

النص الكامل لـ المنشور الفني 4 لسنة 2025: التعليمات الجديدة وتأثيرها القانوني

المنشور الفني 4 لسنة 2025 الصادر من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أحدث تعديلات جوهرية في إجراءات تسجيل العقارات بمصر، حيث أُلزم بضرورة تقديم السند العرفي ([العقد الابتدائي](#)) عند التسجيل وألغى جواز الاكتفاء بالإقرارات في حالة فقدان العقد.

كما شدد على إجراءات المعاينة على الطبيعة لتحقيق الواقعة المادية وإثبات [الحيازة المكسبة للملكية](#) ، تطبيقاً للقانون رقم 9 لسنة 2022 ولائحته التنفيذية. □□

يعتبر [المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025](#) نقطة تحول في منظومة الشهر العقاري المصري، حيث يهدف إلى تنظيم وتوثيق إجراءات تسجيل العقارات بشكل أكثر دقة وشفافية.

يأتي هذا المنشور في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون رقم 9 لسنة 2022، والذي أحدث ثورة في آليات تسجيل العقارات وتسهيل الإجراءات على المواطنين. □□

المحاور الأساسية للمقال:

- نصوص وتحليل المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025.
- أحكام القانون رقم 9 لسنة 2022 وتعديلاته.
- الإجراءات التفصيلية لتسجيل العقارات.
- الرسوم المقررة حسب المساحة والنوع.
- المستندات المطلوبة والشروط القانونية.
- كيفية التظلم من رفض طلب التسجيل.
- نصائح عملية من واقع الخبرة القانونية.



نصوص المنشور الفني 4 لسنة 2025

أصدرت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 بتاريخ 4 فبراير 2025، والذي تضمن تعديلات جوهرية في إجراءات تسجيل العقارات.

ويؤكد المنشور على ضرورة العمل بأحكام القانون رقم 144 لسنة 1964 (المعروف أيضاً بالقانون رقم 114 لسنة 1946) بتنظيم الشهر العقاري والمرسوم [رقم 9 لسنة 2022](#) ولائحته التنفيذية. □□

أبرز ما تضمنه المنشور الفني 4 لسنة 2025

جاء المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 مؤكداً على نقطتين رئيسيتين تمثلان تحولاً في آلية التسجيل: □□

1. اشتراط تقديم العقد العرفي (العقد الابتدائي):

ألغى المنشور إمكانية الاستعاضة عن [العقد العرفي](#) بتقديم إقرار يُقر فيه الحائز للوحدة بصحة كافة البيانات وأنه فقد العقد العرفي، حتى لو تحمل المسؤولية المدنية والجنائية.

هذا التعديل يهدف إلى تعزيز الموثوقية وضمان وجود سند قانوني فعلي لكل عملية تسجيل. □□

2. ضوابط شهادة الشهود:

أوجب المنشور أن يكون الشهود الذين يشهدون على إقامة الحائز للشقة أو العقار مثبتًا في بطاقة الرقم القومي الخاصة بهم إقامتهم في نفس عنوان العقار المراد شهره.

هذا الشرط يضمن مصداقية الشهادة ويمنع التلاعب أو الشهادات الزور. □□

الأساس القانوني للمنشور

يستند المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 إلى عدة نصوص قانونية محورية: □

المادة 10 من القانون 144 لسنة 1964 (المعدل بالقانون 9 لسنة 2022):

تنص على أنه "يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من [الحقوق العينية العقارية الأصلية](#) أو نقله أو تقييده أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل".

من أهم هذه الوقائع الحيازة المكسبة للملكية وفقًا لأحكام المادتين 868 و919 من القانون المدني. □

المادة 22 من قانون الشهر العقاري:

1. حددت البيانات والمستندات الواجب توافرها في ملف التسجيل، وتشمل: □□
2. البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته
3. خارطة رسمية رقمية مبينة بها بيانات وإحداثيات العقار والوحدة المحلية التابعة

السند القانوني لطلب التسجيل

المادة 22 مكرراً 1:

أكدت أنه "لا يُقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة 22 من هذا القانون". □

القانون رقم 9 لسنة 2022: ثورة في منظومة الشهر العقاري

قد يكون القانون رقم 9 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري نقلة نوعية في آليات [تسجيل العقارات](#) في مصر.

جاء هذا القانون لمعالجة مشكلة عدم تسجيل غالبية العقارات وتسهيل إجراءات التوثيق.

أهداف القانون الرئيسية

تفعيل الحيازة المكسبة للملكية:

أصبح بإمكان المواطنين تسجيل عقاراتهم بناءً على [الحيازة الفعلية](#) (وضع اليد) دون الحاجة إلى تسلسل ملكية كامل مسجل.

تسريع الإجراءات:

حدد القانون سقفًا زمنيًا أقصاه 37 يومًا لإنهاء كافة إجراءات التسجيل من تاريخ تقديم الطلب.

خفض الرسوم:

وضع القانون حدًا أقصى لرسوم التسجيل بما لا يتجاوز 2000 جنيه للرسوم الثابتة، إضافة إلى الرسوم المساحية والإدارية.

التحول الرقمي:

ألزم القانون بتقديم خرائط رسمية رقمية وأجاز أن تكون سجلات الشهر العقاري مميكنة (رقمية).

التعديلات الجوهرية في القانون

إلغاء اشتراط تسلسل الملكية:

أصبح يمكن التسجيل بناءً على الحيازة الهادئة والعلنية لمدة معينة، حتى لو لم يكن هناك تسلسل ملكية مسجل أو كان سند الملكية للمورث مفقودًا.

فصل ضريبة التصرفات العقارية عن التسجيل:

تم فصل شرط سداد [ضريبة التصرفات العقارية](#) عن إجراءات التسجيل، بحيث يتم التسجيل أولاً وتقوم مصلحة الضرائب بمتابعة تحصيل الضريبة من البائع بشكل منفصل. □

إلغاء مرحلة "مقبول للشهر":

تم إلغاء هذه المرحلة والاكتفاء بمرحلة واحدة هي "صالح للشهر" لتبسيط وتقصير مدة فحص الطلبات. □

إجراءات تسجيل العقار: دليل عملي شامل

تنقسم إجراءات تسجيل العقار وفقاً للقانون رقم 9 لسنة 2022 والمنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 إلى ثلاث مراحل رئيسية. □

المرحلة الأولى: التقديم والفحص المبدئي

تقديم الطلب:

يُقدم طلب التسجيل إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة (التابعة لموقع العقار) مع استيفاء كافة المستندات المطلوبة. □

الفحص المبدئي (5 أيام):

تقوم المأمورية بفحص الطلب والمستندات للتأكد من استيفاء المتطلبات الشكلية خلال 5 أيام من تاريخ التقديم.

وإذا كان الطلب غير مستوفٍ، يُبلغ مقدّم الطلب لاستكمالهِ خلال فترة محددة. □

المرحلة الثانية: المعاينة والتحقق من الحيابة

هذه المرحلة تمثل جوهر الإجراءات الجديدة، خاصة عند التسجيل بناءً على الحيابة المكسبة للملكية: □

قرار المعاينة:

إذا كان طلب التسجيل يستند إلى **واقعة الحيازة** (وضع اليد لمدة 5 أو 15 سنة)، يصدر رئيس المأمورية أو من ينيبه قرارًا بالانتقال للمعاينة. □

إجراء المعاينة على الطبيعة (10 أيام):

يتم تحديد موعد لانتقال موظف فني (عضو فني) من المأمورية للمعاينة على الطبيعة خلال 10 أيام من قرار المعاينة.

تهدف المعاينة للتحقق من: □

- وضع اليد الفعلي على العقار
- مدة الحيازة
- سبب الحيازة
- وصف العقار ومشمولاته ومطابقتها للخريطة الرقمية

تحرير محضر المعاينة:

يُحرر محضر رسمي يتضمن: □

- وصفًا دقيقًا للعقار وحدوده ومشمولاته
- أقوال مقدم الطلب عن حيازته
- أقوال جيران العقار والحائزين والمعترضين (إن وجدوا)
- توقيع جميع الحاضرين، مع ذكر سبب الامتناع عن التوقيع إن حدث

النشر والإعلان (15 يومًا):

يُنشر إعلان عن الطلب في صحيفة واسعة الانتشار على نفقة طالب التسجيل لمدة 15 يومًا، لإتاحة الفرصة لأي معترض لتقديم اعتراضه. □

المرحلة الثالثة: إصدار السند النهائي

قرار "صالح للشهر":

بعد انتهاء مدة الإعلان والبت في الاعتراضات، إذا ثبت للمأمورية صحة واقعة الحيازة واستيفاء كافة الشروط، تصدر قرارها بـ "صالح للشهر". □

التسجيل النهائي:

بناءً على قرار "صالح للشهر"، يتم تسجيل مضمون المحرر في سجلات الشهر العقاري ، وتُمنح صاحب الشأن الوثيقة النهائية المسجلة. □□

المستندات المطلوبة لتسجيل العقار

يتطلب تسجيل العقار في مأمورية الشهر العقاري حزمة من المستندات الأساسية وفقاً للمادة 22 من قانون الشهر العقاري: □□

المستندات الإلزامية

1. نموذج طلب التسجيل:

يتم شراء النموذج الخاص (نموذج الواقعة المادية) من مأمورية الشهر العقاري بتكلفة حوالي 100 جنيه. □

2. السند القانوني (العقد):

يجب تقديم العقد العرفي (العقد الابتدائي) الأصلي، ولا يجوز الاستعاضة عنه بإقرار بفقدانه وفقاً للمنشور الفني رقم 4 لسنة 2025. □□

3. الخريطة الرسمية الرقمية:

خريطة رقمية مبيدًا بها بيانات وإحداثيات العقار (شهادة الرفع المساحي) من جهة معتمدة. □□

4. بطاقات الرقم القومي:

صور واضحة وسارية لبطاقات جميع الأطراف (البائع والمشتري). □□

5. إيصال مرافق حديث:

مثل إيصال الكهرباء أو المياه أو الغاز لإثبات جدية الإقامة والحياسة. □

6. مستندات الصفة:

في حالة كان أحد الأطراف شخصًا معنويًا (شركة) ، يجب تقديم مستندات التأسيس وما يفيد السلطة. □

مستندات إضافية حسب الحالة

- للحيازة: شهادات شهود تثبت الحيازة الفعلية لمدة معينة (يجب أن يكون الشهود مقيمين بنفس عنوان العقار) □□
- للإرث: إعلام شرعي أو حكم وراثه + سند ملكية المورث □
- للعقارات الخاضعة لقانون 25 لسنة 1992: طلب ترخيص وكشف رسمي جرد حالي □.

