

اتحاد بنوك مصر
FEDERATION OF EGYPTIAN BANKS
"FEB"



اتحاد الصناعات المصرية
FEDERATION OF EGYPTIAN INDUSTRIES

خارطة مقترحة لتسجيل العقاري في مصر

بداية البداية

يونيو ٢٠٢٣



مقدم من:



اتحاد بنوك مصر
٣٢ البطل أحمد عبد العزيز، المهندسين
www.febanks.com



اتحاد الصناعات المصرية
١١٩٥ كورنيش النيل، رملة بولاق ، القاهرة
www.fei.org.eg

إعداد:



طيبة للاستشارات
٤ شارع ابن زني، الدور الرابع، الزمالك ١١٢١١- القاهرة- مصر
info@thebesconsult.com

بمساندة من:



مركز المشروعات الدولية الخاصة
١ شارع الفيوم، متفرع من شارع كليوبترا،
مصر الجديدة، القاهرة، مصر
skhawanky@cipe.org

فهرس

٥	مقدمة
١١	التحديات الرئيسية لبرنامج تسجيل الثروة العقارية المصرية
١٥	خارطة الطريق لبرنامج قومي لتسجيل ثروة مصر العقارية
٢٥	الملحق الأول: الخريطة القانونية لتشريعات التسجيل العقاري في مصر
٣١	الملحق الثاني: الجهات المختصة بالتسجيل
٣٥	الملحق الثالث: القوانين والقرارات المنظمة لعملية التسجيل العقاري
٤٩	الملحق الرابع: الرسوم والمصاريف
٥٧	الملحق الخامس: تحديات التسجيل العقاري في مصر
٦١	الملحق السادس: تجربة التسجيل الجماعي للعقارات وتبسيط إجراءات التسجيل في دول مقارنة

افتتاحية اتحاد الصناعات المصرية واتحاد بنوك مصر

إن اتحاد الصناعات المصرية بالتعاون مع اتحاد بنوك مصر قد قاما بتني فكرة التحول نحو اقتصاد غير نقدي* مما يعود بالفائدة على الاقتصاد المصري. زمن ضمن أهم المخرجات هو ارتباط مسألة التقنين والتسجيل العقاري ارتباطاً وثيقاً ومباشرة بقضية الحد من التعاملات المالية النقدية. ويقصد بذلك مجموعة السياسات والتشريعات والبرامج التي تهدف إلى تيسير إجراءات تسجيل العقارات وشهر الملكيات وتسهيل التعامل عليها بشكل رسمي يخدم الدولة والمواطن. ويساهم بشكل مباشر في تحقيق الشمول المالي عن طريق تحرير رأس المال العقاري والاستفادة من الخدمات المالية والمصرفية منه وتمهيد الطريق إلى بدأ أنماط جديدة من الأعمال الخاصة بالتطوير والتنمية العقارية من خلال التطبيقات التكنولوجية الحديثة.

* مشروع التحول إلى الاقتصاد غير النقدي



مقترح
الخريطة التنفيذية



تيسير التعامل
بالحسابات المصرفية



مشروع التحول إلى
الاقتصاد غير النقدي

مقدمة

أن التسجيل العقاري ليس مجرد عملية إجرائية وقانونية تمكن فرداً أو أكثر من اتمام مراحل تحقيق ملكيته الخاصة على عقار، بل قضية اجتماعية واقتصادية ذات أهمية هائلة على مقدرات المجتمع واستقراره الاجتماعي ونموه الاقتصادي. كما أن التسجيل العقاري خطوة نحو تفعيل برنامج الدولة للتحويل نحو اقتصاد غير نقدي مما يعود بالفائدة على الاقتصاد المصري ويساعد على الحد من الفساد والحفاظ على حقوق الدولة والمواطن والحد من الفساد وتقنين أوضاع القطاع غير الرسمي.

ولهذا فهو موضوع يستحق أن يتم تناوله بالاهتمام الكافي من الدولة ومن المواطنين على حد سواء، وأن تسخر له كل الامكانيات المادية والبشرية اللازمة، وأن يحظى بالدعم والمساندة من أعلى مستويات الإدارة التنفيذية بالبلد، وأن تجرى التوعية بأهميته في كل الدوائر المتاحة.

فالفهم الغالب والسائد في المجتمع لا يزال يعتبر أن تسجيل العقار محل التصرف من الحقوق القانونية للمواطن وبالتالي فعليه أن يتخذ مجموعة من الإجراءات الإدارية ويتعامل لتحقيقها مع عدد من هيئات الدولة الرسمية كي يصل الى غايته وهي تثبيت ملكيته للعقار بشكل قانوني ونهائي والتمتع بكافة ما يتيح الملكية الخاصة من سلطات وحقوق. وهذا ما يمكن وصفه بـ «المفهوم الاجرائي» للتسجيل العقاري. وينبني على ما سبق أن الدولة يصبح عليها مهمة مساعدة أو تمكين المواطن الراغب في ذلك من القيام بسلسلة الإجراءات الإدارية والقانونية اللازمة لإنهاء التسجيل خلال فترة زمنية مناسبة وبتكلفة معقولة (وان كانت تتضمن عائداً ضريبياً للدولة).

هذه النظرة الاجرائية التقليدية تغيرت عالمياً خلال العقود الماضية وحل محلها مفهوم اقتصادي أكثر عمقا وأهمية، يعتبر أن التسجيل العقاري يحقق فوائد اقتصادية واجتماعية بالغة الخطورة والأهمية تفوق بكثير مصلحة الأفراد مهما كثر عددهم، وبناء عليه يعتبر أن التسجيل العقاري واجب على الدولة ومكسب لها قبل أن يكون حقا للمواطن.

المزايا الاقتصادية والاجتماعية للتسجيل العقاري

أولا - تحويل رأس المال «الراكد» إلى رأس مال «نشط»

كان «هرناندو ديسوتو» - الاقتصادي والسياسي المنتمي الى دولة «بيرو»- أشهر من كتب ونشر فكرة «رأس المال العقاري الراكد أو الميت» في كتاباته المتعددة منذ عقدين أو ثلاثة. وفيها اعتبر أن من يملك عقارا غير مسجل تسجيلا رسميا كمن يملك رأس مال ميت، لأنه قد يكون قادرا على استخدام عقاره في السكنى أو النشاط التجاري أو الزراعي الذي يقوم به، ولكنه يظل محروما من استخدام عقاره الاستخدام التجاري الكامل بأن يبيعه بسهولة، أو يؤجره للغير بقيمته الكاملة، أو يقترض بضمان رهنه، أو يدخل به كحصة عينية في مشروع تجاري استثماري، وغير ذلك من أشكال الاستخدام التجارية المختلفة التي تحتاج للقيام بها الى أن يكون العقار مسجلا تسجيلا تاما مثبتا للملكية وضامنا لعدم وجود منازعات عليها أو اضطراب بشأنها. فالعقار المسجل فقط هو الذي يمكن اعتباره اصلا من الاصول الاقتصادية الكاملة التي تتيح كل وسائل الاستخدام الشخصي والاستغلال الاقتصادي كاملة، ولهذا فهو أصل «حي» أو «نشط». أما العقار غير المسجل فهو محدود الاستخدام، لا يمنح صاحبه القيمة الاقتصادية الكاملة، ولا يتيح له استغلاله تجاريا، فهو اذن أصل «راكد» أو «ميت».

ثانيا - تحقيق القيمة الاقتصادية المجتمعية للأصول العقارية

العقارات ليست مجرد مبانٍ وأراضٍ مملوكة للأفراد والشركات ومؤسسات الدولة، بل هي أصول اقتصادية تابعة للاقتصاد القومي وجزء لا يتجزأ من الثروة القومية، بل هي الجزء الأكبر من هذه الثروة القومية، بغض النظر عما إذا كانت ملكيتها خاصة أم عامة. فاذا كان التسجيل العقاري يرفع من قيمة هذه الأصول لأنها تصبح - كما سبق الذكر - أصولا «حية» وقابلة للتعامل والتداول بسهولة، فإن هذا يعني بالضرورة زيادة الثروة القومية للمجتمع وارتفاع معدلات النمو الاقتصادي والثراء والدخل القومي، وهذا ما يجعل التسجيل العقاري مصلحة أكيدة للدولة وهدفا قوميا قبل أن يكون مصلحة فردية لراغبي التسجيل.

ثالثا - المساهمة في انتعاش السوق العقارية

السوق العقارية مثلها مثل كل الأسواق الأخرى، كلما كانت أوضاعها منتظمة، والملكيات فيها مستقرة وهادئة، والمعاملات مضمونة، كلما زاد إقبال المستثمرين عليها بالشراء والاستغلال والتجارة بما يرفع من معدلات الاستثمار العقاري ويساهم في انتعاش السوق.

رابعاً - زيادة كفاءة المعاملات العقارية من خلال آلية «كشف الأسعار»

من أهم أدوات زيادة كفاءة الأسواق عموماً، بما فيها الأسواق العقارية، ما يسمى بآلية «كشف الأسعار» (Price Discovery). ويقصد بها أن تكون هناك معاملات للبيع والشراء بشكل شفاف ومضمون وغير مهدد قانوناً، بما يتيح لكل من يتابعون السوق أو يرغبون في التعامل من خلاله معرفة مستوى الأسعار السائدة وحقيقة تفاعل قوتي العرض والطلب، وتحركاتهما وفقاً للمتغيرات الاقتصادية المختلفة. والتسجيل العقاري يتيح كل هذا بالنسبة للسوق العقارية، إذ أن كثرة وتراكم تسجيل العقارات بما يتضمنه ذلك من قيد لقيم التداول، وتواتر البيع والشراء، وإتاحة هذه المعلومات بشكل شفاف، يفتح المجال لدخول أنشطة مهمة في السوق بما فيها جهات التقييم العقاري والدراسات العقارية على نحو يتيح قدرًا هائلاً من المعلومات المتعلقة بالعقارات وأسعارها، وهو ما يحقق في النهاية «كشف الأسعار» الذي يزيد من كفاءة السوق وفاعليته.

خامساً - تحقيق الطمأنينة للمواطنين والشعور بالاستقرار الاقتصادي

بجانب المزايا المذكورة التي تعود على الاقتصاد القومي من جراء تسجيل العقارات، فإن المواطن أيضاً يستفيد استفادة مباشرة وملموسة. فلا شك أن اطمئنان المواطن والأسرة إلى أن الأصول العقارية المملوكة لهما ليست محل منازعة أو شك أو اعتداء غير متوقع من الغير، كل هذا يحقق للناس والمجتمع قدرًا كبيرًا من الطمأنينة والاستقرار النفسي والاقتصادي. وتتضاعف هذه المزايا حينما يؤخذ في الاعتبار أن الملكية العقارية هي الملكية الغالبة - بل التي تكاد تكون الوحيدة - لقطاع واسع من الطبقات محدودة الدخل والثراء ومن الطبقات الوسطى في مصر. كذلك يزيد من أهمية ما سبق كثرة عدد أفراد الأسرة الواحدة نسبيًا، وطبيعة قوانين الميراث الوطنية، بما يجعل من أهم مزايا التسجيل العقاري أنه يتجنب مشاكل انتقال الملكية إلى الورثة والخلافات التي يمكن أن تحيط بهم، بما يحقق المزيد من الطمأنينة الاجتماعية والاستقرار النفسي.

سادساً - الحد من المنازعات العقارية القضائية

يضاف إلى ما سبق أن التسجيل العقاري يحد بالتأكيد من المنازعات العقارية بين البائعين والمشتريين، وبين الورثة في الأسرة الواحدة، وبين المالكين والمنتفعين، وبين أصحاب الحقوق ومن يسعون لاغتصابها منهم مستغلين في ذلك عدم وضوح الملكيات بشكل قاطع. والحد من هذه المنازعات بالتأكيد يشكل مكسبًا قومياً بالغ الأهمية نظراً لما تستهلكه من طاقات قضائية وموارد ووقت وجهد، الأجدر أن يتم إنفاقه في أمور أكثر أهمية ونفع للمجتمع.

سابعاً - زيادة الاستثمار الأجنبي في مصر

يؤدي تسجيل العقارات الى زيادة الاقبال على شرائها من جانب الراغبين في استخدامها لأنفسهم - سواء كمساكن رئيسية أم مساكن ثانوية - أو لتأجيرها للغير، أو للاحتفاظ من خلالها بمدخراتهم، أو لاستغلالها في أنشطة تجارية واقتصادية. وإذا كان التسجيل عنصراً هاماً لتشجيع المشتريين المصريين، فإنه من باب أولى أكثر أهمية لفتح الباب أمام المستثمرين الأجانب في تملك العقارات في مصر والاستثمار العقاري بشكل عام.

وهنا تجدر الإشارة الى أن أحد الأركان الرئيسية لبرامج التنمية الاقتصادية في مصر كان - ولا يزال - الترويج لشراء المساكن للأجانب، وخصوصاً للأشقاء العرب في القاهرة وبعض المدن الأخرى حيث يحبون ان تكون لهم مساكن تستخدم في الإجازات العائلية، أو تملك العرب والأجانب للعقارات في المناطق السياحية الرائدة. ومع الأزمة الاقتصادية الراهنة، وحاجة الاقتصاد المصري لتدفق رؤوس أموال أجنبية، وكذلك في ظل تراجع قيمة العملة المصرية أمام العملات الدولية والخليجية الرئيسية، فإن الفرصة سانحة لكي يتحول الاستثمار العقاري لمصدر أساسي للعملة الصعبة والاستثمار الاجنبي الذي يساعد الاقتصاد الوطني على النهوض، بجانب ما يودي اليه ذلك من رواج سياحي وتشغيل لأعداد هائلة في مجالات الترفيه والنقل والخدمات والتوريدات والانتاج الصناعي لمتطلبات هذه السياحة طويلة الأمد.

ثامناً - تحقيق الاستقرار الاجتماعي

وأخيراً فإن نجاح برنامج قومي للتسجيل العقاري واطمئنان ملايين الافراد والاسر المصرية لاستقرار اوضاع اهم الأصول المملوكة لهم والتي تمثل للكثيرين منهم التعبير الأهم عن تعب وشقاء العمل لسنين طويلة، يؤدي إلى تعميق الاستقرار الاجتماعي المواطنين وأبنائهم بمقدرات الوطن وسلامته.

لكل ما سبق فإن هذا التقرير ينطلق من ثلاثة فروض رئيسية:

الأول: أن التسجيل العقاري ليس فقط حقا من حقوق المواطنين لأنه يؤكد ويستكمل حق حماية الملكية الخاصة وإنما أيضا هدفا قوميا اقتصاديا واجتماعيا وسياسيا يحقق للوطن والاقتصاد القومي مكاسب هائلة

الثاني: انه طالما ان التسجيل العقاري مصلحة قومية وليست فردية فقط فإنه يجب بالضرورة الفصل بين قيد العقارات في مصر بشكل ملح وبين قيام الافراد بعد ذلك بتسجيل ملكياتهم عند التعامل أو التداول بحيث لا يرتبط قيد العقار في حد ذاته بإقبال شخص معين على تسجيل معاملته على العقار.

الثالث: انه من أجل تحقيق هذا الهدف القومي الهام علينا أن نعمل على تحقيقه بالسرعة المطلوبة وبالتالي من خلال برنامج قومي للتسجيل العقاري يعتمد على تخصيص موارد كبيرة والاعتماد بالتقنيات الحديثة و بربط اجهزة وقواعد بيانات البلد كي يتاح قيد ملايين العقارات سنويا والانتقال بمصر في هذا المجال الى اعلى مستويات الأداء العالمي.

التحديات الرئيسية لبرنامج تسجيل الثروة العقارية المصرية

أولاً - عدم تحديث القوانين بشكل كاف

فإن القوانين المنظمة للمؤسسات المعنية بعملية التسجيل يرجع أصلها إلى ما يزيد عن سبعين عاماً ولم يطرأ عليها التطوير الكافي خاصة فيما يتعلق بالسجل العيني. وبرغم أن قدراً من التحديث والتيسير قد طرأ خلال هذه المدة - وخصوصاً في العامين الماضيين نتيجة للقرارات الحديثة لوزارة العدل المشار إليها سابقاً - إلا أن الأساس القانوني الذي تستند إليه كل منظومة التسجيل العقاري المعمول بها في مصر باتت غير مناسبة لمتطلبات السرعة والدقة والكفاءة. وغير متلائمة مع ما شهده العالم من تطور تكنولوجي هائل في عمليات المسح والقيود والتسجيل وبناء قواعد البيانات وإجراء المعاملات من خلالها، وغير معبرة عن الأهمية الاقتصادية التي تستحقها قضية تسجيل الثروة العقارية المصرية.

ثانياً - عدم وجود جهة واحدة معنية بالموضوع إجمالاً

نتج عن تبني نظام الشهر العقاري وما ينطوي عليه من تسجيل لمعاملات عقارية اعتبار أن دور الشهر العقاري قانوني بالأساس حيث يتم إثبات معاملات معينة من خلاله، وفي هذا الإطار أصبح دور هيئة المساحة تكميلياً لأنه ينصب فقط على وصف العقار ومكانه. فكان من الطبيعي الفصل بين هيئة المساحة التي تقوم بعدة أدوار أخرى - عن مصلحة الشهر العقاري التي يعتبر دورها الأساسي هو إتمام وتسجيل المعاملات القانونية على العقارات. وعند تبني قانون السجل العيني أصبحت مصلحة الشهر العقاري أيضاً هي الجهة ذات الولاية الأعلى في ملف التسجيل واستمر نشاط هيئة المساحة مكوناً من مكوناتها أو رافداً من روافدها.

