قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقارى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد أرقام (٩/ فقرتين رابعة وسادسة، ٢١، ٢٢، ٢٣ مكرراً، ٢٨، ٣٣، ٣٥، ٣٦ مكرراً، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥٧) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، النصوص الآتية :

مادة (٩) :

(فقرة رابعة) :

ويجوز لمن حصل لصالحه أو مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذى قضى له به ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على أى من العقارات المقضى له بها أو بجزء منها ، وسواء كان ذلك شائعًا أو مفرزاً ، على حسب الأحوال .

(فقرة سادسة) :

ولا يسرى حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة إذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة .

مادة (٢١) :

تقدم طلبات الشهر للمأمورية التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها على النموذج الذى يصدر به قرار من وزير العدل ، ويجب أن يكون موقعًا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له فى العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه فى غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام ، كما يمكن تقديم الطلب إلكترونيًا على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٢٢) :

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة المنظمة قانونًا ، يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها فى المادة (٢١) من هذا القانون على ما يأتى :

(**أولاً**) البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته ، ويستثنى من ذلك الصادر بشأنهم الأحكام النهائية المطلوب شهرها .

(**ثانياً**) خريطة رسمية رقمية مبينًا بها بيانات وإحداثيات العقار أو الوحدة محل التسجيل أو أى مستند رسمى آخر يحمل ذات البيانات .

(**ثالثاً**) السند القانونى لطلب التسجيل .

(**رابعاً**) إقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار محل التسجيل ، إن وجدت .

وذلك كله على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٢٣ مكرراً) :

إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها فى المادة (١٠ مكرراً) من هذا القانون ، أو كان أصل الملكية أو الحق العينى محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها فى المادة (٢٣) من هذا القانون ، وطلب صاحب الشأن إسناده إلى إحدى هذه الوقائع ، فعلى المأمورية تحقيق مدى توافر شروط هذه الوقائع وفقًا لأحكام القانون ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعًا برأيها فى خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديم الطلب .

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

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التى تتبع فى تحقيق تلك الوقائع والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة .

ويستحق على الطلب رسم محدد لا يزيد على خمسمائة جنيه ، فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم .

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها فى المادة (٩٧٠) من القانون المدنى ولا على الأراضى الفضاء ، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن فى الالتجاء إلى القضاء للمنازعة فى موضوع الحق .

مادة (٢٨) :

بعد انتهاء المأمورية من مراجعة المحرر والتأشير عليه بصلاحيته للشهر يتم توثيق المحرر أو التصديق عليه إن كان عرفيًا ، على حسب الأحوال ، وتخصص دفاتر بكل مأمورية لتوثيق المحررات التى تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها إذا كانت عرفية ، على حسب الأحوال ، ثم ترفعه إلى المكتب التابعة له فى اليوم التالى على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه لاستكمال إجراءات الشهر خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب .

مادة (٣٣) :

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب فى شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقًا لأسبقية تدوينها فى دفتر قيد الطلبات ، ولا يجوز السير فى إجراءات بحث أى طلب لاحق إلا بعد الفصل فى الطلب الذى يسبقه .

مادة (٣٥) :

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهًا له أو رفض طلبه أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبًا بالقائمة ، على حسب الأحوال ، وذلك خلال عشرة أيام من وقت إبلاغه بقرار الاستيفاء أو الرفض ، ويطلب من أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقمًا وقتيًا بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف فى المائة من قيمة الالتزام الذى يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على ألف جنيه تسترد فى حالة الإبقاء على الرقم الوقتى ، ويجب أن تبين فى الطلب الأسباب التى يستند إليها الطالب .

وفى هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقمًا وقتيًا فى دفتر الشهر المشار إليه فى المادة (٣١) من هذا القانون ، ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر فوراً إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التى يقع المكتب فى دائرتها .

ويصدر القاضى بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقارى قراراً مسببًا خلال سبعة أيام من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بإلغائه تبعًا لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة . ويكون القرار الصادر فى هذا الشأن نهائيًا .

مادة (٣٦ مكرراً) :

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ، يعاقب كل من قدم محرراً عرفيًا مزوراً بقصد شهر محرر أو واقعة طبقًا لأحكام هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تجاوز خمسين ألف جنيه ، وعلى رئيس المأمورية أو أمين المكتب ، بحسب الأحوال ، ضبط المحرر المزور وتحرير مذكرة بالواقعة وإحالتها للنيابة العامة المختصة .

مادة (٤٨) :

يقدم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها ، ويجب أن يكون موقعًا من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو من ذى الشأن وأن يشتمل على بيانات المورث والورثة ، وكذلك البيانات والمستندات المنصوص عليها بالمادة (٢٢/ ثانيًا وثالثًا ورابعًا) من هذا القانون .

مادة (٤٩) :

يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية :

١ - الإشهاد الشرعى أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الإرث .

٢ - سند ملكية المورث على أن يراعى فى شأنه حكم المادة (٢٣) من هذا القانون ، فإذا تعذر تقديمه تتبع الأحكام الواردة فى المادة (٢٣ مكرراً) من هذا القانون .

مـادة (٥٠) :

يراعى فى شأن الطلب أحكام المادتين رقمى (٢٥ ، ٢٧) من هذا القانون .

مـادة (٥٧) :

استثناءً من أحكام الباب الثالث من هذا القانون ، يجوز أن تشهر بطريق الإيداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التى تجيز القوانين الأخرى أو قرارات رئيس الجمهورية أو قرارات رئيس مجلس الوزراء شهرها بهذا الطريق .

(المـادة الثـانية)

تضاف إلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار إليه مادتان جديدتان برقمى (١٠ مكرراً ، ٢٢ مكرراً) ، نصهما الآتى :

مـادة (١٠ مكرراً) :

يجوز أن تشهر الوقائع التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل ، ويعد من هذه الوقائع فى تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقًا لأحكام المادتين (٩٦٨ و٩٦٩) من القانون المدنى أو الحيازة المصحوبة بسند ، ولو كان عرفيًا ، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حتى التسجيل .

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

مـادة (٢٢ مكرراً) :

لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفيًا للبيانات والمستندات الواردة بالمادة (٢٢) من هذا القانون ، ومرفقًا به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب .

(المادة الثالثة)

تلغى المواد أرقام (٩/ فقرة خامسة، ٢٤، ٢٦، ٢٩، ٣٤) الواردة بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار إليه .

(المادة الرابعة)

يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثين يومًا من اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

(المادة الخامسة)

يُنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به من اليوم التالى لمرور ستين يومًا على تاريخ نشره .

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ شعبان سنة ١٤٤٣هـ

(الموافق ٦ مارس سنة ٢٠٢٢م) .

عبد الفتاح السيسى