

الشروط والإجراءات القانونية لقبول التنازل عن طلب التسجيل أمام المحكمة

التنازل والتزاحم والسقوط لطلبات تسجيل عقار



التنازل عن طلب التسجيل
تزاحم طلبات الشهر والسقوط

عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض



هل يحق لصاحب طلب التسجيل التنازل عنه؟ وكيف يتم حل مشكلة
تزاحم طلبات الشهر العقاري؟

في هذا البحث، سنستعرض شروط تنازل صاحب طلب التسجيل، والإجراءات التي
يتخذها الشهر العقاري في حال وجود أكثر من طلب على عقار واحد أو جزء منه،
بالإضافة إلى الأسباب التي تؤدي إلى سقوط طلب التسجيل. وسنعمد في ذلك على
نصوص قانون الشهر العقاري وتعليماته.

عبد العزيز حسين عمار
محامي بالنقض

info@azizavocate.com @ الزقازيق - ش النقراشي- برج المنار - الدور الخامس

zizavocate.com ٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧ ٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠

هل يحق لصاحب طلب التسجيل التنازل عنه؟ وكيف يتم حل مشكلة تزاخم
طلبات الشهر العقاري؟

في هذا البحث، سنستعرض شروط تنازل صاحب طلب التسجيل، والإجراءات
التي يتخذها الشهر العقاري في حال وجود أكثر من طلب على عقار
واحد أو جزء منه، بالإضافة إلى الأسباب التي تؤدي إلى سقوط طلب
التسجيل. وسنعمد في ذلك على نصوص قانون الشهر العقاري
وتعليماته.

نص قانون الشهر العقاري علي اجراءات التنازل وعلي الحل عند

التزاحم في المواد التالية:

تنص المادة (33) من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه :

- إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد ، يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسببية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما .
- وعلى ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد وجب أن ينقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيه للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي يقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام .
- وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليه لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال .“

وتنص المادة (34) من قانون الشهر العقاري على أنه :

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

وفي تعليمات الشهر العقاري بشأن التزاحم والتنازل ما يلي

تنص المادة (31) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على أنه :

1. يقبل التنازل عن طلبات الشهر الرضائية بشرط توقيع جميع أطراف التعامل أمام رئيس المأمورية بعد التثبيت من شخصياتهم .
2. على أنه بالنسبة للذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس

المأمورية ، فيجب التصديق على توقيعاتهم على إقرار التنازل

3. أما بالنسبة للطلبات غير الرضائية فيكفي بقبول التنازل عن مقدم الطلب على النحو المتقدم ذكره ” .

وتنص المادة (33) من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه :

- إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد ، يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسببية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما .
- وعلى ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد وجب أن ينقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيه للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي يقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام .
- وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليه لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال .

التنازل عن طلب التسجيل

نص المادة (31) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري

يجوز لصاحب الشأن التنازل عن طلب التسجيل بعد تقديمه للمأمورية المختصة وقيده بدفتر الطلبات .

وتنص المادة (31) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على أنه :

1. يقبل التنازل عن طلبات الشهر الرضائية ، بشرط توقيع جميع أطراف التعامل أمام رئيس المأمورية بعد التثبيت من شخصياتهم .
2. على أنه بالنسبة للذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية ، فيجب التصديق على توقيعاتهم على إقرار التنازل

3. أما بالنسبة للطلبات غير الرضائية فيكفي بقبول التنازل عن مقدم الطلب على النحو المتقدم ذكره .

وقد نصت تعليمات مصلحة الشهر العقاري على:

جواز التنازل عن طلبات الشهر العقاري ولفظ التنازل غير دقيق والأدق في اللغة والقانون هو لفظ النزول لأن استعمال التنازل يفيد الانتقال قبل تنازل المستأجر عن عقد الإيجار أي انتقال الإجارة الى مستأجر آخر أما استعمال النزول يفيد الإسقاط مقل نزول صاحب الشأن عن طلب الشهر العقاري ، أي إسقاط حقه في إتمامه .

