جمهورية مصر العربية

محكمة النقض

المكتب الفني

الإصدارات النوعية { ٥ }

قانون السجل العيني

معلقًا عليه بأحكام محكمة النقض

إعداد

القاضيين / محمد محمد سماحة

أحمد حسنى

عضوي المكتب الفني

مراجعة

القاضي / محمد أيمن سعد الدين

نائب رئيس محكمة النقض

الرئيس المساعد للمكتب الفني

إشراف

القاضي / حسنى عبد اللطيف

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني

المحتويات

المقدمة	
أولاً	قرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني معلقاً عليه بموجزات أحكام محكمة النقض
ثانياً	المذكرة الإيضاحية
ثالثاً	اللائحة التنفيذية
رابعاً	الفهرس

مقدمة

محكمة النقض التي أرست أحكامها مبادئ العدالة على مدار تاريخها ، وهى تمارس دورها في مراقبة تطبيق القانون تراقب أيضاً أهم الإشكاليات القانونية التي تتضمنها الطعون المطروحة عليها للوقوف على أهمها وأكثرها شيوعاً وتأثيراً فى المجتمع .

معالى القاضي الجليل/ عبد الله عصر رئيس محكمة النقض – رئيس مجلس القضاء الأعلى – عندما أعطى إشارة البدء لتطوير المنظومة القضائية في إطار توجه الدولة بسرعة ميكنتها والتحول الرقمى والتغلب على أي معوقات لتمكين القضاة من أداء واجبهم على الوجه الأكمل ، وجه سيادته إلى ضرورة توفير المعلومة القانونية والقضائية السليمة ليس فقط للمشتغلين في العمل القضائى ولكن أيضا للكافة إدراكاً منه بأهمية نشر الثقافة القانونية والقضائية في المجتمع ودورها في استقراره والحد من المنازعات القضائية .

على قدر أهمية التوجيه تفاعل معه معالي القاضي الجليل / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس محكمة النقض – رئيس المكتب الفني للمحكمة ، فكون فريق عمل من أبرز أعضاء المكتب الفني للعمل على فرز وفحص الطعون التي فُصل فيها والتي لم يُفصل فيها بعد للوقوف على أهم الإشكاليات القانونية التي تضمنتها تلك الطعون وأكثرها شيوعاً لتحديد أولويات المواضيع التي يعد فيها المكتب إصداراته .

حددنا أولويات مواضيع إصدارت المكتب الفني لمحكمة النقض وأطلقنا منها ما يتعلق بموضوعات نزع الملكية للمنفعة العامة ، التأمين الإجبارى عن المسئولية المدنية الناشئة عن حوادث مركبات النقل السريع ، الرسوم القضائية ، الأوراق التجارية ضمن أجندة الإصدارات النوعية ونستكملها بإعداد المزيد من تلك الإصدارات إلى جانب إصدارات المكتب الآخرى .

وفى سبيل نشر إصدارات المكتب الفني ، نطلقها الكترونياً من خلال موقع محكمة النقض الإلكترونى وسائر الوسائط الالكترونية الآخرى بهدف الوصول بما تضمنته تلك الإصدارات إلى أكبر عدد من المتلقين .

التسجيل العينى العقارى من أبرز المواضيع التي يثور بشأنها إشكاليات قانونية وجزء هام من تلك الإشكاليات يرجع إلى عدم الإلمام بالإجراءات المطلوبة لتسجيل العقارات وكثرة تفاصيلها ، جاءت فكرة إعداد إصدار بشأن نظام السجل العينى لوضع شرح مبسط من خلال سرد قانونه ومذكرته الإيضاحية ولائحته التنفيذية وموجزات أحكام محكمة النقض ليستفيد منها الكافة وتشجيعاً لهم على اتخاذ إجراءات التسجيل العقارى للحد من المنازعات أمام القضاء بشأن الملكية العقارية.

إصدار السجل العينى المطروح يأتي مواكباً لحرص الدولة بكافة مؤسساتها على حماية وتأمين ثروة مصر العقارية ، إذ إن التسجيل بنظام السجل العينى ترتب على تطبيقه تغيير جذرى في أنظمة التسجيل القائمة وقت صدور ذلك القانون .

يقوم التسجيل بنظام السجل العينى على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان ، بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل تبين كافة التصرفات التي ترد عليه .

يحقق تطبيق نظام السجل العينى الكثير من المزايا أهمها تحقيق الأمان لكل من يتعامل على العقار وفق البيانات الثابتة بالسجل كون مجرد إثبات البيان في السجل يصبح هذا البيان ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق بسند الملكية ، تطبيق مبدأ المشروعية في السجل العينى بإجراء المراجعة السابقة لكافة السندات الى يجرى القيد في السجل بمقتضاها حتى لا يقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة فعلاً وحتى لا يستفيد من الشهر أصحاب الإدعاءات المشكوك فيها ، كما يكفل ذلك النظام تبسيط عملية الشهر وسرعتها والتناسق فيها مع وضوح السجلات وسهولة إحاطة المتعاملين بمضمونها كذلك يقضى على المساوئ المترتبة على تشابه

الأسماء وييسر تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة سليمة وعادلة ، وضماناً لاستقرار الملكية والحقوق العينية نص المشرع على عقوبة جنائية لكل من يتوصل إلى قيد محرر في السجل لسلب عقار مملوك لغيره أو ترتيب حق عينى عليه مع علمه بذلك، ويتناول الإصدار المطروح ما يخص نظام السجل العينى تشريعاً وقضاءً .

إصدار تلو إصدار يقدمه المكتب الفني لمحكمة النقض نحرص فيه على تقديم ما يهم المتلقي قانونياً وقضائياً بهدف التيسير على السادة القضاة في عملهم ونشر الثقافة القانونية والقضائية في المجتمع ، سائلين الله عز وجل أن ينفع بالعلم مصرنا الغالية ويزيدها تقدماً وازدهاراً .

والله من وراء القصد ،،،

القاضي/ محمد أيمن سعد الدين

" نائب رئيس محكمة النقض "

" الرئيس المساعد للمكتب الفني "

أولاً : قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون

رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني – الجريدة الرسمية فى ١٩٦٤/٣/٢٤ – العدد ١٩ وتعديلاته معلقاً عليه بموجزات أحكام محكمة النقض

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت .

وعلى الإعلان الدستوري الصادر في ٢٧ سبتمبر سنة ١٩٦٢.

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري والتوثيق والقوانين المعدلة له .

وعلى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ الخاص بالتوثيق .

وعلى القوانين أرقام ٩٠ و٩١ و٩٢ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالرسوم القضائية والرسوم أمام المحاكم الشرعية ورسوم التسجيل والحفظ والقوانين المعدلة لها.

وعلى القانون رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٥٥ الخاص بإلغاء المحاكم الشرعية والملية .

وعلى موافقة مجلس الرياسة .

أصدر القانون الآتى :

مادة ١

يسري نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون المرافق .

التعليق:

نظام السجل العينى . عدم سريانه دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . وزير العدل هو المفوض قانوناً فى إصدار قرارات تعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . وقت العمل بقانون السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع لذلك الوقت عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف

الفهرس
بداية الكتاب

واجب القيد . مفاده . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السـجل العينى وفق ذلك المفهوم . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصـــوص عليها بنص م ٣٢ من ذلك القانون . رفعها قبل العمل به دون تســـجيلها والعمل به أثناء نظرها . عدم جواز الاســـتمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بسريانه على القسم المساحى التابع له عقار النزاع . عدم تقديمه شـهادة بالتأشـير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ إصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

ثبوت مصـرية المطعون ضـدها الأولى من العقد سـند ملكيتها . عدم تقديم الطاعن ما يخالف ذلك . أثره. انعدام أسـاس الدفع ببطلان العقد لمخالفته قانون تملك غير المصـريين للعقارات . إغفال المحكمة الرد عليه . لا قصور .

(الطعنان رقما ١٢٠٤٩ لسنة ٧٧ ، ١٩٠٣ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢)

سريان نظام السجل العينى على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريانه على هذا القسم . م٢ بق١٤٢لسنة١٩٦٤ بشأن السجل العينى .

(الطعن رقم ٥٩٦٢ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٤/٩)

مادة ٢

(١) يصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام الشهر على أساس إثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان، على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور القرار بمدة ستة أشهر على الأقل.

(٢) ويستمر العمل بقوانين الشهر المعمول بها في المناطق التي لم يطبق نظام السجل العيني فيها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة.

التعليق :

سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العيني على ذلك القسم . شرطه . ألا تقل المدة بين صدوره وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

صدور قرار من وزير العدل باعتبار القرية الكائن بها عقاري التداعي من الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العيني وتوالي صدور عدة قرارات وزارية بتأجيل ذات الميعاد بالنسبة لذات القرية . مفاده . عدم سريان نظام السجل العيني لتلك القرية الواقع بها عقاري التداعي إلا ابتداءً من تاريخ العمل بالقرار الأخير . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهم لعين النزاع لعدم التزامهم بما نصت عليه المادة ٣٢ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني لعدم قيامهم بتضمين طلباتهم إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وعدم تقديم شهادة بالتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات رغم صدور الحكم المطعون فيه في وقت سابق على التاريخ الذي حدده وزير العدل لسريان نظام السجل العيني على القرية الواقع بها عقاري التداعي . خطأ .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

المناطق الصادر بها قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العينى فيها . خضوعها لقانون السجل العينى وحده . مؤداه . خروجها عن تطبيق قانون الشهر العقارى . دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية تتعلق بعقار كائن بمنطقة يسرى عليها قانون السجل العينى . وجوب تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في م ٣٢ من ق السجل العينى . أثره . اقتصار سريان م ٣/٦٥ مرافعات على العقارات الواقعة في المناطق الخاضعة لأحكام قانون الشهر العقارى . المادتان ٣/٦٥ مرافعات المضافة بق ٦ لسنة ١٩٩١ ، ٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٢٩١٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/٦)

نظام السجل العيني . سريانه تباعا بحسب المناطق التي يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانونا بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العيني هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العيني وفق تلك الشروط . أثره . وجوب اتخاذ المدعي الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . أثره . عدم جواز الاستمرار في نظرها ما لم يتخذ المدعي تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل . عدم تقديم المدعي شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . ٢/ ١ مواد الإصدار والمذكرة الإيضاحية .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

دعوى المطعون ضده بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع . من الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . صدور قرار وزير العدل رقم ١١٠٠ لسنة ١٩٩٢ بسريان نظام السجل العيني على المنطقة الكائنة بها أثناء نظر الدعوى وبعد رفعها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضده لطلبه ورفض محكمة الاستئناف دفع الطاعنين بصفاتهم عدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني وفق م ٣٢ المذكورة استنادا إلى سريانه بعد رفع الدعوى . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

نظام السجل العينى . عدم سريانه دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . وزير العدل هو المفوض قانوناً فى إصدار قرارات تعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . وقت العمل بقانون السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع لذلك الوقت عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف واجب القيد . مفاده. رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بنص م ٣٢ من ذلك القانون . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ

العمل به المحدد بقرار وزير العدل بسريانه على القسم المساحى التابع له عقار النزاع . عدم تقديمه شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ إصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

إقامة الدعوى بطلب تثبيت ملكية عقار . دعوى متعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . رفض دفع الطاعن الثانى بصفته أمام محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم التأشير بمضمون الطلبات فى السجل العينى استناداً لسريانه بتاريخ ١٩٩٨/٩/٥ بعد رفع الدعوى وأثناء نظرها وفق قرار وزير العدل رقم ١١٨٠ لسنة ١٩٩٤ بإخضاع ناحية قرقشنده مركز طوخ بإخضاعها لنظام السجل العينى وقضاء الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكية المطعون ضده لعقار النزاع رغم عرض ذلك الدفع عليها عملاً بالأثر الناقل للاستئناف وخلو الأوراق من دليل تنازل الطاعن الثانى بصفته عنه . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

سريان نظام السجل العيني على الأراضي الزراعية في المدن والقرى الخاضعة لهذا النظام . لازمه . صدور قرار من وزير العدل . نطاقه . المناطق التي تم مسحها تفصيلياً وحصرت بالخرائط المساحية ودفاتر مساحة الملكية . مؤداه . خروج ما عداها من مناطق عن سريان ذلك النظام . المادتان ١/١ ق ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، ٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ١٩٥٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٤/٨/٣١)

ثبوت من الأوراق أن الأرض محل النزاع من الأراضي الصحراوية الواقعة خارج زمام مركز التل الكبير . عدم سريان نظام السجل العيني المنطبق على الأراضي الواقعة في زمام هذا المركز بموجب قرار وزير العدل رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنة الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العيني غير المنطبق متحجبا عن بحث عناصر الدعوى . خطأ .

(الطعن رقم ١٩٥٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٤/٨/٣١)

نظـام السـجل العينـى . سـريانه تباعـاً بحسـب المنـاطق التـى يـتم مسـحها . مناطـه . صـدور قـرار مـن وزيـر العـدل بوصـفه المفـوض قانونـاً بتعيـين الأقسـام المسـاحية التـى يسـرى عليهـا . مـؤداه . تـاريخ العمـل بنظـام السـجل العينـى هـو المحـدد بـذلك القـرار . أثـره . الرجـوع لـه عنـد نظـر الـدعوى المتعلقـة بحـق عينـى عقـارى أو صـحة ونفـاذ واجـب القيـد . مفـاد ذلـك . رفـع تلـك الـدعوى بعـد العمـل بقـانون السـجل العينـى وفـق ذلـك المفهـوم . لازمـه . وجـوب اتخـاذ المـدعى الإجـراءات المنصـوص عليهـا بالمـادة ٣٢ منـه . رفعهـا قبـل العمـل بـه دون تسـجيلها والعمـل بـه أثنـاء نظرهـا . أثـره . عـدم جـواز الاسـتمرار فـى نظرهـا مـا لـم يتخـذ المـدعى تلـك الإجـراءات خـلال شـهرين مـن تـاريخ العمـل بـه المحـدد بقـرار وزيـر العـدل بشـأن سـريانه . عـدم تقـديم المـدعى شـهادة بالتأشـير بعـد انتهـاء المهلـة . أثـره . الحكـم بوقـف الـدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسـنة ١٩٦٤ بشـأن السـجل العينـى ، ١/٢ مـن مـواد الإصـدار والمـذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

دعوى المطعون ضدهم الفرعية بطلب تثبيت ملكيتهم لمساحة من أطيان النزاع . سريان قرار وزير العدل رقم ٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧ بخضوع المنطقة الكائن بها أطيان النزاع لنظام السجل العينى أثناء نظرها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضدهم بالبند ثانياً لطلباتهم . رفض محكمة الاستئناف دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ اجراءات السجل العينى بقالة أن القانون لا يوجب شهر صحيفة الدعوى باعتبارها من الدعاوى المقررة وليست من الدعاوى الكاشفة . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

سريان نظام السجل العينى على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريانه على هذا القسم . م٢ بق١٤٢لسنة١٩٦٤ بشأن السجل العينى .

(الطعن رقم ٥٩٦٢ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٤/٩)

إصدار وزير العدل قراره بسريان نظام السجل العينى على مركز قويسنا مدينة قويسنا مستبعداً منه الكتلة السكانية التى يقع فيها عقار التداعى . مقتضاه . عدم سريان نظام السجل العينى عليه واستمرار خضوعه لقوانين الشهر العقارى . ثبوت قيام الطاعن بشهر صحيفة دعواه بطلب صحة ونفاذ عقدى

الفهرس
بداية الكتاب

بيع هذا العقار بشهر عقارى شبين الكوم . أثره . قبول دعواه . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وتأييده الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول الدعوى . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ٥٩٦٢ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٤/٩)

مادة ٣

في الفترة المشار إليها في المادة السابقة تستكمل المصلحة إعداد السجل العيني للقسم المساحي على الوجه المبين بالقانون المرافق .

التعليق :

سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العينى على ذلك القسم . شرطه . ألا تقل المدة بين صدوره وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

صدور قرار من وزير العدل باعتبار القرية الكائن بها عقاري التداعي من الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العيني وتوالي صدور عدة قرارات وزارية بتأجيل ذات الميعاد بالنسبة لذات القرية . مفاده . عدم سريان نظام السجل العيني لتلك القرية الواقع بها عقاري التداعي إلا ابتداءً من تاريخ العمل بالقرار الأخير . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهم لعين النزاع لعدم التزامهم بما نصت عليه المادة ٣٢ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني لعدم قيامهم بتضمين طلباتهم إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وعدم تقديم شهادة بالتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات رغم صدور الحكم المطعون فيه في وقت سابق على التاريخ الذي حدده وزير العدل لسريان نظام السجل العيني على القرية الواقع بها عقاري التداعي . خطأ .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريانه على ذلك القسم . شرطه . ألا تقل المدة بين صدوره وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر . م٢ مواد إصدار القرار بق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى .

(الطعن رقم ٨٠٦١ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٨/١٢/٢)

مادة ٤

يصدر باللائحة التنفيذية قرار من وزير العدل .

مادة ٥

على الوزراء تنفيذ هذا القانون كلٌ فيما يخصه .

مادة ٦

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .

قانون السجل العينى

الباب الأول : أحكام عامة

مادة ١

السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به .

التعليق :

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العيني في صحائفه وفقا لأحكامه . مناطه . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م١١ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . علة ذلك . عدم جواز انفصال قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التي رتبها القانون المدني حصرا . نظم الشهر العقاري شخصيا أو عينيا افتراضها اشتقاق الحقوق المسجلة أو المقيدة في صحائفها من أسبابها المحددة حصراً ولو كان السجل عينياً . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين ببطلان عقد البيع الصوري الصادر من المطعون ضده الأول إلى المطعون ضده الثاني عن ذات المساحة المباعة منه لهم بقالة إن قيد العقد بالسجل العينى يكسبه حجية مطلقة لا يمارى فيها محتجباً عن بحث دعواهم . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٧ – س٦١ ص٣٢٨)

المناطق الصادر بها قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العينى فيها . خضوعها لقانون السجل العينى وحده . مؤداه . خروجها عن تطبيق قانون الشهر العقارى . دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية تتعلق بعقار كائن بمنطقة يسرى عليها قانون السجل العينى . وجوب تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في م ٣٢ من ق السجل العينى . أثره . اقتصار سريان م ٣/٦٥ مرافعات على العقارات الواقعة في المناطق الخاضعة لأحكام قانون الشهر العقارى . المادتان ٣/٦٥ مرافعات المضافة بق ٦ لسنة ١٩٩١ ، ٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٢٩١٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/٦)

دعوى صحة التعاقد الوارد على حق من الحقوق العينية فى الجهات التى يسرى عليها نظام السجل العينى . وجوب قيدها فى السجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات طلباً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون الطلبات فى الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . مؤداه . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة فى الدعوى أو الحق فى رفعها . أثره . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات . اعتباره دفعاً شكليا .

(الطعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٣/٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بحكم قضى بعدم جوازها لسابقة الفصل فيها استناداً لسبق القضاء بعدم القبول لعدم القيد فى السجل العينى . م ٣٢ قانون السجل العينى وعدم تغير الحالة التى انتهت بذلك الحكم . قيام الطاعن باستكمال تلك الإجراءات الشكلية حين رفعه الدعوى المطروحة . مؤداه . زوال حجية ذلك الحكم وتوافر مقومات قبول الدعوى الأخيرة . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه المتقدم . مخالفة وخطأ حجبه عن بحث موضوع الدعوى . أثره . وجوب نقضه والإعادة لمحكمة أول درجة . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٣/٨)

الدعاوى المتعلقة بحق من الحقوق العينية العقارية في الجهات السارى عليها نظام السجل العينى . وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات فى الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤. سريان ذلك على الطلب العارض والتدخل . عدم صلة ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة فى الدعوى أو الحق فى رفعها . اعتباره قيد مؤقت . استقامة الدعوى أو الطلب بتقديمه فى تاريخ لاحق على رفعها أو تقديم الطلب . مؤداه . اندراجه ضمن الدفوع الشكلية . خروجه عن الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/١١)

الفهرس
بداية الكتاب

تدخل المطعون ضـــده الأول هجومياً بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع الســارى عليه نظام الســجل العينى . تعلقه بحق عينى عقارى . خضــوعه للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لســنة ١٩٦٤ بنظام الســجل العينى . قضــاء محكمة أول درجة بعدم قبول التدخل لعدم اتخاذ اجراءات الســجل العينى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لإجراء التدخل . أثره . التزام محكمة الاستئناف بعد إلغائها الحكم المســتأنف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصــل في الموضــوع . علة ذلك . قضــاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وتصديه للموضوع . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/١١)

السجل العينى . عدم اعتبار القيد فيه ركناً شكلياً لا تكتمل بغير عناصره وجود الحقوق المراد إثباتها فيه . مؤداه . تظل لهذه الحقوق مقوماتها رغم عدم قيدها . اعتبارها أنها ترتد مباشرة إلى أسبابها التى أنتجتها . م ٢٦ / ٢ ، ٣ق السجل العينى . قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م ٣٧ بحظر التملك بالتقادم خلافاً ما هو ثابت بالسجل وسقوط المادة ٣٨ منه . مؤداه . جواز تملك العقارات الخاضعة للقيد بالسجل العينى بالتقادم . تخلف القيد بالسجل العينى . أثره . امتناع الاحتجاج بالحقوق العينية الأصلية دون الحقوق الشخصية الناجمة عنها كالحق فى التعويض . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٩٣٠ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى . وجوب تضمين الطلبات الواردة فيها طلباً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ٤٢٢٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢١ / ١ / ٢٠١٦)

دعوى بعض المطعون ضدهم ببطلان عقد البيع للصورية المطلقة . مقصودها . إثبات عدم وجود العقد الظاهر . مقتضاه . بطلانه . مؤداه . جواز رفعها رغم قيد العقد بالسجل العينى وتغيير بيانات القيد عند الحكم بالطلبات . خضوع العقار محل العقد لنظام السجل العينى . لازمه . خضوع رفع تلك الدعوى للإجراءات الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام

العام . خلو الأوراق مما يفيد اتباع تلك الإجراءات . عدم قبول الدعوى . رفض الحكم المطعون فيه الدفع بذلك . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٤٢٢٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢١ / ١ / ٢٠١٦)

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العينى . مناطها . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م ١١ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . مؤداه . تحقق القوة المطلقة في الإثبات لبيانات السجل العينى طالما قامت واستقرت أسباب كسب ملكية تلك الحقوق العينية . تخلف ذلك . أثره . قابلية تلك القوة للنقض وإثبات عكس البيانات .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضاء الحكم بتثبيت ملكية المطعون ضدها على أرض التداعى مفرزة على سند من أن للبيانات الواردة فى شهادة السجل العينى حجية مانعة من القضاء بما يخالفها رغم ثبوت شيوع ملكية تلك القطعة ضمن قطعة أكبر مع الدولة وعدم إنهاء حالة الشيوع . خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قانون السجل العينى . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك فى السجل العينى . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشأة أو انتقال أو تغيير أو زوال تلك الحقوق بالنسبة لذوى الشأن أو الغير . المواد ٣ ، ٢/٤ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . علة ذلك . القوة المطلقة للقيد فى السجل العينى . ماهيتها . اعتباره الحقيقة بالنسبة للغير . مؤداه . حماية المتعامل مع المالك المقيد من كل دعوى غير ظاهرة بالسجل . مقتضاه . وجوب التأشير بالدعاوى المرفوعة بشأن أى من البيانات المقيدة فى السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية لذات القانون .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

الفهرس
بداية الكتاب

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بطلب محو وشطب العقد المقيد بالسجل العينى لعدم تقديمه شهادة تفيد اتخاذه إجراءات التأشير والقيد بمضمون طلباته فى صحيفة الوحدة العقارية رغم ثبوت تقدمه بشهادة بذلك أمام محكمة أول درجة . مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

الدعاوى المتعلقة بحق من الحقوق العينية العقارية فى الجهات السارى نظام السجل العينى عليها . وجوب قيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات فيها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون الطلبات فى الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . عدم تعلق هذا الإجراء بالصفة أو المصلحة فى الدعوى والحق فى رفعها . مؤداه . اعتبار الدفع بعدم القبول لتخلف ذلك الإجراء دفعاً شكلياً . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات .

(الطعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٥/١/١٨)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الإجراء المنصوص عليه فى المادة ٣٢ق السجل العينى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لرفع الدعوى . اختلافه عن الدفع بعدم القبول الموضوعى . أثره . التزام محكمة الاستئناف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة بعد إلغائها الحكم المستأنف . تصدى الحكم المطعون فيه للموضوع وفصله فيه . خطأ .

(الطعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٥/١/١٨)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى . وجوب تضمين الطلبات الواردة فيها طلبًا بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ٨٨٤٣ لسنة ٨٥ ق – جلسة ٩ / ٣ / ٢٠١٧)

دعوى المطعون ضده الأول بطلب إلزام الطاعن والمطعون ضدهم بأن يؤدوا إليه الثمن والشرط الجزائى الوارد بعقد البيع الابتدائى سند التداعى لاعتباره مفسوخاً لإخلالهم بالتزاماتهم بنقل ملكية

أرض التداعى والتسليم . تعلقها بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى لخضوع قرية البتانون غربية الكائن بها هذه الأطيان لأحكام هذا القانون . عدم تضمين طلباته إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى أو تقديمه شهادة دالة على حصول التأشير بمضمونها فى السجل . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم الالتزام بذلك القيد . خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٤٣ لسنة ٨٥ ق – جلسة ٩ / ٣ / ٢٠١٧)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى. وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

طلب المطعون ضده بتقرير حق المرور لأطيانه المحتبسة . خضوع القرية الكائن بها أرض التداعى لأحكام قانون السجل العينى بقرار وزير العدل . عدم تضمن طلبات المطعون ضده الأول طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق من شهادة من السجل العينى بمضمون ذلك . رغم تعلق ذلك الإجراء بالنظام العام . مؤداه . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

مادة ٢

تتولى مصلحة الشهر العقاري ومكاتبها ومأمورياتها أعمال السجل العيني طبقاً لأحكام هذا القانون.

التعليق :

طلب إجراء التغيير في صحف السجل العينى لعقار التداعى الموجه لمصلحة السجل العينى المنوط بها تنفيذ الحكم بعد صدوره . مؤداه . المطعون ضدهما الثالث والرابع بصفتيهما رئيس مأمورية الشهر

العقارى وأمين عام السجل العينى خصمين حقيقين في الدعوى . اختصامهم في الطعن . أثره . صحيح . الدفع المبدى في ذلك الخصوص على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٦١٦ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/٢/٢٢)

قارن (الطعن رقم ٨٣٧ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

قارن (الطعن رقم ١٢٨٩١ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

اختصام وزير العدل بصفته ممثلاً لمصلحة السجل العينى بشأن إدراج مساحة أرض التداعى بأسماء الطاعنين كمالكين . صحيح . اختصام ما عداه . غير مقبول .

(الطعن رقم ٨٣٧ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

قارن (الطعن رقم ٤٦١٦ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/٢/٢٢)

الوزير يمثل وزارته والمصالح والإدارات التابعة لها فيما ترفعه أو يرفع عليها من دعاوى وطعون. الاستثناء. منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية وإسناد صفة النيابة عنها لغير الوزير في الحدود التى يعينها القانون . اختصام المطعون ضدهما الأخيرين بصفتيهما أمين عام السجل العينى بالمنصورة ورئيس مصلحة الشهر العقارى والتوثيق . غير مقبول . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٢٨٩١ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

قارن (الطعن رقم ٤٦١٦ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/٢/٢٢)

مادة ٣

يختص كل مكتب من مكاتب السجل العيني دون غيره بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه .

التعليق :

قانون السجل العيني . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التي يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في

السجل العيني . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشوء وانتقال وتغيير وزوال هذه الحقوق بالنسبة لذوي الشأن والغير . المواد ٣ ، ٤ / ٢ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . القيد في السجل العيني . له قوة مطلقة . ماهيته . كل ما هو مقيد حقيقة للغير. المتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل . وجوب التأشير بالدعاوي التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات الساري نظام السجل العيني عليها . التزام المدعي بقيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. استيفائه الإجراءات المنصوص عليها في المادة المشار إليها . مؤداه . استيفاء الدعوى لشروط قبولها . أثره . التزام المحكمة بالمضي في نظرها والفصل في موضوعها . عدم سريان حكم المادة ٦٥/ ٣ مرافعات التي توجب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات التي يسري نظام الشهر العقاري عليها.

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

ثبوت خضوع أرض النزاع للسجل العيني وإقامة الطاعن دعواه بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الأرض الابتدائي مع إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون هذه الطلبات وتقديمه المستندات الدالة على اتخاذ الإجراء المنصوص عليه في المادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . مؤداه . عدم اشتراط شهر صحيفة الدعوى ولا محل لإعمال القيد الوارد في المادة ٦٥/ ٣ مرافعات . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها إعمالا للمادة ٦٥/ ٣ مرافعات . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

مادة ٤

(١) يخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية ترقم وفقاً للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل.

(٢) ويصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية في المدن والقرى، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إمساك السجل العيني وكذلك الوثائق المتعلقة به.

التعليق :

قانون السجل العيني . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التي يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العيني . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشوء وانتقال وتغيير وزوال هذه الحقوق بالنسبة لذوي الشأن والغير . المواد ٣، ٤ / ٢، ٢٦، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . القيد في السجل العيني . له قوة مطلقة . ماهيته . كل ما هو مقيد حقيقة للغير . المتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل . وجوب التأشير بالدعاوي التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العيني على ذلك القسم . شرطه . ألا تقل المدة بين صدوره وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

صدور قرار من وزير العدل باعتبار القرية الكائن بها عقاري التداعي من الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العيني وتوالي صدور عدة قرارات وزارية بتأجيل ذات الميعاد بالنسبة لذات القرية . مفاده . عدم سريان نظام السجل العيني لتلك القرية الواقع بها عقاري التداعي إلا ابتداءً من

تاريخ العمل بالقرار الأخير . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهم لعين النزاع لعدم التزامهم بما نصت عليه المادة ٣٢ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني لعدم قيامهم بتضمين طلباتهم إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وعدم تقديم شهادة بالتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات رغم صدور الحكم المطعون فيه في وقت سابق على التاريخ الذي حدده وزير العدل لسريان نظام السجل العيني على القرية الواقع بها عقاري التداعي . خطأ .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

المناطق الصادر بها قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العينى فيها . خضوعها لقانون السجل العينى وحده . مؤداه . خروجها عن تطبيق قانون الشهر العقارى . دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية تتعلق بعقار كائن بمنطقة يسرى عليها قانون السجل العينى . وجوب تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في م ٣٢ من ق السجل العينى . أثره . اقتصار سريان م ٣/٦٥ مرافعات على العقارات الواقعة في المناطق الخاضعة لأحكام قانون الشهر العقارى . المادتان ٣/٦٥ مرافعات المضافة بق ٦ لسنة ١٩٩١ ، ٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٢٩١٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/٦)

نظام السجل العينى . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانوناً بتعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق تلك الشروط . أثره . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها. أثره . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل . عدم تقديم المدعى شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى. م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ مواد الإصدار والمذكرة الايضاحية.

