

الوقائع المصرية - العدد ٨٥ - في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦

قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقاري

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٦ مارس عام ٢٠٢٢)

نحن فاروق الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

الباب الأول

في مكتب الشهر العقاري

مادة (١):

ينشأ في المديریات والمحافظات مكاتب للشهر العقاري تتولى شهر المحررات التي تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدھا. (٦)

مادة (٢):

ملغاة (٧)

مادة (٣):

ملغاة (٢١)

مادة (٤):

تلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقاري. ويحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات الى هذه المكاتب.

مادة (٥):

(مصححة بمرسوم ٢٩ سبتمبر ١٩٤٧) - يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

وإذا كانت العقارات واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب اجراء الشهر في كل مكتب منها.

ولا يكون للشهر الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره الا بالنسبة الى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

ويعد بكل مكتب فهرس للمحررات التي تم شهرها فيه.

وتحرر الشهادات العقارية التي تطلب وفقا للبيانات الواردة في هذا الفهرس.

ويبين في الشهادات قلم التسجيل الذي شهرت فيه المحررات متى كان شهرها سابقا على العمل بأحكام هذا القانون.

مادة (٦):

تقوم مكاتب الشهر بما يأتي:

- (١) مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحيه للشهر.
- (٢) إثبات المحررات في دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها.
- (٣) تصوير المحررات التي يطلب شهرها.
- (٤) حفظ أصول المحررات التي تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها.
- (٥) إعداد فهرس للمحررات التي تشهر.
- (٦) التأشيرات الهامشية وإرسال صور منها للمكتب الرئيس.
- (٧) إعطاء الشهادات العقارية.

(٨) إعطاء صور من المحررات التي تم شهرها ومرفقاتها.

(٩) الترخيص بالاطلاع (الكشف النظري).

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خبرة فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلى الحقوق العينية العقارية. (١٦)

مادة (٧):

لا يجوز بأى حال من الأحوال أن تنتقل من مكاتب الشهر أصول المحررات التي تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر.

مادة (٨):

يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتنظم اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، كما تبين التنظيم الداخلى لمكاتب الشهر العقاري والمأموريات التابعة لها وسير العمل فيها. (١٦)

الباب الثانى

في المحررات الواجب شهرها

مادة (٩):

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 تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن.

ويجوز لمن حصل 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 العقارات المقضى له بها في قسم أو ناحية معينة.

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 شائعاً أو مفرزاً ، على حسب الأحوال.(٢٤)

ملغاة.(٢٦)

ولا يسرى حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة إذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة.(٢٤)

مادة (١٠):

جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير.

ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثية.

ويجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر إنهاء حالة الشروع، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على نصيبه في قسم أو ناحية معينة. وعلى المكتب الذى تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التي تقع بدائرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك .(٩)

مادة (١٠ مكرراً):

يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل ، ويعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين (٩٦٨ و ٩٦٩) من القانون المدنى أو

الحيازة المصحوبة بسند ، ولو كان عرفياً ، 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 .(٢٥)

مادة (١١):

يجب تسجيل الايجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار اذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة الى الاجازات والسندات وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة الى المخالصات والحوالة.

مادة (١٢):

جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير.

مادة (١٢ مكرراً):

لا يقبل اثبات تاريخ المحررات الواجب شهرها طبقا للمواد السابقة .(٤)

مادة (١٣):

يجب شهر حق الإرث بتسجيل اشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة اذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق.

ويجوز أن يقصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يبني على أساسها تصرفات الورثة.

مادة (١٤):

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الاشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك اذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير.

مادة (١٥):

يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فاذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى.

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية.

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة.

مادة (١٦):

يؤشر بمنطوق الحكم النهائى في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها.

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام. (١٠)

مادة (١٧):

يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها.

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة.

ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول. (١٦)

مادة (١٨):

(مصححة بمرسوم ٢٩ سبتمبر ١٩٤٧) - لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة الرابعة عشرة فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعوناً فيه طعنًا جدياً.

كذلك للطرف ذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة الخامسة عشرة فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشير بها أو التي سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدى محض.

