

الجريدة الرسمية - العدد ٦٩ - في ٢٤ مارس سنة ١٩٦٤

قانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

بنظام السجل العيني

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٦ يونية عام ٢٠١٨)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت؛

وعلى الإعلان الدستوري الصادر في ٢٧ سبتمبر سنة ١٩٦٢؛

وعلى القانون أرقام ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري والتوثيق والقوانين المعدلة له؛

وعلى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ الخاص بالتوثيق؛

وعلى القوانين أرقام ٩٠ و ٩١ و ٩٢ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالرسوم القضائية والرسوم أمام المحاكم الشرعية ورسوم التسجيل والحفظ والقوانين المعدلة لها؛

وعلى القانون رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ الخاص بإلغاء المحاكم الشرعية والملية؛

وعلى موافقة مجلس الرياسة؛

أصدر القانون الآتي:

(المادة الأولى)

يسرى نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون المرافق.

(المادة الثانية)

(١) يصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان، على أن يكون هذا التاريخ لاحقا لصدور القرار بمدة ستة أشهر على الأقل.

(٢) ويستمر العمل بقوانين الشهر المعمول بها في المناطق التي لم يطبق نظام السجل العيني فيها طبقا لأحكام الفقرة السابقة.

(المادة الثالثة)

في الفترة المشار إليها في المادة السابقة تستكمل المصلحة إعداد السجل العيني للقسم المساحي على الوجه المبين بالقانون المرافق.

(المادة الرابعة)

يصدر باللائحة التنفيذية قرار من وزير العدل.

(المادة الخامسة)

على الوزراء تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية،

صدر برئاسة الجمهورية في ١٠ ذي القعدة سنة ١٣٨٣ (٢٤ مارس سنة ١٩٦٤)

قانون السجل العيني

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (١):

السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

مادة (٢):

تتولى مصلحة الشهر العقاري ومكاتبها ومأمورياتها أعمال السجل العيني طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (٣):

يختص كل مكتب من مكاتب السجل العيني دون غيره بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

مادة (٤):

(١) يخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية ترقم وفقاً للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل.

(٢) ويصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية في المدن والقرى، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إمساك السجل العيني وكذلك الوثائق المتعلقة به.

مادة (٥):

يلحق بكل سجل فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني.

مادة (٦):

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب السجل العيني أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفتر والوثائق المتعلقة بالقيد، على أنه يجوز للسلطات القضائية أو من تندبه من الخبراء الاطلاع عليها.

مادة (٧):

تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو بالنسبة إلى طلبات الإجراء فيها للقواعد المتعلقة بالرسوم الخاصة بالشهر العقاري.

مادة (٨):

(١) تعتبر وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً - كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو دون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

ثانياً - المناجم والمحاجر.

ثالثاً - المنافع العامة.

(٢) وتنظم بقرار من وزير العدل التفاصيل المتعلقة بتعيين الوحدات العقارية وتعديل البيان الوارد في الفقرة السابقة عن طريق الإضافة أو الحذف.

مادة (٩):

استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز بقرار من وزير العدل أن تعتبر منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها وتفرد لها صحيفة عامة ويعد لشهر التصرفات الخاصة بهذه المساكن فهرس يرتب بأسماء الأشخاص ويلحق بالصحيفة العقارية.

الباب الثاني

في إثبات الحقوق في السجل العيني

(الفصل الأول)

في القيد الأول

مادة (١٠):

تحصر جميع الوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي وتفرد لكل منها صحيفة وتثبت بها الحقوق.

مادة (١١):

لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق شهره.

مادة (١٢):

تستخلص بيانات الصحائف من دفتر المساحة وسجل الأطنان ومن التصرفات التي سبق شهرها ومن استثمارات التسوية المشار إليها في المادة ١٩.

مادة (١٣):

لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهرة ما يناقضها.

مادة (١٤):

في حالة قيام التناقض بين المحررات المشهرة عن قطعة مساحية واحدة تتولى المصلحة إثبات الحقوق في صحيفة الوحدة باسم من تعتبره صاحب الحق بعد فحص المحررات المتناقضة ودراستها، ويرفق بصحيفة الوحدة تقرير عن نتيجة هذه الدراسة.

مادة (١٥):

يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية حدودها الطبيعية وأسماء الملاك المجاورين.

مادة (١٦):

تتولى المصلحة وضع العلامات على حدود كل وحدة عقارية.

