



منشور فني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٦ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إذاعة أحكام القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام

القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر، ولانتهه التنفيذية

و إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٧ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إذاعة 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 تنشأ ولا تنتقل 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 . ويعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيابة المكتسبة 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- تسري 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

تسري 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 المنشور 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 طبيعة الطلب تقتضي تعدد العقارات

مثل طلبات المقايضة والقسمة والبدل . 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. إما بالشعب 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 ممبرور يخاتم المكتب الهندسي في ذات يوم طلبه من المستندات الأثية الموجودة طرف المساحة: أ- استمارات التغيير والمراجع المساحية الموجودة بالمكاتب الهندسية للعقارات محل الطلبات المقدمة للمأمورية والمكتب المختص وذلك للتأكد من عدم وجود أية عقود مشهورة خلال مدة الحيازة اللازمة لكسب الملكية ب- الطلبات القائمة وجميع القيود الواردة على استمارات التغيير المساحية للعقارات محل الطلبات القائمة ج- تحفظات جريات الدولة وغيرها المعلاه على استمارات التغيير والمراجع المساحية بالمساحة وذلك لمراعاتها عند اتخاذ أي إجراء بشأن هذه الطلبات. د- بيانات 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 مستند أو نقص في إجراءات الطلب ، ويتم خلال هذه المدة إخطار 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.أس/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.





وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

وبعد إتمام شهر المحرر الذي قُدم الطلب في شأنه يؤشر 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- يُنشأ بكل مأمورية سجل به استمارة لكل عقار أو وحدة مشتملة على كافة البيانات المساحية. وتحفظات جهات الدولة

المتعلقة بأي منهما التي ترد إلى المأمورية ورقياً، أو إلكترونياً بحسب الأحوال، وتدوّن به بيانات الطلب وما تم بشأنه وفقاً

لأسبقية تقديمه، ويُرفق بالسجل صورة من كل طلب يقدم 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 للتعبئة 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 ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢

وأن يكون بإسقاط 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

عرفياً -على حسب الأحوال- وتخصص دفاتر يدوية أو الكترونية بحسب الأحوال بكل مأمورية لتوثيق المحررات التي تم

التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إذا كانت عرفية -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 الشهر يرسل المكتب إخطاراً للمأمورية بذلك بالطريق المعتاد إن كانت

يدوية، أو عن طريق البرنامج إن كانت الكترونية.

١٧- يجب بعد بحث الطلب من كافة النواحي الفنية والمالية والهندسية أن يصدر بشأنه قرار بإشهار 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 مخاطبتها لأحد أجهزة الدولة لاستيفاء بيان ما أو الحصول

على الموافقات اللازمة لإتمام الشهر مثل الحالات التي تقتضي العرض على ( رئاسة الجمهورية - رئاسة الوزراء -

الأمانة العامة لوزارة الدفاع - جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء- مكتب شئون تملك غير المصريين) أن تنتظر لحين رد هذه





مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

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

إجراءات الشهر ، أما في الحالات التي تتطلب تقديم موافقات لجهة من الجهات ويكون صاحب الشأن ملزماً بتقديمها

فيلتزم 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: فتتبع الإجراءات التالية:

أ- مع عدم الإخلال بالبند ثانياً من هذه التعليمات، يُقدم الطلب على النموذج المُعد لشهر الوقائع المُشار إليها في المادة (١٠) مكرراً من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

ب- على المأمورية في نهاية كل يوم أن تخطر المكتب التابعة له بطلبات تحقيق وضع اليد ليعتول 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 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.

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 محضراً يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب يُذكر فيه أوصافه ومشمولاته طبعاً لحالته في الطبيعة، وأقوال مقدم الطلب، وجيرة العقار محل الطلب، والجانزون له، والمعترضون بحسب الأحوال، وبصفة عامة كل من يلزم سماع أقوالهم، ويُوقَّع على المحضر من الحاضرين، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أُثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه.

د- على المأمورية أن تبدي رأيها في الطلب، ثم ترفعه إلى المكتب موقفاً على مشروعه ومصداقاً 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 مسبباً بالقبول أو الرفض

### **رابعاً: مخاطبة الأمانة الفنية للجنة حوكمة أصول الدولة:**

٢٠- يراعى 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 لبروتوكول التعاون الرباعي 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



مسئلة الشك العقارية 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 موقفاً 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 بالمكاتب)**

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 . وموقفاً على كل ورقة من الأمين العام أو من

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

ويجب أن يُؤشر 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 ) ويوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد .

وتُعد من النسخة الأصلية صورتان تُسلم إحداها للطالب 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 وفتياً 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 إلى 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 لا يتم السير فيه إلا بعد البت في التظلم

### خاصة : ( الشهر بالإيداع )

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

٢٩- الشهر بالإيداع طريق استثنائي من طرق الشهر يستثنى من المدد والمواعيد الواردة بهذه التعليمات

### تاسعاً : ( 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 يشهر خلال مدة السنة المنصوص عليها في هذا القانون ولم يقدم طلب بتمده في المواعيد القانونية ينتهي بمضى المدة ، ولا يجوز تجديده .

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 المأمورية أن تخطر صاحب الطلب السابق بأن يتم إنهاء إجراءات الشهر في مدة أقصاها خمسة عشر يوماً وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول، على أن تبدأ سريان المدة بشأنه 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 لائحته 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 للجهاز للاعتماد وفور اعتماده ووروده في المدد القانونية للطلب تستكمل الإجراءات .

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

٣٥- بالنسبة للملاحظة 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 إلا إذا كان التصرف المطلوب شهره تالياً على شهر تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" فإن ذلك يسري في حالة



مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

وزارة العدل  
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق  
الإدارة العامة للبحوث القانونية

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

٣٦- في حالة تقديم طلب تحقيق واقعة مادية لعقار يقع داخل المجتمعات العمرانية الجديدة فإنه لن يتم قيد الطلب إلا إذا كان التصرف المطلوب شبره تالياً على شبر تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وفي حالة توالي السندات دون شبر أي منها، فإنه يتعين شبر الحلقة الأولى الصادرة من الجواز أولاً، ثم يقدم طلب آخر بتحقيق الواقعة المادية وفي هذه الحالة تحتسب مدة التقادم من تاريخ نشوء الحق لا من تاريخ شبر الحلقة الأولى.

**هادي عشر: ( أحكام عامة )**

٣٧- على المأموريات المختصة أن توثق المحررات التي يطلب شهرها ، أو تصدق على توقيعات ذوي الشأن فيما إن كانت عرفية . ولها كذلك أن توثق التوكيلات وغيرها من المحررات أو تصدق على توقيعات ذوي الشأن فيما 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- يجب في الحالات التي تستلزم بحث الملكية التأكد 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 منظومه 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  
الأمين العام  
الأمين العام المساعد  
الإدارة العامة للبحوث القانونية