم ٢٣٢٥ لسنة ٢٠٢٢ وأن يكون بإستقاط وشكل يتوافق مع خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية

١٥- يشترط في بيان الرفع المساحي الصادر من المكتب المساحي المعتمد من جهات الاعتماد المشار إليها في المادة الثالثة عشر بالبند ثانياً من هذه التعليمات توافر المعايير الفنية الآتية:

أ- أن يتم تحميل الرفع المساحي الرقمي بصورته الأصلية مرفقاً به الرفع المساحي الرقمي بعد معالجته من خلال التطبيق الإلكتروني اللازم

ب- أن يكون الرفع المساحي الرقمي قد تم بنظام الإحداثيات العالمي (دبليو. جي. أس / ٨٤)

ج- تحديد الحدود الأربعة (الشمالية، والجنوبية، والشرقية، والغربية) المحيطة بالعقار.

د- أن يتوافق الرفع المساحي الرقمي مع خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية

١٦- بعد انتهاء المأمورية من مراجعة المحرر والتأشير عليه بصلاحيته للشهر يتم توثيق المحرر أو التصديق عليه إن كان عرقياً -على حسب الأحوال- وتخصص دفاتر يدوية أو الكترونية بحسب الأحوال بكل مأمورية لتوثيق المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر أو التصديق على توقعات ذوي الشأن فيها إذا كانت عرقية -على حسب الأحوال- ثم ترفعه في موعد غايته ثلاثين يوماً من تاريخ وروده للمأمورية إلى المكتب التابع له في اليوم التالي على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه، عن طريق أحد الموظفين بالمأمورية، لاستكمال إجراءات الشهر في خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب. وبعد تمام الشير يرسل المكتب إخطاراً للمأمورية بذلك بالطريق المعتاد إن كانت يدوية، أو عن طريق البرنامج إن كانت الكترونية.

١٧- بعد بحث الطلب من كافة النواحي الفنية والمالية والهندسية أن يصدر بشأنه قرار بإشعار التصرف أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز سبعة وثلاثين يوماً من تاريخ ورود الطلب، وحال تجاوز هذه المدة تُتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة في هذا الشأن ضد المتسبب من السلطة المختصة بالتأديب.

١٨- على المأمورية في الحالات التي يوجب القانون أو التعليمات مخاطبتنا لأحد أجهزة الدولة لاستيفاء بيان ما أو الحصول على الموافقات اللازمة لاتمام الشير مثل الحالات التي تفتضي العرض على (رئاسة الجمهورية - رئاسة الوزراء - الأمانة العامة لوزارة الدفاع - جواز تنمية شبه جزيرة سيناء- مكتب شئون تملك غير المصريين) أن تنتظر لحين رد هذه



مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الحبة حتى بعد انقضاء مدة سبعة وثلاثين يوماً الواردة في المادة السابقة . وفور ورود رد هذه الحبة يتم استكمال

إجراءات الشير .. أما في الحالات التي تتطلب تقديم موافقات لحبة من الجيات ويكون صاحب الشأن ملزماً بتقديمها

فيلزم أن يقوم بتقديمها خلال المدة المذكورة في المادة السابقة والا رفض طلبه .

ثالثاً: مراجعة الطلبات المستندة إلى وضع اليد للمدة المكسبة للملكية أو غيرها من الوقائع:

١٩- إذا كان موضوع الطلب، أو أصل الملكية، أو الحق العيني يستند إلى وضع اليد للمدة المكسبة للملكية، أو غيرها من

الوقائع وفقاً لنص المادة (٢٣ مكرراً) من قانون تنظيم الشهر العقاري: فتنطبق الإجراءات التالية:

أ- مع عدم الإخلال بالبند ثانياً من هذه التعليمات، يُقدم الطلب على النموذج المعد لشهر الوقائع المشار إليها في

المادة (١٠) مكرراً من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

ب- على المأمورية في غاية كل يوم أن تخطر المكتب التابعة له بطلبات تحقيق وضع اليد ليتولى المكتب إرسالها إلى

الجريدة المختصة لتقوم بالنشر خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب على نفقة الطالب في إحدى الصحف

اليومية واسعة الانتشار: إعلاناً يتضمن بيانات طلب الشهر، وموضوعه، وبيانات العقار، وإسم المنصرف، ولمن لديه

اعتراض على التسجيل أن يتقدم إلى المأمورية المختصة باعتراضه مقرونًا بالمستندات المؤيدة له في أجل غايته عشرة

أيام من تاريخ النشر.

ويجب أن يكون النشر في النسختين الورقية والإلكترونية للصحيفة، وترفق بالأوراق صورة ضوئية من النشر.

ج- يقوم رئيس المأمورية أو من ينوبه من الأعضاء الفنيين بإجراء معاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد،

ومدته، وسببه، ومدى استكمال شروطه، أو لتحقيق الواقعة المكسبة للملكية على حسب الأحوال، طبقاً

لأحكام القانون المدني أو قانون تنظيم الشهر العقاري بحسب الأحوال، على أن يُحرر بتلك المعاينة محضرٌ

يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب يُذكر فيه أوصافه ومشمولاته طبقاً لحالته في الطبيعة،

وأقوال مقدم الطلب، وجيرة العقار محل الطلب، والحائزون له، والمعارضون بحسب الأحوال، وبصفة عامة

كل من يلزم سماع أقوالهم، ويُوقع على المحضر من الحاضرين، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك

في المحضر مع بيان سبب امتناعه.

د- على المأمورية أن تبدي رأيها في الطلب، ثم ترفعه إلى المكتب موقعاً على مشروعه ومصدقاً على توقيعات

الطالب: مرفقاً به جميع الأوراق والمستندات الخاصة به، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة وعشرين يوماً من

تاريخ تقديمه.

هـ- على المكتب بعد التوقيع على مشروع المحرر عرض الطلب ومرفقاته والاعتراضات المقدمة بشأنه على اللجنة

المنصوص عليها في المادة (٢٣ مكرراً) من قانون تنظيم الشهر العقاري: وفي كافة الأحوال يصدر القرار مسيئاً

بالقبول أو الرفض

رابعاً: مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة:

٢٠- يداع في كافة أنواع الطلبات التأكيد من عدم تداخل العقار محل التصرف موضوع الشير أو وقوعه: ضمن أملاك

الدولة، وذلك عن طريق مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة تنفيذاً لبروتوكول التعاون الرعاي والتي

تمثل الأمانة الفنية أحد أطرافه، وذلك عبر بريد إلكتروني من المأمورية، لحين الربط الإلكتروني، على أن يتضمن

البريد الإلكتروني موافاة المأمورية عما إذا كان محل التعامل متقاطعاً أو متداخلاً أو واقعاً كلياً أو جزئياً بأي من أصول

الدولة العامة أو الخاصة أو جهات الولاية أو محل منازعة قضائية من أي من تلك الجهات من عدمه على أن يشار في

البريد الإلكتروني إلى إفادة المأمورية في موعد غايته أربعة وعشرون ساعة من تاريخ وصوله للجنة في حالة الإجابة



مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

السلبية وثمان وأربعون ساعة في حالة الإجابة بوجود تداخل . على أن يشار إلى أن الرد يكون على ذات البريد الإلكتروني المرسل منه.

خامساً: (شهر حق الإرث)

٢١- يقدم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها . ويجب أن يكون موقعاً من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو من ذوي الشأن . وأن يشتمل على بيانات المورث والورثة . وكذلك البيانات والمستندات الآتية:

أ- خريطة رسمية رقمية مبين بها بيانات وإحداثيات العقار أو الوحدة محل التسجيل أو أي مستند رسمي آخر يحمل ذات البيانات .

ب- السند القانوني لطلب التسجيل .

ج- إقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار محل التسجيل - إن وجدت.

٢٢- يجب أن يُرفق بالطلب الأوراق الآتية :

أ- الإشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الإرث .

ب- سند ملكية المورث على أن يُراعى في شأنها حكم المادة ١٢٨ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ . فإذا تعذر تقديمه فتتبع الأحكام الواردة في البند ثالثاً من هذه التعليمات.

سادساً: (إجراءات الشهر بالمكتب)

٢٣- يعد بكل مكتب سجل أسبقية للمحررات المعدة للشهر التي تُرفع أو تُقدم لمكتب الشهر. وذلك بأرقام متتابعة حسب

أسبقية تقديمها أو رفعها - حسب الأحوال - مع ذكر التاريخ والساعة. ويؤشر في هذا السجل برقم الشهر وتاريخه.

كما يُعد بكل مكتب سجل لشهر المحررات تثبت فيه بيانات المحررات والقوائم المقدمة للشهر بأرقام متتابعة بحسب

أسبقية قيدها بسجل الأسبقية. ويكون هذا السجل مرقم الصفحات. وموقعاً على كل ورقة من الأمين العام أو من

يندبه لذلك. ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه.

ويجب أن يُؤشّر أمين المكتب أو الأمين المساعد عند انتهاء العمل في كل يوم بما سبق في السجلات المنصوص عليها في

هذه المادة مع التوقيع منه .

٢٤- تُقدم المحررات وقوائم القيد التي يُراد شهرها لمكتب الشهر المختص من نسخة أصلية على الورق المؤمن المخصص

لشهر المحررات.

ويوضع على النسخة الأصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها. مع تاريخها. وبيان ساعة إثباتها في سجل

الشهر المشار إليه في المادة (١٦) من اللائحة التنفيذية) وبوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد.

وتُعد من النسخة الأصلية صورتان تُسلم إحداها للطلاب بعد التأشير بمطابقتها للأصل. وترسل الأخرى لإدارة

المحفوظات بالمكتب الرئيسي.

سابعاً: (التظلم من قرارات مأموريات الشهر العقاري)

٢٥- يحق لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو رفض طلبه أن يتقدم بالمحرر نفسه أو المحرر مصحوباً بالقائمة

-على حسب الأحوال - وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغه بقرار الاستيفاء أو الرفض ويطلب من أمين المكتب

إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً وقتباً بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من

المحررات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على



٢٦- ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على ألف جنيه تسترد في حالة الإبقاء على الرقم الوقي . ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب .

وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقماً وقتياً في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر فوراً إل قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها .

ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً خلال سبعة أيام من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة . ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً .

٢٧- في حالة وجود طلب لاحق لاتب السرفه الا بعد التظلم

ثامناً : (الشهر بالإيداع)

٢٨- يجوز أن تشير بطريق الإيداع، المحررات التي تجيز القوانين الأخرى أو قرارات رئيس الجمهورية أو قرارات رئيس مجلس الوزراء شهرها بهذا الطريق .