(الدكتور جلال العدوي في النزول عن الحقوق وغيرها من مراكز القانون الخاص)

وقد ذهب بعض الفقه الى

أن تمتنع مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة عن قبول طلب النزول وعلى أصحاب الشأن الالتجاء الى مكتب التوثيق لتوقيعه لأن المأمورية بتمام التأشير على مشروع المحرر تكون قد أمت دورها في عجلة الشهر العقاري على النحو الذي رسمه لها قانون تنظيم الشهر العقاري .

(عزت أحمد نجم ، الشهر العقاري - ص 96)

وقد اشترطت تعليمات مصلحة الشهر العقاري لقبول نزول أصحاب الشأن عن طلبات الشهر العقاري الرضائية :

توقيع جميع أطراف التعامل أمام رئيس مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة ، وذلك بعد التثبيت من شخصياتهم ويقصد بجميع أطراف التعامل من وقع على الطلب ومن لم يوقع باعتبار أن هذا الأخير قد تحققت له مصلحة بتقديم الطلب وبالتالي فلا بد من موافقته على النزول عن تلك المصلحة ، ولا ينطبق ذلك على أوراق الإجراءات .

(عزت أحمد نجم ، المرجع السابق ص 96)

وبالنسبة للأفراد الذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية ، فيجب التصديق على توقيعاتهم على إقرار النزول، لكن في الطلبات غير الرضائية فيكتفي بقبول النزول من شخص مقدم الطلب نفسه .

تزام الطلبات وإسقاط الأسبقية

يقصد به قدوم أكثر من طلب الى مأمورية الشهر العقاري المختصة بشأن عقار واحد أو جزء منه .

تنص المادة (31) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على أنه :

1. يقبل التنازل عن طلبات الشهر الرضائية بشرط توقيع جميع أطراف التعامل أمام رئيس المأمورية بعد التثبيت من شخصياتهم .
2. على أنه بالنسبة للذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية ، فيجب التصديق على توقيعاتهم على إقرار التنازل .
3. أما بالنسبة للطلبات غير الرضائية فيكفي بقبول التنازل عن مقدم الطلب على النحو المتقدم ذكره " .

وتنص المادة (33) من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه :

- إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد ، يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما .
- وعلى ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد وجب أن ينقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشراً عليه بصلاحيه للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي يقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام .
- وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشراً عليه لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال ."

وتنص المادة (34) من قانون الشهر العقاري على أنه :

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة **بالطلب الأسبق** بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه

مصحوب بإخطار وصول لتلاقي هذا النقص أو العيب في خلال أجل لا يجاز خمسة عشر يوما فإذا لم يفعل رفع الأمر الى أمين مكتب الشهر ، وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب أو يوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال .

وتنص المادة (35) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

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

وتنص المادة (36) من ذات التعليمات على أنه :

يقصد بالطلبات التي تقدم في شأن عقار واحد أن تكون هذه الطلبات عن ذات العقار أو جزء منه . أما إذا كانت عن أجزاء مختلفة تتسع لها ملكية المتصرف ، فليس ثمة تعارض يقوم بينها ، وفي هذه الحالة يجوز إتمام الطلبات اللاحقة .

ويفرد بكل مأمورية دفتر خاص يسمى دفتر الطلبات والمشروعات المتعارضة ويقسم هذا الدفتر بحسب المراكز والأقسام والنواحي التابعة للمأمورية وتدون بأرقام سلسلة جميع الطلبات المتعارضة والتي لم يمضي ثلاثون يوم على تاريخ انقضاء المدة المقررة لاعتبار الطلب كأن لم يكن ، دون أن تخطر المأمورية من المكتب لشهرها .

وتنص المادة (38) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

1. يجب على المأمورية أن تتحقق من إثبات جميع الطلبات السابقة واللاحقة بكشف التحديد المساحي بالطلب الحالي وما تم بشأنها ، وذلك ضبطاً لحالات التعارض ولا مكان تحديد المركز القانوني للمتصرف .
2. ويراعى التأشير بدفتر أسبقية الطلبات قرين الطلبات المتعارضة بما يفيد هذا التعارض .