والواقع أن عملية تسجيل العقارات وفقاً لنظام السجل العيني يجب أن تستند إلى التكامل بين مسارين: الأول يتم فيه رفع العقارات كلها رفعا مساحياً وتحديد ملاكها أو شاغليها الحاليين وادخال كل ذلك في نظام معلومات قومي، والثاني يجري فيه قيد التصرفات على العقارات التي تم مسحها وقيدها في هذا النظام القومي. وإذا كان المسار الثاني يتميز بدقة جوانبه القانونية والاجرائية وبتطرقه

الى بحث اصول الملكيات وصحتها واثباتها وقيود التصرفات عليها - وهي مسائل ذات طابع قانوني يبرر إلحاق مصلحة الشهر العقاري بوزارة العدل طوال العقود الماضية -، الا أن المسار الأول والذي يشكل أساس بناء القاعدة المعلوماتية اللازمة لقيود العقارات مرتبط بتقنيات الرفع المساحي وإنشاء قواعد البيانات وقيود العقارات، وهذه أمور ترتبط أكثر بالخبرات المساحية والمعلوماتية.

وبالتالي كان الأجدر بالمشروع إعادة هيكلة مصلحة الشهر العقاري ليضم كل من هيئة المساحة ومصلحة الشهر العقاري - أو على الأقل الوظائف التي يحتاجها تطبيق نظام السجل العيني من الهيئتين - في هيئة واحدة ليتناسب مع متطلبات تنفيذ قانون السجل العيني. ولكن المشروع اكتفى بمصلحة الشهر العقاري وبصندوق السجل العيني الذي يتناقض في طبيعته كصندوق مع المهام الموكلة إليه وفقاً لقانون تأسيسه.

ثالثاً - التداخل بين مهمني التسجيل والتوثيق

وفقاً للتطور القانوني المؤسسي الذي جرى وصفه فإن مصلحة الشهر العقاري هي المعنية ليس فقط بالتسجيل العقاري وإنما أيضاً بمهمة أخرى كبيرة وهي توثيق وشهر المحررات والتصرفات بشكل عام. وإذا كان هذا الوضع المؤسسي كان له ما يبرره سابقاً عند صدور القوانين في منتصف القرن الماضي فإن الوضع حالياً قد اختلف. من جهة أولى لأن هناك حاجة ماسة لتوحيد كل مراحل وآليات التسجيل العقاري من المسح إلى القيد إلى اثبات المعاملات في جهة واحدة على النحو المذكور أعلاه. ومن جهة أخرى فإن الوقت ربما قد حان لكي تأخذ مصر بالنظام المعمول به عالمياً في استقلال مكاتب التوثيق (أو كتاب العدل) تحت إشراف وزارة العدل، ولكن دون خلط ذلك بآليات التسجيل العقاري.

رابعاً - عدم ملاءمة آليات فض المنازعات العادية لتطبيق نظام السجل العيني

لا شك أن تطبيق نظام السجل العيني ينتج عنه العديد من المنازعات المتعلقة بالملكية والتصرفات التي تجري على العقارات خاصة مع وجود كمية هائلة من العقارات غير المسجلة رسمياً وكذلك بالنظر إلى تفتيت الملكية الذي يطرأ مع تواتر عمليات الميراث عبر الأجيال. وقد حاول قانون السجل العيني - في المادة ٢١ منه - مخاطبة هذا الأمر عن طريق النص على تشكيل لجنة قضائية في كل قسم مساحي برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي، وقد اختص القانون هذه اللجنة - دون غيرها - بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد

العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني، إلا أنه سمح لوزير العدل بمد المدة التي يمكن للجنة تلقي الدعاوي والطلبات خلالها كما سمح باستئناف أحكام اللجنة أمام محكمة الاستئناف مما يعني استمرار التقاضي بخصوص القيود الأولية لفترات زمنية طويلة جداً، وأخيراً - وكما سبق التوضيح في القسم الثالث أعلاه - تم الحكم بعدم دستورية هذا النص في عام ٢٠١٨ لغلبة الأعضاء الإداريين على اللجنة مما يجعلها لجنة إدارية وليس قضائية ولما في ذلك من خروج عن حق المواطن في اللجوء إلى قاضيه الطبيعي.

خامسا - عدم التوسع في الدور الذي يمكن أن يقوم به القطاع الخاص في التسجيل العقاري

على الرغم من المناداة بالسماح للقطاع الخاص الاشتراك في مراحل التسجيل العقاري المختلفة وعلى الأخص في مرحلة الرفع المساحي إلا أنه لم يتم تحقيق ذلك فعليا إلا في عام ٢٠٢٢ حيث أصدر وزير العدل قرارين بالسماح للمكاتب المساحية الخاصة - التي تكون أعمالها معتمدة من إحدى الجهات الرسمية - بمعاونة مأموريات الشهر العقاري في تحديد بيانات العقارات، وتحديد المعايير العامة والفنية لاعتماد المكاتب المساحية الخاصة. ولكن لا يزال عدد هذه المكاتب محدودا ودورهم مرتبطا أساساً بأعمال الشهر العقاري، ولا يوجد ما يفيد إمكانية الاستعانة بهذه المكاتب في إجراء عمليات الحصر المطلوبة وفقاً لقانون السجل العيني لأقسام مساحية بأكملها، وما إذا كان يمكن السماح لهم بفحص الملكيات وفقاً لقانون السجل العيني.

لمزيد من التفاصيل انظر الملحق الخامس

خارطة الطريق لبرنامج قومي لتسجيل ثروة مصر العقارية

أولاً الفلسفة:

بما أن:

× الاستمرار في محاولات تعديل إجراءات الشهر العقاري وتسهيل قيام الأفراد بعملية تسجيل تصرفاتهم لن يؤدي بأي طول جذرية أو عملية لمشكلة تسجيل العقارات ولن يُحدث الطفرة المطلوبة في عدد العقارات المسجلة والكافية لتحقيق الاثر الاقتصادي التنموي ولا المكاسب الاجتماعية.

× مشكلة تسجيل العقارات تكمن في عدم تبني الدولة بشكل حاسم لعملية حصر الأراضي المصرية وتوصيفها وتحديد استخداماتها وتسجيل ملكياتها. بل تركت الدولة، عبر العقود العديدة الماضية، الأمر للأفراد لاتخاذ إجراءات شهر تصرفاتهم العقارية بأنفسهم دون القيام باللازم لتسجيل الأراضي المصرية نفسها ابتداءً.

× قد ساء الوضع في الأوقات والعهد التي اتجهت الدولة فيها لوضع شروط إضافية للتسجيل والتأكيد على حماية حقوقها قبل تسجيل حقوق الأشخاص، والتوسع في طرق وأدوات تخصيص أراضي الدولة، وعدم توفير الربط الإلكتروني اللازم بين مصلحة الشهر العقاري وبين الجهات الحكومية الأخرى.

لكل ما سبق فإننا نرى أن:

الفلسفة المعروضة: أن حل مشكلة التسجيل العقاري لن يتحقق الا ببرنامج قومي على أعلى مرتبة من الاشراف والمساندة السياسيين لحصر وتسجيل الثروة العقارية وملكياتها يستهدف تسجيل عدة ملايين من العقارات كل عام، وتبني هذا البرنامج يقتضي إعادة النظر في المحرك الرئيسي لعملية التسجيل العقاري وإعادة تنظيم أولويات الدولة بحيث يتم إعطاء التسجيل العقاري مرتبة عليا تتناسب مع العائد الاقتصادي المتوقع له سواء على مستوى الأفراد أو على مستوى اقتصاد الدولة وذلك على النحو التالي شرحه.

والمقصود باعتبار حصر وتسجيل العقارات المصرية وملكياتها برنامج

قومي هو الإعلان عن:

- × مجموعة المبادئ والسياسات الحاكمة له.
- × التعديلات القانونية المطلوبة.
- × التغييرات المؤسسية اللازمة لتطبيق هذا المشروع القومي العملاق.

ويأتي في مقدمة أولويات هذا البرنامج التأكيد على المبادئ الحاكمة الرئيسية التي ينتظم تحتها كل عناصر هذا البرنامج، وهم:

(أولاً) الفصل بين حصر وتسجيل كافة العقارات في مصر وملكياتها، وبين تبسيط إجراءات تسجيل التصرفات التي تجري تباعاً على تلك العقارات.

(ثانياً) توجيه الإرادة نحو حصر وتسجيل العقارات المصرية وملكياتها، بما في ذلك تسخير موارد الدولة وامكانياتها وتعبئة طاقات المجتمع والتأكيد على تعاون كافة أجهزة الدولة لإتمام هذه المهمة.

(ثالثاً) أن تكون الدولة هي المبادر والمحرك لهذا البرنامج وليس كرد فعل لطلبات الأفراد.

(رابعاً) إدماج وظائف هيئة المساحة ومصلحة الشهر العقاري المرتبطة بالتسجيل العقاري تحت مظلة جهاز قومي او هيئة واحدة جديدة.

(خامساً) إنشاء مجلس أعلى قومي لتسجيل الثروة العقارية المصرية برئاسة السيد رئيس الجمهورية للإشراف على المشروع القومي.

(سادساً) النظر في الاستعانة بالقطاع الخاص في عمليات المسح والتسجيل للإسراع من التنفيذ.

(سابعاً) مراجعة القوانين المتعلقة بالتصرف في أراضي الدولة وقانون السجل العيني وغيرها من القوانين المؤثرة في التسجيل العقاري.

(ثامناً) استخدام نظم معلومات وأدوات تكنولوجية حديثة (مثل الـ Block Chain) لرفع كفاءة التسجيل وللمحاربة من الفساد ولتوفير الشفافية.

(تاسعاً) وضع نظام خاص للفصل في المنازعات العقارية وإنشاء محاكم أو دوائر متخصصة في هذه المنازعات للعمل على سرعة إنهاؤها خاصة في مرحلة القيد الأولي للعقارات.

(عاشرًا) التنفيذ من خلال برنامج زمني طموح وواقعي على أن يبدأ تطبيقه على العقارات الواقعة ضمن المجتمعات العمرانية الجديدة لسهولة تنفيذها مقارنة بالمناطق العمرانية القديمة.

ثانياً: المجلس الأعلى لتسجيل الثروة العقارية المصرية

ومع ادراكنا انه لا توجد ضرورة لتأسيس مجلس أعلى لكل مشروع قومي تنوي الدولة تبنيه ورعايته - بل أن كثيراً من النقد يوجه إلى إنشاء مجالس عليا لمتابعة ما ينبغي أن يكون سياسات عادية للدولة - إلا انه في حالة البرنامج القومي لتسجيل ثروة مصر العقارية بالذات فإن الحاجة تبدو ماسة لإنشاء مجلس قومي برئاسة السيد رئيس الجمهورية لمتابعة كل مراحل الإعداد والتشريع وإنشاء البنية التكنولوجية وتحديد مراحل التنفيذ ودخول الجهات المختلفة للدولة في ذات المنظومة ثم متابعة وتقييم التنفيذ وفقاً للمراحل المختلفة المقررة.

أن المجلس يجب ألا يكون بعيداً عن وزارة العدل المختصة تاريخياً بشؤون الشهر العقاري، ومن ثمة تكون الأمانة الفنية للمجلس الأعلى في وزارة العدل ويكون وزير العدل مقرراً. وبالإضافة إلى وزير العدل فيقترح أن يضم المجلس وزراء الدفاع والداخلية والاسكان والمالية والزراعة والري والتجارة والصناعة والتخطيط والاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، بالإضافة إلى خبراء من مختلف التخصصات المرتبطة بالمشروع.

واختصاصات المجلس:

١. وضع الخطة القومية لتسجيل العقاري
٢. الإشراف على إنشاء البنية التحتية التكنولوجية لتنفيذ المشروع
٣. اقتراح التعديلات القانونية اللازمة
٤. الإشراف على الجهاز القومي لتسجيل العقاري المقترح إنشاؤه بتعديل في القانون
٥. تحديد المراحل المختلفة لتنفيذ المشروع
٦. متابعة تنفيذ المراحل المختلفة وتقييمها واقتراح ما يلزم لتحسين وزيادة كفاءة التسجيل العقاري
٧. الإشراف على نقل تبعية الجهات المختلفة والأفراد والأصول في الجهاز القومي لتسجيل العقاري الجديد
٨. التأكد من توافر الموارد المالية والبشرية والفنية الناجحة لتنفيذ البرنامج. المقصود بالهيئة الجديدة لتسجيل العقاري

ثالثاً: الجهاز القومي للتسجيل العقاري

الجهاز القومي الجديد المقترح انشاؤه يكون هيئة تابعة لوزارة العدل، له شخصية اعتبارية مستقلة وميزانية وهيكل اداري مستقلان، ويشرف على أدائه وتنفيذه المهمة المنوطة به المجلس القومي لتسجيل الثروة العقارية المصرية.

ويمثل في مجلس إدارة الجهاز - الذي يكون برئاسة وزير العدل - ممثلون عن هيئة المساحة العسكرية، وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، بالإضافة إلى الجهات الأخرى المختصة بعملية التسجيل.

ويتولى الجهاز إنشاء البنية التحتية التكنولوجية، وتنفيذ البرنامج القومي بمراحله المختلفة، والتوعية بأهمية المشروع، والتعاون مع جهات القطاع الخاص التي يمكن أن يكون لها دور في هذا البرنامج والترخيص لها بالعمل ووضع الضوابط والشروط اللازمة لذلك، وعلى تدريب وتأهيل الأشخاص المطلوب اضافتهم لقوة العمل اللازمة لتنفيذ البرنامج، وعلى الشكاوى التي ترد بشأن عملية التنفيذ، وكل ما يتصل بالمشروع من جوانب تنفيذية.

رابعاً: التعديل التشريعي المقترح

ولكي يتم تنفيذ البرنامج بشكل سليم يجب توفير البيئة التشريعية التي تمكن الجهات المختلفة من القيام بدورها فيجب أن تشمل التعديلات التشريعية:

مراجعة شاملة للتشريعات المتعلقة بالتصرف في أراضي الدولة (بما في ذلك أحكام وضع اليد) واستحداث طرق لتقنين أوضاع الملاك بعقود عرفية.

إصدار تشريع جديد يتناول:

- × إنشاء وتنظيم المجلس الأعلى لتسجيل الثروة العقارية المصرية
- × إنشاء وتنظيم الجهاز القومي للتسجيل العقاري الجديد وإدماج الوظائف والاختصاصات الإدارية من الشهر العقاري وهيئة المساحة فيه على أن يكون من ضمن اختصاصاته رسم الخرائط والرفع المساحي وتسجيل الملكيات والتصرفات العقارية وإمسك السجل العيني،

¹ تعتبر هذه المراجعة مطلوبة لأغراض أخرى تتعلق أيضاً بالاقتصاد القومي وحسن استغلال وإدارة الدولة لثروتها العقارية، وقد تشمل هذه المراجعة أسلوب التخطيط لاستخدامات الدولة وتأمين الأراضي وتوحيد الحقوق العينية التي يمكن للدولة منحها للأفراد والمستثمرين وغيرهم وتوحيد طرق منح هذه الحقوق، وغيرها من المسائل التي تحتاج لتوحيد وتوضيح.

- × تحديد أهداف الجهاز الجديد وسلطاته.
- × وضع نظام نقل العاملين المطلوبين ولتحفيز العاملين في الجهاز الجديد
- × وضع نظام لتحديد مشاكل التنفيذ وآلية للتعامل معها.
- × وضع نظام لتقديم الشكاوى والفصل فيها.
- × النص على النظام القضائي لفض المنازعات المتعلقة بتسجيل الملكيات العقارية وفقاً للنظام الجديد.

مراجعة قانون السجل العيني وتحديد المبادئ الحاكمة للقيد الأولي وقواعده إجراءاته وكذلك تحديد إجراءات ورسوم القيد اللاحق، مع الأخذ التي في الاعتبار:

- × اعتماد مفهوم الرقم القومي للعقار وإضافة المواد اللازمة لتطبيق منظومة الرقم القومي العقار
- × وضع أساليب مختلفة لتحديد العقارات وأوراق الملكية التي سيتطلب تقديمها بحسب الحالة، وأن تكون هذه الأساليب والمستندات مناسبة للغرض منها وتأخذ في اعتبارها الظروف الخاصة لكل منطقة، أي ضمان مرونة المتطلبات لتتناسب مع الوضع في المنطقة التي يتم مسحها^١.
- × عند إنشاء الصحف العقارية وتسجيل الملكيات والحقوق العينية الأخرى - سواء أن كان ذلك في مرحلة القيد الأولي أو القيد اللاحق - يجب أن يتم القيد دون التقيد بأي شروط أو قيود موجودة في أي قانون بما في ذلك اشتراط عدم وجود مخالفات بناء، أو سداد ضرائب معينة، أو استكمال بناء المشروع، أو تشغيله.
- × النزول بالمصاريف والرسوم المرتبطة بقيد العقارات والتي يدفعها المواطنون إلى الحد الأدنى على أساس أن المكسب للاقتصاد القومي هو اتمام مشروع قيد العقارات في حد ذاته وليس تحصيل الاموال من خلال عملية القيد.
- × النص على الإطار القانوني الذي يمكن من خلاله التعاقد مع جهات القطاع الخاص للمساهمة في عملية رفع بيانات العقارات في مرحلة القيد الأولي

^١ تجدر الإشارة هنا إلى التقرير الذي تم إعداده لصالح برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في هذا الصدد والمعنون «إدارة العقارات بالطريقة المناسبة للغرض - مبادئ استرشادية للتنفيذ في الدول» والذي يشرح كيفية بناء هذا النظام وتنفيذه.