مادة (١٧):

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أيا كان سبب وضع يده أن يمكن الموظفين المنوط بهم عملية المساحة من القيام بعملية التحديد، وعلى رجال الضبطية القضائية أو رجال الإدارة تمكين هؤلاء الموظفين من وضع العلامات اللازمة لتحديد الوحدات العقارية.

مادة (١٨):

المحررات التي تتناول نقل حق عيني أو إنشاءه أو زواله الثابتة التاريخ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي تخفض رسوم شهرها بمقدار ٥٠% إذا قدمت للشهر خلال شهرين من تاريخ صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الاصدار.

وترسل صورة من طلب الشهر إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني بمجرد تقديم الطلب للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية على أساس هذه المحررات.

مادة (١٩):

في أحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر وفي أحوال وضع اليد على عقارات مفرزة بمقتضى عقود قسمة لم تشهر وفي جميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتا في محررات مشهرة يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد الشهرين المشار إليه في المادة السابقة بإثبات اتفاقاتهم في استثمارات تسوية تقوم مقام المحررات المشهرة وتسلم هذه الاستثمارات إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقا لها.

وتخفيض رسوم الشهر المستحقة عن هذه الاستثمارات بمقدار ٥٠% إذا كان وضع اليد سابقا على صدور القانون بمدة خمس سنوات على الأقل.

ويصدر قرار من وزير العدل ببيان كيفية تحرير الاستثمار.

مادة (٢٠):

بعد صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الاصدار ينشر في الجريدة الرسمية وفقا للإجراءات والمواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية إعلان يتضمن تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان القانون في القسم المساحي ودعوتهم إلى الاطلاع على بيانات الوحدة العقارية الخاصة بهم كما يتضمن تنبيهها إلى ميعاد الطعن المذكور في المادة ٢١

وعند حلول ميعاد السريان المشار إليه في المادة الثانية من قانون الاصدار ينشر عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لاطلاع أصحاب الشأن عليها. ويرسل إخطار بالطريق التي تبينها اللائحة إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية ببيان ما أثبت باسمهم في هذه الصحائف من حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من تكاليف وحقوق عينية تبعية.

(الفصل الثاني)

في اللجنة القضائية التي تنظر في المنازعات

مادة (٢١):

قُضى بعدم دستوريته. (٣)

مادة (٢٢):

بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة، ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى.

مادة (٢٣):

قُضى بسقوطها. (٣)

مادة (٢٤):

قُضى بعدم دستوريته. (٣)

مادة (٢٥):

لا تستحق رسوم على الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى اللجنة. على أنه إذا تبين للجنة أن طلب إجراء التغيير يستر تصرفا جديدا يراد التهرب من أداء الرسوم المستحقة عنه ضمنت قرارها أداء الرسوم المستحقة وفقا للقوانين المعمول بها ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء هذه الرسوم.

كما يستحق عند استئناف الأحكام الصادرة من اللجنة الرسوم المستحقة أصلا عن الدعاوى الابتدائية وعن الاستئناف - وترد الرسوم كلها أو بعضها عند الحكم لصالح المستأنف.

الباب الثالث

القيد في السجل العيني

(الفصل الأول)

في التصرفات والحقوق الواجب قيدها في السجل

مادة (٢٦):

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 قيدها في السجل العيني. ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.

ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

مادة (٢٧):

يجب كذلك قيد جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

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

مادة (٢٨):

يجب قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجره ثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

ويترتب على عدم قيدها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد على أجره ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات.

مادة (٢٩):

يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شأنها زوال أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيدها.

ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

مادة (٣٠):

يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث.

ولا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبنى على أساسها تصرفات الورثة.

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه. وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد بدون رسم.(٢)

مادة (٣١):

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها.

ويجب على الدائن إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به. ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة السابقة فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا وقام بقيده قبل هذا التأشير.

مادة (٣٢):

الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

مادة (٣٣):

الدعوى المشار إليها في المادة السابقة التي تكون منظورة أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها لا يجوز الاستمرار في النظر فيها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل وبعد التأشير فيه بمضمون هذه الطلبات.

ويمنح المدعون في هذه الدعوى ميعاد شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون لطلب هذا التأشير فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى.

مادة (٣٤):

يؤشر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعوى المبينة في المواد السابقة.

مادة (٣٥):

يترتب على التأشير بالدعوى في السجل العيني أن حق المدعى إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا يكون حجة على من ترتب لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل. وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.

