

نبذة عن

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مصر

كتب : وليد فهمي - رئيس إتحاد موثقي مصر

المطلب الأول : التعريف بها ونشأتها

المطلب الثاني : القوانين المنظمة لها

المطلب الثالث : اختصاصاتها

المطلب الأول : التعريف بها ونشأتها

أولاً:

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي مصلحة قانونية عريقة مستقلة وقائمة بذاتها وتتمتع بالشخصية الاعتبارية والمعنوية المستقلة ويمثلها قانوناً رئيسها وليست جهة معاونة وتتبع إدارياً وزارة العدل كالعديد من دول العالم وكما تتبع الهيئات القضائية ونخص بالذكر كلا من " هيئة قضايا الدولة " ، و " هيئة النيابة الإدارية " ⁽¹⁾.

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أنشئت بموجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ م وهو العام الذي أنشأ فيه الشهر العقاري جنباً إلى جنب مع إنشاء إعرق المؤسسات القضائية إلا وهو مجلس الدولة المصري في عهد الملك فاروق وحكومة التكنوقراط إسماعيل صدقي باشا و تحت رعاية واهتمام وإصرار وزير العدل المصري في ذلك الوقت المستشار محمد كامل مرسي باشا ومجهوده وأفكاره العظيمة لتطوير منظومة العدالة بمصر وقتها في إنشاء هذان الكيانين مجلس الدولة والشهر العقاري والتوثيق وفقاً للنظام الفرنسي خلال عام ١٩٤٦.

ثانياً:

تتكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من قطاعان أساسيان يكملان بعضهما الآخر :-

(قطاع التسجيل العقاري ، وقطاع التوثيق)

القطاع الأول : قطاع التسجيل العقاري

ويشمل نظامي التسجيل العقاري المقرران الآن بمصر وفقاً للقانون الساري الآن وهما

(نظام الشهر الشخصي ، ونظام السجل العيني) ،

والشهر⁽¹²⁾ العقاري هو نظام قانوني تثبت به الحقوق العينية العقارية ويتيح للكافة العلم بالموقف القانوني للعقار⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾. ولعل هذا هو الحد الأدنى المتفق عليه من دور الشهر العقاري في الانظمة القانونية المختلفة ولكن يبدو ان التعريف المختار في المتن اقرب الى واقع نظام الشهر العقاري في مصر، حيث انه فضلا عن دوره في اتاحة العلم بالموقف القانوني للعقار فان الشهر العقاري شرط للاحتجاج بالحق العيني في مواجهه الغير تارة، وشرط لانتقال الحق العيني ونشأته وزواله واكتسابه بين اطرافه وفي مواجهه الغير تارة اخرى⁽¹⁵⁾، وبذلك فان هذا التعريف يستوعب معنى نظام الشهر في ظل كل من نظام الشهر الشخصي والسجل العيني، بيد ان المشرع لم يترك تعريف السجل العيني للفقهاء او القضاء، ولكن قام هو بتعريفه في المادة (١) من قانون السجل العيني رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ بأنه :- " مجموعه الصحائف التي تبين اوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".

أولا : نظام الشهر الشخصي:-

نظام قانوني قديم للتسجيل العقاري، ابتكره المستعمر الاجنبي في المستعمرات المحتلة، لتمكين الاجانب من تملك الاراضي ومزاحمة المواطنين الاصليين في تملك الاراضي والتعامل عليها والتصرف فيها، ولم يعد يتم استخدامه الا بمصر، يتخذ من الاشخاص اساسا وموردا له، بحيث يتم البحث عن الملكيات والحقوق العينية الاخرى في فهارس هجائية تضم اسماء الاشخاص.

ثانيا : نظام السجل العيني:-

نظام قانوني حديث نسبيا للتسجيل العقاري، وهو النظام القانوني المنتشر تقريبا بجميع دول العالم، والذي يتخذ من العقارات ذاتها اساسا له، بحيث يفرد لكل وحدة عقارية صحيفة يدرج فيها بيانات العقار والمتعاملين عليه والحقوق المتعلقة به.

ولا زال النظام القانوني المصري بشأن التسجيل العقاري في طور التحول من نظام الشهر الشخصي الى نظام السجل العيني، حيث يتم تطبيق النظام الأخير بشكل تدريجي على الاقسام التي يحددها وزير العدل وفقا للمادة الثانية من قانون إصدار قانون السجل العيني.

فقد لاحت فكرة إدخال نظام السجل العيني في الاقليم المصري عام ١٩٠٢ م، حيث قامت الحكومة المصرية بتقديم مشروعين الى اللجنة التشريعية الدولية بهدف اصلاح نظام الشهر، حيث كان المشروع الاول يهدف الى توحيد جهات الشهر وسجلاته، واستهدف المشروع الثاني إدخال نظام السجل العيني بمصر اسوة بمعظم دول العالم، وقد مكثت هذه اللجنة سنتين في دراسة هذين المشروعين وادخلت عليهما بعض التعديلات وجعلتهما صالحين للتطبيق واقترهما سنة ١٩٠٤ لكنهما لم يصدرا وظلا حبيسي الادراج وظل الامر على ذلك حتى عم الشعور بمسيس الحاجة الى اصلاح نظام التسجيل سنة ١٩٢٠ مما دعا الى تشكيل لجنة اخرى لبحث موضوع السجل العيني، فأقرت مشروع اصلاح سالف الذكر، ووضحت ان ادخال نظام السجل العيني يتطلب توافر امرين:

الامر الاول: إعادة مسح البلاد لتحديد العقارات تحديدا دقيقا.