وتنص المادة (497) من ذات التعليمات على أنه :

تؤشر المأمورية على مشروعات المحررات الخاصة بالطلبات المتعارضة اللاحقة بالمداد الأحمر وبخط واضح وفي مكان ظاهر من المشروع وبوجود هذا التعارض مع ذكر رقم الطلب أو الطلبات المتعارضة السابقة وتاريخ التأشير على مشروعاتها بالصلاحيه للشهر وتاريخ تسليم هذه المشروعات لأصحابها أو تاريخ إرسالها إليهم بالبريد .

وتنص المادة (499) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

1. تخطر المأمورية المكتب بكتاب مسجل عن كل طلب جديد يتعارض مع طلب سابق خرج مشروعه عن المأمورية ولم يؤشر عليه بطبيعة الحال بوجود تعارض ، طالما لم يمض شهر على سقوط الطلب السابق ولم تواف المأمورية ، بما يفيد شهره وذلك في نفس اليوم الذي تظهر فيه حالة التعارض .
2. ويراعى أن يذكر في هذا الإخطار رقم الطلب السابق ورقم مشروعه وتاريخ تسليمه أو إرساله بالبريد الى أصحاب الشأن على أن تعيد المأمورية إخطار المكتب بمجرد تسليم أو إرسال مشروع الكلب الجديد صالحاً للشهر الى أصحاب الشأن " .

الخلاصة أنه :

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقيه قيدها وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً عليه بالقبول للشهر وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد قيد كل منهما على ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وتحتسب هذه الفترة من تاريخ إعادة الطلب الأول .

فإذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في بياناته أو مستنداته قامت المأمورية بإخطار الطالب بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لاستيفاء النقص أو تدارك العيب خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً يبدأ من وقت تسلمه على نحو ما يلي ببند (الطلبات الموقوفة) .

فإذا انقضى هذا الأجل دون تنفيذ المطلوب ، أحالت المأمورية الطلب مع حافظة المستندات المقدمة معه الى أمين المكتب الذي تتبعه المأمورية ليصدر على وجه السرعة قرار مسبباً بسقوط أسبقيه هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية المتعارضة معه

إن وجدت وكانت مستوفاة وفي هذه الحالة ترسل أيضا هذه الطلبات مع الطلب الأسبق لأمين المكتب لبحث الموضوع ككل .

فالطلب محل السقوط قد لا تتعلق به طلبت أخرى وفي هذه الحالة لا توجد ثمة مشكلة إذ يجوز للطالب تقديم طلب جديد عن ذات المحرر يأخذ رقم أسبقية جديد وتستمر الإجراءات حتى يتم شهر المحرر فتنقل بذلك الملكية .

وتثور المشكلة عندما توجد طلبات أخرى متعارضة مع الطلب محل السقوط ولاحقة عليه في الأسبقية:

إذ يترتب على صدور قرار أمين المكتب بإسقاط أسبقية الطلب أن يصبح التالي له في الأسبقية والذي كان متعارضا معه هو الذي يؤدي الى نقل الملكية لصاحب المحرر المتعلق به فور شهره بعد أن كانت هذه الملكية سوف تنتقل الى صاحب المحرر المتعلق بالطلب الذي أسقطت أسبقيته إلا أن قرار الإسقاط حال دون ذلك وأدى الى نقل الملكية الى من كان يليه في الأسبقية .

وأیضا لا توجد ثمة مشكلة عندما يكون الطالب الأسبق مستوفيا لبياناته ومستنداتة:

إذ يؤشر عليه بقبول الشهر وتستمر الإجراءات حتى يتم الشهر سواء كان الطلب المتعارض معه واللاحق عليه مستوفيا بدوره لبياناته أو مستنداتة أو كان غير مستوف لها ومعرضا للإيقاف والسقوط ، لأنه إذا كان مستوفيا فإن الإجراءات تستمر بالنسبة له أيضا ولكن وفقا لأسبقيته بالنسبة للطلب السابق المتعارض معه فلا يعاد مؤشرا عليه بقبول الشهر إلا بعد إعادة الطلب السابق بمدة تعادل مدة المحرر محل الطلب الأسبق فتنقل **الملكية** لصاحبه قبل حلول دور شهر المحرر محل الطلب اللاحق ، وتترتب ذات النتيجة في حالة إسقاط أسبقية الطلب اللاحق المتعارض .

