



وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
تنظيم الشهر العقاري



مادة ١:

ينشأ في المديرية والمحافظات مكاتب للشهر العقاري تتولى شهر المحررات التي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها.

مادة ٢:

ملغاة.

مادة ٣:

ملغاة.

مادة ٤:

تلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقاري. ويحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذا المكاتب.

مادة ٥:

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

وإذا كانت العقارات واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب إجراء الشهر في كل مكتب منها. ويعد بكل مكتب فهرس للمحررات التي تم شهرها فيه وتحرر الشهادات العقارية التي تطلب وفقا للبيانات الواردة في هذا الفهرس.

ويبين في الشهادات قلم التسجيل الذي شهرت فيه المحررات متى كان شهرها سابقا علي العمل بأحكام هذا القانون.

مادة ٦:

تقوم مكاتب الشهر بما يأتي:

(١) مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير علي مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحيه للشهر.

(٢) إثبات المحررات في دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها.

(٣) تصوير المحررات التي يطلب شهرها.

(٤) حفظ أصول المحررات التي تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها.

(٥) إعداد فهارس للمحررات التي تشهر.



٦) التأشيرات الهامشية وإرسال صور منها للمكتب الرئيسي.

٧) إعطاء الشهادات العقارية.

٨) إعطاء صور من المحررات التي تم شهرها ومرفقاتها.

٩) الترخيص بالإطلاع (الكشف النظري).

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خبرة فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلي 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 قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتنظم اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، كما تبين التنظيم الداخلي لمكاتب الشهر العقاري والمأموريات التابعة لها وسير 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 وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات، الوقف والوصية.

وترتب علي عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلي غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

ويجوز لمن حصل مع آخرين علي حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل علي القدر الذي قضي له به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي العقارات المقضي له بها في قسم أو ناحية معينة.

ويجوز لمن حصل علي حكم نهائي لصالحه أن يطلب قصر التسجيل علي القدر المضي له به في قسم أو ناحية معينة. ولا تسرى الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقضي به من عقود المقايضة.

مادة ١٠

جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها

ويترتب علي عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة علي الغير. ويسرى هذا الحكم علي القسمة ولو كان محلها أموالاً موروثة.

ويجوز للشريك الذي حصل علي حكم نهائي بالقسمة أو بصحة التعاقد علي القسمة أن يطلب قصر التسجيل علي حصته ما لم يترتب علي هذا الشهر إنهاء حالة الشيوخ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علي نصيبه في قسم أو ناحية معينة وعلي المكتب الذي تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التي تقع بدائرتها باقي العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك.

مادة ١١

يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد علي منفعة العقار إذا زادت مدتها علي تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

ويترتب علي عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد علي مدة تسع سنوات بالنسبة إلي الإيجارات والسندات وفيما زاد علي أجرة ثلاث سنوات بالنسبة غلي المخالصات والحوالة.

مادة ١٢

جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب علي عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة علي الغير.

ويجوز أن يقصر شهر حق الإرث علي جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يبني علي أساسها تصرفات الورثة.

مادة ١٤

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية علي المورث في تسجيل الشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه علي كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير.

مادة ١٥

يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع، فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى.



ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد علي حقوق عينية عقارية. وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة.

مادة ١٦

يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها. ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام.

مادة ١٧

يترتب علي تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة علي من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها. ولا يكون هذا الحق حجة علي الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة. ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة علي الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول.

مادة ١٨

لكل ذي شأن أن يطلب إلي قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة الرابعة عشرة فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعوناً فيه طعناً جدياً. كذلك للطرف ذي الشأن أن يطلب إلي القاضي محو التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة الخامسة عشرة فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشير 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 بالإفناق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

مادة ١٩ مكرر

يقيد الحق في التعويض عن أكل النهر - في تطبيق أحكام هذا القانون في حكم الحقوق العينية العقارية.

الباب الثالث

في إجراءات الشهر علي وجه العموم

مادة ٢٠

تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناء علي طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم.