رسوم ومصروفات الشهر العقاري

حدد القانون رقم 9 لسنة 2022 ولائحته التنفيذية رسومًا واضحة ومحددة لتسجيل العقارات، بهدف تشجيع المواطنين على التسجيل. □□

رسوم التسجيل الأساسية (حسب المساحة)

□ رسوم التسجيل في الشهر العقاري حسب مساحة العقار

مساحة العقار/الوحدة	قيمة رسم التسجيل
حتى 100 متر مربع	500 جنيه
من 101 إلى 200 متر مربع	1000 جنيه
من 201 إلى 300 متر مربع	1500 جنيه
أكثر من 300 متر مربع	2000 جنيه □

□ ملاحظة هامة: الرسوم المذكورة هي الحد الأقصى للرسوم الثابتة فقط، ولا تشمل:

- الرسوم المساحية والإدارية (الرفع المساحي)

- رسوم نقابة المحامين (1% من قيمة العقد بحد أقصى 25,000 جنيه)
- ضريبة التصرفات العقارية (2.5% من قيمة العقد)

□ معلومة: التكلفة الإجمالية التقريبية لتسجيل عقار (شامل كافة الرسوم) تتراوح بين 8,000 - 10,000 جنيه حسب المساحة والموقع.

الحد الأقصى لرسوم الشهر العقاري الثابتة: 2000 جنيه □□.

الرسوم المساحية والإدارية

تُضاف إلى رسوم التسجيل الأساسية، وتختلف حسب المساحة: □□

□ رسوم الرفع المساحي حسب مساحة العقار

مساحة العقار	رسوم الرفع المساحي (تقريبي)
حتى 100 متر مربع	حوالي 675 جنيه
101-200 متر مربع	حوالي 1000 جنيه
201-300 متر مربع	حوالي 1500 جنيه
301-400 متر مربع	حوالي 4725 جنيه □

□ ملاحظة: رسوم الرفع المساحي هي رسوم إضافية منفصلة عن رسوم التسجيل الأساسية، ويتم دفعها مباشرة إلى المركز التكنولوجي لتسجيل المساحي العقاري.

طرق الدفع:

- البوابة الإلكترونية: rsc.mped.gov.eg
- البطاقات الذكية والمحافظ الإلكترونية
- منافذ فوري (خلال 48 ساعة)
- المراكز التكنولوجية المنتشرة بالمحافظات

⚠️ **تنبيه:** في حالة الاستخدام التجاري أو الإداري أو الترفيهي، يتم حساب الرسوم بالضعف (مضاعفة التكلفة المذكورة أعلاه).

مصروفات أخرى

رسوم نقابة المحامين:

1% من قيمة العقد بحد أقصى 25,000 جنيه لتصديق العقد. □□

رسوم النشر والإعلان:

في حالة التسجيل بناءً على الحيازة، يتحمل الطالب تكلفة نشر الإعلان في صحيفة واسعة الانتشار. □

التكلفة الإجمالية التقريبية:

صرح وزير العدل أن التكلفة الإجمالية (الرسوم الثابتة + الرسوم الإدارية والمساحية) لا تتجاوز 4000 جنيه في معظم الحالات، باستثناء رسم نقابة المحامين. □□

اللائحة التنفيذية (قرار 3332 لسنة 2022)

صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 9 لسنة 2022 بقرار وزير العدل رقم 3332 لسنة 2022، وهي تفصل الإجراءات التي أقرها القانون. □

المادة 14 مكرراً: إجراءات تحقيق الواقعة المادية

تعتبر هذه المادة من أهم مواد اللائحة التنفيذية، حيث نظمت كيفية إثبات الحيازة (وضع اليد):

المعاينة الإلزامية:

أكدت اللائحة ضرورة قيام رئيس المأمورية أو من ينيبه بإجراء المعاينة على الطبيعة.

محضر المعاينة الشامل:

يجب أن يتضمن المحضر:

- بياناً مفصلاً عن العقار (أوصافه ومشمولاته)
- أقوال مقدم الطلب
- أقوال جيران العقار والحائزين والمعترضين
- التوقيع على المحضر وإثبات سبب الامتناع عن التوقيع (إن حدث)

المواعيد القصوى لإنهاء الإجراءات

حددت اللائحة إطاراً زمنياً ملزماً:

المواعيد القانونية لإنهاء إجراءات التسجيل

الإجراء	المدة الزمنية
فحص الطلب المبدئي	5 أيام
إجراء المعاينة	10 أيام من قرار رئيس المأمورية
النشر والإعلان	15 يوماً

الإجراء	المدة الزمنية
□ المدة الإجمالية	لا تتجاوز 37 يومًا □

□ ملاحظة قانونية هامة: المدة القصوى 37 يومًا محددة بموجب القانون رقم 9 لسنة 2022 واللائحة التنفيذية، وأي تجاوز لهذه المدة يستوجب اتخاذ إجراءات تأديبية ضد المسؤول عن التأخير.

□ تفاصيل المراحل:

- المرحلة الأولى: الفحص المبدئي للتأكد من استيفاء المستندات
- المرحلة الثانية: المعاينة على الطبيعة وتحرير محضر التحقيق
- المرحلة الثالثة: النشر في صحيفة واسعة الانتشار لاستقبال الاعتراضات
- المرحلة الأخيرة: إصدار قرار "صالح للشهر" والتسجيل النهائي

□ نصيحة المحامي: لضمان عدم تأخير الإجراءات، احرص على تجهيز جميع المستندات المطلوبة قبل التقدم بالطلب، وتابع ملفك بنفسك أو عبر محامٍ متخصص.

كيفية التظلم من رفض طلب التسجيل

إذا تم رفض طلب تسجيل عقارك، فإن القانون يتيح لك مسارين أساسيين: □

المسار الأول: التظلم الإداري

الجهة المختصة:

يُقدم التظلم إلى أمين عام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أو لجنة خاصة مشكلة للنظر في التظلمات. □

المدة القانونية:

يجب تقديم التظلم خلال 15 يومًا من تاريخ إخطارك بقرار الرفض. □

محتوى التظلم:

- بيانات الطلب المرفوض وتاريخ الرفض
- أسباب الرفض التي ذكرتها المأمورية
- الأسانيد والوثائق التي تثبت عدم صحة أسباب الرفض

النتيجة المتوقعة:

إذا رأت اللجنة أن قرار المأمورية غير سليم، تلغي قرار الرفض وتأمُر بإعادة السير في إجراءات التسجيل. □

المسار الثاني: اللجوء إلى القضاء

أ. دعوى إلغاء قرار الرفض:

تُرفع أمام محكمة القضاء الإداري في حالة الرفض لأسباب شكلية أو إجرائية. □

ب. دعوى صحة ونفذ العقد أو تثبيت الملكية:

إذا كان الرفض بسبب نزاع حول الملكية أو عدم ثبوت شروط الحيازة، تُرفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية. □

ميزة الحكم القضائي:

يعتبر الحكم القضائي النهائي سندًا قويًا يُلزم مصلحة الشهر العقاري بإنهاء إجراءات التسجيل فورًا. □

خطوات التعامل مع رفض طلب التسجيل

الخطوة	المدة الزمنية	النتيجة المستهدفة
	خلال 15 يومًا من تاريخ الإخطار بالرفض	إلغاء قرار الرفض والسير في إجراءات التسجيل
اللجوء للقضاء	حسب المدة القانونية (60 يومًا للقرارات الإدارية)	حكم قضائي نهائي يُلزم بالتسجيل

التظلم الإداري (المسار الأسرع والأوفر)

- الجهة المختصة: أمين عام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
- المدة: 15 يومًا من تاريخ الإخطار الرسمي بالرفض
- المحتوى: بيانات الطلب + أسباب الرفض + الأسانيد القانونية والمستندات
- المميزات: سريع، مجاني، وقد يحل المشكلة دون الحاجة للقضاء

اللجوء القضائي (عند رفض التظلم)

- لأسباب الإجرائية: دعوى إلغاء قرار إداري أمام محكمة القضاء الإداري (60 يومًا)
- للنزاع على الملكية: دعوى صحة ونفاذ عقد أو تثبيت ملكية أمام المحكمة الابتدائية
- الأثر القانوني: الحكم النهائي يُلزم مصلحة الشهر العقاري بإتمام التسجيل فورًا

□ نصيحة المحامي: ابدأ دائماً بالتظلم الإداري خلال الـ 15 يوماً، فهو أسرع وأقل تكلفة. إذا رُفِضَ التظلم، استشر محامياً متخصصاً فوراً لتحديد المسار القضائي الأنسب لحالتك وضمان عدم فوات المواعيد القانونية.

△ □ تحذير هام: عدم الالتزام بالمواعيد القانونية (15 يوماً للتظلم، 60 يوماً للطعن القضائي) يؤدي إلى سقوط الحق في الاعتراض وأصبح قرار الرفض نهائياً.