الامر الثاني: تحديد الموقف القانوني لهذه العقارات.

تمهيدا للإصلاح المنتظر والمأمول وقتها الذي يتضمن ادخال نظام السجل العيني، وصدر قانون التسجيل المزدوج رقمي (١٨، ١٩) لسنة ١٩٢٣، ثم اعقبه صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر

العقاري ، الى ان صدر القرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني ، وبالرغم من ذلك كله لم تنجح الحكومة المصرية في تعميم نظام السجل العيني حتى الان. (16)(17)

وعليه فان نظام الشهر العقاري المصري يعد نظاما قانونيا مزدوجا ، بحيث يسري عليه نظام السجل العيني في بعض الاقسام المساحية ، في حين يبقى نظام الشهر الشخصي مطبقا في البعض الآخر . ولكل من النظامان ادوات واساليب مختلفة ومتميزة بخلاف ما لحقهما من مميزات وعيوب تخص كل منهما على حدا ، لا مجال لتناولهما الان.

والقطاع الثاني : وهو مكاتب التوثيق بأنواعها المختلفة

والتوثيق في اللغة:

مصدر وثق ، يقال وثقت الشيء توثيقا إذا أحكمته . (18)(19)

ومنه قوله تعالى: (فشدوا الوثاق) (10)

وقوله تعالى : (الذين ينقضون عهد الله من بعد ميثاقه ويقطعون ما أمر الله به أن يوصل ويفسدون في الأرض) (11)

وقال تعالى: (قال لن أرسله معكم حتى تؤتون موثقا من الله لتأثنتني به إلا أن يحاط بكم فلما أتوه موثقهم قال الله على ما نقول وكيل). (12)

والتوثيق اصطلاحا:

"علم قانوني يهتم بتحرير ومراجعة العقود والمحركات والشهادات في شكل وثائق ،وفقا لأوضاع وقوالب شكلية وموضوعية معينة ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية والدستور والقانون والنظام العام والآداب وتحوز الوثيقة أو العقد بعد توثيقه وتسجيله أمام موثق عدل حجية كاملة مطلقة في الإثبات، وعرف التوثيق بعدة تعريفات (13) تدور حول كونه علما يبحث في كيفية إثبات العقود والتصرفات والالتزامات على وجه يحتج به ."

وقد ذكر التوثيق في صورته العامة في كتاب الله في مواضع منها قوله تعالى: (إنا نحن نحيي الموتى ونكتب ما قدموا وآثارهم). (14)

وقوله تعالى: (ستكتب شهادتهم ويسألون) (15)

وقوله : (ورسلنا لديهم يكتبون) (16)

وقوله : (ووضع الكتاب فترى المجرمين مشفقين مما فيه وتقولون يا ويلتنا مال هذا الكتاب لا يغادر صغيرة ولا كبيرة إلا أحصاها ووجدوا ما عملوا حاضرا ولا يظلم ربك أحدا) (17)

والشروط والوثائق والعقود أسماء لمسمى واحد لعلم واحد (علم التوثيق) وسمي هذا العلم علم الشروط أيضا لأنه غالبا ما يتضمن ذكر شروط بين المتعاقدين فسمي الكل بالجزء الذي يتركب منه تجوزا.

وعرفة الونشريسي^[18] : " باعتبار كونه علما ووظيفة بأنه : خطة يتولاها العدول المنتصبون لكتابة العقود ، وضبط الشروط بين المتعاقدين في الأنكحة وسائر المعاملات ونحوها على وجه يحتج به "

وسماها ابن خلدون^[19] : " العدالة " وقال فيها : " .. وهي وظيفة دينية تابعة للقضاء ... "

تعريف التوثيق قانونيا:^[20]

"التوثيق قانونيا هو مجموعه الاجراءات القانونية الشكلية والموضوعية التي يقوم عليها الموثق لتوثيق وتسجيل وتحقيق وبحث وصياغة وتحرير وقيد المحررات والعقود بكافة أنواعها وفقا لأحكام الدستور والقانون والموثق ملتزم ومستؤل شرعا وقانونا وأخلاقيا ببحث الارادة وتلقيها والتحقق من الاهلية وبحث الصفة والسلطة والمراجعة القانونية الكاملة للعقود شكلا موضوعا للعقود المطلوب توثيقها ومدى مطابقتها للدستور والقانون النظام العام والآداب."

وتختص مكاتب التوثيق المصرية اختصاصا عاما في توثيق كافة انواع العقود والمحررات فطبقا لما هو معروف ان مصلحة الشهر العقاري والتوثيق تتكون من قطاعين أساسيين يكمل بعضهما الآخر ولا يمكن ان يقوم أحدهما بعمله دون الآخر (قطاع الشهر – قطاع التوثيق) فقطاع الشهر متعلق بتسجيل العقود والمحررات التي تتناول أيا من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر طبقا لقانون الشهر العقاري ، كما سبق تناوله ، ، في حين ان قطاع التوثيق فان أعماله واختصاصاته لا تعد ولا تحصى وأشمل وأعم من قطاع الشهر من توثيق كافة أنواع العقود المسماة والغير مسماة وسواء ما تعلق منها بحق عيني او حق شخصي او حتى احوال شخصية وشرعية .