× النص على إجراءات وشروط وآليات إدخال بيانات المعاملات على العقارات في مرحلة القيد اللاحق

× تحديث المواد الخاصة بفض المنازعات قضائياً مع التأكيد على إنشاء دوائر قضائية خاصة لحسم هذه المنازعات بسرعة وكفاءة.

استصدار التعديلات والاضافات القانونية واللائحة لتيسير ميكنة كافة إجراءات التسجيل العقاري.

خامساً: المراحل التنفيذية

المرحلة الأولى

هي المرحلة التمهيديّة التي يتم فيها إجراء المراجعات القانونية اللازمة والإصلاحات المؤسسية المطلوبة والتطوير الإلكتروني اللازم، ويشمل ذلك اتخاذ قرار سياسي على أعلى مستوى بتنفيذ مشروع تسجيل الثروة العقارية المصرية واستصدار التعديلات القانونية اللازمة، سواء في قانوني الشهر العقاري أو السجل العيني، أو في غيرهم من القوانين المؤثرة على التسجيل العقاري، وإنشاء المجلس الأعلى لتسجيل الثروة العقارية المصرية وتأسيس الجهاز القومي للكادستر والتسجيل العقاري، وتنفيذ البنية التحتية التكنولوجية والمعلوماتية والتي تشمل تحقيق الربط الإلكتروني بين الجهاز الجديد وبين الجهات الحكومية المختلفة^٣ التي يحتاج المواطن للتعامل معها للحصول على مستندات لازمة للتسجيل، واستكمال وتفعيل الموقع الإلكتروني للتسجيل العقاري ووضعه تحت تصرف الجهاز الجديد لتمكين الجمهور من تقديم مستنداتهم ومتابعة التسجيل من خلاله.

المرحلة الثانية

وهي المرحلة التنفيذية التي يتم فيها إجراء الرفع المساحي وتسجيل ملكيات كافة وحدات الثروة العقارية المصرية، وتقوم الدولة بإدارة هذه المرحلة وتنفيذها من خلال الجهاز الجديد دون أعباء مالية على الجمهور. ويقود تنفيذ هذه المرحلة داخل الجهاز الجديد القسم المختص بالرفع المساحي أساساً ويعاونه القسم المختص بفحص الملكيات. ويتم تنفيذ هذه المرحلة على مراحل فرعية للمناطق المختلفة على أن تكون هناك مرحلة تجريبية يتم تطبيقها في عدة مجتمعات عمرانية جديدة ويتم بناء عليها تعديل النظام الجديد في ضوء الصعوبات العملية

^٣ على الأخص السجل المدني والمحليات والهيئات العامة مثل هيئة التعمير وهيئة المجتمعات العمرانية وهيئة تنشيط السياحة وهيئة التنمية الصناعية وهيئة الأوقاف المصرية والمجلس الأعلى للآثار وغيرها من الهيئات.

التي يواجهها، ثم يتم إطلاق تنفيذ البرنامج في كافة أنحاء الجمهورية. ويمكن النظر في الترخيص لمكاتب وجهات خاصة للمعاونة في القيام بهذه المهمة في مناطق محددة ووفقاً لضوابط قانونية صارمة.

المرحلة الثالثة

أما المرحلة الثالثة فهي مرحلة توسع واستقرار، ويتم الاعتماد فيها على المواطنين في تقديم طلبات لتسجيل حقوقهم العينية التي يكتسبونها على العقارات بعد إتمام القيد الأولي، وفي هذه المرحلة يقتصر التسجيل على التصرفات دون الحاجة لإعادة النظر في بيانات العقار إلا في حالات الهدم والبناء وإعادة التقسيم، الأمر الذي يمكن أن يستغرق ساعات بدلاً من شهور أو أيام. أما إذا كان العقار محل التسجيل قد خضع لإعادة تقسيم أو بناء أو هدم فيتم رفع مساحته من جديد لتوضيح التعديلات التي تمت مع إنشاء الصحف العقارية اللازمة للعقارات الجديدة. ومن ناحية أخرى يكون على الجهاز الجديد إعادة إجراءات المرحلة الثانية (القيد الأولي) بالنسبة لأراضي الدولة التي يتقرر تخصيصها لإحدى الهيئات التي تقوم بتخصيص أراضي لمستثمرين أو مستهلكين وإثبات الملكيات الجديدة أولاً بأول.

سادساً: إجراءات على المدى القصير

مع عدم التقليل من أهمية ما سبق يمكن أثناء تنفيذ المرحلة التمهيدية للبرنامج القومي اتخاذ بعض الإجراءات التي يكون من شأنها المساهمة في إشهار مجموعات كبيرة من التصرفات العقارية في المجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق السياحية والصناعية وكذلك مساعدة القائمين على تنفيذ البرنامج القومي لتسجيل الثروة العقارية المصرية في المرحلة الثانية. وهذه الإجراءات تتمثل في إصدار قانون جديد يلزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة تنشيط السياحة وهيئة التنمية الصناعية وغيرها من الجهات التي تقوم على تخصيص أو بيع عقارات للمستثمرين أو للجمهور بإيداع المستندات التي تتضمن تصرفاتهم في الشهر العقاري خلال مدة زمنية معينة (قصيرة) على أن يكون للإيداع ذات الآثار المترتبة على التسجيل وعلى ألا يمس ذلك بحق الدولة في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية تجاه المخالفين لشروط تعاقدهم مع الدولة بما في ذلك إجراءات سحب الأراضي. ويجب أن يلغى القانون صراحة كل نص قانوني يوقف التسجيل على شرط ما (مثل اكتمال نسبة معينة من المشروع أو عدم وجود مخالفات بالمشروع) ويحمي كل موظف يقوم بتسجيل تصرف عقاري وفقاً للقانون الجديد. ويمكن أن يلزم القانون الجديد المطورين العقاريين بتسجيل تصرفاتهم في العقارات التي أقاموها خلال مدة زمنية معينة بعد إيداع مستندات تصرفات الجهات الحكومية المختصة. ويتوقع أن تساعد هذه الإجراءات على دفع التسجيل العقاري للأمام وتمكين الكثير من المستثمرين من الحصول على تمويل لاستكمال مشروعاتهم وكذلك.

تفاصيل إجراءات عملية التسجيل

ومما لا شك فيه أن إصلاحات عام ٢٠٢٢ نجحت في تبسيط إجراءات الشهر العقاري وجعلها تستغرق وقتاً قليلاً بالمقارنة للوضع السابق، ولا تزال وزارة العدل تعمل على تفعيل بعض هذه الإصلاحات مثل ميكنة تقديم الطلبات. ولكن نتيجة لتبني هذه الإصلاحات منذ وقت قريب لا يوجد ما يكفي من البيانات لتحديد مدى نجاحها في تحقيق الطفرة المنشودة في تسجيل العقارات المصرية. ولكن في جميع الأحوال لم تشمل هذه الإصلاحات بعض المسائل التي يجب التعامل معها مثل:

- × رسوم تصديق نقابة المحامين، حيث أصبحت هذه الرسوم تفوق رسوم التسجيل التي عمل المشرع على تخفيضها لتشجيع المواطنين على الإقبال على التسجيل. ومن الجدير بالذكر هنا أيضاً أنه وفقاً لقانون تنظيم الوكالة في أعمال الشهر العقاري والتوثيق الصادر بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٨ لا تجوز الوكالة في مباشرة إجراءات الشهر العقاري والتوثيق إلا للمحامين والأزواج والأصهار وذوي القربى لغاية الدرجة الثالثة أو لمن يرخص لهم بالاشتغال بمهنة الوكالة في أعمال الشهر العقاري من الأفراد (وليس الشركات)، الأمر الذي يجبر الجمهور على تعيين محامين لاتخاذ الإجراءات خاصة في ظل عدم وضوحها للأفراد العادية، ويجبرهم على تحمل مصروفات إضافية متمثلة في أتعاب المحامين.
- × تطلب إعادة الرفع المساحي حتى في حالة رفع المساحة لذات العقار من قبل، حيث تُطلب الخرائط المساحية عند القيام بكل تسجيل أو قيد لحق عيني ويجب أن تتم معاينة العقار حتى وإن كان قد تم رفع مساحة العقار من قبل.
- × عدم وجود نظام واضح للفصل في التباينات في الرفع المساحي التي تنشأ نتيجة استخدام أنواع مختلفة من الخرائط في الهيئات المساحية المختلفة، والتباينات التي تظهر بين هذه الخرائط وبين الرفع المساحي في الواقع، حيث تتسبب هذه التباينات في إطالة الوقت اللازم لإتمام هذا الجراء أو إثبات بعض البيانات غير الدقيقة للإسراع من إنهاء الإجراء.
- × صعوبة الحصول على بعض المستندات في الكثير من الأحيان مثل رخصة المباني وشهادة العوائد خاصة إذا كانت هذه الشهادات كانت قد تلفت نتيجة لتعرض أماكن الاحتفاظ بها إلى أحداث شغب أو لقدم هذه الأوراق، كما يصعب في بعض الأحيان الحصول على الأرقام القومية للأشخاص المتوفيين قبل المدى الزمني الذي يشمل نظام الرقم القومي، أو الحصول على رخصة مباني مطابقة في حالة وجود مخالفات بنائية مما يؤدي أيضاً إلى وقف إجراءات التسجيل.

× تكدس الطلبات لدى مكاتب الشهر العقاري حتى في ظل رفع كفاءة المكاتب ومأمورياتها، بالإضافة إلى عدم تفعيل الموقع الإلكتروني وعدم وضوح مدى إمكانية الاستعاضة عن الإجراءات التي يقوم بها الموظفين بالتسجيل من خلال الموقع الإلكتروني^٤.

لكل ما سبق فإننا ننتهي إلى أن إصلاحات ٢٠٢٢ - على الرغم من أهميتها وعلى الرغم من عدم وجود بيانات كافية لمعرفة مدى تأثيرها على عملية تسجيل العقارات المصرية - غير كافية لإحداث الطفرة التي يحتاجها الاقتصاد المصري في تسجيل الثروة العقارية لأنها تنصب أساساً على نظام الشهر العقاري، على الرغم من ضرورة الانتقال إلى نظام السجل العيني (وليس قانون السجل العيني الذي يجب مراجعته مراجعة شاملة في جميع الأحوال). وكذلك لأنها تعتمد أساساً على قيام الأفراد باتخاذ إجراءات التسجيل، وهو الأمر الذي سيؤدي بالضرورة إلى استغراق عملية تسجيل الثروة العقارية المصرية عشرات السنين دون وضوح في المدى الزمني مما يعرقل بالضرورة جهود استفادة الاقتصاد القومي من الثروة العقارية المصرية.

وأخيراً نؤكد على أن قانون السجل العيني لم يحظ بنفس درجة الاهتمام التي طالت قانون الشهر العقاري، فلم يتم مراجعة إجراءات القيد الأولي في السجل العيني وتحديد المشاكل الإجرائية التي تعرقل تنفيذه سواء على مستوى حصر وقيود العقارات أو على مستوى فحص الملكيات وإثباتها أو على مستوى الفصل في الدعاوى والطلبات التي تقدم لتغيير البيانات المثبتة في السجل. كما لم يتم تعديل القانون بعد الحكم بعدم دستورية مادتين مهمتين منه وعلى الأخص المادة المتعلقة باللجنة القضائية التي يقدم لها الطلبات والدعاوى لتغيير البيانات المثبتة في السجل.

^٤ يجب الإشارة هنا إلى السجل المصري الإلكتروني للضمانات المنقولة الذي تقوم عليه الشركة المصرية للاستعلام الائتماني (ايسكور) والذي يقوم بعملية تسجيل الضمانات المنقولة دون أي تدخل بشري من قبل موظفين.

الملحق الأول: الخريطة القانونية لتشريعات التسجيل العقاري في مصر

يرجع أصل الالتزام القانوني بالتسجيل العقاري في مصر إلى القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، والذي تنص المادة ٩٣٤ (فقرة أولى) منه على أنه:

«في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري.»

فوفقاً لهذا النص، يجب على المتعاقدين شهر التصرفات التي تقع على العقار لإتمام هذا التصرف وإلا يكون التصرف سارٍ فقط في مواجهة طرفي التصرف دون العامة، وحتى سريانه بين طرفيه يكون منقوصاً ولا يتيح التنفيذ العيني للعقد. فمثلاً إذا لم يتم شهر التصرف الناقل للملكية اعتبر التصرف غير تام وبالتالي غير سارٍ في مواجهة الغير، كما أن الإخلال به يتيح الطلب بالتعويض فقط، ويلاحظ هنا أن التسجيل كان ينصب على التصرفات وليس على العقار ذاته.

وفي عام ١٩٦٤ اتخذ المشرع قراراً بتغيير النظام المشار إليه أعلاه تغييراً جذرياً لينصب التسجيل على العقارات نفسها وعلى الحقوق العينية الواردة عليها، فتبني قانون السجل العيني والزم - بموجب المادة الأولى منه - الجهة المختصة بإنشاء صحيفة لكل عقار تبين أوصافه وحالته القانونية والحقوق المترتبة عليه وكذلك المعاملات والتعديلات المتعلقة به، على أن يتم تطبيق هذا القانون بشكل تدريجي من خلال قرارات وزارية تحدد الأقسام المساحية التي سيتم تطبيق نظام السجل العيني بها. وقد ألزم القانون الأشخاص بقيد تصرفاتهم على العقارات التي يسري عليها نظام السجل العيني ونص في المادة ٢٦ منه على أن:

«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 قيدها في السجل العيني [...] ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرها.»

يتضح مما سبق أنه يوجد في مصر نظامان للتسجيل العقاري، الأول والأقدم نظام شخصي يقوم على تسجيل التصرفات العقارية منسوبة إلى الأشخاص وذلك وفقاً لقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري (**قانون الشهر العقاري**)، والثاني والأحدث نظام عيني يقوم على حصر العقارات ورفع مساحتها وتسجيلها ثم تسجيل الحقوق والتصرفات الواردة عليها وذلك وفقاً لقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني (**قانون السجل العيني**).

وبالإضافة لهذين القانونين ولائحتيهما التنفيذيتين، يوجد العديد من القوانين والقرارات الأخرى التي تنظم أوجه مختلفة لتسجيل التصرفات العقارية والجهات القائمة على عملية التسجيل أو إحدى مراحلها والرسوم والعاملين والتفتيش الفني وتسعير العقارات والوكالة في أعمال الشهر العقاري وغيرها من القوانين والقرارات التي تؤثر على عملية التسجيل سواء بإضافة اشتراطات أو منح استثناءات.

وعلى الرغم من صدور قانون السجل العيني في عام ١٩٦٤ باعتباره القانون الأمثل لتسجيل العقارات والحقوق الواردة عليه، إلا أن المشرع في عام ١٩٧٩ عند إصدار القانون رقم ٥٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (**قانون المجتمعات العمرانية الجديدة**) لم يعلنها مناطق سجل عيني، بل اكتفى بالنص على إيداع المحررات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الأراضي والمنشآت الواقعة تحت ولايتها في مكاتب الشهر العقاري المختصة على أن يترتب على ذلك الإيداع ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار^٥، وبالتالي سرى قانون الشهر العقاري على هذه المناطق الجديدة.

وفي عام ٢٠١٨، أصدر المشرع قانوناً جديداً - قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨^٦ (**قانون الشهر العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة**) - يضع أحكاماً خاصة للشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة عازفاً مرة أخرى عن تبني نظام السجل العيني في هذه المجتمعات. وبموجب هذا القانون تم إنشاء مأمورية للشهر العقاري (أو أكثر) في كل مجتمع عمراني جديد تختص بشهر المحررات المتضمنة لتصرفات خاصة بعقارات كائنة بنطاق ذلك المجتمع العمراني، وألزم الهيئة بإرسال المحررات المتضمنة لما قامت به من تصرفات إلى مأموريات الشهر

^٥ صدرت قرارات من رئيس مجلس الوزراء ووزير الإسكان تتضارب مع هذا الحكم ونتج عن ذلك عدم تطبيق هذه المادة والامتناع عن إيداع هذه المحررات، وقد تم إلغاؤها بموجب القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة.

^٦ صدرت اللائحة التنفيذية لهذا القانون بموجب قرار وزير العدل رقم ٨٥٤٧ لسنة ٢٠١٨ في أكتوبر ٢٠١٨.