مادة (٣٦):

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية - ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير المذكور.

(الفصل الثاني)

في التغيير والتصحيح في بيانات السجل

مادة (٣٧):

قُضي بعدم دستوريتهـا. (١)

مادة (٣٨):

استثناء من أحكام المادة السابقة يقبل قيد الحقوق استنادا إلى وضع اليد المكسب للملكية إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار. ولا تكون هذه الحقوق حجة على من تلقى حقا عينيا من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة ٣٢ من هذا القانون.

مادة (٣٩):

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١ وللأمين أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد.

وفي حالة إتمام القيد وجب عليه عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم وصول. ويحرر الأمين محضرا يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه.

مادة (٤٠):

يجب على ملاك الوحدات العقارية إخطار أمين السجل بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب إضافة مباني أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها، ويرفق بالإخطار إقرار

رسمي يتضمن التغييرات، وتعديل بيانات السجل العيني تبعا لها دون اقتضاء أية رسوم. ويجب أن يتم الإخطار خلال الثلاثة الأشهر التالية لإتمام التغيير.

مادة (٤١):

إذا تبين عند الانتقال للطبيعة لإجراء عملية تحديد أو غيرها وجود تغييرات غير مثبتة في صحائف السجل، أثبتت في السجل بقرار يصدره الأمين متضمنا هذه التغييرات مع إلزام المالك المتخلف عن الإخطار المشار إليه بالمادة السابقة بغرامة قدرها ١/٢ % من قيمة العقار وبشرط ألا تتجاوز ١٠٠ جنيه ولا تقل عن ١٠ جنيهات ويعتبر هذا القرار نهائيا وتحصل بالطريق الإداري، وتكون لها مرتبة امتياز رسوم الشهر.

وللأمين العام الإقالة من الغرامة أو تخفيضها إذا أبديت أعذار مقبولة.

مادة (٤٢):

لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة ٣١ فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعونا فيه جديا.

وكذلك لذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير المشار إليه في المادة ٣٢ فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي أشر بها لم ترفع إلا لغرض كيدي محض.

مادة (٤٣):

يخطر كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بكل قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح وذلك بإرسال خطاب موصى عليه مع علم وصول إلى محله المعين في السجل ويذكر القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المنصوص عليها في المادتين ٥٨، ٥٩

مادة (٤٤):

إذا ألغى المحو عاد لقيد الحق التبعي مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحور والإلغاء.

مادة (٤٥):

تتم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها القانون واللائحة التنفيذية.

(الفصل الثالث)

في إجراءات القيد على وجه العموم

مادة (٤٦):

تقدم طلبات القيد إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وفقا للإجراءات والأوضاع المشار إليها باللائحة التنفيذية.

مادة (٤٧):

يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في المادة السابقة فضلا عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة على البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن يرفق بالطلب صحيفة الوحدة العقارية والمستندات المؤيدة للبيانات المذكورة وفقا لما توضحه اللائحة.

وتدون الطلبات على حسب تواريخ وساعة تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام سلسلة ويبين في هذا الدفتر مراحل العمل في الطلبات.

مادة (٤٨):

لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

مادة (٤٩):

يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ قيد الطلب بالمأمورية، وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلبا بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب.

مادة (٥٠):

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد، وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية تدوينها في دفتر أسبقية الطلبات وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشرا على المحرر الخاص به بالصلاحيية إعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما على ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وعلى أن تحسب من تاريخ الإرسال.

مادة (٥١):

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال اجل لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ الإرسال فإذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين السجل العيني.

وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال.

ويراعى حكم المادة السابقة في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية عند إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوط أسبقيته بشرط مراعاة الميعاد الموضح بالمادة التالية.

مادة (٥٢):

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط

إليه قيد المحرر في دفتر العرائض وذلك بعد توثيقه وبعد أداء الرسم وإيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات وإلا أصبح القرار نهائياً. ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب.

وفي هذه الحالة يجب على أمين السجل العيني بعد توثيق المحرر قيد الطلب في دفتر العرائض ثم رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١، ويوقف فحص الطلبات اللاحقة إلى أن يصدر قرار اللجنة.

مادة (٥٣):

تصدر اللجنة قراراً مسبباً على وجه السرعة إما بتأييد ورفض قيد المحرر في السجل العيني أو تجاوز هذا القيد وذلك تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لقيد المحرر في السجل العيني.

