

قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، بتنظيم الشهر العقاري

الباب الأول

فى مكاتب الشهر العقارى

الشهر العقارى

مادة ١

ينشأ فى المديرىات و المحافظات (مكاتب للشهر العقارى) تتولى (شهر) (المحررات) التى تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدھا الوزارة التى تتبعھا مصلحة الشهر العقارى و مكاتبھا و تتبع هذه المكاتب (وزارة العدل) و يعين بمرسوم مقر كل منها و دائرة اختصاصه و يلحق بكل مكتب مأمورىات يعين بقرار وزارى مقر كل منها و دائرة اختصاصه

مقر المكتب الرئيسى لمصلحة الشهر العقارى و اختصاصه

مادة ٢

ينشأ (مكتب رئيسى) مقره مدينة (القاهرة) يرأسه امين عام يعين بمرسوم و يتولى هذا المكتب ادارة مكاتب الشهر العقارى و مراقبتها و حفظ صور لجميع المحررات التى شھرت فيها و صورة من الفھارس الخاصة بها

مادة ٣ (الغيت)

مادة ٤

تلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية و المختلفة و الشرعية و تحل محلھا مكاتب الشهر العقارى . و يحال ما بهذه الأقلام و ما بمصلحة المساحة من السجلات و الفھارس و غير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكاتب

مادة ٥

يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه و اذا كانت العقارات واقعة فى دائرة اختصاص مكاتب متعددة و جب اجراء الشهر فى كل مكتب منها و لا يكون للشهر الذى يتم فى احد هذه المكاتب اثره الا بالنسبة الى العقارات أو اجزاء العقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه و يعد بكل مكتب (فھرس للمحررات التى تم شھرها) فيه و تحرر (الشھادات العقارية) التى تطلب وفقا للبيانات الواردة فى هذا الفھرس و يبين فى الشھادات قلم التسجيل الذى شھرت فيه المحررات متى كان شھرها سابقا على العمل بأحكام هذا القانون

اختصاص و مهام مكاتب الشهر

مادة ٦

تقوم (مكاتب الشهر) بما ياتى :-

١- مراجعة المحررات (المقدمة للشهر بعد التاشير على مشروعاتها امن المأموريات المختصة بالصلاحيه للشهر

٢- إثبات المحررات في دفاتر الشهر و التاشير عليها بما يفيد شهرها

٣- تصوير المحررات التي يطلب شهرها

٤- حفظ أصول المحررات التي تشهر و موافاة الجهات المختصة بصور منها

٥- إعداد فهرس للمحررات التي تشهر

٦- التاشيرات الهامشية و إرسال صور منها للمكتب الرئيسي

٧- إعطاء الشهادات العقارية

٨- إعطاء صور من المحررات التي تم شهرها و مرفقاتها

٩- الترخيص (بالإطلاع) (الكشف النظري) كما تعتبر مكاتب الشهر (جهة خبرة) فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية ذلك بالنسبة الى (الحقوق العينية العقارية)

مادة ٧

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب الشهر أصول المحررات التي تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر

مادة ٨

يصدر وزير العدل قرار باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، و تنظيم اللائحة دفاتر الفهارس ، كما تبين التنظيم الداخلي لمكاتب الشهر العقاري و المأموريات التابعة لها و سير العمل فيها

الباب الثاني

في المحررات الواجب شهرها

مادة ٩

جميع التصرفات التي من شأنها (إنشاء) حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله و كذلك الأحكام النهائية المثبتة لشي من ذلك يجب شهرها بطريق (التسجيل) و يدخل في هذه التصرفات الوقف و الوصية و يترتب على عدم التسجيل (إن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم) ولا يكون للتصرفات (غير المسجلة) من الأثر سوى (الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن) و يجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر الذى قضى به ، كما يجوز له ان يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينة . و يجوز لمن حصل على (حكم نهائي لصالحه) أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر المقضى له به فى قسم أو ناحية معينة ولا تسرى الفقرتان السابقتان اذا كان التصرف المقضى به من (عقود المقايضة) (البذل)