العقاري خلال ٣٠ يوم من تاريخ العمل بالقانون أو ٦٠ يوم من تاريخ التصرف متى تم بعد نفاذ القانون على ألا يترتب على الإرسال ما يترتب على شهر التصرفات. وسمح هذا القانون بأن تكون طلبات الشهر موقعة من قبل المتصرف أو المتصرف إليه، على أن تصدر المأمورية قرارها بشهر المحرر أو رفض الشهر خلال ١٥ يوماً من تاريخ تقديم المستندات. والزم القانون أيضاً المتصرف لصالحهم بتقديم طلبات الشهر خلال مدة زمنية محددة، وفي حالة عدم الالتزام بهذه المدة سمح القانون للهيئة باتخاذ إجراءات شهر التصرفات سواء أن كانت صادرة منها أو من الغير. وأخيراً الزم القانون الهيئة وشركات توزيع الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الجهات المماثلة بعدم نقل المرافق إلى المالك الجديد إلا بعد التأكد من إشهار ملكية مقدم طلب الشهر.

الإصلاحات التشريعية خلال ٢٠٢٢-٢٠٢٣

شهد عام ٢٠٢٢ العديد من الإصلاحات لقانون الشهر العقاري ولائحته التنفيذية^V والتي طالت بالتبعية منظومة الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة. ومن المتفق عليه أن هذه الإصلاحات كانت تهدف إلى تبسيط الإجراءات وتذليل الكثير من العقبات التي تواجه الجمهور عند تسجيل تصرفاتهم العقارية. وبرغم أهمية هذه التعديلات وما تهدف لتحقيقه من تسهيل في نظام الشهر العقاري، إلا أنه من الملفت للنظر أن هذا الإصلاح لم يتطرق مطلقاً لنظام السجل العيني الذبات في الواقع مهملاً وكأنه لم يصدر أصلاً.

وقد وضعت الإصلاحات الجديدة حلولاً للعديد من المشاكل الجسيمة في إجراءات الشهر العقاري مثل ضرورة إثبات تسلسل الملكيات وطول وتعقيد إجراءات الرفع مساحي والتسجيل العقاري وغيرها من المشاكل. وقد تبع ذلك في ٢٠٢٣ بعض التعديلات على اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري في

^V قانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لقانون الشهر العقاري، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري، وقانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لقانون الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن النماذج التي تستخدم عند تقديم طلب الشهر إلى المأمورية المختصة والتي توضح بها البيانات الشخصية للطالب، والمستندات اللازمة لقيود الطلب وفحصه، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن استخدام خريطة الأساس لجمهورية مصر العربية المبين بها إحداثيات طبقات خريطة الأساس من أرض ومبنى وشارع، وذلك داخل كل مأورية من مأوريات الشهر العقاري وفقاً لدائرة اختصاصها، بالتنسيق مع إدارة المساحة العسكرية التابعة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٦ لسنة ٢٠٢٢ بشأن المصاريف الإدارية التي يتم تحصيلها عند تقديم الطلبات وفقاً للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقاري.

المجتمعات العمرانية الجديدة^٨ استهدفت تحفيز وتشجيع الجمهور على اتخاذ إجراءات تسجيل تصرفاتهم العقارية في المجتمعات العمرانية الجديدة. وفيما يلي نستعرض أهم هذه الإصلاحات بمزيد من التفصيل.

× مشكلة إثبات تسلسل الملكية، فقد سمحت إصلاحات ٢٠٢٢ بإثبات الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، أو تقريره بطريق التسجيل، وحددت من ضمن هذه الوقائع الحيازة المصحوبة بسند ولو كان عرفياً متى استمرت الحيازة لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ نشوء الحق وحتى التسجيل، وتوافر شرط حسن النية خلال هذه المدة^٩. كما أدخلت إصلاحات ٢٠٢٢ عدة تعديلات على إجراءات ورسوم تسجيل الوقائع المادية فشملت وضع حدود قصوى على مواعيد تحقيق الواقعة المادية (٣٠ يوم) ومواعيد إصدار القرار في شأن إثبات الواقعة المادية (٧ أيام)، كما شملت تعديل رسوم تحقيق الواقعة المادية من رسم نسبي مقداره ١٪ من قيمة العقار إلى مبلغ محدد لا يزيد على ٥٠٠ جنيه. ومن الجدير بالذكر أيضاً أن الإصلاحات سمحت بإتباع هذه الإجراءات لإثبات ملكية المورث في حالة عدم وجود سند لملكيته.

× مشكلة تعدد البيانات والمستندات المطلوبة لتقديم طلب التسجيل، فقد قلصت إصلاحات ٢٠٢٢ من البيانات والمستندات المطلوبة بحيث أصبح المطلوب تقديمه أربع مستندات (ما يفيد الشخصية والصفة والسلطة، خريطة رسمية رقمية، السند القانوني لطلب التسجيل، وإقرار بالحقوق المقررة على العقار) بدلاً من سبع. ومن أهم ما تم إلغاءه الالتزام بتقديمه البيانات الخاصة بالتكليف والتي كانت تتسبب في قيام موظفي الشهر العقاري بإيقاف عملية التسجيل في حالة عدم سداد الضريبة للقيام بدورهم في الحفاظ على حقوق الدولة، وذلك على الرغم من عدم النص على ذلك في القوانين السارية.

^٨ قرار وزير العدل رقم ٧٣ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة

^٩ يوجد العديد من التساؤلات القانونية حول هذا التعديل، على الأخص إذا كان هذا التعديل ينشئ نوع جديد من أنواع التقادم المكسب للملكية وما إذا كان التسجيل وفقاً للتعديل الجديد يعتبر شرط من شروط اكتساب الملكية، وذلك على عكس المستقر فقهاً وقانوناً أن التقادم يكسب الملكية دون الحاجة للتسجيل وأن التسجيل يهدف فقط إلى إعطاء المالك ورقة رسمية تفيد ملكيته ليتمكن من استخدامها في أغراض أخرى مثل رهن العقار. انظر: حشام الدين كامل الأهواني، طارق جمعة السيد راشد، جابر محجوب على، دور التسجيل في اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في القانون المصري، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، المجلد ٣، العدد ٣، ٢٠٢٢، صفحات (٦٢٧-٦٤٩).

× مشكلة طول الإجراءات وتعقيدها، حيث ألغت إصلاحات ٢٠٢٢ عدداً من خطوات التسجيل من أهمها خطوة التأشير على المحرر بقبول إجراء الشهر قبل التأشير عليه بصلاحيته للشهر، كما ألغت الإلزام بتسليم المحرر مقبول الشهر أو الصالح للشهر لمقدم الطلب وانتظاره لاتخاذ الخطوة التالية، فأصبح على مأمورية الشهر العقاري - بعد الانتهاء من مراجعة المحرر - التأشير عليه بصلاحيته للشهر مباشرة ثم اتخاذ إجراءات التوثيق أو التصديق على التوقعات عليه إذا كان عرفياً. وقد أدخلت إصلاحات ٢٠٢٢ أيضاً حداً أقصى لموعد استكمال مكتب الشهر العقاري لإجراءات الشهر وحدته بسبعة أيام من تاريخ ورود المحرر لمكتب الشهر العقاري والذي حددته أيضاً بأنه اليوم التالي للتوثيق أو التصديق.

× مشكلة الرفع المساحي وتوفير الخرائط، حيث أصدر وزير العدل قرار رقم ٢٣٣٢ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري، وبموجب ذلك القرار تم تعديل المادة ٦ من اللائحة التنفيذية المشار إليها لتسمح لأي من الجهات الرسمية المختصة ذات الصلة بالأعمال المساحية وأي مكاتب مساحية أخرى تكون أعمالها معتمدة من إحدى الجهات الرسمية بمعاونة مأموريات الشهر العقاري في تحديد بيانات العقارات، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها الوزير في قرار منفصل. وفي ذلك السياق أصدر الوزير قرار رقم ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢ بإتاحة خريطة الأساس لجمهورية مصر العربية داخل كل مأمورية من مأموريات الشهر العقاري - ورقياً والكترونياً - بالتنسيق مع إدارة المساحة العسكرية التابعة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة، وحدد الجهات الرسمية المختصة ذات الصلة بالأعمال المساحية التي يجوز لها معاونة مأموريات الشهر العقاري في تحديد بيانات العقار بأنها إدارة المساحة العسكرية ومركز البيانات المكانية التابع لوزارة التخطيط والجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء أو هيئة المساحة، وأضاف إلى أن يجوز التعامل مع أي مكتب مساحي آخر تكون أعماله معتمدة من أي من هذه الجهات. وقد حدد القرار المعايير العامة والفنية لاعتماد المكاتب المساحية الخاصة، ومن ضمنها أن يتم تحميل الرفع المساحي الرقمي بصورته الأصلية مرفقاً به الرفع المساحي الرقمي بعد معالجته من خلال التطبيق الإلكتروني اللازم، وأن يتوافق الرفع المساحي الرقمي مع خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية الصادرة من إدارة المساحة العسكرية من خلال مشروع تكامل البنية المعلوماتية المكانية.

× وأخيراً - وليس آخراً - سمحت الإصلاحات الأخيرة بميكنة الإجراءات وتقديم الطلبات الكترونياً، وإن كانت لم يتم العمل بها بعد.

الملحق الثاني: الجهات المختصة بالتسجيل

يقوم على تنفيذ قانون الشهر العقاري وقانون السجل العيني وقانون الشهر العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة مصلحة الشهر العقاري والتوثيق التابعة لوزارة العدل، كما تقوم الهيئة المصرية العامة للمساحة التابعة لوزارة الري بعملية الرفع المساحي المطلوبة كأحد إجراءات الشهر العقاري والقيود الأولى في السجل العيني. ومؤخراً بدأت هيئة المساحة العسكرية في القيام بدور مهم من خلال إتاحة خرائط مساحية إلكترونية تستخدم نظام الـ WGS-84 وهو نظام رفع مساحي يعتمد على الأقمار الصناعية في تحديد الإحداثيات ويختلف عن النظام الذي تستخدمه الهيئة المصرية العامة للمساحة. وفيما يلي نظرة سريعة على القوانين المنظمة لهذه الجهات.

أولاً - مصلحة الشهر العقاري

نص قانون الشهر العقاري الذي صدر عام ١٩٤٦ على إنشاء مكاتب للشهر العقاري في المديرية والمحافظات على أن تتبع هذه المكاتب وزارة العدل ويتم إدارتها من قبل مكتب شهر عقاري مركزي يتم إنشاؤه في القاهرة. وبموجب القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق **«مصلحة الشهر العقاري»** تم إنشاء مصلحة الشهر العقاري والتوثيق كجهة مركزية تابعة لوزارة العدل وتم نقل تبعية كافة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق لها **«المصلحة»**. ووفقاً لقانون مصلحة الشهر العقاري فإن المصلحة تقوم على تنفيذ كل من قانون الشهر العقاري وقانون التوثيق^{١٠} كما تم إسناد مهمة تنفيذ قانون السجل العيني إلى المصلحة بموجب قانون السجل العيني في ذات العام.

وتتكون المصلحة من أمين عام وأمين عام مساعد يتم تعيينهما من قبل رئيس الجمهورية بناء على اقتراح وزير العدل، وعدد كاف من مديري الإدارات وغيرهم من الأعضاء يتم تعيينهم من قبل وزير العدل. وقد أنشأ قانون مصلحة الشهر العقاري مجلس أعلى للمصلحة يرأسه وكيل الوزارة المختص بشؤون الشهر العقاري وعضوية الأمين العام للمصلحة وثلاثة أعضاء يعينهم وزير العدل.

^{١٠} صادر بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧.

ويختص المجلس أساساً بشؤون العاملين بالمصلحة. ويخضع العاملون في المصلحة للأحكام العامة للتوظيف الحكومي فيما عدا ما نص عليه قانون مصلحة الشهر العقاري، فيسري على العاملين القانون رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الخدمة المدنية إلا فيما يتعارض مع قانون مصلحة الشهر العقاري. ويخضع العاملون أيضاً لنظام حوافز صادر بموجب قرار وزير العدل رقم ١٤٩٥ لسنة ١٩٨٦ كما ينتفع العاملون بالمصلحة وأسرهم بصندوق الخدمات الصحية والاجتماعية المنظم بموجب قرار وزير العدل رقم ٣٣٢٢ لسنة ١٩٨٦.

وقد أنشأ قانون مصلحة الشهر العقاري إدارة للتفتيش الفني على أعمال أعضاء المصلحة والموظفين الإداريين بها، وألزم وزير العدل بإصدار لائحة تفتيش بناء على اقتراح رئيس المصلحة. وحسب المعلومات المتاحة صدرت لائحان للتفتيش، الأولى في عام ١٩٦٤ بموجب قرار وزير العدل رقم ٦٤ والثانية في عام ١٩٦٦ بموجب قرار وزير العدل رقم ٢١٦، ولم يتم تعديل أي من اللائحتين.

ومن الجدير بالذكر أنه على الرغم من إسناد مهمة تنفيذ قانون السجل العيني لمصلحة الشهر العقاري منذ عام ١٩٦٤ إلا أنه لم يتم إنشاء مركز لتدريب العاملين على القانون الجديد إلا في عام ١٩٧٥ وذلك بموجب قرار وزير العدل رقم ٩٣٤ ولم يتم تنظيم التحاق العاملين به إلا في عام ١٩٧٦ وذلك بموجب قرار وزير العدل رقم ٣٤١.

ثانياً - الهيئة المصرية العامة للمساحة

تأسست مصلحة المساحة كمصلحة عمومية في القرن التاسع عشر، وفي ١٩٧١ تم تحويلها إلى هيئة عامة وسميت بالهيئة المصرية العامة للمساحة ثم تم إعادة تنظيمها بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٨٢٧ لسنة ١٩٧٥، وتم اعتبارها هيئة اقتصادية بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٨٦ لسنة ٢٠٠٠ (هيئة المساحة). ووفقاً لقرار إعادة تنظيم هيئة المساحة فإنها تتبع وزير الري ويتولى إدارتها مجلس إدارة من ضمن أعضائه أمين عام الشهر العقاري ومدير إدارة المساحة العسكرية.

ومن الاختصاصات الأساسية المنصوص عليها في قرار إعادة تنظيم الهيئة إنشاء شبكات الثوابت الأرضية الأساسية في الدولة وإنشاء الخرائط الطبوغرافية الأساسية للدولة والخرائط التفصيلية الأساسية ذات المقاييس الكبيرة للأراضي الزراعية والمدن ومراجعة الخرائط الأساسية بصفة دورية منتظمة لإدخال المستجدات والملكيات التي تستحدث بالطبيعة بعد تاريخ إنشائها، ويضاف إلى الاختصاصات الأساسية بعض الخدمات التي قد تؤديها هيئة المساحة للغير نظير تحصيل تكاليف تأديتها، ومن ضمن هذه الخدمات «تنفيذ المراحل المساحية

وبحث الملكيات التي يستلزمها تنفيذ قانون السجل العيني وقوانين الإصلاح الزراعي وأعمال الشهر العقاري». ومن الجدير بالذكر أن الباب الثالث¹¹ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني ينظم قيام هيئة المساحة بإعداد الخرائط والدفاتر وحصر الوحدات العقارية ويشمل ذلك إعداد وتجهيز دفاتر مساحة الملكية وكيفية فحص الملكيات والحقوق العينية على الوحدات العقارية.

وقد أصدر وزير المالية قرار رقم ١٠٠ في عام ١٩٤٦¹² بتنظيم العلاقات بين مصلحة المساحة ووزارة العدل فيما يختص بتنفيذ قانون الشهر العقاري. ووفقاً لهذا القرار فإن أقلام الاستعلامات التابعة لمصلحة المساحة تكون خاضعة لرقابة مصلحة المساحة فيما يتعلق بالأعمال الهندسية والأعمال القانونية للشهر وما يرتبط بالأخيرة من أعمال أخرى.

ثالثاً - جهات أخرى تقوم بأعمال المساحة

في مارس ٢٠٢٢ أصدر وزير العدل قرار رقم ٢٣٣٢ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري، وبموجب ذلك القرار تم تعديل المادة ٦ من اللائحة التنفيذية المشار إليها لتسمح لأي من الجهات الرسمية المختصة ذات الصلة بالأعمال المساحية وأي مكاتب مساحية أخرى تكون أعمالها معتمدة من إحدى الجهات الرسمية بمعاونة مأموريات الشهر العقاري في تحديد بيانات العقارات، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها الوزير في قرار منفصل.

وقد أصدر الوزير قرار رقم ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢ بإتاحة خريطة الأساس لجمهورية مصر العربية داخل كل مأمورية من مأموريات الشهر العقاري - ورقياً والكترونياً - بالتنسيق مع إدارة المساحة العسكرية التابعة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة، وحدد الجهات الرسمية المختصة ذات الصلة بالأعمال المساحية التي يجوز لها معاونة مأموريات الشهر العقاري في تحديد بيانات العقار بأنها إدارة المساحة العسكرية ومركز البيانات المكانية التابع لوزارة التخطيط والجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء أو هيئة المساحة مع النص على جواز التعامل مع أي مكتب مساحي آخر تكون أعماله معتمدة من أي من هذه الجهات. وقد حدد القرار المعايير العامة والفنية لاعتماد المكاتب المساحية الخاصة، ومن ضمنها أن يتم تحميل الرفع المساحي الرقمي بصورته الأصلية مرفقاً به الرفع المساحي الرقمي

¹¹ من المادة ٢٣ وحتى ٨٢ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني.