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

الفهرس
بداية الكتاب

دعوى المطعون ضده بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع . من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . صدور قرار وزير العدل رقم ١١٠٠ لسنة ١٩٩٢ بسريان نظام السجل العينى على المنطقة الكائنة بها أثناء نظر الدعوى وبعد رفعها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضده لطلبه ورفض محكمة الاستئناف دفع الطاعنين بصفاتهم عدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ إجراءات السجل العينى وفق م ٣٢ المذكورة استناداً إلى سريانه بعد رفع الدعوى . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

نظام السجل العينى . عدم سريانه دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . وزير العدل هو المفوض قانوناً فى إصدار قرارات تعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . وقت العمل بقانون السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع لذلك الوقت عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف واجب القيد . مفاده. رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بنص م ٣٢ من ذلك القانون . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بسريانه على القسم المساحى التابع له عقار النزاع . عدم تقديمه شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ إصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

إقامة الدعوى بطلب تثبيت ملكية عقار . دعوى متعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . رفض دفع الطاعن الثانى بصفته أمام محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم التأشير بمضمون الطلبات فى السجل العينى استناداً لسريانه بتاريخ ١٩٩٨/٩/٥ بعد رفع الدعوى وأثناء نظرها وفق قرار وزير العدل رقم ١١٨٠ لسنة ١٩٩٤ بإخضاع ناحية قرقشنده مركز طوخ لنظام السجل العينى وقضاء الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكية المطعون ضده لعقار النزاع رغم عرض ذلك الدفع عليها عملاً بالأثر الناقل للاستئناف وخلو الأوراق من دليل تنازل الطاعن الثانى بصفته عنه . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

نظام السجل العينى . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانوناً بتعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . لازمه . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ منه . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . أثره . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بشأن سريانه . عدم تقديم المدعى شهادة بالتأشير بعد انتهاء المهلة . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ من مواد الإصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

دعوى المطعون ضدهم الفرعية بطلب تثبيت ملكيتهم لمساحة من أطيان النزاع . سريان قرار وزير العدل رقم ٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧ بخضوع المنطقة الكائن بها أطيان النزاع لنظام السجل العينى أثناء نظرها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضدهم بالبند ثانياً لطلباتهم . رفض محكمة الاستئناف دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ اجراءات السجل العينى بقالة أن القانون لا يوجب شهر صحيفة الدعوى باعتبارها من الدعاوى المقررة وليست من الدعاوى الكاشفة . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

سريان نظام السجل العينى على أحد الأقسام المساحية . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بسريانه على هذا القسم . م٢ بق١٤٢لسنة١٩٦٤ بشأن السجل العينى .

(الطعن رقم ٥٩٦٢ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٤/٩)

مادة ٥

يلحق بكل سجل فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني.

مادة ٦

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب السجل العيني أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد، على أنه يجوز للسلطات القضائية أو من تندبه من الخبراء الاطلاع عليها.

مادة ٧

تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواءً فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو بالنسبة إلى طلبات الإجراء فيها للقواعد المتعلقة بالرسوم الخاصة بالشهر العقاري.

التعليق :

الرسم الخاص بصندوق السجل العينى . م ٣ فقرة ٣ ، ٤ ق ٥٦ لسنة ١٩٧٨ . تحديده على أساس سعر الضريبة الأصلية في تاريخ العمل بهذا القانون ووفقا لحالة العقار في ذات التاريخ . إرجاء تحصيل الرسم بالنسبة للاراضى الفضاء الى حين صدور قرار وزير العدل بتعيين القسم المساحى . لايغير من وجوب الاعتداد في تحديد الرسم بحالة العقار في تاريخ العمل بالقانون وليس بما آل اليه العقار في تاريخ صدور قرار الوزير .

(الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٢٤ – س٤٥ ج١ ص٢٤٠)

إقامة الطاعن دعواه الصادر بشأنها أمر تقدير الرسوم القضائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وتقديم طرفيها بالجلسة الأولى عقد صلح وطلب إلحاقة بمحضر الجلسة . تأجيل المحكمة الدعوى لجلسة تالية لتقديم شهادة قيد بالسجل العينى . إلحاق عقد الصلح بتلك الجلسة . أثره . استحقاق ربع الرسم المسدد . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي برفض تظلم الطاعن تأسيساً على أن تأجيلها تم بناء على تقصير الطاعن . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٢٧٩ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠١٢/١١/١٨)

مادة ٨

(١) تعتبر وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً – كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو دون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

ثانياً – المناجم والمحاجر.

ثالثاً – المنافع العامة.

(٢) وتنظم بقرار من وزير العدل التفاصيل المتعلقة بتعيين الوحدات العقارية وتعديل البيان الوارد في الفقرة السابقة عن طريق الإضافة أو الحذف.

مادة ٩

استثناءً من أحكام المادة السابقة يجوز بقرار من وزير العدل أن تعتبر منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها وتفرد لها صحيفة عامة ويعد لشهر التصرفات الخاصة بهذه المساكن فهرس يرتب بأسماء الأشخاص ويلحق بالصحيفة العقارية.

الباب الثاني : في إثبات الحقوق في السجل العينى

الفصل الأول : في القيد الأول

مادة ١٠

تُحصر جميع الوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي وتفرد لكل منها صحيفة وتثبت بها الحقوق.

مادة ١١

لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق شهره.

التعليق :

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العيني في صحائفه وفقا لأحكامه . مناطه . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م١١ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . علة ذلك . عدم جواز انفصال قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التي رتبها القانون المدني حصراً . نظم الشهر العقاري شخصياً أو عينياً افتراضها اشتقاق الحقوق المسجلة أو المقيدة في صحائفها من أسبابها المحددة حصراً ولو كان السجل عينياً . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين ببطلان عقد البيع الصوري الصادر من المطعون ضده الأول إلى المطعون ضده الثاني عن ذات المساحة المباعة منه لهم بقالة إن قيد العقد بالسجل العيني يكسبه حجية مطلقة لا يمارى فيها محتجباً عن بحث دعواهم . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٧ – س٦١ ص٣٢٨)

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العينى . مناطها . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م ١١ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . مؤداه. تحقق القوة المطلقة في الإثبات لبيانات السجل العينى طالما قامت واستقرت أساب كسب ملكية تلك الحقوق العينية . تخلف ذلك . أثره . قابلية تلك القوة للنقض وإثبات عكس البيانات .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضاء الحكم بتثبيت ملكية المطعون ضدها على أرض التداعى مفرزة على سند من أن للبيانات الواردة فى شهادة السجل العينى حجية مانعة من القضاء بما يخالفها رغم ثبوت شيوع ملكية تلك القطعة ضمن قطعة أكبر مع الدولة وعدم إنهاء حالة الشيوع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

مادة ١٢

تستخلص بيانات الصحائف من دفتر المساحة وسجل الأطيان ومن التصرفات التي سبق شهرها ومن استمارات التسوية المشار إليها في المادة ١٩.

مادة ١٣

لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهرة ما يناقضها.

مادة ١٤

في حالة قيام التناقض بين المحررات المشهرة عن قطعة مساحية واحدة تتولى المصلحة إثبات الحقوق في صحيفة الوحدة باسم من تعتبره صاحب الحق بعد فحص المحررات المتناقضة ودراستها، ويرفق بصحيفة الوحدة تقرير عن نتيجة هذه الدراسة.

التعليق :

قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف من رفض الدعوى استناداً لتقرير الخبير الذى لم يجزم بالحدود المساحية وبتفسير التناقض بين ملك الطاعن الثابت بالعقد المسجل وأملاك الدولة الواردة بالكشف المساحى . عدم رده على ما أبداه الطاعن من كون عقد ملكيته وأشقاؤه مقيد بالسجل العينى مكتفياً القول بعدم سداده لتكاليف الفصل المساحى رغم خلو الأوراق من تكليف المحكمة له بسدادها . قصور .

(الطعن رقم ١٥٩٩٠ لسنة ٨٨ ق – جلسة ٢٠١٩/٤/٢٣)

مادة ١٥

يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية حدودها الطبيعية وأسماء الملاك المجاورين .

مادة ١٦

تتولى المصلحة وضع العلامات على حدود كل وحدة عقارية .

مادة ١٧

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أياً كان سبب وضع يده أن يُمكِّن الموظفين المنوط بهم عملية المساحة من القيام بعملية التحديد، وعلى رجال الضبطية القضائية أو رجال الإدارة تمكين هؤلاء الموظفين من وضع العلامات اللازمة لتحديد الوحدات العقارية .

مادة ١٨

المحررات التي تتناول نقل حق عيني أو إنشاءه أو زواله الثابتة التاريخ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي تخفض رسوم شهرها بمقدار ٥٠٪ إذا قدمت للشهر خلال شهرين من تاريخ صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار. وترسل صورة من طلب الشهر إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني بمجرد تقديم الطلب للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية على أساس هذه المحررات .

التعليق :

الرسم الخاص بصندوق السجل العينى .م ٣ فقرة ٣ ، ٤ ق ٥٦ لسنة ١٩٧٨ . تحديده على اساس سعر الضريبة الاصلية في تاريخ العمل بهذا القانون ووفقا لحالة العقار في ذات التاريخ . ارجاء تحصيل الرسم بالنسبة للاراضى الفضاء الى حين صدور قرار وزير العدل بتعيين القسم المساحى . لايغير من وجوب الاعتداد في تحديد الرسم بحالة العقار في تاريخ العمل بالقانون وليس بما آل اليه العقار في تاريخ صدور قرار الوزير.

(الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٢٤ – س٤٥ ج١ ص٢٤٠)

مادة ١٩

في أحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر وفي أحوال وضع اليد على عقارات مفرزة بمقتضى عقود قسمة لم تشهر وفي جميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات مشهرة يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد الشهرين المشار إليه في المادة السابقة بإثبات اتفاقاتهم في استمارات تسوية تقوم مقام المحررات المشهرة وتسلم هذه الاستمارات إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقاً لها.

وتخفض رسوم الشهر المستحقة عن هذه الاستمارات بمقدار ٥٠٪ إذا كان وضع اليد سابقاً على صدور القانون بمدة خمس سنوات على الأقل.

ويصدر قرار من وزير العدل ببيان كيفية تحرير الاستمارة.

التعليق :

الرسم الخاص بصندوق السجل العينى . م ٣ فقرة ٣ ، ٤ ق ٥٦ لسنة ١٩٧٨ . تحديده على اساس سعر الضريبة الاصلية في تاريخ العمل بهذا القانون ووفقا لحالة العقار في ذات التاريخ . إرجاء تحصيل الرسم بالنسبة للاراضى الفضاء الى حين صدور قرار وزير العدل بتعيين القسم المساحى . لايغير من وجوب الاعتداد في تحديد الرسم بحالة العقار في تاريخ العمل بالقانون وليس بما آل اليه العقار في تاريخ صدور قرار الوزير.

(الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٢٤ – س٤٥ ج١ ص٢٤٠)

قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة برفض دعوى رد وبطلان استمارة تسوية السجل العينى تأسيساً على رفعها بعد مرور خمسة عشر عاماً على تاريخ الاستمارة رغم ثبوت إقامتها قبل مرور تلك المدة وتمسك الطاعن بذلك أمام محكمة الاستئناف . مخالفة للثابت بالأوراق وفساد فى الاستدلال وخطأ .

(الطعن رقم ٨٢٣٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٤/٦/٢)

مادة ٢٠

بعد صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار ينشر في الجريدة الرسمية وفقاً للإجراءات والمواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية إعلان يتضمن تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان القانون في القسم المساحي ودعوتهم إلى الاطلاع على بيانات الوحدة العقارية الخاصة بهم كما يتضمن تنبيهاً إلى ميعاد الطعن المذكور في المادة ٢١.

وعند حلول ميعاد السريان المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار ينشر عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لاطلاع أصحاب الشأن عليها.

ويرسل إخطار بالطريقة التي تبينها اللائحة إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية ببيان ما أثبت باسمهم في هذه الصحائف من حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من تكاليف وحقوق عينية تبعية.

** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.

الفصل الثاني : في اللجنة القضائية التي تنظر في المنازعات

مادة ٢١

تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي . وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني.

ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها قرار من وزير العدل .

** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذه المادة بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٢٢

بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة ، ويجوز بقرار من وزير العدل مد المدة المشار إليها سنة أخرى .

مادة ٢٣

تكون الأحكام التى تصدرها اللجنة نهائية في الأحوال الآتية :

(١) إذا كان التغيير المطلوب إجراؤه في بيانات السجل متفقاً عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات .

(٢) إذا كان هذا التغيير لا يمس بحق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات المطلوب إجراء التغيير فيها .

(٣) إذا كان الحق المتنازع فيه لا يتجاوز أصلاً النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية .

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بسقوط نص هذه المادة بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع

أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٢٤

فيما عدا الأحوال الواردة بالمادة السابقة تكون الأحكام الصادرة من اللجنة قابلة للاستئناف أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها القسم المساحي .

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذه المادة بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه

النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٢٥

لا تستحق رسوم على الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى اللجنة، على أنه إذا تبين للجنة أن طلب إجراء التغيير يستر تصرفاً جديداً يراد التهرب من أداء الرسوم المستحقة عنه ضمنت قراراها أداء الرسوم المستحقة وفقاً للقوانين المعمول بها ولا ينفذ قراراها إلا بعد أداء هذه الرسوم. كما يستحق عند استئناف الأحكام الصادرة من اللجنة الرسوم المستحقة أصلاً عن الدعاوى الابتدائية وعن الاستئناف – وترد الرسوم كلها أو بعضها عند الحكم لصالح المستأنف.

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

الباب الثالث : القيد في السجل العيني

الفصل الأول : في التصرفات والحقوق الواجب قيدها في السجل

مادة ٢٦

جميع التصرفات التي من شانها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها في السجل العيني .

ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية .

ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم .

ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .

التعليق :

قانون السجل العيني . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التي يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العيني . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشوء وانتقال وتغيير وزوال هذه الحقوق بالنسبة لذوي الشأن والغير . المواد ٣ ، ٤ / ٢ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . القيد في السجل العيني . له قوة مطلقة . ماهيته . كل ما هو مقيد حقيقة للغير . المتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل . وجوب التأشير بالدعاوي التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات الساري نظام السجل العيني عليها . التزام المدعي بقيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ من ق

١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . استيفائه الإجراءات المنصوص عليها في المادة المشار إليها . مؤداه . استيفاء الدعوى لشروط قبولها . أثره . التزام المحكمة بالمضي في نظرها والفصل في موضوعها . عدم سريان حكم المادة ٦٥/ ٣ مرافعات التي توجب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات التي يسري نظام الشهر العقاري عليها .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

ثبوت خضوع أرض النزاع للسجل العيني وإقامة الطاعن دعواه بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الأرض الابتدائي مع إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون هذه الطلبات وتقديمه المستندات الدالة على اتخاذ الإجراء المنصوص عليه في المادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . مؤداه . عدم اشتراط شهر صحيفة الدعوى ولا محل لإعمال القيد الوارد في المادة ٦٥/ ٣ مرافعات . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم شهر صحيفتها إعمالا للمادة ٦٥/ ٣ مرافعات . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

تنظيم قانون السجل العيني للقيد وفقا لموقع العقارات . مقصوده . بيان كافة التصرفات الواردة عليها. أثره . مطابقة البيانات الواردة به للحقيقة . مؤداه . حماية المتعامل مع المقيد كمالك له من كل دعوى غير ظاهرة في السجل لاستقرار الملكية وانعدام المنازعات بشأنها .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

التصرفات الواردة على جميع الحقوق العينية العقارية والأحكام المثبتة لها . وجوب قيدها في السجل العيني . المادتان ٢٦ ، ٢٩ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . مخالفة ذلك . أثره . فقدها حجيتها . إقامة دعوى بشأن أحد العقارات المقيدة به . شروطها . م ٣٢ من ذات القانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول دعوى تثبيت الملكية لعقارين كائنين بمنطقة يسري عليها نظام السجل العيني معتدا في ذلك بشهادة بالقيود من السجل العيني دون الشهادة الثابت بها التأشير في صحيفتي العقارين في السجل العيني بالطلبات في الدعوى وطلب إجراء التغيير في السجل . خطأ .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

عبارة الملاك وأصحاب الحقوق الحقوق الواردة فى المواد ٥ , ٧ , ٨ , ٩ ق١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة . مفادها . نزع الملكية يرتب تعويضاً للمالك عن فقد ملكيته ولذوى الحقوق على العقار عما قد يلحق بحقوقهم من أضرار . المشترى بعقد غير مسجل . عدم استحقاقه تعويضاً عن فقد الملكية . علة ذلك. انتفاء ملكيته للعقار .

(الطعن رقم ٣٢٩٨ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠١٣/٤/١٦)

ورود أسماء المطعون ضدهم أولاً وثانياً فى كشوف نزع الملكية وتقدير التعويض بأسمائهم وعدم اعتراض الهيئة الطاعنة على تلك البيانات فى الميعاد القانونى . مؤداه . صيرورة تلك البيانات نهائية. أثره . توافر صفة المطعون ضدهم فى الطعن على تقدير التعويض والمطالبة به . النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون لانتفاء صفتهم لكون سند الملكية عقد عرفى . على غير أساس.

(الطعن رقم ٤٨٦٢ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٢-٢-٢٠٠٥ - س ٥٦ - ص ٢٠١)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . دعوى استحقاق مآلاً . مقصودها . تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . إجابة المشترى إلى طلبه . شرطه . إمكانية انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الصادر فى الدعوى .

(الطعن رقم ٤٣٨١ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٤/٢/١٣)

الوقف . ماهيته . إنهاء نظام الأوقاف الأهلية دون إخضاع ملكية أعيانها لأحكام خاصة ق ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ . مؤداه . سريان القواعد العامة في الملكية وطرق كسبها . بيان طبيعة الوقف كونه خيرياً أم على غير وجوه الخير . مسألة قانونية تخضع لولاية قاضى الموضوع لا يجوز له التخلص منها أو تفويض غيره فيها .

(الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

تمسك الطاعنة في دفاعها أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأن أرض النزاع داخلة ضمن أعيان الوقف الأهلي وأنها تمتلكها بالشراء من أصحاب الحق فيها وبوضع اليد عليها الطويل المكسب للملكية وبطلان إضافة وصف الوقف بالخيرى في السجل العينى لمخالفته للقانون . دفاع جوهرى . إغفال الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه ذلك الدفاع وقضاءه برفض الدعوى لخيرة الوقف استناداً إلى تقرير الخبير دون أن يفصل في الطبيعة القانونية لذلك الوقف . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

حق الملكية اعتباره من الحقوق العينية العقارية . شرطه . وقوعه على عقار بطبيعته أو بالتخصيص. الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية تكون عقارية حق الارتفاق والسكنى والحكر والحقوق العينية التبعية هى حق الاختصاص والرهن الحيازى وحق الامتياز . شرطه . أن يكون محل كل منهما عقاراً .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

تدخل الطاعنين بطلب منع تعرض المطعون ضدهما لهم فى حيازتهم لجزء من أرض التداعى منذ خمس وثلاثين سنة . مناطه . حماية وضع اليد بغض النظر عن أساسه أو مشروعيته . مؤداه . عدم اعتباره من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . أثره . عدم وجوب قيده بالسجل العينى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول التدخل لعدم اتباع هذه الإجراءات . خطأ .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

التزام البائع بضـمان عدم التعرض للمشـترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . التزام أبدى . تولده عن عقد البيع ولو لم يشهر . انتقاله من البائع إلى ورثته إلا إذا توافر لديهم أو لدى مورثهم من تاريخ البيع شروط وضع اليد على المبيع المدة الطويلة المكسبة للملكية . م ٤٣٩ مدنى .

(الطعن رقم ٥٥١٠ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١٨/٣/١٢)

عدم تسجيل العقود المبرمة الصادرة من المورث . مؤداها . عدم سقوط ضمان التعرض قبل المطعون ضدهم. مناطه . اعتبارهم ورثة البائع وخلفاء له.

(الطعن رقم ٥٥١٠ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١٨/٣/١٢)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض المنازعة في الملكية والتي أبداها الطاعنان في دعوى القسمة استناداً على عدم تسجيلهما عقود البيع الصادرة لهما رغم امتناع على المطعون ضدهم التعرض لهما فى عقارى التداعى استناداً إلى ذلك وعدم توافر لهم اكتسابها بعد تاريخ البيع بأى سبب من أسباب التملك. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٥٥١٠ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١٨/٣/١٢)

وجوب اختصام المشترى فى دعواه بصحة عقد شرائه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر منه إلى البائع توطئة للحكم بصحة ونفاذ عقده . ثبوت ملكية البائع للبائع للعين المبيعة بأى طريق من طرق كسب الملكية . كفاية ذلك لقبول الدعوى بصحة ونفاذ العقدين .

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

قيام سبب الإرث بالوارث . اعتبار الميراث سبباً مستقلاً لكسب الملكية

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى ثبوت ملكية المطعون ضدهما البائعتين الأولى والثانية لعقد التداعى بالتسجيل ولعدم انتقال ملكية العين المبيعة رغم ثبوت ملكيتهما بالميراث . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

المشترون لعقار واحد بعقود بيع ابتدائية . تسلم أحدهم العقار من البائع تنفيذاً للعقد . مقتضاه. عدم جواز نزعه من تحت يده وتسليمه لمشترٍ آخر إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له في ذلك.

(الطعن رقم ١٥٠٢٩ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٤/ ١٢ /٢٠١٧)

قانون السجل العينى . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك فى السجل العينى . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشأة أو انتقال أو تغيير أو زوال تلك الحقوق بالنسبة لذوى الشأن أو الغير . المواد ٣ ، ٢/٤ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . علة ذلك . القوة المطلقة للقيد فى السجل العينى . ماهيتها . اعتباره الحقيقة بالنسبة للغير . مؤداه. حماية المتعامل مع المالك المقيد من كل دعوى غير ظاهرة بالسجل . مقتضاه . وجوب التأشير بالدعاوى المرفوعة بشأن أى من البيانات المقيدة فى السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية لذات القانون .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بطلب محو وشطب العقد المقيد بالسجل العينى لعدم تقديمه شهادة تفيد اتخاذه إجراءات التأشير والقيد بمضمون طلباته فى صحيفة الوحدة العقارية رغم ثبوت تقدمه بشهادة بذلك أمام محكمة أول درجة . مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

إقامة الطاعنين لدعواهم بالتعويض عن خطأ تابعى المطعون ضده بتسجيل عقدى بيع أرض التداعى المملوكة لمورثهما بموجب توكيل لا يبيح للوكيل البيع لنفسه أو الغير . قضاء الحكم برفض دعواهم تأسيساً على انتفاء تزوير التوكيل مغيرا لسبب الدعوى . قصور مبطل . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٤٤٦٠ لسنة ٨١ ق – جلسة ١٠ / ١ / ٢٠١٩)

انصباب طلبات الطاعن على فسخ عقد البيع الابتدائي وعدم الاعتداد بعقد ابتدائي آخر وهما يستندان إلى حق شخصي وليس حق عينى عقارى . مؤداه . لا محل لشهر صحيفة الدعوى باتخاذ إجراءات

السجل العينى لعدم وجود مساس بالبيانات الواردة في السجل . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٨٤١٥ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٣/٢٥)

عقد الرهن الرسمي . يُكسب الدائن المرتهن حقًا عينيًا على عقار الراهن المخصص لوفاء الدين . مقتضاه. تقدُم الدائن المرتهن على الدائنين العاديينَ والتاليَن له في المرتبة وتتبُع العقار في يد من ينتقل إليه العقار مع بقاء ملكية العقار وحيازته والتصرف فيه للراهن . المواد ١٠٣٠ ، ١٠٤٣، ١٠٥٢ مدني .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

دفاع الطاعنة بعدم قبول دعوى الشركة المطعون ضدها الأولى بعدم نفاذ عقد البيع المسجل لانتفاء مصلحتها فيها لكونها دائنًا مرتهنًا على عقار النزاع متمتعًة بكافة الامتيازات والمزايا العينية التي يخولها لها عقد الرهن علي عقار التداعي وعدم تحقيقها أية منفعة من إقامتها . صحيح . قضاء الحكم المطعون فيه برفضه . خطأ ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

نقل ملكية العقار . لازمه . سبق تقديم البائع مستندات ملكيته للمشترى لإتمام إجراءات التسجيل . ماهيته . التزام بتحقيق غاية . ثبوت إخلال البائع . كفاية امتناعه عن تقديم أحد تلك المستندات. علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٣٣١ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦/١٢/١٠)

بيع ملك الغير . عدم سريانه في حق مالك العين أو ترتيبه انتقال الملكية للمشترى ولو وقع على عقار سُجل عقده أم لم يسجل ولو أجازه المشترى . الاستثناء . إقرار المالك البيع أو انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

(الطعن رقم ١١٨٥١ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٩)

انتهاء المحكمة لتثبيت ملكية المطعون ضده الأول المشترى لعقار التداعى . طلب مورثة الطاعن تثبيت ملكيتها لذات العقار استنادا الى عقد بيع صادر من المطعون ضدها الثانية فى تاريخ لاحق. مؤداه . صدوره من غير مالك وعدم نفاذه فى حق الأول . حسن نية المشترى أو إجازته البيع . لا أثر له . قضاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الأخيرة . صحيح . علة ذلك .

(الطعن رقم ١١٨٥١ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٩)

مادة ٢٧

يجب كذلك قيد جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة .

التعليق :

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى فى مفهوم القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى. شمولها دعاوى الاستحقاق . منها دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . ماهيتها . تلك التى يرفعها الوارث الحقيقى بعد قيد حق الإرث فى السجل العينى لوارث ظاهر مطالباً باستحقاقه العقار الموروث . اختلافها بهذه المثابة عن الدعوى التى يرفعها الوارث الحقيقى على الحائز مطالباً باستحقاق العقار الموروث .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . شرط قبولها . تضمن الطلبات فيها طلب تغيير بيانات السجل العينى الواردة فى قيد حق الإرث بما يفيد أن الوارث الحقيقى هو المالك للعقار وليس الوارث الظاهر والتأشير بهذه الطلبات أمام بيانات السجل المشار إليها وتقديم شهادة دالة على حصول التأشير .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

الحكم الصادر ضد البائع بشأن العقار المبيع . حجة على المشتري الذي لم يكن قد سجل عقد شراءه عند صدوره . أساس ذلك . اعتبار المشتري ممثلاً في شخص البائع له وأنه خلف خاص له .

(الطعن رقم ٥٩٤ لسنة ٦٨ ق ــ جلسة ٢٠٢٠/١/١٦)

قارن (الطعن رقم ١١٤٧٥ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/٢١)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة المقامة بعدم الاعتداد بحكم قضائي بتمكين المطعون ضده الأول من أرض النزاع المشتراة من البائع المطعون ضده الثاني رغم كونها لم تُختصم فيه ولا تُعتبر خلفاً خاصاً للأخير تأسيساً على عدم تسجيلها لعقد بيع تلك الأرض حتى صدور ذلك الحكم . فساد وخطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٩٤ لسنة ٦٨ ق ــ جلسة ٢٠٢٠/١/١٦)

تسجيل القسمة بين المتقاسمين غير لازم فى العلاقة بينهما . عدم الاحتجاج بها على الغير إلا بالتسجيل . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠١٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٦/٢/٢٢)

تسجيل القسمة لإمكان الاحتجاج بها على الغير . الغرض منه . شهرها حتى يستطيع الغير العلم بوقوع العقار موضوع التصرف الصادر من أحد المتقاسمين فى نصيبه أم لا .

(الطعن رقم ١٠١٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٦/٢/٢٢)

القسمة غير المسجلة . أثرها . الاحتجاج بها على من اشترى جزءاً مفرزاً من أحد المتقاسمين وأن يترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأنهم من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكاً للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجبها . شرطه . إجماع الشركاء على على القسمة . م ٨٣٥ مدنى . مؤداه . عدم اختصام الشريك المتصرف فى حكم القسمة . أثره . ألا يحتج به عليه أو خلفه العام أو الخاص . علة ذلك . حجية الأحكام نسبية لا يحاج بها إلا على أطرافها .

(الطعن رقم ١٠١٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٦/٢/٢٢)

ثبوت استناد الطاعنين فى طلبهما رد الحيازة إلى حجية حكم صدر لهما بقسمة العقارات الموروثة لهما وللمطعون ضدهم الثلاثة الأوائل والآثار المترتبة على حكم القسمة ونفاذه فى مواجهة المتقاسمين ومن اشترى من أحدهم جزءاً مفرزاً منها. مؤداه . للطاعنين إذا ما توافرت تلك الشروط المتعلقة باختصام باقى الشركاء على الشيوع الحق فى استرداد الأطيان محل التداعى واعتبار دعواهما فى هذا الخصوص دعوى استحقاق وليست دعوى من دعاوى الحيازة . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك واعتباره الدعوى من دعاوى الحيازة . خطأ .

(الطعن رقم ١٠١٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٦/٢/٢٢)

طلب الطاعنين عدم الاعتداد بعقود البيع العرفية محل التداعى . مقصوده . عدم نفاذ هذه العقود فى حقهما . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلبهما بعدم نفاذ هذه العقود استناداً إلى أنها عقود عرفية لم تسجل دون استظهاره ما إذا كانت نافذة فى حقهما والأثر المترتب على حصول القسمة القضائية فى حق المتقاسمين والمشترى لحصة مفرزة من أحد الشركاء على الشيوع إذا ما توافرت تلك الشروط المشار إليها وترتيبه على ذلك القضاء رفضه طلب التعويض عن تلك الأمور . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٦/٢/٢٢)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى . ماهيتها . وجوب تضـــمن الطلبات فيها إجراء تغيير البيانات فى الســـجل العينى م ٣٢ من ق ١٤٢ لســـنة ١٩٦٤ . مخالفة ذلك . أثره . عدم قبولها . عدم تعلقها بحق عينى . مؤداه . عدم وجوب تضمنها ذلك الاجراء .

(الطعن رقم ١٢٧٤٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ١٥ / ٤ / ٢٠١٤)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . دعوى استحقاق مآلاً . مقصودها . تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . وجوب بحث ما يثار من منازعات بشأن الملكية . إجابة المشترى لطلبه . شرطه . إمكانية انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الصادر فيها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

إعمال قاعدة الأفضلية بالأسبقية فى التسجيل بين المشترين المتعددين . شرطه . وحدة البائع والمبيع.

