

مرحلة المشروعات مستقلة عن طلب شهر العقد والمحضر

تبدأ مرحلة المشروعات مستقلة عن مرحلة الطلبات وبأسبقية جديدة
بمعنى أن مرحلة المشروعات مستقلة عن طلب شهر العقد والمحضر ودون
اعتداد بمن كان له القيد الأسبق في مرحلة الطلبات التي انتهت
بتسليم إخطار القبول ولم يعد لها أي أثر أو أية حجية في مرحلة
المشروعات

إخطار قبول الطلب قبل اعداد المشروع

مكتب عمار للمحاماة
الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -
شوارب الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

**مرحلة المشروعات
مستقلة عن
طلب شهر العقد والمحضر**

azizavocate.com

لذلك يجب على من تسلم إخطار القبول أولاً أن يعجل بإعداد مشروع
محضره وأن يرفق به حافظة المستندات التي كانت مرفقة بطلب الشهر
وأعيدت له مع إخطار القبول

ويتقدم بهذه الأوراق في أقرب وقت على ألا يجاوز في ذلك المدة التي تفصل بين تقديم طلبه وتقديم الطلب اللاحق المتعارض إذا كانت أقل من سلعة أيام فإن زادت عن ذلك وجب تقديم المشروع خلال سبعة أيام من تاريخ تسليم إخطار القبول ، حتى يقيد مشروعه في وقت أسبق من المشروع اللاحق المتعارض .

تقديم مشروع المحرر بعد قبول إجراء الشهر

تنص المادة 28/1 من القانون 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري والتوثيق ، على أنه :

” يقدم صاحب الشأن - بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر - مشروع المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة ، ومعه الصورة المؤشر عليها في هذا الطلب ، ويعد بالمأمورية دفتر يدون فيه مشروعات المحررات على حسب تواريخ وساعات تقديمها

ويقدم المشروع على الورق الأوراق المدموغ بالمداد الأحمر وفقا لما تقدم ويتقدم به مصحوبا بحافظة المستندات التي كانت مع الطلب وسلمت إليه مع إخطار القبول للشهر لذات المأمورية ، فتقوم بالتأشير على المشروع بالصلاحيه للشهر وتسلمه للطالب

وحيئنذ يسدد الرسم المطلوب ويصدق على التوقيعات فيه أمام المكتب المختص أو إحدى مأمورياته ن وبذلك لا يبقى إلا عملية الشهر فيقدم المحرر الى مكتب الشهر المختص مع كافة المستندات السابق تقديمها للمأمورية والمؤشر عليها بالصلاحيه للشهر

فيتولى المكتب مراجعة المحرر ومرفقاته وعمل تلخيص له لإثباته بالفهرست ، وبعد إتمام ذلك تتم عملية التسجيل بتدوين البيانات المستمدة من العقد (بدفتر الشهر) .

مشروع المحرر يكون مكتوبا على الورق الأزرق المدموغ

تنص المادة (485) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ، على أنه :

” يقدم صاحب الشأن - بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر - مشروع المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة ، ومعه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب .

ومفاد ذلك أن مشروع المحرر يكون مكتوبا على الورق الأزرق المدموغ المخصص للمحركات المشهورة ، ويستخدم هذا الورق على الوجهين ، ويستعمل في الكتابة الحبر الأسود ، ولكن يجوز أن يكون مشروع المحرر مكتوبا على ورق أبيض ذا هامش عريض ، إذا كان المطلوب عقدا رسميا .

ويرفق المشتري - مع مشروع المحرر المكتوب على الورق الأزرق - جميع المستندات التي تسملها مع إخطار القبول ، والتي اعتمدت عليها مأمورية الشهر العقاري المختصة عند مراجعة الكلب والتأشير عليه باصطلاح (مقبولا للشهر) وعلى وجه الخصوص الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب .

ويلتزم المشتري بالبيانات الواردة بإخطار القبول ، وبيانات كشف التحديد دون إضافات تغير من مضمونها ، ودون خروج في بنود المحرر على مقتضيات النظام العام أو الآداب العامة أو أحكام القانون .