¹² يلاحظ أنه لم يستدل على قرارات وزارية لاحقة منشورة تعدل هذا القرار أو تلغيه أو تحدته بعد إصدار قانون السجل العيني.

بعد معالجته من خلال التطبيق الإلكتروني اللازم، وأن يتوافق الرفع المساحي الرقمي مع خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية الصادرة من إدارة المساحة العسكرية من خلال مشروع تكامل البنية المعلوماتية المكانية.

رابعاً - صندوق السجل العيني

بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨ تم إنشاء صندوق بوزارة العدل سمي بـ **(صندوق السجل العيني)**، وخصصت موارده لتنفيذ وتمويل جميع الأعمال اللازمة لتطبيق نظام السجل العيني. وحددت اختصاصات الصندوق بوضع الخطة العامة لتطبيق نظام السجل العيني على مستوى الجمهورية وتحديد المدة اللازمة لتنفيذها، ووضع البرامج التفصيلية لتنفيذ هذه الخطة في كل سنة على حدة والعمل على توفير الامكانيات اللازمة لذلك، واقتراح الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العيني وتاريخ بدء سريانه عليها قبل اصدار القرارات الوزارية الخاصة بذلك، ومتابعة الأعمال التي تقوم بها مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والهيئة المصرية العامة للمساحة في مجال تطبيق نظام السجل العيني، وابداء الرأي في المسائل التي يحيلها إليه وزير العدل والري مما يتصل بنظام السجل العيني، على أن تعتمد قرارات مجلس إدارة الصندوق من وزير العدل.

وتتكون موارد الصندوق من حصيلة المبالغ الناتجة عن تطبيق قانون السجل العيني والاعتمادات التي تخصص في موازنة وزارة العدل لتنفيذ نظام السجل العيني وحصيلة رسوم تفرض على ملاك الأراضي الزراعية والعقارات المبنية يعادل قيمة الضريبة الأصلية المفروضة على كل منها في سنة ونصف وحصيلة رسم يفرض لمرة واحدة على ملاك الأراضي الفضاء الداخلة في نطاق المدن بواقع جنيهين عن كل مائتي متر مربع أو كسورها.

وقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٠١ لسنة ١٩٧٩ بتشكيل مجلس إدارة الصندوق، ووفقاً لهذا القرار يتكون المجلس من سبعة أعضاء: وكيل أول وزارة العدل (رئيس)، ووكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقاري، ومستشار من مجلس الدولة يختاره رئيس المجلس، ووكيل الوزارة مدير هيئة المساحة للخدمات المساحية ونزع الملكية، وأحد وكلاء وزارة المالية، ووكيل الوزارة الأمين العام المساعد لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق لشئون السجل العيني، ووكيل الوزارة مدير هيئة المساحة لشئون الخرائط.

الملحق الثالث:

القوانين والقرارات المنظمة لعملية التسجيل العقاري

نظام الشهر العقاري

ينظم قانون الشهر العقاري عملية شهر المحررات التي تنطوي على تصرفات متعلقة بعقارات والتي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها، وذلك مثل القانون المدني الذي يتطلب شهر كافة التصرفات العقارية سواء انطوت على حقوق عينية أصلية أو تبعية، والأحكام المقررة لأي من هذه التصرفات، وكذلك الوقائع المنشئة أو الناقلة أو المقررة لحق عيني أصلي. ويتم شهر المحررات في مكاتب الشهر العقاري التي يقع العقار محل المحرر في دائرة اختصاصها (اختصاص مكاني) ويتم إعداد فهارس هجائية للمحررات التي تم شهرها تنظم بأسماء أصحاب التصرف. وقد اعتمد القانون في تحريك هذه العملية على قيام صاحب الشأن بتقديم طلب لشهر المحرر المتضمن للتصرف، واشترط لاستيفاء الطلب تقديم خريطة رسمية رقمية مبيناً بها بيانات وإحداثيات العقار وكذلك تقديم سند الملكية الذي يجب أن يكون محرر سبق شهره. وفي حالة عدم وجود هذا المحرر أتاح القانون نسب سند الملكية إلى إحدى الوقائع التي وردت في القانون (مثل الحيازة المكسبة للملكية) على أن يتم التحقق من الواقعة من خلال مأمورية الشهر خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم الطلب. وبعد الانتهاء من مراجعة المحرر يتم التأشير عليه بالصلاحيية للشهر ثم توثيقه (أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه إذا كانت عرفية) ثم يتم استكمال إجراءات الشهر خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى المكتب^{١٣}.

نظام السجل العيني

أما قانون السجل العيني فيتبع فكراً مختلفاً تماماً. فهو يهدف إلى مسح وتسجيل كافة الأراضي المصرية وتحديد الملكيات القائمة وقت المسح للأراضي والوحدات العقارية التي تم مسحها على أن يتم تسجيل وصف وحدود وملكية كل عقار في صحيفة مخصصة له على أن يتم تسجيل المعاملات القانونية اللاحقة على العقار - مثل البيع والرهن - في ذات الصحيفة دون الحاجة لإعادة رفع مساحة العقار. ويعتمد هذا النظام أساساً على الدولة في تحريك عملية مسح العقارات وتسجيلها باعتبارها ثروة قومية.

^{١٣} تم إضافة الحد الأقصى للمدة الزمنية المتاحة لمأمورية الشهر العقاري للتحقق من الواقعة والحد الأقصى للمدة الزمنية المتاحة لإنهاء إجراءات الشهر بموجب القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لقانون الشهر العقاري، وذلك في مارس من عام ٢٠٢٢.

ووفقاً لقانون السجل العيني تتم عملية التسجيل على مرحلتين:

مرحلة القيد الأولى: في هذه المرحلة تقوم الدولة - من خلال وزارة العدل - بتحديد الأقسام المساحية التي سيسري عليها نظام السجل العيني، فيتم حصر العقارات في هذه الأقسام، ويتم دعوة الجمهور لتقديم المستندات التي تؤيد حقوقهم العينية على هذه العقارات. وتقوم مكاتب الشهر العقاري المختصة بإنشاء صحيفة لكل عقار في الأقسام المحددة وفحص المستندات المقدمة من الجمهور وقيد الحقوق. ويراعي في هذه المرحلة أن القانون يتطلب، متى كان سبب اكتساب الملكية تصرفاً أو حكماً، أن يكون قد تم شهره مسبقاً مع إمكانية اثبات الاتفاقات من خلال استثمارات تسوية في أحوال معينة.

مرحلة قيد التصرفات اللاحقة حيث يقوم الأفراد بتقديم طلبات قيد تصرفات بعدما تم قيد العقار قيداً أولاً وأصبح له صحيفة عقارية.

ويتبنى قانون السجل العيني عدة مبادئ من أهمها مبدأي المشروعية والقوة المطلقة، حيث تتم مراجعة سابقة لكافة المستندات التي يجري القيد بمقتضاها حتى لا يقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وكل بيان مسجل في السجل العيني يعتبر ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق بسند الملكية بعد مضي مواعيد الطعن المنصوص عليها.

وقد حكم بعدم دستورية عدة مواد أساسية في قانون السجل العيني ولم يتم استبدالها لاحقاً، ففي عام ٢٠١٨ حكم بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون والتي كانت تنص على تشكيل لجنة قضائية في كل قسم مساحي تختص - دون غيرها - بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بالقانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني. وقد حكم بعدم دستورتها لأن اللجنة وفقاً لتشكيلها المنصوص عليه في القانون يغلب عليها العنصر الإداري، ويستتبع ذلك فقدان الأعضاء غير القضائيين لضمانات الحيطة والاستقلال اللازم توافرها في القاضي، كما أن المشرع أعطى هذه اللجنة دون غيرها سلطة الفصل في المنازعات القضائية وهو ما لا يجوز، وأخيراً لا تعتبر القرارات الصادرة عن هذه اللجنة أحكام قضائية، بل تعتبر قرارات إدارية لأنها صدرت عن لجنة إدارية^{١٤}. وفي ذات الإطار تم الحكم بعدم دستورية المادة ٢٤ وبسقوط المادة ٢٣ من قانون السجل العيني.

^{١٤} حكم المحكمة الدستورية العليا بالجلسة المنعقدة في ٢ يونيو سنة ٢٠١٨ في القضية المقيدة بجداول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية «دستورية» والمنشور في الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكرر (ط) في ٦ يونيو سنة ٢٠١٨.

كما حكم بعدم دستورية المادة ٣٧ من قانون السجل العيني^{١٥} والتي كانت تحظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل، وذلك لإخلال النص «بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية [فيقيم] فيما بين الحقوق العينية الأصلية تمييزاً من جهة أسبابها [دون] الاستناد إلى أسس موضوعية تقتضيها طبيعة القيد في السجل العيني». وقد حكم في هذا الإطار أيضاً بسقوط المادة ٣٨ من قانون السجل العيني.

القوانين والقرارات الأخرى المؤثرة على شهر التصرفات العقاري

قرارات رئيس الجمهورية بتخصيص أراضي الدولة

يتم تخصيص أراضي الدولة الصحراوية للجهات المختلفة وفقاً للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية («قانون الأراضي الصحراوية») والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ في شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملك الدولة الخاصة («قانون أملاك الدولة») ولائحتهما التنفيذية، ووفقاً لهذه القوانين يصدر رئيس الجمهورية قرارات بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية التي لا يجوز تملكها، والمناطق التي تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضي ومناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق السياحية ومناطق التنمية الصناعية. ويجب أن يتم إيداع هذه القرارات (باستثناء القرارات التي تحدد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية) في مكاتب الشهر العقاري بدون رسوم، ويترتب على هذا الإيداع الآثار القانونية للشهر.

ووفقاً لقانون أملاك الدولة تتولى كل من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (**هيئة التعمير**) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (**هيئة المجتمعات**) والهيئة العامة للتنمية السياحية (**هيئة التنمية السياحية**) والهيئة العامة للتنمية الصناعية (**هيئة التنمية الصناعية**) إدارة واستغلال والتصريف في الأراضي المخصصة لها.

تصرفات الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

جاء قانون الأراضي الصحراوية خالياً من أي نص صريح يلزم هيئة التعمير بإيداع المحررات المتضمنة لتصرفاتها في الأراضي التابعة لها في الشهر العقاري، ولكن

^{١٥} حكم المحكمة الدستورية العليا بالجلسة المنعقدة في ٦ يونيو سنة ١٩٩٨ في القضية المقيدة بداول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٢ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» والمنشور في الجريدة الرسمية - العدد ١٥ (تابع) في ١٨ يونيو سنة ١٩٩٨.

ظهر هذ النص في اللائحة التنفيذية، فتنص المادة ٤٢^{١٦} من اللائحة التنفيذية لقانون الأراضي الصحراوية على أن يتم إيداع المحررات المتضمنة تصرف هيئة التعمير في الأراضي الصحراوية والمحررات الخاصة بالاعتداد بالملكية وفقاً لقانون الأراضي الصحراوية^{١٧} في الشهر العقاري، ويترتب على الإيداع ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار، وتسلم صور تلك المحررات إلى ذوي الشأن.

ومن ناحية أخرى فإنه - وفقاً للمادة ١٣ من قانون الأراضي الصحراوية - يجب أن تشمل قواعد تصرف هيئة التعمير في الأراضي الخاضعة لذلك القانون «ما يكفل منح الحماية في هذه الأراضي وحصول الهيئة على مستحقاتها والمشاركة في فروق الأسعار في حالة التصرف في الأراضي بما يغطي نصيبها في المرافق الأساسية التي أقامتها الدولة»، وإذا لم يتم المتصرف إليه من قبل هيئة التعمير باستصلاح الأرض المبيعة واستزراعها خلال المواعيد وطبقاً للبرنامج والشروط المحددين في العقد كان للهيئة - وفقاً للمادة ١٦ من قانون الأراضي الصحراوية - اتخاذ عدة إجراءات ضد المتصرف إليه بما في ذلك استرداد الأرض. ويحظر القانون أيضاً التصرف في الأراضي المبيعة من قبل هيئة التعمير أو تقرير أي حق عيني أصلي أو تبعية عليها أو تمكين الغير منها إلا بعد استصلاحها أو استزراعها أو موافقة مجلس إدارة الهيئة على التصرف قبل الاستصلاح والاستزراع للأسباب التي يقدرها بعد ضمان حصول الهيئة على كامل حقوقها، ويقع باطلاً كل إجراء يخالف ذلك، ولا يجوز شهره.

تصرفات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

كانت المادة ٢٦ من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة تلزم بإيداع المحررات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات في الأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة في مكتب الشهر العقاري المختص، وكانت تنص أيضاً على أن يترتب على الإيداع ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار. ومن ناحية أخرى تحظر المادة رقم ١٥ من ذات القانون على كل من تملك أرضاً أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد التصرف فيها بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوي

^{١٦} وفقاً لآخر تعديل لها بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٥٧ لسنة ١٩٩٥

^{١٧} يحتوي قانون الأراضي الصحراوية ولائحته التنفيذية على تنظيم للاعتداد بالملكيات التي نشأت قبل العمل بالقانون سواء عن طريق التخصيص من قبل جهات حكومية، وتضع اللائحة التنفيذية شروط الاعتداد بالملكية وكيفية ومواعيد إخطار الجهة المختصة بالملكية والمستندات الواجب تقديمها وتنظيم لعملية فحص المستندات والملكيات حتى إصدار محرر الاعتداد بالملكية الذي يتم شهره في خطوة لاحقة

الشأن، ونصت على بطلان كل تصرف يخالف هذا الحظر. وعدم جواز شهره، مع حفظ حق الهيئة في الرجوع على المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى.

وقد أصدر رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٤ لسنة ١٩٩٥ قراراً في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة المجتمعات وتنص المادة ٤٠ منه على ألا «يتم تحرير عقود بيع نهائية بالنسبة للأراضي والعقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار، وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت الجدية في تنفيذ مشروعه بالنسبة لأراضي المناطق الصناعية أو البناء بالنسبة لأراضي الإسكان والزراعة بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر»، وتنص المادة ٣٩ من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات رقم ٣ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة العقارية المعدلة لسنة ٢٠٠٠ الخاصة بهيئة المجتمعات والأجهزة التابعة لها على ذات الأحكام مع السماح للجنة الثلاثية المنصوص عليها في القرار بتحرير عقود نهائية استثناءً من القاعدة العامة بعد التأكد من توافر شرط سداد كامل الثمن. كما سمحت ذات المادة للجنة الثلاثية بتحرير عقود نهائية لقطع الأراضي الفضاء أو المقام عليها مباني التي يتم التصرف فيها من قبل المخصص له الأرض للعملاء وفقاً للقواعد التي تقررها اللجنة العقارية الرئيسية وذلك فيما يتعلق المساحات الكبيرة المخصصة للمشروعات السكنية.

وقد تم إلغاء المادة ٢٦ من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة في عام ٢٠١٨ بموجب قانون الشهر العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة، وتم وضع حكم جديد بالمادة ٣ من القانون الأخير تلزم هيئة المجتمعات بإرسال المحررات المتضمنة ما قامت به من تصرفات في شأن الأراضي والمنشآت إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة خلال وقت معين، على ألا يترتب على الإرسال ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار.

ومن الجدير بالذكر أيضاً أن المادة ١٥ من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة حظرت التصرف في أي عقار يقع في مجتمع عمراني جديد تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته، ونصت على بطلان كل تصرف يخالف هذا الحظر وعدم جواز شهره.

تصرفات هيئة التنمية السياحية

جاء كل من قانون الأراضي الصحراوية وقانون أملاك الدولة خالياً من نص صريح يلزم هيئة التنمية السياحية بإيداع المحررات المتضمنة لتصرفاتها في الأراضي التابعة لها في الشهر العقاري، كما جاء قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٤ لسنة ١٩٩١ بتنظيم الهيئة العامة للتنمية السياحية وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٨ لسنة

١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصريف في الأراضي المخصصة لهيئة التنمية السياحية (**قواعد التصريف في الأراضي السياحية**) خالين أيضاً من ذات الأحكام.

وإذا ثبت عدم جدية الشركة صاحبة المشروع السياحي وتقاعسها عن الوفاء بالتزاماتها التعاقدية فيعتبر العقد المبرم معها مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو صدور حكم قضائي وتسترد الأرض وما عليها بالطريق الإداري وذلك وفقاً للمادتين ٨٥٧ من قواعد التصريف في الأراضي السياحية.

تصرفات الهيئة العامة للتنمية الصناعية

وفقاً للمادة ٢٨ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية (**قانون هيئة التنمية الصناعية**) والمادة ٣٢ من لائحته التنفيذية، لا تنتقل ملكية - أي لا يتم تسجيل عقود - الأراضي التي يتم التصريف فيها من قبل هيئة التنمية الصناعية بالبيع (أو الإيجار المنتهي بالتملك) إلا بعد سداد كامل الثمن وبدء الإنتاج الفعلي. ويجب أن يتضمن عقد البيع نصوصاً بهذه الأحكام. أما بالنسبة للإيجار والترخيص بالانتفاع فلم ينص القانون على ثمة شروط تمنع المتصرف إليه من شهر هذه العقود فور توقيعها، ومن الجدير بالذكر أنه وفقاً للقانون المدني وقانون الشهر العقاري يجب تسجيل عقود الانتفاع، وعقود الإيجار التي تزيد مدتها على تسع سنوات، وذلك حتى تصبح هذه العقود نافذة في مواجهة الغير وحتى يتمكن المتصرف إليه من رهن حق الانتفاع.