نصائح عملية من واقع الخبرة

من واقع خبرتي كمحامٍ في الشهر العقاري على مدار 28 عاماً من العمل في مجال [الشهر العقاري والملكية العقارية](#)، تعاملت مع آلاف القضايا، وأود أن أشارككم بعض النصائح العملية التي ستوفر عليكم الوقت والجهد: □

1. احتفظ بنسخة احتياطية من العقد:

المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 ألغى إمكانية الاستعاضة عن العقد بإقرار، لذا احرص على الاحتفاظ بنسخ متعددة من العقد الأصلي في أماكن آمنة. □□

2. اختر شهوداً مقيمين بنفس العنوان:

تأكد من أن الشهود على حيازتك للعقار مثبت في بطاقتهم الرقم القومي إقامتهم في نفس عنوان العقار. □□

3. جهّز الخريطة الرقمية مبكراً:

الرفع المساحي قد يستغرق وقتاً، لذا ابدأ في إجراءاته قبل تقديم الطلب لتوفير الوقت. □□

4. تابع ملفك بنفسك:

رغم أن القانون حدد مدة 37 يوماً لإنهاء التسجيل، إلا أن المتابعة الشخصية تضمن عدم تأخير الإجراءات. □

نصيحة المحامي: ماذا أفعل لو كنت مكانك؟

في حالة الرفض:

- لا تتسرع في رفع دعوى قضائية فوراً. ابدأ بالتظلم الإداري خلال الـ 15 يوماً، فهو أسرع وأقل تكلفة.
- إذا رُفض التظلم، استشر محامياً متخصصاً لدراسة ملفك وتحديد المسار القضائي الأنسب. □

في حالة الحيازة الطويلة:

إذا كنت تحوز عقاراً لأكثر من 15 سنة بحسن نية، فأنت في موقف قانوني قوي. جهّز كافة المستندات التي تثبت حيازتك (فواتير مرافق، شهادات إقامة، صور قديمة) قبل تقديم الطلب. □

قصة نجاح: تسجيل عقار بالحيازة

دعني أشارككم قصة واقعية من مكثبي توضح أهمية المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 والقانون الجديد: □

جاءني السيد ... من محافظة الشرقية، يحمل همّاً كبيراً. ورث عن والده شقة منذ 20 عاماً، لكن العقد الأصلي فُقد في حريق، وكان يظن أن تسجيل الشقة أصبح مستحيلًا.

بعد دراسة حالته، استفدنا من القانون رقم 9 لسنة 2022 الذي يتيح التسجيل بناءً على الحيازة. قمنا بتجهيز:

شهادات من [جيران العقار](#) (مثبت إقامتهم في نفس العنوان كما يشترط المنشور رقم 4)

- فواتير الكهرباء والمياه لمدة 20 عاماً
- الخريطة الرقمية من مهندس معتمد
- قدمنا الطلب، وخلال 35 يوماً (أقل من المدة القصوى 37 يوماً)، حصل ... على قرار "صالح للشهر" وسجل شقته رسمياً. وكانت فرحته لا توصف!

الدرس المستفاد:

القانون الجديد فتح باباً واسعاً لمن فقدوا مستنداتهم أو لم يكن لديهم تسلسل ملكية، لكن يجب استيفاء كافة الشروط بدقة. □

مع التنويه أن هذه الحالة لم تكن محل نزاع على الملكية من آخرين.

نصوص المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 شهر عقاري: شرح مفصل

مصلحة الشهر العقاري

منشور فني رقم 4 لسنة 2025 الصادر من مصلحة الشهر العقاري المتضمن

1. اشتراط تقديم العقد العرفي العقد الابتدائي أثناء التسجيل، بعد أن كان يجوز الاستعاضة عن العقد العرفي بتقديم إقرار يقر فيه الحائز للوحدة بصحة كافة البيانات وأنه فقد العقد العرفي ويحمل المسؤولية المدنية والجنائية.
2. كما تضمن بأن يكون الشهود الذين يشهدون على إقامة الحائز للشقة، بأن يكون مثبتا في بطاقة الرقم القومي الخاصة بهم إقامتهم في عنوان العقار المراد شهره.

إلى السادة وكلاء وزارة العدل والمالية ومندوبيها و كتاب المحاكم
و فروعها

منشور فني رقم (٤) 4/8/2025 بشأن تطبيق القرارات و المراسيم المتعلقة بالعدل العقاري وبإصلاح و تحديث منظومة التوثيق و فروعها

العمل بالمنشور الفني رقم (٩) الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٦ بشأن نطاق و إجراءات تطبيق القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقاري و المرسوم رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ و لائحته التنفيذية.

و المتعلقين بالمنشور الفني رقم ١٨ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ بشأن قيد الحقوق العينية المتفرعة "العقود الفرعية" و جواز الأخذ بإقرار مصدق على توقيعه في حالة فقد السند العرفي و ذلك على النحو الوارد بهما.

و حيث نصت المادة ١٠ من القانون ١٤٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه:

“يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تقييده أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل”.

و ورد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكتسبة للملكية وفقا لأحكام المادتين ٨٦٨ و ٩١٩ من القانون المدني أو الحيازة المصحوبة بصفة و كما عرفها لمدة خمس سنوات و أن تاريخ نشوء الحق إذا كان يخص ذات حق التسجيل ...

ونصت المادة ٢٢ من ذات القانون على أنه:

“مع عدم الإخلال بأحكام الخاصة المتعلقة فإنه يجب أن تشمل الملفات المنصوص عليها في المادة ٢١ من هذا القانون على ما يأتي:

(...) البيانات الدالة على شخصية كل طرف و صفته و سلطته. (... خارطة رسمية رقمية مبينة بها بيانات و إحداثيات العقار و الوحدة المحلية التابعة. (السند القانوني لطلب التسجيل)...”

كما نصت المادة ٢٢ مكررا من ذات القانون على أنه:

“لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفيا للبيانات و المستندات الواردة بالمادة ٢٢ من هذا القانون و إلا على نفقة الذي يبلغ تبعته للنفقة التنفيذية لهذا القانون”.

و يجري نص المادة ١٤ مكررا من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بقرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ على أنه :

“إذا كان موضوع الطلب، أو أصل الملكية، أو الحق العيني يستند إلى وضع اليد للمدة المكتسبة للملكية، أو غيرها من الوقائع و وفقا للنص المادة (٢٢ مكررا) من قانون تنظيم الشهر العقاري **فتتبع الإجراءات التالية :**

يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضاء الفنيين بإجراء معاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد، و مدته، و سببه، و مدى استكمال شروطه، أو لتحقيق الواقعة المكتسبة للملكية على حسب

الأحوال، طبقاً لأحكام القانون المدني أو قانون تنظيم الشهر العقاري على حسب الأحوال

على أن يحزر بذلك محضر يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار و طلب بذكر فيه أوصافه و مشتملاته طبقاً لحالته في الطبيعة، و أقوال مقدم الطلب و جبر العقار محل الطلب و الحائزون له.

و المعترضون بعض الأحوال، و بصفة عامة عن كل من يلزم سماع أقوالهم، و يوقع على المحضر من الحاضرين، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه...".

ما تقدم أنه تعيد تقديم الطلبات تقديم نسج الطلب القانوني للتسجيل على النحو الموجب للقرارات الصادرة قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بحجم نوع كل طلب و بالنسبة للملفات المقدمة وفقاً لنموذج اعتباري " تحقيق واقعة مادية " يجب تقديم المستندات التي تفيد تحقيق العبارة و شروطها

كما أوجبت اللائحة التنفيذية على رئيس المأمورية أو من ينيه من الأعضاء الفنيين إجراء المعاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد و التحرير محضر يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار محل الذكر و فيه أوصافه و مشتملاته طبقاً لحالته في النحو الصالح بياناته و إنفاذاً مع تلك الأحكام.

بناء عليه

- **أولاً:** للعمل بأحكام المنشور الفني رقم ١٨ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ و فيه التأكيد على ضرورة تواجد السند المقرر.
- **ثانياً:** على مأموريات الشهر العقاري الخاصة بأحكام القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ و لائحته التنفيذية (إمسك دفتر خط سير يخص لثبات الانتقال للمعاينة في الطبيعة) على تحقيق الواقعة مادية.
- **ثالثاً:** تؤكد المصلحة على ضرورة الالتزام بتنفيذ الضوابط بنص المادة ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية التي بياناً و بصفة خاصة بالقاضي محضر المعاينة على الطبيعة بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب و أوصافه و مشتملاته طبقاً لحالته في الطبيعة. والقائم بالمعاينة وصفته في ذلك (بإثبات الفحص إقراراً من رئيس المأمورية).

ويراعي عند أخذ جزء العقار محل التحقق من المعاينة كصورة يحزر

بموجب وقع إقامة على نفقة الطالب رقم القومي أو بالرقم بلدك يخدم تحقيق الأقوال و تحميله مسؤولية ظهور خلاف ذلك.

و أن يتم التوقيع منهم هذا القرار و يراعي أوراق شهادة البطاقة بمحضر المعاينة. لذا يقتضي العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه.