واخيرا فان طرق التوثيق ثلاث :-

(المحررات الرسمية الموثقة – التصديق على التوقيعات – إثبات تاريخ المحررات العرفية)

فاما ان يقع على المحرر بأكمله ، فيكون المحرر حينئذ موثقا ، وهذا هو المعنى الاصلي للتوثيق والاقوى حجية ، ويحوز حجية ثبوتية مطلقة بين اطرافه وامام الغير وامام القضاء ، وهو اعلى درجات الحجية الثبوتية وتشمل اطراف التعاقد وتوقيعاتهم وكذلك موضوع المحرر وقوة الثبوتية الكاملة كمحرر موثق^[21] واما ان يقع على بعض ما اشتمل عليه المحرر من بيانات ، وهو ما يسمى بالتصديق على التوقيعات من طرف التعاقد ، فنكون بصدد توثيق للتوقيع على المحرر ، وحجيتة الثبوتية تقتصر على توقيعات اطراف التعاقد وانها قد تمت امام الموثق وبمعرفته وعلى مسئوليتة وما اشتمله من بيانات تأكد منها الموثق بنفسه من بحث للصفة والسلطة والارادة والاهلية ، والدرجة الاخيرة من حجية المحرر هي اثبات التاريخ للمحررات العرفية امام الموثق ، وحجيتها ادنى من الطريقتان السابقتان وتقتصر على تاريخ تحرير المحرر فقط لا غير ولا تمتد الى موضوعه او اطرافه ، ويدخل في هذا المعنى التأشير على الدفاتر التجارية .

ثالثا :

هذا التقسيم لقطاعي المصلحة (الشهر العقاري ، والتوثيق) ، هو نظام قانوني مصري حالي واستثنائي ومميز جدا ، أن لم يكن نادر الوجود حاليا ، وغير موجود الا بعدد قليل جدا من دول العالم وخاصة الاشتراكية منها ، وهو الجمع اداريا بين جهات التسجيل العقاري والتوثيق في مؤسسة حكومية واحدة ، ولكن ظروف نشأة مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والوضع المتميز المصري حقق القطاعان تكامل ناجح واستمر القطاعان يكونان مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ، ولم يوجه اليهما أي نقد حتى تاريخه ، بل ان الامر وخلال العديد من الندوات والمؤتمرات الدولية والعربية ، قد لاقى استحسان واعجاب الجمع بين ادارات الملكية العقارية وجهات التوثيق في كنف مؤسسة قانونية واحدة تشرف عليها الدولة شكلا وموضوعا ممثلة في وزارة العدل المصرية

بل ولأبعد من ذلك فقد ادى الجمع بين القطاعين (التسجيل العقاري والتوثيق) في جهة قانونية واحدة يقوم عليها عضو قانوني واحد ، حيث الان وعلى مدار عام مضى ومازالت اجراءات الضم والدمج مستمرة فقد تم دمج وضم جميع مأموريات الشهر العقاري مع مكاتب التوثيق ، ⁽¹²²¹⁾ ويقوم على العمل القانوني بهما موثق واحد (عضو فني) يشمل اختصاصه الوظيفي والمهني العملاق معا في ذات الوقت ، مما اسهم بشكل فريد وكامل في صقل وتنمية الملكة القانونية للموثق (العضو الفني) والمهارات الفنية والخبرات القانونية التي يتمتع بها الموثق المصري في توثيق وتسجيل وتحرير كافة انواع العقود أيا كانت المسماة منها والغير مسماة وأيضا كان تصنيفها القانوني او النظري ، وسواء تعلقت بحق عيني اصلي او تباعي او ارتبطت بحق شخصي او حتى تضمنت التعامل على منقول او عقار بالتخصيص او حتى الاحوال الشخصية للمصريين والاجانب ، فاصبح الموثق المصري يشمل اختصاصه توثيق وتسجيل كافة انواع المحررات أيا كانت ، بصورة قانونية فريدة على مستوى الاسرة القضائية والقانونية المصرية والعربية والدولية .

المطلب الثاني : القوانين المنظمة لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة القانونية الوحيدة وحصريا بمصر والمنوط بها دون غيرها قانونا توثيق وشهر وتسجيل وقيد وصياغة وتحرير كافة أنواع المحررات والعقود طبقا لإحكام الدستور والقانون وذلك طبقا للقوانين السارية الآن المنظمة لأعمال الشهر العقاري والتوثيق ⁽¹²³⁾ :

- ١- القانون ٦٨ لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق.
- ٢- القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق .
- ٣- قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .
- ٤- قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ .
- ٥- قانون تملك غير المصريين رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ .
- ٦- بالإضافة إلي ما ورد بالدستور المصري وبالقانون المدني المصري وغيره من القوانين المتعلقة بأعمال الشهر العقاري والتوثيق .

