

شرح عملي لـ تسجيل العقارات امتداد تعديلتجديد وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

طلبات تسجيل العقار

طلبات التسجيل العقاري



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض

طلبات التسجيل العقاري التي تقدم الى مكتب الشهر العقاري

تعرف علي مواعيد واجراءات تسجيل العقارات من حيث امتداد، تعديل، تجديد، طلب الشهر المقدم للشهر العقاري حتى لا يسقط الطلب وتفقد الأسبقية في ظل وجود طلبات تسجيل أخرى مقدمة من آخرين.

في هذا البحث العقاري سنستعرض:

- أنواع الطلبات التي تقدم الى الشهر العقاري بشأن التسجيل العقاري.
- مواعيد تقديم طلبات الشهر ومواعيد السقوط.
- شروط طلبات التجديد والتمديد والتعديل لطلبات الشهر المقدمة.
- متى يفقد مقدم الطلب الأسبقية بدفتر الأسبقية.

في بداية البحث ننبه علي أن التسجيل العقاري خطوة هامة وحاسمة في إثبات الملكية العقارية، وتجنب النزاعات القانونية لاحقاً. ولتسهيل هذه العملية، سنقدم في هذا الدليل العقاري المبسط شرحاً تفصيلياً لجميع أنواع طلبات التسجيل العقاري، ومواعيدها، وإجراءاتها، مع التأكيد على شروط التجديد والتمديد والتعديل.

طلبات التسجيل العقاري التي تقدم الى مكتب الشهر العقاري تكون :

- طلب جديد يسدد عنه الرسم كاملاً مع الحوالة البريدية لهيئة المساحة.
- طلب امتداد لطلب قديم مقدم سقط ويسدد عنه الرسم مع حوالة المساحة البريدية.
- طلب تعديل الطلب بالتماس لتصحيح أو إضافة بيانات.
- طلب تجديد للطلب المقدم في الشهر العقاري قبل سقوطه أي خلال اسبوعين قبل انتهاء السنة .

امتداد طلب تسجيل العقار

تقديم امتداد طلب تسجيل العقار يكون لمرة واحدة

لا يكون امتداد الطلب إلا لمرة واحدة بعد انتهاء السنة الأولى المقررة ويكون لمدة سنة ثانية ولا يجوز الامتداد بعد انتهاء مدة السنتين المقررة لشهر المحرر ، فإن لم يشهر المحرر خلالهما يشترط تقديم طلب جديد برسم جديد بأسبقية جديدة (مادة 22 / 3 تعليمات . شهر عقاري 2001) .

(السيد عرفة ص 118)

وتنص المادة 14/2 من قانون تنظيم الشهر العقاري المستبدلة بالقانون رقم 69 لسنة 1950 على أنه :

يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب ، وتمتد هذه المدة سنة أخرى ، إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين ، وأدى عنه الرسم المطلوب .

(محمد المنجي ص 282)

وتنص المادة 23/1 من ذات التعليمات السابقة على أنه :

ويسري على طلب الامتداد المقدم للمأمورية ذات الأحكام الخاصة بقيد الطلب الأصلي مع التأشير عليه برقم الطلبات القديم وإثبات ذلك

أيضاً بالمداد الأحمر بخانة الملاحظات قرين القيد الجديد بدفتر الطلبات وكذا بخانة الملاحظات بدفتر الطلبات قرين الطلب القديم برقم القيد الجديد وتاريخه والتأشير عليه النسخة الأصلية للطلب القديم بما يفيد امتداده في الميعاد القانوني مع ذكر الرقم الجديد وتاريخه وتتم هذه التأشيرات بمعرفة رئيس المأمورية مع توقيعه عليها .

(محمد المنجي ص 282)

مبررات اللجوء لامتداد الطلبات

يتم اللجوء الى تقديم طلبات الامتداد للاستفادة بالمستندات المرفقة بالطلب الموشك على السقوط بدلا من استخراج مستندات أخرى قد تتطلب وقتا طويلا للحصول عليها فقد يستغرق استخراجها عاما أو أكثر . الأمر الذي اقتضى المشرع التيسير على أصحاب الشأن وتمكينهم من مد طلب الشهر سنة ثانية بنفس أسبقية الطلب الأول .

طلب الامتداد لا يقبل إلا إذا توافر شرطان هما :

1. الأول : تقديم الطلب قبل نهاية السنة الأولى بأسبوعين على الأقل ويكون ذلك بطلب جديد مذكور فيه أنه امتداد للطلب رقم كذا .
 2. الثاني : مطابقته للطلب الأصلي واتفاه معه في البيانات وإلا اقتضى الأمر تقديم طلب جديد برسم جديد وأسبقية جديدة .
- ويراعى أن طلب الامتداد يكون بنفس أسبقية الطلب السابق وأنه يقبل في أي مرحلة يكون عليها سواء في مرحلة الطلبات أو مرحلة المشروعات (مادة 22 / 3 تعليمات . شعر عقاري 2001) (فني 4 / 84)

(السيد عرفة ص 118 ، محمد المنجي ص 286)

حساب سنة الامتداد

تحسب سنة الامتداد من تاريخ انتهاء السنة الأولى ، وليس من تاريخ تقديم طلب الامتداد لأن طلب الامتداد قد يقدم قبل سقوط الطلب الأول بأكثر من أسبوعين .