دفر أسبقية المشروعات

أوجب المشرع على مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة إعداد دفر رسمي دفر أسبقية المشروعات تدون به مشروعات المحركات حسب تواريخ وساعات تقديمها أي حسب يوم وساعة ودقيقة تقديم مشروع المحرر للمأمورية المختصة ويسلم صاحب الشأن إيصالا بذلك .

فتنص المادة 28/1 من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

” ... ويعد بالمأمورية دفر يدون فيه مشروعات المحركات حسب تواريخ وساعات تقديمها ” .

ويبين من هذه الفقرة أن المشرع أوجب على مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة إعداد دفر يسمى (دفر أسبقية المشروعات) ، تدون به مشروعات المحركات حسب تواريخ وساعات تقديمها ، أي حسب يوم وساعة ودقيقة تقديم مشروع المحرر للمأمورية المختصة ، ويسلم صاحب الشأن إيصالا بذلك .

ضرورة توقيع محامي علي مشروع المحرر

يراعى إذا كانت قيمة المحرر موضوع التعامل خمسة آلاف جنيه فأكثر فيجب التوقيع عليه من محام مقيد أمام المحاكم الابتدائية على الأقل

تنص المادة (59) من قانون المحاماة 17 لسنة 1983 على أنه :

” مع مراعاة حكم القفرة الثانية من المادة 35 ، لا يجوز تسجيل العقود التي تبلغ قيمتها خمسة آلاف جنيه فأكثر ، أو التصديق أو التأشير عليها بأي إجراء ، أمام مكاتب الشهر والتوثيق ، أو أمام الهيئة العامة للاستثمار وغيرها ، إلا إذا كانت موقعا عليها من أحد **المحامين** المقبولين للمرافعة أمام المحكمة الابتدائية على الأقل ، ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده ”

وتنص المادة (486) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على أنه :

1- يجب أن يوقع على مشروع المحرر الذي يتضمن تعاقدًا بين أطرافه ، إذا بلغت قيمته خمسة آلاف جنيه فأكثر ، من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل ، ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .

2- وذلك فيما عدا عقود **تأسيس شركات المساهمة** وعقود الرهن الرسمي أو تعديلها ، فهذه الأخيرة يلوم التوقيع عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام محاكم الاستئناف على الأقل ، ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده أيضا .

3- أما العقود التي يكون أحد أطرافها جهة حكومية أو هيئة عامة أو مؤسسة عامة أو شركة من شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو إحدى المؤسسات الصحيفة أو البنوك ، فكتفي باعتماد التوقيع على النحو المشار إليه من الإدارة القانونية لهذه الجهات المذكورة ويختم بخاتمها .

4- ولا تسري الأحكام المتقدمة على مشروعات المحررات المتعلقة بأوراق الإجراءات : كشهر الإرث وإلغاء الوقف وصفح الدعاوى وما شابهها ، أو الخاصة بشهر الأحكام .

5- كما لا تسري على المحررات المطلوب إثبات تاريخها ، مهما بلغت قيمة هذه المحررات ” .

ومفاد ذلك أن

هناك بعض العقود لا يجوز تسجيلها أو التصديق أو التأشير عليها

بأي إجراء أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقاري والتوثيق ، أو أمام الهيئة العامة للاستثمار وغيرها ، إلا إذا كان موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية أو محاكم الاستئناف على حسب الأحوال ، على أن يصدق على هذا التوقيع من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .

ومن الأمثلة التشريعية على ذلك :

- إذا بلغت قيمة العقد المطلوب شهره خمسة آلاف جنيه فأكثر ، يجب أن تكون موقعا من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل ، على أن يصدق على هذا التوقيع من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .
- عقود تأسيس شركات المساهمة ، وعقود الرهن الرسمي أو تعديلها ، يجب أن تكون موقعا عليها من أحد المحامين المقبولين للمرافعة أمام محاكم الاستئناف على الأقل ، على أن يصدق على هذا التوقيع من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .
- العقود التي يكون أحد أطرافها جهة حكومية أو هيئة عامة أو مؤسسة عامة أو شركة من شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو إحدى المؤسسات الصحيفة أو **البنوك** ، يكتفي باعتماد توقيع المحامي المقبول للمرافعة أمام المحكمة الابتدائية أو الاستئنافية حسب الأحوال من الإدارة القانونية في الجهات المذكورة ، وختم بالخاتم الخاص بها .