المطلب الثالث : اختصاصات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الفرع الاول : اختصاصات المصلحة بوجه عام .

الفرع الثاني : اختصاصات مكاتب التوثيق المصرية .

الفرع الاول : اختصاصاتها المصلحة بوجه عام

أولاً :

الهدف من إنشاء مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ضبط وتوفير الحماية القانونية الكاملة للملكيات العقارية والمنقولة ومنع اغتصابها باعتبارها وظيفة اجتماعية وعنصر من عناصر الثروة القومية في المجتمع ، بهدف استقرار المعاملات بين الأفراد في المجتمع عن طريق البحث والتحقيق في أساس الملكية وقيد الحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية من واقع المستندات المعروضة للبحث . فمصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي القلعة الحصينة لحماية الملكية.. وهي خط الدفاع الحقيقي في مواجهة مافيا الأراضي وهي ملاذ الناس لصون ممتلكاتهم هو مكان العمل فيه أشبه بمحارب العدالة أنها مصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

ثانياً :

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة القانونية الوحيدة بالدولة حالياً التي لم تتمتع حتى الآن بصفة الهيئة القضائية على الرغم من أن هنالك جهات أخرى تتبع وزارة العدل اعترف لها بتلك الصفة وأعمالها ليست قضائية نهائياً مثل النيابة الإدارية التي تصدر قراراتها في صورة توصيات غير ملزمة للجهات الإدارية بخلاف أعمال الشهر العقاري والتوثيق التي تتضمن معنى العمل القضائي في كثير من أعمالها.

ثالثاً :

مصلحة الشهر العقاري هي الجهة القانونية الوحيدة وحصرياً بمصر والمنوط بها دون غيرها قانوناً توثيق وشهر وتسجيل وقيد وصياغة وتحرير كافة أنواع المحررات والعقود طبقاً لإحكام الدستور و القانون وذلك طبقاً للقوانين السارية الآن المنظمة لأعمال الشهر العقاري والتوثيق :

• القانون ٦٨ لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق.

• القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

• قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

• قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ .

• قانون تملك غير المصريين رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ .

(١) - فقد نصت المادة الأولى من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على أن :-

" ينشأ في المديریات و المحافظات (مكاتب للشهر العقاري) تتولى (شهر) (المحررات) التي تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدها

الوزارة التي تتبعها مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ومكاتبها

و تتبع هذه المكاتب (وزارة العدل) و يعين بقرار وزاري مقرر كل منها و دائرة اختصاصه و يلحق بكل مكتب مأموريات يعين بقرار وزاري مقرر كل منها و دائرة اختصاصه "

(٢) - ونصت المادة الخامسة من ذات القانون على أن :-

" يختص كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري دون غيره بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه "

(٣) - ونصت المادة العاشرة من ذات القانون على أن :-

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

(٤) - ونصت المادة التاسعة من ذات القانون على أن :-

" جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله و كذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق (التسجيل) و يدخل في هذه التصرفات الوقف و الوصية و يترتب على عدم التسجيل إن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين الشأن ولا بالنسبة إلى غيرها ولا يكون للتصرفات (غير المسجلة) من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن ، و يجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذي قضى به ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضي له بها في قسم أو ناحية معينة .

و يجوز لمن حصل على حكم نهائي لصالحه أن يطلب قصر التسجيل على القدر المقضي له به في قسم أو ناحية معينة ، ولا تسرى الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقتضى به من عقود المقايضة أو البذل .

(٥) - المادة العشرون من ذات القانون نصت على أن :-

" تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم "

(٦) - المادة الثانية عشرة من ذات القانون نصت على أن :-

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

(٧) - وأيضا مكاتب التوثيق هي جهة الاختصاص الوحيدة والحصريّة دون غيرها المنوط بها قانونيا توثيق المحررات ومنها المحررات الموثقة ذات القوة التنفيذية والتصديق على توقيعات ذوي الشأن في

المحركات العرفية واثبات تاريخ المحركات العرفية وذلك طبقا للمادة الأولى من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ والتي نصت على أن :-

" تنشأ مكاتب تتولى توثيق المحركات التي يقض القانون أو يطلب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقاري الخ "

(٨) وأيضا مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة الحكومية الوحيدة المنوط بها تنظيم وتطبيق قواعد تملك غير المصريين (الأجانب) للعقارات والأراضي بمصر وذلك طبقا للمادة السابعة من قانون تملك غير المصريين رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ والتي نصت على أن :- " مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون، وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقاري والتوثيق، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء وفقا لأحكام هذا القانون ، ويتعين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة، ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرر من وزير العدل "

رابعاً:

و المستندات التي تقدم للبحث شأنها شأن المستندات التي تُعرض في دعاوى تثبيت الملكية ودعاوى الاستحقاق وغيرها فضلاً عن أنه بتوثيق المحركات الرسمية وشمولها بالصيغة التنفيذية فإنها تكون حجة في مواجهة الكافة شأنها في ذلك شأن أحكام القضاء . إذ الثابت أن بحث الملكيات واتخاذ القرار بشأنها يتطلب القدر الواسع من الإطلاع القانوني والبحث في قوانين الميراث والوصية والوقف والقانون المدني وقانون المرافعات المدنية والتجارية والقانون الدولي الخاص والتنفيذ العقاري والقانون التجاري وقوانين المرور الخ ، شأن القاضي في بحثه للنزاع المعروض أمامه . ومن ثم يكون بحث هذه المستندات والطلبات وإصدار القرار اللازم بشأنها لا يعدو أن يكون قضايا ملكية. ومن ثم تكون أعمال البحث والتحقيق في سندات الملكية من صميم عمل العدالة . لذلك فقد اشترط المشرع في الأعضاء القائمين على هذا العمل بجهاز الشهر العقاري والتوثيق أن يكونوا من حملة ليسانس الحقوق الذين تتوافر لديهم الملكات القانونية الواسعة التي تؤهلهم للقيام بمهام الأعمال الجسام المنوطة بهم على خير وجه .

خامساً:

وقد صدر القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم العمل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق فجاء وتشكيلا مماثلاً لتشكيل الهيئات القضائية حيث شكل المصلحة من أعضاء فنيين (قانونيين) وهم ركيزة العمل القانوني في المصلحة وموظفون إداريون وكتابيون ومهن أخرى وأخضع الأعضاء القانونيين لذات الشروط المطلوبة في أعضاء الهيئات القضائية عند مباشرة أعمالهم والرقابة عليهم وحلف اليمين القانونية أمام السيد المستشار وزير العدل والتفتيش على أعمالهم عن طريق التفتيش الفني المماثل للتفتيش القضائي وبذلك أخرج المشرع الأعضاء القانونيين من عداد العاملين بجهاز الحكومة وأعترف لهم بكادراً خاصاً . إلا أن هذا القانون قد أغفل حقوق الأعضاء (الموثقين) الأدبية والمادية فلم يرتب لهم أية مزايا مادية أو أدبية ، بالمقارنة بنظرائهم من أعضاء الهيئات القضائية الأخرى ولو ألحق جدولا للمرتبات بهذا القانون لأعتبر هذا الجهاز من الهيئات القضائية أن ذاك . ولم يقتصر الأمر على ذلك بل أمتد الأمر إلى إهدار كرامة الأعضاء القانونيين ومساواتهم مع باقي العاملين بالمصلحة الكتابيين والإداريين من الناحيتين المالية والأدبية ولم يتضمن القانون أية ميزة مالية أو أدبية تعوضهم عن جسامه الأعمال القائمين بها .

سادسا :

وصدر القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ الخاص بنظام السجل العيني عهد فيه المشرع لأعضاء الشهر العقاري مهمة تطبيق هذا القانون الذي يقوم على تطبيقه القضاء العادي في غالبية التشريعات المعاصرة في الدوال العربية منها والأجنبية مثل (إنجلترا - ألمانيا - السويد - النمسا - سوريا - لبنان - الكويت - ليبيا - السودان).

وقد أشارت المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني بأن مكاتب الشهر العقاري ومأمورياته تعد نواة للهيئة التي سيعهد إليها تطبيق تلك القوانين في المستقبل مما ينبئ بأن إرادة المشرع تتجه إلى إنشاء هيئة لبحث الملكية العقارية..... وحيث أن وضع الأعضاء القانونيين القائمين على تطبيق قوانين الشهر العقاري والسجل العيني يزداد سوءا نتيجة إهدار كرامتهم وعدم منحهم أية حماية مادية أو أدبية تعوضهم عن المسؤوليات الجسام التي يضطلعون بها والعمل القانوني الموكول أليهم بالنظر ألي أقرانهم في هيئة قضايا الدولة والنيابة الإدارية وسائر الهيئات القضائية الأخرى .

سابعا :

وحيث أن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق التي تم إنشائها بمقتضى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦. والتي حرص المشرع المصري بموجب هذا القانون على أن تكون الهيئة الموكلة إليها هذا الاختصاصمصلحة قانونية متميزة... بحكم طبيعة الأعمال التي تقوم بها وانتمائها لوزارة العدل الأمر الذي حدا بالمشرع إلى أن أعتبر مكاتب الشهر العقاري ومأمورياته نواة للهيئة التي سيعهد إليها بالقيام على تطبيق نظام السجل العيني حال وضعه آن ذاك وهو النظام الذي يجعل لقيد المحرر في السجل حجة مطلقة في مواجهة الكافة مثله في ذلك مثل الأحكام القضائية النهائية . ومن ثم أضحي قيد المحرر في السجل أو توثيق المحررات الرسمية وشمولها بالإصطفة التنفيذية أو بحث الملكية العقارية على نحو ما صورة من صور القضاء يتولاها قاضى من القضاة النظاميين ولا يُحتج على ذلك بالقول بأن العمل المنوط بالمصلحة غايته أداء خدمة بأجر للجمهور... ذلك أن الحكمة من شهر التصرفات وجعلها نافذة في مواجهة الغير - التي ابتغاها المشرع - هي استقرار الأمن والأمان للمعاملات داخل المجتمع وتلك هي سمة العدالة وأهم معلم من معالمها

ثامنا :

اختلاف طبيعة العمل لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق عن مصلحتي الخبراء والطب الشرعي :

تختلف مصلحة الشهر العقاري والتوثيق في أعمالها عن الجهات المعاونة للقضاء مثل الخبراء والطب الشرعي في عدة أمور أهمها أن أعمال الشهر العقاري والتوثيق أعمال مستقلة بذاتها و يترتب على ذلك عدة أمور أهمها :

١- يتقدم المواطن لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق مباشرة بطلباتهم لإنجازها دون توقف ذلك على تأشيرة أو حكم من القضاء بعكس أعمال الطب الشرعي والخبراء اللذان يمارسان عملهما بناء على حكم أو قرار قضائي ولا يجوز للمواطن العادي التقدم لهما مباشرة لإنجاز ما يطلب .

