



الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ٦ لسنة ٢٠٢١

منشور فني رقم ٦ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق ونروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

صدر القانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري المنشور بالجريدة الرسمية - العدد ٣٦ مكرر (ب) - في ٥ سبتمبر سنة ٢٠٢٠، وقررت:

المادة الأولى:

تضاف مادة جديدة برقم (٣٥ مكرراً) إلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، نصها الآتي:

إذا كان سند الطلب حكماً نهائياً، يثبت إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، يجب على أمين المكتب إعطاء الطلب رقماً ووقتاً شهراً أو قيداً في سجل خاص لكل منهما يُعد لذلك بعد سداد الرسم المقرر، ويتحول الرقم الوقتي إلى رقم نهائي، ويترتب عليه الآثار المترتبة على شهر المحرر أو قيده، وذلك عند عدم الاعتراض عليه أو رفض الاعتراض. ويكون الاعتراض على صدور الرقم الوقتي أمام قاضي الأمور الوقفية خلال شهر من تاريخ نشره بإحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار على نفقة صاحب الشأن، ويصدر القاضي قراره مسبباً بقبول الاعتراض وإلغاء الرقم أو برفض الاعتراض، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ رفع الاعتراض إليه مفروفاً بالمستندات المؤيدة له، ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً.

وعلى شركات الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الشركات والجهات والوزارات والمصالح الحكومية عدم نقل المرافق والخدمات، أو اتخاذ أي إجراء مع صاحب الشأن يتعلق بالعقار إلا بعد تقديم السند الذي يحمل رقم الشهر أو القيد.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات وقواعد تنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة الثانية:

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد مرور ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ نشره.."

وصدرت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه بقرار وزير العدل رقم ٩٣١٠ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري - ونشر بالوقائع المصرية - العدد ٤ (تابع) في ٥ يناير سنة ٢٠٢١، وقررت:



المادة الأولى:

تضاف إلى الباب الثالث من المرسوم الصادر بتاريخ ٢٤ أغسطس ١٩٤٦ باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري، مواد جديدة بأرقام (٢١ مكرراً، ٢١ مكرراً أ، ٢١ مكرراً ب) نصهم الآتي:

المادة ٢١ مكرراً:

- ١- تقديم طلبات تسجيل الأحكام المثبتة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تقريره، أو تغييره، أو زواله، متى كانت غير مبنية على الإقرار بأصل الحق، أو التسليم للمدعي بطلباته، أو الموثقة للمصلح بين الخصوم، وذلك من ذوي الشأن إلى المكتب المختص، من ثلاث نسخ متضمنة:
 - ١- بيانات الحكم المراد شهره، وما يفيد نهائيته.
 - ٢- كافة البيانات اللازمة لتعيين العقار محل الحكم.
 - ٣- البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً في دفاتر التكليف.
 - ٤- البيانات الخاصة بأصل الحق العيني العقاري محل الحكم.
 - ٥- بيان الحقوق العينية المقررة على العقار محل الحكم.
 - ٦- شهادة تصرفات عقارية.
 - ٧- شهادة معتمدة من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص (أو من يفوضه) تفيد عدم وجود أي مخالفات بالعقار أو الوحدة المتعامل عليها.
 - ٨- إقرار بقبول البيان المساحي الوارد بالحكم.
 - ٩- إقرار بسداد الرسوم والتكاليف التي تنتج عن الإجراءات اللاحقة في الطلب أو الزائدة عن أمانة النشر.
- ويعطى أمين المكتب أو من ينوب عنه الطلب المبين بالفقرة السابقة رقماً وقتياً بعد سداد الرسم المستحق، وأمانة نشر الطلب التي يحددها مقدار الرسم، وذلك بعد التأكد من مطابقة وصف العقار محل الحكم المراد تسجيله، لوصفه الوارد بالصحيفة المشهورة.
- فإذا كان الطلب يستلزم عرضه على مكتب تملك غير المصريين، أو جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء، أو يستلزم موافقة أو أخذ رأي أية جهة أخرى، فلا يعطى الطلب رقماً وقتياً (إلا بعد موافقة أو رأي تلك الجهة بحسب الأحوال).
- وينشأ بكل مكتب سجل خاص لفيد طلبات تسجيل الأحكام، يفيد به أمين المكتب أو من ينوب عنه الرقم الوقتي المعطى للطلب المبين بالفقرة السابقة، مؤشراً فيه بساعة وتاريخ تقديمه.
- المادة ٢١ مكرراً(أ):
- ينشر المكتب على نفقة الطالب في إحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار إعلاناً يتضمن بيانات الحكم موضوع الطلب، والعقار محل الحكم، واسم المدعي والمدعي عليه، على أن يتضمن الإعلان



المرجع القانوني

دعوة من لديه اعتراض إلى تقديم اعتراضه على تسجيل الحكم، أمام قاضي الأمور الوقتية المختص خلال شهر من تاريخ النشر.
المادة ٢١ مكرراً (ب):

إذا انتهت المدة المنصوص عليها بالمادة السابقة، ولم يقدم اعتراض على الطلب المذكور أمام قاضي الأمور الوقتية المختص، يتحول الرقم الوقي المعطى له إلى رقم نهائي، ويؤشر به في السجل المذكور، ودفاتر الفهارس أمام أسماء ذوي الشأن، ولا يتحول الرقم المؤقت إلى رقم نهائي إلا بعد تقديم ذوي الشأن شهادة سلبية من المحكمة المختصة تفيد بعدم قيد اعتراضات بشأن موضوع الطلب خلال المدة المذكورة، أو برفض جميع الاعتراضات المقدمة في ذلك الشأن.