ويستثنى من ذلك مشروعات المحررات المتعلقة بأوراق الإجراءات كشهر الإرث ، وإلغاء الوقف وصحف الدعاوى وما شابهها ، أو الخاصة بشهر الأحكام .

ويستثنى كذلك المحررات المطلوب إثبات تاريخها مهما بلغت قيمة هذه المحررات .

كما أضافت المادة 59 من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1981 إلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري والتوثيق المذكورة في المادة 486 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والهيئة العامة للاستثمار وغيرها .

وقد قضت محكمة النقض بأن

منع جهات الشهر العقاري من تسجيل العقود التي تزيد قيمها على

1500 جنية ، أو التأشير عليها بأي إجراء ، ما لم يكن موقعا عليها من محام مقبول أمام المحكمة الابتدائية . م88 من القانون 61 لسنة 1968 (المقابلة للمادة 59 من القانون رقم 17 لسنة 1983) . عدم سريان هذا النص على المحاكم عند نظر الدعاوى بصحة ونفاذ هذه العقود .

” النص في الفقرة الأولى من المادة 88 من قانون المحاماة رقم 61 لسنة 1968 (المقابلة للمادة 59 من قانون المحاماة 17 لسنة 1983) يدل على أن المشرع قصد بها النص على منع جهات الشهر العقاري والتوثيق وغيرها من الجهات التي تقوم بهذا العمل ، من تسجيل العقود التي تزيد قيمتها على 1500 جنية ، أو التصديق أو التأشير عليها بأي إجراء ، ما لم تكن موقعا عليها من محام مقبول للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الأقل .

ومن ثم يؤيد ذلك ، ما نصت عليه الفقرة الثانية من تلك المادة بقولها ” ويتعين على هذه المكاتب الرجوع لجداول النقاية الموجودة لديها للتحقق من صفة المحامي ودرجة قيده ” .

لما كان ذلك ، فإن عدم التوقيع من محام على العقد موضوع الدعوى ، والبالغ قيمته 2250 جنية ، لا يحول دون القضاء بصحته ونفاذه

(نقض مدني 5/4/1977 ، مجموعة محكمة النقض 1-28-897-155)

انذار الشهر العقاري بشأن المحرر أثره

مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -
شواذر الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

مرحلة المشروعات مستقلة عن طلب شهر العقد والمحرر

azizavocate.com

تنص المادة (480) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أن :

" يراعى عدم تدوين أية تأشيريات على الطلبات أو المشروعات عقب وصول الإنذار أو صحيفة الدعاوى أو الإخطارات عنها وبسبب أي منها ، قبل عرض الموضوع على المكتب ، كما يعرض عليه أيضا كل طلب أو محرر يرى إيقافه لهذا السبب .

2- ويراعى كذلك عدم تدوين أية تأشيريات داخلية على أصل الإنذار أو الإعلان أو الإخطار ، بين المكاتب والمأموريات ، أو بينها وبين المكاتب الهندسية " .

وتنص المادة (481) من التعليمات على أنه :

1. مع عدم الإخلال بأحكام المواد 475 ، 477 ، 478 ، 479 ، لا يلتفت إلى الإنذارات التي يطلب فيها إيقاف التعامل بسبب وجود دين للدائن على مدينه ، أيا كان السند المثبت للدين ، وكذلك الإنذارات المتضمنة طلب إيقاف شهر محررات تم التأشير

عليها بصلاحياتها للشهر ، من المأموريات المختصة أيا كان سبب ذلك .

2. أما بالنسبة للإنذارات التي يطلب فيها إيقاف إجراءات طلبات مازالت قيد البحث بالمأموريات ، فلا يلتفت إليها إلا إذا كانت معززة بالمستندات المؤيدة لها ، وفي هذه الحالة يراعى عدم التأشير على الطلب بقبوله للشهر ،

إلا بعد عرض الأمر على المكتب وفقا للإجراءات الموضحة في المادتين 478 ، 479 ، وعلى المكتب عرض الموضوع على الإدارة العامة لبحوث الشهر ، عن طريق مكتب الأستاذ الأمين العام ، إذا كان الإنذار موجهًا إلى أي من الأساتذة الأمين العام ، رئيس القطاع ، وزير العدل بصفته الوظيفية ” .