٢- إن أعمال الشهر العقاري والتوثيق لا تحتاج إلى تعقيب أو تفعيل من القضاء فجميع المحررات والعقود التي يقوم الشهر العقاري والتوثيق بتسجيلها أو شهرها أو توثيقها تكون حجة في ذاتها على

الكافة وواجبة الاحترام حتى أمام القضاء بخلاف تقارير الخبراء والطب الشرعي فهي استشارية يأخذ بها القاضي أو يُعرض عنها.

الفرع الثاني: اختصاصات مكاتب التوثيق المصرية

أولاً: الاختصاص العام.

تختص مكاتب التوثيق المصرية اختصاصاً عاماً في توثيق كافة أنواع العقود والمحركات فطبقة لما هو معروف ان مصلحة الشهر العقاري والتوثيق تتكون من قطاعين أساسيين يكمل بعضهما الآخر ولا يمكن ان يقوم أحدهما بعمله دون الآخر (قطاع الشهر – قطاع التوثيق) فقطاع الشهر متعلق بتسجيل العقود والمحركات التي تتناول أياً من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر طبقاً لقانون الشهر العقاري ، في حين ان قطاع التوثيق فأن أعماله واختصاصاته لا تعد ولا تحصى وأشمل وأعم من قطاع الشهر من توثيق كافة أنواع العقود المسماة والغير مسماة وسواء ما تعلق منها بحق عيني او حق شخصي او حتى احوال شخصية وشرعية من زواج وطلاق المصريين مع الاجانب والأجانب مع بعضهم وإجراءات التبني وحضانة أطفال وتصرفات الولاية والوصاية والقوامة وعقود الهبة والوصية وعقود القسمة وتوزيع الحصص الميراثية .. الخ ، حتى اشهاد الاسلام لمن يريد ان يعتنق الدين الاسلامي الحنيف لا يعترف القانون رسمياً باعتناقه الدين الاسلامي إلا اذا تم بإحدى مكاتب التوثيق امام عضو قانوني وإجراءات جنائية من توكيلات قضائية وإقرارات بالشهادة لتقديمها للمحاكم ومحاضر الصلح المدنية والجنائية وتجارية من عقود تأسيس وحل الشركات والمؤسسات بكافة أنواعها ، يا سادة العدالة بكافة صورها فهي كما يقول كبار الموثقين ان مكاتب التوثيق بها تبدأ العدالة وعندها تنتهي و لا يخفى على احد الدور الذي تقوم به مكاتب التوثيق المصرية من توكيلات انتخابية لمرشحي مجلسي الشعب والشورى وإقرارات التأييد الشعبية بالنسبة لمرشحي رئاسة الجمهورية وكذلك توكيلات سحب الثقة من رئيس الجمهورية وهي أمور في منتهى الخطورة وتمتد خطورتها لنظام الحكم بالدولة وأمنها القومي ولا يسعنا أخيراً الى ان إقرارات التبرع بأعضاء جسم الانسان لا يعترف بها القانون إلا اذا تمت امام موثق عدل (عضو قانوني بإحدى مكاتب التوثيق) التي لا تحمي فقط الحقوق السياسية وحقوق الملكية بأنواعها والحقوق الشرعية للمواطن المصري بل وحتى حقوقه الجسدية اللصيقة بجسم الانسان بل ولأبعد من ذلك فلا تذييل العقود المشهرة والموثقة بالصيغة التنفيذية إلا بمكاتب التوثيق ويجب ان يتمتع القائمين عليها من الاعضاء القانونيون بالاستقلال الكامل لضمان ممارستهم لعملهم الوطني دون ضغط من أي قوى سياسية او سلطة تنفيذية أيا كانت .

ثانياً: الاختصاص المكاني.

نص قانون التوثيق المصري رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية على اختصاص مكاني لمكاتب التوثيق المصرية يلتزم الموثق بمراعاة ذلك والا وقع العقد باطلاً في امران لا ثالث لهما وهما :-

١- إثبات تاريخ عقود الايجار.

ويقصد بذلك اثبات تاريخ عقود الايجار العرفية المقدمة من المواطنين لإثبات تاريخها والتي تخضع لدائرة الاختصاص المكاني لمكتب التوثيق الواقع في دائرته العقار محل عقد الايجار مع العلم ان حجية توثيقها يتوقف فقط عند تاريخ تحريرها ولا تمتد الحجية الى اطرافها او موضوعها .

٢- الانتقالات .