ويجب أن يتضمن قرارها مصادرة الكفالة أو ردها للمتظلم إذا وجد أن تظلمه مبني على أسباب جدية.

ولا يجوز الطعن في القرار اللجني بأي طريق من طرق الطعن.

مادة (٥٤):

إذا صدر قرار اللجنة بقيد المحرر في السجل العيني وجب إجراء ذلك حسب ترتيب قيد الطلب المتعلق به في دفتر العرائض.

وإذا صدر القرار برفض قيد المحرر في السجل وجب التأشير بما يقيد ذلك في دفتر العرائض أمام الطلب المتعلق به ويرد المحرر لصاحب الشأن بعد التأشير عليه بمضمون القرار وتاريخه.

مادة (٥٥):

لأمين السجل العيني أن يرفض إجراء القيد إذا لم يستوف الطلب الشروط اللازمة، وعليه أن يذكر أسباب هذا الرفض على الطلب وفي دفتر العرائض وإبلاغها كتابة للطالب مع تحديد ميعاد أسبوعين له من تاريخ الإرسال لتقديم اعتراضاته على هذا الرفض.

ويصبح قرار الأمين نهائياً إذا مضى الميعاد المذكور دون تقديم الاعتراض.

مادة (٥٦):

لمن رفض اعتراضه أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إرسال قرار الرفض إليه رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١ من هذا القانون.

وتصدر اللجنة قرارها على وجه السرعة إما بتأييد رفض القيد أو تنفيذ الطلب.

مادة (٥٧):

يتم القيد في السجل العيني بالمطابقة للمستندات المقدمة وبترتيب الطلبات في دفتر العرائض ويؤرخ بنفس تاريخ هذا القيد ويتم بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير.

الباب الرابع

مستندات الملكية والشهادات

مادة (٥٨):

تسلم لكل مالك صورة من الصحيفة العقارية وتسمى تلك الصورة "سند الملكية" وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار على الشيوع تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع المشتاعين بعد أداء رسم قدره مائة قرش.

مادة (٥٩):

تسلم لغير الملاك من ذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بها البيانات الخاصة بهم في السجل العيني بعد أداء الرسم المقرر.

مادة (٦٠):

لا يجوز تسليم صورة ثانية من سند الملكية أو الشهادة إلا في حالة تلف أو ضياع الصورة الأولى، ويكون ذلك بقرار من اللجنة المشار إليها في المادة ٢١، وتعطى الصورة بعد أداء الرسم المقرر.

مادة (٦١):

على الأمين أن يعطى شهادة في أي وقت بمطابقة سند الملكية أو الشهادة للسجل العيني وذلك بعد أداء الرسم المقرر.

الباب الخامس

أحكام متنوعة

مادة (٦٢):

علامات تحديد الوحدات العقارية مملوكة للدولة. فإذا فقدت أية علامة أو أتلقت أو غير مكانها بمعرفة أحد من غير الموظفين المختصين فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عائق من ثبتت مسئوليته

وإلا حصلت تلك المصروفات من واضعي اليد والملاك الذين وضعت العلامة لتحديد وحداتهم وذلك بالتضامن فيما بينهم بالطرق الإدارية.

مادة (٦٣):

على الجهات المشرفة على أعمال التنظيم وعلى المحافظات أن تخطر الجهة القائمة على السجل العيني في أول كل شهر يرخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن و تربط العوائد

المستجدة وذلك لكي تقوم الجهة الأخير بتطبيق نظام المدن على الوحدات العقارية المنشأة عليها هذه الأبنية عند إدراج أي تصرف يتعلق بها في السجل العيني.

مادة (٦٤):

على السلطات المختصة أن تقدم البيانات والأوراق التي تطلبها الجهة القائمة على السجل العيني أو التي يوجب القانون تقديمها والمتعلقة بإجراءات القيد خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها.

الباب السادس

العقوبات

مادة (٦٥):

كل من توصل إلى قيد محرر لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقضى بها أي قانون آخر.

ويعاقب على المشروع في هذه الجريمة بنصف العقوبة.

مادة (٦٦):

يعاقب على مخالفة أحكام المادتين ٦٣، ٦٤ بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تتجاوز عشرة جنيهات وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات.

(١) عدم دستورية ما نصت عليه المادة (٣٧) وفقاً لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٤٢ لسنة ١٧ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع في ١٨ / ٦ / ١٩٩٨.