٢٩- الشهر بالإيداع طرية استثنائية من طرق الشهر يستثنى من المدد والمواعيد الواردة بهذه التعليمات

ثاسعاً : (الطلبات القائمة)

٣٠- عند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولم يقدم بشأنه طلب لاحق نفاذاً لأحكام القانون المذكور فيتم السير في هذا الطلب ويشهر وفقاً لأحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله ، وإذا لم يشير خلال مدة السنة المنصوص عليها في هذا القانون ولم يقدم طلب بمره في المواعيد القانونية ينتهي بعضى المدة ، ولا يجوز تحديده .

٣١- عند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وقدم على ذات العقار طلب لاحق وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على السامورية أن تخبر صاحب الطلب السابق بأن يتم إنهاء إجراءات الشهر في مدة أقصاها خمسة عشر يوماً وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول، على أن تبدأ سريان المدة بشأته من تاريخ استلام الخطاب ، فإذا انتهت المدة ولم يتم إنهاء الشهر أسقطت أسبقته .

عاشراً : الأحكام الخاصة بالمجتمعات العمرانية الجديدة :

٣٢- تراعى هذه التعليمات بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة الخاضعة لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ فيما لم يرد به نص في هذا القانون أو لانتحه التنفيذية أو التعليمات المنظمة لها .

٣٣- يجوز لصاحب الشأن أن يقدم لمأموريات الشهر العقاري الخاضعة للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ شهادة بيانات رفع مساحي رقمي بشرط أن يكون معتمداً من جواز المدينة ، وإذا قدم دون اعتماد الجواز يتعين على المأمورية إرساله للجواز للاعتماد وفور اعتماده ووروده في المدد القانونية للطلب تستكمل الاجراءات .

٣٤- بالنسبة لطلبات تحقيق وضع اليد في المجتمعات العمرانية الجديدة يطبق عليها ذات الأحكام والمدد الواردة بالمادة رقم ١٩ بالبند ثالثاً من هذه التعليمات باستثناء العرض والشهر بالمكتب . فيتم الفصل في محضر تحقيق وضع اليد وشهره بذات المأمورية .

٣٥- بالنسبة للملحوظة الثانية الواردة بالنماذج الخاصة بطلب شهر عقاري طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ (مجتمعات عمرانية جديدة) وموضوعه شهر حكم أو شهر عرضة دعوى والمتضمنة "لن يتم قيد الطلب الا اذا كان التصرف المطلوب شهره تالياً على شهر تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" فان ذلك يسري في حالة



وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

عدم اختصاص الحجة صاحبة الولاية " هيئة المجتمعات العمرانية" أما في حالة اختصاصها في العريضة أو الحكم فيتم قيد الطلب والسير في الاجراءات.

٣٦- في حالة تقديم طلب تحقيق واقعة مادية لعقار يقع داخل المجتمعات العمرانية الجديدة فإنه لن يتم قيد الطلب الا اذا كان التصرف المطلوب شربه نالماً على شبر تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وفي حالة توالى السندات دون شبر أي منها، فإنه يتعين شبر الحلقة الأولى الصادرة من الحياز أولاً. ثم يقدم طلب آخر لتحقيق الواقعة المادية وفي هذه الحالة تحسب مدة التقادم من تاريخ نشوء الحق لا من تاريخ شبر الحلقة الأولى.

حادي عشر: (أحكام عامة)

٣٧- على المأموريات المختصة أن توثق المحررات التي يطلب شبرها . أو تصدق على توقيعات ذوي الشأن فيها إن كانت عرفية . ولها كذلك أن توثق التوكيلات وغيرها من المحررات أو تصدق على توقيعات ذوي الشأن فيها متى كانت متعلقة بحق عيني عقاري يدخل في دائرة اختصاصها .

ويشترط فيمن يتولى التصديق من موظفي المأمورية أن يكون قد أدى اليمين القانونية
٣٨- في الحالة التي ينطبق عليها نص المادة (١٠ مكرراً) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ يجوز تسجيل ملكية وحدة من العقار . أو جزء منه . وفي هذه الحالة تُذكر بياناته . ووصفه . وموقع التعامل فيه .

٣٩- يحث في الحالات التي تستلزم بحث الملكية التأكيد من عدم تداخل العقار محل الشبر أو وقوعه ضمن أملاك الدولة العامة أو الخاصة أو الغير .

٤٠- في حالة اختلاف بيان الرفع المساحي المقدم من المواطن عن بيان الرفع المساحي الدارج في منطوقه التحقق والمنشور علي خريطة الأساس المنصوص عليها في المادة ١٤ من هذه التعليمات . يتم رفض الطلب . وكذلك في حالة عدم تواجد بيان الرفع المساحي المقدم من المواطن بتطبيق التحقق وخريطة الأساس .

ثاني عشر: يلغى كل ما يخالف ذلك من تعليمات.

ثالث عشر: على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث . والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين . والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع
جمال عبد الحفيظ

الأمين العام
محمد عبد الحفيظ

الأمين العام المساعد
محمد عبد الحفيظ

الإدارة العامة للبحوث القانونية
محمد عبد الحفيظ



منشور فني رقم ٢١ بتاريخ ٢٨ / ٦ / ٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق ولروعاها

والإدارات العامة بالمصالح

نصت الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على:- يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب .

والحاقاً بالمشور الفني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ بشأن نطاق تطبيق القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ والذي نص في المند تاسعاً: الطلبات القائمة

"عند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولم يقدم بشأنه طلب لاحق لفاذاً لأحكام القانون المذكور فيتم السير في هذا الطلب ويشهر وفقاً لأحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله . وإذا لم يشهر خلال مدة السنة المنصوص عليها في هذا القانون ولم يقدم طلب بمدة في المواعيد القانونية ينتهي بمضي المدة . ولا يجوز تجديده "

والحاقاً بالكتاب الدوري رقم ٣٥٤ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٢ بشأن الإجراءات المتبعة بخصوص الطلبات القائمة بمراحل الشهر الخاضعة للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢

ولما كان يشترط لقبول طلب الامتداد ان يقدم قبل نهاية السنة الاولى بأسبوعين علي الأقل وأن يتفق في بياناته مع بيانات الطلب الأول المطلوب امتداده وأداء الرسم المطلوب عنه وإلا كان طلباً جديداً بأسبقية جديدة . ويتعين في الحالة الأخيرة أن يقدم الطلب في ضوء أحكام القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢

بناءً عليه

تنظيماً لعملية قبول طلبات الامتداد في المواعيد القانونية المنصوص عليها في القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ براعي مبي تم قيد أول طلب بدفتر الوارد العام الكترونياً وفقاً للقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ أن يتم السير في إجراءات قبول طلبات الامتداد بالمأموريات علي النحو التالي :-

أولاً :- براعي تقديم طلب امتداد لطلب قائم بالمأمورية وفقاً لأحكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قيد الطلب برقم وارد بدفتر وارد عام المأمورية . ويتم التأشير بدفتر الطلبات القديمة بخانة الملاحظات بما يفيد تقديم طلب بالامتداد . مع بيان رقم الايصال المسدد به الرسوم عنه علماً بأن تاريخ هذا الايصال هو المعول عليه اثباتاً لوقت وتاريخ تقديم الطلب مع التأشير كذلك بخانة الملاحظات برقم وروده بدفتر الوارد العام ومراعاة تلبية رقم الوارد وتاريخه والرسوم علي طلب الامتداد وعلي اصل الطلب الموجود بالمأمورية ويرفق به ايصال سداد الرسم . علي ان يتم اخطار المكتب الرئيسي بكل طلب امتداد في ذات يوم تقديمه او في اليوم التالي علي الأكثر .

ثانياً :- عند تقديم طلب للمأمورية طبقاً لأحكام القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ يتم التواصل مع مسئول الدعم الفني لاتخاذ اللازم تقنياً لإدراج الرقم التالي لرقم الطلبات بالمأمورية بالتطبيق . بحيث يكون الطلب المقدم طبقاً للقانون المذكور تالياً لرقم آخر طلب قدم بالمأمورية .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية



مجلس القضاء الأعلى

ك. أمية عام
١٠٦٢
٤٤١٦/٥٠

وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ٢٢ بتاريخ ٤/٧/٢٠٢٢
إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
والإدارات العامة بالمصالح

نصت المادة ٧ مكرراً من اللائحة التنفيذية لثانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه "على من يشتم الطلب أن يعطى لمن قدمه إيصالاً مبيّناً به رقم ورود الطلب بدقاتر المأمورية، وساعته، وتاريخه، والمستندات المرفقة به يُخطر مقدم الطلب برسالة نصية على رقم الهاتف الموضح منه بالنموذج، بغيد الطلب أو عدم قبده بحسب الأحوال . متى استوفى الطلب شكلاً، وانضح تمامورية وجود طلب سابق عليه يُخطر مقدم الطلب برسالة نصية أنه قد تم قبده بحسب أسبقية الطلبات وأرجن بحثه لحين الفصل النهائي في الطلب الذي يسبقه، على أن يتم احتساب مدة بحث الطلب من تاريخ الفصل النهائي في الطلب الذي يسبقه ."

كما نصت المادة ١٤ مكرراً من اللائحة "إذا كان موضوع الطلب، أو أصل الملكية، أو الحق العيني يستند إلى وضع اليد لعدة المدة العكسية للملكية، أو غيرها من الوقائع وفقاً لنص المادة (٢٣ مكرراً) من قانون تنظيم الشهر العقاري؛ فتتبع الإجراءات التالية: ١- ٢- ٣- على المأمورية أن تنشر خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب على نفقة الطالب في إحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار؛ إعلاناً يتضمن بيانات طلب الشهر، وموضوعه، وبيانات العقار، واسم المتصرف، ولمن لديه اعتراض على التسجيل أن يتقدم إلى المأمورية المختصة باعتراضه مقروناً بالمستندات المؤيدة له في أجل غايته عشرة أيام من تاريخ النشر. ويجب أن يكون النشر في النسختين الورقية والإلكترونية للصحيفة، وترفق بالأوراق صورة ضوئية من النشر."

وبناء عليه

تكون صياغة الرسائل النصية التي ترسل لمصاحب الشأن وكذا صياغة نموذج الاعلان عن طلب اشهار تحقيق واقعة مادية على النحو التالي :

الرسائل النصية:

- في حال قيد الطلب تكون الرسالة " تم قيد طلبكم الوارد برقم في // برقم أسبقية في // "
- في حال عدم قيد الطلب تكون " لم يتم قيد طلبكم الوارد برقم في // لعدم استيفاء المستندات "
- في حال قيد الطلب ووجود طلب سابق عليه تكون الرسالة " تم قيد طلبكم الوارد برقم في // برقم قيد في // وأرجن بحثه لحين الفصل النهائي في الطلب السابق رقم في // ."