مادة (١٩):

لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد أو برهنه ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

مادة (١٩ مكرراً):

يعتبر الحق في التعويض عن أكل النهر - في تطبيق أحكام هذا القانون - في حكم الحقوق العينية العقارية. (٣)

الباب الثالث

في إجراءات الشهر على وجه العموم

مادة (٢٠):

تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء على طلب ذوى الشأن أو من يقوم مقامهم.

مادة (٢١):

تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذى يصدر به قرار من وزير العدل ، ويجب أن يكون موقعاً على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام ، كما يمكن تقديم الطلب إلكترونياً على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون . (٢٢)(٢٤)

مادة (٢٢):

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة المنظمة قانوناً ، يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في 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 مبيناً 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 . (٢٤)

مادة (٢٢ مكرراً):

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 ومواعيد استيفاء الطلب.(٢٥)

مادة (٢٣):

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا:

- (١) المحررات التي سبق شهرها.
 - (٢) المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت ثم قبل العمل بأحكام هذا القانون.
 - (٣) المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي.
 - (٤) المحررات التي تحمل تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه.
- وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي.(١١)

مادة (٢٣ مكرراً):

إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة (١٠ مكرراً) 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 وفقاً 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 المساعدين أو الأعضاء القانونيين، حال عدم تواجد الأمناء المساعدين، النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسبقاً بقبول الطلب أو رفضه خلال سبعة أيام من تاريخ تسليم الأوراق إليها.

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

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

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة (٩٧٠) من القانون المدنى ولا على الأراضى الفضاء، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن في الالتجاء إلى القضاء للمنازعة في موضوع الحق. (١٢)(٢٤)

مادة (٢٤):

ملغاة. (٢٦)

مادة (٢٥):

تدون الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية.

مادة (٢٦):

ملغاة. (٢٦)

مادة (٢٧):

للمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفي البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها.

وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن.

مادة (٢٧ مكرراً):

لصاحب الشأن عند الاقتضاء أن يستصدر أمراً على عريضة من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع إجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول على البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء الشهر وأن يستصحب من يعاونه في ذلك. (١٣)

مادة (٢٨):

بعد انتهاء المأمورية من مراجعة المحرر والتأشير عليه بصلاحيته للشهر يتم توثيق المحرر أو التصديق عليه إن كان عرفياً ، على حسب الأحوال ، وتخصص دفاتر بكل مأمورية لتوثيق المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيته للشهر أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها إذا كانت عرفية ، على حسب الأحوال ، ثم ترفعه إلى المكتب التابعة له في اليوم التالي على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه لاستكمال إجراءات الشهر خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب. (٢٤)

مادة (٢٩):

ملغاة. (٢٦)

مادة (٣٠):

إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة
تتضمن على البيانات الآتية:

(أولاً) اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل اقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة فان لم يختار له محلاً صح اعلان الأوراق اليه في قلم كتاب المحكمة.

(ثانياً) اسم المدين أو المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل اقامته.

(ثالثا) تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.

(رابعا) مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه.

(خامسا) بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقا.

(سادسا) في حالة رهن الحيازة العقاري بيان خاص بالتكليف وبالإيجار الى الراهن اذا نص عليه في عقد الرهن.

مادة (٣١):

يعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على الأحوال بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديمها.

مادة (٣٢):

يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرها بطريق التسجيل وعلى قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق القيد. ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقا لللائحة التنفيذية.

مادة (٣٣):

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية تدوينها في دفتر قيد الطلبات ، ولا يجوز السير في إجراءات بحث أى طلب لاحق إلا بعد الفصل في الطلب الذى يسبقه. (٢٤)

مادة (٣٤):

ملغاة. (٢٦)

مادة (٣٥):

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو رفض طلبه أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً 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 في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على ألف جنيه تسترد في حالة الإبقاء على الرقم الوقتي ، ويجب أن تبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب .

وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقمًا وقتيًا في دفتر الشهر المشار إليه في المادة (٣١) من هذا القانون ، ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر فورًا إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها .

ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قرارًا مسبقًا خلال سبعة أيام من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعًا لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة . ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيًا . (١٨)(٢٤)

مادة ٣٥ (مكرراً):

إذا كان سند الطلب حكمًا نهائيًا ، يثبت انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية ، أو نقله أو تقريره ، أو تغييره ، أو زواله ، يجب على أمين المكتب إعطاء الطلب رقمًا وقتيًا شهرًا أو قيدًا في سجل خاص لكل منهما يعد لذلك بعد سداد الرسم المقرر ، ويتحول الرقم الوقتي إلى رقم نهائي ، ويترتب عليه الآثار المترتبة على شهر المحرر أو قيده ، وذلك عند عدم الاعتراض عليه أو رفض الاعتراض .

ويكون الاعتراض على صدور الرقم الوقتي أمام قاضي الأمور الوقتية خلال شهر من تاريخ نشره بإحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار على نفقة صاحب الشأن ، ويصدر القاضي قراره مسببًا بقبول الاعتراض وإلغاء الرقم أو برفض الاعتراض ، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ رفع الاعتراض إليه مقرونًا بالمستندات المؤيدة له ، ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيًا .

وعلى شركات الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الشركات والجهات والوزارات والمصالح الحكومية عدم نقل المرافق والخدمات ، أو اتخاذ أى إجراء مع صاحب الشأن يتعلق بالعقار إلا بعد تقديم السند الذى يحمل رقم الشهر أو القيد .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات وقواعد تنفيذ أحكام هذه المادة .(٢٣)

مادة (٣٦):

إذا صدر قرار القاضى بإبقاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقى الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير .

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحرر أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخه .

مادة (٣٦ مكرراً):

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ، يعاقب كل من قدم محرراً عرفياً مزوراً بقصد شهر محرر أو واقعة طبقاً 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 .(١٤)(٢٤)

الباب الرابع

في التأشيرات الهامشية

مادة (٣٧):

تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى لمكتب الشهر الذى تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه .

ويجب أن يكون الطلب مشتملاً على اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلى بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذى يبيح التأشير مع إيضاح

تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التي صدر عنها وأسماء ذوى الشأن فيه. ويجب أن يكون مصحوبا بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيدة له.

ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب الى مأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع في التأشير الهامشى وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأختام الواردة في اللائحة التنفيذية.

مادة (٣٨):

إذا تبين أمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشى لم يستوف ما يلزم لاجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه النقص بمقتضى كتاب موسى عليه مصحوب باخطار وصول.

ويعين في هذا الكتاب أجل لتلافي هذه الأوجه لا يجاوز شهرا، فإذا انقضى الأجل دون استيفاء الطلب أشر عليه الأمين بالحفظ مع إبداء الأسباب وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موسى عليه مصحوب باخطار وصول.

مادة (٣٩):

لمن حفظ طلبه أن يطلب الى أمين مكتب الشهر في خلال عشرة أيام من تاريخ ابلاغ قرار الحفظ اليه رفع الأمر الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها.

ويصدر القاضى قراره على النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعا لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير. ويكون قراره نهائيا. (١٩)

مادة (٤٠):

لا يجوز إجراء أى تأشير هامشى بمقتضى طلب لاحق من شأنه الاخلال بحق طالب التأشير الا بعد انقضاء الميعاد المعين في المادة السابقة أو الفصل في تظلم الطالب على الوجه المبين فيها.

الباب الخامس

في أحكام القيد

مادة (٤١):

لا يترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد الا اذا نتج عن ذلك ضرر للغير.

ولا يجوز أن يطلب البطلان الا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها وللمحكمة أن تبطل أثر القيد أو أن تنقص من أثره تبعا لطبيعة الضرر ومداه.

مادة (٤٢):

يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

مادة (٤٣):

يسقط القيد اذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه. على أن للدائن أن يجرى قيда جديدا إن أمكن ذلك قانونا تكون مرتبته من وقت إجرائه. وكل تجديد لا يكون له أثر الا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أجرى فيه.

مادة (٤٤):

تجديد القيد واجب حتى أثناء الاجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العيني ولكنه لا يكون واجبا اذا انقضى الحق أو ظهر العقار وبوجه خاص اذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر.