ويقصد بها الانتقالات التي يقوم بها الموثق المصري خارج مكتبه لمن لا يستطيع صحيا الحضور لمكتب التوثيق لتوثيق عقده بناء على طلب يقدم لرئيس مكتب التوثيق ووفقا لرسوم محددته واجراءات معينه. والتي تخضع لدائرة الاختصاص المكاني لمكتب التوثيق الواقع في دائرته محل اقامه طالب الانتقال الرسمي.

ثالثا : الاختصاص النوعي .

هناك بعض مكاتب التوثيق المصرية تختص دون غيرها بنوع معين من العقود والمحركات بعكس باقي مكاتب التوثيق صاحبة الولاية العامة في توثيق كافة انواع العقود والمحركات ومنها على سبيل المثال :-

١- مكتب توثيق الاحوال الشخصية

والكائن بديوان عام وزارة العدل بالقاهرة ويختص نوعيا بتوثيق عقود زواج وطلاق ورجعة المصريين مع الاجانب ، والاجانب مع بعضهم ، والمصريين مع بعضهم مختلفي الديانة او الملة او الطائفة.

٢- مكاتب توثيق المركبات

وهي منتشرة بكل الجمهورية وتختص نوعيا فقط بكل ما يتعلق بالمحركات والعقود والوكالات وغيرهم والمتعلقة بالمركبات بأنواعها من سيارات بأنواعها ودراجات نارية وخلافه من المركبات .

٣- مكاتب توثيق الاستثمار

وهي موجودة ببعض عواصم المحافظات وتختص نوعيا بتوثيق عقود شركات الاستثمار التجارية.

٤- مكاتب توثيق التمويل العقاري.

وهي ايضا موجودة ببعض عواصم المحافظات وتختص نوعيا بتوثيق عقود التمويل العقاري ثلاثية الاطراف.

٥- مكتب توثيق البنوك

ويختص نوعيا بتوثيق العقود والمحركات والوكالات التي يكون البنوك بأنواعها احد اطرافها.

رابعا : الاختصاص الدستوري.

الاختصاص الدستوري الاول :

بموجب نصوص حماية حقوق الملكية بأنواعها في المواد الدستورية ارقام (٣٢ ، ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٣٧) من دستور مصر ٢٠١٤ ينعقد اختصاص مكاتب التوثيق المصرية بصفتها القطاع الثاني من قطاعي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وذلك بما انها خط الدفاع الاول لحماية حقوق الملكية بأنواعها سواء المنقولة او العقارية وسواء الخاصة او العامة او التعاونية او الوقف والمنصوص على حمايتها في الدستور .

الاختصاص الدستوري الثاني :

بموجب نص المادة (١٤٢) من دستور مصر ٢٠١٤ ، والتي نصها : " يشترط لقبول الترشح لرئاسة الجمهورية ان يزكي المترشح عشرون عضوا على الاقل من اعضاء مجلس النواب ، او ان يؤيده ما لا يقل عن خمسة وعشرين ألف مواطن ممن لهم حق الانتخاب في خمسة عشرة محافظة على الاقل ، وبحد ادنى ألف مؤيد من كل محافظة منها "

والتي بموجبها انعقد اختصاص مكاتب التوثيق بتوثيق اقرارات التأييد الرئاسية لمرشحي رئاسة الجمهورية والتصديق عليها وهو ما تم تطبيقه بالفعل في الترشح لرئاسة الجمهورية في انتخابات عامي (٢٠١٢ ، ٢٠١٤).

الاختصاص الدستوري الثالث :

بعد موافقة الأزهر والكنسية ، اختص الدستور المصري مكاتب التوثيق باختصاصا دستوريا حصريا يتعلق بالإقرارات والهبة والوصايا الموثقة المتعلقة بالتبرع بأعضاء جسم الانسان سواء كان التبرع اثناء حياته او بعد وفاته . وذلك بموجب نص المادة (٦١) من دستور مصر ٢٠١٤ والتي نصها :- "التبرع بالأنسجة والاعضاء هبة للحياة ، ولكل إنسان الحق في التبرع بأعضاء جسده اثناء حياته أو بعد مماته بموجب موافقة أو وصية موثقة ، وتلتزم الدولة بإنشاء الية لتنظيم قواعد التبرع بالأعضاء وزراعتها وفقا للقانون."



المصادر

[1] حيث نصت المادة الأولى من القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٤ بتنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٥ في السادس من يناير لعام ١٩٦٤ نصت على أن :- " تكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزير العدل "

ونصت المادة الأولى من قانون هيئة قضايا الدولة رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٣ في شأن تنظيم هيئة قضايا الدولة منشور في الجريدة الرسمية العدد ١٨٠ في ١٢/٨/١٩٦٣ والمعدل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٦

نصت على أن :- " هيئة قضايا الدولة ، هيئة قضائية مستقلة تلحق بوزير "

حيث استبدلت عبارة "هيئة قضايا الدولة" بدلا من "إدارة قضايا الحكومة" وفقا للمادة الثالثة الواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٦ . المنشور بالجريدة الرسمية . العدد ٢٣ في ٥/٦/١٩٨٦ . بعد أن كانت تنص على أن " تكون هيئة قضايا الدولة إدارة قائمة بذاتها وتلحق بوزارة العدل."

[2] الشهر لغة من الاشهار ، وهو الاعلان والاذاعة ، المعجم الوجيز مادة " الشهر " .

[3] قريب من هذا المعنى أ.د. محمود عبد الرحمن ، شرح احكام الشهر العقاري والتوثيق ، ص ٣ ، دار النهضة العربية طبعة ١٩٩٩ .

[4]) وقد عرفه بعض الفقهاء في مصر بالغاية الأساسية منه وهي الاعلام بالموقف القانوني للعقار، ومن هذا الاتجاه : أ. د. محمد شكري سرور ، القواعد الموضوعية في الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ص ٦٤ أ.د. حسن عبد الباسط جميعي ، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني ، ص ٨ .

[5]) انظر المواد من (٩) الى (١٩) مكرر من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري والمواد من (٢٦) الى (٣٦) مكرر من القرار بقانون رقم (٤٢) لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني .

[6]) أنظر د. محمود شوقي بك ، الشهر العقاري علما وعملا ، ص ٣٢ وما بعدها ، طبعة ١٩٥١ .

[7]) وكذلك راجع أ. مندي حمزة ، السجل العيني ثورة في نظام الشهر ، ص ١٥ وما بعدها ، طبعة ٢٠٠٨ ، طبعة خاصه دون جهة نشر معتمدة.

[8]) وله معان أخرى هي : العهد ، والأئتمان والشد . ويقال : واثق الرجل الرجل إذا عاهده ، ووثق ويثق به : إذا أئتمنه ، ووثقت الشيء توثيقا وأوثقه في الوثاق أي شده في الرباط - القاموس المحيط ، مادة (وثق) ص ١١٩٧ ، لسان العرب ، مادة (وثق) ٣٧١/١٠ .

[9]) والتوثيق في اللغة له معنيان :- الاول : الإحكام بمعنى أحكم الأمر . ، والثاني : الشد والربط .

ومنه قوله تعالى: (فشدوا الوثاق)

[10]) الآية - ٤ - من سورة محمد .

[11]) الآية - ٢٧ - من سورة البقرة .

[12]) الآية - ٦٦ - من سورة يوسف

[13]) وذلك في : كشف الظنون ١/١٠٤٥ ، مفتاح السعادة ومصباح السيادة ١/٢٤٩ ، مذكرات التوثيق الشرعية لأحمد الطاهر محمد هارون ص ٤ ، التوثيق العقاري ص ٩ ، وفي مقال بعنوان : ظهور علم التوثيق في الفقه المالكي للدكتور عمر الجيدي في مجله دار الحديث الحسنية بالمغرب ، عدد ٥ عام ١٤٠٦ هـ ص ١٢٤

[14]) الآية - ١٢ - من سورة يس .

[15]) الآية - ١٩ - من سورة الزخرف .

[16]) الآية - ٨٠ - من سورة الزخرف .

[17]) الآية - ٤٩ - من سورة الكهف .

[18]) وذلك في : المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأداب الموثق وأحكام الوثائق ص ١٥ ، تألف أبي العباس أحمد بن يحيى الوئشريسي (ت ٩١٤ هـ) دراسة وتحقيق عبد الرحمن بن محمود بن عبد الرحمن الأظرم - دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث - دبي - الإمارات

[19]) وذلك في مقدمته ص ٣٣٤ وقال عنها : " ... وهي وظيفة دينية تابعة للقضاء...."

[20] لم يضع القانون تعريفاً للتوثيق ، لذلك اجتهدت لوضع تعريف قانوني لهذا العلم الجليل . وذلك في ضوء المواد القانونية ارقم (٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦) من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ ، التي بين وحددت سلطات واختصاصات الموثقين من الناحية الموضوعية والاجرائية .

[21] وذلك تطبيقاً للمادة ٢٨٠ مرافعات، حيث قررت هذه المادة أن المحرر الموثق يعتبر سنداً تنفيذياً، ونصت الفقرة الأولى منها على أنه يقصد بالسندات التنفيذية، الأحكام والأوامر والمحركات الموثقة.. والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة.

[22] راجع قرارات وزير العدل المصري بضم مأموريات الشهر العقاري الى مكاتب التوثيق ، بجريدة الوقائع المصرية بداية من ٢٠١٣/١/١ وحتى تاريخه .

[23] وقد قضى بأنه ((مفاد نصوص المواد الأولى والرابعة والفقرة (١) من المادة الخامسة والمادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن المشرع وحد في قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، جهات الشهر في جهة واحدة هي مكاتب الشهر العقاري ، وألغى الجهات المتعددة التي كان الشهر يتم فيها ، ومنها أقلام التسجيل الملحقه بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية ومنذ العمل بهذا القانون في أول يناير سنة ١٩٤٧ أصبح تسجيل التصرفات المتعلقة بالوقف والوصية أمام مكاتب الشهر العقاري دون غيرها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الوقف لعدم الإشهاد عليه أمام رئيس المحكمة الابتدائية الشرعية ولم يعتد بشهره بمكتب الشهر العقاري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه)) . الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ١٩٦١ جلسة ٢٧/٥/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٨٧٥.