فإذا قدمت اعتراضات على الطلب خلال المدة المذكورة، يصدر القاضي المختص قراراً نهائياً مسبباً خلال سبعة أيام من تاريخ تقديمها مفرونة بالمستندات المؤيدة لها، إما برفضها، أو بقبولها وإلغاء الرقم الوقي.

فإذا تقرر قبول الاعتراض وإلغاء الرقم الوقي، يقوم قلم كتاب المحكمة بإخطار المكتب المختص بصورة رسمية من قرار قاضي الأمور الوقتية خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره، ويجب على أمين المكتب في تلك الحالة التأشير بإلغاء الرقم الوقي بالسجل المذكور.

المادة الثانية:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وتعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩١٦ بتنظيم الشهر العقاري، وعلى الجهات المعنية تنفيذه.

بناء على ما تقدم يراعى الآتي:

أولاً: نطاق تطبيق القانون رقم ١٨٦ ولائحته التنفيذية:

١ _ تعطى طلبات تسجيل الأحكام النهائية أرقام شهر مؤقت اعتباراً من ٢٠٢١/٣/٦ وفقاً لأحكام القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ المشار إليه ولائحته التنفيذية إذا كان موضوع الطلب حكماً نهائياً مثبتاً لإنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تقريره أو تغييره أو زواله.
ويجب أن يكون وصف العقار الوارد بالحكم المشار إليه مطابقاً لوصفه الوارد بالصحيفة المشهرة، فإذا كان وصف العقار الوارد بالحكم مغايراً لوصفه الوارد بالعريضة المشهرة أو كان طلب تسجيل الحكم مشتملاً على جدول آخر لا تنطبق عليه أحكام المادة ٣٥ مكرراً ويراد شهره مع الحكم في محرر واحد، فتطبق القواعد العامة في شهر الأحكام.

٢ _ ولا تقبل طلبات شهر الأحكام مؤقتاً وفقاً للقانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ المشار إليه إذا كان الحكم موضوع الطلب مبنياً على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعي بطلبته، أو كان الحكم مثبتاً أو مؤثقاً للصالح بين الخصوم، أو كان الحكم معاً يجب شهره بطريق التأشير الهامشي.



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والنوطة

الإدارة العامة للمحفوظات القانونية

منشور فني رقم ٦ لسنة ٢٠٢١

ثانياً: إجراءات الشهر

- ١_ يفرد في كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري سجل خاص يسمى سجل طلبات تسجيل الأحكام مؤقتاً وفقاً لأحكام القانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠.
- ٢_ تقيد في السجل المشار إليه في الفقرة السابقة طلبات تسجيل الأحكام النهائية بحسب أسبقية ساعة وتاريخ تقديمها للمكتب المختص، وذلك بعد سداد ما يكون مستحقاً من رسوم وضرائب وأمانة نشر.
- ٣_ تقدم طلبات تسجيل الأحكام النهائية من ثلاث نسخ على النموذج الذي يعد لذلك متضمنة ومرفقة بها البيانات والمستندات الآتية:
 - أ_ الحكم المراد شهره منسوخاً على الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر وما يفيد نهائيته.
 - ب_ كافة البيانات اللازمة لتعيين العقار محل الحكم.
 - ج_ البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً في دفاتر التكليف.
 - د_ البيانات الخاصة بأصل الحق العيني العقاري محل الحكم.
 - هـ_ بيان الحقوق العينية المقررة على العقار محل الحكم.
 - و_ شهادة بالتصرفات العقارية باسم الصائر ضده الحكم، وذلك من تاريخ رفع الدعوى إلى تاريخ تقديم طلب تسجيل الحكم.
 - ز_ شهادة معتمدة من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص (أو من يفوضه) تفيد عدم وجود مخالفات بالعقار أو الوحدة موضوع الحكم أو تفيد صدور قرار بالتصالح.
 - ح_ إقرار بقبول البيان المساحي الوارد بالحكم.
 - ط_ إقرار بسداد الرسوم والتكاليف التي تنتج عن الإجراءات اللاحقة في الطلب أو الزائدة عن أمانة النشر.
- ٤_ تقوم إدارة الشهر بالمكتب المختص بإعطاء الحكم النهائي المطلوب تسجيله رقم شهر حسب تاريخ استيفائه مالياً وفنياً، وذلك من واقع دفتر شهر المحررات، مع التأشير قرين هذا الرقم بخانة الملاحظات بأنه رقم شهر مؤقت وفقاً لأحكام المادة ٣٥ مكرراً المضافة للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، كما تؤثر الإدارة المشار إليها برقم الشهر المؤقت على أصل الطلب وقرين رقم الطلب بالسجل المشار إليه في البند ثانياً/١ من هذه التعليمات، وذلك تحت إشراف ومتابعة أمين المكتب أو من ينوب عنه من الأمناء المساعدين.
- وذلك مع مراعاة أنه إذا كان الطلب يستلزم عرضه على مكتب تملك غير المصريين أو على جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء، أو كان يستلزم موافقة أو أخذ رأي أية جهةٍ بما في ذلك الجهات الأمانة بالتحفظ أو المنع من التصرفٍ فلا يعطى الحكم رقم شهر مؤقت إلا بعد ورود موافقة أو رأي تلك الجهة بحسب الأحوال.