مادة ١٠

جميع التصرفات و الأحكام النهائية (المقررة) لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية يجب كذلك تسجيلها و يترتب على عدم التسجيل (ان هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير) و يسرى هذا الحكم على (القسمة العقارية) ولو كان محلها اموالا مورثة ، و يجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة ان يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر (انتهاء حالة الشيوخ) ، كما يجوز له ان يطلب قصر التسجيل على نصيبه فى قسم أو ناحية معينة . و على المكتب الذى تم فيه التسجيل ان يخطر مكاتب الشهر التي تقع بدانرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك

شهر الاجارات والسندات

مادة ١١

يجب تسجيل (الإيجارات و السندات) التي ترد على (منفعة العقار) إذا (زادت) مدتها على (تسع سنوات) و(المخالصات و الحوالات) (بأكثر) من (أجره) (ثلاث سنوات مقدما) ، و كذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك . و يترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الاجارات و السندات وفيما زاد على أجره ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات و الحوالة . التسجيل حجة على الكافة

مادة ١٢

جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها و كذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق (القيد) و يترتب على عدم القيد ان هذه الحقوق (لا تكون حجة على الغير)

ما لا يجوز إثبات تاريخه

مادة ١٢ مكرر

لا يقبل إثبات تاريخ (المحركات الواجب شهرها) طبقا للمواد السابقة

شهر حق الارث

مادة ١٣

يجب شهر (حق الارث) بتسجيل اشهارات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الرث مع قوائم جرد التركة اذا اشتملت على حقوق عينية عقارية و ذلك (بدون رسم) و الى ان يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق و يجوز ان يقصر شهر حق الارث على (جزء) من عقارات التركة وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يبني على أساسها تصرفات الوراثة

التأشير على هامش محركات اشهار حق الارث

مادة ١٤

يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الشهادات أو الاحكام أو السندات و قوائم الجرد المتعلقة بها . و يحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله و مع ذلك اذا تم التأشير في خلال (سنة) من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن ان يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا و قام بشهره قبل هذا التأشير

التأشير على هامش المحركات في دعاوى البطلان او الفسخ او الالغاء

مادة ١٥

يجب التأشير في هامش سجل المحركات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر و جودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع ، فاذا كان المحرر الاصلى لم تسجل تلك الدعاوى و يجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق اى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الاحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية . و تحصل التأشيرات و التسجيلات المشار اليها بعد (اعلان) صحة الدعوى (و قيدها) بجدول المحكمة .

مادة ١٦

يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها و يتم التأشير بالنسبة للاحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الاحكام

الاثر الرجعى للتسجيل

مادة ١٧

يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها (ان حق المدعى اذا ما قرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من تلتزمت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها) ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه (بحسن نية) قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة

ولا يسرى حكم الفقرة الاولى من هذه المادة على الاحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي (خمس سنوات) من تاريخ صيرورتها (نهائية) أو من تاريخ العمل بهذا القانون ايهما اطول .

محو التأشيرات

مادة ١٨

لكل ذى شأن ان يطلب الى قاضى الامور (الوقتية) محو التأشير المشار اليه في (المادة الرابعة عشر) فيأمر به القاضى اذا كان سند الدين مطعونا فيه طعنا جديا كذلك للطرف ذى الشأن ان يطلب الى القاضى محو التأشير أو التسجيل المشار اليه في (المادة الخامسة عشر) فيأمر به القاضى اذا تبين له ان الدعوى التي تأشر بها أو التي سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدي 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 التنازل عن مرتبه القيد الا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الاصلى .