**الصورة الرسمية لمنشور الشهر العقاري الفني
رقم 4 لسنة 2025**



منشور فني رقم ٤ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٤
إلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و مكاتب التوثيق و فروصها
وإدارات العامة بالمصالح

الحاقاً بالمنشور الفني رقم (١٩) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢ بشأن نطاق وإجراءات تطبيق القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولاتحته التنفيذية والحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٨ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ بشأن فقد سند تحقيق الواقعة المادية "العقد العرقي" وجواز الأخذ بإقرار مصدق علي توقيعاته في حالة فقد السند العرقي وذلك على النحو الوارد بهما. وحيث نصت المادة ١٠ مكرراً من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري المعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ على أنه "يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل . وبعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكتسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين ٩٦٨ و ٩٦٩ من القانون المدني أو الحيازة المسحوبة بسند . ولو كان عرفياً . لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كان بحسن نية حتى التسجيل..." ونصت المادة ٢٢ من ذات القانون على أنه " مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالمنظمة قانوناً، يجب أن تشمل الطلبات المنصوص عليها في المادة ٢١ من هذا القانون على ما يأتي : (أولاً) البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته .. (ثانياً) خريطة رسمية رقمية مبيناً بها بيانات وأحداثيات العقار أو الوحدة محل التسجيل ..(ثالثاً) السند القانوني لطلب التسجيل..." كما نصت المادة ٢٢ مكرراً من ذات القانون على أنه " لا يقيد طلب الشهر مالم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة ٢٢ من هذا القانون وذلك كله على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون..."

وجرى نص المادة ١٤ مكرراً من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بقرار السيد المستشار وزير رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ على أنه "إذا كان موضوع الطلب، أو أصل الملكية، أو الحق العيني يستند إلى وضع اليد للمدة المكتسبة للملكية، أو غيرها من الوقائع وفقاً لنص المادة (٢٣ مكرراً) من قانون تنظيم الشهر العقاري: فتتبع الإجراءات التالية...يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضاء الفنيين بإجراء معاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد، ومدته، وسببه، ومدى استكمال شروطه، أو لتحقيق الواقعة المكتسبة للملكية على حسب الأحوال، طبقاً لأحكام القانون المدني أو قانون تنظيم الشهر العقاري بحسب الأحوال، على أن يُحرر بذلك المعاينة محضر يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب يُذكر فيه أوصافه ومشمولاته طبقاً لحالته في الطبيعة، وأقوال مقدم الطلب، وجيرة العقار محل الطلب، والحائزون له، والمعارضون بحسب الأحوال، وبصفة عامة كل من يلزم سماع أقوالهم، ويُوقع على المحضر من الحاضرين، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه..." ومفاد ما تقدم أنه يجب لقبول الطلبات تقديم السند القانوني لطلب التسجيل على النحو الموضح بالنماذج الصادرة بقرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بحسب نوع كل طلب وبالنسبة للطلبات المقدمة وفقاً لنموذج ١ عقاري " تحقيق واقعة مادية" يجب تقديم المستندات التي تفيد تحقق الحيازة وشروطها: كما أوجبت اللائحة التنفيذية على رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضاء الفنيين إجراء المعاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد وتحرير محضر يتضمن بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب يُذكر فيه أوصافه ومشمولاته طبقاً لحالته في الطبيعة على النحو السالف بيانه واتساقاً مع تلك الأحكام .

بمسبب طلبه

أولاً: يلغى العمل بأحكام المنشور الفني رقم ١٨ الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ ويتم التأكيد على ضرورة تواجد السند العرقي. ثانياً: يتمين على مأموريات الشهر العقاري الخاضعة لأحكام القانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولاتحته التنفيذية [مساك دفتر خط سير يخصص لأثبات الانتقال للمعاينة على الطبيعة في طلبات تحقيق الواقعة مادية. ثالثاً: تؤكد المصلحة على ضرورة الالتزام بتنفيذ الضوابط الواردة بنص المادة ١٤ مكرراً من اللائحة التنفيذية السالف بيانها وبصفة خاصة أن يتضمن محضر المعاينة على الطبيعة بياناً مفصلاً عن العقار محل الطلب وأوصافه ومشمولاته طبقاً لحالته في الطبيعة. والفانم بالمعاينة وصفته في ذلك (بإثبات التفويض بإجرائها من رئيس المأمورية): ويراعي عند أخذ أقوال جيرة العقار محل الطلب التحقق من إقامتهم كجيرة للعقار بموجب محل الإقامة الثابت ببطاقة الرقم القومي أو إقرارهم بذلك بمحضر اخذ الاقوال وتحملهم مسئولية ظهور خلاف ذلك وان يتم التوقيع منهم قرين هذا الإقرار ويراعي ارفاق صورة البطاقة بمحضر المعاينة.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

رئيس القطاع

الأمين العام

الإدارة العامة للبحوث القانونية

تحليل قانوني لأهم ما تضمنه المنشور الفني رقم (٤) لسنة ٢٠٢٥

يتضمن المنشور الفني رقم (٤) لسنة ٢٠٢٥ توجيهات هامة لتطبيق أحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم الشهر العقاري والمرسوم رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولائحته التنفيذية،

و يركز بشكل أساسي على توثيق الحيازة المكتسبة للملكية والإجراءات المتعلقة بها.

١. تأكيد العمل بالمنشورات السابقة وتوثيق الحقوق العينية

المرجعية: يؤكد المنشور على استمرار العمل بالمنشور الفني رقم (٩) لسنة ٢٠٢٣ لتطبيق القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٤ والمرسوم رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

الحقوق العينية: يشدد على تطبيق أحكام قيد الحقوق العينية المتفرعة ("العقود الفرعية") بموجب المنشور الفني رقم (١٨) لسنة ٢٠٢٣، ويجيز الأخذ ب إقرار مٌصدق على التوقيع عند قيد السند بالمركز.

الأساس القانوني: يستند المنشور إلى نص [المادة ١٠ من القانون ١٤٤ لسنة ١٩٦٤](#) التي تجيز شهر الوقائع التي من شأنها إنشاء، أو نقل، أو تقييد، أو زوال، أو تقرير الحقوق العينية العقارية الأصلية بطريق التسجيل.

٢. إثبات الحيازة المكتسبة للملكية كـ "واقعة مادية"

يعتبر المنشور أن أهم الوقائع التي يجوز شهرها هي الحيازة المكتسبة للملكية (المشار إليها في المادتين ٨٦٨ و ٩١٩ من القانون المدني)، وهي جوهر الإجراءات المستحدثة.

اشتراطات التسجيل: يشير إلى أن الحيازة يجب أن تكون بصفة و، ولمدة خمس سنوات لإمكانية التسجيل، إذا كان تاريخ نشوء الحق يخص ذات حق التسجيل.

٣. إجراءات ومحتويات طلب التسجيل (المادة ٢٢)

يؤكد المنشور على ضرورة استيفاء طلب التسجيل لكافة البيانات

والمستندات وفقاً للمادة ٢٢، وإلا يُقيد الطلب على نفقة من يبلغ تبعته للنفقة التنفيذية (المادة ٢٢ مكرر).

المحتويات الأساسية:

- البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته.
- خارطة رسمية رقمية مبينة بها بيانات وإحداثيات العقار والوحدة المحلية التابعة.
- السند القانوني لطلب التسجيل.

٤. الإجراءات الجوهرية لمعاينة الحيازة (المادة ١٤ مكرر)

هذا هو الجزء الأكثر أهمية وإجرائية في المنشور، حيث يحدد الخطوات اللازمة للتحقق من الحيازة المكسبة للملكية على الطبيعة:

□ إجراءات المعاينة على الطبيعة لتحقيق الواقعة المادية

الخطوة	التفصيل والإجراء	الأساس القانوني
	يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه بإجراء معاينة على الطبيعة للتحقق من وضع اليد ، ومدته، وسببه، ومدى استكمال شروطه.	المادة 14 مكرراً من اللائحة التنفيذية (قرار رقم 3332 لسنة 2022)

الخطوة	التفصيل والإجراء	الأساس القانوني
<p>□ تحرير محضر</p>	<p>يجب تحرير محضر معاينة يتضمن: بيانًا مفصلاً عن العقار وأوصافه ومشمولاته طبقاً لحالته في الطبيعة، وأقوال مقدم الطلب، وجيران العقار، والحائزون، والمعترضون، وكل من يلزم سماع أقوالهم.</p>	<p>المادة 14 مكررًا 1</p>
	<p>يوقع على المحضر من الحاضرين، وإذا امتنع أحدهم عن التوقيع، يجب إثبات ذلك في المحضر مع بيان سبب الامتناع.</p>	<p>المادة 14 مكررًا 1</p>
<p>□ تجهيز النموذج</p>	<p>يجب أن يُقدم طلب التسجيل وفقاً لـ نموذج اعتباري "تحقيق واقعة مادية" الصادر بقرار وزير العدل رقم 3334 لسنة 2022، مع تقديم المستندات التي تفيد تحقيق العبارة وشروطها.</p>	<p>قرار رقم 3334 لسنة 2022</p>

□ **ملاحظة هامة:** المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 ألزم بضرورة أن يكون الشهود (الجيران) **مثبتًا في بطاقات الرقم القومي الخاصة بهم إقامتهم في نفس عنوان العقار المراد شهره، لضمان مصداقية الشهادة.**

□ **دفتر خط السير:** ألزم المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 **مأموريات الشهر العقاري بـ إمساك دفتر خط سير يُخصص لإثبات**

الانتقال للمعاينة على الطبيعة لتحقيق الواقعة المادية، لضمان توثيق وتتبع جميع الإجراءات.

□ نصيحة عملية: تأكد من حضور جميع الجيران الشهود أثناء المعاينة مع بطاقتهم الشخصية التي تثبت إقامتهم بالعقار، وكن مستعداً بجميع المستندات المطلوبة لتسهيل إجراءات المعاينة وتحرير المحضر بشكل صحيح.