ثالثا: الاعتراض:

١_ ينشر المكتب، في ذات يوم إعطاء الحكم رقم شهر مؤقت أو في اليوم التالي على الأكثر، على نفقة الطالب في جريدة الأهرام إعلاناً يتضمن بيانات الحكم موضوع الطلب، والعقار محل الحكم، واسم الصادر لصالحه والصادر ضده الحكم، ودعوة من لديه اعتراض إلى تقديم اعتراضه على تسجيل الحكم، أمام قاضي الأمور الوقتية المختص خلال شهر من تاريخ النشر.

٢_ إذا انتهت المدة المنصوص عليها بالفقرة السابقة، ولم يقدم اعتراض ممن لديه اعتراض أو من مكتب الشهر العقاري المختص أمام قاضي الأمور الوقتية المختص، يتحول رقم الشهر الوقي إلى رقم شهر نهائي، ويؤشر بذلك في السجل المذكور في البند ثانياً/١، وفي دفتر المذكور في البند ثانياً/٤، وفي دفتر الفهارس أمام أسماء ذوي الشأن، ولا يتحول الرقم المؤقت إلى رقم نهائي إلا بعد تقديم ذوي الشأن شهادة سلبية من المحكمة المختصة تفيد بعدم قيد اعتراضات بشأن موضوع الطلب خلال المدة المذكورة، أو برفض جميع الاعتراضات المقدمة في ذلك الشأن، على أن يرفق بالشهادة في حالة رفض الاعتراض صورة رسمية من قرار القاضي الميسب.

٣_ لا يجوز إلغاء الرقم الوقي، ولا تحويله إلى رقم نهائي في حالة تقديم اعتراض، إلا بناء على قرار مسبب من قاضي الأمور الوقتية المختص إما برفض الاعتراض وإما بقبوله وإلغاء الرقم الوقي.

٤_ إذا تقرر قبول الاعتراض وإلغاء الرقم الوقي، يقوم قلم كتاب المحكمة بإخطار المكتب المختص بصورة رسمية من قرار قاضي الأمور الوقتية خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره، ويجب على أمين المكتب في تلك الحالة النشر بإلغاء الرقم الوقي على النحو المشار إليه بالبند ثالثاً/٢.

٥_ على المكتب تقديم الاعتراض المشار إليه بالبند ثالثاً/٢ متى تبين له من واقع دفتر الأسبقيات المتعارضة والموقوفة أن هناك محرراً سابقاً على الحكم المشهر مؤقتاً ومتعارضاً معه، أو إذا ما تبين من واقع الأبحاث الهندسية المتوفرة بالمكتب أو من المحررات التي سبق شهرها أو المستندات المحفوظة بالمكتب أن الحكم المشار إليه يتعارض مع حق أو مركز قانوني يخص أغيراً لم يختصوا في الدعوى.

رابعا: أحكام عامة:

١_ على مأموريات الشهر العقاري، لدى شهر عرائض الدعاوي التي يطلب فيها إثبات إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، أن تدون ملحوظاتها بخط واضح في مكان ظاهر بالعريضة المقدمة للشهر، وأن تضمن تلك الملحوظات ما يتعلق بالملكيات المشهورة، والحقوق العينية المشهورة، والتحفظات المعلا على البحث الهندسي، وما قد يكون سبق شهره من عرائض الدعاوي أنفة البيان مع بيان موضوع وأطراف هذه الدعاوي، وكل ما تراه لازماً من بيانات من واقع المستندات المعروضة عليها توضح حقيقة المركز القانوني للعقار أمام المحكمة.



الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ٦ لسنة ٢٠٢١

٢- ويمتنع على مكاتب الشهر العقاري اعتباراً من ٢٠٢١/٣/٦ شهر عرض الدعاوى المشار إليها في الفقرة السابقة إلا بعد التثبت من تدوين المأمورية لملاحظاتھا المشار إليها.

خاصة:

على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث، وإدارات التفتيش المالي، والمادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومأموريات الشهر العقاري تنفيذ ما تقدم بكل دقة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام رئيس القطاع
[Signature] [Signature] [Signature] جمال يوسف عيسى