مادة (٤٥):

لا يجوز محو القيد الا بمقتضى حكم نهائى أو برضا الدائن بتقرير رسمى منه ومع ذلك يكتفى في إجراء المحو في حالة رهن الحياز العقاري وحقوق الامتياز العقارية باقرار عرفي مصدق على التوقيع فيه.

مادة (٤٦):

إذا ألغى المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ومع ذلك لا يكون لالغائه أثر رجعي بالنسبة الى القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة (٤٧):

تكون مرتبة حق الامتياز العقاري من وقت قيده ولو كان العقد الذي أنشأه مسجلاً.

الباب السادس

في شهر حق الارث

مادة (٤٨):

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 ذى الشأن وأن يشتمل على بيانات المورث والورثة ، وكذلك البيانات والمستندات المنصوص عليها بالمادة (٢٢/٢٢) ثانياً وثالثاً ورابعاً) من هذا القانون . (٢٠)(٢٤)

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 في شأنه حكم المادة (٢٣) من هذا القانون ، فإذا تعذر تقديمه تتبع الأحكام الواردة في المادة (٢٣ مكرراً) من هذا القانون . (٢٠)(٢٤)

مادة (٥٠):

يراعى في شأن الطلب أحكام المادتين رقمي (٢٥ ، ٢٧) من هذا القانون . (٢٤)

مادة (٥١):

يقدم الطالب للمأمورية قائمة جرد العقارات ومعها صورة الطلب المؤشر عليها بقبول اجراء الشهر.

وتؤشر المأمورية على قائمة الجرد وعلى السند المثبت لحق الارث بما يفيد صلاحيتهما للشهر وذلك بعد التحقق من اشتغال هذه القائمة على البيانات الموضحة بصورة الطلب المسلمة للطالب.

وبعد التوقيع على قائمة الجرد من طالب الشهر أو من يقوم مقامه والتصديق على توقيعه يقدم لمكتب الشهر المختص السند المثبت لحق الارث مع القائمة لاجراء الشهر وفقا لما جاء بالمادتين ٣١ و ٣٢.

مادة (٥٢):

تطبق أحكام المواد ٣٣ و ٣٤ و ٣٥ و ٣٦ كلما كان لذلك وجه.

مادة (٥٣):

تطبق المواد ٤٨ وما يليها على حقوق الإرث التي تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون. أما حقوق الإرث السابقة على هذا التاريخ فلا تطبق في شأنها المواد المذكورة الا اختيارا.

مادة (٥٣ مكرراً):

يجب على الموظفين المختصين، في أية جهة كانت تقديم البيانات والأوراق التي تطلبها جهات الشهر العقاري خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها.

ويجوز لأمين مكتب الشهر في الحالات التي يتعين فيها الحصول على بيانات لا تتصل بالملكية أو الحقوق العينية الأخرى، من جهة إدارية أو استطلاع رأيها قبل اجراء الشهر أن يأذن بالمضى في الإجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول إخطار إلى تلك الجهة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم وصول، ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب تبرر ذلك. (١٥)

الباب السابع

أحكام وقتية

مادة (٥٤):

لا يسرى هذا القانون على المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ ولا على الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ، بل تظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الآثار التي تترتب عليها لأحكام القوانين التي كانت سارية عليها.

مادة (٥٥):

استثناء من حكم المادة ٢٣ تقبل للشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق على توقيعات المتعاقدين فيها أو التي صدرت في شأنها أحكام بصفة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون وكانت تستند في اثبات أصل الملكية أو الحق العيني لمحررات عرفية تحمل تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤.

مادة (٥٦):

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

مادة (٥٧):

استثناءً من أحكام الباب الثالث من هذا القانون، يجوز أن تشهر بطريق الإيداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التي تجيز القوانين الأخرى أو قرارات رئيس الجمهورية أو قرارات رئيس مجلس الوزراء شهرها بهذا الطريق. (٢٠)(٢٤)

مادة (٥٨):

على أصحاب رهن الحيازة العقاري وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو في خلال سنة [(١)] من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول فاذا لم يتم القيد في خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق

بعد انقضائها نافذا بالنسبة الى الغير ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له.