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

تسجيل دعوى صحة التعاقد . اقتصار أثره على التصرف الذى طلب الحكم بصحته ونفاذه . عدم جواز نقل الملكية إلى المشترى لانتقالها إلى آخر سبقه إلى التسجيل . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

تمسك الطاعنين بملكيتهم أرض التداعى بموجب عقد مسجل . مقتضاه . استحالة نقل ملكية المساحة المسجلة لمشترى آخر بعقد غير مسجل من البائع نفسه . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد البيع غير المسجل الصادر لصالح المطعون ضدهما الأولين تأسيساً على صدوره من بائع آخر بالمخالفة لواقع الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع وحيازته له سواء سجل عقد البيع أم لم يسجل . عدم تسجيل المشترى لعقد شرائه . لا أثر له . علة ذلك . وجوب تنفيذ البائع التزامه عينياً بأن يدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية حتى يكف عن تعرضه للمشترى . قصوره . لازمه . وجوب تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وانتقال الالتزام من البائع إلى ورثته .

(الطعن رقم ٢٤٠٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٤/١٠)

حق الملكية اعتباره من الحقوق العينية العقارية . شرطه . وقوعه على عقار بطبيعته أو بالتخصيص. الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية تكون عقارية حق الارتفاق والسكنى والحكر والحقوق العينية التبعية هى حق الاختصاص والرهن الحيازى وحق الامتياز . شرطه . أن يكون محل كل منهما عقاراً .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

تدخل الطاعنين بطلب منع تعرض المطعون ضدهما لهم فى حيازتهم لجزء من أرض التداعى منذ خمس وثلاثين سنة . مناطه . حماية وضع اليد بغض النظر عن أساسه أو مشروعيته . مؤداه . عدم

اعتباره من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . أثره . عدم وجوب قيده بالسجل العينى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول التدخل لعدم اتباع هذه الإجراءات . خطأ .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

وجوب اختصام المشترى فى دعواه بصحة عقد شرائه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد الصادر منه إلى البائع توطئة للحكم بصحة ونفاذ عقده . ثبوت ملكية البائع للبائع للعين المبيعة بأى طريق من طرق كسب الملكية . كفاية ذلك لقبول الدعوى بصحة ونفاذ العقدين .

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

قيام سبب الإرث بالوارث . اعتبار الميراث سبباً مستقلاً لكسب الملكية

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى ثبوت ملكية المطعون ضدهما البائعتين الأولى والثانية لعقد التداعى بالتسجيل ولعدم انتقال ملكية العين المبيعة رغم ثبوت ملكيتهما بالميراث . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٧٣٨ لسنة ٨٠ ق ـ جلسة ٢٠١٨/١/٢٣)

عقد الرهن الرسمي . يُكسب الدائن المرتهن حقًا عينيًا على عقار الراهن المخصص لوفاء الدين . مقتضاه. تقدُم الدائن المرتهن على الدائنين العاديينَ والتالينَ له في المرتبة وتتبُع العقار في يد من ينتقل إليه العقار مع بقاء ملكية العقار وحيازته والتصرف فيه للراهن . المواد ١٠٣٠ ، ١٠٤٣، ١٠٥٢ مدني .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

دفاع الطاعنة بعدم قبول دعوى الشركة المطعون ضدها الأولى بعدم نفاذ عقد البيع المسجل لانتفاء مصلحتها فيها لكونها دائنًا مرتهنًا على عقار النزاع متمتعًة بكافة الامتيازات والمزايا العينية التي يخولها لها عقد الرهن علي عقار التداعي وعدم تحقيقها أية منفعة من إقامتها . صحيح . قضاء الحكم المطعون فيه برفضه . خطأ ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

تسجيل الحكم الصادر بصحة بيع العقار . تضمنه نقل ملكيته للمشترى . مؤداه . تعارضه مع مصلحة المالك الحقيقى . شرطه . اختصامه ليصدر الحكم فى مواجهته . للأخير استئناف الحكم حماية لحقه في ملكيته .

(الطعن رقم ٨٣٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/٦/١٨)

إقامة المطعون ضده بصفته دعوى صحة ونفاذ عقد البيع مشتراه مختصماً الطاعن الأول المالك الأصلى لأرض التداعى بغية تسجيله رغم تضمن عقد سلفه المبرم مع الأخير شرطاً مانعاً من التصرف إلا بعد موافقته كتابياً مرتباً البطلان على مخالفته . ثبوت موالاة البيوع على عين التداعى دون الرجوع للمالك الأصلى (الطاعن الأول بصفته) بالمخالفة لشروط التعاقد . أثره . المساس بحقوقه والإضرار بمصلحته. مؤداه . جواز استئنافه لحكم أول درجة القاضى بصحة ونفاذ عقد بيع المطعون ضده بصفته. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر بقضائه عدم قبول استئنافه لرفعه من غير ذي صفة . خطأ .

(الطعن رقم ٨٣٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/٦/١٨)

انتقال الحق من السلف إلى الخلف أو من البائع إلى المشترى في حدود ما يملك فقط . زوال حق الناقل . أثره . زوال حق المتلقى . مقتضاه . الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . اعتباره حجة على المشترى سواء سجل عقد شرائه قبل أو بعد صدور الحكم . علة ذلك .

(الطعن رقم ١١٤٧٥ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦ /٣/٢١)

قارن (الطعن رقم ٥٩٤ لسنة ٦٨ ق ــ جلسة ٢٠٢٠/١/١٦)

انتقال الملكية في التصرفات العقارية . مناطه . أمران . أصلي أساسي هو العقد الصحيح الناقل للملكية وتبعي مكمل هو التسجيل . انعدام الأصلي لا يغني عنه التبعى .

(الطعن رقم ١١٤٧٥ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦ /٣/٢١)

ثبوت القضاء نهائيا ببطلان الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع سند ملكية مورث الطاعنين لأرض النزاع . مؤداه . اعتباره غير مالك . لازمه . اعتبار البيع الصادر منه وجميع التصرفات بالبيع اللاحقة

الفهرس
بداية الكتاب

المبنية عليه صادرة من غير مالك . أثره . عدم سريانها في مواجهة المالكين . تسجيل تلك العقود . لا أثر له . علة ذلك . التزام الحكم المطعون فيه ذلك . صحيح . النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون. على غير أساس .

(الطعن رقم ١١٤٧٥ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/٢١)

قارن (الطعن رقم ٥٩٤ لسنة ٦٨ ق ــ جلسة ٢٠٢٠/١/١٦)

مادة ٢٨

يجب قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك .

ويترتب على عدم قيدها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات .

التعليق :

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنات بطلب الحكم بطرد المطعون ضدهم من الأطيان الزراعية محل التداعى تأسيساً على أن الآخرين يضعون اليد على أعيان التداعى بموجب عقد الإيجار الصادر لهم من مورث الطاعنات والمنتهى بقوة القانون متحجباً عما ثبت من تقرير الخبير وشهادات القيودات بالسجل العينى من أن أطيان التداعى مقيدة باسم مورث الطاعنات ولهذا القيد حجية مطلقة في إثبات الملك . مخالفة للقانون وخطأ.

(الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٤/٤/٦)

دعوى المؤجر أو خلفه العام بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار . دعوى ناشئة عن هذا العقد . مؤداه . استنادها لحق شخصى وعدم اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بحق عينى .

(الطعن رقم ١٠١٨٣ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٧)

إقامة الطاعن دعواه بطلب طرد المطعون ضدهم وتسليم الأرض الزراعية وإلزامهم بريعها لانتهاء

عقود إيجارها إعمالاً للقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ . عدم خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ من قانون السجل العينى رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها بالسجل العينى . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٨٣ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٧)

مادة ٢٩

يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شانها زوال أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيدها.

ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

التعليق :

تنظيم قانون السجل العيني للقيد وفقا لموقع العقارات . مقصوده . بيان كافة التصرفات الواردة عليها . أثره . مطابقة البيانات الواردة به للحقيقة . مؤداه . حماية المتعامل مع المقيد كمالك له من كل دعوى غير ظاهرة في السجل لاستقرار الملكية وانعدام المنازعات بشأنها .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

التصرفات الواردة على جميع الحقوق العينية العقارية والأحكام المثبتة لها . وجوب قيدها في السجل العيني . المادتان ٢٦، ٢٩ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. مخالفة ذلك . أثره . فقدها حجيتها . إقامة دعوى بشأن أحد العقارات المقيدة به . شروطها . م ٣٢ من ذات القانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول دعوى تثبيت الملكية لعقارين كائنين بمنطقة يسري عليها نظام السجل العيني معتداً في ذلك بشهادة بالقيود من السجل

العيني دون الشهادة الثابت بها التأشير في صحيفتي العقارين في السجل العيني بالطلبات في الدعوى وطلب إجراء التغيير في السجل . خطأ .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

حق الملكية اعتباره من الحقوق العينية العقارية . شرطه . وقوعه على عقار بطبيعته أو بالتخصيص . الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية تكون عقارية حق الارتفاق والسكنى والحكر والحقوق العينية التبعية هى حق الاختصاص والرهن الحيازى وحق الامتياز . شرطه . أن يكون محل كل منهما عقاراً .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

تدخل الطاعنين بطلب منع تعرض المطعون ضدهما لهم فى حيازتهم لجزء من أرض التداعى منذ خمس وثلاثين سنة . مناطه . حماية وضع اليد بغض النظر عن أساسه أو مشروعيته . مؤداه . عدم اعتباره من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . أثره . عدم وجوب قيده بالسجل العينى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول التدخل لعدم اتباع هذه الإجراءات . خطأ .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

قانون السجل العينى . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك فى السجل العينى . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشأة أو انتقال أو تغيير أو زوال تلك الحقوق بالنسبة لذوى الشأن أو الغير . المواد ٣ ، ٢/٤ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . علة ذلك . القوة المطلقة للقيد فى السجل العينى . ماهيتها . اعتباره الحقيقة بالنسبة للغير . مؤداه. حماية المتعامل مع المالك المقيد من كل دعوى غير ظاهرة بالسجل . مقتضاه . وجوب التأشير بالدعاوى المرفوعة بشأن أى من البيانات المقيدة فى السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية لذات القانون .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

الفهرس
بداية الكتاب

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بطلب محو وشطب العقد المقيد بالسجل العينى لعدم تقديمه شهادة تفيد اتخاذه إجراءات التأشير والقيد بمضمون طلباته فى صحيفة الوحدة العقارية رغم ثبوت تقدمه بشهادة بذلك أمام محكمة أول درجة . مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ .

(الطعن رقم ٨٠٧٨ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٢/٣/١٩)

شرط سريان الرهن العقاري في حق الغير . قيد الرهن . المادتان ١١١٤ من القانون المدني ، ١٢ من قانون الشهر العقاري . سقوط القيد بسبب عدم التجديد خلال عشر سنوات . المادة ٤٣ من القانون الأخير. أثره . عدم سريان الرهن في حق الغير . المقصود بالغير . مثال .

(الطعن رقم ١٥٩٥٦ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/٢٤)

عقد الرهن الرسمي . يُكسب الدائن المرتهن حقًا عينيًا على عقار الراهن المخصص لوفاء الدين . مقتضاه . تقدُم الدائن المرتهن على الدائنين العاديينَ والتاليَن له في المرتبة وتتبُع العقار في يد من ينتقل إليه العقار مع بقاء ملكية العقار وحيازته والتصرف فيه للراهن . المواد ١٠٣٠ ، ١٠٤٣، ١٠٥٢ مدني .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

دفاع الطاعنة بعدم قبول دعوى الشركة المطعون ضدها الأولى بعدم نفاذ عقد البيع المسجل لانتفاء مصلحتها فيها لكونها دائنًا مرتهنًا على عقار النزاع متمتعَة بكافة الامتيازات والمزايا العينية التي يخولها لها عقد الرهن علي عقار التداعي وعدم تحقيقها أية منفعة من إقامتها . صحيح . قضاء الحكم المطعون فيه برفضه . خطأ ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٧٩٦٠ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/١٢/١٦)

مادة ٣٠

يجب قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية بقيد السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث، وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز للوارث أن يتصرف في حق من هذه الحقوق.

ويكون قيد حق الإرث في خلال خمس سنوات من تاريخ وفاة المورث بدون رسم، أما بعد ذلك فلا يُقبل إلا بعد أداء الرسم المفروض على نقل الملكية أو الحق العيني. وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة إلى حقوق الإرث القائمة من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.

** استبدل نص المادة بموجب القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ – الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ٢٠٠٦/٦/٦ ليكون النص :

يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث.

ولا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة ، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبنى على أساسها تصرفات الورثة .

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه.

وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد بدون رسم .

التعليق :

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى فى مفهوم القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . شمولها دعاوى الاستحقاق . منها دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . ماهيتها . تلك التى يرفعها الوارث الحقيقى بعد قيد حق الإرث فى السجل العينى لوارث ظاهر مطالباً باستحقاقه العقار الموروث . اختلافها بهذه المثابة عن الدعوى التى يرفعها الوارث الحقيقى على الحائز مطالباً باستحقاق العقار الموروث .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . شرط قبولها . تضمن الطلبات فيها طلب تغيير بيانات السجل العينى الواردة فى قيد حق الإرث بما يفيد أن الوارث الحقيقى هو المالك للعقار وليس الوارث الظاهر والتأشير بهذه الطلبات أمام بيانات السجل المشار إليها وتقديم شهادة دالة على حصول التأشير.

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

مادة ٣١

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها .

ويجب على الدائن إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به .

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة السابقة فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير .

مادة ٣٢

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات .

التعليق :

التأشير بالحكم النهائى الصادر فى الدعوى التى قيدت صحيفتها فى السجل العينى خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا . أثره . اعتباره حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار وأثبتت لمصلحتهم بيانات فى السجل العينى بأثر رجعى ينسحب الى وقت قيد صحيفة الدعوى . الأحكام التى صدرت قبل العمل بقانون السجل العينى ولم تكن قد أشر بها . وجوب التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ العمل به . م ٣٢ منه .

(الطعن رقم ١٢٥٦ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٧/٢/٢٥ – س٣٨ ج١ ص٣١٨)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى فى مفهوم القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . شمولها دعاوى الاستحقاق . منها دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . ماهيتها . تلك التى يرفعها الوارث الحقيقى بعد قيد حق الإرث فى السجل العينى لوارث ظاهر مطالباً باستحقاقه العقار الموروث . اختلافها بهذه المثابة عن الدعوى التى يرفعها الوارث الحقيقى على الحائز مطالباً باستحقاق العقار الموروث .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعوى الإرث . شرط قبولها . تضمن الطلبات فيها طلب تغيير بيانات السجل العينى الواردة فى قيد حق الإرث بما يفيد أن الوارث الحقيقى هو المالك للعقار وليس الوارث الظاهر والتأشير بهذه الطلبات أمام بيانات السجل المشار إليها وتقديم شهادة دالة على حصول التأشير.

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ – س٤٧ ج١ ص٤٦٨)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العيني . وجوب تضمين المدعي الطلبات الواردة في صحيفة الدعوى طلبا إضافيا بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة دالة على ذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني .

(الطعن رقم ٤٤٣٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠١١/١/٢٢ – س٦٢ ص١٠٨)

دعوى سد المطلات من القيود الواردة على حق الملكية . عدم اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري . مؤداه . لا محل لإعمال إجراءات المادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . علة ذلك . نعى النيابة بعدم قبولها لعدم إتباع القيد الوارد بالمادة المشار إليها . على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٤٣٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠١١/١/٢٢ – س٦٢ ص١٠٨)

قانون السجل العيني . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التي يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العيني . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشوء وانتقال وتغيير وزوال هذه الحقوق بالنسبة لذوي الشأن والغير . المواد ٣ ، ٤ / ٢، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . القيد في السجل العيني . له قوة مطلقة . ماهيته . كل ما هو مقيد حقيقة للغير . المتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل . وجوب التأشير بالدعاوي التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات الساري نظام السجل العيني عليها. التزام المدعي بقيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك. م ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. استيفائه الإجراءات المنصوص عليها في المادة المشار إليها . مؤداه . استيفاء الدعوى لشروط قبولها . أثره . التزام المحكمة بالمضي في نظرها والفصل في موضوعها . عدم سريان حكم المادة ٦٥/ ٣ مرافعات التي توجب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات التي يسري نظام الشهر العقاري عليها .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

صدور قرار من وزير العدل باعتبار القرية الكائن بها عقاري التداعي من الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العيني وتوالي صدور عدة قرارات وزارية بتأجيل ذات الميعاد بالنسبة لذات القرية . مفاده . عدم سريان نظام السجل العيني لتلك القرية الواقع بها عقاري التداعي إلا ابتداءً من تاريخ العمل بالقرار الأخير . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهم لعين النزاع لعدم التزامهم بما نصت عليه المادة ٣٢ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني لعدم قيامهم بتضمين طلباتهم إجراء التغيير

في بيانات السجل العيني وعدم تقديم شهادة بالتأشير في السجل بمضمون تلك الطلبات رغم صدور الحكم المطعون فيه في وقت سابق على التاريخ الذي حدده وزير العدل لسريان نظام السجل العيني على القرية الواقع بها عقاري التداعي . خطأ .

(الطعن رقم ٨٩٩٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠٩/٦/٤ – س٦٠ ص٦٧٣)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العيني. وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلبا إضافيا بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون تلك الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . سريان ذلك على الطلب العارض والتدخل . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها . اعتباره قيد مؤقت . استقامة الدعوى أو الطلب بتقديمه في تاريخ لاحق على رفعها أو تقديم الطلب . مؤداه . دخوله في الدفوع الشكلية واختلافه عن الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات . إعمال القيد . شرطه . تعلقه بغير طلب صحة التعاقد . لا محل لإعماله ولو اقتضى الفصل فيه التعرض لمسألة أولية متعلقة بالدعاوى المشار إليها بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ قبل الفصل في الطلب المطروح عليها.

(الطعن رقم ٥٢٩٠ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٦/٢٦ – س٦١ ص٨١٠)

تضمن طلبات الطاعنة تثبيت ملكيتها لنصيبها الشرعي في منزلين بالجهات الساري عليها نظام السجل العيني . تعلقه بحق عيني عقاري . خضوعه للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني. مؤداه . عدم استنفاد محكمة أول درجة ولايتها في موضوع الدعوى . استئناف الطاعنة له والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وقبول الدعوى تأسيسا على ثبوت التأشير بمضمون الطلبات بالسجل العيني . تصدي المحكمة للفصل في الموضوع بوصفها الدفع بعدم القبول بكونه الموضوعي المتعلق بشروط الدعوى وتستنفد به محكمة أول درجة ولايتها . خطأ .

(الطعن رقم ٥٢٩٠ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٦/٢٦ – س٦١ ص٨١٠)

المناطق الصادر بها قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العينى فيها . خضوعها لقانون السجل العينى وحده . مؤداه . خروجها عن تطبيق قانون الشهر العقارى . دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية

عقارية تتعلق بعقار كائن بمنطقة يسرى عليها قانون السجل العينى . وجوب تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في م ٣٢ من ق السجل العينى . أثره . اقتصار سريان م ٣/٦٥ مرافعات على العقارات الواقعة في المناطق الخاضعة لأحكام قانون الشهر العقارى . المادتان ٣/٦٥ مرافعات المضافة بق ٦ لسنة ١٩٩١ ، ٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٢٩١٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/٦)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العيني. وجوب تضمين المدعي الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلبا إضافيا بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون تلك الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها. اعتباره قيد مؤقت . استقامة الدعوى أو الطلب بتقديمه ولو في تاريخ لاحق على تقديمهما أو تقديم الطلب .

(الطعن رقم ٣٤٥٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١١/٣/١٦ – س٦٢ ص٣٣٨)

القضاء بعدم قبول الدعوى لعدم القيد في السجل العيني . قضاء متعلق بإجراءات الخصومة لا تستنفد به محكمة أول درجة ولايتها في نظر الموضوع . التزام محكمة الاستئناف عند إلغائه بإعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل في موضوعها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٤٥٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١١/٣/١٦ – س٦٢ ص٣٣٨)

حكم محكمة أول درجة بعدم قبول دعوى المطعون ضده الأول بصحة ونفاذ عقد البيع سند الدعوى لعدم قيد صحيفتها بالسجل العيني وفقا . م ٣٢ ق رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. تقديم المستأنف الشهادة الدالة على حصول القيد وقضاء المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وتصديها لنظر الموضوع بإجابة المستأنف لطلبه . خطأ .

(الطعن رقم ٣٤٥٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠١١/٣/١٦ – س٦٢ ص٣٣٨)

دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب بطلان عقد الاتفاق والصلح والتخارج والقسمة سند الدعوى . تعلقها بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خضوع القرية الكائن بها أطيان النزاع لأحكام هذا القانون قبل رفع الدعوى وعدم تضمين طلباتها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق مما يفيد تقديمها شهادة بذلك . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع به . خطأ .

(الطعن رقم ٣٣٤٠ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٣ / ٥ / ٢٠١٣)

إقامة المطعون ضده الأول دعوى بتثبيت ملكيته لأرض التداعي وبطلان التصرف المشهر عنها وإلغاء كافة تسجيلاتها وإجراء التغيير في صحف السجل العيني . تعلقها بحق عيني عقاري . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . تعلقه بالنظام العام . خلو الأوراق مما يفيد التأشير في السجل بمضمون الطلبات وعدم تقديمه شهادة بذلك وفقا للمادة المشار إليها . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف الذي تصدى للموضوع وفصل فيه . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١١/١/٨ – س٦٢ ص٦٢)

إعمال الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٣٢ ، ٣٣ من قانون السجل العيني ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ على الدعاوي المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العيني المنظورة أمام المحاكم لصدور قرار وزير العدل بسريانه على محلها . مناطه . ألا تكون صحفها سجلت طبقا لأحكام قانون الشهر العقاري . تسجيل الصحيفة . مؤداه . استمرار المحكمة في نظر الدعوى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١٢/٧/٢ – س٦٣ ص٩٧٥)

التفات الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعن بعدم قبول الدعوى بصحة ونفاذ عقد بيع أرض النزاع لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني وثبوت تسجيل صحيفتها بالشهر العقاري وخضوعها للسجل العيني

لاحقاً بموجب قرار وزير العدل الصادر أثناء نظر الدعوى أمام محكمة ثان درجة . لا عيب . النعي عليه بمخالفة القانون . على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٩٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١٢/٧/٢ – س٦٣ ص٩٧٥)

قضاء الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد البيع محل التداعي تأسيساً على محضر تحقيق وضع اليد المعد بمعرفة مأمور الشهر العقاري المختص وفق أحكام قانون السجل العيني والمتضمن إقرار الطاعن الأول عن نفسه وبصفته بحصول واقعة البيع للمطعون ضده . صحيح وسائغ .

(الطعن رقم ٣٩٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١٢/٧/٢ – س٦٣ ص٩٧٥)

التصرفات الواردة على جميع الحقوق العينية العقارية والأحكام المثبتة لها . وجوب قيدها في السجل العيني . المادتان ٢٦ ، ٢٩ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . مخالفة ذلك . أثره . فقدها حجيتها . إقامة دعوى بشأن أحد العقارات المقيدة به . شروطها . م ٣٢ من ذات القانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول دعوى تثبيت الملكية لعقارين كائنين بمنطقة يسري عليها نظام السجل العيني معتداً في ذلك بشهادة بالقيود من السجل العيني دون الشهادة الثابت بها التأشير في صحيفتي العقارين في السجل العيني بالطلبات في الدعوى وطلب إجراء التغيير في السجل . خطأ .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

إقامة الطاعنين دعواهم بطلب الحكم بمنع تعرض المطعون ضدهم لكل منهم في حيازته للعقار الخاص استنادا لحيازته له امتدادا لحيازة سلفه حيازة مستوفية لشرائطها وتعرض المطعون ضدهم لهم في تلك الحيازة بمطالبتهم بسداد مقابل الانتفاع عنها . اعتبارها من دعاوى الحيازة . المقصود منها. حماية حيازتهم لتلك العقارات ومنع التعرض لهم فيها . عدم اشتراط تضمينها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني . عدم التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بعدم قبولها لعدم طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني . خطأ .

(الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/٥/٨ – س٦٢ ص٦٢٣)

نظام السجل العيني . سريانه تباعا بحسب المناطق التي يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانونا بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العيني هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العيني وفق تلك الشروط . أثره . وجوب اتخاذ المدعي الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها. أثره . عدم جواز الاستمرار في نظرها ما لم يتخذ المدعي تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل . عدم تقديم المدعي شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى. م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . ٢/ ١ مواد الإصدار والمذكرة الإيضاحية.

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

دعوى المطعون ضده بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع . من الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . صدور قرار وزير العدل رقم ١١٠٠ لسنة ١٩٩٢ بسريان نظام السجل العيني على المنطقة الكائنة بها أثناء نظر الدعوى وبعد رفعها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضده لطلبه ورفض محكمة الاستئناف دفع الطاعنين بصفاتهم عدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني وفق م ٣٢ المذكورة استنادا إلى سريانه بعد رفع الدعوى . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

إقامة المطعون ضدهم الأربعة الأول دعوى على الطاعن والمطعون ضده الخامس ببطلان العقد المسجل ومحو وشطب السجلات الحادثة به . تعلقها بحق عينى عقارى . لازمه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خلو الأوراق مما يفيد التأشير فى السجل بمضمون الطلب . وعدم تقديمهم شهادة بذلك وفقاً للمادة سالفة البيان . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه فى موضوع الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٢٦٠٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١٢/٢/١٤)

الفهرس
بداية الكتاب

مجرد إثبات البيان بالسجل العينى وفوات مواعيد الطعن المنصوص عليها بالمشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون . أثره صيرورته ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق بسند الملكية . لازمه. افتراض استكمال البيان للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون لإجراء القيد ابتداءً أو إجراء التغيير فيه . المواد ٣٢ ، ٣٤ ، ٣٧ من القرار بق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ .

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بشطب العقد المسجل سند الدعوى على خلو أوراقها مما يدل على إعلان الحكم بصحة ونفاذ ذلك العقد وإجراء التغيير في السجل العينى طبقاً لمقتضاه دون بحث مدى استكمال الطلب المقدم لجهة التسجيل لشروط التأشير بهذا الحكم وعدم تقديمه ما يدل على نهائيته أو صيرورته كذلك . قصور .

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

إقامة المطعون ضده الأول دعواه بطلب تسليم الأطيان الزراعية . عدم خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . استنادها إلى حق شخصى . إلغاء الحكم المطعون فيه حكم أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها . صحيح . وجوب إعادته الدعوى إلى محكمة أول درجة لنظر موضوعها . مخالفته ذلك و فصله في موضوع الدعوى. خطأ . علة ذلك . عدم تفويت درجة من درجات التقاضى على الخصوم .

(الطعن رقم ١١٩٣ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠٠٢/٦/٩)

دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تثبيت ملكيتها للمنزل مثار النزاع . تعلقها بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خضوع القرية الكائن بها ذلك المنزل لأحكام هذا القانون قبل رفع الدعوى وعدم تضمين طلباتها إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وخلو الأوراق مما يفيد تقديمها شهادة بذلك . أثره . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به إجابتها لطلباتها . مخالفة .

(الطعن رقم ١٨٠٠ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠١١/١٢/٢٢)

دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية في الجهات السارى نظام السجل العينى عليها . وجوب قيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمن الطلبات فيه إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . المادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها . مؤداه . اعتباره دفعاً شكلياً . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات .

(الطعن رقم ٤٦٣٨ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠١٢/١١/٨)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم قيام المدعى بالإجراء المنصوص عليه بالمادة ٣٢ من قانون السجل العينى . وقوفه عند حد المظهر الشكلى لرفع الدعوى وخروجه عن وصف الدفع بعدم القبول الموضوعى . مؤداه . التزام محكمة ثانى درجة بعدم إلغائها الحكم المستأنف إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها دون التصدي للفصل فيه . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٤٦٣٨ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠١٢/١١/٨)

الدعاوى المقررة أو المنشئة لحق عيني عقاري . وجوب اتخاذ إجراءات معينة لقبولها . المادة ٣٢ من القانون ١٤٢ لسنة ٦٤ بنظام السجل العيني . عدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ تلك الإجراءات . قضاء في خصومة لم تتوافر لها مقومات قبولها لا تستنفد به المحكمة ولايتها ولا يحوز الحجية في مواجهة الخصوم . علة ذلك . وقوفه عند حد المظهر الشكلي لرفع الدعوى وخروجه عن وصف الدفع بعدم القبول الموضوعي .

(الطعن رقم ٥١٠٢ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠٠٣/١٢/١٠ – س٥٤ ص١٣٣٥)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق فى الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى . وجوب تضمين الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العيني والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك

التأشير . م ٣٢ من القانون المذكور . تدخل المطعون ضدها الأولى فى الدعوى طالبة عدم سريان عقد البيع الصادر من المطعون ضده الأول إلى الطاعن فى حقها وعدم تعرضهما لها وتمكينها من العين موضوعه . عدم اعتبارها من الطلبات المتعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه . عدم خضوعها للقيد فى السجل العينى . النعى بعدم قبولها لعدم قيدها بالسجل العينى . نعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٩٨ لسنة ٧٢ ق ـ جلسة ٢٠١٣/١٠/١٣)

دعوى المطعون ضدهم بطلب بطلان محضرى الصلح الملحقين بمحضرى جلستى دعويين مرفوعتين بطلب صحة ونفاذ عقدى بيع ومحو وشطب قيد صحيفتيهما وعدم الاعتداد بالحكم الصادر فيهما بشأن أطيان النزاع . تعلقها بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خضوع القرية الكائن بها هذه الأطيان لأحكام هذا القانون قبل رفع الدعوى وعدم تضمين طلباتهم إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى أو تقديمهم شهادة دالة على حصول التأشير بمضمونها فى السجل . أثره . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بإلغاء الحكم المستأنف القاضى برفض الدعوى وتصديه للموضوع . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٢٤٢٧ لسنة ٧٢ ق ـ جلسة ١٣ / ٦ / ٢٠١٣)

دعوى براءة الذمة من أجرة أطيان التداعى . عدم اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . أثره . عدم خضوعها للإجراءات التى أوجبها قانون السجل العينى . النعى بعدم اتباع تلك الإجراءات. على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٩١٧ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠١٤/١/٢٠)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى وفقاً لنص المادة ٣٢ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . شمولها جميع دعاوى الاستحقاق . وجوب تضمن الطلبات فيها تغيير بيانات السجل العينى .

(الطعن رقم ٢٩٢٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٦/٤/٤)

تعلق الدعوى الراهنة بحق عيني عقاري . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد وفق م ٣٢ من قانون السجل العيني . عدم طلب رافعيها المطعون ضدهم الثلاثة الأول أمام محكمة أول درجة إجراء التغيير فى بيانات السجل العيني وعدم كفاية الشهادة المقدمة منهم وحدها للاستغناء عن ذلك الطلب لتعلقه بالنظام العام . أثره . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى تصدى لموضوع الدعوى وفصل فيها . خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٥١٨٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٤/٣/١٠)

إقامة الحكم الابتدائي قضاءه بصحة ونفاذ العقد مع إجراء التغير في بيانات السجل العيني تأسيسا على ما قدمه من المستندات الدالة على ذلك قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم وبعدم قبول الدعوى لعدم تقديم المستندات الدالة على حصول التأشير في السجل العيني . قصور ومخالفة للثابت في الأوراق .