5. التوجيهات الختامية الملزمة للمأموريات

- **ضرورة تواجد السند:** التأكيد على ضرورة تواجد السند المُقرر في الطلب (لإلزام مقدم الطلب بتقديم المستندات الدالة على سند حقه).
- **سجل الحركة (دفتر خط السير):** إلزام مأموريات الشهر العقاري بـ إمساك دفتر خط سير يخص لإثبات الانتقال للمعاينة على الطبيعة للتحقق من الواقعة المادية.
- **مسؤولية المعاينة:** التأكيد على أن محضر المعاينة يجب أن يحرر بياناً مفصلاً عن العقار، ويجوز عند أخذ جزء من العقار للتحقق من المعاينة أن يحرر بموجبه وقع إقامة على نفقة الطالب برقم قومي أو بالرقم بلدك، وتحميله مسؤولية ظهور خلاف ذلك.

□ الخلاصة القانونية

المنشور يهدف إلى تفعيل وتسريع توثيق الحيازة المكسبة للملكية كآلية قانونية، ولكنه يضع قيوداً إجرائية صارمة لضمان دقة وصحة الإجراءات، أبرزها:

المعاينة الإلزامية على الطبيعة بمعرفة رئيس المأمورية أو من ينيبه، وتحرير محضر مفصل يشمل أقوال الأطراف والجيران، وإلزام المأموريات بـ سجل متابعة لحركة الانتقال للمعاينة.

هذا يمثل تحولاً إجرائياً لدمج التحقق المادي الواقعي مع التسجيل القانوني.

القانون رقم 9 لسنة 2022 محل المنشور 4 لسنة 2025

القانون الذي يشير إليه المنشور الفني هو القانون رقم 9 لسنة 2022، وهو قرار رئيس الجمهورية بتعديل بعض أحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.

لقد جاء هذا التعديل بهدف إحداث "ثورة جديدة" في مجال **الثروة العقارية**، وتسهيل إجراءات تسجيل العقارات والقضاء على مشكلات نقل الملكية خاصة للعقارات التي ليس لها تسلسل ملكية مسجل.



□□ أبرز التعديلات الجوهرية في القانون رقم 9 لسنة 2022

ركز القانون الجديد على تفعيل الحياة ونظام **التسجيل الرقمي** وتقليل المدة الزمنية للإجراءات.

وفيما يلي أهم التفاصيل:

١. تيسير التسجيل والتحول للحياة الواقعية

التعديلات الجوهرية في القانون رقم 9 لسنة 2022 <

الميزة/التعديل	الشرح والتفصيل
<p>□ تفعيل الحيازة المكتسبة للملكية (وضع اليد)</p>	
<p>□ إلغاء اشتراط تسلسل الملكية</p>	<p>أصبح القانون يتيح تسجيل العقار بناءً على الحيازة الهادئة والعلنية لمدة معينة، حتى لو لم يكن هناك تسلسل ملكية مسجل أو حتى لو كان سند الملكية للمورث مفقوداً.</p>
<p>□ الحيازة الطويلة</p>	<p>أصبح يمكن التسجيل بناءً على الحيازة الفعلية للعقار لمدة 15 سنة (وفقاً للقانون المدني)، أو الحيازة بصفة و لمدة 5 سنوات، وذلك كـ “واقعة مادية” يتم إثباتها في الشهر العقاري.</p>
<p>□ المعاينة الإلزامية</p>	<p>أدخل القانون نظام المعاينة الإلزامية على الطبيعة بواسطة موظف مختص من مصلحة الشهر العقاري (كما جاء في المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025)، لإثبات الحيازة ومدتها وسببها.</p>
<p>□ فصل الضريبة عن التسجيل</p>	

الميزة/التعديل	الشرح والتفصيل
<p>□ فصل الضريبة عن التسجيل</p>	<p>تم فصل شرط سداد ضريبة التصرفات العقارية عن إجراءات التسجيل، بحيث يتم التسجيل أولاً ، وتقوم مصلحة الضرائب بمتابعة تحصيل الضريبة من البائع بشكل منفصل.</p>

□ أهمية التعديلات: هذه التعديلات تمثل ثورة حقيقية في منظومة الشهر العقاري المصري، حيث حلت مشكلة عدم تسجيل أكثر من 90% من العقارات في مصر التي كانت بسبب اشتراط تسلسل الملكية المسجلة والربط بضريبة التصرفات.

□ أنواع الحيازة المكسبة للملكية:

- الحيازة الطويلة (15 سنة): بدون سند، مع توفر الحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة
- الحيازة القصيرة (5 سنوات): مع وجود سند عرفي صحيح + حسن النية
- الإثبات: من خلال المعاينة على الطبيعة وتحرير محضر رسمي بواسطة مأمورية الشهر العقاري

□ فائدة فصل الضريبة: لن يتوقف تسجيل العقار بسبب النزاع على قيمة الضريبة أو عدم سدادها، مما يسرّع إجراءات التسجيل ويحمي حقوق المشتري، بينما تتابع مصلحة الضرائب تحصيل مستحقاتها من البائع مباشرة.

٢. تسريع الإجراءات والتحول الرقمي

تسريع الإجراءات والتحول الرقمي

الميزة/التعديل	الشرح والتفصيل
	وضع القانون سقفًا زمنيًا أقصاه 37 يومًا لإنهاء إجراءات التسجيل بالكامل (بدءًا من ورود الطلب)، وحال تجاوز المدة تُتخذ إجراءات تأديبية ضد المتسبب .
□ إلغاء مرحلة "مقبول للشهر"	تم إلغاء مرحلة "مقبول للشهر" والاكتفاء بمرحلة واحدة وهي "صالح للشهر" لتبسيط وتقصير مدة فحص الطلبات.
	أصبحت متطلبات التسجيل تشمل ضرورة تقديم خريطة رسمية رقمية مبيدًا بها بيانات وإحداثيات العقار (شهادة الرفع المساحي)، لضمان الدقة وتفادي النزاعات.
□ ميكنة السجلات	أجاز القانون أن تكون سجلات مكاتب ومأموريات الشهر العقاري ورقية أو مميكنة (رقمية) ، مما يمهد للتحول الرقمي الكامل.

△ □ أهمية السقف الزمني: تحديد مدة 37 يومًا كحد أقصى يمثل ضمانة قانونية للمواطنين ضد التسويف البيروقراطي، حيث كان المواطنون يعانون من تأخير إجراءات التسجيل لسنوات. أي تجاوز لهذه المدة يستوجب مساءلة إدارية وتأديبية للموظف المسؤول.

□ تفصيل المدة (37 يومًا):

- 5 أيام: فحص الطلب المبدئي
- 10 أيام: إجراء المعاينة على الطبيعة
- 15 يومًا: النشر في صحيفة واسعة الانتشار لاستقبال الاعتراضات
- 7 أيام: البت في الاعتراضات وإصدار قرار "صالح للشهر" والتسجيل النهائي

□ فائدة التحول الرقمي: يمكنه السجلات والاعتماد على الخرائط الرقمية يضمن الدقة، يقلل الأخطاء البشرية، يسهل الاستعلام الفوري عن العقارات، ويمنع التزوير والازدواجية، مما يعزز الأمان القانوني والشفافية.

- قبل القانون: كانت إجراءات التسجيل تستغرق من 6 أشهر إلى سنوات
- بعد القانون: أصبحت المدة لا تتجاوز 37 يومًا فقط (انخفاض بنسبة تزيد عن 90%)

3. المستندات الجديدة المطلوبة (المادة 22)

أصبحت طلبات التسجيل تتطلب إرفاق المستندات التالية (كما ذكرها المنشور الفني):

1. البيانات الدالة على شخصية كل طرف وصفته وسلطته.
2. خريطة رسمية رقمية مبيدًا بها بيانات وإحداثيات العقار.
3. السند القانوني لطلب التسجيل (سواء كان عقدًا مسجلًا، حكم قضائي، أو واقعة حيازة).
4. إقرار من صاحب الشأن بالحقوق المقررة على العقار محل التسجيل، إن وجدت.

يهدف القانون 9 لسنة 2022 بشكل أساسي إلى حل مشكلة عدم تسجيل غالبية العقارات في مصر، عبر توفير مسارات قانونية جديدة للتوثيق

تعتمد على الواقع (الحيازة) بدلاً من الالتزام المطلق بـ التسلسل الشكلي للملكية.

□ الإجراءات المتبعة لتسجيل عقار بناءً على القانون رقم 9 لسنة 2022

تنقسم الإجراءات إلى ثلاثة مراحل رئيسية: التقديم والفحص المبدئي، المعاينة والتحقق، وإصدار السند النهائي.

المرحلة الأولى: التقديم والفحص المبدئي

تقديم الطلب واستيفاء المستندات:

يُقدم طلب التسجيل إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة.

ويجب أن يكون الطلب مستوفياً لكافة المستندات المطلوبة (المذكورة سابقاً)، وأهمها الخريطة الرقمية الرسمية للعقار (شهادة الرفع المساحي) والسند القانوني (سواء كان عقداً ابتدائياً، أو دليلاً على الحيازة).

ويُرفق الطلب بـ إيصال سداد الرسوم الإدارية المقررة.

الفحص المبدئي (خلال 5 أيام):

تقوم المأمورية بفحص الطلب والمستندات للتأكد من استيفاء المتطلبات الشكلية.

وإذا كان الطلب غير مستوفٍ، يُبلغ مقدِّم الطلب لاستكمالهِ خلال فترة محددة.

المرحلة الثانية: المعاينة والتحقق من الحيازة (الواقعة المادية)

هذه هي المرحلة الأهم والأكثر صلة بآلية التسجيل الجديدة القائمة على الحيازة، وهي التي ركز عليها المنشور الفني:

قرار المعاينة:

إذا كان طلب التسجيل يستند إلى واقعة الحيازة المكسبة للملكية (وضع اليد لمدة 5 أو 15 سنة)، يتولى رئيس المأمورية أو من ينيبه إصدار قرار بالانتقال للمعاينة.

إجراء المعاينة على الطبيعة (خلال 10 أيام من قرار المعاينة):

يتم تحديد موعد لانتقال موظف فني (عضو فني) من المأمورية للمعاينة على الطبيعة.