(٢) يُستبدل بنص المادة (٣٠) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ٦ / ٦ / ٢٠٠٦.

(٣) عدم دستورية نصي المادتين (٢١) و(٢٤)، وسقوط نص المادة (٢٣) وفقاً لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١٠ لسنة ٣٥ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر (ط) في ٦ / ٦ / ٢٠١٨.

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

للتسجيل طريقتان: أولاًهما التسجيل الشخصي بترتيب دفاتر التسجيل طبقاً لأسماء الأشخاص الذين يصدر منهم التصرف. والثانية هي طريقة التسجيل العيني القائم على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان، بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل تبين كافة التصرفات التي ترد عليه.

يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة. ومن هنا فإن هذا النظام كان أمنية ينشدها كل مشغل بالقانون أو بأنظمة التسجيل. وظلت هذه الأمنية تراودهم مدة ستين عاماً منذ انعقدت أول لجنة في سنة ١٩٠٤ لتعديل نظام التسجيل في مصر. وكانت مذكرات اللجان المتعاقبة تزخر بمزايا هذا النظام مناشدة الحكومات المختلفة قبل الثورة العمل على تطبيقه إلى أن قدر له يرى النور أخيراً على يد حكومة الثورة بعد هذه الأحقاب الطويلة.

وأهم المزايا التي يحققها مشروع قانون السجل العيني الذي وافق عليه المجلس التنفيذي أمس:

١ - تحقق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار وفق البيانات الثابتة بالسجل. إذ أنه بمجرد إثبات البيان في السجل يصبح هذا البيان ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق بسند الملكية بعد مضي مواعيد الطعن المنصوص عليها في المشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون ذلك أن المشروع يأخذ بمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العيني، ويمثل هذا المبدأ حجر الزاوية للنظام ومعناه أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، وبذلك يصبح من يتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل، مما يقتضى أن يوشر بالدعوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة التي تستمد من القيد فيه.

٢ - حظر التملك بالتقادم - كقاعدة عامة - في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل، فمن أثبت اسمه في السجل كمالك للعقار يصبح في مأمن تام من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه

تملك العقار بوضع اليد، وهو أمر تفتضيه طبيعة القوة المطلقة للقيد في السجل. ورعاية لوضع اليد المستقر في ظل القانون القائم، نص المشروع على طريقة القيد في السجل الأول مرة بالنسبة لمن تملك العقار فعلاً بوضع اليد قبل العمل به. كما نص على فترة انتقال يحترم خلالها وضع يد من لم يتم مدة التقادم. وكل ذلك على التفصيل الموضح بالمشروع.

٣ - تطبيق مبدأ المشروع في السجل العيني: ومعناه إجراء المراجعة السابقة لكافة السندات التي يجرى القيد في السجل بمقتضاها حتى لا يقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وحتى لا يستفيد من الشهر الادعاءات المشكوك فيها. ويؤدي ذلك حتماً إلى استقرار الملكية استقراراً تاماً وانعدام المنازعات أمام المحاكم في شأنها مما يحفف العبء عن الأهالي وعن المحاكم بشكل ملموس.

٤ - يكفل النظام الجديد تبسيط عملية الشهر وسرعتها والتناسق فيها مع وضوح السجلات وسهولة إحاطة المتعاملين بمضمونها. كذلك يقضى هذا النظام على المساوئ المترتبة على تشابه الأسماء وييسر تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة سليمة وعادلة.

٥ - ضماناً لاستقرار الملكية والحقوق العينية، نص المشروع على عقوبة جنائية لكل من يتوصل إلى قيد محرر في السجل لسلب عقار مملوك لغيره أو ترتيب حق عيني عليه مع عمله بذلك.

وجدير بالذكر أن نظام السجل العيني لن يطبق دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية، بل سيجرى تطبيقه تباعاً في كل منطقة من المناطق التي يتم مسحها. فكلما تم مسح منطقة من المناطق مساحة حديثة أمكن تطبيق هذا النظام عليها. وسوف يراعى قبل إجراء القيد الأول في السجل فحص المستندات فحصاً دقيقاً ومناقشة أصحاب الحقوق وإجراء النشر اللازم في الصحف والجهات الرسمية وغيرها من وسائل الإعلام وتمكين ذوي الشأن من إبداء اعتراضاتهم أمام لجنة قضائية، وبذلك لا يقيد في السجل إلا صاحب الحق.

وزير العدل