الحالات التي تؤدي الى تراحم طلبات التسجيل أو التعارض

1. أن يقدم الى مأمورية الشهر العقاري المختصة أكثر من طلب في شأن عقار واحد أو جزء منه ، أما إذا كانت هذه الطلبات عن أجزاء مختلفة تتسع لها ملكية العقار محل البيع فيه ، فليس ثمة تراحم أو تعارض يقوم بينها ، وفي هذه الحالة يجوز إتمام الطلبات اللاحقة .

2. وجود طلبين أو أكثر تحت المراجعة بالمأمورية في وقت واحد .
أما إذا كان الطلب السابق قد سبق التأشير عليه - قبل تقديم
الطلب الثاني - فلا ينشأ التزاحم أو التعارض .
3. أن العبرة في حصول التزاحم أو التعارض هي بالعقار ، وليس
بالشخص ، على نحو ما يبين من صدر المادة 33 من قانون تنظيم
الشهر العقاري بنصها على أنه " إذا قدم للمأمورية أكثر من
طلب في شأن عقار واحد ... "

فتنص المادة (33/1) من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه :

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

وقد أشار الفقه إلى اتجاه لتوسيع دائرة التزاحم أو التعارض ،
بحيث يشمل حالة احتمال قيامه بل أكثر من ذلك ، فظهر ما أطلق عليه
(التعارض الرقمي) مستنداً إلى فتوى سابقة لمجلس الدولة .

فعند قيام حالة تزاحم أو تعارض وقت بحث طلبات تسجيل البيع
المتزاحمة أو المتعارضة يجب مراجعة الطلبات طبقاً لدفتر أسبقية
قيد الطلبات وعند التأشير عليهما بالقبول للشهر ، تراعى المسطرة
الإجرائية في تسليم إخطار القبول .

ويبدأ تسليم الطلب الأول ، يعقبه تسليم الطلب الثاني ، بفاصل زمني
يقدر بمدة قيد الطلبين بدفتر أسبقية الطلبات باليوم والساعة
والدقيقة ، على ألا تتعدى فترة التسليم سبعة أيام ويجب اتباع
طريقة واحدة في تسليم إخطارات القبول ، سواء تم التسليم بطريق
اليد أو بطريق البريد .

ويحدث في الحياة العملية أن يتم تسليم إخطار قبول الطلب السابق
بطريق اليد للطالب ، ولا يتقدم المشتري لاستلام إخطار قبول الطلب
اللاحق بذات الطريق عندئذ يجب على المأمورية إرساله إليه بطريق
البريد ، على محل إقامته الثابت بالطلب ، بكتاب موصى عليه بعلم
الوصول .

ويجب ألا يتعدى ميعاد التسليم سبعة أيام ، في حالة قيد الطلب

اللاحق ، بعد الطلب السابق ، بأكثر من أسبوع .

(الأستاذ / عزت أحمد نجم ، المرجع السابق ص 100)

**وقد قضت محكمة النقض بخصوص المفاضلة عند تراحم المشتريين
بأسبقية الشهر بأن**

إجراء المفاضلة عند تراحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس
الأسبقية في الشهر ، ولو نسب الى المشتري - الذي بادر بالشهر -
التدليس أو التواطؤ مع البائع ، طالما أنه قد تعاقد مع مالك
حقيقي ، ولا يشوب سند ملكيته عيب يبطله - أسبقية تقديم الطلب لجهة
الشهر لا أثر لها .

ادعاء حصول التسجيل السابق نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم لصالحه
وبين موظف الشهر العقاري المختص . عدم مراعاة المواعيد والإجراءات
المنصوص عليها في المادتين 33 ، 34 من القانون 114 لسنة 1946 . لا
يترتب عليه بطلان الشهر . المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى
نص المادة التاسعة من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر
العقاري . وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية
العقارية الأصلية .