مادة ١٩ مكرر (الغيت بالقانون ١٨١ بتاريخ ١٩٥٧/٧/١٣ بشأن طرح النهر و أكله)

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)

طلبات الشهر

مادة ٢١

تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذى يصرف (بغير مقابل) و يصدر به قرار من وزير العدل . و يجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج على ان تتضمن البيانات الواردة فى القرار المشار اليه و يجب ان يكون موقعا على هذه الطلبات من (المتصرف أو المتصرف له) فى العقود و الاشهارات أو ممن يكون (المحرر لصاحبة) فى غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات و صحف الدعاوى والأحكام

مادة ٢٢

يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها فى المادة السابقة على ما يأتى - و ذلك فضلا عما يتطلبه القانون فى أحوال خاصة

(أولا) البيانات الدالة على شخصية كل طرف و على الأخص اسمه و لقبه و سنه و جنسيته و محل أقامته و اسم أبيه و جده لأبيه

(ثانيا) بيان صفات من يقومون مقام غيرهم و مدى سلطاتهم

(ثالثا) البيانات اللازمة و المفيدة فى تعيين العقار و على الأخص بيان موقعه و مساحته و حدوده فان كان من الاراضى الزراعية و جب ذكر اسم النحية و الحوض و رقم القطعة و ان كان من اراضى البناء أو من العقارات المبنية فيها و جب ذكر اسم القسم و الشارع و الحارة و الرقم ان وجد

(رابعا) موضوع افلححر المرده شهره و بيان المقابل أو مقدار الدين ان وجد

(خامسا) البيانات الخاصة بالتكليف اذا كان موضوع المحرر يقتضى تغييرا فى دفاتر التكليف

(سادسا) البيانات الخاصة باصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف و ذلك فى العقود و الاشهارات ، و كذلك احكام صحة التعاقد و القسمة و تثبيت الملكية اذا بنيت على الاقرار باصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته ، و أحكام توثيق الصلح بين الخصوم و اثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة و اوامر الاختصاص

أو يجب ان تشتمل هذه البيانات على اسم المالك أو صاحب الحق العيني السابق و سبب انتقال الملكية أو الحق العيني و رقم وتاريخ شهر سند الملكية أو الحق العيني ام كان مشهرا

(سابعا) بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه و على الاخص ارتفاقات الرى و الصرف ، و يجب ان يقرن الطلب بالاوراق المؤيدة للبيانات المذكورة فى الفقرات ثانيا و خامسا و سادسا ملكية البائع للمبيع

مادة ٢٣

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق باثبات اصل الملكية أو الحق العيني وفقا لاحكام المادة السابقة الا :-

١- المحررات التي سبق شهرها

٢- المحررات التي تتضمن تصرفا مضافا الى ما بعد الموت تم قبل العمل باحكام هذا القانون

٣- المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى

٤- المحررات التي تحمل تاريخا سابقا على سنة ١٩٢٤ اذا كان قد اخذ بها قبل العمل باحكام هذا القانون فى محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه و ذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقى

وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

مادة ٢٣ مكررا

اذا كان اصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند الى احد المحررات المنصوص عليها فى المادة السابقة وطلب صاحب الشأن اسناده الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فعلى المامورية تحقيق وضع اليد للثبوت من مدى توافر شروطه وفقا لاحكام القانون المدنى ثم تحيل الطلب الى مكتب الشهر مشفوعا برايها و تتولى لجنة تشكيل بمكتب الشهر برئاسة امين المكتب و عضوية اقدم اثنين من الامناء المساعدين و الاعضاء الفنيين النظر فى طلب و الاعتراضات المقدمة بشانه و تصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضه و تبين اللائحة التنفيذية الاجراءات التي تتبع فى تحقيق وضع اليد ، و المستندات الواجب تقديمها و طرق النشر و الاعلان و كيفية الاعتراض امام اللجنة ة يستحق على الطلب رسم نسبي قدره (١ %) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب ، فضلا عن مصروفات النشر و الانتقال و لا يسرى احكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الاراضى الفضاء كما لا تخل احكام هذه المادة بحق ذوى الشأن فى الالتجاء الى القضاء العادى للمنازعة فى موضوع الطلب