نموذج الاعلان عن طلب اشهار تحقيق واقعة مادية على النحو التالي

تعن مأمورية الشهر العقاري بـ عن تقدم الطلب رقم بتاريخ // وموضوعه تحقيق واقعة مادية والصادر لصالح السيد / على العقار / الوحدة رقم الدور شارع قسم حي مركز/ مدينة محافظة وتاريخ التحقيق على الطبيعة // وتدعو المأمورية من لديه اعتراض على التسجيل أن يتقدم تمامورية باعتراضه مقروناً بالمستندات المؤيدة له في أجل غايته عشرة أيام من تاريخ النشر ."

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذ

رئيس القطاع
صالح محمد علي

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

٢١١٥

٤٤١٦/٥١



مكتب الجوازات
رقم ١٧٠٢٠٠
تاريخ ١٤٠٩/٠٤

وزارة العدل
الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٤٦) بتاريخ ١٤٠٩/٠٩/٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري وأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالصلح

نصت المادة ١٢٣ من القانون المدني على " (١) إذا لم يكن محل الإلتزام معينا بذاته ، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلا.

(٢) ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره..... "

ونصت المادة ٨٥٦ من القانون المدني نصت على :

(١) إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فتمم بدون شركاء في ملكية الأرض و ملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الأسس والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع التلبيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .

(٢) وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون تصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، وليس لملك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذي يملكه

ونصت المادة ١٠ مكررا من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المضافة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المذكور على " يجوز أن تشهر الواقع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل ، وبعد من هذه الواقع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيزة المكسبة للملكية وفقا لأحكام المادتين (٩٦٨ ، ٩٦٩) من القانون المدني أو الحيزة المسحوبة بسند ، ولو كان عرفيا ، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل..... "

مفاد ذلك أن تلك الملكية وإن كانت لملك مختلفين إلا أنها تنقسم في كياتها إلى أجزاء مفرزة متمثلة في الطبقات والشقق والتي تكون ملكية مستقلة لملكها وأجزاء شائعة إجباريا دائما لا تقبل القسمة تتمثل في الأجزاء المتعلقة بالارتفاع المشترك بين جميع الملاك تخصم جميعا كل بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها ، يملكها مع غيره - ملاده تملك جميع الملاك وحدات العقار للأجزاء المشتركة المعدة بطبيعتها لخدمة وانتفاع الوحدات السكنية وأن جميع الأجزاء ملكية شائعة بين ملاك الوحدات.

بناء عليه

بشأن طلبات تحقيق الواقع المعية لوحدة طبقا للمادة ١٠ مكررا من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المضافة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ يراعى الآتي :-

أولا / في حالة عدم وجود بيان لحصة الشقة في أرض العقار بالسند العرفي فإن ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة بدون شركاء في ملكية الأرض و ملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالف ذلك.

ثانيا / فيما عدا البند السابق يراعى الآتي :

[١] إذا رغب صاحب الشأن شمول طلبه على حصة للوحدة محل التعامل في أرض العقار يلزم أن تكون هذه الحصة محددة مقدارا تحديدا نائيا للجهة لا ليس فيه بالمستندات المقررة قانونا للدلالة على توافر الحيزة وشروطها.

[٢] أما بشأن حصة الوحدة في الأجزاء المشتركة - حال عدم تحديدها بالمستندات المقررة قانونا للدلالة على توافر الحيزة وشروطها نوعا ومقدارا - فيكفي التحديد نوعا للأجزاء المشتركة بهذه المستندات أو ثبوتها بمراجع المأمورية أو المراجع المساحية للعقر .

ثالثا / على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المصاعدين والجهاز الإشرافي مراعاة ذلك.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع
جمال ربيع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مستشار
رئيس
الشهر العقاري والتوثيق
١٤٠٩/٠٩/٢٠٢٢

المحفوظات ٦٧٩٢
٢٠٢٢/١٠/٢٩

مضور في رقم ٣٥ بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وقروعهما

والإدارات العامة بالصلوات

نصت المادة ٢٣ مكرر من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه : إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة ١٠ مكررا من هذا القانون . أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستد إلى أحد المعجزات المنصوص عليها في المادة (٢٣) من هذا القانون . وطلب صاحب الشأن إسناده إلى إحدى هذه الوقائع . فعلى المأمورية تحقيق مدى توافر شروط هذه الوقائع - طبقاً لأحكام القانون ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب .

وتتولى لجنة ثلاثية تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المسجلين أو الأعضاء القانونيين حال عدم تواجد الأمناء المساعدين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه . وتصدر قرره مسبباً بقبول الطلب أو رفضه خلال سبعة أيام من تاريخ تسليم الأوراق إليها

ونصت المادة ١٤ مكرر من لائحته التنفيذية على أنه : ... ٥ - على المأمورية أن تنه رأياً في الطلب . ثم ترفعه إلى المكتب موقفاً على مشروعه ومصديقاً على توقيعات الطالب مرفقاً به جميع الأوراق والمستندات الخاصة به . وذلك خلال مدة لا تجاوز ثلاثة وعشرين يوماً من تاريخ تقديمه . -٦- على المكتب بعد التوقيع على مشروع المحرر عرض الطلب ومرفقاته والاعتراضات المقدمة بشأنه على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢٣ حرراً) من قانون تنظيم الشهر العقاري . وفي كافة الأحوال يصدر القرار مسبباً بالقبول أو الرفض

وحيث يتضح جلياً أن الواقعة المادية كسب الملكية ، لها لتتصوص السابقة قد أحاطها التشريع بضوابط إجرائية محددة لضمان تحقيق الحماية القانونية للملكية العقارية والتوازن بينها وبين إزاحة بعض المعوقات والصعوبات التي أتت إثر عزوف المواطنين عن تسجيل ملكياتهم . كما بين القانون أهمية صيانة المستندات المقدمة في طلبات الشهر حيث وضعت لتلحاح التنفيذيين للقانون بأن تقوم المأمورية من تلقاء نفسها برفع المحرر إلى المكتب دون تدخل من ذوى الشأن . وفي إطار وضع الضوابط الإجرائية بخصوص طلبات الوقائع المادية حال صدور القرار برفض الطلب من اللجنة المشار إليها في المادة ٢٣ مكرر سالفة البيان ، وحرصاً على عدم استخدام مستندات هذه الطلبات بشكل غير الذي أعدت من أجله . وحفاظاً على الخير حسن النية ، كان لزاماً التأشير على هذه المستندات بعدم تمام الإجراءات ورفض الطلب في حانة طلب ذوى الشأن استلامهم لهذه المستندات .

بناء عليه

أولاً : في حالة رفض طلب إسناد الملكية لوضع اليد - وفق نص المادة ٢٣ مكرر من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ - وفوات مواعيد التنظيم يحظر على كافة مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها تسليم مشروع المحرر المراد شهده والمستندات المرفقة به إلا بعد التأشير بالتمتاد الجاف الأحمر وبشكل واضح على مشروع المحرر (أنه لا يُعتمد بالمحرر كسند ملكية وتم رفض إسناد الملكية لطلبه وذلك تحت مسؤوليته دون أدنى مسؤولية على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق) .

ثانياً : على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وقروعه التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل بقعة .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذهرئيس القطاع
جمال رشيد

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية



وزارة العدل

لمحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ٣٧ بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصالح

ورد للمصلحة كتاب السيد القاضي الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ١٦١٠٢ في ٢٠٢٢/٩/٢٠ وارد مكتب السيد الاستاذ رئيس القطاع برقم ١١٣٠٢ في ٢٠٢٢/٩/٢٠ مرفق بها مذكرة الإدارة العامة للتفتيش الفني علي القاهرة الكبرى بشأن متابعة تنفيذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وإزالة المعوقات الخاصة بتطبيقه

والحاقا بالمنشور الفني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ بشأن التعليمات التنفيذية الخاصة بتطبيق أحكام القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ والمعدل للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولانحته التنفيذية .

الذي نص في البند رابعاً علي مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة :- براعى في كافة أنواع الطلبات التأكد من عدم تداخل العقار محل التصرف موضوع الشهر أو وقوعه ضمن أملاك الدولة . وذلك عن طريق مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة تنفيذاً لبرتوكول التعاون الرباعي والتي تمثل الأمانة الفنية أحد أطرافه. وذلك عبر بريد اليكتروني من المأمورية . لحين الربط الإلكتروني. علي أن يتضمن البريد الإلكتروني موافاة المأمورية عما إذا كان محل التعامل متقاطعا او متاخلا أو واقعا كلياً أو جزئياً بأي من أصول الدولة العامة أو الخاصة أو جهات الولاية أو محل منازعة قضائية من أي من تلك الجهات من عدمه علي أن يشار في البريد الإلكتروني الي افادة المأمورية في موعد غايته أربعة وعشرون ساعة من تاريخ وصوله للجنة في حالة الإجابة السلبية وثمان وأربعون ساعة في حالة الإجابة بوجود تداخل . علي أن يشار الي أن الرد يكون علي ذات البريد الإلكتروني المرسل منه .

بناء عليه

أولاً :- تستثني الطلبات التي تتضمن بحث ملكية " تصرف من محرر مشهر - شهر حق إرث " من مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة

ثانياً :- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

١١/١٢/٢٠٢٢

١١/١٢/٢٠٢٢

١١/١٢/٢٠٢٢

١١/١٢/٢٠٢٢

١١/١٢/٢٠٢٢

١١/١٢/٢٠٢٢



منشور لسي رقم ٣٨ بتاريخ ١٢ / ١١ / ٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري وأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ١٠٥٤ من القانون المدني علي :- يتبع في إجراءات القيد وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والأثار المترتبة علي ذلك كله . الأحكام الواردة بقانون تنظيم الشهر العقاري .

ونصت المادة ٢٠٦ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ علي :- يمكن إجراء قيد تجديدها الحقوق العينية التي أوشكت علي السقوط وفقا للبيانات المثبتة بالقوائم الأصلية تحت مسؤولية أربابها بإقرارهم وذلك بقوائم التجديد .