محمد المنجي ص 287

حساب مدة السنة الأولى

تحسب مدى السنة الأولى بداية من يوم قيد الطلب بدفتر أسبقية الطلبات بالمأمورية وتنتهي بنهاية اليوم السابق لليوم المماثل ليوم القيد من العام التالي فإذا صادف هذا اليوم عطلة رسمية امتد الطلب الى أول يوم عمل بعد هذه العطلة ، فإذا انقضت هذه السنة دون شهر الطلب يسقط والطلب ويعتبر كأن لم يكن .

وقد قضت محكمة النقض بأن

متى صادف آخر ميعاد الطعن يوم جمعة وهو عطلة رسمية ، فإن الميعاد يمتد الى اليوم التالي

(نقض مدني 29/2/1971 مجموعة محكمة النقض 1143-3-22-193)

وبأنه: إذا كان المقرر وفقا للمادة 18 من قانون المرافعات أنه " إذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية ، امتد الميعاد الى أول يوم عطلة بعدها " ،

فإن مفاد ذلك ، أنه إذا وقعت العطلة - مهما استطلت - خلال الميعاد ، ولم يكن اليوم الأخير فيه يوم عطلة ، فإن الميعاد لا يمتد . أما إذا وقعت الأيام الأخيرة من الميعاد في أول عطلة فلا يمتد الميعاد إلا ليوم واحد ، هو اليوم التالي لانتهاؤ العطلة .

(نقض مدني 6/2/1991 طعن 1901 لسنة 59 ق)

حساب مدة السنة الثانية

السنة الثانية الممتد إليها الطلب يتم حسابها من تاريخ انتهاء السنة الأولى للطلب الممتد وليس من تاريخ تقديم طلب الامتداد (مادة 23 / 3 تعليمات . شهر عقاري 2001) ، (منشور فني 9 / 1984) ، (مادة 24 قانون 114 / 1946) .

السيد عرفة ص 119

أداء الرسم المعتاد عن طلب الشهر عند تقديم طلب الامتداد

عند تقديم طلب امتداد يلزم أداء الرسم المعتاد عن طلب الشهر .

(محمد المنجي ص 288)

لكنه يعفى من رسم الحوالة البريدية لعمل كشف التحديد المساحي ذلك

لأن حوالة المساحة المقررة لعمل كشف التحديد المساحي أصبحت ضمن رسم التسجيل الواجب سداه عند تقديم طلب الشهر (طبقاً لقانون 83 / 2006 ولائحته التنفيذية رقم 5424 / 2006) ، (منشور فني 28 / 1996)

(السيد عرفة ص 120)

ويراعى هند تقديم طلب بمسطح معين تحت العجز والزيادة ثم اتضح من كشف التحديد المساحي أن المسطح أقل من المذكور فيقدم التماس بتعديل الثمن بالنقصان تبعاً لنقص المسطح ، وفي هذه الحالة لا توجد مخالفة لشروط أعمال حالة الامتداد ، بأن يكون بنفس بيانات الطلب الأول .

(السيد عرفة ص 120)

وللتيسير على المواطنين في إجراءات الشهر يجب عدم المطالبة بتحرير كشف تحديد مساحي جديد في حالة امتداد طلب الشهر ، ويكتفي بكشف التحديد السابق تحريره في الطلب الأول قبل سقوطه والممتد بالطلب الحالي (مادة 14 / 2 / قانون 114 / 1946) الخاص بتنظيم الشهر العقاري (المواد 22 ، 29 تعليمات . شهر عقاري 2001) .

(السيد عرفة ص 120)

تعديل طلبات الشهر والفرق بين طلب التعديل والتجديد

أولاً : طلب التعديل

(1) الحالات التي يقدم فيها طلب التعديل ويقبل :

تنص المادة (30) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

يقبل تعديل طلب الشهر في أية مرحلة من مراحلها بالتماس دون حاجة الى طلب جديد برسم جديد في الحالات الآتية :

(أ) إذا اتحد أطراف الطلب والعقار وقدم التماس بتغيير موضوع الطلب في الحالات الآتية :

- من تعاقد رضائي الى صحة تعاقد أو الى حكم صحة تعاقد أو العكس .
- من دعوى صحة تعاقد الى حكم صحة تعاقد أو العكس .

- من تثبيت ملكية الى حكم تثبيت ملكية أو العكس .
- من دعوى صحة تعاقد الى دعوى تثبيت ملكية أو العكس .
- من اختصاص الى تنبيه نزع ملكية أو العكس .

(ب) إذا قصر التعامل على جزء من العقار محل الطلب .

(ج) إذا انضم الى المشتري مشتري آخر لشراء ذات العقار أو انضم الى البائع بائع آخر لبيع ذات العقار .