ويترتب على عدم الشهر ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا
تزول لا بيد ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير . مما مفاده إجراء
المفاضلة عند تراحم المشتريين في شأن عقار واحد على أساس الأسبقية
في الشهر ، ولو نسب الى المشتري - الذي بادر بالشهر - التدليس أو
التواطؤ طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته
عيب يبطله .

ولا يغير من ذلك ، أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية
في تقديم طلبه لجهة الشهر العقاري . إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم
الطلب لا تنازل من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق .

كما لا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش
أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه ، وبين الموظف الذي أجراه
بمصلحة الشهر العقاري ، بعدم مراعاة المواعيد والإجراءات التي
تقضي بها المادتان 33 ، 34 من قانون الشهر العقاري ، إذ لم يترتب
الشارع بطلان الشهر على مخالفتها ، ومن ثم فإن الأفضلية تكون لمن
سبق في تسجيل التصرف الصادر له ، ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق .

(نقض مدني 21/5/1995 ، مجموعة محكمة النقض 156-791-11-46)

إسقاط الأسبقية جزاء قانوني يصدر من أمين الشهر العقاري المختص

تنص المادة (34) من قانون تنظيم الشهر العقاري ، على أنه :

1. إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق ، أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول ، لتلاقي هذا النقص أو العيب ، خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما . فإذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر ، ولأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب ، أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال .
2. ويراعى في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية وفي إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوطه ، القواعد المقررة في المادة السابقة ” .

والذي يختص بتوقيع إسقاط الأسبقية كجزاء إجرائي قانوني هو أمين مكتب الشهر العقاري ، الذي تتبعه مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة .

وعلى أمين المكتب خياران إما أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية الطلب بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق ، وإما أن يمنح المشتري مهلة أخرى مماثلة وأخيرة ، أي منحه مهلة ثانية 15 يوما أخرى ، بشرط أن يقدم المشتري التماسا للمكتب ، يثبت فيه تعذر استيفاء طلبه خلال المهلة الأولى الممنوحة له من المأمورية الجزئية المختصة .

فإذا لم يبادر المشتري إلى استيفاء أوجه النقص أو العيب في البيانات أو الأوراق ، خلال المهلة الثانية الممنوحة له من أمين المكتب ، فعلى أمين المكتب إصدار قرار بسقوط أسبقية هذا الطلب كجزاء إجرائي قانوني .

وتنص المادة (39) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

1. إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب ، الأسبق لسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق ، أخطرت مأمورية الشهر

العقاري صاحب الشأن بكتاب موسى عليه مصحوب بإخطار وصول ، لتلافي هذا النقص أو العيب في خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ استلام أو رفض استلام الكتاب المذكور ، أو رده مؤشرا عليه من البريد على مطروفه بأية إفادة . فإذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر مصحوبا بإخطار الوصول أو إفادة مكتب البريد المختص على المطروف .

2. ولأمين إما أن يصدر قرارا مسببا بسقوط الطلب الأسبق غير المستوفى ، وإما أن يعطى ذوي الشأن فيه مهلة أخرى مماثلة وأخيرة ، شريطة أن يقدم صاحب الشأن التماسا للمكتب يثبت فيه تعذر استيفاء طلبه خلال المهلة المعطاة له بواسطة المأمورية .

3. فإذا لم يبادر صاحب الشأن الى استيفاء أوجه النقص ، خلال المهلة المعطاة له من أمين المكتب ، فعلى أمين المكتب إصدار قرار بسقوط أسبقية هذا الطلب وفقا للقانون ، ولا يجوز للمأمورية البدء في هذه الإجراءات وتجديد المهلة لذوي الشأن في الطلبات السابقة ، إلا إذا كان الطلب اللاحق مستوفيا لجميع الشروط وقدمت فيه جميع المستندات اللازمة ، بحيث يصبح مهينا للتأشير عليه بالقبول للشهر .