(الطعنان رقما ٥٨٢٠ ، ٦٥٥٢ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٦/٤/٢٦ – س٥٧ ص٣٩٧)

دعوى صحة التعاقد الوارد على حق من الحقوق العينية فى الجهات التى يسرى عليها نظام السجل العينى . وجوب قيدها فى السجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات طلباً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون الطلبات فى الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . مؤداه . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة فى الدعوى أو الحق فى رفعها . أثره . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات . اعتباره دفعاً شكليا .

(الطعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٣/٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بحكم قضى بعدم جوازها لسابقة الفصل فيها استناداً لسبق القضاء بعدم القبول لعدم القيد فى السجل العينى . م ٣٢ قانون السجل العينى وعدم تغير الحالة التى انتهت بذلك الحكم . قيام الطاعن باستكمال تلك الإجراءات الشكلية حين رفعه الدعوى المطروحة . مؤداه . زوال حجية ذلك الحكم وتوافر مقومات قبول الدعوى

الأخيرة . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه المتقدم . مخالفة وخطأ حجبه عن بحث موضوع الدعوى . أثره . وجوب نقضه والإعادة لمحكمة أول درجة . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٣/٨)

ثبوت من الأوراق أن الأرض محل النزاع من الأراضي الصحراوية الواقعة خارج زمام مركز التل الكبير. عدم سريان نظام السجل العيني المنطبق على الأراضي الواقعة في زمام هذا المركز بموجب قرار وزير العدل رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنة الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العيني غير المنطبق متحجبا عن بحث عناصر الدعوى . خطأ.

(الطعن رقم ١٩٥٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٤/٨/٣١)

تمسك الطاعنين ببطلان شهادة القيود الصادرة من السجل العينى لاختلاف بيانات السجل العينى المتعلقة بالأطيان بموجب حكم قضائى صادر لصالحهما . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع على سند من تقديم المطعون ضدهما الأولين شهادة بالقيد بالسجل العينى متحجباً عن بحث ذلك الدفاع وأثره . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٩٣٤ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠١٥/١/١٩)

الدعاوى المتعلقة بحق من الحقوق العينية العقارية في الجهات السارى نظام السجل العينى عليها . وجوب قيد صحيفتها بالسجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . عدم صلة هذا الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى والحق في رفعها . مؤداه . اعتباره دفعاً شكلياً. خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات .

(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٨/٥/٢٠)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الإجراء المنصوص عليه في المادة ٣٢ ق السجل العينى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لرفع الدعوى . اختلافه عن الدفع بعدم القبول الموضوعى . أثره . التزام محكمة الاستئناف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة بعد إلغائها

الحكم المستأنف . تعلق ذلك بالنظام العام . قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وتصديه للموضوع . مخالفة .

(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٢٠٠٨/٥/٢٠)

دعوى الطرد للغصـب . من الدعاوى الغير متعلقة بحق عينى . أثره . لا يسـرى عليها القيد م ٣٢ من ق ١٤٢ لسـنة ١٩٦٤ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر . النعى عليه بأنها من الدعاوى العينية العقارية على غير أساس .

(الطعن رقم ١٢٧٤٦ لسنة ٧٥ ق – جلسة ١٥ / ٤ / ٢٠١٤)

الدعاوى المتعلقة بحق من الحقوق العينية العقارية في الجهات السارى عليها نظام السجل العينى . وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات فى الدعوى وتقديم شهادة بذلك . م٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤. سريان ذلك على الطلب العارض والتدخل . عدم صلة ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة فى الدعوى أو الحق فى رفعها . اعتباره قيد مؤقت . استقامة الدعوى أو الطلب بتقديمه فى تاريخ لاحق على رفعها أو تقديم الطلب . مؤداه . اندراجه ضمن الدفوع الشكلية . خروجه عن الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/١١)

تدخل المطعون ضده الأول هجومياً بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع السارى عليه نظام السجل العينى. تعلقه بحق عينى عقارى . خضوعه للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول التدخل لعدم اتخاذ اجراءات السجل العينى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لإجراء التدخل . أثره . التزام محكمة الاستئناف بعد إلغائها الحكم المستأنف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في الموضوع . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وتصديه للموضوع . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/١١)

نظام السجل العينى . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانوناً بتعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . لازمه . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ منه . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . أثره . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بشأن سريانه . عدم تقديم المدعى شهادة بالتأشير بعد انتهاء المهلة . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ من مواد الإصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

دعوى المطعون ضدهم الفرعية بطلب تثبيت ملكيتهم لمساحة من أطيان النزاع . سريان قرار وزير العدل رقم ٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧ بخضوع المنطقة الكائن بها أطيان النزاع لنظام السجل العينى أثناء نظرها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضدهم بالبند ثانياً لطلباتهم . رفض محكمة الاستئناف دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ اجراءات السجل العينى بقالة أن القانون لا يوجب شهر صحيفة الدعوى باعتبارها من الدعاوى المقررة وليست من الدعاوى الكاشفة . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

طلب المطعون ضده الأول فى الدعوى الأصلية بتقرير حق ارتفاق بالمرور لأطيانه المحتسبة على أرض النزاع . خضوع القرية الكائن بها أرض التداعى لأحكام قانون السجل العينى بقرار وزير العدل رقم ٢٠١١ لسنة ١٩٨٤ والذى بدء سريانه بتاريخ ١٩٩٨/٦/١ . عدم تضمن طلبات المطعون ضده الأول طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق من شهادة من السجل العينى بمضمون ذلك . إجراء متعلق بالنظام العام . مؤداه . عدم قبول الدعوى بشأن هذا الطلب . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بتأييد الحكم المستأنف بالزام الطاعن الأول بالتعويض . مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٥٧٢ لسنة ٧٧ ق ـ جلسة ٢٠١٥/٦/٦)

دعوى بعض المطعون ضدهم ببطلان عقد البيع للصورية المطلقة . مقصودها . إثبات عدم وجود العقد الظاهر . مقتضاه . بطلانه . مؤداه . جواز رفعها رغم قيد العقد بالسجل العينى وتغيير بيانات القيد عند الحكم بالطلبات . خضوع العقار محل العقد لنظام السجل العينى . لازمه . خضوع رفع تلك الدعوى للإجراءات الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خلو الأوراق مما يفيد اتباع تلك الإجراءات . عدم قبول الدعوى . رفض الحكم المطعون فيه الدفع بذلك . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٤٢٢٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢١ / ١ / ٢٠١٦)

إقامة الطاعنين دعواهم بطلب تثبيت ملكيتهم لأرض التداعى وثبوت وقوعها بالجهات السارى عليها نظام السجل العينى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف القاضى فى موضوع الدعوى بالرفض رغم عدم طلبهم إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير فيه بمضمونها . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٦٥٧ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٥/١١/٥)

طلب عدم نفاذ التصرف بالبيع بموجب العقدي سند الدعوى الراهنة . عدم تعلقه بحق عيني عقاري. مؤداه . عدم خضوعها للقيد الوارد وفق م ٣٢ من قانون السجل العيني . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاءه بعدم قبول الدعوى . خطأ .

(الطعن رقم ١٤٥٥٩ لسنة ٧٧ ق – جلسة ١٩/ ٩ /٢٠١٦)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الطاعنين الإجراء المنصوص عليه فى المادة ٣٢ ق السجل العينى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لرفع الدعوى . اختلافه عن الدفع بعدم القبول الموضوعى . أثره . التزام محكمة الاستئناف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة بعد إلغائها الحكم المستأنف . علة ذلك . التفات الحكم المطعون فيه عن ذلك النظر وقضاءه في الموضوع . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٧٧٧٢ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٧/٤/٢٤)

دعاوى الاستحقاق العقارية والإقرار بالحق العينى أو إنكاره والدعاوى المتعلقة بصحة أو بطلان أو نفاذ التصرفات الواجب قيدها – التصرفات المنشئة للملكية – وغيرها من الحقوق العينية العقارية أو المقررة لها . وجوب التأشير بها وتضمين صحيفتها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى . دعوى الشفعة . خروجها عن ذلك الإجراء . وجوب التأشير بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة فى صحف الوحدات العقارية . م ٣٢ ق السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاؤه بتأييد حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى المقامة من الطاعنتين بطلب أخذ أطيان النزاع بالشفعة استناداً إلى عدم تضمين طلباتهما طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل . خطأ .

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٥/١١/١٦)

قضاء الحكم بتثبيت ملكية المطعون ضدهم لأرض التداعى الخاضعة لنظام السجل العينى دون تقديم الشهادة الدالة على طلب التأشير بإجراء التغيير في بيانات السجل العينى . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣١٩٢ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٧/٦/١٩)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق فى الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى و التأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى بإعطاء المدعيين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير فى السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه فى الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصيين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها . جواز التمسك بهما فى أية حالة تكون عليها الدعوى أمام محكمة الموضوع . جواز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . قضاء تلك الأخيرة به من تلقاء نفسها . شرطه . اتصالها بواقع كان مطروحاً على محكمة الموضوع يمكن الوقوف عليه أمامها وروده على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(الطعن رقم ١٢٢٠٧ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٦/١٠/١٦)

إقامة المطعون ضدهما الأول والثانى دعوى رد وبطلان عقد البيع الابتدائى سند الدعوى لصوريته. خضوع عقار التداعى لأحكام قانون السجل العينى و بدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضدهما الأول و الثانى طلباتهما طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق مما يفيد تقديم تلك الشهادة الدالة عليه . عدم تكليف المحكمة المطعون ضدهما الأول والثانى بإتمام تلك الإجراءات خلال تلك المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العينى. استمرارها فى نظر الدعوى وقضاؤها للمطعون ضدهما بالطلبات وإغفال الرد على دفاع الطاعنة وإغفال أحكام ذلك النص . مخالفة للقانون وقصور وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ١٢٢٠٧ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٦/١٠/١٦)

دعوى صحة التعاقد أو إبطال وفسخ التصرف الوارد على حق من الحقوق العينية في الجهات التي يسرى عليها نظام السجل العيني . وجوب قيدها في السجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات طلباً بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك. م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. مؤداه . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها . أثره . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات. اعتباره دفعا شكليا .

(الطعن رقم ١٥٥٠٣ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٢/٤/٨ – س٦٣ ص٥٧٥)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم قيد صحيفتها بالسجل العيني إعمالا لحكم المادة ٣٢ ق السجل العيني . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلي لرفع الدعوى . عدم اعتباره قضاء بعدم القبول الموضوعي الذي تستنفد به المحكمة ولايتها في الفصل في موضوع الدعوى . إلغاء محكمة الاستئناف لذلك الحكم . لازمه . إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها دون أن تتصدى له . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وتصديه لموضوع الدعوى وفصله فيه بعد إلغاء حكم محكمة أول درجة . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٥٥٠٣ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٢/٤/٨ – س٦٣ ص٥٧٥)

الإجراءات الخاصة بدعاوى صحة التعاقد أو إبطال وفسخ التصرف الوارد على حق من الحقوق العينية التى يسرى عليها نظام السجل العينى . بذلك . لا صلة لها بالصفة أو المصلحــة فى الدعوى

أو الحق فى رفعها . أثره . عدم قبولها لتخلف تلك الإجراءات . اعتباره دفعاً شكليا . م٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٥/١/ ٢٠١٧)

حق الملكية اعتباره من الحقوق العينية العقارية . شرطه . وقوعه على عقار بطبيعته أو بالتخصيص . الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية تكون عقارية حق الارتفاق والسكنى والحكر والحقوق العينية التبعية هى حق الاختصاص والرهن الحيازى وحق الامتياز . شرطه . أن يكون محل كل منهما عقاراً .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

تدخل الطاعنين بطلب منع تعرض المطعون ضدهما لهم فى حيازتهم لجزء من أرض التداعى منذ خمس وثلاثين سنة . مناطه . حماية وضع اليد بغض النظر عن أساسه أو مشروعيته . مؤداه . عدم اعتباره من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى . أثره . عدم وجوب قيده بالسجل العينى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول التدخل لعدم اتباع هذه الإجراءات . خطأ .

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٢٧)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بتغيير التأشير بالسجل العينى بجعله المالك لأطيان النزاع استناداً لعدم تأشيره في السجل العينى بمضمون طلباته وتقديمه الشهادة الدالة على ذلك . صحيح .

(الطعن رقم ٤١٥٥ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/١٠/١٦)

إقامة المطعون ضده دعواه الفرعية بطلب تثبيت ملكيته لمساحة قيراط بما عليه من مبان من أرض النزاع . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العيني وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضده طلباته طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وخلو الأوراق مما يفيد تقديم تلك الشهادة الدالة عليه . عدم تكليف المحكمة المطعون ضده بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العيني . استمرارها في نظر الدعوى

وقضاؤها للمطعون ضده بالطلبات وقضاء الحكم المطعون فيه بتأييده مغفلا أحكام ذلك النص . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٧٠٦ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١١/٦/١٢ – س٦٢ ص٨٠٧)

ثبوت كون دعوى الطاعنة عن نفسها وبصفتها من الدعاوى الشخصية الغير متعلقة بحق عينى عقارى . أثره . خروجها عن قيد تطبيق الإجراءات التى أوجبتها م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٢٤٣ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١٧/٣/٤)

دعوى الطعن ببطلان التصرف أو بصوريته . من دعاوى الطعن في التصرفات واجبة الشهر يلزم التأشير بها . علة ذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . خلو الأوراق من طلب المطعون ضدهن إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير في السجل وتقديم الشهادة الدالة على حصوله . غير مقبول . لتعلقه بالنظام العام . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٣٥٨٥ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٨/٨/٢٨)

الدعوى بطلب فسخ عقد بيع قطعة الأرض محل النزاع . اعتبارها متعلقة بحق عينى عقارى . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العينى وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضده طلباته طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وعدم تكليف المحكمة له بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العينى . استمرارها في نظر الدعوى وقضاؤها بطلبات المطعون ضده بالفسخ وتأييده بالحكم المطعون فيه بقالة تعلق الدعوى بفسخ العقد لعدم سداد باقى الثمن وامتناع تطبيق قانون السجل العينى عليها بأثر رجعى . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٥٤٩٠ لسنة ٨١ ق – جلسة ١٠ / ٣ / ٢٠١٣)

اختصام وزير العدل بصفته ممثلاً لمصلحة السجل العينى بشأن إدراج مساحة أرض التداعى بأسماء الطاعنين كمالكين . صحيح . اختصام ما عداه . غير مقبول .

(الطعن رقم ٨٣٧ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

قارن (الطعن رقم ٤٦١٦ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/٢/٢٢)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ الإجراء المنصوص عليه فى المادة ٣٢ق السجل العينى . مؤداه . وقوفها عند الحد المظهر الشكلى لرفع الدعوى . اختلافه عن الدفع بعدم القبول الموضوعى . أثره . التزام محكمة الاستئناف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة بعد إلغائها الحكم المستأنف . تصدى الحكم المطعون فيه للموضوع وفصله فيه . خطأ .

(الطعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٥/١/١٨)

قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم قيام المطعون ضده الأول بشهر صحيفة التصحيح الخاصة بطلب صحة ونفاذ العقد محل التداعى . مؤداه . وقوفها عند حد المظهر الشكلى لرفع الدعوى . اختلافه عن الدفع بعدم القبول الموضوعى . أثره . التزام محكمة الاستئناف بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة بعد إلغائها الحكم المستأنف . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وتصديه لموضوع الدعوى بعد إلغائه حكم أول درجة . مخالفة للقانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٩٥٠ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٨/٩/٢٣)

إقامة المطعون ضده الأول دعوى بطلب صحة ونفاذ عقدى البيع محل الدعوى وتضمينهما طلب التغيير في بيانات السجل العينى . مؤداه . تعلقها بحق عينى عقارى . لازمه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خلو الأوراق مما يفيد التأشير في السجل بمضمون الطلب وعدم تقديمه شهادة بذلك وفقاً للمادة سالفة البيان . أثره . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضائه في موضوع الدعوى . خطأ وقصور .

(الطعنان رقما ٦٢٧١ ، ٦٢٨٣ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٨/١٠/٢١)

انصباب طلبات الطاعن على فسخ عقد البيع الابتدائي وعدم الاعتداد بعقد ابتدائي آخر وهما يستندان إلى حق شخصي وليس حق عينى عقارى . مؤداه . لا محل لشهر صحيفة الدعوى باتخاذ إجراءات السجل العينى لعدم وجود مساس بالبيانات الواردة في السجل . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٨٤١٥ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٩/٣/٢٥)

دعوى رد وبطلان عقد البيع لتزويره . عدم اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة نفاذ التصرف . أثره . عدم لزوم قيدها بالسجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٥٠١٩ لسنة ٨٢ ق – جلسة ٢٠١٣/١٢/٢٣)

دعوى المؤجر أو خلفه العام بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار . دعوى ناشئة عن هذا العقد . مؤداه . استنادها لحق شخصى وعدم اعتبارها من الدعاوى المتعلقة بحق عينى .

(الطعن رقم ١٠١٨٣ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٧)

إقامة الطاعن دعواه بطلب طرد المطعون ضدهم وتسليم الأرض الزراعية وإلزامهم بريعها لانتهاء عقود إيجارها إعمالاً للقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ . عدم خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ من قانون السجل العينى رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم تسجيل صحيفتها بالسجل العينى . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٨٣ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٧)

الوزير يمثل وزارته والمصالح والإدارات التابعة لها فيما ترفعه أو يرفع عليها من دعاوى وطعون . الاستثناء. منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية وإسناد صفة النيابة عنها لغير الوزير في الحدود التى يعينها القانون . اختصام المطعون ضدهما الأخيرين بصفتيهما أمين عام السجل العينى بالمنصورة ورئيس مصلحة الشهر العقارى والتوثيق . غير مقبول . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٢٨٩١ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

قارن (الطعن رقم ٤٦١٦ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/٢/٢٢)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق أو بفسخه أو بطلانه في الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى باعطاء المدعين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير في السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه في الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها .

(الطعن رقم١٤٥٩١ لسنة ٨٣ ق ـ جلسة ٢٠١٦/٤/٢٤)

الدعوى بطلب بطلان العقدين المشهرين الواردين على أرض النزاع . اعتبارها متعلقة بحق عينى عقارى . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العينى وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضدهما أولاً طلباتهما طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وعدم تكليف المحكمة لهما بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العينى . استمرارها في نظر الدعوى وقضاؤها بالطلبات وتأييده بالحكم المطعون رغم دفع الطاعنين بعدم قبولها لعدم اتخاذ تلك الإجراءات . مخالفة للقانون وقصور.

(الطعن رقم١٤٥٩١ لسنة ٨٣ ق ـ جلسة ٢٠١٦/٤/٢٤)

دعوى ثبوت الملكية . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى.

(الطعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١٩)

دعوى المطعون ضدهم بتثبيت ملكيتهم لأرض التداعى . تعلقها بحق عينى عقارى . خضوعها للقيد الوارد م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ نظام السجل العينى . خلو الأوراق مما يفيد التأشير فى السجل بمضمون الطلبات وتقديمهم شهادة مخالفة لما استلزمته المادة المشار إليها . أثره . عدم قبولها . علة ذلك . تصدى الحكم المطعون فيه للموضوع والفصل فيه . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١٩)

دعوى صحة التعاقد . ماهيتها . دعوى شخصية عقارية تستند إلى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار . عدم النص على فضها باللجوء إلى اللجان المنصوص عليها في قانون الشهر العقارى أو السجل العينى . أثره . وجوب عرضها على لجان التوفيق المنشأة بق ٧ لسنة ٢٠٠٠ في المنازعات ابتداءاً قبل اللجوء إلى المحاكم .

(الطعن رقم ١١١٤٨ لسنة ٨٤ ق – جلسة٢٠١٥/١٢/٦)

اتباع اجراءات السجل العينى بشأن قطعة أخرى غير القطعة موضوع الطلب العارض بتثبيت ملكيتها وقضاء الحكم المطعون فيه به . خطأ .

(الطعن رقم ١٨٧٩٩ لسنة ٨٤ ق – جلسة٢٠١٥/٦/٢١)

دعوى المطعون ضده الأول بطلب إلزام الطاعن والمطعون ضدهم بأن يؤدوا إليه الثمن والشرط الجزائى الوارد بعقد البيع الابتدائى سند التداعى لاعتباره مفسوخاً لإخلالهم بالتزاماتهم بنقل ملكية أرض التداعى والتسليم . تعلقها بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى لخضوع قرية البتانون غربية الكائن بها هذه الأطيان لأحكام هذا القانون . عدم تضمين طلباته إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى أو تقديمه شهادة دالة على حصول التأشير بمضمونها فى السجل . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم الالتزام بذلك القيد . خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٤٣ لسنة ٨٥ ق – جلسة ٩ / ٣ / ٢٠١٧)

إقامة المطعون ضدهم الأربعة الأول دعوى على الطاعن والمطعون ضده الخامس ببطلان العقد المسجل ومحو وشطب السجلات الحادثة به . تعلقها بحق عينى عقارى . لازمه . خضوعها للقيد الوارد بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى . تعلقه بالنظام العام . خلو الأوراق مما يفيد التأشير فى السجل بمضمون الطلب . وعدم تقديمهم شهادة بذلك وفقاً للمادة سالفة البيان . أثره . عدم قبول الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه فى موضوع الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٢٢٤٨ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/٢/٢١)

قيد الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة تصرف من التصرفات . شرطه . تضمنها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى م ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . مؤداه . عدم خضوع الدعوى بطلب فسخ عقد البيع لذلك القيد .

(الطعن رقم ٣٩٦٢ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١١/١٦)

ثبوت أن الطاعن ليس طرفا في عقدى البيع محل الدعوى . أثره . عدم أحقيته في إبطالهما . حقيقة طلباته . الحكم بعدم الاعتداد بهما . عدم اعتبارها من الطلبات المتعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه. عدم خضوعها للقيد في السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر بتأييد قضاء أول درجة بعدم قبول طلب إبطال عقدى البيع لعدم استيفاء الشروط المقررة بالمادة ٣٢ من ق السجل العينى رغم عدم خضوعها للقيد به . خطأ وفساد .

(الطعن رقم ٨٣٠٣ لسنة ٨٨ ق – جلسة ٢٠١٩/١/١)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى. وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

طلب المطعون ضده بتقرير حق المرور لأطيانه المحتبسة . خضوع القرية الكائن بها أرض التداعى لأحكام قانون السجل العينى بقرار وزير العدل . عدم تضمن طلبات المطعون ضده الأول طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق من شهادة من السجل العينى بمضمون ذلك . رغم تعلق ذلك الإجراء بالنظام العام . مؤداه . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

مادة ٣٣

الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة التي تكون منظورة أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها لا يجوز الاستمرار في النظر فيها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها

إجراء التغيير في بيانات السجل وبعد التأشير فيه بمضمون هذه الطلبات.
ويمنح المدعون في هذه الدعاوى ميعاد شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون لطلب هذا التأشير فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى.

التعليق :

إعمال الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٣٢ ، ٣٣ من قانون السجل العيني ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ على الدعاوي المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العيني المنظورة أمام المحاكم لصدور قرار وزير العدل بسريانه على محلها . مناطه . ألا تكون صحفها سجلت طبقا لأحكام قانون الشهر العقاري . تسجيل الصحيفة . مؤداه . استمرار المحكمة في نظر الدعوى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٩٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١٢/٧/٢ – س٦٣ ص٩٧٥)

التفات الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعن بعدم قبول الدعوى بصحة ونفاذ عقد بيع أرض النزاع لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني وثبوت تسجيل صحيفتها بالشهر العقاري وخضوعها للسجل العيني لاحقاً بموجب قرار وزير العدل الصادر أثناء نظر الدعوى أمام محكمة ثان درجة . لا عيب . النعي عليه بمخالفة القانون . على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٩٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١٢/٧/٢ – س٦٣ ص٩٧٥)

نظام السجل العيني . سريانه تباعا بحسب المناطق التي يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانونا بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العيني هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العيني وفق تلك الشروط . أثره . وجوب اتخاذ المدعي الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها.

أثره . عدم جواز الاستمرار في نظرها ما لم يتخذ المدعي تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل . عدم تقديم المدعي شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى. م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . ٢/ ١ مواد الإصدار والمذكرة الإيضاحية .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

دعوى المطعون ضده بطلب تثبيت ملكيته لعقار النزاع . من الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العيني . صدور قرار وزير العدل رقم ١١٠٠ لسنة ١٩٩٢ بسريان نظام السجل العيني على المنطقة الكائنة بها أثناء نظر الدعوى وبعد رفعها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضده لطلبه ورفض محكمة الاستئناف دفع الطاعنين بصفاتهم عدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ إجراءات السجل العيني وفق م ٣٢ المذكورة استنادا إلى سريانه بعد رفع الدعوى . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١ – س٦٢ ص٩٧٥)

نظام السجل العينى . عدم سريانه دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . وزير العدل هو المفوض قانوناً فى إصدار قرارات تعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . وقت العمل بقانون السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع لذلك الوقت عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف واجب القيد . مفاده. رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بنص م ٣٢ من ذلك القانون . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بسريانه على القسم المساحى التابع له عقار النزاع . عدم تقديمه شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ إصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

إقامة الدعوى بطلب تثبيت ملكية عقار . دعوى متعلقة بحق عينى عقارى . مؤداه . خضوعها للقيود الواردة بالمادة ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . رفض دفع الطاعن الثانى بصفته أمام محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لعدم التأشير بمضمون الطلبات فى السجل العينى استناداً لسريانه بتاريخ ١٩٩٨/٩/٥ بعد رفع الدعوى وأثناء نظرها وفق قرار وزير العدل رقم ١١٨٠ لسنة ١٩٩٤ بإخضاع ناحية قرقشنده مركز طوخ بإخضاعها لنظام السجل العينى وقضاء الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكية المطعون ضده لعقار النزاع رغم عرض ذلك الدفع عليها عملاً بالأثر الناقل للاستئناف وخلو الأوراق من دليل تنازل الطاعن الثانى بصفته عنه . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق فى الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى بإعطاء المدعيين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير فى السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه فى الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد إتمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها . جواز التمسك بهما فى أيه حالة تكون عليها الدعوى أمام محكمة الموضوع . جواز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . قضاء تلك الأخيرة به من تلقاء نفسها . شرطه . اتصالها بواقع كان مطروحاً على محكمة الموضوع يمكن الوقوف عليه أمامها وروده على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(الطعن رقم ١٥٣٠٣ لسنة ٧٥ ق ـ جلسة ٢٠١٥/٥/٢)

إقامة الطاعن بصفته دعواه بطلب فسخ عقد التمليك المحرر بينه وبين المطعون ضدها وطردها من الشقة محل التداعى وتسليمها إليه . خضوع عين التداعى لأحكام السجل العينى وقت أن كانت الدعوى منظورة أمام محكمة أول درجة . عدم قيام الطاعن بصفته بتعديل طلباته فيها بإضافة طلب

إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق من تقديم الشهادة الدالة عليه ، عدم تكليف المحكمة الطاعن بصفته بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادتين ٣٢ ، ٣٣ قانون السجل العينى استمرارها في نظر الدعوى وقضائها بعدم قبولها لعدم تعديل الطاعن بصفته لطلباته وتقديم الشهادة الدالة على حصول القيد فى بيانات السجل العينى وتأييد الحكم المطعون فيه لهذا القضاء . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٥٣٠٣ لسنة ٧٥ ق ـ جلسة ٢٠١٥/٥/٢)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى وجوب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى . مؤداه . جواز تقديم الطلب فى اى مرحلة تكون عليها الدعوى قبل صدور الحكم فيها اذا كانت الأرض خاضعة لنظام السجل العينى قبل رفعها . م ٣٢ من ق السجل العينى .

(الطعن رقم ٥٤١٢ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

صدور قرار بإخضاع ارض لنظام السجل العينى أثناء نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى . مؤداه . وجوب أن يكون طلب اجراء التغيير فى بيانات السجل العينى من ضمن الطلبات الختامية فى الدعوى . مخالفة ذلك . أثره. وجوب القضاء بوقف السير فى الدعوى .م٣٣ من ق السجل العينى .

(الطعن رقم ٥٤١٢ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

قضاء الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تضمن الطلبات الختامية طلب التغيير فى بيانات السجل العينى رغم ان ارض النزاع تخضع لنظام السجل العينى قبل رفع الدعوى وقيام الطاعنة بتصحيح شكل الدعوى بإدخال رئيس مكتب السجل العينى المختص وتضمن الصحيفة طلب اجراء التغيير فى بيانات السجل العينى . فساد ومخالفة الثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ٥٤١٢ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

نظام السجل العينى . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . مناطه . صدور قرار من وزير العدل بوصفه المفوض قانوناً بتعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . تاريخ العمل بنظام السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع له عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ واجب القيد . مفاد ذلك . رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . لازمه . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٢ منه . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . أثره . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بشأن سريانه . عدم تقديم المدعى شهادة بالتأشير بعد انتهاء المهلة . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ من مواد الإصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

دعوى المطعون ضدهم الفرعية بطلب تثبيت ملكيتهم لمساحة من أطيان النزاع . سريان قرار وزير العدل رقم ٦٧٠٧ لسنة ١٩٩٧ بخضوع المنطقة الكائن بها أطيان النزاع لنظام السجل العينى أثناء نظرها وقضاء المحكمة الابتدائية بإجابة المطعون ضدهم بالبند ثانياً لطلباتهم . رفض محكمة الاستئناف دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لعدم اتخاذ اجراءات السجل العينى بقالة أن القانون لا يوجب شهر صحيفة الدعوى باعتبارها من الدعاوى المقررة وليست من الدعاوى الكاشفة . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٢٠٧ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١١)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق فى الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى و التأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى بإعطاء المدعيين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير فى السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه فى الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصيين بالنظام العام .

مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها . جواز التمسك بهما فى أية حالة تكون عليها الدعوى أمام محكمة الموضوع . جواز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . قضاء تلك الأخيرة به من تلقاء نفسها . شرطه . اتصالها بواقع كان مطروحاً على محكمة الموضوع يمكن الوقوف عليه أمامها وروده على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(الطعن رقم ١٢٢٠٧ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٦/١٠/١٦)

إقامة المطعون ضدهما الأول والثانى دعوى رد وبطلان عقد البيع الابتدائى سند الدعوى لصوريته . خضوع عقار التداعى لأحكام قانون السجل العينى و بدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضدهما الأول و الثانى طلباتهما طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق مما يفيد تقديم تلك الشهادة الدالة عليه . عدم تكليف المحكمة المطعون ضـــدهما الأول و الثانى بإتمام تلك الإجراءات خلال تلك المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السـجل العينى. اسـتمرارها فى نظر الدعوى و قضـاؤها للمطعون ضـدهما بالطلبات و إغفال الرد على دفاع الطاعنة وإغفال أحكام ذلك النص . مخالفة للقانون وقصور وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ١٢٢٠٧ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٦/١٠/١٦)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق في الأماكن التي تخضع لأحكام قانون السجل العيني ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضي بإعطاء المدعين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير في السجل العيني أو تقديم الشهادة الدالة عليه في الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها . جواز التمسك بهما في أية حالة تكون عليها الدعوى أمام محكمة الموضوع . جواز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . قضاء تلك

الأخيرة به من تلقاء نفسها . شرطه . اتصالها بواقع كان مطروحا على محكمة الموضوع يمكن الوقوف عليه أمامها وروده على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(الطعن رقم ١٧٠٦ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١١/٦/١٢ – س٦٢ ص٨٠٧)

إقامة المطعون ضده دعواه الفرعية بطلب تثبيت ملكيته لمساحة قيراط بما عليه من مبان من أرض النزاع . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العيني وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضده طلباته طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وخلو الأوراق مما يفيد تقديم تلك الشهادة الدالة عليه . عدم تكليف المحكمة المطعون ضده بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العيني . استمرارها في نظر الدعوى وقضاؤها للمطعون ضده بالطلبات وقضاء الحكم المطعون فيه بتأييده مغفلا أحكام ذلك النص . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٧٠٦ لسنة ٨٠ ق – جلسة ٢٠١١/٦/١٢ – س٦٢ ص٨٠٧)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق أو بفسخه أو بطلانه في الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى باعطاء المدعين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير في السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه في الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها .

(الطعن رقم ١٥٤٩٠ لسنة ٨١ ق – جلسة ١٠ / ٣ / ٢٠١٣)

الدعوى بطلب فسخ عقد بيع قطعة الأرض محل النزاع . اعتبارها متعلقة بحق عينى عقارى . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العينى وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضده طلباته طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وعدم تكليف المحكمة له بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون السجل العينى . استمرارها في نظر الدعوى وقضاؤها بطلبات المطعون ضده بالفسخ وتأييده بالحكم المطعون فيه بقالة تعلق الدعوى بفسخ العقد لعدم سداد باقى الثمن وامتناع تطبيق قانون السجل العينى عليها بأثر رجعى . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٥٤٩٠ لسنة ٨١ ق – جلسة ١٠ / ٣ / ٢٠١٣)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على ذلك الحق أو بفسخه أو بطلانه في الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمن الطلبات فيها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى والتأشير فيه بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بحصول ذلك التأشير . الدعاوى المذكورة المنظورة أمام المحاكم وقت سريان ذلك القانون . التزام القاضى بإعطاء المدعين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء ذلك التغيير وتقديم تلك الشهادة . عدم تضمين الطلبات إجراء التغيير في السجل العينى أو تقديم الشهادة الدالة عليه في الميعاد . أثره . وجوب القضاء بوقف الدعوى . عدم جواز معاودة السير فيها إلا بعد تمام تلك الإجراءات . المادتان ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور . تعلق أحكام هذين النصين بالنظام العام . مقصوده . حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقيها وانتقالها .

(الطعن رقم١٤٥٩١ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٢٤)

الدعوى بطلب بطلان العقدين المشهرين الواردين على أرض النزاع . اعتبارها متعلقة بحق عينى عقارى . خضوع تلك الأرض لأحكام قانون السجل العينى وبدء سريانه إبان نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة . عدم تضمين المطعون ضدهما أولاً طلباتهما طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وعدم تكليف المحكمة لهما بإتمام تلك الإجراءات خلال المهلة المحددة بالمادة ٣٣ من قانون

السجل العينى . استمرارها في نظر الدعوى وقضاؤها بالطلبات وتأييده بالحكم المطعون رغم دفع الطاعنين بعدم قبولها لعدم اتخاذ تلك الإجراءات . مخالفة للقانون وقصور .

(الطعن رقم١٤٥٩١ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٦/٤/٢٤)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواردة على هذا الحق فى الأماكن التى تخضع لأحكام قانون السجل العينى ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . وجوب تضمين الطلبات فيها طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمونها فى السجل وتقديم شهادة تدل على حصوله . م ٣٢ ، ٣٣ من القانون المذكور .

(الطعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٨٤ ق – جلسة ٢٠١٥/٤/١٩)

مادة ٣٤

يؤشر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المواد السابقة.

التعليق :

مجرد إثبات البيان بالسجل العينى وفوات مواعيد الطعن المنصوص عليها بالمشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون . أثره . صيرورته ممثلاً للحقيقة ونقياً من أى عيب عالق بسند الملكية . لازمه . افتراض استكمال البيان للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون لإجراء القيد ابتداءً أو إجراء التغيير فيه . المواد ٣٢ ، ٣٤ ، ٣٧ من القرار بق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بشطب العقد المسجل سند الدعوى على خلو أوراقها مما يدل على إعلان الحكم بصحة ونفاذ ذلك العقد وإجراء التغيير في السجل العينى طبقاً لمقتضاه دون بحث مدى استكمال الطلب المقدم لجهة التسجيل لشروط التأشير بهذا الحكم وعدم تقديمه ما يدل على نهائيته أو صيرورته كذلك . قصور .

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

مادة ٣٥

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى في السجل.
وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.

التعليق :

التأشير بالحكم النهائى الصادر فى الدعوى التى قيدت صحيفتها فى السجل العينى خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا . أثره . اعتباره حجة على الغير ممن ترتبت لهم حقوق عينية على العقار وأثبتت لمصلحتهم بيانات فى السجل العينى بأثر رجعى ينسحب الى وقت قيد صحيفة الدعوى الأحكام التى صدرت قبل العمل بقانون السجل العينى ولم تكن قد أشر بها . وجوب التأشير خلال خمس سنوات من تاريخ العمل به . م ٣٢ منه .

(الطعن رقم ١٢٥٦ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٧/٢/٢٥– س٣٨ ج١ ص٣١٨)

مادة ٣٦

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية – ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور.

التعليق :

الحق فى الشفعة . سقوطه بانقضاء أربعة أشهر من يوم تسجيل عقد البيع . م ٩٤٨ /ب . إعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة إلى البائع والمشترى قبل انقضائها . أثره . حفظ حقه من السقوط .

(الطعن رقم ٩٦٦٢ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٦ / ٧ / ٢٠١٤)

إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بسقوط حق الطاعنة فى الأخذ بالشفعة بانقضاء أكثر من أربعة أشهر حتى إعلان رغبتها في الأخذ بها معتبراً تاريخ التصديق على عقد البيع هو تاريخ التسجيل رغم أنه خطوة سابقة عليه تتضمن تصديق الطرفين على العقد فى صيغته النهائية وثبوت إعلان رغبتها فى الأخذ بالشفعة للمطعون ضدهما الأولى و الثانية خلال المدة القانونية وفق تاريخ تسجيل العقد الثابت به . خطأ ومخالفة .

(الطعن رقم ٩٦٦٢ لسنة ٧٥ ق – جلسة ٦ / ٧ / ٢٠١٤)

إقامة الطاعن دعواه بطلب أحقيته في آخذ أطيان النزاع بالشفعة . لا تدخل في نطاق الدعاوى التي يلزم تضمين صحيفتها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى ولا يترتب على عدم التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بصحف الوحدات العقارية عدم قبولها . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على عدم تضمين صحيفتها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العينى وعدم التأشير بإعلان الرغبة بصحف الوحدات العقارية . خطأ .

(الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٤/٥/٢٠١٥)

دعاوى الاستحقاق العقارية والإقرار بالحق العينى أو إنكاره والدعاوى المتعلقة بصحة أو بطلان أو نفاذ التصرفات الواجب قيدها – التصرفات المنشئة للملكية – وغيرها من الحقوق العينية العقارية أو المقررة لها . وجوب التأشير بها وتضمين صحيفتها إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى . دعوى الشفعة . خروجها عن ذلك الإجراء . وجوب التأشير بإعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة فى صحف الوحدات العقارية . م ٣٢ ق السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاؤه بتأييد حكم محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى المقامة من الطاعنتين بطلب أخذ أطيان النزاع بالشفعة استناداً إلى عدم تضمين طلباتهما طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل . خطأ .

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٧٨ ق – جلسة ١٦/١١/٢٠١٥)

الفصل الثاني : في التغيير والتصحيح في بيانات السجل

مادة ٣٧

يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه . ولا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل .

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه هذه المادة من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل ، وذلك بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ٤٢ لسنة ١٧ قضائية دستورية الصادر في ١٩٩٨/٦/٦ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٥ تابع في ١٨-٦-١٩٩٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بطرد الطاعن من عقار النزاع وتسليمه للمطعون ضده الأول بناء على النص القانوني المحكوم بعدم دستوريته . مؤداه . زوال الأساس القانوني الذى أقيم عليه الحكم.

(الطعن رقم ٨٦٢٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٥/٢٢)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى أو أي حق عينى أصلى آخر عليها بالتقادم ولو كانت مقيدة فيه باسم شخص آخر . شرطه . توافر الشرائط القانونية لوضع يده المكسب للملكية . صيرورة حقه في رفع الدعوى بذلك أو التمسك به إذا رفعت الدعوى عليه أو الإقرار بتلك الحقوق طليقاً من قيد المواعيد المنصوص عليها بالمادة ٣٨ سالفة الذكر .

(الطعن رقم ٢٩٣٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٥ – س٦١ ص٣١٢)

قضاء الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بتثبيت ملكيته لأطيان النزاع بالتقادم الطويل لرفعها بعد مضى أكثر من خمس سنوات من تاريخ بدء سريان نظام السجل العينى بالقسم المساحى الكائنة به إعمالاً لنص المادتين ٣٧ ، ٣٨ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى رغم القضاء بعدم دستورية أولاهما وبسقوط نص الثانية وزوال الأساس القانوني الذى أقيم عليه الحكم . خطأ .

(الطعن رقم ٢٩٣٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٥ – س٦١ ص٣١٢)

المشترى بعقد غير مسجل . له التمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة. علة ذلك . اعتباره دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له وله التمسك بتلك الصورية أيا كان باعثها لإزالة العوائق فى سبيل تحقيق أثر عقده.

(الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٧ – س٦١ ص٣٢٨)

اعتبار المشترى من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشترى آخر له إثبات الصورية بكافة الطرق ولو كان العقد المطعون فيه مسجلاً . م ٢٤٤ مدنى . علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٧ – س٦١ ص٣٢٨)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بتملكه أطيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية. دفاع جوهرى . إعراض الحكم عن ذلك الدفاع ركوناً منه إلى قاعدة حظر التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العينى المقضي بعدم دستوريتها وإلزام الطاعن بالريع . مخالفة وقصور .

(الطعن رقم ٥٣٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١١/١٢/٢٠)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم . تمسك الطاعنين

بتملكهم أطيان النزاع بالتقادم الطويل وتدليلهم على ذلك بالمستندات . إعراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتحقيق هذا الدفاع الجوهرى تأسيسا على قاعدة حظر التملك بالتقادم المقضى بعدم دستوريتها . قصور ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢ – س٥٦ ص٥٦٧)

القيد بالسجل العينى . حجيته مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة . م ٣٧ من القرار بقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ . علة ذلك . اعتبار تلك الحجية هى جوهر نظام السجل العينى .

(الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٤/٤/٦)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنات بطلب الحكم بطرد المطعون ضدهم من الأطيان الزراعية محل التداعى تأسيساً على أن الآخرين يضعون اليد على أعيان التداعى بموجب عقد الإيجار الصادر لهم من مورث الطاعنات والمنتهى بقوة القانون متحجباً عما ثبت من تقرير الخبير وشهادات القيودات بالسجل العينى من أن أطيان التداعى مقيدة باسم مورث الطاعنات ولهذا القيد حجية مطلقة في إثبات الملك . مخالفة للقانون وخطأ.

(الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠١٤/٤/٦)

إقامة الطاعنين دعواهم بصحة ونفاذ عقد البيع عن القدر المبيع بأكمله وثبوت تملك المطعون ضده الثالث لمساحة مقدَّرة من تلك الأطيان بموجب عقد مشهر بالسجل العينى استناداً إلى تقرير الخبير المنتدب في الدعوى . لازمه . وجوب بحث المحكمة لدعوى الطاعنين في حدود ما تبقى من إجمالى المساحة محل العقد . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاءه برفض الدعوى الأصلية بصحة ونفاذ العقد عن كامل المساحة . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٧٥ ق – جلسة ١٦ / ٣ / ٢٠١٤)

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . دعوى استحقاق مآلاً . مقصودها . تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية إلى المشترى والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . وجوب بحث ما يثار من منازعات بشأن الملكية . إجابة المشترى لطلبه . شرطه . إمكانية انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الصادر فيها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

إعمال قاعدة الأفضلية بالأسبقية فى التسجيل بين المشترين المتعددين . شرطه . وحدة البائع والمبيع.

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

تسجيل دعوى صحة التعاقد . اقتصار أثره على التصرف الذى طلب الحكم بصحته ونفاذه . عدم جواز نقل الملكية إلى المشترى لانتقالها إلى آخر سبقه إلى التسجيل . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

تمسك الطاعنين بملكيتهم أرض التداعى بموجب عقد مسجل . مقتضاه . استحالة نقل ملكية المساحة المسجلة لمشترى آخر بعقد غير مسجل من البائع نفسه . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد البيع غير المسجل الصادر لصالح المطعون ضدهما الأولين تأسيساً على صدوره من بائع آخر بالمخالفة لواقع الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٨١٩ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/٣/١٤)

السجل العينى . عدم اعتبار القيد فيه ركناً شكلياً لا تكتمل بغير عناصره وجود الحقوق المراد إثباتها فيه مؤداه . تظل لهذه الحقوق مقوماتها رغم عدم قيدها . اعتبارها أنها ترتد مباشرة إلى أسبابها التي أنتجتها . م٢٦ / ٢ ، ٣ ق السجل العينى . قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م٣٧ بحظر التملك بالتقادم خلافاً ما هو ثابت بالسجل وسقوط المادة ٣٨ منه . مؤداه . جواز تملك العقارات الخاضعة للقيد بالسجل العينى بالتقادم . تخلف القيد بالسجل العينى . أثره . امتناع الاحتجاج بالحقوق العينية الأصلية دون الحقوق الشخصية الناجمة عنها كالحق في التعويض . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٩٣٠ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

تمسك الطاعنون أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بملكيتهم لأرض النزاع استناداً لحكم صادر نهائي لهم في مواجهة المطعون ضدهما الأول والثانى بصفتيهما بالتقادم المكسب . دفاع جوهرى . عدم التفات الحكم المطعون فيه . مخالفة للقانون وبطلان .

(الطعن رقم ١٠٩٣٠ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

تقديم محضر بيع نهائي مقيد بالسجل العينى مفاده بيع أرض النزاع إلى الطاعنين . اكتسابه حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين بتثبيت ملكيتهم لأرض النزاع تأسيساً على عدم تقديمهم سند ملكية مسجل مهدراً الحجية سالفة البيان. مخالفة للقانون وقصور .

(الطعن رقم ٢٥٩٨ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٨/١١/١٨)

الحكم الصادر ضد البائع لا يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه قبل صدوره ولم يختصم فى الدعوى . علة ذلك .

(الطعان رقما ١٢٠٤٩ لسنة ٧٧ ، ١٩٠٣ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢)

إقامة الطاعن دعواه بتثبيت ملكيته للأرض فى تاريخ لاحق لتسجيل المطعون ضدها الأولى لعقد شرائها لها ودون اختصامها فيها . أثره . عدم حجية الحكم الصادر له ضد البائع لها في مواجهتها.

(الطعان رقما ١٢٠٤٩ لسنة ٧٧ ، ١٩٠٣ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢)

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العينى . مناطها . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م ١١ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . مؤداه. تحقق القوة المطلقة في الإثبات لبيانات السجل العينى طالما قامت واستقرت أسباب كسب ملكية تلك الحقوق العينية . تخلف ذلك . أثره . قابلية تلك القوة للنقض وإثبات عكس البيانات .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضـــاء الحكم بتثبيت ملكية المطعون ضـــدها على أرض التداعى مفرزة على ســند من أن للبيانات الواردة في شـهادة السـجل العينى حجية مانعة من القضـاء بما يخالفها رغم ثبوت شـيوع ملكية تلك القطعة ضمن قطعة أكبر مع الدولة وعدم إنهاء حالة الشيوع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى الصادر بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٢٦٢١ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢٢)

تمسـك الطاعن أمام محكمة أول درجة بتملكه العين محل النزاع بوضـع اليد المدة الطويلة المكسـبة للملكية وتوافر الشـروط التي يتطلبها القانون متلقياً هذه الملكية عن شـقيقه الذى باعها له بموجب عقد البيع . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن من العين محل التداعى ملتفتا عن دفاعه بمقولة إنها مقيدة بالسجل العينى رغم جواز تملكها بالتقادم . خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٢١ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢٢)

الحكم بعدم دستورية م٣٧ ق السجل العينى رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ التي تحظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسـجل وبسقوط م٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتسـاب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٩٦٩٤ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٣/٢/١٩)

تمسك الطاعنين بتملكهم مساحة من أطيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفضه تأسيساً على أن عقد شراء مورثهم لها عقد عرفى غير

كاف لتغيير القيد بالسجل العينى ولا يجوز التملك بالتقادم في مواجهة ذلك القيد وقعودهم عن التمسك بانعدام عقد الإيجار أمام محكمة أول درجة . خطأ . علة ذلك . القضاء بعد دستورية حظر التملك بالتقادم على خلاف القيد بالسجل العينى وكون وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية سبب مستقل لكسب الملكية يعفى المتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحة سندها يجيز له الاستدلال بالعقد الغير مسجل وثبوت تمسكهم بانعدام الإيجار أمام محكمة أول درجة .

(الطعن رقم ٩٦٩٤ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٣/٢/١٩)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٤١٧٤ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١/٢٣)

طلب الطاعنين ثبوت ملكيتهم للأطيان محل النزاع بالتقادم الطويل المدة المكسبة للملكية بعد ضم مدة حيازة مورثهم إلى حيازتهم . تأييد الحكم المطعون فيه الحكم الابتدائي برفض طلب ثبوت الملكية استناداً إلى قاعدة حظر التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العينى والمقضى بعدم دستوريتها. خطأ .

(الطعن رقم ٤١٧٤ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١/٢٣)

مادة ٣٨

استثناءً من أحكام المادة السابقة يُقبل قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.

ولا تكون هذه الحقوق حجة على من تلقى حقاً عينياً من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة ٣٢ من هذا القانون.

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بسقوط نص هذه المادة بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ٤٢ لسنة ١٧ قضائية دستورية الصادر في ١٩٩٨/٦/٦ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٥ تابع في ١٨-٦-١٩٩٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بطرد الطاعن من عقار النزاع وتسليمه للمطعون ضده الأول بناء على النص القانوني المحكوم بعدم دستوريته . مؤداه . زوال الأساس القانوني الذى أقيم عليه الحكم.

(الطعن رقم ٨٦٢٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٥/٢٢)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى أو أي حق عينى أصلى آخر عليها بالتقادم ولو كانت مقيدة فيه باسم شخص آخر . شرطه . توافر الشرائط القانونية لوضع يده المكسب للملكية . صيرورة حقه في رفع الدعوى بذلك أو التمسك به إذا رفعت الدعوى عليه أو الإقرار بتلك الحقوق طليقاً من قيد المواعيد المنصوص عليها بالمادة ٣٨ سالفة الذكر .

(الطعن رقم ٢٩٣٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٥ – س٦١ ص٣١٢)

قضاء الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بتثبيت ملكيته لأطيان النزاع بالتقادم الطويل لرفعها بعد مضى أكثر من خمس سنوات من تاريخ بدء سريان نظام السجل العينى بالقسم المساحى الكائنة به إعمالاً لنص المادتين ٣٧ ، ٣٨ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام

السجل العينى رغم القضاء بعدم دستورية أولاهما وبسقوط نص الثانية وزوال الأساس القانوني الذى أقيم عليه الحكم . خطأ .

(الطعن رقم ٢٩٣٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠١٠/٢/٢٥ – س٦١ ص٣١٢)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بتملكه أطيان النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية. دفاع جوهرى . إعراض الحكم عن ذلك الدفاع ركوناً منه إلى قاعدة حظر التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العينى المقضي بعدم دستوريتها وإلزام الطاعن بالريع . مخالفة وقصور.

(الطعن رقم ٥٣٠٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠١١/١٢/٢٠)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم . تمسك الطاعنين بتملكهم أطيان النزاع بالتقادم الطويل وتدليلهم على ذلك بالمستندات . إعراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتحقيق هذا الدفاع الجوهرى تأسيسا على قاعدة حظر التملك بالتقادم المقضى بعدم دستوريتها . قصور ومخالفة للقانون .

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢ – س٥٦ ص٥٦٧)

السجل العينى . عدم اعتبار القيد فيه ركناً شكلياً لا تكتمل بغير عناصره وجود الحقوق المراد إثباتها فيه . مؤداه . تظل لهذه الحقوق مقوماتها رغم عدم قيدها . اعتبارها أنها ترتد مباشرة إلى أسبابها التى أنتجتها . م ٢٦ / ٢ ، ٣ق السجل العينى . قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م ٣٧ بحظر التملك بالتقادم خلافاً ما هو ثابت بالسجل وسقوط المادة ٣٨ منه . مؤداه . جواز تملك العقارات الخاضعة للقيد بالسجل العينى بالتقادم . تخلف القيد بالسجل العينى . أثره . امتناع الاحتجاج بالحقوق العينية الأصلية دون الحقوق الشخصية الناجمة عنها كالحق فى التعويض . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٩٣٠ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

تمسك الطاعنون أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بملكيتهم لأرض النزاع استناداً لحكم صادر نهائي لهم في مواجهة المطعون ضدهما الأول والثانى بصفتيهما بالتقادم المكسب . دفاع جوهرى . عدم التفات الحكم المطعون فيه . مخالفة للقانون وبطلان .

(الطعن رقم ١٠٩٣٠ لسنة ٧٦ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

القوة المطلقة للقيود المثبتة بالسجل العينى . مناطها . أن تكون الحقوق العينية المثبتة قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسب ملكيتها . م ١١ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى . علة ذلك . مؤداه. تحقق القوة المطلقة في الإثبات لبيانات السجل العينى طالما قامت واستقرت أساب كسب ملكية تلك الحقوق العينية . تخلف ذلك . أثره . قابلية تلك القوة للنقض وإثبات عكس البيانات .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضاء الحكم بتثبيت ملكية المطعون ضدها على أرض التداعى مفرزة على سند من أن للبيانات الواردة في شهادة السجل العينى حجية مانعة من القضاء بما يخالفها رغم ثبوت شيوع ملكية تلك القطعة ضمن قطعة أكبر مع الدولة وعدم إنهاء حالة الشيوع . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٣٤٣٣ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١١/٧)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العينى الصادر بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٢٦٢١ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢٢)

تمسك الطاعن أمام محكمة أول درجة بتملكه العين محل النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وتوافر الشروط التي يتطلبها القانون متلقياً هذه الملكية عن شقيقه الذى باعها له بموجب عقد

البيع . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن من العين محل التداعى ملتفتا عن دفاعه بمقولة إنها مقيدة بالسجل العينى رغم جواز تملكها بالتقادم . خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٢١ لسنة ٧٩ ق – جلسة ٢٠١٧/٥/٢٢)

الحكم بعدم دستورية م٣٧ ق السجل العينى رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ التي تحظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط م٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٩٦٩٤ لسنة ٨١ ق – جلسة ٢٠١٣/٢/١٩)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من السجل العينى من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون . مؤداه . جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى بالتقادم .

(الطعن رقم ٤١٧٤ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١/٢٣)

طلب الطاعنين ثبوت ملكيتهم للأطيان محل النزاع بالتقادم الطويل المدة المكسبة للملكية بعد ضم مدة حيازة مورثهم إلى حيازتهم . تأييد الحكم المطعون فيه الحكم الابتدائي برفض طلب ثبوت الملكية استناداً إلى قاعدة حظر التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العينى والمقضى بعدم دستوريتها. خطأ .

(الطعن رقم ٤١٧٤ لسنة ٨٦ ق – جلسة ٢٠١٧/١/٢٣)

مادة ٣٩

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١.

وللأمين أن يُصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد.
وفي حالة إتمام القيد وجب عليه عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول . ويحرر الأمين محضراً يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه .

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بتقديم طلب قيد وتسكين العقود المسجلة إلى اللجنة القضائية بالسجل العينى وصدور قرارها بتصحيح القيد الخاطئ به ومحو القيد الثابت خطأ وإجراء التعديل والتصحيح بصحف الوحدات العقارية بالسجل العينى للقطع محل التداعى وإخطار المأمورية وكذا إخطار الطالبين وخصومهم بمنطوق القرار بكتاب موصى بعلم الوصول وتدليل الطاعنين على ذلك بالمستندات . دفاع الجوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي برفض دعوى الطاعنين والمطعون ضده الأخير بطلب طرد المطعون ضدهما من أرض التداعى والتسليم وقعوده عن بحث هذا الدفاع . فساد وقصور . علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠١٦/١/٢١)

الوقف . ماهيته . إنهاء نظام الأوقاف الأهلية دون إخضاع ملكية أعيانها لأحكام خاصة ق ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ . مؤداه . سريان القواعد العامة في الملكية وطرق كسبها . بيان طبيعة الوقف كونه خيرياً أم على غير وجوه الخير . مسألة قانونية تخضع لولاية قاضى الموضوع لا يجوز له التخلص منها أو تفويض غيره فيها .

(الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

تمســك الطاعنة في دفاعها أمام محكمة الموضــوع بدرجتيها بأن أرض النزاع داخلة ضــمن أعيان الوقف الأهلي وأنها تمتلكها بالشـراء من أصــحاب الحق فيها وبوضــع اليد عليها الطويل المكسـب للملكية وبطلان إضافة وصف الوقف بالخيرى في السجل العينى لمخالفته للقانون . دفاع جوهرى . إغفال الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه ذلك الدفاع وقضاءه برفض الدعوى لخيرة الوقف استناداً إلى تقرير الخبير دون أن يفصل في الطبيعة القانونية لذلك الوقف . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٧٧ ق – جلسة ٢٠١٦/١/١٨)

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن.

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٤٠

يجب على ملاك الوحدات العقارية إخطار أمين السجل بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب إضافة مباني أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها، ويرفق بالإخطار إقرار رسمي يتضمن التغييرات، وتعدل بيانات السجل العيني تبعاً لها دون اقتضاء أية رسوم.

ويجب أن يتم الإخطار خلال الثلاثة الأشهر التالية لإتمام التغيير.

مادة ٤١

إذا تبين عند الانتقال للطبيعة لإجراء عملية تحديد أو غيرها وجود تغييرات غير مثبتة في صحائف السجل، أثبتت في السجل بقرار يصدره الأمين متضمناً هذه التغييرات مع إلزام المالك المتخلف عن الإخطار المشار إليه بالمادة السابقة بغرامة قدرها ١/٢٪ من قيمة العقار وبشرط ألا تتجاوز ١٠٠ جنيه ولا تقل عن ١٠ جنيهات ويعتبر هذا القرار نهائياً وتحصل بالطريق الإداري، وتكون لها مرتبة امتياز رسوم الشهر.

وللأمين العام الإقالة من الغرامة أو تخفيضها إذا أبديت أعذار مقبولة.

مادة ٤٢

لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة ٣١ فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعوناً فيه جدياً.

وكذلك لذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير المشار إليه في المادة ٣٢ فيأمر به القاضي إذا تبين أن الدعوى التي أشر بها لم ترفع إلا لغرض كيدي محض.

مادة ٤٣

يخطر كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بكل قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح وذلك بإرسال خطاب موصى عليه مع علم وصول إلى محله المعين في السجل ويدرج القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المنصوص عليها في المادتين ٥٨، ٥٩.

مادة ٤٤

إذا ألغي المحو عاد لقيد الحق التبعي مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة ٤٥

تتم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناءً على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها القانون واللائحة التنفيذية .

التعليق :

نظام السجل العينى . عدم سريانه دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية . سريانه تباعاً بحسب المناطق التى يتم مسحها . وزير العدل هو المفوض قانوناً فى إصدار قرارات تعيين الأقسام المساحية التى يسرى عليها . مؤداه . وقت العمل بقانون السجل العينى هو المحدد بذلك القرار . أثره . الرجوع لذلك الوقت عند نظر الدعوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو صحة ونفاذ تصرف واجب القيد . مفاده. رفع تلك الدعوى بعد العمل بقانون السجل العينى وفق ذلك المفهوم . وجوب اتخاذ المدعى الإجراءات المنصوص عليها بنص م ٣٢ من ذلك القانون . رفعها قبل العمل به دون تسجيلها والعمل به أثناء نظرها . عدم جواز الاستمرار فى نظرها ما لم يتخذ المدعى تلك الإجراءات خلال شهرين من تاريخ العمل به المحدد بقرار وزير العدل بسريانه على القسم المساحى التابع له عقار النزاع . عدم تقديمه شهادة بالتأشير . أثره . الحكم بوقف الدعوى . م ٣٢ ، ٣٣ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن السجل العينى ، ١/٢ إصدار والمذكرة الايضاحية .

(الطعن رقم ٢٨٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١١/٢١)

الفصل الثالث : في إجراءات القيد على وجه العموم

مادة ٤٦

تقدم طلبات القيد إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وفقاً للإجراءات والأوضاع المشار إليها باللائحة التنفيذية.

التعليق :

قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول دعوى تثبيت الملكية لعقارين كائنين بمنطقة يسري عليها نظام السجل العيني معتدا في ذلك بشهادة بالقيود من السجل العيني دون الشهادة الثابت بها التأشير في صحيفتي العقارين في السجل العيني بالطلبات في الدعوى وطلب إجراء التغيير في السجل . خطأ .

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠١١/١٠/٢٤ – س٦٢ ص٩٣١)

مادة ٤٧

يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها في المادة السابقة فضلاً عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة على البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن يرفق بالطلب صحيفة الوحدة العقارية والمستندات المؤيدة للبيانات المذكورة وفقاً لما توضحه اللائحة.

وتدون الطلبات على حسب تواريخ وساعة تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام مسلسلة ويبين في هذا الدفتر مراحل العمل في الطلبات.

مادة ٤٨

لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

التعليق :

إثبات ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العينى . لازمه . تقديم صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادة المستخرجة من السجل . مبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العينى . مقصوده . كل ماهو مقيد فيه حقيقة بالنسبة للغير . م ٤٨ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن نظام السجل العينى .