ويكتفي في إجراء هذا القيد بصورة طبق الأصل من العقد تستخرج من دفاتر التسجيل وإذا لم يكن العقد مشتملا على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن في قائمة القيد.

ويجب في جميع الأحوال التصديق على توقيع صاحب الشأن في القائمة.

مادة (٥٩):

في جميع النصوص المتعلقة بالشهر العقاري في القانون المدني وقانون المرافعات وقانون التجارة وغيرها من القوانين يستعاض عن عبارة "قلم كتاب المحكمة" أو قلم الرهون أو ما يماثلها بعبارة "مكتب الشهر".

ويستعاض في تلك النصوص كذلك بعبارة "أمين مكتب الشهر" عن عبارة "كاتب المحكمة" أو كاتب الرهون أو ما يماثلها.

مادة (٦٠):

يلغى القانونان رقما ١٨ و ١٩ لسنة ١٩٢٣، وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٦١):

على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه، ويعمل به من أول يناير التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

(١) مد هذا الميعاد سنة أخرى تبدأ من أول يناير سنة ١٩٤٨ بموجب القانون ١٥٧ في ٢٨ ديسمبر ١٩٤٧.

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٠ المنشور بالجريدة الرسمية في ١ / ٦ / ١٩٥٠.

(٣) ملغاة بالقانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٥٧ المنشور بالجريدة الرسمية في ١٣ / ٧ / ١٩٥٧ والمضافة سابقاً بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٥ / ١٩٥٦ .

(٤) مضافة بالقانون رقم ٨٢ لسنة ١٩٥٧ المنشور بالجريدة الرسمية في ٣٠ / ٣ / ١٩٥٧ .

(٥) مستبدلة الفقرة الاولى من المادة ٢٤ بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٥٧ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٩ / ٦ / ١٩٥٧ ، ثم استبدلت مرة اخرى في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(٦) ملغاة بالقانون الفقرة الثانية من المادة (١) رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ المنشور بالجريدة الرسمية في ٦ / ١ / ١٩٦٤ .

(٧) ملغاة بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ المنشور بالجريدة الرسمية في ٦ / ١ / ١٩٦٤ .

(٨) مضافة ثلاث فقرات جديدة للمادة (٩) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(٩) مضافة فقرة جديدة للمادة (١٠) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٠) مضافة فقرة جديدة للمادة (١٦) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١١) مضافة فقرة جديدة للمادة (٢٣) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٢) مضافة مادة جديدة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٣) مضافة مادة جديدة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٤) مضافة مادة جديدة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٥) مضافة مادة جديدة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ .

(١٦) مستبدلة المواد (٦)، (٨)، (١٧) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(١٧) مستبدلة البند السادس من المادة (٢٢) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(١٨) مستبدلة فقرة ثالثة ورابعة من المادة (٣٥) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(١٩) مستبدلة فقرة أخيرة من المادة (٣٩) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(٢٠) مستبدلة المواد (٤٨)، (٤٩)، (٥٧) بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(٢١) ملغاة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦.

(٢٢) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ المنشور بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ٣ / ١٩٧٦ المادة (٢١)، ثم استبدلت الفقرة الاولى من ذات المادة بالقانون رقم ٢٢٣ لسنة ١٩٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر في ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

(٢٣) مضافة مادة جديدة بالقانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية في ٥ / ٩ / ٢٠٢٠.

(٢٤) يستبدل بنصوص المواد أرقام (٩/ فقرتين رابعة وسادسة، ٢١، ٢٢، ٢٣ مكرراً، ٢٨، ٣٣، ٣٥، ٣٦ مكرراً، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥٧) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٩ مكرر (أ) بتاريخ ٦ مارس عام ٢٠٢٢.

(٢٥) تضاف مادتان جديدتان برقمي (١٠ مكرراً، ٢٢ مكرراً) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٩ مكرر (أ) بتاريخ ٦ مارس عام ٢٠٢٢.

(٢٦) تلغى المواد أرقام (٩/ فقرة خامسة، ٢٤، ٢٦، ٢٩، ٣٤) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٩ مكرر (أ) بتاريخ ٦ مارس عام ٢٠٢٢.