وبالإضافة إلى القيود المنصوص عليها في القانون على تسجيل عقود التصريف، هناك أحكام أخرى في قانون هيئة التنمية الصناعية ولائحته التنفيذية تحمي حقوق الدولة أبرزها المادة ٣٥ من القانون التي تعطي هيئة التنمية الصناعية حق فسخ العقد في حالات محددة في القانون مثل عدم البدء في تنفيذ المشروع وتغيير الغرض من استخدام العقار ومخالفة شروط العقد والترخيص. وبالنسبة لإمكانية تغيير الغرض تتطلب المادة ٣٣ من القانون الحصول على موافقة كتابية من الهيئة، وسداد المبالغ المحددة في اللائحة التنفيذية وهي - وفقاً للمادة ٤٤ منها - ٥٠% من الفارق بين القيمة التي تحصل بها المتصرف إليه على العقار والقيمة السوقية في تاريخ تقديم الطلب وفقاً لما تحدده لجنة التسعير. ويؤكد هذا النص على مبدأ عدم انتقال الملكية إلا في حالة سداد كامل الثمن وبدء التشغيل الفعلي. كذلك يتضح من المادة ٣٥ من القانون أنه لا يجوز للمتصرف إليه ترتيب أي حق عيني على العقار بغير الموافقة الكتابية المسبقة من الهيئة وقبل انتقال الملكية له.

قانون البناء

تحدد المادة ٦٦^{١٨} من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ العقارات التي لا يجوز التصرف فيها وبالتالي لا يجوز شهر التصرفات عليها وهذه العقارات هي وحدات مباني أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانوناً، وأماكن إيواء السيارات المرخصة إذا كان يقصد من التصرف تغيير الغرض المرخص به، والعقارات التي يقصد من التصرف فيها تغيير الغرض المرخص به قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ومن الجدير بالذكر أنه - باستثناء ما هو مذكور في الفقرة السابقة - لا يمنع قانون البناء ولائحته التنفيذية شهر محررات تصرف في عقارات مخالفة وبالتالي لا يوجد في هذا القانون أو لائحته التنفيذية ما يلزم الشهر العقاري بالتأكد من عدم وجود مخالفات بنائية أو التصالح عليها أو ما يلزم الشهر العقاري بإجراء مطابقة بين الرخصة والواقع.

قانون ضريبة على الدخل وقانون الضرائب على العقارات المبنية

تخضع التصرفات العقارية لضريبة تساوي ٢,٥٪ من إجمالي الإيرادات الناتجة عن التصرف، وذلك وفقاً للمادة رقم ٤٢ من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥. ووفقاً للفقرة الثالثة من هذه المادة فإن المتصرف هو الشخص الملتزم بسداد هذه الضريبة دون المشتري. وكانت الفقرة الرابعة من ذات المادة تلزم مكاتب الشهر العقاري بالامتناع عن شهر التصرف ما لم يقدم صاحب الشأن ما يفيد سداد الضريبة على العقار محل التصرف وذلك على الرغم من أن الملتزم بالضريبة هو المتصرف وليس المشتري، وقد تم إلغاء هذه المادة بموجب القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢١.

وتخضع العقارات أيضاً لضريبة على العقارات المبنية وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، وقد ألغى هذا القانون العمل بنظام العوائد الذي كان معمولاً به وفقاً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤. ومن الجدير بالذكر أن هذا القانون جاء خالياً من أي التزام على مصلحة الشهر العقاري بالامتناع عن شهر المحررات المتعلقة بعقارات لم يتم سداد الضريبة عنها.

^{١٨} وتنص المادة ١٤٥ من اللائحة التنفيذية للقانون على ذات الحكم.

القوانين والقرارات المتعلقة بالعاملين ونظم إثابتهم والمزايا الممنوحة لها

أجاز قانون الرسم الإضافي بعد تعديله في ١٩٨٥ لوزير العدل إصدار قرار بتخصيص ما لا يزيد من ٥٠٪ من حصيله الرسم الإضافي لصرف حوافز للعاملين بمصلحة الشهر العقاري وتمويل الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين وأسره من خلال صندوق ينشأ بوزارة العدل لهذا الغرض. وقد أصدر وزير العدل القرار رقم ٢٧٤٩ لسنة ١٩٨٥ في هذا الشأن، كما أصدر القرار رقم ١٤٩٥ لسنة ١٩٨٦ بنظام الحوافز للعاملين بمصلحة الشهر العقاري^{١٩} والقرار رقم ٣٣٢٢ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بالشهر العقاري.

وبالإضافة إلى ما سبق فإن المادة ١٩ من قانون رسوم الشهر بعد تعديله بموجب القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ تخصص نسبة ٥٪ من حصيله رسوم التوثيق والشهر لصندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بالشهر العقاري.

القوانين والقرارات المنظمة لعملية التسجيل العقاري

نوع التشريع	رقمه	سنة صدوره	وصفه
قانون	١١٤	١٩٤٦	بتنظيم الشهر العقاري، المعدل بموجب قانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧، والقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٠، والقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٦، والقانون رقم ٨٢ لسنة ١٩٥٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٥٧، والقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤، والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦، والقانون رقم ٢٢٣ لسنة ١٩٩٦، والقانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠، والقانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢١، والقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.
مرسوم	٢	١٩٤٦	اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري، المعدلة بموجب قرار رئيس الجمهورية المتحدة رقم ١٩٥٥ لسنة ١٩٦٣، وقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦، وقرار وزير العدل رقم ٣٠٠٣ لسنة ١٩٧٩، وقرار وزير العدل رقم ٩٣١٠ لسنة ٢٠٢٠، وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢.

^{١٩} لم تتمكن من الحصول على نسخة منه لمراجعته.

قانون	١٧٠	١٩٦٠	باستثناء بعض البنوك وهيئات التأمين والوكالات التجارية من بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقاري
قانون	١٤٢	١٩٦٤	بنظام السجل العيني
قانون	٢٤	١٩٦٨	بشأن تنظيم الوكالة في أعمال الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٧٥١	١٩٦٨	بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٨ بشأن تنظيم الوكالة في أعمال الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٨٢٥	١٩٧٥	اللائحة التنفيذية لقانون نظام السجل العيني
قرار وزير العدل	١٠٢١	١٩٧٦	بنماذج طلبات الشهر
قانون	٢٧	٢٠١٨	في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة المعدل بموجب القانون رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٢
قرار وزير العدل	٨٥٤٧	٢٠١٨	اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، المعدل بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ وقرار وزير العدل رقم ٧٣ لسنة ٢٠٢٣
قرار وزير العدل	٢٣٣٤	٢٠٢٢	بشأن النماذج التي تستخدم عند تقديم طلب الشهر إلى المأمورية المختصة والتي توضح بها البيانات الشخصية للطالب، والمستندات اللازمة لقيده الطلب وفحصه

القوانين والقرارات المنظمة للجهات المختصة بالتسجيل أو إحدى مراحل

نوع التشريع	رقمه	سنة صدوره	وصفه
قانون	٥	١٩٦٤	بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٦٤	١٩٦٤	بشأن لائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٦٥	١٩٦٤	باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٢١٦	١٩٦٦	بشأن لائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٧٧٧	١٩٧٤	بتنظيم ادارة الترجمة بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٩٣٤	١٩٧٥	بإنشاء مركز التدريب على أعمال السجل العيني ^{٢٠} ، المعدل بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٣ لسنة ٢٠١٦
قرار وزير العدل	٣٤١	١٩٧٦	في شأن الدراسة في مركز التدريب على أعمال السجل العيني، المعدل بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٣ لسنة ٢٠١٦
قانون	٥٦	١٩٧٨	بإنشاء صندوق السجل العيني
قرار رئيس الجمهورية	٤٠١	١٩٧٩	بتشكيل مجلس ادارة صندوق السجل العيني وبيان القواعد التي يسير عليها
قرار وزير العدل	٤٥٣٣	١٩٩٦	بتعديل بعض احكام لائحة محفوظات وزارة العدل
قرار وزير العدل	٨٣٤٩	٢٠٠٧	بتعديل بعض احكام لائحة محفوظات وزارة العدل
قرار وزير العدل	٢٣٣٥	٢٠٢٢	بشأن استخدام خريطة الأساس لجمهورية مصر العربية المبين بها إحداثيات طبقات خريطة الأساس من أرض ومبنى وشارع، وذلك داخل كل مأمورية من مأموريات الشهر العقاري وفقاً لدائرة اختصاصها، بالتنسيق مع إدارة المساحة العسكرية التابعة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة.

^{٢٠} لم تتمكن من الحصول على نسخة من هذا القرار.

القوانين والقرارات الأخرى المؤثرة على إمكانية شهر بعض التصرفات العقارية

نوع التشريع	رقمه	سنة صدوره	وصفه
قانون	٢٤	١٩٦٨	بشأن تنظيم الوكالة في أعمال الشهر العقاري والتوثيق
قرار وزير العدل	٧٥١	١٩٦٨	بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون ٢٤ لسنة ١٩٦٨ بشأن تنظيم الوكالة في أعمال الشهر العقاري والتوثيق
قانون	٥٩	١٩٧٩	في شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والقانون رقم ٨٦ لسنة ١٩٩٧ والقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٨ والقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨.
قانون	١٤٣	١٩٨١	في شأن الأراضي الصحراوية المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤، والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٨٨، والقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩١، والقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٥، والقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٩٦.
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي	١٩٨	١٩٨٢	بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية، والمعدل بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٣٠٥ لسنة ١٩٨٣، وقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٦، والقرار الوزاري رقم ١٣٩ لسنة ١٩٩٠، وقرار وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي رقم ٣٠٥ لسنة ١٩٩٠، وقرار وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي رقم ١٢٣٠ لسنة ١٩٩٠، وقرار وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي رقم ٣٠٥ لسنة ١٩٩٠، وقرار وزارة الزراعة رقم ١٠٥٧ لسنة ١٩٩٥.
قرار رئيس الجمهورية	٣٧٤	١٩٩١	بتنظيم الهيئة العامة للتنمية السياحية، المعدل بقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٣٤ لسنة ٢٠٢١
قرار رئيس مجلس الوزراء	٢٩٠٤	١٩٩٥	في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
قرار رئيس مجلس الوزراء	٢٩٠٨	١٩٩٥	في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة العامة للتنمية السياحية، المعدل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٢٦ لسنة ٢٠٠٥

<p>بإصدار اللائحة العقارية المعدلة لسنة ٢٠٠٠ الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها، والمعدل بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٣٤٧ لسنة ٢٠٠٢، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٠٣، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٠٤، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٣١٢ لسنة ٢٠٠٥، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٠</p>	٢٠٠١	٣	قرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
<p>بإصدار قانون الضريبة على الدخل، المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ٢٠١٢، والقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣، والقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠١٧، والقانون رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٨، والقانون رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٨، والقانون رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٨، والقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٢٠، والقانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠، والقانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٢٠، والقانون رقم ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٠، والقانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢١.</p>	٢٠٠٥	٩١	قانون
<p>بإصدار قانون البناء، والمعدل بالقانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٥</p>	٢٠٠٨	١١٩	قانون
<p>بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون البناء، والمعدل بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠١٣، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٤، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٧٧٤ لسنة ٢٠١٤، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٢٩٦ لسنة ٢٠٢١، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١، وقرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٩٥٤ لسنة ٢٠٢٢</p>	٢٠٠٩	١٤٤	قرار وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
<p>بإصدار قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية</p>	٢٠١٨	٩٥	قانون
<p>بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية</p>	٢٠٢١	١٩٨	قرار وزارة التجارة والصناعة

القوانين والقرارات المتعلقة بالعاملين ونظم إثباتهم والمزايا الممنوحة لها

نوع التشريع	رقمه	سنة صدوره	وصفه
قرار وزير العدل	٢٧٤٩	١٩٨٥	بتخصيص ٥٠% من حصيله الرسم الاضافي على أعمال الشهر العقاري المنصوص عليها بالجدول المرافق للقانون ٨ لسنة ١٩٨٥ وذلك لصرف حوافز
قرار وزير العدل	١٤٩٥	١٩٨٦	بنظام الحوافز للعاملين بمصلحة الشهر العقاري، المعدل بقرار وزير العدل رقم ٦٥٩٩ لسنة ١٩٨٦، وقرار وزير العدل رقم ٧١٥٨ لسنة ١٩٨٨، وقرار وزير العدل رقم ٦٥٣٥ لسنة ١٩٩٠، وقرار وزير العدل رقم ٢١١٢ لسنة ١٩٩١. ^١
قرار وزير العدل	٣٣٢٢	١٩٨٦	بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بالشهر العقاري، المعدل بموجب قرار وزير العدل رقم ٧٥٨٦ لسنة ١٩٨٧، وقرار وزير العدل رقم ٦٣٠٧ لسنة ١٩٩١، وقرار وزير العدل رقم ٢٠٦٩ لسنة ١٩٩٣، وقرار وزير العدل رقم ١٥٣٢ لسنة ١٩٩٥، وقرار وزير العدل رقم ٦٠٢ لسنة ١٩٩٧، وقرار وزير العدل رقم ١٠٠٢ لسنة ١٩٩٨، وقرار وزير العدل رقم ٩٨٩٠ لسنة ٢٠١٢.
قانون	٨١	٢٠١٦	بإصدار قانون الخدمة المدنية، المعدل بموجب القانون رقم ١٣٥ لسنة ٢٠٢١

^١ لم تتمكن من الحصول على نسخ من هذه القرارات.

الملحق الرابع: الرسوم والمصاريف

يتم تحميل إجراءات الشهر العقاري (والقيد في السجل العيني) بعدة رسوم ومصاريف وضرائب كالتالي:

- × رسم مقرر
- × رسم حفظ
- × رسم نسبي (نشير إليهم فيما يلي بالرسوم الأساسية)
- × مصاريف إدارية
- × مصروفات نشر وانتقال ورسم دور المحاكم ورسم تنمية الموارد المالية للدولة
- × ضريبة الدمغة

أولا - الرسوم الأساسية

ينظم الرسوم المتعلقة بإجراءات الشهر - سواء أن كان وفقاً لقانون الشهر العقاري أو قانون السجل العيني - القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر (**قانون الرسوم**) والعديد من القرارات الوزارية. وقد نص هذا القانون على خضوع أعمال الشهر العقاري والتوثيق إلى ثلاثة أنواع من الرسوم: رسم مقرر ورسم الحفظ والرسم النسبي، وقد حدد القانون فئات هذه الرسوم وكيفية تقديرها وإمكانية تخفيضها والإعفاء منها. وقد خضع قانون الرسوم للعديد من التعديلات، ومن أهمها التعديلات المدخلة بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ والقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦.

عدل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ المادة ٢١ من قانون الرسوم والتي وضعت قواعد لتحديد قيمة العقار التي تتخذ أساساً لاحتساب الرسم النسبي، فألغى سلطة مكاتب الشهر العقاري في تحديد رسوم تكميلية^{٢٢} لرسوم الشهر وما يستتبع

^{٢٢} إلا في حالة الخطأ المادي والغش وفقاً للمادتين ٢٥ و٢٦ من قانون الرسوم المعدلتين بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، وقد أصدر وزير العدل أيضاً في هذا الصدد القرار رقم ٣٤٢٢ لسنة ١٩٨٧ لتقييد وتنظيم إصدار أوامر تقدير هذه الرسوم نظراً لما أدى إعادة تقدير الرسوم إليه من شكاوى متعددة.

ذلك من عملية التحري عن قيم العقارات، وحدد قيم العقارات التي تتخذ أساساً لاحتساب الرسم النسبي بالقيم المحددة في المحررات في الكثير من الأحيان وفي الأحيان الأخرى أناط بوزير العدل مهمة إصدار جداول أسعار للأراضي والعقارات لتتخذ أساساً لحساب قيمة الرسم النسبي. وقد أصدر وزير العدل قرارين في هذا الصدد: القرار رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢^{٢٣} والقرار رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦، ولم يستدل على قرارات صدرت لاحقاً في هذا الشأن.