(الطعن رقم ١٤٠٨٩ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٥/١/٢٠)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى ثبوت ملكية المطعون ضده لأعيان التداعى مستنداً الى شرائه لها من المالكة الأصلية بموجب عقد قضى بصحته ونفاذه وتقرير خبير الدعوى وقضاؤه بطرد الطاعن منها. عدم استناده فى بحث اصل الملكية إلى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادة المستخرجة من السجل العينى رغم خضوع الأرض لذلك النظام ورفضه دفاعهم بتملك مورثهم لها بوضع اليد المدة الطويلة مغفلاً شهادتى قيود السجل العينى . خطأ وقصور . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٤٠٨٩ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠١٥/١/٢٠)

مادة ٤٩

يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ قيد الطلب بالمأمورية، وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلباً بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب.

التعليق :

قانون السجل العيني . تطبيق أحكامه على المدن والقرى التي يصدر بتحديدها قرار من وزير العدل بعد الانتهاء من مسحها . وجوب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العيني . مخالفة ذلك . أثره . عدم نشوء وانتقال وتغيير وزوال هذه الحقوق بالنسبة لذوي الشأن والغير . المواد ٣ ، ٤ / ٢ ، ٢٦ ، ٣٢ من ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني . القيد في السجل العيني . له قوة مطلقة . ماهيته . كل ما هو مقيد حقيقة للغير. المتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل . وجوب التأشير بالدعاوي التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة المستمدة من القيد فيه . المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه .

(الطعن رقم ٨٥٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢ – س٥٨ ص٥٣٧)

مادة ٥٠

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد، وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية تدوينها في دفتر أسبقية الطلبات وأن تنقضي بين إعادة الطلب السابق مؤشراً على المحرر الخاص به بالصلاحية وإعادة الطلب اللاحق مؤشراً عليه بذلك فترة معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما على ألا تجاوز هذه الفترة سبعة أيام وعلى أن تحسب من تاريخ الإرسال.

التعليق :

صدور عقدي بيع عن عقار واحد . المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته . مناطها . الأسبقية في التسجيل .

(الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٧٠ ق- جلسة ٢٠١٢/١/١٠ - س ٦٣ ص ٩٩)

مادة ٥١

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ الإرسال فإذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين السجل العيني. وللأمين أن يصدر قراراً مسبباً بسقوط أسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال .

ويراعى حكم المادة السابقة في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية عند إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوط أسبقيته بشرط مراعاة الميعاد الموضح بالمادة التالية .

مادة ٥٢

لمن أُشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه قيد المحرر في دفتر العرائض وذلك بعد توثيقه وبعد أداء الرسم وإيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات

وإلا أصبح القرار نهائياً. ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب . وفي هذه الحالة يجب على أمين السجل العيني بعد توثيق المحرر قيد الطلب في دفتر العرائض ثم رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١، ويوقف فحص الطلبات اللاحقة إلى أن يصدر قرار اللجنة.

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن.

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٥٣

تصدر اللجنة قراراً مسبباً على وجه السرعة إما بتأييد ورفض قيد المحرر في السجل العيني أو بجواز هذا القيد وذلك تبعاً لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لقيد المحرر في السجل العيني.

ويجب أن يتضمن قرارها مصادرة الكفالة أو ردها للمتظلم إذا وُجِدَ أن تظلمه مبني على أسباب جدية.

ولا يجوز الطعن في قرار اللجنة بأي طريق من طرق الطعن.

مادة ٥٤

إذا صدر قرار اللجنة بقيد المحرر في السجل العيني وجب إجراء ذلك حسب ترتيب قيد الطلب المتعلق به في دفتر العرائض.

وإذ صدر القرار برفض قيد المحرر في السجل وجب التأشير بما يفيد ذلك في دفتر العرائض أمام الطلب المتعلق به ويرد المحرر لصاحب الشأن بعد التأشير عليه بمضمون القرار وتاريخه.

مادة ٥٥

لأمين السجل العيني أن يرفض إجراء القيد إذا لم يستوف الطلب الشروط اللازمة، وعليه أن يذكر أسباب هذا الرفض على الطلب وفي دفتر العرائض وإبلاغها كتابةً للطالب مع تحديد ميعاد أسبوعين له من تاريخ الإرسال لتقديم اعتراضاته على هذا الرفض.

ويصبح قرار الأمين نهائياً إذا مضى الميعاد المذكور دون تقديم الاعتراض.

مادة ٥٦

لمن رُفِضَ اعتراضه أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إرسال قرار الرفض إليه رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة ٢١ من هذا القانون.

وتصدر اللجنة قراراها على وجه السرعة إما بتأييد رفض القيد أو تنفيذ الطلب .

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن.

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٥٧

يتم القيد في السجل العيني بالمطابقة للمستندات المقدمة وبترتيب الطلبات في دفتر العرائض ويؤرخ بنفس تاريخ هذا القيد ويتم بكل عناية وبخط واضح كشط أو محو أو شطب أو تحشير.

التعليق :

صدور عقدي بيع عن عقار واحد . المفاضلة بين المتنازعين على ملكيته . مناطها . الأسبقية في التسجيل .

(الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٧٠ ق- جلسة ٢٠١٢/١/١٠ - س ٦٣ ص ٩٩)

نقل ملكية العقار . لازمه . سبق تقديم البائع مستندات ملكيته للمشترى لإتمام إجراءات التسجيل . ماهيته . التزام بتحقيق غاية . ثبوت إخلال البائع . كفاية امتناعه عن تقديم أحد تلك المستندات. علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٣٣١ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٦/١٢/١٠)

الباب الرابع : مستندات الملكية والشهادات

مادة ٥٨

تُسلَّم لكل مالك صورة من الصحيفة العقارية وتسمى تلك الصورة "سند الملكية" وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار على الشيوع تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع المشتاعين بعد أداء رسم قدره مائة قرش.

مادة ٥٩

تُسلَّم لغير الملاك من ذوي الشأن بناءً على طلبهم شهادة بها البيانات الخاصة بهم في السجل العيني بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٦٠

لا يجوز تسليم صورة ثانية من سند الملكية أو الشهادة إلا في حالة تلف أو ضياع الصورة الأولى، ويكون ذلك بقرار من اللجنة المشار إليها في المادة ٢١، وتعطى الصورة بعد أداء الرسم المقرر.

**** حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢١ من القانون المطروح بمقتضى الحكم الصادر في القضية رقم ١٠ لسنة ٣٥ قضائية دستورية الصادر في ٢٠١٨/٦/٢ والمنشور في الجريدة الرسمية – العدد ٢٢ مكرر ط في ٦-٦-٢٠١٨.**

التعليق :

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط نص المادة ٢٣ من ذات القانون وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن لائحة الإجراءات التى تتبع أمام اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من قانون السجل العينى . مؤداه . عدم جواز تطبيق هذه النصوص من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه . أثره . تغيير فى بيانات السجل العينى من اختصاص القاضى الطبيعى . العمل الإجرائى الصادر من جهة لا ولاية لها يُعد عملاً منعدماً . مؤداه . لا أثر ولا تحصين بفوات الوقت . أثره . جواز الحكم بانعدامه مهما استطالت المدة بين وقوعه وتاريخ الطعن.

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

إدراك الطعن أمام محكمة النقض صدور الحكم بعدم دستورية نص المادتين ٢١ ، ٢٤ من قانون السجل العينى وبسقوط م ٢٣ منه وقرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦ . مؤداه . وجوب إنزال حكم القانون . أثره. انعدام قرار اللجنة القضائية بالسجل العينى وزواله دون المساس بحق الخصوم فى التقاضى واختصاص القضاء العادى بنظر الخلاف حول تغيير بيانات السجل العينى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٤٠٨ لسنة ٨٣ ق – جلسة ٢٠٢٠/١/٢٧)

مادة ٦١

على الأمين أن يعطي شهادة في أي وقت بمطابقة سند الملكية أو الشهادة للسجل العيني وذلك بعد أداء الرسم المقرر.

التعليق :

دعوى صحة التعاقد أو إبطال وفسخ التصرف الوارد على حق من الحقوق العينية في الجهات التي

يسرى عليها نظام السجل العيني . وجوب قيدها في السجل المعد لذلك به وتضمين الطلبات طلباً بإجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة بذلك. م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. مؤداه . عدم اتصال ذلك الإجراء بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو الحق في رفعها . أثره . خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول المنصوص عليه بالمادة ١١٥ مرافعات. اعتباره دفعا شكليا .

(الطعن رقم ١٥٥٠٣ لسنة ٧٨ ق – جلسة ٢٠١٢/٤/٨ – س٦٣ ص٥٧٥)

الدعاوى المتعلقة بحق عينى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها بالسجل العينى. وجوب تضمين الطلبات الواردة بصحيفة الدعوى طلباً إضافياً بإجراء التغيير فى بيانات السجل العينى والتأشير بمضمون تلك الطلبات وتقديم شهادة بذلك . م ٣٢ ق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

طلب المطعون ضده بتقرير حق المرور لأطيانه المحتبسة . خضوع القرية الكائن بها أرض التداعى لأحكام قانون السجل العينى بقرار وزير العدل . عدم تضمن طلبات المطعون ضده الأول طلب إجراء التغيير فى بيانات السجل العينى وخلو الأوراق من شهادة من السجل العينى بمضمون ذلك . رغم تعلق ذلك الإجراء بالنظام العام . مؤداه . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة وخطأ .

(الطعن رقم ١٠١٧٠ لسنة ٨٨ ق ـ جلسة ٢٠١٩/٢/٢٦)

الباب الخامس : أحكام متنوعة

مادة ٦٢

علامات تحديد الوحدات العقارية مملوكة للدولة. فإذا فقدت أية علامة أو أتلفت أو غُيِّر مكانها بمعرفة أحد من غير الموظفين المختصين فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من ثبتت مسئوليته وإلا حصلت تلك المصروفات من واضعي اليد والملاك الذين وضعت العلامة لتحديد وحداتهم وذلك بالتضامن فيما بينهم بالطرق الإدارية.

مادة ٦٣

على الجهات المشرفة على أعمال التنظيم وعلى المحافظات أن تخطر الجهة القائمة على السجل العيني في أول كل شهر برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن وبربط العوائد المستجدة وذلك لكي تقوم الجهة الأخيرة بتطبيق نظام المدن على الوحدات العقارية المنشأة عليها هذه الأبنية عند إدراج أي تصرف يتعلق بها في السجل العيني.

مادة ٦٤

على السلطات المختصة أن تقدم البيانات والأوراق التي تطلبها الجهة القائمة على السجل العيني أو التي يوجب القانون تقديمها والمتعلقة بإجراءات القيد خلال عشرين يوماً من تاريخ طلبها.

الباب السادس : العقوبات

مادة ٦٥

كل من توصل إلى قيد محرر لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقضي بها أي قانون آخر.

ويعاقب على الشروع في هذه الجريمة بنصف العقوبة.

مادة ٦٦

يعاقب على مخالفة أحكام المادتين ٦٣، ٦٤ بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تتجاوز عشرة جنيهات وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات .

ثانياً : المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

للتسجيل طريقتان : أولاهما التسجيل الشخصى بترتيب دفاتر التسجيل طبقاً لأسماء الأشخاص الذين يصدر منهم التصرف . والثانية هي طريقة التسجيل العينى القائم على ترتيب التسجيل وفقاً لمواقع الأعيان ، بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل تبين كافة التصرفات التي ترد عليه .

ويعتبر السجل العينى ثورة في نظام الشهر إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذرى في أنظمة التسجيل القائمة . ومن هنا فإن هذا النظام كان أمنية ينشدها كل مشتغل بالقانون أو بأنظمة التسجيل . وظلت هذه الأمنية تراودهم مدة ستين عاماً منذ انعقدت أول لجنة في سنة ١٩٠٤ لتعديل نظام التسجيل في مصر . وكانت مذكرات اللجان المتعاقبة تزخر بمزايا هذا النظام مناشدة الحكومات المختلفة قبل الثورة العمل على تطبيقه إلى أن قدر له أن يرى النور أخيراً على يد حكومة الثورة بعد هذه الأحقاب الطويلة .

وأهم المزايا التي يحققها مشروع قانون السجل العينى الذى وافق عليه المجلس التنفيذي أمس :

١- تحقيق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار وفق البيانات الثابتة بالسجل . إذ أنه بمجرد إثبات البيان في السجل يصبح هذا البيان ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق بسند الملكية بعد مضى مواعيد الطعن المنصوص عليها في المشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون ذلك أن المشروع يأخذ بمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العينى ، ويمثل هذا المبدأ حجر الزاوية للنظام ومعناه أن كل ما هو مقيد في السجل العينى هو الحقيقة بالنسبة للغير ، وبذلك يصبح من يتعامل مع من قيد كمالك للعقار في حماية من كل دعوى غير ظاهرة في السجل ، مما يقتضى أن يؤشر بالدعاوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعها من القرينة المطلقة التي تستمد من القيد فيه .

٢- حظر التملك بالتقادم – كقاعدة عامة – في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل ، فمن أثبت أسمه في السجل كمالك للعقار يصبح في مأمن تام من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بوضع اليد ، وهو أمر تقتضية طبيعة القوة المطلقة للقيد في السجل . ورعاية لوضع اليد المستقر في ظل القانون القائم ، نص المشروع على طريقة القيد في السجل لأول مرة بالنسبة

لمن تملك العقار فعلاً بوضع اليد قبل العمل به . كما نص على فترة انتقال يحترم خلالها وضع يد من لم يتم مدة التقادم ، وكل ذلك على التفصيل الموضح بالمشروع .

٣- تطبيق مبدأ المشروعية في السجل العينى : ومعناه إجراء المراجعة السابقة لكافة السندات التي يجرى القيد في السجل بمقتضاها حتى لا يقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة فعلاً ، وحتى لا يستفيد من الشهر الإدعاءات المشكوك فيها . ويؤدى ذلك حتماً إلى استقرار الملكية استقراراً تاماً وانعدام المنازعات أمام المحاكم في شأنها مما يخفف العبء عن الأهالى وعن المحاكم بشكل ملموس .

٤- يكفل النظام الجديد تبسيط عملية الشهر وسرعتها والتناسق فيها مع وضوح السجلات وسهولة إحاطة المتعاملين بمضمونها . كذلك يقضى هذاالنظام على المساوئ المترتبة على تشابه الأسماء وييسر تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة سليمة وعادلة .

٥- ضماناً لاستقرار الملكية والحقوق العينية ، نص المشروع على عقوبة جنائية لكل من يتوصل إلى قيد محرر في السجل لسلب عقار مملوك لغيره أو ترتيب حق عينى عليه مع علمه بذلك .

وجدير بالذكر أن نظام السجل العينى لن يطبق دفعة واحدة على كافة أنحاء الجمهورية ، بل سيجرى تطبيقه تباعاً في كل منطقة من المناطق التي يتم مسحها . فكلما تم مسح منطقة من المناطق مساحة حديثة أمكن تطبيق هذا النظام عليها ، وسوف يراعى قبل إجراء القيد الأول في السجل فحص المستندات فحصاً دقيقاً ومناقشة أصحاب الحقوق وإجراء النشر اللازم في الصحف والجهات الرسمية وغيرها من وسائل الإعلام وتمكين ذوى الشأن من إبداء اعتراضاتهم أمام لجنة قضائية ، وبذلك لا يقيد في السجل إلا أصحاب الحق .

وزير العدل

ثالثاً : اللائحة التنفيذية

وزارة العدل

قرار وزير العدل رقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٥

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

بنظام السجل العينى

وزير العدل

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري،

وعلى القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر،

وعلى القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني،

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قرر:

الباب الأول : في إدارة السجل العينى

مادة ١

تنشأ في مصلحة الشهر العقاري والتوثيق إدارة تسمى " إدارة السجل العيني " تختص بما يأتي :

١- إعداد التعليمات اللازمة لتنظيم العمل والنهوض به.

٢- وضع وتنفيذ البرامج الخاصة بتدريب العاملين المنوط بهم تنفيذ نظام السجل العيني.

٣- اتخاذ إجراءات النشر واللصق والإعلام اللازمة لأعمال السجل العيني.

٤- دراسة الصعوبات التي تعترض مكاتب ومأموريات السجل العيني في تنفيذ القانون واتخاذ ما تراه لازما.

٥- دراسة الشكاوى والمنازعات التي تقدم من أصحاب الشأن واتخاذ ما يلزم في شأنها .

**** استبدل بنص البند ٣ من المادة ١ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :**

اتخاذ إجراءات النشر والإعلام اللازمة لأعمال السجل العيني.

الفهرس

بداية الكتاب

مادة ٢

تتولى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياته أعمال السجل العيني طبقا للقانون والقرارات المنفذة له وذلك في الأقسام المساحية التي يصدر قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العيني عليها، وتعتبر بالنسبة إلى هذه الأعمال مكاتب ومأموريات للسجل العيني.

مادة ٣

تتولى مأموريات السجل العيني فحص الطلبات ومراجعة مشروعات المحررات التي تقدم لها من أصحاب الشأن من الناحية القانونية كما تتولى المكاتب الهندسية الملحقة بها فحص هذه الطلبات من الناحية المساحية، وتؤشر المأموريات على المشروعات بالصلاحية للقيد متى كانت مستوفاة وتعيدها إلى مقدميها في حالة وجود نقص فيها لاستيفائها مع بيان أوجه الاستيفاء مرة واحدة .

** أضيف إلى نص المادة رقم ٣ فقرة آخيرة بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ نصها كالآتى :

وتباشر المأموريات أعمالها ورقيا أو رقميا حسب الأحوال.

مادة ٤

الطلبات التي تقدم لمأموريات السجل العيني يجب أن تكون متعلقة بعقارات داخلة في اختصاصها وواقعة في الأقسام المساحية التي صدر قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العيني عليها.

مادة ٥

تقوم مكاتب السجل العيني بما يأتي :

١- إجراء القيد الأول في السجل العيني .

٢- حفظ أصول دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وخرائط المساحة ومحاضر التحقيق في الطبيعة وجميع الوثائق المتعلقة بالقيد الأول .

٣- حفظ أصول صحائف الوحدات العقارية .

٤- تصوير دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وصحائف الوحدات العقارية وموافاة إدارة محفوظات السجل العيني بصور منها .

٥- إعداد الفهارس الشخصية الهجائية المنصوص عليها في المادتين ١٣٠ و١٣١ من هذه اللائحة وموافاة إدارة المحفوظات بصورة منها ومن فهرس كل محافظة وملاحقه .

٦- مراجعة المحررات التي تقدم من أصحاب الشأن تمهيداً لقيدها في السجل .

٧- إثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها .

٨- حفظ المحررات التي يتم القيد أو التأشير بمقتضاها في صحائف السجل .

٩- تسليم صور من صحائف الوحدات العقارية (سندات الملكية) للملاك .

١٠- استخراج الشهادات التي يطلبها ذوو الشأن من واقع صحائف الوحدات العقارية .

** استبدل بنص البند ٨ من المادة ٥ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

حفظ المحررات التي يتم القيد أو التأشير بمقتضاها في صحائف السجل وإعطاء صور من هذه المحررات ومرفقاتها لمن يرغب من ذوى الشأن بعد سداد الرسوم المستحقة .

** استبدل بنص البند ١٠ من المادة ٥ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

استخراج الشهادات التي يطلبها ذوو الشأن من واقع صحائف الوحدات العقارية ، وتباشر المكاتب أعمالها ورقيا أو رقميا حسب الآحوال .

مادة ٦

إذا كانت العقارات المطلوب تغيير البيانات المتعلقة بها واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب إجراء القيد في كل مكتب منها ، ولا يكون للقيد الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

مادة ٧

تقوم إدارة محفوظات السجل العيني على حفظ صور دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية والسجلات العينية والفهارس الشخصية (الهجائية) وملاحقها التي ترسل إليها من مكاتب السجل العيني مع إفراد مكان خاص لمحفوظات كل مكتب ، وترتب هذه المحفوظات وفقا للنظام المقرر لمكاتب السجل العيني.

مادة ٨

لا يجوز للأعضاء الفنيين وسائر العاملين بإدارة ومكاتب ومأموريات السجل العيني مباشرة أي عمل مما يتصل بالسجل العيني يخصهم شخصيا أو من تربطهم به من أصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهرة لغاية الدرجة الرابعة.

مادة ٩

تحدد بقرار من وزير العدل المواعيد التي تقبل خلالها طلبات القيد ، ولا يجوز قبول أي طلب قبل بدء الميعاد المذكور أو بعد انقضائه.

مادة ١٠

على إدارات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والهيئة المصرية العامة للمساحة كل في حدود اختصاصها المعاونة في تنفيذ قانون السجل العيني والقرارات المنفذة له.

الباب الثانى : في القيد الأول

الفصل الأول : في تحديد الأقسام المساحية والنشر واللصق

**استبدل بعنوان الفصل الأول من الباب الثانى بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ العنوان الآتى :

في تحديد الأقسام المساحية والنشر

مادة ١١

يصدر قرار وزير العدل بتحديد الأقسام المساحية التى يسري عليها نظام السجل العيني وفقا للمادة الثانية من مواد إصدار قانون السجل العيني بعد أخذ رأي كل من الهيئة المصرية العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري.

وبعد نشر القرار الوزاري المشار إليه في الفقرة السابقة ، ينشر في الوقائع المصرية وفي صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية واسعة الانتشار مرة كل أسبوعين ولمدة شهرين إعلان يتضمن ما يأتي:

١- تاريخ صدور القرار الوزاري ورقمه وتاريخ عدد الوقائع المصرية الذي نشر فيه ورقمه.

٢- الأقسام المساحية التي حدد القرار الوزاري سريان نظام السجل العيني فيها وتاريخ بدء سريان القانون عليها.

٣- بيان بما ورد في المادة ١٨ من القانون والخاصة بالمحررات التي تتناول نقل حق عيني أو إنشائه أو زواله الثابتة التاريخ قبل ٢٤ مارس سنة ١٩٦٤ تاريخ صدور القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي والجهة التي تقدم إليها والرخصة التي منحها القانون لأصحاب الشأن بتخفيض رسوم الشهر بمقدار ٥٠٪ إذا قدمت هذه المحررات للشهر خلال شهرين من تاريخ صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من القانون. وإلى إمكان إثبات الحقوق التي تضمنتها في صحائف الوحدات العقارية على أساس ما جاء بها .

٤- بيان بما ورد في المادة ١٩ من القانون والخاصة بأحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر وأحوال وضع اليد على عقارات مفرزة بعقود قسمة لم تشهر وجميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتا في محررات مشهرة ، وحق أصحاب الشأن في إثبات اتفاقهم وإتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان في استمارات تسوية تقوم مقام المحررات المشهرة إذا تمت في الميعاد المشار إليه في البند السابق وإلى إمكان قيد الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقا لها كما يشار إلى خفض رسوم الشهر بمقدار ٥٠٪ إذا ثبت أن وضع اليد كان سابقا على صدور القانون بمدة خمس سنوات على الأقل.

ولإدارة السجل العيني أن تنشر هذا الإعلان بوسائل النشر والإعلام الأخرى.

ويرسل هذا الإعلان إلى الوزارات والمصالح والهيئات والمؤسسات العامة ذات الشأن وإلى أمناء وحدات الاتحاد الاشتراكي ورؤساء الجمعيات التعاونية الزراعية ومأموري المراكز والأقسام ورؤساء نقط الشرطة والعمد وأئمة المساجد في الأقسام المساحية التي حددت وذلك لنشره على الجمهور.

** ألغيت الفقرة الأخيرة من المادة ١١ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ .

مادة ١٢

يلصق الإعلان المنصوص عليه في المادة السابقة على أبواب مقار وحدات الاتحاد الاشتراكي والجمعيات التعاونية الزراعية ومراكز وأقسام ونقط الشرطة والعمد ومأموريات الشهر العقاري والتوثيق في كل ناحية من النواحي الإدارية الواقعة في الأقسام المساحية التي حددت وعلى لوحة الإعلانات بالمحاكم الواقع في دوائر اختصاصها الأقسام المساحية المذكورة.

ويظل هذا الإعلان ملصقا إلى نهاية الشهرين المنصوص عليهما في المادة السابقة ، ويتولى رجال الإدارة مراقبة ذلك والمحافظة عليه وإخطار مأمورية الشهر العقاري والتوثيق بأي تلف أو عبث به للصق إعلان آخر.

** ألغيت المادة ١٢ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ .

مادة ١٣

قبل البدء في الأعمال المساحية بمدة لا تقل عن شهر وحتى انتهاء هذه الأعمال في كل قسم مساحي ينشر بالطريقة المنصوص عليها في المادة ١١ إعلان يتضمن ما يلي:

١- الأقسام المساحية التي حددت ليسري عليها نظام السجل العيني.

٢- تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان القانون في الأقسام المساحية المذكورة.

٣- وضع ترتيب زمني للعمل في المناطق التي تشملها الأقسام المساحية وتحديد الوقت الذي تبدأ فيه أعمال المساحة وفحص المستندات في كل منطقة.

٤- دعوة أصحاب الشأن إلى الحضور في المواعيد والأماكن المحددة للإرشاد عن أملاكهم والحقوق الأخرى وتقديم ما لديهم من مستندات تؤيد حقوقهم ، وتنبيههم إلى حقهم في الاعتراض على نتيجة التسوية التي ستتم بمعرفة الجهة المختصة عن طريق شكوى تقدم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ٦٤ من هذه اللائحة.

٥- تنبيه واضعي اليد على الوحدات العقارية أيا كان سبب وضع يدهم إلى ما أوجبه القانون عليهم من تمكين الموظفين المنوط بهم عملية المساحة من القيام بعملية التحديد وإلى أن علامات التحديد مملوكة للدولة وأنها إذا فقدت أو تلفت أو تغير مكانها فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من ثبتت مسئوليته وإلا حصلت من واضعي اليد والملاك الذين وضعت العلامات لتحديد وحداتهم وذلك بالتضامن فيما بينهم بالطرق الإدارية.

ويرسل هذا الإعلان إلى الجهات المنصوص عليها في المادة ١١ كما يجري لصقه على النحو المبين في المادة ١٢ ويبقى اللصق قائما حتى انتهاء الأعمال المساحية.

** ألغيت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ .

مادة ١٤

عند حلول ميعاد سريان القانون في الأقسام المساحية ينشر عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لإطلاع أصحاب الشأن عليها.

وتعد لهذا الغرض خرائط تفصيلية عن مساحة الملكية مبين بها جميع الوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي ورسوماتها ومواقعها وأرقامها.

كما تعد كشوف من صحائف السجل يوضح بها البيانات المتعلقة بملكية الوحدات العقارية وما لها وما عليها من حقوق عينية تبعية أو تكاليف.

وتودع صور من الخرائط والكشوف في مكاتب ومأموريات السجل العيني الواقع في دائرتها القسم المساحي ويرفق بها بيان يتضمن :

١- تاريخ سريان القانون على الأقسام المساحية.

٢- دعوة أصحاب الشأن إلى الإطلاع على البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية في الأماكن الموجودة بها.

٣- تنبيه أصحاب الشأن إلى حقهم في الطعن على الإجراءات والقرارات التي اتخذت وذلك أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون والتي تختص دون غيرها بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بالقانون في القسم المساحي لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني وإلى أن جدول الدعاوى والطلبات سيقفل بعد انتهاء السنة وأنه يجوز لوزير العدل مد المدة لسنة أخرى.

٤- تنبيه أصحاب الشأن إلى أن السجل العيني له قوة إثبات بالنسبة للبيانات الواردة به وإلى أنه لا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت به وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني. وينشر هذا البيان بالطريقة المبينة في المادة ١١ ويرسل إلى الجهات المنصوص عليها فيها كما يجري لصقه على النحو المبين بالمادة ١٢.

** استبدل بنص البند ٤ من المادة ١٤ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

تنبيه أصحاب الشأن إلى أن السجل العينى له قوة إثبات بالنسبة للبيانات الواردة به وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العينى سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العينى .

وينشر هذا البيان بالطريقة المبينة في المادة ١١ .

مادة ١٥

عند حلول سريان القانون في الأقسام المساحية يرسل إخطار بكتاب مسجل بعلم وصول إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية ببيان ما أثبت بأسمائهم في هذه الصحائف من حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من حقوق عينية وتكاليف مع تنبيههم إلى حقهم في الطعن على هذه البيانات على النحو المبين بالمادة السابقة.

** استبدل بنص المادة ١٥ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

عند حلول سريان القانون في الأقسام المساحية يرسل إخطار إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية ببيان ما أثبت بأسمائهم في هذه الصحائف من حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من حقوق عينية وتكاليف مع تنبيههم إلى حقهم في الطعن على هذه البيانات على النحو المبين بالمادة السابقة.

الفصل الثانى : في العقود العرفية وإستمارات التسوية

مادة ١٦

تقدم طلبات شهر المحررات المنصوص عليها في المادة ١٨ من قانون السجل العيني والثابتة التاريخ قبل صدور القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني إلى مأموريات الشهر العقاري المختصة ومعها المستندات المنصوص عليها في المادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري.

مادة ١٧

ترسل المأمورية صور الطلبات المشار إليها في المادة السابقة والمستندات المتعلقة بها إلى الجهة القائمة على إعداد السجل العيني في القسم المساحي بمجرد تقديمها لبحثها من الناحيتين المساحية والقانونية ثم تعاد الأوراق إلى المأمورية مؤشرا عليها بنتيجة البحث.

مادة ١٨

إذا أسفر البحث عن صلاحية المحرر للشهر أشرت المأمورية على الطلب بالقبول كما تؤشر على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر ثم يجرى توثيقه أو التصديق على التوقيعات فيه بعد سداد الرسم المستحق طبقا للمادة ١٨ من قانون السجل العيني.

وبعد شهر المحرر يوافي مكتب الشهر العقاري المختص الجهة القائمة على إعداد السجل العيني بصورة من المحرر لإدراجه بمسودة دفتر مساحة الملكية واعتماده عند إجراء القيد الأول في السجل.

وفي حالة عدم شهر المحرر يقيد الحق الثابت به باسم المالك دون المتصرف إليه بهذا المحرر.

مادة ١٩

إذا قدمت طلبات للشهر بعد مضي الميعاد المشار إليه في المادة ١٨ من قانون السجل العيني وحتى بدء سريان القانون على القسم المساحي فيسري عليها حكم المادتين السابقتين عدا الرسوم فتدفع كاملة.

مادة ٢٠

إذا قدمت استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون السجل العيني في ميعاد الشهرين المنصوص عليه في المادة ١٨ منه وجب على الجهة القائمة على إعداد السجل العيني في القسم المساحي:

(١) التحقق من توافر الشروط التي يتطلبها القانون والقرار الوزاري الصادر ببيان كيفية تحرير الاستمارة.

(٢) بحث أصل الحقوق المدرجة بالاستمارة وتحديد العقارات الموضحة بها مساحيا.

(٣) التحقق من وضع اليد ومدته.

(٤) بحث الحقوق العينية التبعية والتكاليف المحملة بها العقارات محل الاستمارة من واقع المراجع (السجلات) والتحقق من أنها أدرجت جمعيها بالاستمارة وأن أصحابها وافقوا على التسوية.

