وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

منشور فني رقم - (بتاريخ ٦ / ٥ /٢٠٢٣

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

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 المشهرة 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، فيحرر 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 ماديًا وراجعًا 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.

جـ -وإذا كان الخطأ موضوعا 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 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 ٢٠٢٣/٣/٦ وبالإشارة لكتاب المصلحة الرقيم ٢٨١٧ المؤرخ ٢٠٢٣/٤/١٥ وتضمن التوجيه نحو الآتي :

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

١٦٦٨ الطلب ١٨/ ٥/ ٢٠٢٣م

بنـــــــاء عليـــــــه

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

ثانيا : الأخطاء التي تغيير 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 سالفة الذكر تصحح وفقا للأحكام الواردة بالفقرتين بحيث يتم التأكد من عدم وجود مشهرات ما كانت لتسجل 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 فيوقف السير فيها لحين الانتهاء من التصحيح.

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

صـ ٢ تابع المنشور الفني رقم - | لسنة ٢٠٢٣

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

عند تصحيح الأخطاء المادية البحتة 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 البحت 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 بحت وأن جميع المستندات بها البيانات الصحيحة والتصحيح لا يؤثر على طلبات أو مشهرات أخرى).
٥. يرسل التقرير الى 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 البحتة في الطلبات القائمة: -

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 وناتج 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 التصرف من محرر مشهر.

ثالثا / 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