وتنص المادة (482) من التعليمات على أنه :

1- يعد في كل مأمورية من مأموريات الشهر العقاري سجل عام لقيد الإنذارات والدعاوى التي تخطر بها ، ويكون القيد فيه بأرقام سلسلة تبدأ من أول يناير من كل عام ، ويوضح قرين الرقم المسلسل نوع الموضوع إنذار أو دعوى .

2- ويجب أن يشتمل هذا السجل على البيانات الآتية :

- رقم سنة قيد الإنذار أو الدعوى بالمأمورية (الرقم المسلسل)
- رقم سنة قيد الإنذار أو الدعوى لدى المكتب .
- رقم سنة قيد الدعوى لدى المصلحة .
- رقم سنة قيد الدعوى بجدول المحكمة المرفوعة أمامها واسم المحكمة .
- أسماء الخصوم من مندرين ومنذر إليهم ومدعين ومدعى عليهم “.

وتنص المادة (483) من التعليمات على أنه :

يعد في كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري سجلان على الوجه الآتي :

1. سجل خاص بالإنذارات يشتمل على البيانات الواردة تحت أرقام 1 ، 2 ، 5 من المادة السابقة .

2. سجل عام الدعاوى يشتمل - فضلا عن البيانات الواردة في المادة السابقة تحت أرقام 1 ، 2 ، 3 ، 4 ، 5 - على البيانات الآتية :

أ) ملخص لموضوع الدعوى .

ب) نتيجة الفصل فيها .

وتنص المادة (484) من التعليمات على أنه :

” يفرد لكل إنذار أو دعوى ملف خاص ، سواء بالمأمورية أو المكتب أو المصلحة ، تودع فيه جميع الأوراق المتعلقة بها .

وعلى أن يرعى الآتي :

1. أن تودع المأمورية في ملفات الطلبات - التي ترد بشأنها إنذارات أو دعاوى - مذكرة ببيان رقم ملف الإنذار أو الدعوى ، حسب رقم قيده في سجل المأمورية ، مع التنبيه إلى الرجوع إلى هذا الملف .

2. أن يتولى كل من المكتب والمأمورية متابعة الدعاوى أمام المحاكم المختصة ، كل في حدود اختصاصه ، ووفقا للتعليمات التي تصدر إليه من المصلحة .

3. ضرورة إخطار المصلحة بأرقام وسنة قيد الدعاوى في سجلات المأموريات والمكاتب فزر قيدها فيها ، وعلى أن تتضمن المكاتبات المتبادلة بسن المصلحة فور قيدها فيها ، وعلى أن تتضمن المكاتبات المتبادلة بين المصلحة والمكاتب والمأموريات بشأنها تسهيلا للاستدلال وتسديد المراجع “.

ويتضح من هذه المواد

أنها تبين كيفية التعامل مع الإنذارات والدعاوى بوقف التأشير على مشروع المحرر ، وتقضي مصلحة الشهر العقاري بعدم تدوين أية تأشيريات بعد وصول الإنذارات أو الدعاوى ، وفي كل الأحوال لا يتم الالتفات إلى أي إنذار يوقف التأشير على مشروع المحرر بسبب وجود دين للدائن على مدينه .

كذلك يبين من هذه المواد أنها تنظم سجل الإنذارات والدعاوى في كل مأموريات ومكاتب الشهر العقاري ، وما يجب أن يشتمل عليه هذا السجل من بيانات .

(الأستاذ / عزت أحمد نجم ، الم رجع السابق ص119)

التأشير بصلاحيه المشروع للشهر

بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 28

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

وتنص المادة (487) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري على أنه :

1. تؤشر المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر ، بعد التثبيت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به ، فإذا لم يتقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر - في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه بصلاحيته للشهر - أرسل إليه المشروع في محل إقامته الموضح بالطلب ، بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول .
2. ويراعى في هذا الشأن ، وجوب التأشير على المشروعات بصلاحيته للشهر وفقا لأسبقيه تقديمها ، على أن يتم ذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ قيدها ” .