مدة الطلب وامتداده

مادة ٢٤

يؤدى رسم قدره مائتا قرش عند تقديم الطلب و يعتبر الطلب كان لم يكن اذا لم يتم شهر المحرر خلال (سنة) من تاريخ (قيد) الطلب و تمتد هذه المدة سنة ثانية اذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الاولى باسبوعين طلب بالامتداد وادى عنه الرسم المطلوب

اسبقية الطلبات

مادة ٢٥

تدون الطلبات على حسب تواريخ و ساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمامورية

مادة ٢٦

تعيد المامورية للطالب نسخة من الطلب مؤشرا عليها براياها في قبول اجراء الشهر أو ببيان ما يجب ان يستوفى فيه فاذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة في خلال ثلاثة ايام من تاريخ التاشير عليها ارسلت اليه في محل اقامته المبين في الطلب بكتاب موسى عليه مصحوب باخطار و صول

مادة ٢٧

للمامورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن ان تستوفى البيانات فيما يتعلق بوصف العقار واصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد قدم اليها من الطلبات أو مستندات متى كانت لديها اصولها أو صورها و في هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن

اجراء المعاينة المساحية بالقوة الجبرية

مادة ٢٧ مكررا

لصاحب الشأن عند الاقضاء ان يستصدر امرا على عريضة من قاضى الامور الوقتية بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع اجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته و الحصول على البيانات و المعلومات اللازمة لاجراء الشهر وان يستصحب من يعاونه في ذلك

مادة ٢٨

يقدم صاحب الشأن بعد التاشير على طلب (بقبول اجراء الشهر) (مشروع المحرر) المراد شهره للمامورية المختصة و معه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب و بعد بالمامورية دفتريه تدون فيه مشروعات المحررات على حسب تواريخ و ساعات تقديمها و تؤشر المامورية على مشروع المحرر (بصلاحيته للشهر) بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به فاذا لم يتقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر في خلال (ثلاثة ايام) من تاريخ التاشير عليه ارسل اليه في محل اقامته المبين في الطلب (بكتاب موسى عليه مصحوب باخطار و صول)

مادة ٢٩

تقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التاشير على مشروعاتها بصلاحيته للشهر بعد توثيقها أو بعد التصديق على توقعات ذوى الشأن فيها ان كانت عرفية

مادة ٣٠

اذا كان الشهر للمحرر بطريق (القيد) و جب ان يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشمل على البيانات الاتية :-

(اولاً) اسم الدائن و لقبه و صناعته و محل غقامته و محله المختار فى دائرة المحكمة فان لم يختار له محلا صح اعلان الاوراق اليه فى قلم كتاب المحكمة

(ثانياً) اسم المدين أو المالك الذى رتب الحق على ملكه اذا كان غير المدين و لقبه و صناعته و محل اقامته

(ثالثاً) تاريخ السند و الجهة التي تم امامها أو صدر منها

(رابعاً) مصدر الدين المضمون و مقداره كاملاً و ميعاد استحقاقه

(خامساً) بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً

(سادساً) فى حالة رهن الحيازة العقارى بيان خاص بالتكليف و بالايجار الى الراهن اذا نص عليه فى عقد الرهن

المراجعة الفنية و دفتر الشهر

مادة ٣١

يعد بالمكتب (دفتر للشهر) تثبت فيه المحررات و قوائم القيد على حسب الاحوال بارقام متتابعة وفقاً لتواريخ و ساعات تقديمها

مادة ٣٢

يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرها بطريق (التسجيل) و على قوائم القيد فى حالة المحررات الواجب شهرها بطريق (القيد) و يتم التصوير و الحفظ و غير ذلك من الاجراءات طبقاً للائحة التنفيذية