ونظرا لما تلاحظ مؤخرا من قيام بعض المأموريات بعدم قبول الطلبات الخاصة بتجديد قوائم الرهن والاختصاص وفقا للمواد ٢٠٥ ، ٢٠٧ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ استنادا منهم لعدم وجود نموذج تجديد قائمة حق عيني تعي ضمن النماذج الصادرة بها قرار من السيد المستشار/ وزير العدل

ولما كان القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ نص في مادته الأولى علي استبدال بنصوص المواد أرقام (٩ فقرتين رابعة وسادسة . ٢١

ولما كانت المادة ٢١ من ذات القانون تنص علي تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها علي النموذج الذي يصدره قرار من وزير العدل:

ولما صدرت قرارات وزير العدل أرقام ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ ، ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ المرفق بها نسخ النماذج التي يقدم طلب الشهر عليها إلي المأمورية المختصة ولم يكن من ضمنها نموذج تجديد حق عيني تعي

وحيث نصت المادة ٢٠٥ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ علي :- يتم تجديد القيد بتقديم صورة طبق

الأصل من القائمة السابق قيدها إلي المأمورية المختصة لمراجعتها وفي حالة وجود نقص ببيانات قائمة التجديد

تقوم المأمورية باستيفانه بنهاية القائمة او بملحق يرفق معها ثم نؤشر عليها بالصلاحيه للشهر

وعلي صاحب الشأن تقديم الصورة بعد ذلك إلي مكتب الشهر المختص بعد تذييلها بإقرار منه بطلبه قيد

التجديد تحت مسؤوليته . ولا يشترط التصديق علي توقيعه

ويجب تجديد القيد حتي أثناء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المنقل بالحق العيني . ولكن لا يجب

التجديد إذا انقضي الحق أو طهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاء

كما نصت المادة ٢٠٧ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ علي :-

لتجديد الاختصاص نستخرج صورة رسمية محررة بالمداد الأسود علي الورق المدموغ من الاختصاص المطلوب

تجديده . تقدم إلي المأمورية المختصة لمراجعتها والتأشير عليها بالصلاحيه للشهر وفي حالة وجود نقص ببيانات

٢- نتائج المشورة الفتر ٢٨ / ٢٠٢١

المسورة المقدمة تقوم المأمورية باستيفانه بنهاية المسورة أو بملحق مرفق معها . ثم تقدم بعد ذلك لمكتب الشهر المختص مذيلة بإقرار موقع عليه من صاحب الشأن يتضمن طلب قيد التجديد ولا يشترط التصديق علي توقيعه . وحيث لم ينص قانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري شيئاً عن إجراءات التجديد ، وتأسبما علي ما تقدم وتيسير الإجراءات المنظمة لتجديد قوائم الرهن والاختصاص لأصحاب الشأن

بناء عليه

أولاً :- تُعدل المادة رقم ٢٠٥ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ ليكون نصها التالي :-

يتم تجديد القيد بناء علي طلب مقدم من صاحب الشأن إلي مكتب الشهر المختص مرفق به القائمة المراد تجديدها بعد تذييلها بإقرار منه بطلبه قيد التجديد تحت مسؤليته . ولا يشترط التصديق علي توقيعه .

علي أن يتم تجديد القيد بعد الاطلاع علي القائمة السابق قيدها بالمكتب ومراجعتها وفي حال وجود نقص يقوم مكتب الشهر المختص باستيفانه بنهاية القائمة أو بملحق يرفق معها .

ويجب تجديد القيد حتي أثناء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المنقل بالحق العيني . ولكن لا يجب التجديد إذا انقضي الحق أو طهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاءً

ثانياً :- تُعدل المادة رقم ٢٠٧ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ ليكون نصها التالي :-

لتجديد الاختصاص تستخرج صورة رسمية محررة بالمداد الأسود علي الورق المؤمن من الاختصاص المطلوب تجديده . تقدم الي مكتب الشهر المختص بعد تذييلها بإقرار منه بطلبه قيد التجديد تحت مسؤليته . ولا يشترط التصديق علي توقيعه لمراجعتها وفي حالة وجود نقص ببيانات الصورة المقدمة يقوم مكتب الشهر المختص باستيفانه بنهاية الصورة أو بملحق مرفق معها .

ثالثاً :- يلغي كل ما يخالف أو يتعارض مع ذلك من تعليمات سبق إذاعتها

رابعاً :- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمن العام

الأمن العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

صالح محمد عبد الله

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

١١/٥/٢٠٢١



مجلس الوزراء
مجلس التخطيط الاقتصادي والبحث

منشور فني رقم ٤٣ بتاريخ ١٢/٣/٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

والإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ٩٧٠ من القانون المدني المعدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٧٠ علي "..... ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني علي هذه الأموال بالتقادم . ولا يجوز التعدي علي الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة . وفي حالة حصول التعدي يكون للوزير المختص حق إزالته اداريا .

كما نصت المادة ١٠ مكرر من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ علي :- يجوز ان تشهر الوقائع التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية او نقله او تغييره او زواله او تقريره بطريق التسجيل وبعد من هذه الوقائع في تطبيق احكام هذه المادة الحيابة المكسبة للملكية وفقا للمادة ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدني او الحيابة المصحوبة بسند ولو كان عرفيا لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق اذا كانت بحسن نية حتي التسجيل. ويترتب علي عدم التسجيل عدم الاحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد القاضي الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ١٩٣٠٠ في ٢٧/١٠/٢٠٢٢ واد مكتب السيد الاستاذ رئيس القطاع برقم ١٢٨٩٨ في ٣٠/١٠/٢٠٢٢ بشأن طلبات الوقائع المادية التي تخص عقارات شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وبعد العرض علي معالي المستشار وزير العدل الموقر قد وجه سيادته بالموافقة علي ما انتهت اليه مذكرة الإدارة العامة للتفتيش الفني القاهرة الكبرى المؤيدة من رئاسة المصلحة والمتضمنة أنه بالنسبة لطلبات الوقائع المادية اذا تبين من خلال مراجع المأمورية او السند العرفي المقدم ان العقار مملوك لإحدى شركات قطاع الأعمال العام التي تعمل في مجال التطوير العقاري. ويكون الغرض من انشائها بيع العقارات . وتبين عدم وجود أي تأشيريات بإيقاف التعامل علي استمارة العقار . وتم الرد من الأمانة الفنية للجنة حوكمه أصول الدولة بان العقار غير مدرج لديها بقاعدة بيانات أصول الدولة. وتمت المعاينة علي الطبيعة. وأفادت اقوال من تم سؤالهم من استقرار الحيابة. وتقدم الصادر لصالحه الطلب بمسئند يدل علي تمام البيع من الشركة المالكة. فانه يتم السير في الإجراءات بناء علي ذلك لان العقار في هذه الحالة يكون قد خرج من مظلة الحماية المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني.

بناء عليه

أولاً :- بالنسبة لطلبات الوقائع المادية اذا تبين من خلال مراجع المأمورية او السند العرفي المقدم ان العقار مملوك لإحدى شركات قطاع الأعمال العام التي تعمل في مجال التطوير العقاري ويكون الغرض من انشائها بيع العقارات. وتبين عدم وجود أي تأشيريات بإيقاف التعامل علي استمارة العقار وكذا تم الرد من الأمانة الفنية للجنة حوكمه أصول الدولة بان العقار غير مدرج لديها بقاعدة بيانات أصول الدولة . وتمت المعاينة علي الطبيعة وأفادت اقوال من تم سؤالهم من استقرار الحيابة. وتقدم الصادر لصالحه الطلب بمسئند يدل علي تمام البيع من الشركة المالكة فانه يتم السير في الإجراءات

ثانياً :- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية
الأمين العام المساعد
الأمين العام
رئيس القطاع
مجال التوثيق

والادارات العامة بالمصالح

نصت المادة ٢٣ مكررا من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بتعديل بعض مواد القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري " إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة ١٠ مكررا من هذا القانون ، أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند الى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة (٢٣) من هذا القانون ، وطلب صاحب الشأن إسناده الى إحدى هذه الوقائع ، فعلى المأمورية تحليق مدي توافر شروط هذه الوقائع وفقاً لأحكام القانون ثم تحيل الملف الى مكتب الشهر مشفوعاً برأيها في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب .

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني ولا على الأراضي الفضاء.."

ولما كانت المادة ١٤٢ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ تنص على : لا يجوز اسناد الملكية الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية في الحالات الآتية ١- الأراضي الفضاء .."

ونصت المادة ١٤٣ من ذات التعليمات على " استثناء من حكم المادة السابقة يجوز اسناد الملكية الى وضع اليد المدة الطويلة في الحالات الآتية :

١- الاراضي الفضاء بعد هدم المباني التي كانت مقامة عليها ومربوطة بالعوائد .

٢- الاراضي التي كانت مربوطة بضريبة الاطيان الزراعية ورفعت عنها الضريبة .

٣- الاراضي الواقعة ضمن كتلة سكن النواحي او القرى المعفاة من الضرائب العقارية اذا قدمت شهادة رسمية من

الوحدة المحلية المختصة معتمدة من رئيسها او من بنينه . تتضمن البيانات الآتية : ١. اسم مقيم المباني ٢. عدم

خضوع هذه المباني لضريبة العقارات المبنية المرفوضة بالقانون رقم ١٩٥٤/٥٦ ٣. تاريخ إنشاء أو إقامة المباني ٤.

عدم تضمينها عبارة دون مسئولية الوحدة المحلية عما ورد بها او ما شابه ذلك ."

ولما كانت وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات قد إفادة بكتابها المؤرخ في ٢٠٢٢/٧/٦ و ارد مكتب رئيس

القطاع رقم ٩٠٦٨ في ٢٠٢٢/٧/٢٤ انه تم إضافة الاستثناءات الواردة بالمادة ١٤٣ في الشاشة الخاصة بالعقارات

والتعامل مع نوع الارض الفضاء في حالة الواقعة المادية ، ولما كانت فلسفة تعديل المادة ٢٣ مكررا الواردة بالقانون ٩

لسنة ٢٠٢٢ لا تتناقض وسريان الاستثناءات الواردة بالمادة ١٤٣ من تعليمات الشهر والتي كانت سارية في ظل أحكام

المادة ٢٣ مكررا من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ في فقرتها الأخيرة والمضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ .

فقد ورد للمصلحة كتاب السيد الدكتور القاضي / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٢١٩٤٧

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٦ بالموافقة على ما انتهت إليه رئاسة المصلحة من رأي بشأن سريان الاستثناءات الواردة بالمادة

١٤٣ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على طلبات شهر الوقائع المادية (واقعة وضع اليد المدة المكسبة للملكية)

التي تقدم طبقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ .

بنياء علمية

اولاً : تؤكد المصلحة على الالتزام باحكام المادة ١٤٣ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على طلبات الشهر الخاضعة للقانون

٩ لسنة ٢٠٢٢ .

ثانياً : على الإدارات العامة للنفثيش الفني الثلاث والسادة أمماء المكاتب والامماء المساعدين وروساء مأموريات الشهر

العقاري ومكاتب و فروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة .

لذا يفتض العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذ

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

جمال السيد

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

١٥

١٥

١٥



منشور فني رقم (٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و مكاتب التوثيق و فروعها

وإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ٢٢ مكرراً من القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه "لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة (٢٢) من هذا القانون، ومرفقاً به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات مواعيد استيفاء الطلب" ونصت المادة ٧ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه "تتلقى المأمورية المختصة طلب شهر المحررات من أصل وصورتين ؛ مرفقاً به المستندات المنصوص عليها بموجب القوانين والقرارات ذات الصلة .. وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج التي يصدر بها قرار من وزير العدل " ؛ وقد صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ وضمن سيادته المستندات المطلوبة لكل طلب من ضمنها " مشروع المحرر المراد شهره ، مكتوباً على الورق المؤمن المخصص للمحررات المعدة للشهر " .

وحرصاً من رئاسة المصلحة وسعيها نحو إيجاد آليات لتطبيق القانون على النحو السليم ليتوافق مع فلسفته ومساعي الدولة نحو التحول الرقمي والربط الإلكتروني للمحررات الرسمية ؛ وحيث أن ما جرى عليه العمل ان يقدم صاحب الشأن مشروع المحرر ورقياً ومكتوباً بخط اليد وفي كثير من الأحيان يتضمن هذا المشروع الكشط والإضافة مما يؤدي لاختلاف بياناته عن الثابت بالطلب وبالبرنامج ، فيكون الشهر النهائي ببيانات مغايرة للثابت بالسجلات الإلكترونية .

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد القاضي الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري رقم ٣٥٤٨ المؤرخ ٢٠٢٣/٢/١٦ مرفقاً به مذكرة المكتب الفني لسيدته بخصوص مذكرة المكتب الفني للسيد الدكتور رئيس القطاع والتي تضمنت أن وظيفة استخراج المحرر من التطبيق الخاص بدورة العمل داخل المأموريات مباشرة أصبحت متاحة مما يؤدي لدقة البيانات وانضباط المحرر من حيث الشكل والمضمون بما يحد من التزوير ويساعد على حوكمة الخدمة ، والمؤشر عليها بالموافقة من السيد المستشار وزير العدل الموقر .

وبناء عليه

أولاً : يقدم صاحب الشأن طلب الشهر مرفقاً به الورق المؤمن المخصص لشهر المحررات خالياً من أية بيانات؛ كمستند ضمن المستندات المنصوص عليها بالنماذج الصادر بشأنها قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ ، وعند صلاحية الطلب للشهر يتم طباعة كافة البيانات الواردة بالطلب والثابتة بالسجل المميكن على هذه الأوراق من خلال البرنامج، ثم يوقع عليها أصحاب العلاقة وترفع للمكتب لإتمام إجراءات الشهر.

ثانياً : في الحالات التي تتطلب التوقيع على مشروع المحرر خارج المأمورية مثل التصديق الإداري من الجهة البانعة أو توقيع أحد السادة المحامين على المشروع والتصديق النقابة أو طلبات الدعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها يقوم صاحب الشأن باستلام مشروع المحرر بعد طباعته من السجل الإلكتروني ، ويقر بأنه تسلم المشروع للتوقيع عليه إدارياً من الجهة البانعة ، أو لتوقيع أحد السادة المحامين واعتماده من النقابة ، أو لرفع الدعوى واعتماده من المحكمة المختصة، بحسب الأحوال، على أن يتم رد هذا المشروع خلال المدة القانونية المقررة لشهر الطلب والإرض طلبه .

ثالثاً : يسري هذا المنشور بآثر فوري على طلبات الوقائع المادية، وعلى الإدارة العامة للحاسبات والمعلومات التنسيق مع السادة المسؤولين بوزارة الاتصالات لاتخاذ اللازم نحو تطبيق ذلك على البرنامج بالنسبة لباقي الطلبات، وفور الانتهاء من ذلك تخطر المكاتب والمأموريات بالتنفيذ عن طريق الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث.

رابعاً : على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

جمال رفوف عبد الحفيظ

المع مولد

الإدارة العامة للبحوث القانونية



منشور فني رقم (٦) بتاريخ ٢٨/٢٠٢٣
إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

إحافاً بالمنشور الفني ٣١ لسنة ٢٠٢٠ بشأن المطالبة بشهادة معتمدة من الجهة المختصة بعدم وجود مباني حال تسجيل الأراضي الفضاء. وإحافاً بالمنشور الفني ١٦ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إذاعة مواد القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولانته التنفيذ. وحيث نصت المادة ٢٢ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على " لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة ٢٢ من هذا القانون ومرفق به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب .."

ونصت المادة الرابعة منه على " يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون ..."

وحيث صدر قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري الصادر في ١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ ونشر بالوقائع المصرية بالعدد ٧٥ تابع (ج) في ٣٠/٣/٢٠٢٢.

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد الدكتور القاضي / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ١١٥٤ في ٢٢/١/٢٠٢٣ بالموافقة على ما انتهت إليه رئاسة المصلحة إلى /عدم جواز طلب شهادة بعدم وجود مباني وفقاً للمنشور الفني رقم ٣١ لسنة ٢٠٢٠ في ظل وجود رفع مساحي (وتصوير جوي) في ظل أحكام القانون ٩ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦ على الطلبات المقدمة وفقاً لهذا القانون.

وحيث تضمنت المذكرة المرفقة بكتاب سيادته المشار إليه بشأن كون تسجيل الأراضي الفضاء بموجب شهادة معتمدة من الجهة المختصة بعدم وجود مباني ".... أن المطالبة بالشهادة تزيد لما تضمنه الرفع المساحي الرقمي الصادر عن المساحة العسكرية من أنها أرض فضاء في ضوء تسييرات عملية التسجيل وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، حيث تضمن الرفع المساحي الرقمي وصفاً دقيقاً للعقار.... واستلزام القانون تقديم رفع مساحي حديث على آخر وصف فعلي للعقار...."

بناءً عليه

أولاً / عدم انطباق أحكام المنشور الفني ٣١ لسنة ٢٠٢٠ على الطلبات المقدمة وفقاً لأحكام القانون ٩ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦ حال تقديم رفع مساحي حديث محرر للطلب الحالي على آخر وصف فعلي للعقار وفقاً لأحكام هذا القانون وتضمن أن التعامل أرض فضاء.

ثانياً / على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والامناء المساعدين والجهاز الإشرافي مراعاة ذلك.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع الأمين العام الأمين العام المساعد الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٧) بتاريخ ١٢ / ٣ / ٢٠٢٢
إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
والإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ٢١ من قانون تنظيم الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه " تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصدر به قرار من وزير العدل"
كما نصت المادة ٢٢ منه على أنه " مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة المنظمة قانوناً ، يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في المادة ٢١ من هذا القانون على ما يأتي :
أولاً / ... ثانياً / خريطة رسمية رقمية مبنياً بها بيانات وإحداثيات العقار أو الوحدة محل التسجيل أو أي مستند رسمي آخر يحمل ذات البيانات....."

كما نصت المادة ٢٢ مكرر منه على أنه " لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة ٢٢ من هذا القانون ومرفق به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب .."
كما نصت المادة ٢٧ منه على " للمأمورية ... بناء على طلب صاحب الشأن أن لتوفي البيانات فيما يتعلق بوصف وأصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد قدم من طلبات أو مستندات متى كان لديها أصولها أو صورها..."
ونصت المادة ٢ من قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري على " تلتقى المأمورية المختصة طلب شهر المحررات من أصل وصورتين : مرفقا به المستندات المنصوص عليها بموجب القوانين والقرارات ذات الصلة ، ويجب أن يشتمل الطلب على بيانات أصحاب الشأن ، وموضوع الطلب ، والبيانات المساحية للعقار أو جزء منه بحسب الحال ، والحقوق العينية التبعية المقررة عليه إن وجدت ، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج التي يصدر بها قرار من وزير العدل "

بناء عليه

أولاً / يتعين على مكاتب ومأموريات الشهر العقاري عدم المطالبة برفع مساحي رقمي جديد حال رغبة صاحب الشأن الاستناد لرفع مساحي رقمي سبق إرفاقه بمحرر سبق شهره أو قدّم رفق طلب شريطة :-
{ ١ } تقديم صاحب الشأن (صورة رسمية من الرفع المساحي الرقمي المرفق بمحرر سبق شهره) أو (أصل الرفع المساحي السابق إرفاقه بطلب أو صورة مستخرجة منه حال وجود الأصل بطلب قائم مع مراعاة مطابقة المأمورية الصورة بالأصل) .
{ ٢ } أن يكون التعامل بالطلب الحالي عن كامل التعامل الوارد بالرفع المساحي المرغوب الاستناد إليه أو عن حصة شائعة فيه .
{ ٣ } أن يتضمن الطلب ومشروع المحرر إقرار من صاحب الشأن، مفاده : رغبته في الاستناد للرفع المساحي السابق إرفاقه بمحرر سبق شهره أو بطلب - بحسب الأحوال - وأن البيانات الواردة به مطابقة لما هو بالطبيعة، وأنه لم يحدث أي تغيير بالطبيعة عما لو وارد به من بيانات مساحية ووصف للتعامل، وذلك تحت مسؤوليته دون أدنى مسؤولية على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق نالياً ومستقبلاً .

{ ٤ } ألا يوجد بمراجع المأمورية اختلاف بالبيانات المساحية والوصف عما هو وارد بالرفع المساحي المرغوب الاستناد إليه .
نبدأ / على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والامناء الماعدين والجهاز الإشرافي مراعاة ذلك .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

محمد شحور عبد الله

الأمين العام

محمد

الأمين العام المساعد

محمد

دائرة العامة للبحوث القانونية

محمد



وزارة العدل

ملحة الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

مصلحة العدل والتوثيق

منشور فني رقم (٨) بتاريخ ٦ / ٤ / ٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و مكاتب التوثيق و فروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ١٠ مكررا من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه "يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل، وبعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيابة المكسبة للملكية وفقا لأحكام المادتين (٩٦٨، ٩٦٩) من القانون المدني أو الحيابة المصحوبة بسند ولو كان عرفيا، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل.....".