قواعد التأشير على مشروعات المحررات

تنص أيضاً المادة (488) من التعليمات على أنه :

” تنظيماً لطريقة التأشير على مشروعات المحررات بصلاحيته للشهر ، ترعى القواعد الآتية :

أولاً : يذكر في أعلى مشروع المحرر رقم وتاريخ قيده بدفتر أسبقيه المشروعات ، وعدد التصحيحات والإضافات الموجودة بالمحرر ، وعدد صفه بعد ترقيمها ، وعدد بنوده إن وجدت

كما يذكر رقم طلب الشهر وتاريخ قيده بدفتر أسبقيه الطلبات بالأرقام والحروف ، ورقم طلب الامتداد إن وجد وتاريخ قيده ، ورقم اللوحة المساحية الكائن بها الأطنان الزراعية محل التعامل ، أو رقم الخريطة الخاصة بعقارات المدن أو البنادر ، ورقم استمارة التغيير

ويتعين إثبات المرفقات الواجب إرفاقها به ، وبيان نوع كل منها ،
وجملة المرفقات بالأرقام والكتابة على هامش مشروع المحرر .

كما يجب التأشير على مشروع المحرر ، بما يفيد إتمام مراجعته أولى
، ومراجعته ثانية ، وتوقيع من أتم هذه المراجعة توقيعا واضحا
مقرونا باسمه كاملا .

وتختتم هذه البيانات بختم (صالح للشهر) ، على أن يذيل الختم
بتوقيع من بعهدته الختم مسبقا بعبارة (ختم بمعرفتي) مع ذكر
تاريخ المراجعة .

ثانيا : يذكر على كل صحيفة من صفحات مشروع المحرر ورقم قيده
بدفتر الأسبقية وتاريخه مسبقا بكلمة (تبع) ، على أن يذيل هذا
البيان بتوقيع من راجعه ، ثم يختم بختم الصلاحية للشهر .

ثالثا : يؤشر ختم (صالح للشهر) مرتين في آخر المحرر ، مرة في أول
السطر ، ومرة في آخره .

رابعا : كما يتعين عدم ترك فراغات بمشروعات المحررات المعدة
لشهر . كما يتعين كتابة الأرقام بالحروف الهجائية وبوضوح بما في
ذلك بند الثمن .

طريقة التأشير علي المحررات

1. يجب أن يذكر في أعلى مشروع المحرر رقم وتاريخ قيده بدفتر
أسبقية المشروعات ، وعدد التصحيحات والإضافات الموجودة
بالمحرر ، وعدد صفحاته بعد ترقيمها ، وعدد بنوده إن وجدت ،
كما يذكر رقم طلب الشهر وتاريخ قيده بدفتر أسبقية الطلبات
بالأرقام والحروف ، ورقم طلب الامتداد إن وجد ، ورقم اللوحة
المساحية الكائن بها الأطيان الزراعية محل التعامل

أو رقم الخريطة الخاصة بعقارات المدن أو البنادر ، ورقم استمارة
التغيير إن وجد ، ويتعين إثبات المرفقات الواجب إرفاقها ، وبيان
نوع كل منها ، وجملة المرفقات بالأرقام والكتابة على هامش مشروع
المحرر .

ويجب التأشير على مشروع المحرر ، بما يفيد مراجعته مراجعة أولى ،
ومراجعة ثانية ، وتوقيع الموظف المختص بإتمام كل مراجعة وتوقيعه
توقيعا واضحا مقرونا باسمه بالكامل ، مع ذكر تاريخ المراجعة .

ثم تختم هذه البيانات بختم (صالحا للشهر) ، على أن يذيل الختم بتوقيع الموظف المختص الذي بعهدته الختم ، مسبقا بعبارة (ختم بمعرفتي) .

2. يذكر على كل صفحة من صفحات مشروع المحرر رقم قيده بدفتر أسبقية المشروعات ، وتاريخه مسبقا بكلمة (تبع) على أن يذيل هذا البيان بتوقيع الموظف المختص الذي راجعه ، ثم يختم بخاتم الصلاحية للشهر .

3. يؤشر بختم (صالحا للشهر) مرتين في آخر المحرر ، المرة الأولى في أول السطر ، والمرة الثانية في آخر السطر .

4. يجب عدم ترك أية فراغات بمشروعات المحررات المعدة للشهر . كما يجب كتابة الأرقام بالحروف الهجائية بوضوح بما في ذلك بند الثمن .