ومن الجدير بالذكر أنه في ١٨ مايو ٢٠١٤ صدر حكم^{٢٤} بعدم دستورية البند التاسع من المادة ٢١ من قانون الرسوم والذي يحدد قيمة الأراضي الفضاء والمعدة للبناء وما في حكمها التي لم تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء على أساس القيمة الموضحة بالمحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأراضي المماثلة محسوبة وفقاً للبند ٧ الذي يشير بدوره إلى الجداول التي تصدر بقرار من وزير العدل. كما حكمت المحكمة الدستورية بسقوط البند (ثالثاً) من الجدول رقم ٢ المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ والذي كان يقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقاً لاتساع الشارع المطلقة عليه الأرض في بعض المناطق. وقد جاء في حكم المحكمة أن «هذه الجداول لا يمكن التعويل عليها بصورة مطلقة، خاصة وأنها قد اتخذت من اتساع عرض الشارع الذي تطل عليه الأرض معياراً لتقدير قيمتها [...] كما أنه لا توجد رابطة منطقية تتسم بتحقيق العدالة بين هذه القيمة ورسوم الشهر المستحقة عليها، إذ ترتبط هذه الرسوم منطقياً بتكلفة هذه الخدمة - وإن لم تكن بمقدارها - أو بما يعود على طالبها من منفعة، الأمر الذي يؤدي إلى انعدام التناسب بين قيمة الأرض والرسوم المستحقة على شهر محررات نقل ملكيتها، [...] وهو ما يؤدي - في الكثير من الحالات - إلى أن يفوق قدر هذه الرسوم القيمة الفعلية للأرض موضوع المحرر محل الشهر وهو ما يعدو إخلالاً بحقائق العدل الاجتماعي [...] فإذا أهدرها المشرع [...] كان ذلك عدواناً على الملكية الخاصة من خلال اقتطاع بعض عناصرها دون مسوغ، وهو ما يعد بمثابة مصادرة لها، ومن ثم يكون مخالفاً لأحكام المواد (٣٥) و(٣٨) و(٤٠) من الدستور»

وفي عام ٢٠٠٦ - أي قبل صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه في الفقرة السابقة - صدر القانون رقم ٨٣ المعدل لقانون الرسوم، وقد وضع هذا القانون حدود قصوى على بعض الرسوم، فوضع حد أقصى للرسم النسبي الذي يتم

^{٢٣} تم إلغائه بموجب القرار ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦، كما صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا بإسقاط البند (ثالثاً) من الجدول رقم ٢ المرفق بهذا القرار بمناسبة الحكم بعدم دستورية نص البند التاسع من الفقرة (أولاً) من المادة ٢١ من قانون رسوم الشهر.

^{٢٤} حكم المحكمة الدستورية في القضية رقم ١٠ لسنة ١٦ قضائية دستورية والمنشور في الجريدة الرسمية - العدد ٢١ مكرر (أ) في ٢٤ مايو سنة ٢٠١٤.

تحصيله على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه - بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية - مبلغ ٢٠٠٠ جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني^{٢٥}. كما وضع حد أقصى على كل من الرسم المقرر ورسم الحفظ بحيث لا يجاوز ٣٠ جنيه. وبالإضافة إلى ذلك نص القانون على أن يتم تحديد فئات الرسوم السابقة بموجب قرار يصدره وزير العدل وذلك بعد أن كانت هذه الفئات منصوص عليها في قانون الرسوم. وبناءً على ذلك أصدر وزير العدل القرار رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ بفئات الرسم المقرر ورسم الحفظ وكذلك الرسم النسبي، وبالنسبة للأخير حدد القرار الرسم النسبي عن التصرفات دون غيرها من الفئات التي تخضع للرسم النسبي والتي لا تزال خاضعة للنسب المنصوص عليها في قانون الرسوم.

وبالإضافة إلى ما سبق أدخل القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على قانون الشهر العقاري مادة جديدة (٢٣ مكرر) تتعلق بالحالات التي يستند طلب الشهر فيها إلى إحدى الوقائع المنشأة لحق عيني مثل الحياة المكسبة للملكية. وقد نصت هذه المادة على رسوم تقديم طلب التحقق من توافر شروط إحدى هذه الوقائع بواقع ١٪ من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب، وقد تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ليصبح الرسم مبلغ محدد بما لا يجاوز ٥٠٠ جنيه. وقد حددت اللائحة التنفيذية - بعد تعديلها بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ - فئات هذا الرسم.

ثانياً - رسوم أعمال الرفع المساحي

على الرغم من أن القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل لقانون رسوم الشهر قد وضع حد أقصى على الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات و صحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية بمبلغ ٢٠٠٠ جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني، إلا أن الجهات التي تقوم على تقديم خدمات الرفع المساحي وتحديد بيانات العقار تحصل رسوم خاصة بها لتقديم هذه الخدمات. فمثلاً وفقاً لما هو منشور على الموقع الإلكتروني للمركز التكنولوجي للتسجيل المساحي العقاري التابع لوزارة التخطيط تتراوح تكاليف أعمال الرفع المساحي بين ٦٧٥ و ٤٧٢٥٥ جنيهاً للعقارات التي تتراوح مساحتها بين أقل من ١٠٠ متر مربع وحتى ٤٠٠ متر مربع، وبين ١٣٥٠ و ٥٤٠٠ جنيهاً للأراضي المقاسة

^{٢٥} وبقيت الرسوم النسبية المفروضة على غير ذلك من أعمال سارية ونجدها تمثل مشكلة كبيرة في مجال التوثيق وليس التسجيل

بالمتر المربع التي تتراوح مساحتها بين أقل من ١٠٠ متر مربع وحتى ٤٠٠ متر مربع، وبين ٦٧٥٠ و٢٧٠٠٠ للأراضي المقاسة بالفدان التي تتراوح مساحتها بين أقل من ٥ وحتى ٢٠ فدان^١. أما الهيئة المصرية العامة للمساحة فلا تحدد الأسعار على موقعها إلى أنه يتم تحديد تكاليف الأعمال في مقايضة.

ثالثاً - المصاريف الإدارية

عند تقديم أي من الطلبات وفقاً لقانون الشهر العقاري أو قانون الشهر العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة يتحمل مقدم الطلب العديد من المصروفات بالإضافة إلى الرسوم المشار إليها أعلاه وذلك وفقاً للقوانين والقرارات التالية:

- تكلفة نماذج الطلبات ١٠٠ جنيه للنموذج وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٣ لسنة ٢٠٢٢ المعدل للائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري بالمجتمعات العمرانية الجديدة وقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بإصدار نماذج الطلبات التي تقدم للشهر العقاري وفقاً لقانون الشهر العقاري.

- مصاريف إدارية وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٦ لسنة ٢٠٢٢، وتتراوح هذه المصاريف بين ١٠٠ و٢٠٠ جنيه مصري بحسب المساحة موضوع الطلب

- مصروفات نشر وانتقال في حالة تقديم طلبات للتحقق من إحدى الوقائع المنشأة لحق عيني مثل الحيازة المكسبة للملكية، وذلك وفقاً للائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المعدلة بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ وتتراوح بين ٢٥٠ و٥٠٠ جنيه. أما مصروفات النشر فقد نصت اللائحة المعدلة على أن يتحمل مقدم الطلب تكلفة النشر دون تحديد مبلغ معين.

- ثمن بيع الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٥٧٠ لسنة ٢٠١٧ والذي حدد الثمن بمائة جنيه للورقة الواحدة. ومن الجدير بالذكر أنه تم استثناء شهر عقود اتفاق التمويل العقاري عن وحدات الاسكان الاجتماعي لصالح منخفضي الدخل وكذا قيد الضمان العقاري عليها وتجديده وشطبته وحوالته لصالح جهات التمويل الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من ثمن بيع الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر وذلك وفقاً لقرار وزير العدل رقم ٧٤٨٦ لسنة ٢٠١٩.

^١ انظر موقع بوابة المركز التكنولوجي للتسجيل المساحي العقاري - صفحة الأسعار - على الرابط التالي: <https://rsc.mped.gov.eg/Home/Prices>

رابعاً - رسوم أخرى

الرسم الإضافي الخاص بدور المحاكم ومصحة الشهر العقاري

وفقاً للقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٨٠ المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٥ (**قانون الرسم الإضافي**) يحصل رسم إضافي على أعمال الشهر العقاري والتوثيق طبقاً للجداول المرفقة بالقانون وتخصص حصيلة هذا الرسم لإنشاء وصيانة وتأثيث دور الشهر العقاري والعناية بها.

رسوم نقابة المحامين

تفرض نقابة المحامين دمغة تصديق بواقع ١٪ من قيمة العقد (بحد أدنى ٢٥٠ جنيه وحد أقصى ٢٥,٠٠٠ جنيه) على توقيعات المحامين أمام مصحة الشهر العقاري والهيئة العامة للاستثمار والسجل التجاري، ويهدف ذلك التصديق إلى تأكيد قيد المحامي في جداول نقابة المحامين. وقد تم الطعن على أحقية النقابة في فرض هذه الدمغة، وأصدرت المحكمة الإدارية العليا حكماً في الطعن رقم ١٥٠٧٠ لسنة ٦٧ ق.ع بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢١ بعدم أحقية نقابة المحامين في فرض دمغة تصديق على توقيع المحامين وذلك لأن هذه الدمغة في حقيقتها رسم ولا يجوز فرض الرسم إلا بموجب قانون. وقد جاءت نصوص القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن إصدار قانون المحاماة (**قانون المحاماة**) خالية مما يفيد النص صراحة على فرض رسم تصديق على توقيع المحامين.

القوانين والقرارات والأحكام المتعلقة بالرسوم والمصاريف الأخرى

نوع التشريع	رقمه	سنة صدوره	وصفه
قانون	٣٦٨	١٩٥٤	في شأن رسوم التوثيق والشهر والحفظ عن المساكن الشعبية
قانون	٤٣٧	١٩٥٤	بشأن رسوم توثيق وشهر وحفظ عقود العقارات المملوكة للجمعيات الخيرية والمؤسسات الاجتماعية أو حقوقها العينية العقارية
قانون	٧٠	١٩٦٤	بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بموجب قانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠، وقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، وقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٩٦، وقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦، وقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٣، وقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٠٤، وقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦، وقانون رقم ١٦٣ لسنة ٢٠١٩، وقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠٢١
قانون	١٩	١٩٧٥	بتقرير بعض الحقوق والمزايا للبنك الصناعي، والمعدل بموجب القانون رقم ٢١٤ لسنة ١٩٩١
قانون	٩٦	١٩٨٠	بفرض رسم إضافي لدور المحاكم، المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٥
قانون	١٧	١٩٨٣	بشأن إصدار قانون المحاماة، المعدل بموجب القانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤، والقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٩٢، والقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٢، والقانون رقم ١٩٧ لسنة ٢٠٠٨، والقانون رقم ١٤٧ لسنة ٢٠١٩.
قرار وزير العدل	٣٤٢٢	١٩٨٧	بتقرير الرسوم التكميلية للتوثيق والشهر العقاري طبقاً للمادتين ٢١ و٢٦ من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٤٦
قرار وزير العدل	٤٣٧٣	١٩٩١	بشأن نظام وقواعد وإجراءات سير العمل بلجان التصالح المنصوص عليها بالمادة ٣٤ مكرر (١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤
قرار وزير العدل	٣٤٥٢	١٩٩٥	بتعديل أسعار الأراضي الفضاء في بعض المناطق ببعض المحافظات
قرار وزير العدل	٣٩٩٣	١٩٩٦	بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة ٢١ من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤، المعدل بموجب قرار وزير العدل رقم ٨١٨٦ لسنة ٢٠٢١	٢٠٠٦	٥٤٢٤	قرار وزير العدل
بعدم دستورية نص البند ٩ من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ وبسقوط البند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢.	١٦	١٠	حكم محكمة دستورية
بشأن تحديد ثمن بيع الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر بمائة جنيه للورقة الواحدة	٢٠١٧	٥٧٠	قرار وزير العدل
باستثناء شهر عقود اتفاق التمويل العقاري عن وحدات الاسكان الاجتماعي لصالح منخفضي الدخل وكذا قيد الضمان العقاري عليها وتجديده وشطبه وحوالته لصالح جهات التمويل الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من ثمن بيع الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر	٢٠١٩	٧٤٨٦	قرار وزير العدل
تحديد مقابل استخدام كل نموذج من النماذج الجديدة المؤمنة المصدرة من مركز الوثائق الثبوتية المؤمنة المستخدمة في مأموريات ومكاتب وفروع التوثيق التابعة لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق والتي تعمل بمقار الأندية الرياضية والاجتماعية ومراكز الشباب في الجمهورية	٢٠٢٠	٩٣٩٨	قرار وزير العدل
بشأن المصاريف الإدارية التي يتم تحصيلها عند تقديم الطلبات وفقاً للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقاري	٢٠٢٢	٢٣٣٦	قرار وزير العدل

الملحق الخامس: تحديات التسجيل العقاري في مصر

بمراجعة القوانين والقرارات الخاصة بعملية التسجيل العقاري وكيفية تطورها يتضح أن مسألة التسجيل العقاري في مصر تعرضت لعدة تحديات، بعضها مرتبط بعدم وضع موضوع التسجيل العقاري لعقود طويلة على مستوى الأهمية الذي يستحقه، وبعضها مرتبط بتفاصيل إجراءات التسجيل. ومن ضمن المعوقات الرئيسية في إجراءات التسجيل واقتراح السياسات العامة التي يمكن للدولة أن تتبعها إذا رغبت في تحقيق الطفرة المطلوبة.

تأخر وضع التسجيل العقاري على مستوى الأهمية المطلوب لعقود طويلة

وفقاً لما ورد في المذكرات الإيضاحية لقانوني الشهر العقاري والسجل العيني فإن مسألة تبني نظام السجل العيني في مصر كانت محسومة منذ مطلع القرن العشرين، إلا أنه تم تأخير تبني هذا النظام حتى عام ١٩٦٤، وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني «يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر. إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة. ومن هنا فإن هذا النظام كان أمنية ينشدها كل مشتغل بالقانون أو بأنظمة التسجيل. وظلت هذه الأمنية تراودهم مدة ستين عاماً منذ انعقدت أول لجنة في سنة ١٩٠٤ لتعديل نظام التسجيل في مصر. وكانت مذكرات اللجان المتعاقبة تزخر بمزايا هذا النظام مناشدة الحكومات المختلفة قبل الثورة العمل على تطبيقه إلى أن قدر له أن يرى النور أخيراً». وعلى الرغم من ذلك نجد إصرار الدولة عبر العقود على تطبيق نظام الشهر العقاري وعدم وضع الموارد والدعم السياسي اللازم لتطبيق نظام السجل العيني، فمثلاً لم يتم تطوير قانون السجل العيني منذ عام ١٩٦٤ بما يسمح بالإسراع من تطبيقه على كافة أنحاء الجمهورية بينما تم تطوير قانون الشهر العقاري وتعديله إحدى عشر مرة لتبسيط إجراءاته، كما لم يتم - مثلاً - فرض تطبيق نظام السجل العيني على الأراضي الصحراوية المملوكة ملكية خاصة للدولة والتي يتم تخصيصها أو نقل تبعيتها لأي من الجهات الإدارية مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأراضي التي تخصص لها لإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، وذلك على الرغم من سهولة تطبيقه في الأماكن البكر، بل تم إصدار قانون لتبسيط إجراءات الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة.

من جهة أخرى فإن مجرد السعي إلى توسيع نطاق نفاذ قانون السجل العيني بشكله الراهن ليس بديلاً عملياً لإجراءات الشهر العقاري في شكله الحالي نظراً للوقت الطويل الذي يستغرقه تطبيق مرحلة القيد الأولي. فقد بدئ العمل بقانون السجل العيني منذ ما يقرب من ستين عاماً ولم يأت بنتائج ملموسة حتى الآن. كذلك فإن الاعتماد على ذات القانون الصادر عام ١٩٦٤ لم يعد يقدم الإطار القانوني المناسب لطبيعة العصر، وعدد العقارات واجبة التسجيل، والتقنيات الحديثة المتاحة، وهدف تسجيل الثروة العقارية المصرية بالكامل. لهذا فإن تطبيق نظام السجل العيني - وهو الحل الأفضل - لا يحتاج فقط موارد وإرادة سياسية وإنما يحتاج أيضاً تطوير هذا النظام القديم.

ترجع الدولة في إلزام الجهات الحكومية بإيداع مستندات تصرفاتها

في عام ١٩٧٩ وعند تبني قانون المجتمعات العمرانية الجديدة، وضع المشرع نصاً هاماً في القانون يلزم بإيداع المستندات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات العمرانية في الأراضي التابعة لها في مكاتب الشهر العقاري المختصة على أن يترتب على الإيداع ذات الآثار المترتبة على التسجيل، وبذلك يكون تسلسل الملكيات المسجلة قد بدأ مما يتيح للمتصرف إليه نقل ملكيته إلى أشخاص أخرى والحصول على تمويل بضمان العقار المسجل وغيرها من التصرفات التي تمكن المتصرف إليه من الاستمتاع بملكيته بشكل هادئ ومستقر، وهو المنشود من القانون المدني المصري وقوانين التسجيل العقاري. ولكن جاءت القوانين التالية - قانون الأراضي الصحراوية (١٩٨١) وقانون أملاك الدولة (١٩٩١) - خالية من نص صريح مماثل يلزم الجهات الإدارية الأخرى بإيداع المحررات المتضمنة تصرفاتهم في مكاتب الشهر العقاري المختصة. وجاء في المادة الرابعة من قانون الأراضي الصحراوية ما يفيد سريان ذات القواعد والأحكام والتيسيرات والإعفاءات والإجراءات المنصوص عليها بقانون المجتمعات العمرانية على مشروعات التنمية السياحية ومشروعات الاستصلاح والاستزراع التي تقام على الأراضي الخاضعة لهذا القانون، وقد يشمل ذلك الإلزام بإيداع المحررات المتضمنة تصرفاتهم في الشهر العقاري حيث نصت المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية لقانون الأراضي الصحراوية على إلزام هيئة التعمير بإيداع المحررات المتضمنة تصرفاتها في مكاتب الشهر العقاري المختصة. ويلاحظ أن هذا النص لم يعدل ليشير إلى الهيئات الأخرى في أي وقت لاحق. وفي جميع الأحوال تم إلغاء هذا النص صراحة من قانون هيئة المجتمعات العمرانية في عام ٢٠١٨ واستبداله بنص مخفف يلزم الهيئة بإرسال المحررات إلى مكاتب الشهر العقاري مع عدم ترتب آثار التسجيل على هذا الإرسال. ويتضح مما سبق أن الدولة أرادت ابتداءً دفع الجهات الإدارية إلى تسجيل تصرفاتها، ولكن لسبب ما تراجعت عن هذا التوجه تدريجياً إلى أن تخلت عنه تماماً تاركة الأمر برمته للأفراد ليسجلوا تصرفاتهم إذا نجحوا في إقناع الجهة المختصة بتسجيل تصرفها لهم ابتداءً.