التعارض

مادة ٣٣

اذا قدم (للمامورية) اكثر من طلب فى شان - واحد يجب - هذه الطلبات وفقاً لاسبقية تدوينها فى الدفتر المعتد لذلك و ان تنقضى بين اعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول و اعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على الا تجاوز هذه الفترة (سبعة ايام) و اذا قدم للمامورية اكثر من مشروع محرر فى شان عقار واحد واجب ان تنقضى بين اعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيته للشهر و اعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منها على الا تجاوز هذه الفترة (خمسة ايام) و تحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند ارسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليها لصاحب الشان بالبريد من (تاريخ الارسال)

اسقاط الأسبقية

مادة ٣٤

إذا لم يتيسر اتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق اخطر صاحب الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب باخطار وصول لتلافى هذا النقص أو العيب في خلال - لا يجاوز خمسة عشر يوماً فإذا لم يفعل رفع الامر الى أمين مكتب الشهر ، وللامين ان يصدر قرارا مسببا بسقوط اسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال و يراعى في ابلاغ القرار الصادر بسقوط الاسبقية و في اعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذى تقرر سقوطه القواعد المقررة فى المادة السابقة .

الشهر المؤقت

مادة ٣٥

لمن اشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له و لمن تقرر سقوط اسبقية طلبه بسبب ذلك ، ان يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسب الاحوال و ذلك فى خلال عشرة ايام من وقت ابلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط اليه و يطلب الى امين المكتب اعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد اداء الرسم و توثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه ان كان من المحررات العرفية و بعد ايداع كفالة قدرها نصف فى المائة من قيمة الالتزام الذى يتضمنه المحرر على الا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات و يجب ان تبين فى الطلب الاسباب التى يستند اليها الطالب

وفى هذه الحالة يجب على امين المكتب اعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتيا فى دفتر الشهر المشار اليه فى المادة ٣١ و دفاتر الفهارس و ان يرفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التى يقع المكتب فى دائرتها يصدر القاضى بعد سماع ايضاحات صاحب الشأن و مكتب الشهر العقارى قررا مسببا خلال اسبوع من رفع الامر اليه بابقاء الرقم الوقتى (بصفة - الغانه) تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها المحرر أو القائمة

مادة ٣٦

إذا صدر قرار القاضى بابقاء الرقم الوقتى و جب التأشير بذلك فى دفتر الشهر و دفاتر الفهارس واتخاذ باقى الإجراءات و على الأخص ما يتعلق منها بالتصوير.

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتى و جب التأشير بذلك فى دفتر الشهر و دفاتر الفهارس و تصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون و يرد المحرر و القائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار و تاريخه.

مادة ٣٦ مكرراً

كل ممن توصل أو شارك فى شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر. و يعاقب على المشروع فى هذه الجريمة بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة.

الباب الرابع

فى التأشيرات الهامشية

مادة ٣٧

تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي لمكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه. ويجب أن يكون الطلب مشتملا علي اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلي بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذي 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 إلي مأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع في التأشير الهامشي وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأحكام الواردة في اللائحة التنفيذية.

مادة ٣٨

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

ويعين في هذا الكتاب أجل لتلاقي 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 بإخطار وصول.

مادة ٣٩

لمن حفظ طلبه أن يطلب إلي أمين مكتب الشهر في خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغ قرار الحفظ إليه رفع الأمر إلي قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدانرتها.

ويصدر القاضي قراره علي النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير، ويكون قراره نهائياً.

مادة ٤٠

لا يجوز إجراء أي تأشير هامشي بمقتضى طلب لاحق من شأنه الإخلال يحق طلب التأشير إلا بعد انقضاء الميعاد المعين في المادة السابقة أو الفصل في تظلم الطالب علي الوجه المبين فيها.

الباب الخامس

في أحكام القيد

بطلان القيد

مادة ٤١

لا يترتب علي إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للغير.

ولا يجوز أن يطلب البطلان إلا 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 علي المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

سقوط القيد

مادة ٤٣

يقسط القيد إذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه، علي أن للدائن أن يجري قيده جديداً إن أمكن ذلك قانوناً تكون مرتبته من وقت إجرائه وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أجرى فيه.