5- وإذا لم يتسلم صاحب الشأن مشروع المحرر بعد التأشير عليه بختم (صالحا للشهر) ، خلال ثلاثة أيام ، تبادر مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة يرسل إليه مع المرفقات بالبريد على عنوانه الموضح في الطلب ، بكتاب موسى عليه بإخطار وصول .

مراعاة الأسبقية في التأشير بالصلاحية

مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النفاشي -
شواذر الخشب - برج المنار -
الدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

مرحلة المشروعات مستقلة عن طلب شهر العقد والمحرم

azizavocate.com

إذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد ، وكانت تتعارض أو يمكن أن تتعارض الحقوق المترتبة عليها وجب أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرم السابق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر وإعادة مشروع المحرم اللاحق المؤشر عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما في دفتر أسبقية مشروعات المحرمات المراد شهرها ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام ، وتحسب هذه الفترة من تاريخ الإرسال .

تنص المادة (33) من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

” 1- إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد ، يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا 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 ، وعلى ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام

وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد ، وجب

أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر ، وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك ، فترة معادلة للفترة التي تقع بين تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام .

2- وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عدد إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشرا عليها لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال ” .

كما تنص المادة (492) من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق على أنه :

” إذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد ، وجب أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر ، وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك ، فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما في دفتر أسبقية مشروعات المحررات المراد شهرها ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام ، وتحسب هذه الفترة من تاريخ الإرسال ” .

وتنص المادة (493) من التعليمات على أنه :

1- يراعى في حالات التزام ، وجوب إتباع طريقة واحدة في إعادة مشروعات المحررات ، سواء أكان ذلك باليد أو بطريق البريد .

2- على أنه إذا سلم مشروع المحرر السابق باليد للطالب ، ولم يتقدم صاحب الشأن في المشروع اللاحق في الميعاد القانوني لاستلامه ، وجب على المأمورية إرسال إليه في محل إقامته المبين بالمشروع بكتاب موسى عليه مصحوبا بإخطار وصول ” .

وتنص المادة (494) من التعليمات على أنه :

” مع عدم الإخلال بما نصت عليه المادة 492 ، يراعى بالنسبة لمشروعات المحررات الموقوت شهرها بمواعيد قانونية يخشى عليها من السقوط ، أن تقوم المأمورية بسرعة مراجعتها والتأشير عليها بالصلاحيه للشهر ، حتى يمكن شهرها قبل فوات المواعيد المحدد لها ” .

فيجب على مأمورية الشهر العقاري الجزئية المختصة - عند مراجعتها مشروعات المحررات - ترتيب قيد مشروع المحرر بدفتر أسبقية المشروعات ، ويراعى أسبقية المشروعات المتعارضة

ومعناها أن يقدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر في شأن عقار واحد ، وهى حالة تعارض مستقلة عن حالة تعارض الطلبات ، فقد يحدث أن يكون الطلب اللاحق في (دفتر أسبقية الطلبات) ، هو الطلب الأسبق في (دفتر أسبقية المشروعات) .

ويراعى عند قدوم أكثر من مشروع محرر للمأمورية في شأن عقار واحد ، وجب أن تنقضي - بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر ، وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر - فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما في دفتر أسبقية مشروعات المحررات المراد شهرها ، على ألا تتجاوز هذه الفترة خمسة أيام ، وتحسب هذه الفترة من تاريخ الإرسال .

فهذه الفقرة تشير إلى المشروعات المتعارضة . كما أنها نظمت كيفية تسليمها إلا أنها لم تشر إلى سقوط أسبقية المشروع السابق ، في حالة ما إذا تم إيقافه لأحد الأسباب القانونية ، أو بسبب عدم تقديم أحد المستندات التي روجع الطلب على أساسها .

كما لم يوجد أن نص قانوني ينظم سقوط مشروع المحرر ، على غرار سقوط أسبقية طلب الشهر ، الذي تنظمه المادتان 34 ، 35 شهر عقاري ، ولعل مرجع ذلك الى صعوبة تصور إيقاف مراجعة مشروع المحرر ، بعد سابقة التأشير على طلب الشهر الخاص به بالقبول

أراء فقهية حول اسقاط الأسبقية

هناك رأى إلى أنه لا يجوز إسقاط أسبقية المشروع بأي حال من الأحوال ، مما يترتب عليه تعطيل مراجعة المشروعات اللاحقة ، بتعذر التأشير على المشروع السابق بالصلاحيه للشهر ، ويبقى الأمر على ما هو عليه الى أن يسقط الطلب الخاص بالمشروع الأول بعد سنة (م 24/2 شهر عقاري) .