(د) إذا تبين من كشف تحيد العقار وجود زيادة في المسطح عن المحدد بأصل الطلب في حدود المسموح ورجب الطالب التعامل وفقاً للنتائج من المعاينة .

(هـ) إذا كان التصرف في العقار أو الحق العيني المقدم عنه الطلب ولا يجوز شهره إلا بعد إتمام إجراء سابق عليه يستلزمه القانون كوجوب شهر حق الإرث أو شهر إلغاء الوقف أو شهر أيلولة حق الانتفاع الى مالك الرقبة الذي يتصرف في كامل ملكية العقار .

(و) إذا قصد بالتعديل تغيير الثمن الوارد بالطلب بالزيادة أو النقصان على أن تقوم المأمورية في حالة التعديل بالنقصان بإخطار كل من مكتب الشهر المختص وإدارة التقنين المالي بهذا التعديل . (مشار اليه - د. محمد المنجي ص 270)

(2) شروط قبول طلب التعديل :

هناك عدة شروط يلوم توافرها في الحالات السابقة حتى يتم قبول طلب التعديل فيها وهذه الشروط هي :

1. أولها : إتمام التعجيل في نفس الشكل الذي تم فيه المحرر الأصلي سواء كان موثقاً أو مصدق عليه .
2. ثانيها : عدم سقوط الكلب بانقضاء السنة المقررة .

▪ ثالثها : ألا يترتب على إجراءاته حالة تراحم لم تكن موجودة من قبل .

1. رابعها : أن يقصد بالتعديل تغيير الثمن الوارد بالطلب .
2. خامسها : أن يكون التعديل غير أساسي في الطلب لكنه من مستلزماته كشهر حق الإرث أو تصحيح خطأ مادي ، أما الخطأ المعنوي فلا يجوز تعديله وذلك لتضمنه تعديل أساسي وجوهري

فيلوم له تقديم طلب جديد برسم جديد .
3. سادسها : إتمام الصفقة في حالة وفاة أى من البائع أو المشتري .

(السيد عرفة ص 122)

وإذا لم تتوافر هذه الشروط تمتنع على الموثق قبول طلب التعديل .

وقد قضت محكمة النقض بأن

التصحيح الواقع في بيانات العقار محل التصرف المسجل ، يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذي شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع في كلا العقدين .

(نقض مدني 27/11/2002 ، طعن 6110 لسنة 63 ق)

هناك حالات لا يجوز فيها تقديم طلب تعديل وإنما يشترط تقديم طلب جديد برسم جديد وذلك عند:

1. سقوط طلب الشهر بمرور مدة السنة المقررة
2. وجود خطأ في اسم المشتري
3. عند اتحاد أطراف المحرر والعقار
4. إذا تغير شكل العقد من عرفي مصدق عليه الى رسمي موثق أو العكس
5. إذا حدث تغيير في ذاتية العقار واتضح أن بيانات العقار بالطلب تخالف الواقع
6. إذا أسفر كشف التحديد المساحي عن زيادة في مسطح العاقر عن الحد المسموح بـ 3% شرط عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار
7. إذا كان المراد من التعديل زيادة عدد الشقق أو عدد أدوار العقار أو زيادة عدد العقارات بالطلب أو إضافة موضوع آخر الى موضوعات الطلب
8. إذا أضيف قطع جديدة في التعامل حتى ولو لم ينتج عنها زيادة في المسطح المتعامل عليه
9. إذا قدمت طلبات تخص محلات أو شقق في عقار قد تم فتحها على بعض لتكون وحدة واحدة.
10. إذا خرج أى من البائع أو المشتري مع التنازل عن الطلب السابق حتى لا يحدث تعارض إذا كان الطلب السابق مازال قائماً .

طلب التجديد

يشترط لتجديد طلب الشهر أن يقدم طلب التجديد قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين على الأقل ، وأيضا عدم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب ، كذلك يشترط أداء الرسم المعتاد عن طلب الشهر ، ومن ثم طلب التجديد يختلف عن تقديم الامتداد حيث أن التجديد يقدم خلال أسبوعين سابقين علي انتهاء السنة وبرسم عادي دون حوالة المساحة ، أما طلب الامتداد فيقدم بعد انتهاء الطلب أي بعد مرور السنة وبرسم كامل شامل الحوالة البريدية لهيئة المساحة .

وفي الأخير في صدد هذا المبحث ننوه الى أنه يمكن تمرير كشف التجديد المساحي السابق علي الطلب تيسيرا للاجراءات وادخارا للوقت.



وفي الختام : نوضح أنه حال سقوط الطلب وعدم تجديده خلال الاسبوعين السابقين علي مرور سنة السقوط قد تفقد أسبقية الحجز بدفتر الأسبقية ان قدم طلب من آخر أو كان مقدما وموقوفا بسبب طلبك السابق قبل أن تقوئ بالتجديد أو التمديد ، فاحذر ذلك .

▪ انتهى البحث القانوني (طلبات تسجيل العقارات: امتداد،

تعديل، تجديد طلب الشهر 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 شوادر 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 ، أغانهم الله علي أنفسهم .