مادة ٢١

تثبت الجهة القائمة على إعداد السجل في محضر ما قامت به من بحث وما أجرته من معاينات في الطبيعة وأقوال أصحاب الشأن والجيران ورجال السلطة العامة ويوقع عليه ممن سئل ومن العاملين المختصين.

** استبدل بنص المادة ٢١ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

تثبت الجهة القائمة على إعداد السجل في محضر ما قامت به من بحث وما أجرته من معاينات في الطبيعة وأقوال أصحاب الشأن والجيران ويوقع عليه ممن سئل ومن العاملين المختصين ، وللجهة ذاتها أن تستعين بمن تشاء من رجال الأمن في أحوال الضرورة للتأمين والحماية.
ويمكن الاستغناء عن تحقيق وضع اليد لاستمارات التسوية إذا كانت ملكية الصادر منه التصرف موضوع التسوية تستند إلى عقد مشهر.
وفي حالة تملك المتصرف الحالي للعقار محل التعامل عن طريق أحد أجهزة المدن العمرانية الجديدة ولم يقم بشهر عقده فيكتفي بتوقيع ممثل جهاز المدينة على استمارة التسوية بما يفيد الموافقة حتى يمكن قيدها لورود التعامل على ملكية الدولة الخاصة.

مادة ٢٢

إذا تحققت الجهة القائمة على إعداد السجل من توافر الشروط الشكلية والموضوعية وسددت الرسوم المستحقة طبقا للفئة التي تحددها هذه الجهة وتم التصديق على توقيعات ذوي الشأن جميعا قامت استمارات التسوية مقام المحررات المشهرة في إثبات الحقوق بصحائف الوحدات العقارية وفقا لما جاء بها.

الباب الثالث : في إعداد الخرائط والدفاتر وحصر الوحدات العقارية

الفصل الأول : في الأراضى الزراعية

مادة ٢٣

تعد خرائط ودفاتر مساحة الملكية وفقا للقواعد الموضحة بالمواد التالية.

الفهرس
بداية الكتاب

** استبدل بنص المادة ٢٣ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

تعد خرائط ودفاتر مساحة الملكية ورقياً أو رقمياً وفقا للقواعد الموضحة بالمواد التالية.

مادة ٢٤

تقوم الهيئة المصرية العامة للمساحة بإعداد خرائط مساحة الملكية واعتمادها وفقا للأصول الفنية ويحدد مقياس الرسم اللازم للخرائط الأصلية بقرار من الهيئة.

كما تقوم الهيئة المذكورة بإعداد مسودة دفتر مساحة الملكية ودفتر الميزانية وإخطار ذوي الشأن بنتيجة التسوية الواردة في دفتر مساحة الملكية على النموذج المعد لذلك ، وتتولى مراجعة هذا الدفتر واعتماده لجنة تشكل من عضوين قانونيين بمصلحة الشهر العقاري وعضو مساحي من هيئة المساحة ، ويتم اعتماده بعد ذلك من الهيئة.

** استبدل بنص الفقرة الآخيرة من المادة ٢٤ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

وتتولى مراجعة هذا الدفتر واعتماده لجنة تشكل من عضوين قانونيين بمصلحة الشهر العقارى وعضو مساحى من هيئة المساحة ، ويكون لهذه اللجنة تصحيح الأخطاء المادية الواردة في العقود وتسكينها ، على أن يخطر جميع ذوى الشأن بهذا التصحيح بكتاب مسجل بعلم الوصول ، ويعتمد الدفتر المشار إليه من هيئة المساحة .

مادة ٢٥

تقوم هيئة المساحة بوضع شبكة العلامات ورصد هذه العلامات وإسقاطها على الخرائط وفقا للتعليمات الموضوعة لهذا الغرض.

مادة ٢٦

عمليات تحديد الوحدات العقارية ورفع حدودها هي والتفاصيل الطبوغرافية ورسم هذه الحدود على الخرائط الأصلية وتحبيرها ثم ترقيم الوحدات العقارية واستخراج مسطحها يراعى بشأنها الأحكام الواردة فيما بعد.

مادة ٢٧

تحدد الوحدة العقارية حسب التعريف الوارد في القانون بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها.

ويقوم بعملية التحديد المذكورة ووضع العلامات أو خلعها أو نقلها العاملون الفنيون التابعون للهيئة المصرية العامة للمساحة دون غيرهم.

** استبدل بنص المادة ٢٧ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

الوحدة العقارية هي كل عقار له حدود تفصله عن غيره ، وتحدد هذه الوحدة بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها متى تطلب الأمر ذلك.

ويقوم بعملية التحديد المذكورة ووضع العلامات أو خلعها أو نقلها العاملون الفنيون التابعون للهيئة المصرية العامة للمساحة دون غيرهم.

مادة ٢٨

يجب أن تشمل كروكيات الحقل (الغيط) المقاسات اللازمة لتحقيق الأغراض الآتية:

١- تعيين حدود الوحدات العقارية وربطها بالنسبة إلى شبكة العلامات الثابتة بما يمكن من إيجاد مواقع علامات الوحدات العقارية على الطبيعة كلما تطلب الأمر ذلك.

٢- رسم الوحدات على الخرائط الأصلية (تحشية الخرائط).

٣- استخراج مسطحات الوحدات.

مادة ٢٩

يبين على الخرائط الأصلية مواقع العلامات الثابتة والتفاصيل الطبوغرافية والوحدات العقارية ، كما يبين عليها أو على صورة منها جميع التغييرات التي تطرأ على حدود الوحدات العقارية.

مادة ٣٠

يجب أن تزود فرق المساحة بالغيط بالمستندات والمراجع الآتية للاسترشاد بها في أعمال إعداد خرائط مساحة الملكية ودفاترها :

١- مجموعة كاملة من خرائط المساحة السابقة مبين عليها علامات تحديد الحياض وحدود اللوحات التي ستتخذ أساسا لمساحة الملكية .

٢- مجموعة أخرى من الخرائط المذكورة ملون عليها العقارات موضوع المحررات التي تم شهرها (تسجيل – قيد – تأشيرها هامشي) .

٣- ملخص مختصر عن بيانات المحررات المذكورة في الفقرة السابقة (رقم القطعة – المسطح – الحدود وأطوالها – اسم الحوض ورقمه – اسم القرية (الناحية) والمركز – أطراف المحرر – رقم وتاريخ الشهر – بيانات أصل الملكية إن وجدت – نوع المحرر) .

٤- صور من الخرائط والاستمارات الخاصة بالمنافع العامة بجميع أنواعها .

٥- مجموعة من خرائط المساحة السابقة مبين عليها الأملاك الخاصة للدولة وكشف بهذه الأملاك بعد اعتمادها من المحافظة .

٦- كشف التكليف ويستخرج من واقع دفاتر المكلفات .

٧- بيان عن مواقع علامات المناسيب (الروبيرات) بالقرية (الناحية) مبين به أرقامها ومقاساتها .

٨- كشف بأسماء العزب المعتمدة من وزارة الداخلية ويستخرج من المحافظة .

٩- كشف بأسماء الأحواض وأرقامها ومسطحاتها بالمطابقة لما ورد بالدفاتر السابقة للمساحة .

مادة ٣١

الأحواض أو أقسامها هي أصغر الوحدات المالية الثابتة التي يبنى عليها نظام السجلات العينية في الأراضي الزراعية ويقابلها الكتل (البلوكات) أو أقسامها في أراضي المدن.

مادة ٣٢

يكون الأصل في تسمية الأحواض وترقيمها وتعيين حدودها ومسطحاتها بما ورد في خرائط المساحة السابقة ودفاترها وبالأبعاد التي تحويها الخرائط والاستمارات والكروكيات التي اعتمدتها لجان الضرائب العقارية.

مادة ٣٣

تحدد المنافع العامة حسب حالتها في الطبيعة ووفقا للمستندات والخرائط المتعلقة بها.

مادة ٣٤

تحدد المنافع العامة التي بطل استعمالها دون أن تقرر الجهة المشرفة عليها الاستغناء عنها وفقا للمستندات والخرائط المتعلقة بها.

مادة ٣٥

توضع علامات تحديد الوحدات على رؤوسها أو على نقط تحويل الاتجاهات وإذا كان الحد منحنيا فتوضع علامة على كل من بداية ونهاية الانحناء، كما توضع علامة أو أكثر في الوسط حسب الحاجة.

ويجب في جميع الحالات رفع الكسرات الظاهرة التي يمكن رسمها والتي لا يتطلب الأمر وضع علامات عليها.

مادة ٣٦

يراعى بشأن الوحدات العقارية المتاخمة للمنافع العامة أن توضع علامات تحديدها على خط تحديد المنفعة.

مادة ٣٧

الحوائط والأسوار الثابتة المقامة على حدود الوحدات العقارية تعتبر حدودا لهذه الوحدات ولا توضع عليها علامات في الطبيعة وذلك بعد التحقق من أنها مقامة على الحدود الصحيحة.

مادة ٣٨

تستعمل في رفع الوحدات العقارية والتفاصيل الطبوغرافية رسومات تقريبية (كروكيات) غيط ويخصص دفتر أو أكثر لكل حوض ويراعى تحبير جميع البيانات والرسوم الموضحة بهذه الرسومات (الكروكيات) .

مادة ٣٩

يجب أن يبين على كروكي الغيط مواقع العلامات الثابتة وكذلك مواقع علامات تحديد الوحدات العقارية.

مادة ٤٠

عند تحديد الوحدات العقارية يحرر محضر تثبت فيه الأعمال التي تمت وأسماء الملاك أو ممثليهم والملاك المجاورين ورجال السلطة العامة الذين حضروا عملية التحديد مع التوقيع منهم على المحضر.

مادة ٤١

أثناء عملية تحديد الوحدات العقارية تعمل كروكيات يبين عليها في داخل كل وحدة اسم صاحب التكليف ورقم المكلفة واسم المالك وطريق كسب الملكية وبيان المستندات المؤيدة.

مادة ٤٢

في حالة الخلاف بين موقع القطعة بحسب الوارد في المستندات وبين موقع القطعة الموضوع اليد عليها ترفع القطعة على أساس وضع اليد ويمكن التجاوز عن الاختلافات الطفيفة في المسطح والحدود والأطوال بين وضع اليد وبين ما ورد في المستند واحترام وضع اليد متى كان ثابتا وحدوده ثابتة لا نزاع عليها.

مادة ٤٣

تربط علامات تحديد الوحدات العقارية على العلامات الثابتة مع تمييزها على الكروكي وذلك برسم علامات الوحدات داخل دائرة والعلامات الثابتة داخل دائرتين على أن يشمل الكروكي أرقام العلامات الثابتة بجوارها.

مادة ٤٤

تدون أبعاد الوحدات العقارية التي تؤخذ مقاساتها من واقع الخرائط الأصلية على الكروكي الخاص بها بلون خاص يميزه عن الأبعاد المأخوذة من الطبيعة .

مادة ٤٥

يجب رفع جميع التفاصيل من الطبيعة وبيانها على الكروكيات طبقا للإشارات الاصطلاحية المتبعة في تجهيز الخرائط مع بيان الأشجار والنخيل ونوع الأرض وما إذا كانت زراعية أو رملية أو حجرية أو كانت مستنقعا أو تلالا أو غير ذلك .

مادة ٤٦

تراعى القواعد الآتية في تحبير الخرائط الأصلية :

١ – ترسم حدود الوحدات العقارية بخطوط كاملة والتفاصيل الأخرى الداخلية بخطوط مجزأة.

٢ – عند اشتراك حدين أو أكثر من حدود الوحدات المالية (وهي الأحواض والقرى والمراكز والمحافظات) في موقع واحد فيرسم حد الوحدة المالية الأكبر حسب الإشارات الاصطلاحية المتبعة.

مادة ٤٧

ترسم الوحدة العقارية في لوحة واحدة ويمكن الانتفاع بهامش اللوحة لهذا الغرض إلا إذا كانت الوحدة العقارية كبيرة بحيث لا يمكن رسمها في لوحة واحدة ففي هذه الحالة ترسم الوحدة في لوحتين أو أكثر على حسب الأحوال ويرسم الحد الفاصل بين اللوحات بالمداد الأزرق وتعطى الوحدة رقما واحدا يكتب بالمداد الأسود في اللوحة الواقع بها الجزء الأكبر وبالمداد الأزرق في اللوحات الواقع بها باقي الأجزاء .

مادة ٤٨

الأحواض التي تقرر فصلها من قرية وإضافتها إلى قرية أخرى تعطى الأرقام التالية لآخر رقم حوض في القرية التي أضيفت إليها ولا يدخل أي تعديل على أرقام أحواض القرية التي تقرر فصلها منها .

ويتبع ذلك أيضا بالنسبة إلى الأراضي الواقعة خارج الزمام التي يتقرر ضمها إلى زمام قرية أخرى.

مادة ٤٩

ترقم الوحدات العقارية الكائنة بكل حوض أو قسم حوض بأرقام مسلسلة تبدأ برقم واحد ويبدأ الترقيم من الغرب إلى الشرق بالوحدة العقارية الواقعة في الشمال الغربي ويعطى لكل وحدة عقارية رقم خاص سواء وقعت في خريطة واحدة أو أكثر .

مادة ٥٠

يستخرج قبل البدء مباشرة في إعداد دفاتر مساحة الملكية ما يأتي:

(أولا) صورة من واقع دفاتر المكلفات بالمحافظة شاملة آخر حالة عن المسطحات المدرجة بأسماء الممولين وأصحاب التكليف والجرن وسكن القرية وحرم السكن ومنافع الأهالي ومنافع السكن وأملاك الدولة الخاصة والمنافع العامة.

(ثانيا) كشف من واقع الدفاتر المحفوظة بالمحافظة يشمل المسطحات المدرجة بكل نوع من الأنواع الآتية قطعة قطعة وحوضا حوضا:

١- أملاك الدولة الخاصة.

٢- المنافع العامة المدرجة ضمن حياض القرية.

٣- الأطيان المرفوعة ضرائبها أو المربوطة بضرائب مؤقتة.

مادة ٥١

يجهز دفتر مساحة الملكية طبقا للنموذج المعد لذلك على أن يشمل البيانات الآتية :

- اسم الحوض ورقمه .
- رقم اللوحة ومقياسها .
- اسم القرية والمركز والمحافظة .
- رقم الوحدة العقارية ومسطحها ونوع الأطيان .
- الضرائب وأنواعها .
- أسماء أصحاب التكاليف وأسماء الملاك وأسماء الممولين .

- سبب التملك ومستنداته والقيود الواردة على الملكية ومستنداتها .
- أنصبة الشركاء .
- الحقوق التبعية والتكاليف والارتفاقات .
- الملاحظات .

مادة ٥٢

ترتب ترتيبا هجائيا أسماء أصحاب التكاليف المدونة بالمكلفات مع بيان المساحة المثبتة لكل منهم في كل حوض على حدة ويدخل ضمن هذا الترتيب الهجائي أسماء من تثبت لهم من غير هؤلاء ملكية وحدة عقارية أو أكثر.

مادة ٥٣

تزود فرق المساحة المكلفة بإعداد دفاتر مساحة الملكية بالحقل بالمستندات الموضحة بالمادة (٣٠) من هذه اللائحة وبالأوراق الآتية :

١- كشف بأملاك الدولة الخاصة .
٢- بيان الأطيان المرفوعة ضرائبها أو المربوطة بضرائب مؤقتة .
٣- بيان بالأحواض أو أجزائها التي فصلت أو أضيفت إلى القرية .
٤- بيان عن المسطحات التي أضيفت إلى الأجران من أملاك الدولة الخاصة والقرارات المتعلقة بذلك.
٥- خرائط القرية .
٦- كروكيات الرفع .
٧- الكشف الهجائي المبين بالمادة السابقة .

مادة ٥٤

تفحص الملكية والحقوق العينية على الوحدات العقارية في القرية حوضا حوضا بعد إخطار ذوي الشأن ويتم الفحص بتطبيق المستندات المثبتة للحقوق المذكورة على الطبيعة إذا استدعى الحال مع الرجوع إلى خرائط الملكية وما ورد بالمكلفة وما أثبت بكروكيات الرفع ثم تدون أسماء الملاك والمنتفعين بالحقوق في دفتر مساحة الملكية .

مادة ٥٥

يذكر في خانة أسماء الملاك اسم مالك الوحدة العقارية حسب نتيجة التحقيق الذي عمل في الطبيعة والمؤيدة بالمستندات الناقلة للملكية أو المقررة أو الناسخة لها .

مادة ٥٦

يجب بالنسبة للمكلفات المشتركة بين عدة أشخاص تخصيص حصة كل شريك وإدراجها باسمه على الشيوع مع باقي الشركاء استنادا إلى المستندات المقدمة وموافقة الشركاء كتابة في محضر يحرر لهذا الغرض .

مادة ٥٧

في حالة وجود زيادة أو عجز في مساحة الوحدات العقارية المملوكة لشركاء على الشيوع توزع الزيادة أو العجز عليهم بنسبة نصيب كل منهم .

مادة ٥٨

تحفظ الخرائط الأصلية بعد اعتماد دفاتر مساحة الملكية المتعلقة بها بمديرية المساحة المختصة وتستعمل الخريطة المطبوعة كأصل في الأعمال المتعلقة بالسجل العيني .

مادة ٥٩

تقيد في خانة الارتفاقات وملحقات الوحدة العقارية الارتفاقات المقررة للوحدة العقارية أو عليها التي تم شهرها والمستندات المؤيدة لذلك، كما تقيد في هذه الخانة الملحقات كالعزب وآلات الري.

مادة ٦٠

يجهز دفتر ميزانية القرية طبقا للنموذج المعد لذلك على أن يشمل البيانات الآتية :

١- أسماء الملاك مرتبة ترتيبا هجائيا.

٢- أرقام مسطحات الوحدات العقارية التي يملكها كل مالك أو المسطحات الشائعة في هذه الوحدات حوضا حوضا.

٣- الضرائب المفروضة على المالك بأنواعها.

٤- مقدار الزيادة أو العجز بين المسطحات المقيدة باسم المالك في المكلفات وما أثبت باسمه في عملية مساحة الملكية.

ويعول في إعداد دفتر الميزانية على ما أثبت بدفتري الفهرس والمساحة ويراعى الترتيب التصاعدي في أرقام الأحواض والوحدات العقارية.

مادة ٦١

يذكر في خانة رقم المكلفة الرقم المعطى لصاحب التكليف طبقا لمكلفات المحافظة وإذا كان المالك قد أدرج اسمه بدفتر مساحة الملكية نتيجة لتنفيذ محرر لم يسبق تنفيذه بالمكلفات ففي هذه الحالة يذكر رقم المكلفة الذي نقل منه المسطح موضوع هذا المحرر.

مادة ٦٢

يدون في خانة الملاحظات سبب العجز بين أصل التكليف وبين ما أثبتته عملية مساحة الملكية خصوصا في أحوال العجز المتداخل بسكن القرية وأكل النهر وكذلك يبين بهذه الخانة ما ضم إلى الملكية أو استنزل منها بناء على سبب من أسباب نقل الملكية.

مادة ٦٣

يخطر كل من الملاك وأصحاب الحقوق على نموذج خاص ببيان ما أثبت بأسمائهم بدفاتر مساحة الملكية مع التنبيه إلى حقهم في الاعتراض على نتيجة التسوية خلال خمسة عشر يوما تبدأ من تاريخ وصول الإخطار أو تسليمه وذلك بشكوى تقدم إلى مكتب الشهر العقاري ليقوم بإحالتها إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة التالية لفحصها.

مادة ٦٤

تنشأ بقرار من وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق لجنة تسمى لجنة فحص الاعتراضات على تسوية دفتر مساحة الملكية وتشكل من عضوين قانونيين وعضو هندسي ترشحه هيئة المساحة.

وتحقق اللجنة الشكاوى وتجري المعاينات المطلوبة وتحرر محضرا بنتيجة التحقيق ثم تصدر قرارها إما بإبقاء الحالة على ما هي عليه وإما بالتصحيح الواجب إجراؤه مع إخطار أصحاب الشأن بذلك.

وعلى هذه اللجنة أن تتم عملها قبل الميعاد المحدد لبدء سريان نظام السجل العيني في القسم المساحي المشكلة فيه بوقت كاف.

أما الشكاوى التي لا يبت فيها فلأصحاب الشأن الالتجاء بشأنها إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون.

وينفذ قرار اللجنة على الخرائط وفي دفتر مساحة الملكية.

مادة ٦٥

لا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة من سبق له العمل في مسودة دفتر مساحة الملكية، كما لا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٤ من هذه اللائحة من سبق له العمل في مسودة دفتر مساحة الملكية أو في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة.

الفصل الثانى : في المدن

مادة ٦٦

تتكون المدينة من قسم مساحي (مجموعة) أو أكثر يصدر بتحديده قرار من وزير العدل.

وتتكون المجموعة من كتلة (بلوك) أو عدة كتل.

والكتلة عبارة عن وحدة أو عدة وحدات بنائية متاخمة يحيط بها من جميع الجهات منافذ عامة أو وحدات زراعية أو خارج الزمام.

والوحدة العقارية تتحدد وفق التعريف الوارد في القانون.

وتعتبر المنافذ العامة الواقعة ضمن المجموعة وحدات عقارية مستقلة.

** استبدل بنص الفقرة الآخيرة من المادة ٦٦ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦– الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

والوحدة العقارية هي كل عقار له حدود تفصله عن غيره ، وتحدد هذه الوحدة بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها متى تطلب الأمر ذلك.

مادة ٦٧

تعد خريطة أو أكثر لكل مجموعة من مجموعات المدينة يتكون منها مجموعة خرائط المدينة.

مادة ٦٨

يطبق نظام المدن على سكن البلاد التي يصدر في شأنها قرارات وزارية ويكتفى في سكن البلاد الأخرى بتقسيمها إلى مجموعات وكتل دون رفع الوحدات العقارية الواقعة بداخل هذه الكتل.

مادة ٦٩

يزود العاملون المكلفون باعتماد خرائط المدينة بالأوراق الآتية، فضلا عما يقدمه لهم ذوو الشأن من مستندات وخرائط:

(أ) صورة المرسوم أو القرار الجمهوري الصادر بتعيين نطاق المباني الخاضعة للضريبة على العقارات المبنية في المدينة إن وجد وخريطة مبين عليها هذه الحدود.

(ب) بيان مشفوع برسم عن حدود مراكز وأقسام الشرطة والشياخات إن وجدت.

(ج) صورة من دفتر جرد وتقدير الضريبة على العقارات المبنية.

(د) ملخصات عن المحررات المشهرة.

(هـ) تراخيص شخصية صادرة من الهيئة المصرية العامة للمساحة للعاملين المكلفين بعملية الرفع تخولهم دخول الوحدات العقارية .

مادة ٧٠

يستخدم في عملية الرفع في المدن نوعان من الكروكيات الأولى كروكي التحديد والثاني كروكي الرفع.

مادة ٧١

يخصص كروكي التحديد لبيان أطوال الوحدات العقارية والمقاسات اللازمة لاستخراج مسطحاتها فضلا عن بيان أسماء الملاك وأصحاب الحقوق والمستندات المؤيدة لذلك ووصف موجز للوحدات العقارية وحدودها.

مادة ٧٢

يخصص كروكي الرفع لبيان المقاسات اللازمة لرسم الوحدات العقارية.

مادة ٧٣

تحدد فواصل الوحدات العقارية في المدن باستعمال علامات مساحية.

مادة ٧٤

ترسم التفاصيل الداخلية للقطع التي تشملها الوحدة العقارية بخطوط مجزأة.

مادة ٧٥

تعتبر ملكية الحائط الفاصل بين وحدتين عقاريتين متتاخمتين مشتركة في الحالات الآتية:

١ – إذا كانت مستندات الملكية قاطعة في ذلك.

٢ – إذا اتفق ذوو الشأن على ذلك كتابة.

٣ – إذا اتضح ذلك من حالة البناء في الطبيعة.

مادة ٧٦

تحدد الوحدات العقارية في المدن طبقا للمادة ٢٧ من هذه اللائحة.

مادة ٧٧

إذا تعارض مستند الأرض الفضاء مع عرض المنافذ العامة المتاخمة لها يعول على عرض المنفذ العام المعتمد أو الصادر في شأنه مرسوم أو قرار جمهوري.

مادة ٧٨

الوحدات العقارية المبنية والمسورة التي يقع جزء من بنائها أو سورها على المنافع العامة يرسم هذا الجزء على الخرائط بخطوط مجزأة داخل المنطقة المحددة للمنفعة العامة.

مادة ٧٩

ترقم الكتل بكل مجموعة بأرقام مسلسلة وترقم الوحدات العقارية في كل كتلة منها بأرقام مسلسلة أيضا.

مادة ٨٠

تثبت أرقام التنظيم وأرقام دفتر الجرد الخاص بالضريبة على العقارات المبنية المتعلقة بكل وحدة عقارية في دفاتر المساحة كبيان وصفي.

مادة ٨١

يكون لكل مجموعة من المدينة دفتر مساحة طبقا للنموذج المعد لذلك يشمل:

١- رقم الوحدة.
٢- المسطح "ديسمتر مربع."
٣- قيمة الضريبة على العقارات المبنية.
٤- رقم الجرد.
٥- رقم التنظيم.
٦- اسم الشارع.
٧- وصف الوحدة والغرض المستعملة فيه.
٨- رقم المكلفة وسنتها.
٩- اسم صاحب التكليف.
١٠- اسم المالك.
١١- سبب التملك.
١٢- أنصبة الشركاء من الملاك.
١٣- سندات التملك والقيود الواردة على الملكية.
١٤- الحقوق العينية.
١٥- الارتفاقات.
١٦- ملاحظات.

مادة ٨٢

يسري فيما يتعلق بإخطار الملاك وأصحاب الحقوق بما أثبت بأسمائهم في دفاتر مساحة الملكية وطريقة الاعتراض على ذلك أحكام المادتين ٦٣ ، ٦٤ من هذه اللائحة.

الباب الرابع : في إجراءات القيد على وجه العموم

الفصل الأول : طلبات القيد في السجل العينى

مادة ٨٣

تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا عليها من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

** تعديل للمادة ٨٣ بموجب قرار وزير العدل رقم ٨١٧١ لسنة ٢٠٠٩ – الوقائع المصرية العدد ١٩٥ في ٢٠٠٩/٨/٢٢ على الوجه الآتى :

تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا عليها من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

" وفى غير الأحكام النهائية الواجبة القيد إذا كان من شأن الطلب تجزئة الوحدة العقارية يجب أن يوقع عليه جميع ملاك تلك الوحدة " .

" ولا يقبل طلب قيد التصرف في جزء مفرز من وحدة عقارية إلا بعد إفراد صحيفة عقارية لهذا الجزء " .

** استبدل بنص المادة ٨٣ بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠١٥ – الوقائع المصرية العدد ٩١ فى ٢٠١٥/٤/٢١ النص الآتى:

تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعاً عليها من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

ولا يتطلب تصرف أحد الشركاء على الشيوع في نصيبه أو جزء منه محدد ومفرز توقيع باقي الشركاء.

وإذا كان محل التعامل في طلبات قيد الدعاوى وأوراق الإجراءات جزء مفرز من وحدة عقارية وكانت مملوكة لعدة شركاء فيتعين اختصامهم جميعاً في هذه الطلبات .

مادة ٨٤

يجب على من يتسلم الطلب بالمأمورية أن يعطي لمن قدمه إيصالا مبينا فيه رقم قيده في دفتر أسبقية الطلبات وتاريخه والمستندات المرفقة به .

مادة ٨٥

يجب أن يشتمل طلب القيد فضلا عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة على ما يأتي :

١- اسم كل طرف ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته وديانته واسم أبيه وجده لأبيه .

٢- صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم .

٣- رقم الوحدة العقارية ومساحة وحدود القدر موضوع الطلب مع بيان اسم الحوض ورقمه واسم القرية واسم المركز فإن كانت الوحدة من الوحدات البنائية وجب ذكر الكتلة والمجموعة والمدينة الكائنة بها والقسم والشارع والحارة والرقم إن وجد .

٤- موضوع المحرر المراد قيده وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد .

٥- أصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك في العقود والإشهادات وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعي بطلباته وأحكام توثيق الصلح وإثبات ما اتفق عليه الخصوم في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص.

٦- بيان الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية المقررة على الوحدة العقارية.

ويجب أن يرفق بالطلب مشروع المحرر المراد قيده وصحيفة الوحدة العقارية أو شهادة بالقيود

الواردة في السجل عن الوحدة العقارية محل الطلب مرفقا بهما شهادة بمطابقتهما للسجل العيني وكذلك المستندات المؤيدة للبيانات المذكورة في البند ٢ .

مادة ٨٦

يجب أن يشتمل الطلب الخاص بقيد حق الإرث والوصية الواجبة على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبيه وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل الوفاة وأسماء الورثة وألقابهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم وسنهم وديانتهم وجنسياتهم ومحال إقامتهم والبيانات المتعلقة بالعقارات المتروكة عن المورث والحقوق العينية المقررة عليها وأصل ملكية المورث وذلك وفقا لما هو موضح بالفقرات ٣ ، ٥ ، ٦ من المادة السابقة ، ويجب أن يرفق بهذا الطلب الإشهاد الشرعي أو الحكم المثبت لحق الإرث والوصية الواجبة .

مادة ٨٧

تدون الطلبات حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام متتابعة ويبين في هذا الدفتر مراحل العمل في كل طلب .

مادة ٨٨

إذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب وكان مستوفياً للبيانات المقررة أشرت المأمورية على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل.
أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية فعلى المكتب الهندسي مراجعته من الناحية المساحية ومعاينة العقار على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التملك وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء وموافاة المأمورية كتابة بما انتهى إليه في هذا الشأن ، ثم تقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل العيني متى استوفى الطلب البيانات والمستندات المقررة .

** استبدل بنص المادة ٨٨ بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠١٥ – الوقائع المصرية العدد ٩١ في ٢٠١٥/٤/٢١ :

إذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب وكان مستوفياً للبيانات المقررة أشرت المأمورية على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل دون المطالبة بتحرير كشف تحديد مساحي .

أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية فعلى المكتب الهندسي مراجعته من الناحية المساحية ومعاينة العقار على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب وما يتطلبه ذلك من تطبيق المستندات اللازمة لإجراء القيد وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء وموافاة المأمورية كتابة بما انتهى إليه في هذا الشأن (تحرير كشف تحديد مساحي) ثم تقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل العيني متى استوفى الطلب البيانات والمستندات المقررة .

وتستثنى طلبات قيد صحف الدعاوى وأوراق الإجراءات من إجراء التغييرات المشار إليها في المراجع المساحية على أن يتضمن كشف التحديد المساحي البيانات اللازمة لذلك حتى قيد الأحكام النهائية الصادرة فيها وما يستتبعه ذلك من إجراء التغييرات المساحية اللازمة .