تحميل التسجيل العقاري بمسئولية حماية حقوق الدولة

على الرغم من ضعف إقبال الجمهور على تسجيل عقاراتهم - وذلك على عكس المنطق وعلى الرغم من تقليل رسوم التسجيل - فقد تم تحميل عملية التسجيل نفسها بعبء حماية حقوق الدولة على الرغم من وجود طرق أخرى لحماية هذه الحقوق موجودة بالفعل في القوانين المختلفة، مما أدى إلى إجماع الجهات الإدارية عن تسجيل الأراضي التي تم التصرف فيها إلى المستثمرين حتى في حالة سداد كامل الثمن خوفاً من المساءلة وحرصاً على حقوق الدولة، فأصبح هدف حماية حقوق الدولة هو العائق الحقيقي من بدء تسلسل الملكية المطلوب لتمكين الأفراد من تسجيل ملكياتهم لاحقاً.

فتمتصن كافة القوانين المنظمة للتصرف في الأراضي الصحراوية نصوص تحظر الشهر إلى حين حصول الدولة على كافة حقوقها حتى ولو كانت مستقبلية، فمثلاً تحظر المادة رقم ١٦ من قانون الأراضي الصحراوية التصرف في الأراضي المبيعة من قبل هيئة التعمير أو تقرير أي حق عيني أصلي أو تبغي عليها إلا بعد استصلاحها أو استزراعها أو موافقة مجلس إدارة الهيئة على التصرف قبل الاستصلاح والاستزراع للأسباب التي يقدرها بعد ضمان حصول الهيئة على كامل حقوقها، ويقع باطلاً كل إجراء يخالف ذلك، ولا يجوز شهره. كما تحظر المادة رقم ١٥ من قانون المجتمعات العمرانية الجديدة على كل من تملك أرضاً أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد التصرف فيها بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوي الشأن، ونصت على بطلان كل تصرف يخالف ذلك، وعدم جواز شهره. وتنص المادة ٢٨ من قانون هيئة التنمية الصناعية على ألا تنتقل ملكية الأراضي التي يتم التصرف فيها من قبل هيئة التنمية الصناعية بالبيع (أو الإيجار المنتهي بالتملك) إلا بعد سداد كامل الثمن وبدء الإنتاج الفعلي. وقد تبنت القرارات الصادرة من رئيس مجلس الوزراء والجهات الإدارية المختصة ذات النصوص، ومن أخطر ما تم تبنيه من خلال هذه القرارات - استناداً إلى روح القوانين واعتبارها حماية حقوق الدولة أهم الأولويات - هو اعتبار الالتزام بكافة أحكام التعاقد شرطاً لقيام الجهات الإدارية بالتسجيل وبالتالي أصبح كل شرط يتم إضافته للتعاقد مانعاً من التسجيل مما أضر ضرراً بالغاً بمسألة تسجيل العقارات لصعوبة الحصول على ما يفيد بالالتزام المتصرف إليه بكافة شروط التعاقد من الجهات الإدارية.

وتجدر الإشارة إلى أن القوانين الحاكمة للتصرف في الأراضي المملوكة للدولة تشمل العديد من النصوص التي تكفل للدولة حماية حقوقها بطرق أخرى قانونية وفعالة ولا تتعارض مع تسجيل الملكيات، ومن أمثلة تلك النصوص:

- × **المادة ٤ من قانون الأراضي الصحراوية والمادة ١٦ من قانون المجتمعات العمرانية،** حيث تنصان على أن «يكون للمبالغ المستحقة للهيئة بمقتضى أحكام هذا القانون امتياز عام على أموال المدين في مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة المنصوص عليها في المادة (١١٣٩) من القانون المدني، وسابقة على أي امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم. وللهيئة في سبيل اقتضاء حقوقها اتخاذ إجراءات الحجز الإداري طبقاً لأحكام القانون المنظم لذلك.»

- × **المادة ١٦ من قانون الأراضي الصحراوية** حيث تنص على أنه إذا لم يتم المتصرف إليه من قبل هيئة التعمير باستصلاح الأرض المبيعة واستزراعها خلال المواعيد وطبقاً للبرنامج والشروط المحددين في العقد كان للهيئة اتخاذ عدة إجراءات ضد المتصرف إليه بما في ذلك استرداد الأرض.

- × **المادة ٣٥ من قانون هيئة التنمية الصناعية،** حيث تعطي لهيئة التنمية الصناعية حق فسخ العقد بعد إنذار المتصرف إليه في حالة مخالفته لشروط التعاقد.

الملحق السادس:

تجربة التسجيل الجماعي للعقارات وتبسيط إجراءات التسجيل في دول مقارنة

بمراجعة تجارب الدول المختلفة في مسألة التسجيل العقاري نجد أنه يوجد مسألتان مختلفتان، ولكن متكاملتان. يمكن الوقوف أمامهما:

× **المسألة الأولى** تتعلق بتعقيد إجراءات التسجيل

× **المسألة الثانية** هي وجود عدد ضخم من العقارات غير المسجلة.

وتختلف تجارب الدول بحسب احتياجها للتعامل مع هاتين المسألتين أم مسألة واحدة. فيوجد دول سمحت بالملكيات الخاصة في العقود الأخيرة فقط (مثل دول الاتحاد السوفيتي سابقاً) وبالتالي احتاجت هذه الدول إلى القيام بعملية تسجيل جماعي للعقارات وملكياتها بالإضافة إلى تبسيط إجراءات التسجيل التي لم يساعد صدورها وحدها على تسجيل كل الثروة العقارية. ويوجد دول أخرى لم تعاني من مسألة وجود عدد ضخم من العقارات غير المسجلة، ولكنها عانت من نظام تسجيل معقد قد يستغرق شهوراً لإتمام التسجيل، ومن هذه الدول تركيا وتايلاند على سبيل المثال، وقد نجحت هذه الدول في تحديث نظم التسجيل بها لتكون من الأفضل في العالم في تسجيل العقارات.

روسيا

فيما يلي نلقي الضوء على تجربة روسيا حيث كانت تعاني من مشكلة وجود عدد ضخم من العقارات غير المسجلة بالإضافة إلى تعقيد إجراءات التسجيل. ففي روسيا تم تسجيل نحو ١٦٠ مليون وحدة عقارية خلال ١٠ سنوات أو أقل وأصبح الوقت الذي تستغرقه عملية التسجيل العقاري ثمانية أيام إذا كانت المعاملة بها تعقيدات ويوم واحد إذا كانت المعاملة بسيطة، كما ارتفع مركز روسيا في تقرير «Doing Business» فيما يتعلق بتسجيل العقارات من المركز ١٥ في ٢٠١١ إلى الثامن في ٢٠١٦، وقد تمكنت روسيا من القيام بذلك نتيجة توافر الإرادة السياسية والقيادة التنفيذية الفاعلة لإتمام تطوير تسجيل العقارات^{٢٧} وقد تم اتخاذ العديد من الإجراءات أهمها:

^{٢٧} وفقاً للسيد/ وائل زاكوت كبير المستشارين الفنيين في سياسات الأراضي والجغرافيا المكانية لدى البنك الدولي فقد حدد الرئيس الروسي مدة سبع سنوات لإنجاز المشروع وقد اعترض مدير المشروع لكثرة تعقيداته وكبر مساحة الدولة، فتم تغيير القائمين على إدارة المشروع.

- × أخذت الحكومة الروسية على عاتقها مهمة تطوير الخرائط الكادستريالية والتسجيل الأولي للملكيات^{٢٨ - ٢٩} في مشروع سابق على مشروع تطوير إجراءات التسجيل. وقد تم توحيد هذه الخرائط ورقمنتها مع تطوير المكاتب القائمة على عملية الرفع المساحي والتسجيل الأولي للملكيات وتدريب العاملين بها ورفع كفاءتهم.
- × تم توحيد الجهات القائمة على عملية التسجيل العقاري، حيث وجد أن فصل عملية التسجيل العقاري عن رسم الخرائط والرفع المساحي يؤدي إلى تأخير عملية التسجيل نتيجة لمشاكل في التنسيق بين الجهات المختلفة واختلاف القيادات، فتم إدماج ثلاث جهات وإنشاء كيان جديد هو هيئة الخدمة الفيدرالية للتسجيل العقاري ورسم الخرائط (الروزيستر) في ٢٠٠٨ تابع لوزارة العدل الروسية.
- × تطوير مكاتب التسجيل العقاري وتدريب العاملين ورفع كفاءتهم، وفصل أداء الخدمة عن العائد المادي للعاملين بحيث أصبح العاملين تابعين للدولة بعد أن كانوا يعملون بشكل مستقل عن الدولة ويتقاضون نسبة من رسوم التسجيل، وقد نتج عن رفع كفاءة الموظفين ارتفاع عدد التصرفات أو العقارات التي يسجلها الموظف الواحد في السنة من ٧٠٠ إلى ١٩١٥^{٣٠}.
- × تحقيق الربط الإلكتروني بين ٤٠ جهة حكومية (وزارات ومحليات وغيرها) بحيث لا يحتاج مقدم الطلب إلى الذهاب إلى أكثر من جهة للحصول على الأوراق التي يحتاجها للتسجيل، فيتم الحصول على كافة المستندات إلكترونياً.
- × تحقيق الشفافية ومكافحة الفساد وذلك من خلال - على سبيل المثال - تمكين الأشخاص من متابعة طلباتهم إلكترونياً بدون مقابل.
- × مراجعة إجراءات التسجيل، ومن أهم الإجراءات التي تم إلغاؤها إعادة الرفع المساحي إذا كان قد تم رفع المساحة من قبل، وذلك إلا إذا كان هناك تغيير في حدود العقار أو بناء جديد أو هدم.

^{٢٨} مذكرة وتوصيات رئيس البنك الدولي للتعمير والتنمية إلى المديرين التنفيذيين بخصوص قرض قيمته ما يعادل ٨٠ مليون دولار أمريكي لروسيا الاتحادية بخصوص مشروع مساعدة تنفيذ برنامج إصلاح الأراضي (مشروع لاريس - LARIS Project)، ٢٦ مايو ١٩٩٤.

^{٢٩} تقرير إنهاء التنفيذ والنتائج الخاص بمشروع مساعدة تنفيذ برنامج إصلاح الأراضي (مشروع لاريس - LARIS Project)، تقرير رقم ICRR11111، البند الدولي، ٧ أغسطس ٢٠٠٤

^{٣٠} تقرير إنهاء التنفيذ والنتائج الخاص بقرض لروسيا الاتحادية لمشروع التسجيل، تقرير رقم ICRR...٣٣٣٠٢، البنك الدولي، ٢٩ أغسطس ٢٠١٦

تركيا

أما في تركيا، فقد بدأ الاعتراف بالملكيات الخاصة في النصف الثاني من القرن التاسع عشر وقد تم تأسيس الكادستر التركي بعد تأسيس الجمهورية التركية عام ١٩٢٠ حيث ظهرت الحاجة لإثبات الملكيات الخاصة بشكل أفضل، ومنذ عام ١٩٢٤ تم تبني العديد من القوانين التي تنظم الكادستر والملكيات العقارية، وفي عام ١٩٢٤ تم تأسيس الهيئة العامة للتسجيل العقاري وقد تم إضافة قسم الكادستر إليها في ١٩٢٥.

وقد أنشأت تركيا في عام ٢٠٠٠ نظام معلومات للتسجيل العقاري والكادستر (TAKBIS) يهدف إلى إتاحة المعلومات الكادسترالية والمعلومات المتعلقة بالملكيات في السجلات العقارية على أساس بيانات الخرائط المكانية في كافة أنحاء الجمهورية التركية، وقد تم تنفيذ نظام المعلومات على ثلاث مراحل. شملت المرحلة الأولى تطوير النظام واختباره وقد تم الانتهاء من ذلك في عام ٢٠٠٥. أما المرحلة الثانية فقد تم خلالها إدخال وتشغيل نظام المعلومات الجديد في ٢٢٤ مكتب تسجيل عقاري من أصل ٩٥٧ و ٢٩٩ مكتب كادستر من أصل ٣٢٥ وقد بدأت هذه المرحلة في ٢٠٠٥. أما المرحلة الثالثة والأخيرة فقد تم خلالها إدخال نظام المعلومات الجديد في باقي المكاتب وحدد لهذه المرحلة ثلاث سنوات من ٢٠١٠.^{٣١}

وعلى الرغم من قيام الهيئة بإتمام أعمال الكادستر لمعظم الأراضي التركية إلا أن هذا النظام كان يعاني من العديد من المشاكل التي نشأت نتيجة لوجود أكثر من نظام للخرائط وقدم بعض هذه الأنظمة وقدم بعض الخرائط وعدم دقة الكثير منها، وقد وصلت نسبة الخرائط الكادسترالية القديمة التي تحتاج إلى تحديث في ٢٠٠٨ إلى ٩٣٪. وقد بدأت تركيا مشروعاً آخر في عام ٢٠٠٨ لتحديث نظام الكادستر والتسجيل العقاري وزيادة كفاءته مع البنك الدولي، ووفقاً لمستندات المشروع فقد استهدف المشروع تحقيق ذلك من خلال:

- × تجديد وتحديث الخرائط الكادسترالية لتشمل الكادستر وبيانات الملكية بشكل رقمي
- × إتاحة هذه البيانات للجمهور إلكترونياً
- × تحسين خدمة العملاء في مكاتب الكادستر والملكية العقارية
- × تحسين الموارد البشرية في الهيئة العامة للتسجيل العقاري والكادستر
- × تطوير نظام تقييم العقارات ليتواءم مع أفضل الممارسات الدولية

^{٣١} الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتسجيل العقاري والكادستر، صفحة نظام المعلومات الخاص بالتسجيل العقاري والكادستر (TAKBIS) (<https://www.tkgm.gov.tr/en/land-registry-and-cadastre-information-system-takbis>)

وقد كانت نتائج المشروع كالتالي ^{٣٢} :

- × خلال الفترة من ٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٥ تم تحديث بيانات (أو تحديثها بشكل رقمي) ٤,٨٠٨,٠٣٢ قطعة أرض (parcel) وقد ارتفع ذلك الرقم إلى ١٣,٧١٥,٠٠٠ في ٢٠٢٢.
- × وقد تم تسجيل ٩,٦٥٠,٠٠٠ حق ملكية أو استعمال نتيجة هذا المشروع خلال الفترة من ٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٥.
- × انخفض الوقت الذي يتم فيه توفير بيانات الكادستر من ٧ أيام في ٢٠٠٨ إلى ربع يوم في ٢٠١٥.
- × انخفض الوقت الذي يتم فيه تسجيل بيع أو شراء عقار من يوم في ٢٠٠٨ إلى ربع يوم في ٢٠١٥.
- × انخفضت المنازعات الكادسترالية من ٤٪ في ٢٠٠٨ إلى ٣,٠٪ في ٢٠١٥ و ٢٠٢٢.
- × ارتفعت نسبة رضا المتعاملين عن النظام الجديد من ٤٠٪ في ٢٠٠٨ إلى ٩٠٪ في ٢٠١٥ و ٨٣,٣٩٪ في ٢٠٢٢.
- × وقد تم تدريب ما يزيد عن ٤٤,٠٠٠ موظف على عملية تحديث ورقمنة بيانات الكادستر

ومن الجدير بالذكر في التجربة التركية أن الهيئة استعانت بالقطاع الخاص في الرفع المساحي وقد نتج عن ذلك مضاعفة عدد الوحدات التي يتم مسحها سنويا عشر أضعاف وخفض تكاليف الرفع المساحي وتحسين جودة المعلومات ^{٣٣}.

^{٣٢} تقرير موقف التنفيذ والنتائج الخاص بمشروع تحديث تسجيل الملكيات العقارية والكادستر في تركيا المؤرخ في ٣ مايو ٢٠١٦، وتقرير موقف التنفيذ والنتائج الخاص بمشروع تحديث تسجيل الملكيات العقارية والكادستر في تركيا المؤرخ في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢

^{٣٣} الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتسجيل العقاري والكادستر، صفحة الانتهاء من إنشاء الكادستر (<https://www.tkgm.gov.tr/en/completion-establishment-cadastre>)