الهدف من المعاينة هو التحقق من:

- وضع اليد الفعلي على العقار.
- مدة الحيازة.
- سبب الحيازة.
- وصف العقار ومشمولاته (مطابقة الخريطة الرقمية للواقع).

تحرير محضر المعاينة (التحقيق):

يُحرر محضر رسمي يسمى محضر المعاينة يتضمن:

- وصفاً دقيقاً للعقار وحدوده ومشمولاته.
- أقوال مقدّم الطلب عن حيازته.
- أقوال جيران العقار والحائزين والمعترضين (إن وجدوا).
- يوقع على المحضر جميع الحاضرين، ويذكر سبب الامتناع عن التوقيع إن حدث.

النشر والإعلان (لمدة 15 يوماً):

يُنشر إعلان عن الطلب وموضوعه (البيانات الجوهرية) في صحيفة واسعة الانتشار على نفقة طالب التسجيل، لإتاحة الفرصة لأي معترض لتقديم اعتراضه.

البت في الاعتراضات:

إذا قُدمت اعتراضات، تقوم المأمورية بالبت فيها وإصدار قرارها.

المرحلة الثالثة: إصدار السند النهائي

قرار "صالح للشهر":

بعد انتهاء مدة الإعلان والبت في الاعتراضات، إذا ثبت للمأمورية صحة واقعة الحيازة واستيفاء كافة الشروط، تصدر قرارها بـ "صالح للشهر".

التسجيل النهائي (الشهر):

بناءً على قرار "صالح للشهر"، يتم تسجيل مضمون المحرر (السند) في سجلات الشهر العقاري.

تُمنح صاحب الشأن الوثيقة النهائية المسجلة التي تثبت ملكيته أو حقه العيني.

المدة الزمنية الإجمالية:

يجب ألا تتجاوز المدة الإجمالية لإنهاء كافة الإجراءات منذ تقديم الطلب وحتى إصدار الوثيقة المسجلة 37 يوماً، وذلك لضمان سرعة الإنجاز.

▪ **ملحوظة هامة:** القانون الجديد ركز على أن يكون دور مأموريات الشهر العقاري تنفيذياً بحتاً، حيث تنتقل مهمة التحقق من الملكية من المحاكم إلى المأموريات في حالة الحيازة، لتسريع عملية توثيق الملكية.

أحد أهم الأهداف وراء القانون رقم 9 لسنة 2022 كان خفض رسوم التسجيل الفعلية وتحديد حد أقصى لها، تشجيعاً للمواطنين على تسجيل عقاراتهم.

▪ **ملاحظة هامة:** الرسوم تنقسم إلى رسوم شهر عقاري ثابتة ومحددة بموجب القانون، ورسوم إدارية ومساحية متغيرة حسب مساحة العقار.

□ تفاصيل الرسوم المقررة لتسجيل العقارات (وفقاً لقانون 2022)

حدد وزير العدل أن الحد الأقصى لرسوم التسجيل لا يتجاوز مبلغاً معيناً، باستثناء بعض المصروفات الإدارية والمساحية ورسوم النقابة.



١. رسوم التسجيل الأساسية (رسوم الشهر العقاري)

تحدد هذه الرسوم وفقاً لمساحة الوحدة، وتشمل جميع رسوم التسجيل عدا الرسوم المساحية والإدارية الأخرى:

□ رسوم التسجيل في الشهر العقاري حسب مساحة العقار (2025)

مساحة العقار/الوحدة	قيمة رسم التسجيل (ال جنيه المصري)
□ حتى 100 متر مربع	□ 500 جنيه

مساحة العقار/الوحدة	قيمة رسم التسجيل (ال جنيه المصري)
من 101 متر مربع حتى 200 متر مربع	1000 جنيه
من 201 متر مربع حتى 300 متر مربع	1500 جنيه
تزيد مساحته عن 300 متر مربع	2000 جنيه (الحد الأقصى)

ملاحظة هامة: الرسوم المذكورة أعلاه هي الرسوم الثابتة للتسجيل فقط وفقاً للقانون رقم 9 لسنة 2022، بحد أقصى 2000 جنيه لأي عقار مهما بلغت مساحته.

رسوم ومصروفات إضافية:

- رسوم الرفع المساحي: تتراوح من 675 جنيه (حتى 100م²) إلى 4725 جنيه (301-400م²)
- رسوم نقابة المحامين: 1% من قيمة العقد بحد أقصى 25,000 جنيه
- مضريبة التصرفات العقارية: 2.5% من قيمة العقد (يدفعها البائع)
- رسوم إدارية أخرى: نماذج، دمغات، ومصروفات ملف

(~100-200 جنيه)

□ التكلفة الإجمالية التقريبية:

تتراوح من 8,000 - 10,000 جنيه لمعظم الشقق والوحدات السكنية (شاملة جميع الرسوم والمصروفات)

□ نصيحة: احتفظ بإيصالات جميع الرسوم المدفوعة، واطلب كشف حساب تفصيلي من مأمورية الشهر العقاري لمعرفة توزيع التكاليف بدقة.

الحد الأقصى لرسوم الشهر العقاري الثابتة: تم تحديد الحد الأقصى لهذه الرسوم بـ 2000 جنيه.

٢. المصروفات الإدارية والمساحية (رسوم الرفع المساحي)

تضاف إلى رسوم التسجيل الأساسية، وتُدفع للحصول على البيان المساحي الرقمي المطلوب للتسجيل (الخريطة الرقمية):

□ رسوم الرفع المساحي للعقارات (2025)

مساحة العقار/الوحدة	قيمة رسم المساحة (تقريبي)
□ حتى 100 متر مربع	حوالي 675 جنيه □□

مساحة العقار/الوحدة	قيمة رسم المساحة (تقريبي)
من 101 متر مربع حتى 200 متر مربع	حوالي 1000 جنيه
من 201 متر مربع حتى 300 متر مربع	حوالي 1500 جنيه
من 301 متر مربع حتى 400 متر مربع	حوالي 4725 جنيه

ملاحظة هامة: رسوم الرفع المساحي هي رسوم إضافية منفصلة عن رسوم التسجيل الأساسية، ويتم دفعها إلى المركز التكنولوجي لتسجيل المساحي العقاري التابع لوزارة التنمية المحلية.

ما هو الرفع المساحي؟

الرفع المساحي هو خريطة رقمية دقيقة للعقار تحدد الموقع الجغرافي والإحداثيات والمساحة الفعلية والحدود، وهو شرط إلزامي لتسجيل أي عقار وفقًا للقانون رقم 9 لسنة 2022.

- المصدر: المركز التكنولوجي لتسجيل المساحي العقاري
- المدة: تستغرق من 7-15 يوم عمل
- الأهمية: يمنع النزاعات ويحدد الملكية بدقة GPS

□ طرق دفع رسوم الرفع المساحي:

▪ البوابة الإلكترونية: rsc.mped.gov.eg

▪ البطاقات الذكية: فوري، أمان، مصاري، فودافون كاش

▪ المحافظ الإلكترونية: جميع المحافظ المعتمدة

▪ المراكز التكنولوجية: المنتشرة في جميع المحافظات

⚠️ تنبيه هام: في حالة العقارات ذات الاستخدام التجاري أو الإداري أو الترفيهي، يتم حساب رسوم الرفع المساحي بالضعف (مضاعفة القيمة المذكورة أعلاه).

□ مثال توضيحي:

شقة مساحتها 120 متر مربع

□ رسوم التسجيل: 1000 جنيه

□□ رسوم الرفع المساحي: حوالي 1000 جنيه

= الإجمالي (بدون رسوم نقابة المحامين): ~2000 جنيه

٣. المصروفات الأخرى

توجد مصروفات إضافية تضاف إلى الرسوم المذكورة أعلاه، وهي:

▪ **رسوم فحص الطلب (تحت التسوية):** يتم سداد مبلغ عند تقديم طلب التسجيل، وقد ذُكر في بعض المصادر أن هذا المبلغ قد يصل إلى 3900 جنيه أو 4000 جنيه كحد أقصى يشمل كافة الرسوم الإدارية تحت التسوية.

▪ **نموذج طلب التسجيل:** يتم شراء نموذج خاص (نموذج الواقعة المادية) من مأمورية الشهر العقاري، وتكلفته حوالي 100 جنيه لكل نموذج.

▪ **رسوم نقابة المحامين:** يتم فرض رسم نسبي بنسبة 1% من قيمة العقد لتصديقه من نقابة المحامين، بحد أقصى يصل إلى 25,000 جنيه.

▪ **رسوم الإعلان والنشر:** في حالة التسجيل بناءً على الحيازة،

يتحمل الطالب تكلفة نشر الإعلان في صحيفة واسعة الانتشار (وهو جزء من إجراءات التحقق).

□ ملخص تكلفة التسجيل

بشكل عام، صرح وزير العدل أن التكلفة الإجمالية (الرسوم الثابتة + الرسوم الإدارية والمساحية) لعملية تسجيل العقار لا تتجاوز 4000 جنيه في معظم الحالات، باستثناء رسم نقابة المحامين الذي يتحدد بناءً على قيمة العقار.

□ أهم ما تضمنته اللائحة التنفيذية (قرار وزير العدل رقم 3332 لسنة 2022)

[اللائحة التنفيذية للقانون رقم 9 لسنة 2022](#) بتعديل أحكام قانون الشهر العقاري، هي قرار وزير العدل رقم 3332 لسنة 2022.

وصدرت هذه اللائحة لتفصيل وتنظيم الإجراءات الجديدة التي أقرها القانون، خاصة فيما يتعلق بـ تسجيل الحيازة وتحديد الأطر الزمنية.