مادة ٨٩

على الطالب أن يتقدم لتسلم مشروع المحرر خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه وإلا قامت المأمورية بإرساله إليه في موطنه المبين في الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. ويرسل مشرع المحرر إلى مقدمه فور التأشير عليه إذا طلب ذلك كتابة .

مادة ٩٠

عند اختلاف الرأي بين المكاتب الهندسية والمأمورية يرفع الأمر إلى إدارة السجل العيني لاتخاذ اللازم نحو حسمه .

مادة ٩١

على مقدم الطلب إخطار مأمورية السجل إذا غير موطنه المبين في الطلب وإلا اعتبرت الإخطارات المرسلة إليه في موطنه المذكور كأنها سلمت إليه .

مادة ٩٢

تزود كل مأمورية بصورة من دفتر مساحة الملكية للرجوع إليها عند فحص طلبات القيد .

مادة ٩٣

تزود كل مأمورية بنسخ من الخرائط التي أعدت بمناسبة القيد الأول بالسجل والخاصة بكل قرية أو مدينة واقعة في دائرة اختصاصها ويبين على هذه الخرائط العقارات التي قيدت في شأنها محررات بعد القيد الأول وكذلك العقارات التي قدمت عنها طلبات ولم يتم قيد المحررات المتعلقة بها .

** استبدل بنص المادة ٩٣ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

تزود كل مأمورية بنسخ من الخرائط الورقية أو الرقمية التي أعدت بمناسبة القيد الأول بالسجل والخاصة بكل قرية أو مدينة واقعة في دائرة اختصاصها ، ويبين على هذه الخرائط العقارات التي قيدت في شأنها محررات بعد القيد الأول وكذلك العقارات التي قدمت عنها طلبات ولم يتم قيد المحررات المتعلقة بها .

مادة ٩٤

تؤشر كل من المأمورية والمكتب الهندسي على الخرائط بأرقام وسنوات طلبات القيد في الجزء الذي يتعلق به الطلب وبعد إتمام القيد يؤشر في الخرائط برقم قيد المحرر في دفتر العرائض والسنة التي تم فيها .

ويستعمل في هذين النوعين من التأشير مدادان مختلفا اللون .

مادة ٩٥

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب متعارض في شأن عقار واحد فيتبع في شأنها أحكام المادة ٥٠ وما بعدها من قانون السجل العيني .

ويخصص بالمأمورية دفتر لبيان الطلبات المتعارضة مع بيان واف للخطوات التي اتخذت بشأنها.

مادة ٩٦

تعد لكل وحدة عقارية يقدم بشأنها طلب لمأمورية السجل العيني طبقا للمادة (٨٢) من هذه اللائحة استمارة تغيير تتضمن البيانات الآتية حسب المدون في السجل العيني:

١- رقم الوحدة وموقعها ومسطحها وحدودها ورسم تقريبي (كروكي) يوضح شكلها.

٢- بيان مفصل عن ملكيتها وما يرد عليها من قيود قانونية أو اتفاقية.

٣- الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية المقررة للوحدة وعليها.

٤- جدول يوضح ما قد يطرأ مستقبلا على الوحدة من تصرفات تشملها بالكامل أو تشمل جزءا على الشيوع فيها بناء على الطلبات التي تقدم بشأنها.

٥- جدول يوضح ما آلت إليه الوحدة بسبب تجزئتها بمناسبة الطلبات التي تقدم بشأنها.

٦- جدول يبين كل ما يطرأ على الوحدة من تغييرات بسبب البناء والهدم نتيجة معاينة العقار في الطبيعة .

مادة ٩٧

إذا تناول التصرف محل الطلب جزءا مفرزا من وحدة عقارية فيحدد هذا الجزء بعلامات في الطبيعة لفصله عن باقي الوحدة .

مادة ٩٨

تحرر استمارتا تغيير تخصص إحداهما للجزء محل التصرف والأخرى للجزء الباقي من الوحدة. وتتضمن الاستمارة الأولى التفصيلات المتعلقة بعملية التحديد ومواقع العلامات الجديدة التي وضعت والمقاسات التي تمت لتعيين الجزء محل التصرف كما تتضمن الاستمارة الثانية المقاسات الخاصة بالجزء الباقي من الوحدة .

** أضيف إلى نص المادة ٩٨ من القرار فقرة أخيرة بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ نصها كالأتى :

ومع ذلك يجوز تحرير أكثر من استمارتي تغيير متى وجد ما يستلزم ذلك .

مادة ٩٩

لا يترتب على التصرفات التي من شأنها قيام وحدات عقارية تقل مساحتها عن الحد الأدنى الذي يحدده قرار وزير العدل إنشاء صحف عقارية جديدة لهذه الوحدات .

مادة ١٠٠

يعد دفتر لضبط استمارات التغيير ومراحل العمل بها .

مادة ١٠١

تحفظ استمارات التغيير حسب ترتيب أرقام الوحدات العقارية في كل حوض وكل قرية على حدة، وإذا أدمجت الوحدة العقارية أو جزئت أشر على استمارات التغيير المخصصة لها بما يفيد ذلك مع ذكر أرقام الوحدات العقارية الجديدة التي حلت محل الوحدات المدمجة أو المجزأة وتحفظ استمارات هذه الوحدات .

مادة ١٠٢

يترتب على إدماج الوحدة العقارية أو تجزئتها إلغاء أرقام الوحدات المدمجة أو المجزأة من الخرائط والاستعاضة عنها بأرقام جديدة تالية لأعلى رقم في الحوض أو الكتلة حسب الأحوال وذلك بقدر الوحدات الجديدة بعد إثبات حدودها على الخرائط .

مادة ١٠٣

يقبل التنازل عن طلبات القيد الرضائية أو أسبقياتها بشرط توقيع جميع أطراف التعامل أو من يمثلونهم قانونا أمام رئيس المأمورية بعد التثبت من شخصياتهم وصفاتهم وسلطاتهم.
على أنه بالنسبة للذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية فيجب التصديق على توقيعاتهم على إقرار التنازل .
وبالنسبة لطلبات القيد غير الرضائية فيكتفى بقبول التنازل ممن صدر لصالحهم الطلب على النحو المتقدم ذكره .

مادة ١٠٤

لا تنفذ بصفة نهائية على الخرائط التغييرات المتعلقة بالوحدات العقارية والمترتبة على التصرفات المطلوب قيدها في السجل إلا بعد قيد هذه التصرفات فيه .

** استبدل بنص المادة ١٠٤ بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠١٥ – الوقائع المصرية العدد ٩١ في ٢٠١٥/٤/٢١ :

لا تنفذ بصفة نهائية على الخرائط والمراجع المساحية التغييرات المتعلقة بالوحدات العقارية والمترتبة على التصرفات والأحكام النهائية المطلوب قيدها في السجل إلا بعد قيد أي منهما فيه .

وإذا انقضت المدة القانونية للطلب دون قيد مشروع المحرر الخاص به في السجل العيني فيتعين على المأمورية إخطار المكتب الهندسي للتأشير في الخرائط والمراجع المساحية بإلغاء التغييرات التي أدخلت على الوحدة العقارية بعد التأكد من عدم وجود طلبات أخرى قائمة مقدمة على ذات الوحدة العقارية .

الفصل الثاني : القيد في السجل العينى

مادة ١٠٥

تقدم لمكتب السجل العيني من أحد ذوي الشأن أو من يقوم مقامه المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للقيد بعد توثيقها .

وإذا قدم أكثر من محرر في وقت واحد وكان أحدها مرتبطا بالمحررات الأخرى أو متوقفا على قيدها فيجوز إرجاء القيد حتى يتم قيد تلك المحررات .

مادة ١٠٦

إذا كان مقدم المحرر يقوم مقام غيره وجب التحقق من صفته ومدى سلطته ومطالبته بالمستندات المثبتة لذلك .

وإذا كان المحرر مقدما من موظف عام تنفيذا لحكم قضائي أو قرار إداري وجب التحقق من صفته.

مادة ١٠٧

على مكتب السجل التحقق من أن المحرر المقدم لقيده صادر من صاحب الحق المدون في السجل العيني وفي حدود حقه .

مادة ١٠٨

يعد بكل مكتب للسجل العيني دفتر للعرائض (دفتر اليومية) يكون مرقم الصفحات وموقعا على كل ورقة فيه من الأمين العام أو من يندبه لذلك .

وتقيد بهذا الدفتر المحررات المقدمة للقيد بأرقام متتالية وفق تواريخ وساعات تقديمها.

ويجب عند انتهاء العمل في كل يوم أن يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد في الدفتر بذلك مع التوقيع منه .

مادة ١٠٩

لا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب في الدفتر المنصوص عليه في المادة السابقة.

وإذا اقتضت الضرورة تصحيح خطأ مادي وقع ممن يكون الدفتر في عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من أمين المكتب إذا كشف الخطأ يوم حصوله .

أما إذا كشف الخطأ في ميعاد لاحق وجب اعتماد التصحيح من أمين المكتب على أن يحرر محضر توضح فيه أسباب الخطأ ومناسبة كشفه وتاريخ التصحيح .

مادة ١١٠

يجب على من يتسلم المحرر أن يعطي لمن قدمه إيصالا مبينا فيه رقم وتاريخ قيده في دفتر العرائض وجميع المستندات المرفقة به .

مادة ١١١

المحررات التي تقبل لإجراء القيد في السجل العيني :

(أ) في حالة التراضي : عقد موثق .

(ب) في حالة الإرث والوصية الواجبة : المستندات المثبتة لحق الإرث والوصية الواجبة .

(جـ) في الوصية: محرر الوصية النافذة .

(د) في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار نزع الملكية .

(هـ) في حالة التنفيذ الجبري : حكم مرسي المزاد أو محضر رسو المزاد بالطريق الإداري .

(و) في الأحكام: حكم نهائي .

(ز) في الاختصاص : أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالاختصاص أو حكم المحكمة بذلك بعد صيرورة الأمر أو الحكم نهائياً .

مادة ١١٢

يقوم مكتب السجل العيني بحفظ المحررات التي قيدت بالسجل وفق أرقامها المتتابعة في دفتر العرائض .

الباب الخامس : كيفية إمساك السجل العينى

مادة ١١٣

تخصص صحيفة من السجل العيني لكل وحدة عقارية زراعية أو بنائية وفقا للنموذجين المرافقين. وتثبت في صحيفة السجل عند إجراء القيد الأول الحقوق التي أصبحت نهائية بالنشر عنها وفوات ميعاد الطعن فيها أو التي صدرت بشأنها أحكام نهائية وفقا للمادتين ٢٣، ٢٤ من قانون السجل العيني .

مادة ١١٤

يبين في قسم الصحيفة المخصص لتحديد ذاتية الوحدة رقمها ومسطحها واللوحة المساحية الموجودة بها واسم الحوض ورقمه أو اسم الكتلة (البلوك) ورقمها واسم الشارع واسم القرية أو الشياخة والمركز أو القسم والمحافظة مع رسم كروكي لها يعين شكلها حسب الطبيعة وخرائط الملكية وحدودها والوحدات والتفاصيل الطوبوغرافية الملاصقة والمحيطة بها .

وتؤخذ بيانات المحافظة والمركز أو القسم والقرية أو الشياخة والحوض أو الكتلة (البلوك) والشارع من دفاتر مساحة الملكية وخرائطها ، وتؤخذ بيانات اللوحة المساحية (مقياس الخريطة) و(سنة المساحة) من خرائط مساحة الملكية ، ويؤخذ المسطح من استمارات المسطحات .

مادة ١١٤ مكرراً

المادة ١١٤ مكرراً أضيفت بموجب قرار وزير العدل رقم ٤٤٧٦ لسنة ٢٠١٤ – الوقائع المصرية– العدد ١٥٩ في ٢٠١٤/٧/١٢ وتنص على الآتى :

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالأجزاء المشتركة أسماء الأجزاء المشتركة للمبنى وبوجه خاص المداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز ومسطح كل جزء وحدوده مع رسم كروكي لكل جزء يعين شكله حسب الطبيعة .

مادة ١١٥

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالملكية التصرفات الناقلة للملكية أو المقررة أو المعدلة أو الناسخة لها والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، ويتم القيد بكتابة اسم المالك كاملا طبقا لما هو وارد بالمحرر في خانة "المالكون" ونوع التصرف محل المحرر في خانة "سبب التملك" ورقم وتاريخ قيد المحرر بدفتر العرائض في خانة "سند الملكية " .

فإذا كانت ملكية الوحدة العقارية شائعة بين عدة شركاء أعطي لكل شريك رقم مسلسل يبين اسمه كما يذكر نصيبه في الوحدة عقب الاسم .

مادة ١١٦

يدون في قسم الصحيفة الخاص بالقيود الواردة على حق الملكية شرط منع التصرف وحق الانتفاع وحق الحكر والإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك وإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة والتنازل عن حق الشفعة وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجودا أو صحة أو نفاذا وصحف دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية والديون التي على التركة وكافة القيود القانونية والاتفاقية الأخرى .

** استبدل بنص المادة ١١٦ بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠١٥ – الوقائع المصرية العدد ٩١ في ٢٠١٥/٤/٢١ :

يدون في قسم الصحيفة الخاص بالقيود الواردة على حق الملكية شرط منع التصرف وحق الانتفاع وحق الحكر والإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك وإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة والتنازل عن حق الشفعة وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجودا أو صحة أو نفاذا وصحف الدعاوى المتعلقة بأى حق من الحقوق العينية العقارية كدعاوى صحة التعاقد ودعاوى تثبيت الملكية ودعاوى الاستحقاق والديون التي على التركة وكافة القيود القانونية والاتفاقية الأخرى .

** أضيف إلى نص المادة ١١٦ فقرة أخيرة بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ نصها كالأتى :

على أن يثبت في هذا القسم في جميع الأحوال عبارة نصها: (يرجع في شأن الشروط التعاقدية عموما إلى المحرر سند القيد) .

مادة ١١٧

تقيد حقوق الارتفاق في القسم المخصص لها في صحيفة العقار المخدوم وفي صحيفة العقار الخادم .

مادة ١١٨

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالحقوق التبعية والتكاليف جميع الحقوق العينية العقارية التبعية وما يتعلق بها من تغيير أو تحويل أو شطب ، كما يقيد به بيانات إجراءات التنفيذ العقاري .

مادة ١١٩

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالبيانات الإخبارية كل ما يتعلق بالوحدة من بيانات لم ترد في الأقسام الأخرى وعلى الأخص تلك التي لها صفة الإخبار كملحقات الوحدة وآلات الري وما إليها .

مادة ١٢٠

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالتقديرات كل ما يتعلق بالوحدة من ثمن وضرائب .

مادة ١٢١

إذا تصرف المالك في الوحدة العقارية يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (×) بالمداد الأحمر ثم يكتب على السطر الأبيض التالي مباشرة بالمداد الأسود البيانات المتعلقة بالمالك الجديد حسب التفصيل الموضح بالمادة (١١٤) من هذه اللائحة ، وتؤخذ هذه البيانات من المحرر المثبت للتصرف .

المادة ١٢٢

إذا تصرف الشريك في نصيبه كاملا للغير يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (×) بالمداد الأحمر ويكتب اسم الشريك الجديد بالأسود في نهاية الأسماء مباشرة ويعطي للشريك الجديد الرقم التالي للأرقام المعطاة للشركاء السابقين مع كتابة هذا الرقم بسطا ورقم الشريك المتصرف مقاماً .

المادة ١٢٣

إذا تصرف أحد الشركاء في جزء من نصيبه في الوحدة العقارية أشر بالشطب بجوار اسمه على النحو المبين في المادة السابقة ثم يعاد كتابة اسمه بالمداد الأسود في نهاية الأسماء مباشرة عن الجزء الباقي له على أن يعطى الرقم المسلسل التالي بسطا والرقم الذي كان مقاماً . مع تمييزه بكلمة (باقي) ثم يكتب اسم الشريك الجديد بعد ذلك بالكيفية الموضحة في المادة السابقة .

مادة ١٢٣ مكرراً

** المادة ١٢٣ مكرراً أضيفت بموجب قرار وزير العدل رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠١٥ – الوقائع المصرية العدد ٩١ في ٢٠١٥/٤/٢١ ونصها كالآتى :

إذا تصرف أحد الشركاء في نصيبه كاملاً أو جزءاً منه (محدد ومفرز) في الوحدة العقارية فيتعين على مكتب السجل عند إثبات مضمون المحرر الخاص بهذا التصرف في السجل إلغاء صحيفة السجل المخصصة لهذه الوحدة والاستعاضة عنها بصحف عقارية تخصص إحداها للجزء محل التصرف والأخرى للباقي يسكن بها أسماء باقي الملاك بعد استبعاد القدر محل التصرف .

مادة ١٢٤

يترتب على إدماج الوحدة العقارية في وحدة أخرى أو تجزئتها :

١- إلغاء صحيفة السجل المخصصة للوحدة التي أدمجت أو جزئت والاستعاضة عنها بصحف أخرى بأرقام جديدة للوحدات التي جدت تستقي بياناتها من صحيفة الوحدة الملغاة والمحررات التي ترتب عليها الإدماج أو التجزئة ومن غير ذلك من المراجع .

٢- حفظ صحيفة السجل الملغاة الخاصة بالوحدات القديمة بصفة دائمة بعد التأشير عليها ببيانات الوحدات العقارية الجديدة .

مادة ١٢٥

ينفذ الإدماج أو التجزئة في الطبيعة برفع علامات التحديد أو وضعها بعد إجراء المقاسات وعمل حساب المسطحات وإثباته على استمارات التغيير ثم توقيعه بعد ذلك على خرائط مساحة الملكية بألوان خاصة .

مادة ١٢٦

كل بيان يقيد في صحائف السجل يجب أن يذيل بتوقيع مقروء ممن قيده مع إيضاح التاريخ ويعتمد بالكيفية ذاتها من أمين السجل .

** استبدل بنص المادة ١٢٦ بموجب قرار وزير العدل رقم ١١٢٦٤ لسنة ٢٠١٦ – الوقائع المصرية العدد ٣٠ في ٢٠١٧/٢/٦ النص الآتى :

كل بيان في صحائف السجل يجب أن يزيل بتوقيع مقروء ممن قيده مع إيضاح التاريخ ويعتمد بالكيفية ذاتها من كل من مدير إدارة السجل العيني بالمكتب وأمين السجل .

مادة ١٢٧

لا يجوز إجراء أي تحشير أو كشط أو محو في صحائف السجل العيني مهما كانت الأسباب .

الفهرس

بداية الكتاب

مادة ١٢٨

تثبت بأرقام مسلسلة صحائف السجل في دفتر يعد لضبطها يوضح به أمام كل صحيفة الغرض الذي استعملت من أجله ورقمها المطبوع .

وإذا ألغيت صحيفة بسبب سوء تحريرها أو بسبب تمزيقها أو تشويهها فيجب أن يتم الإلغاء بمعرفة أمين السجل على أن يشار في الدفتر إلى الإلغاء وسببه .

وتحفظ الصحائف الملغاة خمس عشرة سنة يستغنى عنها بعدها .

مادة ١٢٩

تعد مكاتب السجل العيني كشوفا يومية من عدة صور بالقيود والتأشيرات التي تمت في السجل في اليوم السابق وترسل في نهاية كل أسبوع صورة إلى المأموريات المختصة للتأشير بما ورد في مراجعها .

كما ترسل مكاتب السجل صورتين من هذه الكشوف في نهاية كل أسبوع إلى إدارة المحفوظات للتأشير بما ورد بها في صور صحف الوحدات العقارية والفهارس الشخصية الموجودة لديها .

الباب السادس : في الفهارس والاطلاع والشهادات

مادة ١٣٠

يعد بكل مكتب من مكاتب السجل فهرس شخصي هجائي لكل قسم مساحي يكون فيه لكل مالك صحيفة يبين فيها الوحدات التي يملكها في القسم المساحي وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني .

مادة ١٣١

يعد بكل مكتب من مكاتب السجل فهرس شخصي هجائي لكل محافظة يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات التي يملكها في المحافظة وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المقيدة في السجل العيني وترسل نسخة من هذا الفهرس في نهاية كل عام إلى إدارة المحفوظات.

مادة ١٣٢

لكل شخص أن يطلب الاطلاع في مكتب السجل بعد أداء الرسم المقرر على الفهارس الشخصية الهجائية ، ويعد دفتر لقيد طلبات الاطلاع وما تم في شأنها .

مادة ١٣٣

على مكاتب السجل كلما طلب منها ذلك أن تسلم أي شخص شهادة بالقيود الواردة بالسجل عن أي وحدة عقارية أو بيانا يفيد عدم وجود قيود وذلك بعد أداء الرسم المقرر.
وتعد دفاتر لقيد طلبات هذه الشهادات وبيان ما تم في شأنها .

مادة ١٣٤

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في ١١ من جمادى الآخرة سنة ١٣٩٥ هـ (الموافق ٢٢ من يونية سنة ١٩٧٥)
الوقائع المصرية في ١٦ أغسطس سنة ١٩٧٥ – العدد ١٨٩ .

الفهرس

المحتويات ١

المقدمة ٢

أولاً : قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة ٥

القرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى وتعديلاته معلقاً عليه بموجزات أحكام محكمة النقض .

مواد الإصدار

مادة ١ ..... ٥

نطاق سريان القانون

مادة ٢ ..... ٦

تعيين الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام السجل العينى

مادة ٣ ..... ١١

استكمال إعداد السجل العينى للقسم المساحى

مادة ٤ ..... ١٢

إصدار اللائحة التنفيذية

مادة ٥ ..... ١٢

تنفيذ القانون

مادة ٦ ..... ١٢

نشر القانون في الجريدة الرسمية

قانون السجل العينى.....١٣

الباب الأول : أحكام عامة.....١٣

مادة ١.....١٣

ماهية السجل العينى

مادة ٢.....١٨

تولي مصلحة الشهر العقارى أعمال السجل العينى

مادة ٣.....١٩

اختصاص مكاتب السجل العينى

مادة ٤.....٢١

تخصيص سجل عينى لكل قسم مساحى يعينه وزير العدل

مادة ٥.....٢٤

إلحاق فهرس شخصى هجائى بكل سجل

مادة ٦.....٢٥

عدم جواز نقل أصول المحررات والسجلات المتعلقة بالقيد من مكاتب السجل العينى

مادة ٧.....٢٥

خضوع القيد والتأشير بالتصرفات والحقوق لقواعد الرسوم الخاصة بالشهر العقارى

مادة ٨.....٢٦
ما يعتبر من الوحدات العقارية وتنظيم التفاصيل المتعلقة بتعيينها وتعديل بياناتها

مادة ٩.....٢٦
جواز اعتبار منطقة من مناطق السكنى أوغيرها وحدة عقارية

الباب الثاني : في إثبات الحقوق في السجل العينى.....٢٦
الفصل الأول : في القيد الأول.....٢٦
مادة ١٠.....٢٦
حصر الوحدات العقارية وإفراد صحيفة لكل منها تثبت بها الحقوق

مادة ١١.....٢٦
شروط إثبات الحقوق في صحائف السجل

مادة ١٢.....٢٧
مصادر استخلاص بيانات الصحائف

مادة ١٣.....٢٧
شرط إثبات الحقوق على أساس وضع اليد

مادة ١٤.....٢٨
التناقض بين المحررات المشهرة

مادة ١٥.....٢٨

إثبات حدود الوحدة العقارية والملاك المجاورين في الصحيفة

مادة ١٦ ..... ٢٨

وضع العلامات على حدود كل وحدة عقارية

مادة ١٧ ..... ٢٨

تمكين الموظفين المنوط بهم عملية المساحة من القيام بعملية التحديد ووضع العلامات اللازمة لتحديد الوحدات العقارية

مادة ١٨ ..... ٢٩

شرط تخفيض رسوم شهر المحررات المتعلقة بحق عينى التي توفى الموقع عليها وإثباتها

مادة ١٩ ..... ٢٩

حالات وشروط اعتبار استمارات التسوية تقوم مقام المحررات المشهرة وشرط تخفيض رسومها

مادة ٢٠ ..... ٣٠

تنبيه الملاك وأصحاب الحقوق العينية بميعاد سريان القانون في القسم المساحى

الفصل الثاني : في اللجنة القضائية التي تنظر في المنازعات ٣١

مادة ٢١ ..... ٣١

تشكيل اللجنة القضائية في كل قسم مساحى واختصاصها

مادة ٢٢ ..... ٣٢

قفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع أمام اللجنة القضائية

المادة ٢٣.....٣٢
حالات نهائية الأحكام التي تصدرها اللجنة القضائية

مادة ٢٤.....٣٣
استئناف الأحكام الصادرة من اللجنة القضائية

مادة ٢٥.....٣٤
حالة أداء رسوم على الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى اللجنة القضائية

الباب الثالث : القيد في السجل العيني.....٣٥
الفصل الأول : في التصرفات والحقوق الواجب قيدها في السجل.....٣٥
مادة ٢٦.....٣٥
قيد التصرفات الخاصة بالحقوق العينية العقارية الأصلية والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك في السجل العينى

مادة ٢٧.....٤٢
قيد التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية

مادة ٢٨.....٤٨
حالات قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار والمخالصات والحوالات وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك

مادة ٢٩.....٤٩

قيد التصرفات الخاصة بالحقوق العينية العقارية التبعية والأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك والإقرارت بالتنازل

مادة ٣٠ ..... ٥١

قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حق عينى عقاري

مادة ٣١ ..... ٥٣

التأشير بالمحررات المثبتة للديون العادية على المورث في صحف السجل العينى

مادة ٣٢ ..... ٥٣

شروط قبول الدعاوى المتعلقة بحق عينى عقارى أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها

مادة ٣٣ ..... ٧٧

شرط الاستمرار في نظر الدعاوى المتعلقة بحقوق عينية عقارية أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها التي لم يسبق تسجيل صحيفتها

مادة ٣٤ ..... ٨٦

التأشير في السجل العينى بمنطوق الأحكام النهائية

مادة ٣٥ ..... ٨٧

أثر التأشير بالدعاوى في السجل العينى

مادة ٣٦ ..... ٨٧

التأشير بإعلان الرغبة في الآخذ بالشفعة

الفصل الثاني : في التغيير والتصحيح في بيانات السجل.....٨٩

مادة ٣٧.....٨٩

قوة بيانات السجل العينى في الإثبات

مادة ٣٨.....٩٥

الاستثناء من عدم جواز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل العينى

مادة ٣٩.....٩٩

شرط إجراء تغيير في بيانات السجل العينى وكيفية تصحيح الخطأ المادى الوارد فيه

مادة ٤٠.....١٠٢

إخطار أمين السجل بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية

مادة ٤١.....١٠٢

إثبات التغييرات التي تظهر على الطبيعة في السجل وجزاء التخلف عن الإخطار بها

مادة ٤٢.....١٠٢

طلب محو التأشير الوارد في المادتين ٣١ ، ٣٢

مادة ٤٣.....١٠٢

إخطار من تغيرت حقوقه أو زالت

مادة ٤٤.....١٠٣

أثر إلغاء المحو في السجل العينى

مادة ٤٥ ..... ١٠٣
طلب ذوى الشأن بالقيد والتغيير والتصحيح في السجل العينى وشروط ذلك

الفصل الثالث : في إجراءات القيد على وجه العموم..... ١٠٣
مادة ٤٦ ..... ١٠٣
تقديم طلبات القيد إلى مأمورية السجل العينى المختصة

مادة ٤٧ ..... ١٠٤
مشتملات ومرفقات طلبات القيد بالسجل العينى

مادة ٤٨ ..... ١٠٤
ما يعتد به في إثبات أصل الملكية أو الحق العينى

مادة ٤٩ ..... ١٠٥
أثر عدم قيد المحرر في السجل العينى خلال سنة من تاريخ قيد الطلب بالمأمورية

مادة ٥٠ ..... ١٠٦
تقديم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وبحث كل منها وفقاً لأسبقيته

مادة ٥١ ..... ١٠٦
تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بطلب القيد الأسبق

مادة ٥٢ ..... ١٠٦
طلب قيد المحرر في دفتر العرائض وعرضه على اللجنة القضائية

مادة ٥٣ ..... ١٠٨
قرار اللجنة القضائية بتأييد رفض قيد المحرر في السجل العينى أو بجواز القيد

مادة ٥٤ ..... ١٠٨
الإجراءات المترتبة على قرار اللجنة القضائية بقيد المحرر في السجل العينى أو رفض ذلك

مادة ٥٥ ..... ١٠٨
رفض أمين السجل العينى إجراء القيد غير المستوفي الشروط ، والاعتراض على ذلك

مادة ٥٦ ..... ١٠٨
أحقية المرفوض اعتراضه في رفع الأمر إلى اللجنة القضائية

مادة ٥٧ ..... ١٠٩
كيفية إجراء القيد في السجل العينى

الباب الرابع : مستندات الملكية والشهادات..... ١١٠
مادة ٥٨ ..... ١١٠
تسليم المالك صورة من الصحيفة العقارية " سند الملكية "

مادة ٥٩ ..... ١١٠
تسليم شهادة بالبيانات الخاصة بغير الملاك من ذوى الشأن

مادة ٦٠ ..... ١١٠
شروط تسليم صورة ثانية من سند الملكية أو الشهادة

مادة ٦١ ..... ١١١

إعطاء شهادة بمطابقة سند الملكية أو الشهادة للسجل العينى

الباب الخامس : أحكام متنوعة ١١٢

مادة ٦٢ ..... ١١٢

ملكية الدولة لعلامات تحديد الوحدات العقارية والمتحمل لمصاريف إعادة وضعها

مادة ٦٣ ..... ١١٣

إخطار الجهة القائمة على السجل العينى برخص البناء والهدم

مادة ٦٤ ..... ١١٣

تقديم البيانات المطلوبة للسجل العينى

الباب السادس : العقوبات ١١٣

مادة ٦٥ ..... ١١٣

عقوبة سلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عينى عليه

مادة ٦٦ ..... ١١٣

عقوبة مخالفة المادتين ٦٣ ، ٦٤ من قانون السجل العينى

ثانياً : المذكرة الإيضاحية ١١٤

المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى

ثالثاً : اللائحة التنفيذية ١١٦

اللائحة التنفيذية للقرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى وتعديلاتها

الباب الأول : في إدارة السجل العينى..... ١١٦

الباب الثانى : في القيد الأول ١١٩

الفصل الأول : في تحديد الأقسام المساحية والنشر واللصق..... ١١٩

الفصل الثانى : في العقود العرفية وإستمارات التسوية ١٢٤

الباب الثالث : في إعداد الخرائط والدفاتر وحصر الوحدات العقارية ١٢٦

الفصل الأول : في الأراضى الزراعية..... ١٢٦

الفصل الثانى : في المدن..... ١٣٧

الباب الرابع : في إجراءات القيد على وجه العموم..... ١٤١

الفصل الأول : طلبات القيد في السجل العينى..... ١٤١

الفصل الثاني : القيد في السجل العينى..... ١٤٨

الباب الخامس : كيفية إمساك السجل العينى..... ١٥٠

الباب السادس : في الفهارس والاطلاع والشهادات..... ١٥٥

الفهرس..... ١٥٧