(مستبدلة بالقانون رقم ٢٢٣ لسنة ١٩٩٦)

" تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصرف بغير مقابل ويصدر به قرار من وزير العدل ، ويجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج على أن تتضمن البيانات الواردة في القرار المشار إليه "

مادة ٢٢:

يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها في المادة السابقة علي ما يأتي وذلك فضلا عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة.

أولاً: البيانات الدالة علي شخصية كل طرف وعلي الأخص أسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه.

ثانياً: بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم.

ثالثاً: البيانات اللازمة والمقيدة في تعيين العقار وعلي الأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده فإن كان من الأراضي الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة وإن كان من أراضي البناء أو من العقارات المبنية فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والحارة والرقم إن وجد.

رابعاً: موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد.

خامساً: البيانات الخاصة بالتكاليف إذا كان موضوع المحرر يقضي تغييراً في دفاتر التكليف.

سادساً: البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك في العقود والإشهادات، وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت علي الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعي بطلباته، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم وإثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص.

ويجب أن تشتمل هذه البيانات علي اسم المالك أو صاحب الحق العيني السابق وسبب انتقال الملكية أو الحق العيني ورقم وتاريخ شهر سند الملكية أو الحق العيني أن كان مشهوراً.

سابعاً: بيان الحقوق العينية المقررة علي العقار المتصرف فيه وعلي الأخص أرتفاقات الري والصرف، ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة في الفقرات ثانياً، وخامساً، وسادساً.

مادة ٢٣:

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا:

(١) المحررات التي سبق شهرها.

(٢) المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلي ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون.

(٣) المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم الإنسان المتوفى.



٤) المحررات التي تحمل تاريخا سابقا علي سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه. وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي.

مادة ٢٣ مكرراً:

إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلي أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب صاحب الشأن إسناده إلي وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فعلي المأمورية تحقيق وضع اليد للثبوت من مدي توافر شروطه وفقاً لأحكام القانون المدني ثم تحيل الطلب إلي مكتب الشهر مشفوعاً برأيها.

وتتولى لجنة تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه وتصدر قرارها مسبباً بقبول الطلب أو رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبع في تحقيق وضع اليد والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة.

ويستحق علي الطلب رسم نسبي قدره (١%) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال.

ولا تسري أحكام الفقرات السابقة علي العقارات المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني ولا الأراضي الفضاء، كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في الالتجاء إلي القضاء العادي للمنازعة في موضوع الطلب.

مادة ٢٤:

يؤدي رسم قدره مائتا قرش عند تقديم الطلب.

ويعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالامتداد وأدي عنه الرسم المطلوب.

مادة ٢٥:

تدون الطلبات علي حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر بعد لذلك بالمأمورية.

مادة ٢٦:

تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشراً عليها برأيه في قبول إجراء الشهر أو ببيان ما يجب أن يستوفى فيه فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسلت إليه في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة ٢٧:

للمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء علي طلب صاحب الشأن أن تستوفى البيانات فيما يتعلق بوصف وأصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد قدم من طلبات أو مستندات متى كان لديها أصولها أو صورها. وفي هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به علي نفقة صاحب الشأن.

مادة ٢٧ مكرراً:

لصاحب الشأن عند الاقتضاء أن يستصدر أمرا علي عريضة من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع إجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول علي البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء الشهر وأن يستصحب من يعاونه في ذلك.

مادة ٢٨:

يقدم صاحب الشأن بعد التأشير علي الطلب بقبول إجراء الشهر مشروع المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة ومعه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب ويعد بالمأمورية دفتر تدون فيه مشروعات المحررات علي حسب تواريخ وساعات تقديمها.

وتؤشر المأمورية علي مشروع المحرر بصلاحيته للشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به، فإذا لم يتقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه أرسل إليه في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول.

مادة ٢٩:

تقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التأشير علي مشروعاتها بصلاحيته للشهر بعد توثيقها أو بعد التصديق علي توقعات ذوي الشأن فيها إن كانت عرفية.