وتعتبر اللائحة التنفيذية هي الآلية الإجرائية التي نقلت نصوص القانون العامة إلى خطوات عمل محددة لمأموريات الشهر العقاري.

١. تنظيم إجراءات تسجيل الحيازة (الواقعة المادية)

القسم الأهم في اللائحة هو تنظيم كيفية [إثبات الحيازة](#) (وضع اليد)، وقد وردت هذه الإجراءات في المادة 14 مكرراً التي أشار إليها المنشور الفني:

- **المعاينة الإلزامية:** أكدت اللائحة على ضرورة أن يقوم رئيس المأمورية أو من ينوبه بإجراء المعاينة على الطبيعة.
- **هدف المعاينة:** التحقق من وضع اليد، ومدته، وسببه، ومدى استكمال شروطه القانونية (الحيازة الهادئة والعلنية).
- **محضر المعاينة الشامل:** فصلت اللائحة محتويات محضر المعاينة، **مؤكد على ضرورة أن يتضمن:**
 - بياناً مفصلاً عن العقار (أوصافه ومشمولاته).
 - أقوال مقدم الطلب.
 - أقوال جيران العقار والحائزين والمعترضين.
 - التوقيع على المحضر وإثبات سبب الامتناع عن التوقيع (إن حدث).

٢. تحديد المواعيد القصوى لإنهاء الإجراءات

وضعت اللائحة إطاراً زمنياً ملزماً لمراحل التسجيل، وذلك لضمان عدم تجاوز الحد الأقصى المقرر في القانون وهو **37 يوماً** :

□□ تفصيل المواعيد القانونية الملزمة لإجراءات التسجيل

الإجراء	المدة الزمنية المحددة
	5 أيام من تاريخ تقديمه. التحقق من استيفاء المستندات والبيانات المطلوبة
□ الرد على استيفاء النواقص	يجب الرد على الطالب بضرورة استيفاء النواقص خلال المدة المحددة للفحص . إخطار فوري بالمستندات الناقصة أو البيانات التي تحتاج تصحيح
	يتم تحديد موعد المعاينة والانتقال في مدة لا تتجاوز 10 أيام من قرار رئيس المأمورية. معاينة على الطبيعة للتحقق من الحيابة وتحرير محضر رسمي
□ مدة النشر والإعلان	15 يوماً من تاريخ الإعلان في الصحيفة الواسعة الانتشار، لاستقبال الاعتراضات. نشر إعلان بالصحيفة على نفقة طالب التسجيل لإتاحة فرصة الاعتراض

□ المدة الإجمالية القصوى

لا تتجاوز

(5 أيام فحص + 10 أيام معاينة + 15 يومًا نشر + 7 أيام للبت والتسجيل النهائي)

□ الأساس القانوني: المواعيد المذكورة محددة بموجب القانون رقم 9 لسنة 2022 واللائحة التنفيذية (قرار 3332 لسنة 2022)، وهي مواعيد ملزمة قانونًا لجميع مأموريات الشهر العقاري.

△□ في حالة التأخير: أي تجاوز للمدة القصوى (37 يومًا) دون مبرر قانوني يستوجب اتخاذ إجراءات تأديبية ضد الموظف المسؤول عن التأخير وفقًا للقانون.

□ نصيحة عملية لتسريع الإجراءات:

- قبل التقديم: تأكد من استكمال جميع المستندات المطلوبة بشكل صحيح
- عند الإخطار: استجب فورًا لأي طلب لاستيفاء النواقص خلال المدة المحددة
- يوم المعاينة: احرص على حضور جميع الشهود مع بطاقتهم الشخصية
- المتابعة: راقب ملفك دوريًا واحتفظ بإيصالات جميع المراحل

□ تنبيه: عدم استيفاء المستندات الناقصة خلال المدة المحددة قد يؤدي إلى رفض الطلب واحتساب الرسوم المدفوعة للخزانة العامة.

٣. إلغاء مرحلة "مقبول للشهر"

نصت اللائحة على إلغاء إجراءات "مقبول للشهر" التي كانت تستغرق وقتاً طويلاً، وأصبحت عملية الفحص المبدئي تنتهي بقرار واحد إما "صالح للشهر" إذا كان مستوفياً، أو رفض مسبب إذا كان غير مستوفٍ.

٤. الرقمنة والتعامل بالبيانات الرقمية

أكدت اللائحة على أن السجلات يمكن أن تكون ورقية أو مميكنة، تمهيداً [للتحول الرقمي](#) الكامل.

ألزمت اللائحة بضرورة تزويد طلبات التسجيل بـ الخرائط الرسمية الرقمية والبيانات المساحية (الإحداثيات) التي تصدر من الجهات المختصة (مثل جهاز التنسيق الحضاري أو الجهات الحكومية المعنية بالمساحة).

٥. آليات التعامل مع الاعتراضات

وضعت اللائحة آليات للبت في الاعتراضات المقدمة من أي شخص ذي مصلحة خلال فترة الإعلان (الـ 15 يوماً)، حيث يتعين على المأمورية فحص هذه الاعتراضات قبل اتخاذ قرارها النهائي بـ "صالح للشهر".

□ الخلاصة

اللائحة التنفيذية (قرار 3332 لسنة 2022) هي الدليل الإجرائي لتطبيق القانون 9 لسنة 2022، وقد ركزت بشكل كبير على تحديد خطوات وإجراءات إثبات الحيابة (**وضع اليد**) على الطبيعة، ووضع حدود زمنية صارمة لكل مرحلة لضمان الإنجاز السريع.

□ كيفية التعامل مع رفض طلب التسجيل

إذا تم رفض طلب تسجيل العقار الخاص بك من قبل مأمورية الشهر العقاري، سواء كان الرفض في مرحلة الفحص المبدئي أو بعد إجراء المعاينة والتحقق في حالة الحيابة، فإن القانون يتيح لك مسارين أساسيين للتعامل مع هذا الرفض: [التظلم الإداري](#) واللجوء إلى القضاء.

١. التظلم الإداري (خلال 15 يوماً)

هو المسار الأسرع والأكثر مباشرة لإعادة النظر في قرار الرفض داخل مصلحة الشهر العقاري:

- **الجهة:** يُقدم التظلم إلى أمين عام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أو لجنة خاصة يتم تشكيلها للنظر في التظلمات.
- **المدة القانونية:** يجب تقديم التظلم خلال خمسة عشر يوماً (15 يوماً) من تاريخ إخطارك بقرار الرفض.
- **المحتوى:** يجب أن يتضمن التظلم:
 - بيانات الطلب الذي تم رفضه وتاريخ الرفض.
 - أسباب الرفض التي ذكرتها المأمورية.
 - الأسانيد والوثائق التي تثبت عدم صحة أسباب الرفض أو تبرر أحقيتك في التسجيل.

الإجراء المتوقع: تقوم اللجنة المختصة بفحص الطلب والمستندات وأسباب الرفض. إذا رأت اللجنة أن قرار المأمورية غير سليم أو أن الطالب استوفى الأسباب التي أدت للرفض، فإنها تلغي قرار الرفض وتأمّر بإعادة السير في إجراءات التسجيل.

٢. اللجوء إلى القضاء

إذا تم رفض التظلم الإداري، أو إذا كنت ترى أن الرفض غير قانوني وترغب في اتخاذ إجراء قضائي مباشر، يمكنك اللجوء إلى القضاء.

أ. حالة رفض التسجيل لأسباب شكلية أو إجرائية

إذا كان الرفض بسبب عدم استيفاء البيانات، أو لأسباب إجرائية بحتة، فإن المسار يكون:

دعوى قضائية بطلب إلغاء قرار الرفض: ترفع أمام محكمة القضاء الإداري (في حالة رفض التظلم)، لطلب **إلغاء قرار** الرفض الصادر من مصلحة الشهر العقاري (باعتباره قراراً إدارياً).

ب. حالة رفض التسجيل لأسباب تتعلق بـ "أصل الحق" أو الحيابة

إذا كان الرفض بسبب نزاع حول الملكية نفسها أو لعدم ثبوت شروط الحيابة (وضع اليد)، فإن المسار هو:

دعوى صحة ونفاذ العقد أو دعوى تثبيت الملكية:

يتم رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية (محكمة الأمور المدنية).

- **الهدف:** الحصول على حكم قضائي نهائي يثبت ملكيتك للعقار (صحة ونفاذ العقد في حالة العقود غير المسجلة، أو تثبيت

- الملكية في حالة الحيازة).
- **ميزة الحكم القضائي:** وفقاً للقانون الجديد، يعتبر الحكم القضائي الصادر بثبوت الحق أو صحة و نفاذ العقد سنداً قوياً يُلزم مصلحة الشهر العقاري بإنهاء إجراءات التسجيل فوراً .
 - **قيد الحكم:** بعد صدور الحكم القضائي النهائي، يتم تقديمه إلى مأمورية الشهر العقاري، التي تقوم بمجرد قيد الحكم في سجلاتها دون الحاجة إلى فحص أسباب الرفض الأصلية، حيث يكون الحكم هو الإثبات القانوني القاطع للحق.