ويذهب رأى آخر إلى أنه يعتبر الامتناع عن التأشير على مشروع المحرر إهدار للآثار القانونية ، التي رتبها المشرع على أسبقية طلبات الشهر ، لأن المأمورية تقوم بتسليم طلبات الشهر اللاحقة مؤشرا عليها بالقبول للشهر . فإذا امتنعت بعد ذلك عن التأشير على مشروع المحرر بالصلاحيه للشهر ، فكأنها ألغت ضمنا قرارها الأول بقول الطلب للشهر ، وهى لا تملك - قانونا - إلغاء أو سحب القرار الإداري الذي تعلق به حق مكتسب لطالب الشهر .

(الدكتور / محب الدين محمد سعد ، والدكتور / محمود فؤاد غالي في

“المرجع في الشهر العقاري” الطبعة الأولى (1962)

ويذهب رأى ثالث إلى إعمال النصوص بمضامينها التي وردت بها ، ولذا لا تخضع المشروعات لقاعدة إسقاط الأسبقية ، أو استيفاء البيان الذي لا يرى صاحب الشأن وجها له ، وبالتالي لا يسوغ قبول طلب الشهر المؤقت بشأنها .

ومن الملفت للنظر أن القانون لم يضع وسيلة لاعتراض صاحب الشأن على امتناع المأمورية عن التأشير على مشروع المحرر ، على نحو ما جاء بالقانون خاصا بالشهر المؤقت . كنا لا يسوغ القياس على حكم المادة 35 من قانون تنظيم الشهر العقاري

عرض النزاع بشأن مشروع المحرر على قاضي الأمور الوقتية

عرض الأمر على قاضي الأمور الوقتية اعتراضا على إيقاف مراجعة مشروع المحرر ، وذلك للأسباب الآتية :

السبب الأول : أن القانون قد حدد في المادة 35 نطاق الشهر المؤقت ، وحصره في استيفاء الطلب من جانب المأمورية ، أو سقوط الأسبقية من جانب مكتب الشهر حيث جاء في النص :

” لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له ، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه ، أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة الخ ، أي لم يشر النص إلى إيقاف المشروع .

السبب الثاني : القاعدة الإجرائية التي تقرر أن القاضي لا يباشر عملا ولائيا ، إلا في الأحوال التي وردت في التشريع على سبيل الحصر . (الدكتور / أحمد أبو الوفا ، التعليق على نصوص المرافعات ، الباب العاشر ، الأوامر على العرائض ص734 وما بعدها)

السبب الثالث : اختصاص قاضي الأمور الوقتية اختصاص استثنائي ، فلا يجوز التوسع فيه .

(الأستاذ / عزت أحمد نجم ، المرجع السابق ص120 ، 121)

مشكلة التظلم في حالة إسقاط أسبقية مشروع المحرر

إلا أن مشكلة التظلم من قرار المأمورية في حالة إسقاط أسبقية مشروع المحرر تجيلها محكمة القضاء الإداري .

فقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن " ومن حيث أنه وفقا لما جرى عليه قضاء هذه المحكمة ، إعمالا لأحكام دستور وقانون مجلس الدولة في تحديد ولاية محاكمه ، فإن ولاية النظر في وقف تنفيذ القرارات الإدارية ، مشتقة من ولاية محاكم مجلس الدولة بنظر دعاوى الإلغاء ، وفرع منها مردها إلى رقابة المشروعية وسيادة القانون

التي يسلمها القضاء الإداري على القرار المطعون فيه ، والتي تتمثل في وزنه بميزان القانون ، وزنا مناطه مبدأ المشروعية الذي ينصرف إلى بحث أركان القرار شاملة غايته ، للتحقق من صدوره في إطار ما تفتضيه الشرعية وسيادة الدستور والقانون ، واستهدافه لتحقيق المصلحة العامة الغاية الوحيدة للسلطة الإدارية ...".

(المحكمة الإدارية العليا 28/2/1993 ، طعن 962 لسنة 33ق)