4. ويجب على مأمورية الشهر إخطار صاحب الشأن الأسبق غير المستوفى ، بما سوف يتخذ من إجراءات ، في حالة التراخي عن استيفاء أوجه النقص الخاصة بطلب الشهر المقدم منه .

ويراعى في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية ، وفي إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوط أسبقيته ، القواعد المقررة في المادة 33 .

والقرار الصادر بسقوط أسبقية طلب التسجيل لا ينصرف أثره إلا الى الطلب أو الطلبات اللاحقة المتعارضة معه الواردة بذات القرار (مادة 41 / 1 تعليمات الشهر العقاري)

وتنص المادة (40) من التعليمات على أنه :

يجب على المأمورية عرض جميع أوراق ومستندات طلب الشهر المطلوب إسقاط أسبقيته ، والطلب أو الطلبات المتعارضة معه المستوفاة على المكتب ، حتى يتسنى لأمين المكتب - في ضوء العرض - إصدار قراره على النحو الموضح بالمادة السابقة " .

وتنص المادة (41) من ذات التعليمات على أنه :

1. القرار الصادر بسقوط أسبقية طلب الشهر ، لا ينصرف أثره إلا الى الطلب أو الطلبات اللاحقة معه ، الواردة بذات القرار .
2. ويجب استصدار قرار جديد بسقوط أسبقية هذا الطلب ، بالنسبة لكل طلب آخر لاحق متعارض ، لم يرد بذات القرار ” .

وتنص المادة (42) من ذات التعليمات على أنه :

على المكتب فور إصدار القرار بسقوط أسبقية طلب الشهر إعادة جميع أوراقه ، وكذلك الطلبات اللاحقة المتعارضة معه ، الى المأمورية المختصة ، مرفقا معها صورة القرار المذكور ، لتتولى المأمورية إبلاغ القرار الى جميع أطراف الطلب في التصرفات الرضائية ، أو الصادر لصالحهم الطلب فيما عدا ذلك ، وإعادة الطلبات اللاحقة الى أصحاب الشأن ، وفقا لما هو مبين بالفقرة الأخيرة من المادة 39 ، مع إخطار المكتب بذلك في ذات الوقت ” .

وتنص المادة (43) من التعليمات على أنه :

يفرد بكل مكتب ملف خاص تحفظ فيه أصول القرارات الصادرة بسقوط الأسبقية وسائر المكاتبات المتعلقة بها ، وتعطى هذه القرارات أرقاما متسلسلة كل سنة على حدها .

وتنص المادة (44) من التعليمات على أنه :

1. يجب على المأمورية ألا تتجاوز المهلة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 39 ، مع ترك الأمر لأمين المكتب لتقدير ما يراه بشأن إسقاط أسبقية الطلب ، أو بوقف التأشير على الطلبات التالية .
2. وعلى المكتب - في الحالة الأخيرة - أن يتأكد من جدية قيام صاحب الشأن باستيفاء الأمور الواجبة .

وعلى المكتب فور إصدار القرار بسقوط أسبقية طلب التسجيل إعادة جميع أوراقه ، وكذلك الطلبات اللاحقة المتعارضة معه ، الى المأمورية الجزئية المختصة مرفقا معها صورة قرار إسقاط الأسبقية ، لتتولى المأمورية إبلاغ هذا القرار الى جميع أطراف الطلب (مادة 42 تعليمات)

ويخصص بكل مكتب ملف خاص تحفظ فيه أصول القرارات الصادرة بسقوط الأسبقية وسائر المكاتبات المتعلقة بها ، وترقم هذه القرارات بأرقام متسلسلة كل سنة على حدها (مادة 43 تعليمات) وأهمية هذا

التخصيص هي احتمال الرجوع الى أصول هذه القرارات في حالة حصول تظلم قضائي .

(الأستاذ / عزت أحمد نجم - المرجع السابق ص 102)

**** ويتضح مما سبق أن :**

حالة توقيع إسقاط الأسبقية كجزء إجرائي قانوني هي حالة عدم تيسير إتمام الإجراءات الخاصة بطلب الشهر العقاري الأسبق حسب تاريخ قيده بدفتر أسبقية الطلبات بمأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة وأن سبب توقيع إسقاط الأسبقية جزاء إجرائي هو تقص أو عيب في البيانات أو الأوراق .