ونصت المادة ٢٣ مكرر على أنه "إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة ١٠ مكرر من هذا القانون أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة ٢٣ من هذا القانون وطلب صاحب الشأن إسناده إلى إحدى هذه الوقائع، فعلى المأمورية تحقيق مدى توافر شروط هذه الوقائع ولا تسري أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني ولا على الأراضي الفضاء.....".

وحيث نصت المادة ١٤٢ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على أنه "لا يجوز اسناد الملكية إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية في الحالات الآتية :- ١ - الأراضي الفضاء.....".

ونصت المادة ١٤٣ على أنه "استثناء من حكم المادة السابقة يجوز اسناد الملكية إلى وضع اليد المدة الطويلة في الحالات الآتية :- [١] الأراضي الفضاء بعد هدم المباني التي كانت مقامة عليها ومربوطة بالعوائد. [٢] الأراضي التي كانت مربوطة بضريبة الأطنان الزراعية، ورفعت عنها الضريبة. [٣] الأراضي الواقعة ضمن كتلة سكن النواحي أو القرى المعفاة من الضرائب العقارية إذا قدمت شهادة رسمية صادرة من الوحدة المحلية المختصة معتمدة من رئيسها أو من ينوبه. تتضمن البيانات الآتية:- ١ - اسم مقيد المباني، ٢ - عدم خضوع هذه المباني لضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، ٣ - تاريخ إنشاء أو إقامة المباني، ٤ - عدم تضمينها عبارة دون مسؤولية الوحدة المحلية عما ورد بها أو ما شابه ذلك.

والحاقا بالمنشور الفني رقم ٤٤ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧ بشأن التأكيد على الالتزام بأحكام المادة ١٤٣ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على طلبات الشهر الخاضعة للقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢، وحيث ورد كتاب السيد الدكتور القاضي / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٢١٩٤٧ بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٦ والذي انتهى إلى الموافقة على ما انتهت إليه رئاسة المصلحة من رأي بشأن سريان الاستثناءات الواردة بالمادة ١٤٣ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على طلبات شهر الوقائع المادية (واقعة وضع اليد المكسبة للملكية) في ظل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

وحيث ورد كتاب السيد المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقمي ٤٩٩٤ في ٢٠٢٢/٣/١٣ ، ٥٣٥٨ ، عام في ٢٠٢٢/٣/١٩ مفادهما الموافقة على إذاعة المنشور الفني المقترح على جميع مكاتب ومأموريات الشهر العقاري على مستوى الجمهورية.

بنياء عليه

تحل عبارة (وضع اليد المدة المكسبة للملكية) محل عبارة (وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية) بالمادتين رقمي ١٤٢، ١٤٣ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

جمال لبيب

محمد محمد

محمد محمد

محمد محمد



وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مسألة التسوية العقارية والتوثيق

مشور لسي رقم ١٠ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٧

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأموريانها ومكاتب التوثيق ورسومها

والإدارات العامة بالمصالح

نصت المادة ١٢٣ من القانون المدني علي أنه "لا يؤثر في صحة العقد مجرد الغلط في الحساب ولا غلطات القلم ولكن يجب تصحيح العقد".

ونصت المادة ٦١٢ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ على ضوابط "تصحيح الأخطاء الواردة في المحررات التي تم شهرها" على النحو التالي: لما كانت بعض الأخطاء مادية وبعضها موضوعية، وقد يرجع سبب الخطأ لموظفي الشهر أو موظفي المساحة، كما قد يكون مرجعه لأحد أطراف المحرر المطلوب تصحيحه لذلك يجب مراعاة القواعد الآتية:

أ - في حالة الأخطاء المادية البحتة في المحررات المشهورة مثل الخطأ في أرقام القطع والأحواض أو في اسم الحوض أو الناحية أو الخطأ في الحدود سواء بالنسبة لأطوالها أو الخلط بينها ووقع الخطأ من جانب موظف الشهر أو موظفي المساحة، فيحضر محضر لتصحيح الخطأ تتحمل الحكومة مصاريفه ويجوز إجراء هذا المحضر بناء على طلب أحد طرفي المحرر المطلوب تصحيحه والتوقيع عليه من أمين مكتب الشهر العقاري المختص ومن طالب التصحيح ويؤشر بمضمون هذا المحضر على هامش المحرر الأصلي الذي تناوله التصحيح.

ب - وإذا كان الخطأ مادياً وراجعاً لفعل أحد أطراف المحرر المطلوب تصحيحه فيعمل عن ذلك عقد تصحيح يخضع للإجراءات العادية للعقود تدفع عند شهره الرسوم المقررة بما في ذلك رسوم الحفظ والتصوير.

ج - وإذا كان الخطأ موضوعاً فيعمل عنه عقد تصحيح يخضع لإجراءات الشهر العادية بما في ذلك تسديد كامل رسوم الشهر".

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٤٦٥٥ في ٢٠٢٣/٣/٦ بالإشارة لكتاب المصلحة رقم ٨٧٦ مرفق به مذكرة المكتب الفني للسيد الدكتور رئيس القطاع بشأن بعض المقترحات للتيسير على المواطنين الراغبين في تسجيل عقاراتهم أو حل بعض المشكلات الناتجة عن التسجيل وفقاً للقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢.

بالموافقة على ما انتهت إليه مذكرة المصلحة مع اتخاذ اللازم ...

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٧١٤٦ المؤرخ ٢٠٢٣/٤/٢٦ إلحاقاً للكتاب رقم ٤٦٥٥ المؤرخ ٢٠٢٣/٣/٦ وبالإشارة لكتاب المصلحة الرقم ٢٨١٧ المؤرخ ٢٠٢٣/٤/١٥ وتضمن التوجيه نحو الآتي:

أولاً: الموافقة على إذاعة المنشور الفني الخاص بتصحيح الأخطاء المادية ...

بنية

أولاً: جميع الأخطاء التي لا تغير في ذاتية العقار ولا يؤثر تصحيحها على حقوق الغير يتم تصحيحها بالآلية الموجودة في المادة ٦١٢ من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١.

ثانياً: الأخطاء التي تغير أو تؤثر في ذاتية العقار أو تؤثر على الطلبات اللاحقة يتم تصحيحها على النحو التالي :-

[أ] الأخطاء المادية الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) من المادة ٦١٢ سالف الذكر تصحح وفقاً للأحكام الواردة بالفقرتين بحيث يتم التأكد من عدم وجود مشهرات ما كالتسجيل لولا الخطأ الموجود في المشهر موضوع التصحيح فإذا وجدت مشهرات يتم رفض التصحيح إلا بحكم قضائي يختصم فيه أصحاب المشهرات اللاحقة أما إذا كانت هناك طلبات قائمة على العقار محل المشهر موضوع التصحيح فيؤلف السير فيها لحين الانتهاء من التصحيح.



وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

ص ٢ تابع المنشور الفني رقم ١ لسنة ٢٠٢٢

على أنه بالنسبة للأخطاء المادية في الإدخال على السبستم يتم تصحيحها وفقا للضوابط الآتية :-

عند تصحيح الأخطاء المادية البهتة في المشهرات يراعى :-

١. يتم التصحيح بناء على طلب صاحب الشأن أو المأمورية أو بقرار من أمين المكتب مباشرة.
٢. يقتصر التصحيح على الخطأ المادي البهت في ادخال بيان على التطبيق بما يخالف الموجود في المستندات المرفقة بالطلب.
٣. يجب أن يكون البيان المراد تصحيحه خاص بطلب تم شهره.
٤. يصدر أمين المكتب تقريرا يتضمن أن (الخطأ مادي بهت وأن جميع المستندات بها البيانات الصحيحة والتصحيح لا يؤثر على طلبات أو مشهرات أخرى).
٥. يرسل التقرير الي الإدارة العامة للتفتيش الفني المختصة.
٦. يطلع المفتش على الاستمارة الخاصة بالبيان المراد تصحيحه قبل التصحيح وبعده وفي حالة تأكده من أن (البيان الموجود به خطأ وأن التصحيح لا يؤثر على أية طلبات أو مشهرات، وأن هذا البيان بعد التصحيح لا يؤثر على الوضع القانوني لأي طلبات أو مشهرات) يتم التصحيح.

عند تصحيح الأخطاء المادية البهتة في الطلبات الفانعة :-

في حالة وجود طلبات قائمة على المنظومة وتبين أن بيانات العقار تم إدخالها على سبيل الخطأ على النظام بما يخالف البيانات الواردة بالمستندات الممسوحة ضوئيا مع الطلب، فإنه يتم تصحيح البيانات المدخلة على المنظومة بمعرفة المأمورية بمراعاة الإجراءات الآتية:

١. إعادة الإجراءات التي اتخذت بالاعتماد على البيانات المدخلة على المنظومة على سبيل الخطأ؛ على سبيل المثال (مخاطبة المساحة - مخاطبة الحوكمة- النشر....)
٢. مراجعة الطلبات والمشهرات المتعلقة بالبيانات الصحيحة للعقار من خلال المنظومة ونتائج البحث عليها.
٣. مراعاة عدم المساس بالأسبقيات الواردة على بيان العقار الصحيح.

[ب] : بالنسبة لتصحيح الأخطاء الموضوعية، يتم تقديم طلبات التصحيح للمأمورية لتُبحث كما تبحث طلبات التصحيح من محرر مشهر

فالنا / على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والامناء المساعدين والجهاز الإشرافي مراعاة ذلك.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام رئيس القطاع
١٩/٠٤/٢٠٢٢

منشور فني رقم (١) بتاريخ ٢٠٢٢/ ٥/ ٧

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

وإدارات العامة بالمصلحة

أوجب قانون الشهر العقاري والتوثيق شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، وكذلك جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، وجميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

وحيث نصت المادة (١٧٢) من تعليمات الشهر العقاري علي أنه "إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية - الأرض و ملكية أجزاء البناء المعد للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأبواب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هنا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذي يملكه مفرزا. والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.

ونظراً لتضرر عدد من أصحاب الشأن من عدم استطاعتهم إتمام إجراءات الشهر بالنسبة للشاليهات خاصة متعددة الطوابق. وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٤٦٥٥ في ٢٠٢٢/٣/٦ بالإشارة لكتاب المصلحة رقم ٨٧٦ مرقق به مذكرة المكتب الفني لرئيس القطاع بشأن بعض المقترحات للتيسير على المواطنين الراغبين في تسجيل عقاراتهم أو حل بعض المشكلات الناتجة عن التسجيل وفقا للقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢

بالموافقة على ما انتهت إليه مذكرة المصلحة مع اتخاذ اللازم ... وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٧١٤٦ المؤرخ ٢٠٢٣/٤/٢٦ إلحاقا للكتاب رقم ٤٦٥٥ المؤرخ ٢٠٢٢/٣/٦ وبالإشارة لكتاب المصلحة الرقم ٢٨١٧ المؤرخ ٢٠٢٣/٤/١٥ وتضمن التوجيه نحو الآتي :

...لأننا : الموافقة على إذاعة المنشور الفني الخاص بتسجيل الشاليهات ...

بنسبنا عليهما

يراعى عند تسجيل الشاليهات الآتي :-

[١] في حالة كون الشاليه مماثل للفيلا ومملوك لشخص واحد فيسجل بذات إجراءات تسجيل الفيلا على التطبيق.

[٢] وفي حالة كون الشاليه مماثل للمباني متعددة الطوابق لملاك متعددين؛ يعامل على نفس النحو الذي تعامل به المباني متعددة الطوابق ويتم إدخال الأرض فالمبنى فالوحدة.

[٣] وفي حالة كون الشاليه مماثل للمباني متعددة الطوابق وملحق به حديقة تختص بها وحدة أو أكثر من وحدات الشاليه، يتم التعامل على الوحدة، وحصتها في أرض الشاليه، وحصتها في الحديقة، في طلب واحد بحيث يتم إدخال SERAJ ID مستقل للحديقة بخلاف ما يخص الوحدة والعقار والأرض المقام عليها.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الأمين العام رئيس القطاع

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

محمد صالح عبد الله
رئيس القطاع

محمد صالح عبد الله
الأمين العام المساعد

محمد صالح عبد الله
الإدارة العامة للبحوث القانونية



وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم 17 بتاريخ 7/12/2022

إلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و مكاتب التوثيق و فروعها

و الإدارات العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم 43 بتاريخ 13/12/2022 بشأن طلبات الوقائع المادية التي تخص عقارات مملوكة لإحدى شركات قطاع الأعمال العام على النحو الوارد به .

وحيث كشف الواقع العملي عن بعض العقبات التي تحول دون تحقيق أهداف المنشور المشار إليه ، وذلك لضرورة تقديم المستند المثبت لتصرف أجهزة الدولة أو شركات قطاع الأعمال العام وهو أمر يتعذر في معظم الأحوال تقديمه . وحيث أن بقاء الوضع على ما هو عليه يعني أن كل وحدة سكنية تقع على أرض كانت في الأصل مملوكة للدولة سبريفض تسجيلها ، مما يستدعي إعادة النظر في الإجراءات الخاصة بتلك الطلبات .

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد القاضي الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم 663؛ المؤرخ في 2023/3/6 المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه مذكرة المكتب الفني لرئيس القطاع بشأن طلبات تسجيل الوقائع المادية الخاصة بوحدات مبنية على أراضي تصرف فيها أجهزة الدولة دون أن يتم تسجيلها بالنسبة لتسجيل الواقعة المادية استناداً إلى التقادم الخمسي المستند لسند عرفي وفقاً للمادة 10 مكرراً من القانون رقم 9 لسنة 2022 ، كما ورد كتاب سيادته رقم 9352 في 2023/5/30 بالموافقة على صياغة المنشور الفني وإذاعته ؛ لذا يكون تسجيل هذه الطلبات وفقاً للضوابط التالية :-

- 1- أن يكون موضوع الطلب تسجيل وحدة مبنية على أرض كانت مملوكة للدولة ملكية خاصة أو مملوكة لأحدى شركات قطاع الأعمال العام، سواء اشتمل الطلب على ما يخصها في أرض العقار أم لا .
- 2- أن يقدم الطالب إقراراً موضحاً فيه بيانات السند المثبت لانقضاء صفة أملاك الدولة عن الأرض المقام عليها العقار (دون المطالبة بالسند نفسه ما لم يكن هو سند الطلب في ذات الوقت) ، ومن أمثلة هذه السندات (العقود الصادرة من إحدى جهات الدولة أو شركات قطاع الأعمال العام أو قرارات تخصيص قطع الأراضي للجمعيات أو الشركات أو الأفراد) .
- 3- يتم السير في الطلبات دون إخلال بأحكام القوانين واللوائح والتعليمات المنظمة للحصول على موافقة بعض الجهات بشأن التعاملات التي تتم على العقارات المملوكة للدولة أو إحدى شركات قطاع الأعمال أو الأراضي الموجودة في بعض المناطق .
- 4- يتم إخطار الجهة أو الشركة التي كانت الأرض في ولايتها أو مملوكة لها ببيانات الطلب (وذلك بخطاب موسى عليه بعم الوصول) مع تحديد موعد أقصاه 20 يوماً من تاريخ وصول الإخطار لتبدي الجهة أو الشركة ما لديها من ملاحظات على الطلب .
- 5- يتم السير في إجراءات الطلب دون انتظار رد الجهة أو الشركة ، ولا يصدر قرار اللجنة المنوه عنها في المادة 23 مكرراً من القانون 9 لسنة 2022 إلا بعد مرور المدة المذكورة في البند السابق دون ورود رد الجهة أو الشركة أو ردها بالموافقة على السير في الطلب .
- 6- يراعى تضمين إخطار لجنة الحوكمة والنشر ببيانات الجهة أو الشركة التي كانت لها الولاية أو الملكية المذكورة في الطلب وبيان سند تصرفها على النحو الموضح في البند 3 ، على أنه يشترط لشهر الطلب ورود رد الحوكمة بما يفيد إمكانية السير في إجراءات الطلب .
- 7- يجب أن يتم عمل بحث هندسي للقطعة المقامة عليها الوحدة موضوع التعامل والقطعة الأصلية المشتقة منها وألا يوجد على استمارتيهما في المساحة المدنية (إن وجدت) ولا في مراجع المأمورية ما يناقض ما ورد بالطلب بشأن تصرف الجهة أو الشركة كان يثبت تغير الجهة المالكة أو الجهة صاحبة الولاية بتاريخ سابق على تاريخ السند المثبت لتصرف الجهة الواردة في الطلب .
- 8- يفرد بند في المشهر لبيان سند انقضاء صفة أملاك الدولة الخاصة عن الأرض المقام عليها العقار موضوع التعامل
- 9- على إدارات التفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري متابعة تنفيذ ذلك بكل دقة .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

جمال محمود

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية



وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ١٨ بتاريخ ١٣/٧/٢٠٢٢
إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
والإدارات العامة بالمصالح

نصت المادة ١٠ مكرراً من مواد القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري علي " يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل ، وبعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكتسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين " ٩٦٨ و ٩٦٩ " من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بسند ، ولو كان عرفياً ، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل

ولما كان من المستندات الواجب تقديمها بالنموذج الخاص بتحقيق الواقعة المادية والتي تفيد تحقق الحيازة وشروطها " عقد عرفي ، حكم صحة ونفاذ ، كشف عوائد ، أو أي مستند رسمي آخر " والتي وردت علي سبيل المثال والتخيير فالغاية من المستند المقدم هو تحقق الحيازة وشروطها سواء قدم عقد عرفي أو حكم أو أي مستند رسمي آخر .

بناء عليه

أولاً :- بتعين علي مأموريات ومكاتب الشهر العقاري في حالة فقد سند تحقيق الواقعة المادية " العقد العرفي " يجوز الأخذ بإقرار مصدق علي توقيعاته يتضمن فقد هذا السند وبياناته علي ان يكون علي مسؤولية صاحب الشأن دون ادني مسؤولية علي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق . او تقديم أي مستند رسمي ثابت به بيانات العقد المفقود .

ثانياً :- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الأمين العام رئيس القطاع

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

صالح بن محمد العتيبي

محمد بن عبد الله العتيبي

محمد بن عبد الله العتيبي



منشور فني رقم ١٢ بتاريخ ٢٤ / ٦ / ٢٠٢٢
إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
والإدارات العامة بالمصالح

نصت المادة ١٠١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ على أن الأحكام التي حازت قوة الأمر المعقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة ، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صلتهم وتتعلق بذات الحق محلًا وسببًا

ولما كانت المادة ٩ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري والمعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ تنص على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ... ونصت المادة ١٠ على أن جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ... ونصت المادة ٢٢ على أنه مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالمنظمة قانونًا ، يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في المادة ٢١ من هذا القانون على ما يأتي : أولاً : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصلته وسلطته ، ويستثنى من ذلك الصادر بشأنهم الأحكام النهائية المطلوب شهرها ... كما نصت المادة ٧ من اللائحة التنفيذية للقانون على أن تتلقى المأموريات المختصة طلب شهر المحررات من أصل وصورتين ، مرفقًا به المستندات المنصوص عليها بموجب القوانين والقرارات ذات الصلة... وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج التي يصدر بها قرار من وزير العدل .

وحيث صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٢٣٢٤ لسنة ٢٠٢٢ والمتضمن إذاعة تلك النماذج ومن ضمنها نموذج رقم ٥ والخاص بطلبات شهر حكم نهائي فصل موضوعي على النحو الوارد به .

وحيث ورد للمصلحة كتاب السيد القاضي الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق رقم ٨٧٣٠ المؤرخ ١٨/٥/٢٠٢٣ المتضمن الموافقة على ما انتهى إليه رأي رئاسة المصلحة في شأن طلبات تسجيل الأحكام الفاصلة فصلًا موضوعيًا في أصل الحق المنتهى إلى عدم جواز تصدي المصلحة لبحث ملكية الصادر ضدهم الأحكام الموضوعية وهذا هو المستفاد من اللائحة التنفيذية والنماذج بما حوتها من مستندات واحتراماً لحجية الأحكام ، كما ورد كتاب سيادته رقم ١٠٩٥ بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٢٣ بالموافقة على ما ورد بتقرير اللجنة المشكلة بالقرار رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تطبيق القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المنتهى إلى عدم مطالبة ذوي الشأن بالموقف من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ في حالة ما إذا كانت العقارات المبنية أو الوحدات محل التعامل بطلب الشهر سبق تسجيلها بعقود مسجلة ، وأن التعامل عليها قد جاء بنفس الوصف الوارد بهذه العقود المسجلة .

بناء عليه

أولاً : تؤكد المصلحة على مأموريات الشهر العقاري بضرورة الالتزام بالمستندات المطلوبة بحسب الوارد بنماذج طلبات الشهر دون تزييد وعدم جواز تصدي لبحث ملكية الصادر ضدهم الأحكام الموضوعية احتراماً لحجية الأحكام .

ثانياً : يتعين عدم مطالبة ذوي الشأن بالموقف من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ في حالة ما إذا كان العقار أو الوحدة محل التعامل سبق شهرها وأشير في هذا الشهر إلى الموقف من القانون المذكور؛ بشرط وجود تطابق من حيث الوصف .

ثالثاً : على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

جمال محمود عبد الصمد

مشور فنى رقم ٢٢
إلى مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها
والإدارات العامة بالمصلحة

إحفاً بالمشور الفنى رقم ١٦ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إذاعة أحكام القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ولائحته التنفيذية . وإيماءاً إلى قرارى السيد المستشار وزير العدل الموقر رقمى ١٣٣٣ / ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نماذج طلبات الشهر والمستندات اللازمة لقبول الطلب وفحصه وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ بشأن نطاق تطبيق وإجراءات الطلبات فى ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ .

وحيث ينزم إرفاق صورة من الإخطار الرسمى لجهة الوقف والمتضمن موضوع الطلب وبيانات العقار محل الوقف وذلك فى طلبات شهر إنهاء الوقف (النموذجين رقمى ٨ عقارى) وكانت تلك الجهة تختلف باختلاف الهيئة المشرفة على الوقف محل التعامل .

حيث نصت المادة ٣ من قانون إعادة تنظيم هيئة الأوقاف المصرية رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠ على أنه يقصد بأموال الأوقاف التى تخص الهيئة يادارتها واستثمارها الاتى : ١ - الأوقاف المنصوص عليها فى المادة (١) من القانون ٢٧٢ لسنة ١٩٥٩ بتنظيم وزارة الأوقاف ولائحة إجراءاتها فيما عدا : ٢ - الأوقاف التى تشرف عليها هيئة أوقاف الأقباط الأرثوذكس . ٣ - الأوقاف التى تشرف عليها هيئة أوقاف الكنسية الكاثوليكية والطائفة الإنجيلية

كما خول القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٧ شيخ الأزهر النظر على الأوقاف الخيرية الموقوفة على الأزهر الشريف ونص فى مادته الأولى على أن " يتولى شيخ الأزهر النظر على الأوقاف الخيرية الموقوفة على الأزهر الشريف التى لدى وزارة الأوقاف وغيرها . ويكون له جميع الصلاحيات والاختصاصات المقررة فى هذا الشأن لوزير الأوقاف ولهيئة الأوقاف ... " .

ونصت المادة ٢ من القانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٦٠ فى شأن استبدال الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر العامة لتأقياط الأرتوذكس على " تشأ هيئة تسمى " هيئة أوقاف الأقباط الأرتوذكس " تكون لها الشخصية الاعتبارية ... وتحدد اختصاصات هذه الهيئة بقرار من رئيس الجمهورية " .

ونصت المادة ١ من قانون رقم ١٩٠ لسنة ٢٠٢٠ على أنه : " تنشأ هيتان ، تسمى الأولى " هيئة أوقاف الكنسية الكاثوليكية " وتسمى الثانية " هيئة أوقاف الطائفة الإنجيلية " ، تكون لكل منهما الشخصية الاعتبارية ... وتحدد اختصاصات كل من الهيئتين بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة مجلس الوزراء " .

فقد ورد للعصاحة كتاب السيد القاضى الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق رقم ٧٢٠٦ فى ٢٩/٤/٢٠٢٣ .
ما وجه به السيد المستشار وزير العدل الموقر بشأن استنزاج إخطار كافة هيئات الأوقاف الرسمية بشأن موضوع الطلب وبيانات العقار محل الوقف وفقاً للنموذجين رقمى (٨) عقارى المرفقين بقرارى وزير العدل رقمى ٢٣٣٣ و ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ .

بفناء عليه

أولاً : فى حالة تقديم طلب إنهاء وقف وفقاً للنموذجين رقمى (٨) عقارى بتعين على المأمورية المختصة إرفاق صورة من الإخطار الرسمى لرئيس الإدارة المركزية لشئون البر والأوقاف بوزارة الأوقاف ورئيس مجلس إدارة الأوقاف المصرية وكذا الإخطار الرسمى لهيئة الأوقاف الرسمية المشرفة على الوقف محل التعامل بحسب الأحوال على أن يتضمن هذا الإخطار موضوع الطلب وبيانات العقار محل الوقف مع استيفاء باقى المستندات المطلوبة بالنموذج واللائحة للشهر .

ثانياً : على الإدارات العامة للتفتيش الفنى الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقارى ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة .

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية

الأمين العام المساعد

الأمين العام

رئيس القطاع

مجال التوثيق

والإدارات العامة بالمصلحة

نصت المادة ٩٦٨ من القانون المدني على أنه " من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له ، أو حاز حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصا به ، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة . " كما نصت المادة ٩٦٩ على أنه " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات ؛ ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق ... " .

ونصت المادة رقم ١٠ مكرر من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري على أنه " يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل ، وبعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقا لأحكام المادتين (٩٦٨ و ٩٦٩) من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بسند ، ولو كان عرفيا ، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل ... " .

وحيث نصت المادة رقم ٩٧٣ على أنه " تسرى قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدد ووقوف التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدد ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والنزاع عنه والاتفاق على تعديل المدد ، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب . مع مراعاة الأحكام الآتية " ؛ وتلك الأحكام نصت عليها المواد ذات الصلة بالقانون المدني .

ولما كان المستقر عليه فقها وقضاء أنه تبقى مدة الحيازة مقطوعة ما بقيت الدعوى قائمة ، فإذا ما فصل فيها لغير مصلحة الحائز ، وكان هذا الأخير لا يزال حائزا للشيء ، بدأت مدة جديدة في السريان ؛ لكن إن كان للمطالبة القضائية أثرا مباشرا في قطع مدة التقادم فهذا الأثر لا يظل مؤبداً إذ أن ذلك متوقف على نتيجة الفصل في الدعوى فقد يكون الحكم فيها مزيلاً للأثر ومهدراً للمدة السابقة وللحيازة من الأساس وقد يكون الفصل في الدعوى مؤكداً لسند الحيازة وقد لا يتم الفصل في الدعوى كأن يحكم فيها باعتبارها كان لم تكن أو شطبها وعدم التجديد في المواعيد ... إلى غير ذلك من أسباب انتهاء الخصومة ؛ وحرصا من رئاسة المصلحة على إنفاذ أحكام القانون على النحو الصحيح .

بناء عليه

أولا : تؤكد المصلحة على مكاتب ومأموريات الشهر العقاري بضرورة مراعاة المواد المشار إليها بعاليه ومراعاة أن مجرد وجود دعوى مشهورة على العقار محل طلب الواقعة المادية لا يمنع من السير في إجراءات الطلب شريطة أن يقدم صاحب الشأن مستند رسمي من المحكمة المختصة يفيد انتهاء تلك الدعوى كأن يتم شطبها وعدم التجديد في المواعيد القانونية أو حكم باعتبارها كأن لم تكن أو بترفض أو أي حكم نهائي يدل على عدم إجابة رافع الدعوى لطلبه .

ثانيا : على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع
جمال (ع) عبد الصمد

الأمين العام

الأمين العام المساعد

الإدارة العامة للبحوث القانونية

الأمين العام المساعد

الأمين العام المساعد



إحاطا بالمشور الفني رقم ١٨ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ بشأن عدم السير في طلبات الشهر العقاري الواردة على عقارات مملوكة للأوقاف ٧١ بعد موافقة وزارة الأوقاف . وهيئة الأوقاف المصرية .

والحفا بالمشور الفني رقم ٦ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ بشأن إيقاف العمل بالمشور الفني ١٨ لسنة ٢٠١٧ بالنسبة للطلبات التابعة لمكتب شهر عقاري الإسكندرية فقط .

والحفا بالمشور الفني رقم ١٧ بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ بشأن استبدال البند أولا من التعليمات التنفيذية للمشور الفني رقم ١٨ لسنة ٢٠١٧ على النحو الوارد به .

والحفا بالمشور الفني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ بشأن التعليمات التنفيذية لتطبيق القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري .

وعني ضوء التنسيق بين ممثلي وزارة الأوقاف وهيئة الأوقاف ومصلحة الشهر العقاري بشأن ضوابط تطبيق القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري .

بنتائج عليه

أولا :- تؤكد المصلحة علي ضرورة الالتزام بتطبيق أحكام المنشورات الفنية أرقام ١٨ لسنة ٢٠١٧ . ٦ لسنة ٢٠١٩ . ١٧ لسنة ٢٠٢١ : ولا تسري احكام تلك المنشورات في حالة التعامل بالمشاع في أراضي او عقارات تمتلك فيها الاوقاف مسطح مع اخرين بالمشاع طالما لم يشكل التعامل مساسا بحصة الوقف .

ثانيا :- يتعين علي مكاتب ومأموريات الشهر العقاري بالنسبة لطلبات الوقائع المادية التي يتبين من استمارات التغيير والمراجع المساحية ورود تحفظ للأوقاف سابق او لاحق لعقد مشهر يتم اخطار وزارة الأوقاف ممثلة في الإدارة المركزية للبر والاوقاف بوزارة الأوقاف . وكذا هيئة الأوقاف المصرية علي ان تلتظر المأمورية رد هذه الجهات وقور ورود رد هذه الجهات يتم استكمال إجراءات الشهر علي النحو الوارد بالمادة ١٨ من المنشور الفني ١٩ لسنة ٢٠٢٢ . ويراعي في جميع الاحوال مراعاة أحكام المادة ٩٧٠ من القانون المدني المعدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٧٠ .

ثالثا :- يتعين علي مكاتب ومأموريات الشهر العقاري الالتزام بما جاء بالاستمارات المساحية المنرجة بمديريات المساحة المختلفة ومكاتبها الهندسية من تحفظات للأوقاف دون الاسطوانات والكشوف المرسله للمكاتب لحين الانتهاء من اعمال التطبيق المساحي الخاص بهيئة الأوقاف المصرية.

رابعها :- يتعين علي مكاتب ومأموريات الشهر العقاري عند بحث طلبات شهر الاحكام القضائية النهائية واجبة النفاذ السير في اجراءات شهر الطلب مع اخطار وزارة الأوقاف ممثلة في الإدارة المركزية لشئون البر والاوقاف بوزارة الأوقاف . وكذا هيئة الأوقاف المصرية بصورة الطلب للعلم .

خامسا :- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين والسادة رؤساء مأموريات الشهر العقاري والسجل العيني ومكاتب وفروع التوثيق مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام رئيس القطاع
 جمال محمد عبد الحفيظ
 هادي
 ١١/١١/٢٠٢٢