مادة ٣٠:

إذا كان شهر المحرر بطريق القيد وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل علي البيانات الآتية.

أولاً: اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة فإن لم يختار له محلا صح إعلان الأوراق إليه في قلم كتاب المحكمة.

ثانياً: اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق علي ملكه إذا كان غير المدين، ولقبه وصناعته ومحل إقامته.

ثالثاً: تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.

رابعاً: مصدر الدين المضمون ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه.

خامساً: بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً.

سادساً: في حالة رهن الحيازة العقاري بيان خاص بالتكاليف وبالإيجار إلي الراهن إذا نص عليه في عقد الرهن.

مادة ٣١:

يعد بالمكتب دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد علي حسب الأحوال بأرقام متتابعة وفقاً لتواريخ وساعات تقديمها.

مادة ٣٢:

يحصل التأشير بما يفيد الشهر علي المحررات الواجب شهراً بطريق التسجيل وعلي قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهراً بطريق القيد ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقاً للائحة التنفيذية.

مادة ٣٣:

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، وعلي ألا تتجاوز هذه الفترة سبعة أيام.

وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد يجب أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيته للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، علي ألا تتجاوز هذه الفترة خمسة أيام.

وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليها لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال.

مادة ٣٤:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول لتلافي هذا النقص أو العيب، خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً فإذا لم يفعل رفع الأمر إلي أمين مكتب الشهر وللأمين أن يصدر قراراً مسبباً بسقوط أسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية علي حسب الأحوال.

ويراعي في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية وفي إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوطه القواعد المقررة في المادة السابقة.

مادة ٣٥:

لمن أشر علي طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً بالقائمة علي حسب الأحوال وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ القرار بالاستيفاء أو السقوط إليه ويطلب إلي أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقماً ووقتاً بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق علي التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر علي ألا يزيد مقدار هذه الكفالة علي عشرة جنيهات ويجب أن تبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب.

وفي هذه الحالة يجب علي أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقماً ووقتاً في دفتر الشهر المشار إليه في المادة ٢١ ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر إلي قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها.



ويصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قراراً مسبباً خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه تبعا لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة.

ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائياً

مادة ٣٦:

إذا صدر قرار القاضي بإبقاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقي الإجراءات وعلي الأخص ما يتعلق منها بالتصوير.

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتي وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخه.

مادة ٣٦ مكرراً:

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

الباب الرابع في 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 ذوي 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 لإجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه النقص بمقتضى كتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول.

ويعين في هذا الكتاب أجل لتلاقي هذه الأوجه لا يجاوز شهرا فإذا انقضي الأجل دون استيفاء الطلب أشر عليه الأمين بالحفظ مع إبداء الأسباب وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موصى 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 بدائرتها.

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

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 تبعاً لطبيعة الضرر ومداه.

مادة ٤٢:

يقتصر أثر القيد علي المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

مادة ٤٣:

يقسط القيد إذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه، علي أن للدائن أن يجري قيدا 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.

مادة ٤٤:

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

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.

مادة ٤٦:

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

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 موقعاً 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 وفقاً للبند ثالثاً وخامساً وسادساً وسابعاً 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 (مكرراً) وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الإرث.

مادة ٥٠:

يراعي في شأن الطلب أحكام المواد ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٢٧ 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 صلاحيتهما 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 وفقاً لما جاء بالمادتين ٣١، ٣٢.

مادة ٥٢:

تطبق أحكام المواد ٣٣ و ٣٤ و ٣٥ و ٣٦ 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 يوماً 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 موصى عليه بعلم الوصول، ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب تبرر ذلك.

الباب السابع

أحكام وقتية

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.

مادة ٥٥:

استثناء من حكم المادة ٢٣ تقبل للشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق علي توقيع 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 كافة من وقت العمل بهذه الأحكام.

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 المدتين 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 ١٣٦٥ هـ (١١ أغسطس سنة ١٩٤٦ م).