تجديد القيد

مادة ٤٤

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

محو القيد

مادة ٤٥

لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائي أو برضاء الدائن بتقرير رسمي منه ومع ذلك يكتفي في إجراء المحو في حالة رهن الحيازة العقاري وحقوق الامتياز العقارية بإقرار عرفي مصدق علي التوقيع فيه.

الغاء محو القيد

مادة ٤٦

إذا ألغي المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة إلي القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مرتبة القيد

مادة ٤٧

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

الباب السادس

في شهر حق الإرث

مادة ٤٨

يقدم الطلب الخاص بشهر الإرث للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو من ذي شأن وأن يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبيه وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسياتهم ومحل إقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لأبائهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود ثالثا وخامسا وسادسا وسابعا من المادة ٢٢.

مادة ٤٩

يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية:-

- (١) الإشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الإرث.
- (٢) ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن وجد.
- (٣) كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبنية.
- (٤) سندات ملكية المورث للعقارات المذكورة علي أ، يراعي في شأنها حكم المادة ٢٣. فإذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة في المادة (٢٣ مكررا) وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الإرث.

مادة ٥٠

يراعي في شأن الطلب أحكام المواد ٢٤ و٢٥ و٢٦ و٢٧ من هذا القانون.

مادة ٥١

يقدم الطالب للمأمورية قائمة جرد العقارات ومعها صورة الطلب المؤشر عليها بقبول إجراء الشهر. وتؤشر المأمورية علي قائمة الجرد وعلي السند المثبت لحق الإرث بما يفيد صلاحيتها للشهر وذلك بعد التحقق من اشتغال هذه القائمة علي البيانات الموضحة بصورة الطلب المسلمة للطلب. وبعد التوقيع علي قائمة الجرد من طالب الشهر أو من يقوم مقامه والتصديق علي توقيعه يقدم لمكتب الشهر المختص السند المثبت لحق الإرث مع القائمة لإجراء الشهر وفقا لما جاء بالمادتين ٣١، ٣٢.

مادة ٥٢

تطبق أحكام المواد ٣٣ و٣٤ و٣٥ و٣٦ كلما كان لذلك وجه.

المادة ٥٣

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

مادة ٥٣ مكرر

يجب علي 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 علي بيانات لا تتصل بالملكية أو الحقوق العينية الأخرى، من جهة إدارية أو استطلاع رأيها قبل إجراء الشهر أن يأذن بالمضي في الإجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول إخطار إلي تلك الجهة بذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول، ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب تبرر ذلك.

الباب السابع

أحكام وقتية

عدم سريان القانون باثر رجعي كأصل عام

مادة ٥٤

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

سريان القانون باثر رجعي علي المحررات العرفية التي تحمل تاريخ سابق علي سنة ١٩٢٤

مادة ٥٥

استثناء من حكم المادة ٢٣ تقبل للشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق علي توقعات المتعاقدين فيها أو التي صدرت في شأنها أحكام بصحة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون وكانت تستند في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني لمحررات عرفية تحمل تاريخاً سابقة علي سنة ١٩٢٤.

مادة ٥٦

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

الشهر بطريق الإيداع

مادة ٥٧

استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الإيداع علي الوجه المبين باللائحة التنفيذية، المحررات التي تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق.

مادة ٥٨

علي 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 من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدين أطول

فإذا لم يتم القيد في خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذا بالنسبة إلي الغير ويترتب علي 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 علي جميع البيانات المنصوص عليها في المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن في قائمة القيد.

ويجب في جميع الأحوال التصديق علي 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

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

مادة ٦١

علي وزير العدل والمالية تنفيذ هذا القانون فيما يخصه ويعمل به من أول يناير التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر في الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

صدر بقصر رأس التين في ١٤ رمضان سنة ١٣٦٥هـ (١١ أغسطس سنة ١٩٤٦م).

فاروق الاول