□ ملخص التعامل مع الرفض

☞ مسارات الطعن على قرار رفض التسجيل

الخطوة	المدة الزمنية	النتيجة المستهدفة
	خلال 15 يومًا □ من تاريخ الإخطار الرسمي بقرار الرفض	إلغاء قرار الرفض بواسطة الأمين العام للمصلحة/اللجنة المختصة والسير في إجراءات التسجيل. □ الخيار الأسرع والأوفر تكلفة
☞ اللجوء للقضاء	خلال المدة القانونية 60 يومًا من علمك بالرفض أو رفض التظلم	الحصول على حكم قضائي نهائي (دعوى صحة ونفاذ / تثبيت ملكية) يُلزم مصلحة الشهر العقاري بالتسجيل. ☞ الملاذ القانوني عند رفض التظلم

□ التظلم الإداري: المسار الأول (الموصى به)

- **الجهة المختصة:** أمين عام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أو اللجنة المختصة
- **الميعاد:** 15 يومًا من تاريخ الإخطار الرسمي بقرار الرفض (ليس من تاريخ العلم)
- **المحتوى:** بيانات الطلب + أسباب الرفض + الرد القانوني + المستندات المؤيدة
- **التكلفة:** مجاني تمامًا (لا رسوم للتظلم الإداري)
- **المميزات:** سريع، بسيط، قد يحل المشكلة دون الحاجة للقضاء

☞ اللجوء القضائي: المسار الثاني (عند رفض التظلم)

أنواع الدعاوى القضائية:

- **لأسباب الإجرائية:** دعوى إلغاء قرار إداري أمام محكمة القضاء الإداري (60 يومًا من الرفض)
- **للنزاع الموضوعي:** دعوى صحة و نفاذ عقد أمام المحكمة الابتدائية
- **لإثبات الملكية:** دعوى تثبيت ملكية بالحيازة أمام المحكمة الابتدائية
- **الأثر:** الحكم النهائي يلزم مصلحة الشهر العقاري بإتمام التسجيل فورًا

⚠ تحذير بالغ الأهمية: عدم الالتزام بالمواعيد القانونية يؤدي إلى سقوط الحق نهائيًا:

- فوات 15 يومًا = سقوط حق التظلم الإداري
- فوات 60 يومًا (بعد رفض التظلم) = سقوط حق الطعن القضائي
- النتيجة = أصبح قرار الرفض نهائيًا وغير قابل للطعن

□ خطة العمل الموصى بها :

1. فور الإخطار بالرفض: قم بإعداد تظلم إداري شامل ومُفصّل خلال 15 يومًا
2. انتظر نتيجة التظلم: عادة يتم الرد خلال 30 يومًا، وعدم الرد يُعتبر رفضًا ضمنيًا
3. في حالة رفض التظلم: استشر محاميًا متخصصًا فورًا لتحديد نوع الدعوى المناسبة
4. رفع الدعوى القضائية: خلال 60 يومًا من الرفض الصريح أو الضمني للتظلم

□ نصيحة المحامي: لا تُهدر الوقت في محاولات عشوائية. استعن بمحامٍ متخصص في قضايا الشهر العقاري فور تلقي قرار الرفض لضمان إعداد تظلم قانوني قوي أو رفع دعوى قضائية ناجحة خلال المواعيد المحددة.

نصيحتي لك أيها المواطن: ضرورة الاستعانة بمحامٍ متخصص لمساعدتك في صياغة التظلم أو رفع الدعوى القضائية بشكل سليم ومستوفٍ للأسانيد القانونية المطلوبة.

□ من واقع الخبرة:

“يمثل المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 تحولاً جوهرياً في **إجراءات تسجيل العقارات** ، حيث ألزم بضرورة تقديم السند العرفي (العقد الابتدائي) ومنع الاستعاضة عنه بإقرار، مما يعزز من موثوقية منظومة الشهر العقاري ويحمي حقوق المتعاملين. كما أن اشتراط إقامة الشهود في نفس عنوان العقار المراد شهره يضمن مصداقية الشهادات ويمنع التلاعب.”

الأسئلة الشائعة حول المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 وتسجيل العقارات

1. ما هو المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025؟

المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 هو تعليمات صادرة من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بتاريخ 4 فبراير 2025، تؤكد على ضرورة تقديم العقد العرفي العقد الابتدائي عند التسجيل وتلغي جواز الاستعاضة عنه بإقرار.

2. هل يمكن تسجيل عقار بدون عقد ابتدائي؟

لا، وفقًا للمنشور الفني رقم 4 لسنة 2025، لا يمكن تسجيل العقار بدون تقديم السند العرفي العقد الابتدائي الأصلي.

3. كم تبلغ رسوم تسجيل شقة 100 متر؟

رسوم التسجيل الأساسية لشقة حتى 100 متر مربع هي 500 جنيه، إضافة إلى حوالي 675 جنيه رسوم مساحية، بإجمالي حوالي 1175 جنيه بخلاف رسوم نقابة المحامين.

4. كم المدة المطلوبة لإنهاء إجراءات التسجيل؟

حدد القانون رقم 9 لسنة 2022 مدة قصوى لا تتجاوز 37 يومًا من تاريخ تقديم الطلب حتى إصدار الوثيقة المسجلة.

5. هل يمكن التسجيل بناءً على الحيابة فقط؟

نعم، يمكن التسجيل بناءً على الحيابة الفعلية وضع اليد لمدة 15 سنة بحسن نية، أو 5 سنوات إذا كان مع الحائز سند صحيح عقد، وفقًا للقانون رقم 9 لسنة 2022.

6. ماذا أفعل إذا رفض طلب التسجيل؟

يمكنك تقديم تظلم إداري لأمين عام مصلحة الشهر العقاري خلال 15 يومًا من الإخطار بالرفض. إذا رفض التظلم، يمكنك اللجوء إلى القضاء برفع دعوى إلغاء قرار إداري أو دعوى صحة و نفاذ حسب حالتك.

الخاتمة

يمثل المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 والقانون رقم 9 لسنة 2022 نقلة نوعية في منظومة الشهر العقاري المصري، حيث سهّلت إجراءات التسجيل وخفضت الرسوم ووضعت آليات واضحة للتعامل مع الحيازة كأساس للتسجيل.

رغم التسهيلات، يبقى استيفاء كافة المستندات والالتزام بالضوابط الجديدة (خاصة ضرورة تقديم **العقد الابتدائي**) أمرًا حاسمًا لنجاح عملية التسجيل.

إذا كنت تواجه أي صعوبة في تسجيل عقارك أو تم رفض طلبك، لا تتردد في استشارة محامٍ متخصص لدراسة حالتك وتقديم الحلول القانونية المناسبة.

تذكر أن التوثيق الرسمي لعقارك هو حقلك الذي يحميه القانون، وأن الإجراءات الجديدة جاءت لتسهيل هذا الحق لا لتعقيده.



ابدأ الآن في حماية حقوقك القانونية!

تواصل معنا للحصول على استشارة قانونية متخصصة في تسجيل العقارات والشهر العقاري

اتصل بنا الآن



خبرة قانونية تمتد لأكثر من 28 عامًا

متخصصون في قضايا الشهر العقاري والميراث والملكية العقارية والطعون أمام محكمة النقض والإدارية العليا

△ □ تنويه: المعلومات الواردة في هذا المقال هي لأغراض تثقيفية فقط ولا تشكل استشارة قانونية. للحصول على مشورة قانونية محددة، يُرجى التواصل معنا .



□ قائمة المراجع والمواد القانونية

☐ التشريعات والقوانين الأساسية

- القانون رقم 114 لسنة 1946: قانون تنظيم الشهر العقاري (المعدل بالقانون 9 لسنة 2022)
- القانون رقم 144 لسنة 1964: قانون تنظيم الشهر العقاري - المواد: 10، 22، 22 مكرراً
- القانون رقم 9 لسنة 2022: تعديل أحكام قانون الشهر العقاري وتيسير الإجراءات
- القانون المدني المصري: المادة 868 والمادة 919 (الحيازة المكسبة للملكية)

☐ اللوائح التنفيذية والقرارات الوزارية

- قرار وزير العدل رقم 3332 لسنة 2022: اللائحة التنفيذية للقانون 9 لسنة 2022 - المادة 14 مكرراً
- قرار وزير العدل رقم 3334 لسنة 2022: تحديد نماذج طلبات التسجيل (نموذج تحقيق واقعة مادية)

☐ المنشورات الفنية

- المنشور الفني رقم 4 لسنة 2025 (4 فبراير 2025): اشتراط العقد العرفي وضوابط الشهود
- المنشور الفني رقم 9 لسنة 2023 (6 أكتوبر 2023): نطاق تطبيق القانون 144 لسنة 1964
- المنشور الفني رقم 18 لسنة 2023 (13 يوليو 2023): قيد الحقوق العينية المتفرعة

☐☐ الجهات الرسمية المرجعية

- مصلحة الشهر العقاري والتوثيق: وزارة العدل المصرية
- مأموريات الشهر العقاري: تنفيذ إجراءات التسجيل

- والمعاينة (على مستوى المحافظات)
- وزارة العدل المصرية: إصدار القرارات الوزارية واللوائح التنفيذية

المصادر الإلكترونية الرسمية

- الموقع الرسمي لمصلحة الشهر العقاري: المنشورات الفنية والنماذج الرسمية
- الجريدة الرسمية المصرية: نشر القوانين والقرارات
- بوابة الخدمات الإلكترونية - وزارة العدل: الاستعلام عن طلبات التسجيل

المراجع الفقهية والقضائية

- شروح قانون الشهر العقاري: المراجع الفقهية المتخصصة
- أحكام محكمة النقض المصرية: المبادئ القانونية في الحيازة والتسجيل
- أحكام المحكمة الإدارية العليا: الطعون على قرارات رفض التسجيل

الخبرة العملية والميدانية

- المحامي عبدالعزيز حسين عمار: محامٍ بالنقض والإدارية العليا (28+ عامًا خبرة)
- التخصص: قضايا الميراث والملكية العقارية والطعون أمام محكمة النقض
- الموقع: مكتب المحاماة - الزقازيق، محافظة الشرقية، مصر
- الحالات العملية: خبرة ميدانية من ممارسة المحاماة وتطبيقات واقعية

△ □ تنويه هام: جميع المراجع والمصادر المذكورة رسمية ومعتمدة من الجهات المختصة في جمهورية مصر العربية. تم إعداد هذا المقال بناءً على أحدث التشريعات والمنشورات الفنية الصادرة حتى تاريخ نشره.