ويقصد بالأوراق - على وجه الخصوص - نموذج طلب التسجيل الصادر به قرار وزارة العدل 1021/1976 ، والمحركات التي لا يقبل سواها فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني ، وهي :

1. المحركات التي سبق شهرها .
2. المحركات التي تتضمن تصرفا مضافا الى ما بعد الموت ، قبل العمل بأحكام القانون 114/1946 بتنظيم الشهر العقاري في 1/1/1947 .
3. المحركات التي يثبت تاريخها قبل سنة 1924 من غير وجود توقيع أو ختم إنسان توفى .
4. المحركات التي تحمل تاريخا سابقا على سنة 1924 ، إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام قانون الشهر العقاري ، في محركات نم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه

وقد قضت محكمة النقض بأن

تمسك الطاعنين بأن المحرر موضوع النزاع ، والذي قوموه للشهر بتاريخ 29/9/1981 ، هو الذي سبق أن قدمت بشأنه طلبات بأسبقيته . إطراح الحكم هذا الدفاع قولا منه بأن طلبات الشهر السابقة قد سقطت بمضى المدة واعتبرت كأن لم يكن ، في حين أن أثر سقوط هذه الطلبات مقصور على أسبقية التسجيل ، ولا يتعداها الى أثر إثبات مضمونها . مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه وإخلال بحق الدفاع .

تمسك الطاعنين بأن المحرر موضوع النزاع ، والذي قوموه للشهر بتاريخ 29/9/1981 ، هو الذي سبق أن قدمت بشأنه الطلبات أرقام 88 بتاريخ 19/2/1976 ، 80 بتاريخ 20/2/1977 ، 66 بتاريخ 11/2/1979

الى مأمورية الشهر العقاري بالرمل ، واثبت مضمونه بدفاتر أسبقية الطلبات ، وحمل تأشيرات موظفين مختصين ، فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ، قولا منه بأن طلبات الشهر السابقة قد سقطت بمضى المدة واعتبرت كأن لم تكن .

في حين أن اثر سقوط هذه الطلبات مقصور على أسبقية التسجيل ، ولا يتعداها الى أثر إثبات مضمونها بها وتأشيرات الموظفين عليها في ثبوت تاريخها . وإذ حجه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعنين ، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع “

(نقض مدني 1/2/1994 مجموعة أحكام النقض 45-1-293-61)



التنازل عن طلب التسجيل تزام طلبات الشهر والسقوط





عبد العزيز عمار
المحامى بالنقض



هل يحق لصاحب طلب التسجيل التنازل عنه؟ وكيف يتم حل مشكلة
تزام طلبات الشهر العقاري؟

في هذا البحث، سنستعرض شروط تنازل صاحب طلب التسجيل، والإجراءات التي يتخذها الشهر العقاري في حال وجود أكثر من طلب على عقار واحد أو جزء منه، بالإضافة إلى الأسباب التي تؤدي إلى سقوط طلب التسجيل. وسنعمد في ذلك على نصوص قانون الشهر العقاري وتعليماته.

عبد العزيز حسين عمار

محامى بالنقض

الزقازيق - ش النقراشي- برج المنار - الدور الخامس @ info@azizavocate.com



zizavocate.com



٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



٠١٢٢٨٨٩٠٣٧٠



في الختام، وبعد استعراض أحكام وإجراءات التنازل عن طلب التسجيل من صاحب الشأن، وإجراءات الشهر العقاري عند وجود أكثر من طلب على عقار واحد وفقاً لقانون وتعليمات الشهر العقاري، نكون قد أتممنا هذا الموضوع متمنين أن يكون قد استوفى المعلومات المطلوبة.

▪ انتهى البحث القانوني (التنازل عن طلب التسجيل): **تزام طلبات الشهر والسقوط** ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.

- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات** .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال (**طلب استشارة مجانية**)
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (**01285743047**) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .