

"أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري"

"دراسة تحليلية بين القانونين: رقم ١١٤ لسنة ٩٤٦ ورقم ٩ لسنة ٢٠٢٢"

دكتور

أحمد السيد عبد الحميد إبراهيم الصيفى



## (المخلص)

### "أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري"

#### "دراسة تحليلية بين القانونين: رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ورقم ٩ لسنة ٢٠٢٢"

تشتمل الدراسة على مقدمة ، ومطلبين ، أوضحنا في المقدمة أهمية التكنولوجيا والتحول الرقمي لإجراءات الشهر العقاري، وطرحنا إشكالية البحث والتي تدور حول إذا كان التحول الرقمي هو المقصد والهدف التي تسعى إليه كافة القوانين العقارية، فلماذا هذا التحول الرقمي في إجراءات الشهر العقاري بمصر، لم يؤت بثماره حتى الآن على النحو المأمول، وما هي المشكلات التي تواجه تطبيق هذا التحول الرقمي على الوجه الصحيح، وبيننا خطة الدراسة والتي تتمثل في مطلبين على النحو الآتي بيانه.

أما عن المطلب الأول، فهو بمثابة وصف تفصيلي للقواعد الإجرائية لنظام الشهر الشخصي المصري ودور التكنولوجيا في تلك الإجراءات، وقد اشتمل هذا المطلب على فرعين ، الفرع الأول تناولت فيه دور التحول الرقمي في إجراءات الشهر العقاري في ضوء القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله، وبينت فيه الإجراءات التي كانت متبعة ، وسبب الإزدواج في إجراءات الشهر الشخصي وبقاء هذه الإجراءات على بعض الطلبات حتى بعد تعديل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، ثم تناولت في الفرع الثاني الحديث عن إجراءات الشهر العقاري بعد تعديل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ، ودور التكنولوجيا والتحول الرقمي في تلك الإجراءات.

أما المطلب الثاني، فقد جعلته لدراسة المشكلات العملية الناتجة عن التحول الرقمي لإجراءات الشهر العقاري، وقد اشتمل هذا المطلب أيضا على فرعين، خصص الأول منه لدراسة مشكلات التكامل الإلكتروني والربط الشبكي بين جهات المنظومة، وتحدثت فيه عن مشكلة عدم الربط التكنولوجي بين مأموريات الشهر العقاري والجهات الأخرى، ومشكلة وجوب تقديم طلب الشهر والمستندات المرفقة به ورقيا، وكذا مشكلة عدم استغلال التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري لإنشاء رقم قومي لكل عقار.

وفي الفرع الثاني، سلطت الضوء على المشكلات القانونية والمساحية، وتناولت فيه مشكلة تصحيح الأخطاء المادية، وعدم قبول التطبيق المعمول به بمأموريات الشهر العقاري تصحيح تلك الأخطاء وكذا مشكلة التجزئة والدمج، وعدم تطبيقها على الوجه الصحيح وفق الضوابط القانونية والمساحية للتجزئة والدمج، ثم تناولت مشكلة وجود عقود مشهورة لعقارات خارج الزمام بدون رقم للقطعة محل التعامل ، وعدم قبول البرنامج لإدخال تلك العقود لعدم وجود بيان رقمي يعرف القطع محل التعامل على التطبيق ويميزها عن غيرها، ووضعت حلول واقتراحات لحل تلك الإشكاليات والقضاء عليها.

ثم انتهت هذه الدراسة بخاتمة اشتملت على أهم النتائج والتوصيات.

(Summary)

"The Impact of Digital Transformation on Real Estate Publication  
Procedures in Egyptian Law"

"Analytical study between the two laws: No. 114 of 1946 and No. 9 of  
2022"

The study includes an introduction and two requirements. We clarified in the introduction the importance of technology and the digital transformation of real estate registration procedures, and we raised the research problem, which revolves around whether digital transformation is the destination and goal that all real estate laws seek, so why this digital transformation in real estate registration procedures in Egypt, did not work With its fruits so far as hoped, and what are the problems facing the correct application of this digital transformation, and we explained the study plan, which consists of two requirements as follows.

As for the first requirement, it is a detailed description of the procedural rules for the Egyptian personal registration system and the role of technology in those procedures. In it are the procedures that were followed, and the reason for duplication in the procedures for personal registration and the persistence of these procedures on some applications even after the amendment of Law No. 114 of 1946 by Law No. 9 of 2022. 9 of 2022, and the role of technology and digital transformation in those procedures.

As for the second requirement, I made it to study the practical problems resulting from the digital transformation of the real estate registration procedures, and this requirement also included two branches, the first of which was devoted to studying the problems of electronic integration and networking between the authorities of the system, and I talked in it about the problem of the lack of technological link between the real estate registration errands and the authorities The other problem is that the application for registration and the documents attached to it must be submitted on paper, as well as the problem of not exploiting the

digital transformation of the real estate registration system to establish a national number for each property.

In the second section, I shed light on the legal and cadastral problems, in which I dealt with the problem of correcting material errors, and the non-acceptance of the application in force with the real estate registry missions to correct these errors, as well as the problem of fragmentation and consolidation, and its failure to apply them properly according to the legal and cadastral controls for fragmentation and consolidation, and then dealt with the problem of The presence of well-known contracts for real estate outside the control without a number for the plot subject of dealing, and the program's refusal to enter those contracts due to the lack of a digital statement that defines the plots in place of dealing on the application and distinguishes them from others. Solutions and proposals have been put in place to solve and eliminate these problems.

Then this study ended with a conclusion that included the most important findings and recommendations

## المقدمة

لاشك أن الزكاء الاصطناعي والتحول الرقمي لجميع الجهات الحكومية والأنظمة الإدارية هو دأب الدول المتقدمة، وأن جميع المؤسسات تسعى إلى تقديم الخدمات للعملاء والمتعاملين معها ، بطريقة زكية وبسيطة وآمنة، ولاشك أن الملكية العقارية تمثل جزءا هاما من الثروة القومية فى أى بلد من البلدان، وتلعب دورا أساسيا فى التنمية الشاملة للدول، فبتنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية يمكن التحكم فى الإنماء الإقتصادى والصناعى والإجتماعى للدول، وبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تنظيما دقيقا تزدهر معها الحياة الإجتماعية والإقتصادية. لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية ووضع ضوابط وأسس تنظم التصرفات والحقوق التى ترد عليها، وعملت على أن تقوم بتأدية الخدمات العقارية للمواطنين عن طريق الزكاء الإصطناعي ، ووضعت مجموعة من الإجراءات المحكمة ، لحماية البيانات والملكيات، حتى يتحقق الإستقرار العقارى فى البلاد.

## نطاق وأهمية البحث:

يستمد هذا البحث أهميته من الأهمية التى أولتها التشريعات العقارية المختلفة لنظام الشهر العقارى المصرى، وخاصة القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ الذى يلعب دورا كبيرا وإستراتيجيا فى توفيق الأوضاع بالنسبة للمواطنين الذين يمتلكون عقارات دون وجود عقود مسجلة لهم ، ودون القدرة على ربط العلاقة بينهم وبين المالك بالعقد المسجل، كما قام هذا القانون بتعديل جوهرى ، وأساسى فى إجراءات الشهر العقارى ، من حيث تسييرها وتبسيطها والعمل على أن تكون كافة الإجراءات بطريقة ممكنة ورقمية وآمنة حماية للملكية العقارية واستقرارها، الأمر الذى يؤدى إلى تنامى المشاريع الإستثمارية فى مختلف المجالات

وهذه الأهمية البالغة للشهر العقارى تدعونا إلى تحديد نطاق هذه الدراسة من خلال التفرقة بين إجراءات الشهر العقارى فى ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله، والإجراءات فى ظل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، والوقوف على تلك الإجراءات فى النظام الرقمى الجديد، ووضع أيدينا على المشكلات العملية التى تواجه هذا التحول وتعيق تنفيذه على الوجه المأمول.

## إشكالية البحث:

السؤال المطروح، هل عرف النظام العقاري المصري قبل القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ما يعرف بالتحويل الرقمي، وهل هذا القانون المشار إليه يضمن تحويل إجراءات الشهر العقاري إلى نظام رقمي، وهل ماتم تطبيقه من الناحية العملية يعد تحولاً رقمياً حقيقياً، وما هي المشكلات الواقعية من هذا التحويل.

### منهج وخطة البحث:

لمعالجة الإشكالية المشار إليها أعلاه سوف نتبع المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال نصوص القانونين القديم والجديد والمقارنة بينهما لاستخلاص التيسيرات في الإجراءات والرقمنة والحوسبة لمنظومة الشهر العقاري، التي تضمنها القانون الجديد رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، وعلى هذا فإن الدراسة سوف تنقسم إلى مطلبين:

المطلب الأول: دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري

المطلب الثاني: المشكلات العملية من تحول إجراءات الشهر العقاري إلى نظام تكنولوجي

## المطلب الأول

### دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري

بادئ ذي بدء، لا بد أن نشير إلى، أن إجراءات الشهر العقاري في الوقت الراهن في القانون المصري، وفقاً للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لها نظامين مختلفين، رغم خضوع ذات الإجراءات لذات القانون، وذلك نتيجة التعديلات التي أدخلها القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، حيث أن جميع الطلبات القائمة قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ يطبق عليها القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله، وأن جميع طلبات الشهر التي قدمت بعد نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ يطبق عليها هذا الأخير، لاسيما وأن القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ لم يتناول بالنص على موقف الطلبات التي كانت قائمة قبل نفاذه، ومن ثم لا ينطبق هذا الأخير بأثر رجعي على تلك الطلبات، ويطبق على جميع هذه الطلبات القانون القديم قبل تعديله، وهو ما يدعونا إلى الحديث عن إجراءات الشهر العقاري ودور التكنولوجيا فيها، وفقاً للقانون رقم ١١٤

لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله، وذلك في فرع أول ، ثم نعبه بفرع ثان نتحدث فيه عن دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري وفقا للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ، وذلك على النحو التالي.

### الفرع الأول

#### دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله وعلى الطلبات القائمة عند تعديله

سنتناول في هذا الفرع الحديث عن سبب ازدواج إجراءات الشهر الشخصي في ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ رغم تعديله، وذلك في غصن أول، ثم دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري في القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله، في غصن ثان، وذلك على النحو التالي.

### الغصن الأول

#### سبب الإزدواجية في إجراءات الشهر الشخصي رغم خضوعها لذات القانون

بادئ ذي بدء لابد أن نشير إلى أن إلغاء القانون وإصدار جديد ينظم ذات العلاقات التي كان ينظمها القانون القديم يثير مشكلة تحديد النطاق الزمني لكل من القانون القديم والقانون الجديد؛ أي تحديد الوقت الذي ينتهي فيه تطبيق أحكام القانون القديم، ويبدأ فيه تطبيق القانون الجديد ، ومعلوم انه إذا كانت حياة المركز القانوني تقع بأكملها في ظل قانون واحد فلا تتور مشكلة تنازع القوانين، وعلى ذلك فإن المركز القانوني الذي نشأ ونفذ وبالتالي انقضى في ظل القانون القديم، وقبل العمل بالقانون الجديد، يظل يحكمه القانون القديم، أما القانون الجديد فيظل بعيداً عنه، كذلك إذا نشأ المركز القانوني بعد العمل بالقانون الجديد، فإن هذا القانون هو الذي ينطبق عليه ولا علاقة للقانون القديم به<sup>١</sup>.

وتكمن المشكلة فيما إذا تجزأت حياة المركز القانوني فيقع بعضها في ظل القانون القديم وبعضها الآخر في ظل القانون الجديد وهنا تتور مشكلة تنازع القوانين.

والحقيقة إن هذا التنازع الناشئ بسبب القانون القديم الملغى، والقانون الجديد الذي بدأ تطبيقه، دفع الفقهاء إلى إيجاد حلول من شأنها حلّ هذا التنازع، ولا بُدَّ لحلّه من النظر إلى الموضوع من عدّة زوايا، منها: ضرورة استقرار العلاقات القانونيّة بين أفراد المجتمع، بالإضافة إلى حماية

<sup>١</sup> - د. السيد عيد نايل، المدخل لدراسة القانون ، نظرية القانون، دار النهضة العربية ، سنة ٢٠٢١- ٢٠٢٢ ، ص ٢٣٦



المصلحة العامة، واحترام الحقوق المكتسبة<sup>٢</sup>، وهذه الحلول جميعها تركز بشكل أساسي على النظرية الحديثة، التي تعتمد على التفرقة بين مبادئ من مبادئ تطبيق القانون من حيث الزمان، وهما:

١- المبدأ الأول : وهو ما يعرف بمبدأ الحلول التشريعية.

٢- المبدأ الثاني : وهو ما يعرف بمبدأ عدم سريان القانون بأثر رجعي<sup>٣</sup>.

ومفاد هذين المبدأين، أنه عندما يصدر قانون جديد يغير أو يعدل أو يلغي أحكام بقانون قائم فإنه يتعين أن يأتي القانون الجديد بحلول تشريعية، بأن ينص صراحة فيه على موقف الحالات والمراكز القانونية التي نشأت وكانت قائمة قبل تعديل القانون ، وأن يوضح فيه صراحة وينص على أحكام الفترة الانتقالية من القانون القديم إلى القانون الجديد .

فإذا لم يأت القانون الجديد بما يسمى بالحلول التشريعية فيكون تطبيق القانون الجديد فوراً على الحالات التي تأتي بعد نفاذه دون سريانه بأثر رجعي على الحالات القائمة قبل نفاذه، والتي تظل خاضعة لأحكام القانون القائم قبل تعديله<sup>٤</sup>.

ويقصد بهذا المبدأ أنه في حالة تنازع قانونين متعاقدين زمنياً لحكم ذات الموضوع، فإن القانون الجديد يقتصر على حكم الوقائع التي تحدث بعد نفاذه أما ما حدث منها قبل هذا النفاذ فحكمها القانون القديم، وبعبارة أخرى يقتصر القانون الجديد على حكم الفترة اللاحقة على نفاذه دون أن يكون له تأثير على الفترة السابقة على هذا النفاذ والتي يحكم لها القانون القديم.

من كل ماسبق يتضح أن تطبيق القانون من حيث الزمان يعني أنه بمجرد بدء سريان قاعدة قانونية جديدة مكان قاعدة قانونية أخرى، فإن أحكام القانون الجديد تصبح سارية من يوم نفاذها، ويتم توقّف تطبيق القانون القديم ابتداءً من لحظة إلغائه، وبذلك يظهر كلٌّ من القانون القديم،

<sup>٢</sup> - د. حسن كيرة، المدخل إلى القانون، القانون بوجه عام النظرية العامة للقاعدة القانونية والنظرية العامة للحق، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص ٣٤٠

<sup>٣</sup> - د. السيد محمد السيد عمران، الأسس العامة في القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٢، ص ٩٤

<sup>٤</sup> - د. عبدالمنعم فرج الصدة، أصول القانون ، دار النهضة العربية، بيروت، ص ٢٣٠،  
د. سمير عبدالسيد تناغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف الإسكندرية، ص ٦٧١

والقانون الجديد بشكل مُستقلٍ عن الآخر؛ فكلُّ منهما قد تكوّن في ظلِّه مراكز، ووقائع قانونية مُحَدَّدة، وقد يُؤدّي تطبيقها إلى تشكّل تنازُعٍ حادٍّ بين القانونين<sup>٥</sup>.

وهو ما قضت به محكمة النقض حيث قضت " الأصل سريان القانون بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها لآثارها أو في انقضاءها. المراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد خضوعها للقانون القديم. ما ينشأ ويكتمل خلال فترة تمتد من الزمان. خضوعها للقانون الذي يحكم العناصر والآثار التي تتحقق في ظلّه."<sup>٦</sup>

وفي حكم آخر قضت بأنه " المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه من المبادئ الدستورية المقررة أن أحكام القوانين - بالمعنى الواسع لها - لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، مما مؤداه عدم جواز انسحاب تطبيق القانون الجديد على ما يكون قد انعقد قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين."<sup>٧</sup>

وبتطبيق ما سبق على الطلبات القائمة المقدمة في ظل القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله نجد أن القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ قد خلا من الحلول التشريعية ولم ينص فيه على موقف الطلبات القائمة قبل سريانه ولم يتضمن أحكام الفترة الانتقالية.

وإذا ما خلا القانون الجديد من الحلول التشريعية فيجب تطبيق القاعدة القانونية التي تقضى بعدم رجعية القانون بأثر رجعي، وتظل أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله نافذة على الطلبات القائمة المقدمة قبل سريان القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري.

<sup>٥</sup> - د. عبد المنعم فرج الصدة، أصول القانون، دار النهضة العربية، بيروت، ص ٢٢٠

<sup>٦</sup> - الطعن رقم ١٨١٤ لسنة ٧٤ القضائية، جلسة ٢٤ من مايو سنة ٢٠٠٦، المكتب الفني - أحكام النقض - مدني السنة ٥٧ - ص ٥١٤

<sup>٧</sup> - الطعن رقم ٤٧٢٦ لسنة ٦٢ القضائية، جلسة ٢٣ من مايو سنة ٢٠٠٦، المكتب الفني - أحكام النقض - مدني السنة ٥٧ - ص ٤٩٣

وحيث أن المادة رقم ٢٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله كانت تنص على أنه " يؤدي رسم قدره مئتا قرش عند تقديم الطلب ويعتبر كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنة من تاريخ قيد الطلب وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب"

ومفاد هذا النص أن مدة طلب الشهر سنة واحدة ويجوز أن تمتد إلى سنة أخرى ولصاحب الشأن أن يقدم طلب الامتداد في أي وقت في السنة الأولى بشرط أن يكون ذلك قبل انتهائها بأسبوعين، وإذا ما حدث ذلك يكون لصاحب الشأن سنتين يستطيع أن ينهي خلالهما طلبه ويحافظ فيهما على أسبقيته وتقدمه على جميع الطلبات اللاحقة عليه، وهذا يعني أنه يمكن أن يقدم طلب الامتداد في اليوم التالي للطلب الأصلي ، لأن مدة السنتين تحتسب من تاريخ الطلب الأصلي لا من تاريخ طلب الامتداد.

وبهذا النص تكون الطلبات القائمة التي قدمت في ظلال القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قد اكتسبت مركزا قانونيا لا يمكن اهداره بأى حال من الأحوال ، يتمثل هذا المركز في أحقيته في امتداد طلبه سنة أخرى، وينتهي اجراءات الشهر خلال سنتين من تاريخ تقديم الطلب الأصلي.

وقد يعترض البعض بأن نص المادة رقم ٢٤ من قانون تنظيم الشهر العقاري سالف الذكر نص على ميعاد لا بد من إجراء الإمتداد خلاله ، وهذا ميعاد إجرائي ينطبق بشأنه القانون النافذ وقت طلب الامتداد وحيث أن هذه المادة الغيت في ظل القانون النافذ حاليا وهو القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ فيكون لا مجال للامتداد لأن هذا الإجراء أصبح غير موجود.

\*\*\* وهذا الرأي مردود عليه بأنه لا بد أن نفرق بين الميعاد الإجرائي والحق الموضوعي ، فإن المواعيد الإجرائية أو مواعيد المرافعات تختلف تماما عن مواعيد التقادم، فالمواعيد الإجرائية تتعلق بأعمال إجرائية تتم وفقا لسلطة إجرائية تتصل بخصوصية قضائية أو بسببها، في حين أن مواعيد التقادم تتعلق بالحق في الدعوى، أو بصفة عامة، تتعلق بالحقوق الموضوعية التي تنظمها قواعد القانون الموضوعي.

وحيث أن القانون الموضوعي وهو قانون تنظيم الشهر العقاري أعطى لمن قدم طلبا للشهر الحق الموضوعي في مد هذا الطلب في أي وقت شاء قبل انقضاء السنة بأسبوعين، وأن هذا الميعاد

بفواته يسقط هذا الحق ويتقدم ، فيكون هذا حقا موضوعيا لكونه غير متعلق بعمل إجرائي يتم وفقا لسلطة إجرائية تتصل بخصومة قضائية أو بسببها ، والعبرة هنا بوقت اكتساب الحق أو المركز القانوني لا بوقت طلب هذا الحق ، ف طالما تقدم صاحب الشأن بطلب للشهر وأعطى القانون له الحق في الامتداد وقت سريان هذا النص ، فيجوز المطالبة به في الميعاد القانوني الذي تقرر بهذا النص ولو كانت المطالبة به وقت نفاذ قانون آخر .

وهو ما قضت به محكمة النقض بأن " أحكام القوانين . عدم سريانها إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ما لم ينص فيها على رجعية أثرها بنص خاص . العلاقات القانونية وآثارها . خضوعها لأحكام القانون التي وقعت في ظله ما لم تكن أحكام القانون الجديد متعلقة بالنظام العام . مؤداه . سريانها بأثر فوري على ما يترتب في ظله من تلك الآثار..... المراكز القانونية التي نشأت واكتملت في ظل القانون القديم . خضوعها له من حيث آثارها وانقضاءها . أحكام القانون الجديد . وجوب إعمالها بأثر فوري على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز . العبرة بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به."<sup>٨</sup>

وهذا ما ينطبق على الطلبات القائمة فإن طالب الشهر وفقا للمادة رقم ٢٤ سالفه الذكر قد اكتسب الحق والمركز القانوني في احقيقته في الامتداد من وقت تقديم الطلب الأصلي وله هذا الحق في أي وقت قبل انقضاء السنة المقررة له بأسبوعين ، وبذلك يكون حقه في الامتداد والحفاظ على أسبقيته قد نشأ منذ تقديم الطلب الأصلي ، أما تقديم طلب الامتداد ما هو الا بمثابة مطالبة لهذا المركز القانوني الذي اكتسبه عند تقديم طلبه ، وإذا ما حدث ذلك وقدم طلب الامتداد ترتب عليه امتداد الطلب الأصلي وجوبا بكافة أحكامه الموضوعية والإجرائية والمالية سنة أخرى، ويحتفظ طالب الشهر بتاريخ أسبقية الطلب الأصلي وتقدمه على جميع الطلبات اللاحقة عليه والمقدمة على ذات العقار طوال مدة السنتين .

والقول بغير ذلك يؤدي إلى إهدار الأسبقيات التي من أجلها نشأ الشهر العقاري ، وحرمان صاحب الطلب دون مسوغ قانوني من المركز القانوني الذي اكتسبه بمجرد تقديم أسبقيته وهو الحق في الإمتداد والحفاظ على أسبقيته .

<sup>٨</sup> - الطعن رقم ٤٠٦٨ لسنة ٦٦ القضائية، جلسة ١٩ من مارس سنة ٢٠٠٣ ، أحكام النقض - المكتب الفني - مدني - السنة ٥٤ - الجزء الأول - ص ٥١٣

من أجل ذلك كله وحفاظا على الأسبقيات من السقوط وعدم تفويت الفرصة على المتعاملين من ممارسة حقهم القانوني في امتداد الطلبات الخاصة بهم في المواعيد القانونية المقررة في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله رأيت مصلحة الشهر العقاري أن تتضمن التعليمات التنفيذية تنظيم وبيان حكم الطلبات القائمة قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ونصت على أنه "عند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ولم يقدم بشأنه طلب لاحق نفاذا لأحكام القانون المذكور فيتم السير في هذا الطلب ويشهر وفقا لأحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله وإذا لم يشهر خلال مدة السنة المنصوص عليها في هذا القانون ولم يقدم طلب بمده في المواعيد القانونية ينتهي بمضي المدة ، ولا يجوز تجديده.

وعند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وقدم على ذات العقار طلب لاحق وفقا للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على المأمورية أن تخطر صاحب الطلب السابق بأن يتم إنهاء إجراءات الشهر في مدة أقصاها خمسة عشر يوما وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على أن تبدأ سريان المدة بشأنه من تاريخ استلام الخطاب ، فإذا انتهت المدة ولم يتم إنهاء الشهر رفض طلبه"<sup>٩</sup>

ومفاد هذا النص، انه عند وجود طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ فيطبق عليه أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله أي انه يستفيد بكشف التحديد المساحي الذي أجري له ، وبالمركز القانوني الذي اكتسبه في التقدم على الأعيان الذين تقدموا بطلبات لاحقة له على ذات العقار، وحقه في الامتداد الذي اكتسبه بمجرد تقديم أسبقيته بشرط المطالبة به قبل أن تنتهي السنة بأسبوعين ، أما إذا كان هناك طلب قائم قبل نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وقدم على ذات العقار طلب لاحق بعد نفاذ هذا القانون فهنا أيضا تنطبق عليه أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله ويتم اخطار صاحب الطلب السابق بأن ينهي جميع أوراقه ومستنداته اللازمة لاتمام إجراءات الشهر في مدة أقصاها خمسة عشر يوما لوجود طلب لاحق له مستوفيا لجميع المستندات والا رفض طلبه وذلك وفقا لما تقضي به المادة رقم ٣٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله.

<sup>٩</sup> - راجع المنشور الفني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ الصادر عن الإدارة العامة للبحوث القانونية والفتاوى بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق والتوثيق.

من خلال ما سبق يتضح جليا أن إجراءات الشهر العقاري الشخصي الآن وفقا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يطبق عليها نظامان نظام إجرائي بالنسبة لطلبات التي كانت قائمة عند تعديله ونظام آخر للطلبات التي قدمت بعد تعديله، ويبقى التساؤل عن دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري قبل تعديله والطلبات التي كانت قائمة عند تعديله وما زالت قائمة حتى بعد تعديله وهو ما نوضحه في الغصن الآتي.

### الغصن الثاني

#### دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري وفقا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

كانت إجراءات الشهر العقاري وفقا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بنظام الشهر العقاري قبل تعديله تمر بعدة مراحل ، وكانت تستغرق زمنا طويلا، وبسببها أحجم الكثير من الملاك وأصحاب الحقوق من شهر تصرفاتهم، تجنبنا لهذه الإجراءات الطويلة المعقدة، وبقيت هذه الإجراءات معمول بها حتى بعد نفاذ القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وذلك بالنسبة لطلبات القائمة التي قدمت قبل نفاذ هذا القانون، وذلك للأسباب التي استعرضناها في الغصن السابق.

ونستعرض الإجراءات التي يمر بها طلب الشهر العقاري ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مراحل<sup>١٠</sup> نبينها على النحو التالي:

#### المرحلة الأولى: الإجراءات بمأمورية الشهر ومكتب المساحة:

جاءت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وبينت أن طلبات الشهر تقدم من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية الشهر العقاري التي يقع العقار في دائرة إختصاصها<sup>(١١)</sup>. وبينت المادة رقم ٢٢ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ما يجب أن يتضمنه الطلب، وبعد أن يقدم الطلب ويكون مستوفيا كافة الشروط المنصوص عليها في المادة رقم ٢٢ من القانون يتم تدوين الطلب حسب تاريخ وساعة تقديمه بدفتر يعد لذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام متتابعة ويبين في هذا الدفتر مراحل العمل في كل طلب<sup>(١٢)</sup>.

١٠ - الأستاذ. السيد عبدالوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٤، الجزء الأول، ص ١١٣

(١١) راجع المادة رقم ٧ اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري، المنشورة بالوقائع المصرية العدد ٨٥ بتاريخ

٢٤ أغسطس ١٩٤٦

(١٢) راجع المادة رقم ٢٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

ثم يتم بحث الطلب من ناحية الشكل والموضوع لبيان مدى صحة البيانات والمستندات المقدمة في الطلب، وبعد البحث من المأمورية إذا أسفر أن الطلب لم يكن من شأنه إجراء تغيير في البيانات المساحية للعقار محل الطلب، وكان مستوفيا للبيانات أشرت المأمورية على مشروع المحرر بالقبول<sup>(١٣)</sup>.

أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للعقار محل التعامل فيلزم على المكتب الهندسي المختص مراجعة الطلب من الناحية المساحية ومعاينة العقار على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات الملكية، ويلزم تحديد العقار ووضع العلامات عند الإقتضاء وموافاة المأمورية كتابة بما انتهى إليه المكتب الهندسي التابع للهيئة المصرية العامة للمساحة، ثم تقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالقبول متى استوفى الطلب البيانات والمستندات المقررة<sup>(١٤)</sup>.

وبعد أن يتم اعطاء الطلب مقبول للشهر، تأتي مرحلة أخرى وهي مرحلة المشروع وفي هذه المرحلة يقوم صاحب الشأن باستلام المقبول من المأمورية، لكتابة مشروع محرره من واقع الطلب وبياناته المساحية التي تمت، ثم يقدم المشروع مرة أخرى لمأمورية الشهر، وتقوم المأمورية بقيده بدفتر المشروعات، ويتم مراجعته مرة أخرى، فإذا ما كان مستوفيا أشرت المأمورية بالصلاحيه للشهر<sup>١٥</sup>.

والحقيقة أن ما يحدث على أرض الواقع، من تطويل في الإجراءات، وتعقيد لها، لا يوصف بالعبارات على الأوراق، حيث أن المكتب الهندسي تابع لجهة، وهي الهيئة المصرية العامة للمساحة، ومأمورية الشهر العقاري تابعة لجهة أخرى، وهي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق التابعة لوزارة العدل المصرية، وليس لأحد من الجهتين سلطة على الآخر، وفي حالة الإختلاف بين مكتب المساحة ومأمورية الشهر العقاري من الناحية الفنية، يتم إرسال المكاتبات من هنا وهناك، وكل منهما له تعليماته المصلحية التي يسير عليها، والتي في كثير من الأحيان قد تتضارب، ويكون صاحب الشأن هو الضحية بين المأمورية ومكتب المساحة، وهو الأمر الذي يتناقض مع الهدف من إنشاء مصلحة الشهر العقاري وهو تيسير الإجراءات وتبسيطها ودقتها وتوحيد الجهات القائمة على عملية الشهر.

وواقع الأمر، فبعد أن تنتهي هذه المرحلة ويتردد صاحب الشأن بين مكتب المساحة ومأمورية الشهر العقاري وتنتهي المأمورية من مراجعة الطلب بعد عودته من المساحة وتؤشر

<sup>(١٣)</sup> راجع المنشور الفني رقم ١ لسنة ٢٠١٣ المعدل بالمنشور الفني رقم ١٠ لسنة ٢٠١٧ والذي أجاز السير في

إجراءات الطلب دون عمل معاينة مساحية طالما كان البيان المساحي في الطلب مطابق لبيان سبق شهره

<sup>(١٤)</sup> راجع المادة رقم ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

<sup>١٥</sup> - راجع المادة رقم ٢٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

على الطلب بالقبول ، ويقوم صاحب الشأن بتسلم المقبول، ليحرر مشروعه ، ويقدمه للمأمورية وتقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للشهر تكون قد انتهت هذه المرحلة، لتأتي مرحلة أخرى، وهي مرحلة توثيق أو التصديق على توقيعات مشروع المحرر، الذي اعتمد من المأمورية بالصلاحية للشهر، بأحد مكاتب التوثيق.

#### المرحلة الثانية: إجراءات توثيق المحرر بمكتب التوثيق:

حيث تقضى المادة رقم ٣٣ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري بأنه "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 موسى عليه بعلم الوصول ويرسل مشروع المحرر إلى مقدمه فور التأشير عليه إذا طلب ذلك كتابة".

وفى هذه المرحلة يتعين على صاحب الشأن بعد استلام مشروع المحرر من المأمورية التوجه إلى مكتب التوثيق حتى يتم توثيق أو التصديق على التوقيعات بمشروع المحرر بحسب الأحوال على يد الموثق حتى يمكن تقديمه إلى مكتب الشهر الرئيسي.

حيث أنه لا تقدم المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر إلى مكتب الشهر العقاري المختص إلا بعد توثيقها أو التصديق على التوقيعات بحسب الأحوال<sup>(١٦)</sup>. وبعد أن تنتهي مرحلة توثيق المحرر تأتي المرحلة النهائية التي يتم فيها الشهر بمكتب الشهر العقاري.

#### المرحلة الثالثة: إجراءات الشهر بمكتب الشهر العقاري:

فبعد أن يتم التأشير على المشروع بالصلاحية للشهر من مأمورية الشهر المختصة، ويتم توثيق المحرر بمكاتب التوثيق، يتم تقديم المحرر بمكتب الشهر العقاري الرئيسي بالمحافظة الواقع في دائرتها العقار<sup>١٧</sup>، بقسم المراجعة الفنية بالمكتب الرئيس<sup>١٨</sup>.

وعند تقديم المحرر لمكتب الشهر العقاري يتم قيد المحرر والقوائم بدفتر الأسبقية والحركة حسب تاريخ وساعة تقديمه بمكتب الشهر ورقما مسلسلا<sup>(١٩)</sup>. ويجب على من يتسلم المحرر أن يعطى لمن قدمه إيصالا مبينا فيه رقم وتاريخ قيده في الدفتر وجميع المستندات المرفقة به<sup>(٢٠)</sup>.

(١٦) راجع المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

١٧ - راجع المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

١٨ - الأستاذ السيد عبدالوهاب عرفة، مرجع سابق، ص ٢٢٣

(١٩) راجع المادة رقم ١٦ وما بعدها من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري

(٢٠) راجع المادة رقم رقم ٢٠ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري



والجدير بالذكر، أن ما تم في مرحلة الطلب بمأمورية الشهر العقاري المختصة من مراجعة وتدقيق للمستندات وموضوع الحق وشكله، هو نفسه الذي يتم أيضا بمكتب الشهر العقاري الرئيسي، حيث يرفق بالمحرر جميع المستندات المقدمه في المأمورية ومكاتب التوثيق ويتم فحصها وتدقيقها مرة أخرى فإذا كانت مستوفية الشروط والشكل القانوني يتم الشهر. والجدير بالذكر، أننا في هذه المرحلة لا نستطيع أن نقول بأن التكنولوجيا ليس لها دور في هذه الإجراءات ، لاسيما وأن مصلحة الشهر قامت عام ٢٠١٧ بإدخال التكنولوجيا عن طريق تطبيق إلكتروني، وتم العمل به بشكل تجريبي في ثلاث مأموريات وهي مأمورية شهر عقاري مدينة نصر ومأمورية شهر عقاري النزهة التابعين لمكتب شمال القاهرة، ومأمورية شهر عقاري بورسعيد، التابعة لمكتب بورسعيد، من خلال هذا التطبيق تم ميكنة هذه المأموريات ، إلا أن هذه الميكنة لم تكن بديلا عن الإجراءات الورقية ، فكان لزاما تقديم الطلب ومشروع المحرر ورقيا ويتم كتابته مرة أخرى على البرنامج وكذا البحث الهندسي ، وتم ميكنة هذه المأموريات فقط دن مكاتب المساحة ولا مكاتب الشهر العقاري الرئيسية التي يتم فيها الشهر.

وبذلك لانستطيع أن نطلق على هذا التطبيق التكنولوجي، سوى أنه كان المحاولة الأولى وإظهار رغبة وزارة العدل نحو إيجاد دور للتكنولوجيا والتحول الرقمي في إجراءات الشهر العقاري ، وهو ما تم فعله في إجراءات الشهر العقاري بعد التعديل التشريعي الذي أدخله القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على النحو الذي سنوضحه تفصيلا في الفرع التالي.

## الفرع الثاني

**دور التكنولوجيا في إجراءات الشهر العقاري في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦**

**بعد تعديله بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢**

أتى القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديلات جوهرية على القانون رقم ١١٤ لسنة ٢٠٢٢ نذكر منها ما يعنينا في بحثنا وهو التحول الرقمي لإجراءات الشهر العقاري ، وإلغاء مرحلة المقبول ومرحلة التوثيق أو التصديق بحسب الأحوال للمشروعات بمكاتب التوثيق، وأصبح صاحب الشأن بمجرد تقديم طلبه لمأمورية الشهر لا يتردد على الشهر العقاري إلا عند التوقيع على مشروع المحرر واستلام محرره المشهر، لذا سنتناول في هذا الفرع إجراءات الشهر العقاري في ضوء

القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ في غصن أول ثم بيان دور التكنولوجيا والتحول الرقمي لهذه الإجراءات في غصن ثان وذلك على النحو التالي.

## الغصن الأول

### إجراءات الشهر العقاري في ضوء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

بإدخال القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢<sup>٢١</sup> تغيرت إجراءات الشهر العقاري بشكل تام وأصبح عملية الشهر عبارة عن مدخلات في التطبيق، تتمثل في طلب الشهر والمستندات المرفقة به، يقابلها مخرجات وهو العقد المشهر، بحيث يتم تقديم طلب الشهر على النموذج المعد لذلك مرفقا به كافة المستندات اللازمة للشهر، ونتيجة ذلك إما رفض الطلب أو شهره<sup>٢٢</sup>، وبذلك يمكن تقسيم مراحل الطلب في ضوء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ على النحو الآتي.

٢١- صدر القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، ونشر بالجريدة الرسمية، العدد ٩ مكرر (أ) في ٦ مارس ٢٠٢٢، وجاءت المادة الأولى من هذا القانون وتناولت تعديل المواد أرقام ( ٩ / فقرتين رابعة وسادسة و ٢١ و ٢٢ و ٢٣ مكررا، و ٢٨ و ٣٣ و ٣٥ و ٣٦ مكررا و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥٧ ) من القانون المشار إليه. وجاءت المادة الثانية من هذا القانون بإضافة مادتين جديدتان برقمي ١٠ مكررا و ٢٢ مكررا، وجاءت المادة الثالثة منه وقضت بإلغاء المواد أرقام ( ٩ / فقرة خامسة و ٢٤ و ٢٦ و ٣٤ ) الواردة بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار إليه.

٢٢ - والجدير بالذكر أن مسألة تطوير وتعديل القوانين العقارية بما يتماشى مع الواقع والتطور هو ما قامت به الدول المتقدمة في التسجيل العقاري، ففي فرنسا بعد قصور قانون ٢٣ مارس ١٨٥٥ من تحقيق أهداف الشهر العقاري المأمولة وبعد الحرب العالمية الثانية فكانت فرنسا في حاجة شديدة إلى وضع نظام كامل للشهر العقاري يحقق الثقة الكاملة والأمن والضمان العقاري، وتم إصدار المرسومين ٤ يناير و ١٤ أكتوبر لسنة ١٩٥٥ واللذين يشكلان وبحق الشكل الإيجابي للشهر العقاري، والذي تم تطبيقه بما يتلائم مع قواعد القانون العام الفرنسي.

((Dima El RAJAB , L'opposabilité des droits contractuels. Étude de droit comparé français et libanais , Université Panthéon-Assas , école doctorale de droit privé , Thèse de doctorat en droit privé soutenue le 19 décembre 2013 , p 164))

وفي هذه المرحلة صدر المرسوم رقم ٢٢-٥٥ الصادر بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥ المتعلق بإصلاح الشهر العقاري، واتبع بالمرسوم التنفيذي له رقم ١٣٥٠-٥٥ الصادر بتاريخ ١٤ أكتوبر ١٩٥٥، ويعتبر هذان القانونان نقطة تحول فرنسا من نظام الشهر الشخصي البحث إلى نظام الشهر المختلط الذي يجمع بين الشهر الشخصي والعيني، وأدخل القانونان إصلاحات جوهرية في عملية الشهر ووسعا من نطاق المحررات واجبة الشهر لتشمل جميع الأعمال المنشئة والمقررة والمزيلة لأي حق من الحقوق العينية العقارية

((Alain fuornier , publicite fonciere , dalloz , 2017, no 40 ,p14))

حيث أدخل هذا القانون نظام السجل العيني بطريقة سلسلة وغير مكلفة وذلك بإنشاء ما يسمى الملف العقاري، والذي من خلال هذا الملف نستطيع الوقوف على الحالة القانونية والمادية التي حدثت في هذا العقار، وهو الأمر الذي جعل الفقه الفرنسي يقر بانتقال فرنسا من نظام الشهر الشخصي البحث إلى نظام مختلط يجمع بين نظام الشهر الشخصي والعيني

((Stephane piedelievre , traite de droit civil , la publicite fonciere , L.G.D.J , 2000, p12

وتجدر الإشارة إلى، أنه رغم هذا التطور الذي أدخله القانون رقم ٢٢-٥٥ الصادر بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥ والذي ما زال معمولاً به حتى الآن في عموم فرنسا، إلا أنه ما زال الفقه الفرنسي ينادى بإصلاح وتطور لنظام الشهر ليواكب الدول المتقدمة في هذا المجال حتى يحقق الأهداف المرجوة من الشهر العقاري، الأمر الذي دعى المشرع الفرنسي بإدخال تعديلات مستمرة على هذا القانون فتم تعديله بالمرسوم رقم ٨٩-٥٩ الصادر في ٧ يناير ١٩٥٩ والمرسوم رقم ١٣٨٨-٨٥ الصادر في ٢٧ ديسمبر ١٩٨٥ والمرسوم رقم ٥١٦-٩٨ الصادر بتاريخ ٢٣ يونيو ١٩٩٨ والمرسوم رقم ٢٠٠٠-٩١٤ الصادر بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٠ والمرسوم رقم ٢٠١٠-٦٣٨ الصادر بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠١٠ حتى آخر مرسوم رقم ٢٠١٦-١٣١ الصادر بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ كل هذه التعديلات محاولة من المشرع الفرنسي لتوسيع عملية الشهر لتشمل كافة المحررات ويطور ما جاء به قانون إصلاح الشهر العقاري لتتحقق الأهداف المرجوة من الشهر العقاري

((Philippe simler et philippe delebecque , les sûretés la publicite fonciere , 4 ed , dalloz , 2004, cit p (673))

وكذلك راجع:

((Alain fuornier ,op , no 58,59 , p 19))

وكذلك راجع:

## أولاً: مرحلة مأمورية الشهر العقاري:

وفي هذه المرحلة يقوم صاحب الشأن بتقديم طلبه إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة التي يقع في دائرتها العقار، على إحدى النماذج التي يجب أن يقدم عليها طلب الشهر مرفقا به كافة المستندات الواردة على النموذج، ويعد من أهم ما جاءت به هذه التعديلات، توحيد نماذج الطلبات، وتوحيد المستندات التي يجب أن تقدم رفق كل نموذج.

حيث أن المادة رقم ٢١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار إليه قبل تعديله كانت تقضي بأن يقدم طلب الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرتها على النموذج المجاني، الذي يصدر بقرار من وزير العدل ويجوز تقديم الطلب على غير هذا النموذج.

فأصاب التعديل هذه المادة، وأوجب المشرع أن تقدم طلبات الشهر العقاري على النموذج الذي يصدر به قرار وزير العدل، ولا يقبل الطلب في حالة ما إذا قدم على غير هذا النموذج، وقد صدر بالفعل قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بالنماذج التي يجب أن يقدم عليها طلبات الشهر، ومبين على كل نموذج المستندات التي يجب أن تقدم معه، ولا يقبل الطلب إلا بإرفاق كافة المستندات<sup>٢٣</sup>.

كما جاءت هذه المادة وأحدثت نقلة نوعية وأجازت أن يقدم الطلب إلكترونيا على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفور تقديم الطلب ومستنداته، تقوم المأمورية بإعطاء صاحب الشأن رقم وارد، ثم تقوم المأمورية ببحث الطلب شكلا خلال ٢٤ ساعة من تاريخ ورود الطلب، فإذا كان الطلب مستوفيا من الناحية الشكلية، بأن كان نموذج الطلب شمل جميع البيانات الواردة به، من رقم القطعة والناحية، ووصف التعامل، والأطراف، وتم تقديم كافة المستندات الواردة به، يتم قيد الطلب بدفتر الأسبقيات وتحسب أسبقية الطلب من تاريخ وروده<sup>٢٤</sup>، وبعد أن تقوم المأمورية بقيد الطلب يتم بحثه موضوعا ثم تقوم المأمورية بإصدار قرار بصلاحيته الطلب للشهراً أو برفضه خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما.

((Stephane piedelievre , hypothec , dalloz , 2019 , no 7 , p 9

<sup>٢٣</sup> - د. جمال يقوت عبداللطيف، طرق الشهر العقاري الاستثنائية في القانون المصري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة بني سويف، عام ٢٠٢٢ / ٢٠٢٣

<sup>٢٤</sup> - راجع المادة رقم ٧ مكررا من قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون

وتجدر الإشارة إلى أن مدة الطلب وفقا لما تقضي به المادة رقم ٢٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله سنة كاملة، ويجوز أن تمتد إلى سنة أخرى، إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالامتداد، وأدى عنه الرسم المطلوب.<sup>٢٥</sup>

فجاءت التعديلات التشريعية وألغت هذه المادة<sup>٢٦</sup> ووضعت حدا زمنيا لا بد أن يصدر فيه قرارا بشهر التصرف أو برفضه وهو سبعة وثلاثين يوما من تاريخ ورود الطلب ، منها سبعة أيام لمراجعة الطلب بالمكتب، وحال تجاوز هذه المدة تتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة ضد المتسبب.<sup>٢٧</sup>

والجدير بالذكر، أن هذه المدة تعد مدة تنظيمية وليست إجرائية، بمعنى أنها مدة صدور قرار من المأمورية والمكتب بالرفض أو الشهر، فإذا ما كان هناك نص قانوني أو تعليمات مصلحية توجب على المأمورية أن تخاطب جهة معينة من أجهزة الدولة لاستيفاء بيان ما أو الحصول على الموافقات اللازمة لإتمام الشهر مثل الحالات التي تقتضي العرض على ( رئاسة الجمهورية - رئاسة الوزراء - الأمانة العامة لوزارة الدفاع - جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء - مكتب شؤون تملك غير المصريين) فعلى المأمورية أن تنتظر لحين رد هذه الجهة حتى بعد انقضاء مدة سبعة وثلاثين يوما وفور رد هذه الجهة يتم استكمال إجراءات الشهر.<sup>٢٨</sup>

وهذا يعد إنصافا وحماية لصاحب الشأن، فإنه غير معني بمخاطبة هذه الجهات، والمأمورية هي المختصة بمخاطبتها، فإذا ما تم مخاطبتها وتأخر الرد عن الموعد المحدد للشهر ، فلا يضار صاحب الشأن ، ويتم استكمال الإجراءات فور ورود الرد ، باعتبار أن هذه المدة مدة تنظيمية ، يترتب على عدم صدور قرار نهائي فيها بالجزاء التأديبي للموظف المتسبب في التأخير، وليس باعتبار الطلب كأن لم يكن.

وبعد بحث المأمورية من الناحية الشكلية والموضوعية وإصدارها قرار بصلاحيه الطلب للشهر، تقوم المأمورية بتوثيق أو التصديق على توقيعات المحرر داخل المأمورية ، حيث أن التعديل التشريعي

<sup>٢٥</sup> - راجع المادة رقم ٢٤ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري قبل تعديله

<sup>٢٦</sup> - راجع المادة الثالثة من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ سابق الإشارة إليه

<sup>٢٧</sup> - راجع المادة رقم ٣٢ مكررا من قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المشار إليها

<sup>٢٨</sup> - راجع المادة رقم ١٨ من المنشور الفني رقم ١٩ بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢ الصادر عن الإدارة العامة للبحوث القانونية والفتاوى بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

أتاح للمأمورية التي أصدرت مشروع المحرر، أن تصدق علي توقعات أطرافه أو توثقه بحسب الأحوال ، فبعد أن يتم مراجعة المشروع بالمأمورية والتأشير عليه بالصلاحية للشهر، يتم إخطار أصحاب الشأن للحضور بذات المأمورية وتقوم المأمورية بتوثيق المحرر أو التصديق عليه حسب الأحوال ، ثم تقوم بإرساله للمكتب لإتمام الشهر في ذات اليوم أو اليوم التالي على الأكثر<sup>٢٩</sup>.

وهذا الأمر يعد نقلة نوعية في إجراءات الشهر، فإن مسألة استلام صاحب الشأن لمشروع المحرر، وتردده بين المأمورية، ومكتب التوثيق، ومكتب الشهر الرئيسي ، أمر في غاية الخطورة، ويعرض هذا المشروع للتلاعب فيه، الأمر الذي رأي المشرع أن تتم هذه العملية داخل المأمورية دون أي تدخل من صاحب الشأن، وأن تقوم المأمورية بإنهاء كافة الإجراءات اللازمة داخل المأمورية، وتقوم هي بعد التوقيع عليه بإرساله لمكتب الشهر الرئيسي حتى يتم الشهر، ويكون دور صاحب الشأن هنا استلام المحرر بعد شهره فقط.

#### ثانيا: مرحلة شهر المحرر بالمكتب:

وفي هذه المرحلة بعد صلاحية المحرر للشهر، والتوقيع عليه من أصحاب العلاقة داخل المأمورية، تقوم المأمورية بإرسال هذا الطلب بكافة مرفقاته إلى المكتب الرئيسي، عن طريق الربط الإلكتروني بينهما، ويتم إرسال المحرر أيضا ورقيا عن طريق مندوب من قبل المأمورية، ويقوم المكتب خلال سبعة أيام من تاريخ وصوله إليه، بمراجعة ما تم من إجراءات وشهر الطلب.

والملاحظ هنا أن مرحلة المقبول للشهر، التي كانت موجودة قبل التعديل التشريعي، تم إلغاؤها بموجب هذا التعديل، ومرحلة التوثيق بمكاتب التوثيق، تم دمجها بمرحلة المأمورية، وأصبح التصديق على مشروع المحرر داخل المأمورية، ومرحلة إرسال الطلب لمكتب المساحة المختص تم إلغاؤها، وأصبحت العملية المساحية تتم بأكملها في مرحلة سابقة على تقديم الطلب بالمأمورية، بحيث أصبح الرفع المساحي الرقمي مستندا من المستندات التي يجب أن تقدم مع نموذج الطلب، ولا يقبل الطلب إلا به، وكافة المستندات الواردة بالنموذج، وأصبح الرفع المساحي لا بد أن يقدم رقميا بالنظام العالمي على النحو الذي نبينه في الغصن التالي.

#### الغصن الثاني

<sup>٢٩</sup> - راجع المادة رقم ٢٨ من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ سابق الإشارة إليه

## دور التكنولوجيا والتحول الرقمي لهذه الإجراءات

في الحقيقة أصبحت عملية الشهر في القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ عملية رقمية تتم عن طريق التكنولوجيا الحديثة<sup>٣٠</sup>، حيث نصت المادة رقم ٣ مكررا من قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري الصادر في ١٤ أغسطس ١٩٤٦ على أنه "يجوز أن تكون سجلات مأموريات ومكاتب الشهر العقاري ورقية أو مميكنة بحسب الأحوال، وذلك على النحو الذي يصدر بتنظيمه قرار من وزير العدل" وتم ميكنة جميع مأموريات ومكاتب الشهر العقاري على مستوى الجمهورية، وأصبحت ذفاتر الأسبقيات والشهر مميكنة، بحيث فور تقديم الطلب على النموذج المعد لذلك بالمأمورية المختصة، يقوم الموظف المختص بإفراغ كافة البيانات الواردة به بالدفتري الإلكتروني، من حيث أطراف العلاقة، وبيانات العقار، والحقوق العينية الواردة عليه، ويقوم العضو الفني المختص بمراجعة هذه البيانات وبحثها في ضوء المستندات المرفقة مع الطلب، والتي يتم مسحها ضوئياً على التطبيق، وفور مراجعة الطلب واعتماده بالصلاحيات للشهر يقوم البرنامج بطباعة مشروع المحرر والتصديق عليه وإرساله إلكترونياً وورقياً إلى مكتب الشهر المختص لمراجعته وشهره.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على المأمورية أن تؤشر على خريطة الأساس بأرقام وسنوات طلبات الشهر التي تقدم للمأمورية، وبعد إتمام الشهر يؤشر على تلك الخريطة برقم شهر المحرر والسنة

٣٠ - وهذا ما حدث في مقاطعات الأزاز وموزيل الفرنسية، والتي تعود أصول الشهر العقاري أو العيني *livre foncier* الألزاسي - لورين إلى القرن التاسع عشر، وقد احتفظت الألزاس وموسيل *L'Alsace et la Moselle* بقانون محلي موروث من القانون الألماني، تم تطبيقه في هذه المقاطعات أثناء الاحتلال الألماني لتلك المقاطعات، وبعد عودتها إلى الدولة الفرنسية، احتفظت الدولة الفرنسية بالقوانين المحلية لتلك المقاطعات الموروثة عن الألمان، مع إدخال بعض التعديلات عليها بما يتماشى مع السياسة التشريعية الفرنسية، وقامت فرنسا بميكنة وحوسبة نظام الشهر العقاري في هذه المقاطعات وذلك بموجب المرسوم رقم ٢٠٠٩-١١٩٣ المؤرخ ٧ أكتوبر ٢٠٠٩ بشأن السجل العقاري وبشأن حوسبته في مقاطعات *Bas-Rhin, Haut-Rhin* وموسيل. يرافق هذا القانون منذ ذلك الوقت فصاعداً عملية إزالة طابع المادية من السجل العقاري والذي كان حتى عام ٢٠٠٨ محفوظاً في شكل سجلات ورقية كبيرة بها تسجيلات مكتوبة بخط اليد على مدى أكثر من مائة عام.

ويحدد المرسوم الصادر في ٧ أكتوبر ٢٠٠٩ إطاراً تنظيمياً شاملاً لتشغيل السجل العقاري في شكل إلكتروني بما في ذلك المحتوى وقواعد التشغيل والعمل وشروط الوصول إلى البيانات

((Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 17: 21 , p 24,25))

وذلك من خلال AMALFI (تطبيق *Alsace Moselle* للسجل العقاري المحوسب) هو الاسم الذي يطلق على نظام استغلال بيانات السجل العقاري الذي تديره مؤسسة عامة لاستغلال السجل العقاري المحوسب والتي تُسمى *GILFAM* ( *EPELFI* سابقاً) والتي تقع تحت إدارة وإشراف وزارة العدل. والتي تهدف إلى تحقيق خمس مهام أساسية، أولاً: حوسبة ٤٠٠٠٠ أربعون ألفاً من السجلات العقارية التي تشكل السجل العقاري في الأزاز وموزيل. وثانياً: حوسبة الطلبات الأولية للتسجيل في السجل العقاري المقدمة من كاتب العدل. ثالثاً: حوسبة أوامر قاضي السجل العقاري الذي يأذن بالتسجيل بعد التحقق الرسمي من شكل الطلب والوثائق المؤيدة. رابعاً: حوسبة وادخال المعاملات التي تم تسجيلها بعد توقيع قاضي السجل العقاري عليها بالشكل الإلكتروني. خامساً: استخراج الشهادات والبيانات من قيود السجل العقاري

((Jean-François BLANCHETTE et Françoise BANAT-BERGER , La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle. Archivistique et preuve électronique , Lavoisier | Document numérique 2004/2 - Volume 8 , pages 63 à 72))

التي تم فيها ، فيقوم المكتب بشهر المحرر، ويتم سحب هذا المحرر ضوئياً ورفعها على التطبيق، ويتم اسقاطه على خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية<sup>٣١</sup>.

والجدير بالذكر أن البيانات المساحية الدالة على العقار كما أسلفنا أصبحت تتم قبل تقديم الطلب عن طريق جهات متعددة، فبعد أن كان الرفع المساحي حكراً للهيئة المصرية العامة للمساحة ، أصبح هناك تعدد لجهات الرفع المساحي، وبعد أن كان صاحب الشأن يقدم الطلب ابتداءً دون كشف تحديد مساحي، وتقوم مأمورية الشهر العقاري بتولي هذه المهمة، ومخاطبة المساحة بصورة من الطلب وتحدد المساحة موعداً للحضور ، أصبحت هذه العملية سابقة على تقديم الطلب، بل من المستندات التي يجب أن ترفق مع الطلب ، بيان رفع مساحي رقمي مبين به احداثيات العقار أو الوحدة المتعامل عليها، وذلك وفق ما نصت عليه المادة رقم ٢٢ من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ سابق الذكر ، وأوضحت اللائحة التنفيذية<sup>٣٢</sup> للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ الجهات التي يحق لها القيام بالرفع المساحي فجاءت المادة رقم ٦ منها ونصت على أنه " تعاون المأموريات في تحديد بيانات العقارات أي من الجهات الرسمية المختصة ، ذات الصلة بالأعمال المساحية ، أو أي مكاتب مساحية أخرى تكون أعمالها معتمدة من إحدى الجهات الرسمية وفق المعايير الموضوعية اللازمة لذلك ، ويصدر وزير العدل قراراً بتحديد تلك المعايير والجهات المختصة ببيان الرفع المساحي..."<sup>٣٣</sup>

وبذلك أصبح لصاحب الشأن أن يتخير أي جهة من الجهات ليقوم بعمل الرفع المساحي بالشروط والضوابط المنصوص عليها بقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢، وهي أنه إذا قدم ورقياً فيجب أن يكون مقياس الرسم بحد أقصى من ( ١ : ٢٥٠٠ ) وإذا قدم رقمياً فيجب أن يكون بإحداثيات النظام العالمي (دبليو. جي. أس / ٨٤) ، وتقوم المأمورية بالمراجعة والتحقق من الرفع المساحي الرقمي عن طريق التطبيق، بحيث يتم مراجعته على خريطة الأساس من خلال التطبيق للتأكد من صحة الإحداثيات الواردة بالرفع المساحي الرقمي، وهذا لا شك يعد نقلة نوعية في إجراءات الشهر العقاري.

<sup>٣١</sup> - راجع المادة رقم ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

<sup>٣٢</sup> - اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ صدرت بقرار وزير العدل رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ٧٥ تابع (ج) بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢

<sup>٣٣</sup> - صدر قرار وزير العدل رقم ٢٣٣٥ لسنة ٢٠٢٢ ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ٧٥ تابع (ج) بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢

وجاءت المادة الثالثة منه وحددت الجهات التي تختص باصدار بيان الرفع المساحي ونصت على أنه "يصدر بيان الرفع المساحي المنصوص عليه بالمادة (٧/بند ٣) من قرار وزير العدل ... من كل من إدارة المساحة العسكرية ، أو وزارة التخطيط (مركز البيانات المكانية) أو الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، أو الهيئة المصرية العامة للمساحة ، أو أي مكتب مساحي آخر تكون أعماله معتمدة من أي من هذه الجهات ....."

## المطلب الثاني

### المشكلات العملية من تحول إجراءات الشهر العقاري إلى نظام تكنولوجي

لاشك أننا لانستطيع أن ننكر ما أتى به القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ من تعديلات في إجراءات الشهر الشخصي، وأن المنظومة أصبحت تتم بطريقة رقمية عن طريق التكنولوجيا، وهذا يعد ثورة ونقله نوعية في منظومة الشهر العقاري في القانون المصري ، إلا أن التطبيق العملي لهذه الإجراءات نظرا لحدثة العهد بالقانون، أسفر عن بعض المشكلات العملية والتي نطرحها على طاولة البحث ، محاولين إيجاد حلول بشأنها، حتى يحقق القانون ثماره ويتم تنفيذه على أفضل وجه، نستعرض هذه المشكلات على النحو التالي.

### الفرع الأول

#### المشكلات التقنية

#### الفصل الأول

### مشكلة عدم التكامل الإلكتروني والربط الشبكي بين مأموريات الشهر العقاري

#### والجهات الأخرى

في الحقيقة إن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق إن كانت هي الجهة الوحيدة المنوط بها شهر المحررات التي تتضمن حقوق عينية عقارية، إلا أن عملية الشهر يسبقها مرحلة تمهيدية، فلا تتم إلا بعد استيفاء مستندات معينة، هذه المستندات تتم عن طريق جهات أخرى، فمثلا الرفع المساحي الرقمي يتم حاليا عن طريق إدارة المساحة العسكرية، وتراخيص البناء تستخرج عن طريق الأحياء وأجهزة المدن ، ويتم الإستعلام عن تداخل العقار في أملاك الدولة من عدمه، عن طريق الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة، والوقوف على البيانات التاريخية للعقار، يتم من خلال الهيئة المصرية العامة للمساحة، وأن هذه الجهات لم يتم الربط التكنولوجي بينها وبين تطبيق الشهر العقاري، فإذا ما قدم صاحب الشأن الرفع المساحي الرقمي كمستند من المستندات التي يجب أن تقدم مع الطلب ، يقوم موظف الشهر العقاري المختص بإدخال البيانات، بإفراغ كافة هذه البيانات على التطبيق، من حيث موقع العقار، وإحداثيات العقار، وحدوده، ووصفه،



والرقم التعريفي، إلى آخره، وهذه عملية مرهقة وتستغرق وقتاً، ولا تخلوا من وجود أخطاء مادية، نتيجة النقل من البيان الورقي إلى التطبيق الإلكتروني<sup>٣٤</sup>.

وكذا الحال بشأن مخاطبة الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة، للوقوف على تداخل العقار مع أملاك الدولة من عدمه، يتم كتابة كافة هذه البيانات وإرسالها للأمانة عن طريق بريد إلكتروني تقوم كل مأمورية بإنشائه، وتقوم الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة بالرد على المأمورية من خلال الإيميل الخاص بها<sup>٣٥</sup>.

وكذا الحال بشأن الوقوف على البيانات التاريخية للعقار المتعامل عليه، من بيانات وصفية وقانونية، ثابتة باستمرار لكل عقار بالهيئة المصرية العامة للمساحة، يتم إرسال مندوب من مصلحة الشهر العقاري إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة عند تقديم كل طلب، للحصول على هذه البيانات.

وكان يحدونا الأمل، أن يتم الربط بين التطبيق الخاص بالرفع المساحي الرقمي وبين الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة، وبين التطبيق المعمول به بمأموريات الشهر العقاري، بحيث إذا ما تم إدخال رقم الرفع المساحي الرقمي يتم إفراغ كافة البيانات المتعلقة به بشكل إلكتروني، بالدفتر الإلكتروني على التطبيق الخاص بمأموريات الشهر العقاري، ويتم إرساله إلى الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة، ويكون الرد الإلكتروني من خلال التطبيق، وهو ما يوفر الجهد والوقت ويقضي على الأخطاء المادية<sup>٣٦</sup>.

<sup>٣٤</sup> - إن العلاقات العادية بين السجل العقاري وسجل المساحة في مقاطعات الزاز وموزيل تستند على المبدأ الرئيسي الذي يستهدف ألا يحدث تحول في سجل المساحة إلا إذا تم تسجيل مسبق من المالك الجديد في السجل العقاري. وعلى العكس من ذلك، فإن سجل المساحة يبلغ المكتب العقاري " السجل العقاري " بقائمة تغييرات ثبات العقار ( المساحة، طبيعة الزراعة، المكان ) عن طريق إرساله أو إيداعه لدى السجل العقاري بصيغة AL ٢ " بيان بالتغييرات " .

"Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 39 , p 41"

<sup>٣٥</sup> - راجع المنشور الفني رقم ١٩ لسنة ٢٠٢٢، الصادر عن الإدارة العامة للبحوث القانونية والفتاوي، مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

<sup>٣٦</sup> - والجدير بالذكر أن مسألة الربط الإلكتروني بين جهات المنظومة المختلفة هي مسألة تقوم بها معظم الأنظمة المتقدمة في التسجيل العقاري ففي مقاطعات الألزاز وموزيل الفرنسية بعد أن يتم إيداع الطلبات إلكترونياً سواء كانت هذه الطلبات مقدمة إلكترونياً أو مقدمة ورقياً من كاتب المحكمة أو المرسل بالبريد إلى كاتب السجل العقاري فإن العمليات التقنية المستخدمة تضمن الإعتدال على دقة تحديد هوية مقدم الطلب والمكتب العقاري وصحة الوثائق المرسله وأمن وسرية التبادلات والحفاظ على عمليات الإرسال التي تم إجراؤها وتحدد موعد الإرسال والتأكد من وصول المرسل إليها. ويتم تعيين تاريخ تقديم الطلب عن طريق التاريخ الزمني للمعلوماتي للحاسوب الذي يحدث إما تلقائياً في حالة الإرسال الإلكتروني، وإما بناء على تدخل من جانب كاتب السجل في حالة الإيداع عن طريق طلب تم تسليمه أو أرسل بالبريد.

(( راجع المادة رقم ٧٧ من القانون رقم ١١٩٣ لسنة ٢٠٠٩ المتعلق بحفظ وحوسبة السجل العقاري في الألزاز وموزيل))

وبعد أن تتحقق الأمور من صحة البيانات والمستندات الإلكترونية المقدمة ، إعمالاً لمبدأ المشروعية<sup>٣٧</sup> ، تقوم الأمور باعتماد ذلك إلكترونيا ويتم التوقيع على المشهر واعتماده إلكترونيا ويرسل لصاحب الشأن<sup>٣٨</sup> .

## الفصل الثاني

### مشكلة حضور طالب الشهر لتقديم طلب الشهر والمستندات المرفقة به ورقيا

في الحقيقة أننا نعلم أن رؤية مصر ٢٠٣٠ هو الربط التكنولوجي والتحول الرقمي لجميع الجهات الحكومية ، عن طريق تقديم كافة الخدمات الحكومية من خلال منصة رقمية إلكترونية ، وهي منصة مصر الرقمية، وهذه المنصة تقدم خدمات كثيرة منها ما هو متعلق بالشهر العقاري والتوثيق، كخدمات الحجز المسبق لإجراء التوكيلات والعقود بمكاتب التوثيق، وهو الأمر الذي كنا نأمل في ضوء التحول

<sup>٣٧</sup> - مبدأ المشروعية: principe de légalité الذي يتطلب من مأمور الشهر العقاري إجراء عدد من عمليات التحقق vérifications وعمليات الرقابة contrôles على العقود المقدمة إليه قبل تسجيلها ، حتى لا يسجل إلا ما كان مشروعاً راجع:

((Jean-Luc VALLENS, Publicité foncière, Alsace et Moselle , Répertoire de droit civil , Dalloz , 2017 , p 31))

<sup>٣٨</sup> - وتجدر الإشارة إلى أن هذا ما يحدث في مقاطعات الألزاس وموزيل الفرنسية ولكن إذا كان التسجيل في السجل العقاري في الألزاس وموزيل يتم من خلال أمر يصدر من قاضي السجل العقاري، عن طريق توقيعه إلكترونياً، فإن هذا الأمر والتوقيع يكونان مؤمنان بشكل كافٍ، بما تتطلبه القوة الثبوتية لبيانات السجل العقاري وذلك من خلال الآتي: أ - التحقق من هوية القاضى: حيث أن قاضى السجل العقاري لديه مفتاح خاص أول مخزن على البطاقة الذكية، يتم تفعيله بواسطة كود شخصى مكون من أربعة أرقام، هذا المفتاح يسمح بمصادقة نفسه، والوصول إلى النظام من خلال صفحة خاصة به يتلقى عليها طلبات التسجيل، ويتم الفحص والتوقيع من خلال بصمات القاضى. ب - التوقيع: حيث أنه بعد الإنتهاء من مرحلة المصادقة والتحقق من الهوية، تتم عملية التوقيع، ويتم تشغيلها باستخدام اليبتين منفصلتين للتشفير، الآلية الأولى: هي باليد عن طريق توقيع القاضى الرقمى، ويتم ذلك من خلال مفتاح ثانى خاص بالقاضى يتم تخزينه أيضاً على بطاقته الذكية، الآلية الثانية: هي الختم الذى يقوم به النظام، وهذا الختم يؤكد أن وثيقة معينة قد تم ختمها فى وقت وتاريخ محددين، الأمر الذى يجعل القاضى بأن يقوم بعمله وهو مطمئن تماماً، ويجعله قادراً على تحمل المسؤولية.

((Jean-François BLANCHETTE et Françoise BANAT-BERGER , La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle. Archivistique et preuve électronique , Lavoisier | Document numérique 2004/2 - Volume 8 , pages 63 à 72))

وبذلك تكون عملية حوسبة ورقمنة السجل العقارى تحقق فوائد للعلماء عن طريق الوصول عن بعد إلى بيانات السجل العقارى والبحث فى السجل الإلكتروني عن سنوات طويلة بطريقة بسيطة، وأيضاً يسمح للمهنيين القانونيين بإرسال مستنداتهم وجميع الوثائق عبر الإنترنت فى أى وقت فى اليوم، وكذلك يحقق فائدة كبيرة بالنسبة لكتاب العدل القائمين على عملية التسجيل فى السجل العقارى، وتتيح لهم البحث والتحرى والإطلاع على الخرائط المساحية والتأكد من خلو العقار من جميع الحقوق قبل عملية التسجيل بكل سهولة ويسر، الأمر الذى يوفر الوقت والجهد الذى كان موجوداً فى النظام القديم.

((Christian Boudreau, Monica Tremblay, AVANTAGES ET DÉFIS DU SYSTÈME INFORMATIQUE DU REGISTRE FONCIER Étude réalisée pour le compte du Forum des gestionnaires en technologies de l'information du gouvernement du Québec , école nationale d'administration publique , Québec, avril 2007 , p 10))

الرقمي لمنظومة الشهر العقاري ، أن يكون تحولاً حقيقياً كاملاً، حيث أن الوضع الراهن كما أسلفنا، لا بد أن يقوم المواطن طالب التسجيل أن يتوجه إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة التي يقع في دائرتها العقار، ويقوم بتقديم الطلب على النموذج الورقي المعد لذلك ومرفق به كافة المستندات ورقياً حتى يتم إدخال جميع ذلك رقمياً على المنظومة.

والحقيقة أن اللائحة التنفيذية جاءت في المادة رقم ٧ مكرراً/١ وأجازت أن يقدم الطلب إلكترونياً على النموذج المعد لذلك بالتطبيق الإلكتروني، وأن يتقدم بالمستندات عند التوثيق أو التصديق على مشروع المحرر بحسب الأحوال.

وهو ما يدعونا إلى ضرورة التوجه نحو تفعيل ذلك النص، وأن تكون جميع خدمات الشهر العقاري رقمية بشكل تام، بحيث يستطيع المواطن وهو في منزله، أو عمله، أو أي مكان آخر، أن يقدم طلب الشهر من خلال منصة مصر الرقمية، بأن تتاح النماذج إلكترونياً من خلال المنصة، وكذا كافة المستندات التي يجب أن تقدم مع الطلب، من رفع مساحي رقمي ، والعقد المشهر سند ملكية البائع، وتراخيص البناء.

فإذا ما حدث ذلك نستطيع أن نقول بكل فخر أصبحت مصر في مصاف الدول المتقدمة في تطبيق التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري<sup>٣٩</sup>.

### الغصن الثالث

## مشكلة عدم استغلال التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري لإنشاء رقم قومي لكل

### عقار

<sup>٣٩</sup> - وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأمر هو ما يحدث في مقاطعات الألزاس وموزيل الفرنسية فتبدأ عملية التسجيل بتقديم طلب التسجيل الموحد ويقوم كاتب العدل بملئ نموذج (RIN) وهو نموذج إلكتروني والذي له نفس قيمة الطلب الورقي، ومن خلال البيانات الواردة في هذا النموذج والبيانات الواردة في قاعدة البيانات AMALFI (الأملفي): هي المؤسسة الوطنية لحوسبة وحفظ السجل العقاري في الألزاس وموزيل والتي تتبع وزارة العدل الفرنسية)، فإن كاتب السجل العقاري يقوم بإعداد مسودة التسجيل، وعلى أساس مسودة التسجيل هذه سيتم تقديم مسودة أمر إلى قاضي السجل العقاري، والتي تسمح له بالإطلاع على الملكية قبل وبعد النقل من خلال مقارنة نموذج الطلب (RIN) بالبيانات الثابتة ب AMALFI، وبمجرد تحقق القاضي من صحة البيانات يقوم فوراً بإصدار أمر بالتسجيل، والتوقيع على طلب التسجيل إلكترونياً، مع تعديل البيانات مباشرة في قاعدة البيانات

"Jean-François BLANCHETTE et Françoise BANAT-BERGER , La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle. Archivistique et preuve électronique , Lavoisier | Document numérique 2004/2 - Volume 8 , pages 63 à 72"

"Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 159"

في الحقيقة إننا كثيرا ما نسمع من السادة المسؤولين، والمتخصصين، والخبراء، في المجال العقاري، من ضرورة إنشاء رقم قومي لكل عقار، على غرار نظام السجل العيني المعمول به في كثير من دول العالم، وفي مصر بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني، وإن كان هذا القانون لم يحقق المراد منه حتى الآن ، ولم يطبق إلا على القرى والأراضي الزراعية دون المدن والحضر .

والحقيقة أن وزارة العدل، ووزارة الإتصالات وتكنولوجيا المعلومات، وكذا إدارة المساحة العسكرية، يقومون بدور في غاية الأهمية من حيث التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري بأكملها، حيث أن المساحة العسكرية تقوم بعملية الرفع المساحي الرقمي بالنظام العالمي W G S / 84 وتعتمد على تعيين العقار، وبيان حدوده وأوصافه، من خلال إحداثيات العقار، عن طريق نقاط الإركان لهذا العقار، وتقوم وزارة الإتصالات كذلك بدور كبير وهام من خلال ربط تلك الإحداثيات بالبيانات المساحية التاريخية، التي كانت موجوده لدى المساحة المدنية، من خلال استمارات التغيير، ويستطيع التطبيق المعمول به بمأموريات الشهر العقاري بضبط هذه البيانات، بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تأتي بيانات مختلفة لذات العقار، لكونه بمجرد إدخال هذه البيانات يتم إنشاء استمارة عقارية لهذا العقار، وفقا لما تقضي به المادة رقم ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، فإذا قام التطبيق بتسجيل بيان جغرافي ونصي لعقار ما، وأنشأت له استمارة، ثم قدم على ذات العقار طلب آخر، وبه بيانات نصية أو جغرافية مختلفة، يستطيع البرنامج بكل سهولة أن يكتشف هذا الخطأ، ويتم إيقاف الطلب اللاحق لوجود اختلاف في البيانات النصية والجغرافية أو تداخل مع طلب آخر .

وهذا جهد يحمده لهذه الجهات ، ولكن يجب على المشرع المصري أن يستغل هذه البنية المعلوماتية الضخمة والدقيقة المتواجدة بمنظومة الشهر العقاري الرقمية ، ويتم سن قانون تشريعي ينظم مسألة إنشاء رقم قومي لكل عقار، ونستطيع أن ننشئ هذا الرقم من خلال هذه الإستمارة، يكون هذا الرقم هو محور التعامل في جميع التعاملات على هذا العقار أمام جميع الجهات، والذي من خلاله نستطيع أن نقف على كافة البيانات الوصفية والقانونية للعقار بكل سهولة ويسر .

## الفرع الثاني

### المشكلات القانونية والمساحية

## الغصن الأول

### مشكلة تصحيح الأخطاء المادية

معلوم أن الخطأ والسهو والنسيان صفات بشرية يمكن أن يقع فيهم كل إنسان ، وقد نظم القانون ماهية الخطأ المادي الذي يمكن تداركه وتصحيحه دون أن يؤثر على العقد<sup>٤٠</sup>، كما يحدث نتيجة الأخطاء المادية والحسابية، بأن يكون قيمة العقد مائة جنيها وثابت ذلك بالمستند المرفق، فيقوم الموثق بكتابته عشرة على سبيل الخطأ المادي ، أو يقوم بجمع ناتج ٢+٢ فيكتب خمسة، أو يكتب أحمد وهو في الحقيقة محمد وفقا للمستندات المرفقة ، كل هذه الأخطاء تسمى أخطاء مادية، ويجوز أن تصحح، دون أن تؤثر على العقد، وذلك وفقا لما تقضي به المادة رقم ١٢٣ من القانون المدني ، والمادة ١٩١ من قانون المرافعات.

وواقع الحال إن تصحيح الأخطاء المادية أمر مستقر ومعمول به في منظومة الشهر العقاري، وفقا لما تنص عليه المادة رقم ١٧ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقاري، والمادة رقم ٦١٢ من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١ ، ويتم التأشير الهامشي على هامش العقد المشهر بما يفيد التصحيح، إلا أن الإشكالية أن هذا الأمر لم يحدث بعد تحول المنظومة إلى منظومة رقمية حيث أن التطبيق إذا ما تم إدخال إحداثيات وبيانات نصية وجغرافية على سبيل الخطأ بالبرنامج يتم إنشاء استمارة عقارية إلكترونية بهذه البيانات، ومن ثم لا يمكن تصحيحها.

والحقيقة أن هذا الخطأ المادي قد يكون راجعا لموظف الشهر العقاري وليس لصاحب الشأن أي دخل فيه ، بأن تكون البيانات والمستندات المقدمة منضبطة ، ويقوم الموظف نتيجة النقل من هذه المستندات إلى الدفتر الإلكتروني بإغفال بيان ما أو كتابته على سبيل الخطأ، ويتم الشهر وفقا لهذا الخطأ، وقد يكون الخطأ راجعا للموظف المسئول على عملية الرفع المساحي، بأن كان هناك بيان ما خطأ تم تدوينه بالرفع المساحي الرقمي، ثم قدم إلى الشهر العقاري ، فإذا ما قامت الجهة التي قامت بالرفع المساحي بالإفادة بأن هذا البيان تم على سبيل الخطأ، وبينت صحته، هنا وجب على التطبيق التصحيح، بعد التأكد من العضو الفني المختص بأن هذا التصحيح لا يؤثر على حقوق الغير .

٤٠ - وذلك وفق ما أوضحته المادة رقم ١٢٣ من القانون المدني المصري، وكذا المادة رقم ١٩١ من قانون المرافعات.

وقد يكون هناك خطأ مادي راجع لصاحب الشأن نفسه، أو خطأ موضوعي في موضوع العقد، وهنا يقوم صاحب الشأن بتقديم طلب جديد بالمأمورية لتصحيح تلك الأخطاء، إلا أن ذلك ليس متاحا بالتطبيق حتى الآن ، وهو أمر في غاية الخطورة، ويجب التدخل بشأنه فوراً، وإتاحة طلب تصحيح الأخطاء المادية والموضوعية من القائمة المنسدلة تحت عنوان تصرف من محرر شهر، حتى يتمكن المواطن من تصحيح الخطأ المادي أو الموضوعي بشهره، وأن يتم ربط هذا التصحيح من خلال التطبيق بالطلب السابق الذي حدث فيه خطأ، ويتم التصحيح بهما الإلكترونياً.

والحقيقة إن مشكلة تصحيح الأخطاء المادية على المنظومة الرقمية للشهر العقاري لا بد من وضع ضوابط لها، وإيجاد آلية لتقبل التصحيح، بعد التأكد من عدم وجود طلبات أخرى على ذات العقار وأن التصحيح لا يؤثر على ذاتية التعامل، ولا يخلق حالة تزامم على العقار، وأن يتم التصحيح بمعرفة أمين المكتب المختص ، ويتم التأشير الهامشي على هامش الشهر الورقي ، ويتم التصحيح الرقمي على دفتر الإلكتروني<sup>41</sup>.

## الغصن الثاني

### مشكلة التجزئة والدمج

لا بد أن نشير إلى أن نظام الشهر العقاري وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ تحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام مختلط جمع بين نظام الشهر الشخصي والشهر العيني، حيث أوجب هذا القانون على المأمورية إنشاء استمارة لكل عقار أو جزء من العقار<sup>٤٢</sup> ، تكون هذه الاستمارة

41 - وتجدر الإشارة إلى أن النظم العقارية التي قامت بحوسبة ورقمنة التسجيل العقاري قامت بتنظيم مسألة تصحيح الأخطاء المادية ووضعت لذلك ضوابط ، ففي مقاطعات الأرزاق وموزيل الفرنسية فقد تناول المشرع الفرنسي تنظيم هذه المسألة تنظيمياً دقيقاً، حيث جاءت المادة رقم ٩٠ من القانون رقم ١١٩٣ المتعلق بحفظ وحوسبة السجل العقاري في الأرزاق وموزيل وتنص على أنه "يتم تصحيح أو إعادة تسجيل أي بيان أو إشارة غير مكتملة وردت على سبيل الخطأ أو تم شطبها بالخطأ مع الاحتفاظ بدرجة السابقة، بشرط ألا يترتب على ذلك ضرراً ومساساً بحقوق الغير، ويكون ذلك التصحيح بموجب قرار يصدر من قاضي السجل العقاري وفقاً للقواعد المنصوص عليها في المادة رقم ٤٦ من قانون المرافعات المدنية" وهذا هو النص الفرنسي:

((Toute inscription ou mention incomplète, incorrecte ou radiée par erreur est rectifiée ou rétablie avec son ancien rang, sans pouvoir porter préjudice = = aux tiers qui bénéficient d'un droit ou d'un .rang acquis dans l'intervalle

Le juge du livre foncier statue selon les règles prévues par l'article 462 du code de procédure civile))  
وبذلك يجوز لمالك العقار أو صاحب الحق العيني واجب الشهر المشار إليه في المادة ٣٨ من القانون المؤرخ في ١ يونيو ١٩٢٤ ، أن يطلب بنفسه تصحيح أي بيانات " إشارات " أو تسجيل غير كامل أو غير صحيح أو خاطئ ، بشرط أن التصحيح المطلوب لا يكون بسبب تغيير في الوضع القانوني للشخص أو الملكية أو الحقوق المعنية ( المادة ٩٢ من المرسوم المؤرخ في ٧ أكتوبر ٢٠٠٩).

Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 90 , p 95

٤٢ - راجع المادة رقم ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢

هي محور البحث ويرجع إليها في جميع الطلبات اللاحقة<sup>٤٣</sup>، وهذه الاستمارة تشبه تماما ما يسمى بصحيفة الوحدة العقارية في نظام السجل العيني، ومن ثم نستصحب الشروط التي يجب أن تتوافر في الوحدة العقارية<sup>٤٤</sup> في نظام السجل العيني<sup>٤٥</sup>، على الطلبات التي تقدم وفقا للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢.

والحقيقة إن عملية التجزئة والدمج للقطع المساحية تعد من الركائز الأساسية التي يقوم عليها الشهر العقاري، فإذا ما كان هناك قطعة مساحية لها حدود أربع تفصلها عن غيرها من العقارات المتلاصقة وتقع في قسم مساحي واحد ومملوكة لشخص واحد أو عدة أشخاص على الشيوخ، وأراد المالك أن يتصرف في جزء من هذه القطعة هنا يتم تجزئة القطعة الأصلية، بأن يلغى رقمها، وإعطاء القدر المتصرف فيه رقماً مغايراً وأعلى من رقم القطعة الأصلية، وإعطاء الجزء المتبقى للمالك رقم آخر بذات الطريقة، وقد يكون هناك مالك واحد يملك قطعتين أو أكثر وكانت هذه القطع متجاورة ومتلاصقة ولا يفصل بينهم فاصل من ملك عام أو خاص، وليس على أحدها حقوق ليست على سائر الأجزاء الأخرى، فإذا ما أراد المالك دمج هذه القطع يتم ذلك عن طريق إلغاء أرقام القطع القديمة، وإعطائهم جميعاً رقم مغاير، وأعلى من القطع المدمجة، وهذه عملية تتطلب اشتراطات قانونية ومساحية قبل إجرائها، ويجب شهرها وفقاً للمادة رقم ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، لما يحدثه هذا الدمج أو التجزئة من التغيير في الحق العيني ومن ثم يجب شهره.

<sup>٤٣</sup> - وهو ما قامت به فرنسا بموجب القانون رقم ٢٢-٥٥ بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥، بما يسمى بالملف العقاري، فإنه على خلاف المشهور بأن نظام الشهر الفرنسي نظاماً شخصياً، ولا يوجد في فرنسا ما يعرف بالاستمارة العقارية، وهو ما يتنافى مع الواقع. حيث جاء المرسوم رقم ٥٥-٢٢ المؤرخ في ٤ يناير ١٩٥٥ المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وكذا المرسوم رقم ٥٥-١٣٥ المؤرخ ١٤ أكتوبر ١٩٥٥ المتعلق بتنفيذ قانون إصلاح الشهر العقاري، وبموجبهما أضاف المشرع الفرنسي إلى جانب سجل الإيداع والسجلات الشخصية الأخرى ما يسمى بالملف العقاري "الإستمارة العقارية"، والذي يتكون من ملف شخصي وملف عيني ويتم في هذا الملف الشهر وفقاً للأعيان وبيان الحالة القانونية والمادية لعقار معين، وهذا الملف العيني جعل نظام الشهر الفرنسي ينتقل من أحكام الشهر الشخصي إلى نظام مختلط يجمع بين الشهر الشخصي والشهر العيني من خلال الملف العقاري، حيث كان الشهر قبل هذين القانونين يخضع لقانون سنة ١٨٥٥ وهو نظام شخصي بحت، يستند إلى سجلات شخصية تقوم على أساس أسماء الملاك حسب الترتيب الأبجدي الأمر الذي أدى إلى مخاطر جسيمة وانتشرت الأخطاء، وتعددت بشكل ملحوظ وخاصة في حالة التماثل والتشابه في أسماء الأشخاص بهذه الدفاتر الشخصية، فنتبين للمشرع الفرنسي أنه من الأفضل إعداد نظام مختلط يجمع بين شكل من أشكال الشهر العيني ويبقى محتفظاً بالسجلات الشخصية، وكان هذا هو الهدف الأساسي الذي تحقق من خلال إصلاح الشهر العقاري الناتج عن المرسوم الأول ٥٥-٢٢ الصادر بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥ والرسوم الثاني رقم ٥٥-١٣٥ الصادر بتاريخ ١٤ أكتوبر ١٩٥٥ المتعلق بتطبيق المرسوم الأول

"Alain Fournier, publicite fonciere, dalloz, 2007, no 37, p 13"

<sup>٤٤</sup> - راجع المادة رقم ٨ من قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

<sup>٤٥</sup> - للتفصيل والمزيد حول الوحدة العقارية وما يجب أن يتوافر بها، فضلاً راجع د. أحمد السيد عبدالحميد الصيفي، نظام السجل العيني المصري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، عام ٢٠٢٠/٢٠٢١

إلا أن الإشكالية الحقيقية تتمثل في، أنه قد يكون هناك مبنى مقام على أكثر من قطعة مساحية ، ولكنهم بحدود واحدة ويمثلوا عقارا واحدا على الطبيعة، دون أن يحدث لهم دمج من الناحية المساحية والقانونية، هنا يبقى رقم العقار مساحيا ، العقار المقام على القطع أرقام كذا وكذا وكذا، وهنا الإشكالية تحدث في أن التطبيق يشترط أن يكون لكل مبنى رقم واحد ، ولا يقبل أن يكون هناك مبنى مقام على أكثر من قطعة مساحية ، دون أن يحدث لهم دمج، والحقيقة أنه لا يشترط إقامة مبنى على أكثر من قطعة أن تكون هذه القطع قد تم دمجها، لاسيما أنه قد لا تتوفر شروط الدمج بأن يكون لكل قطعة مالك مغاير مثلا ، إلى آخره من الموانع القانونية التي قد تعترى عملية الدمج<sup>٤٦</sup>.

والحل فيما نرى أننا لا بد أن نفرق بين نوع الطلب المقدم للشهر العقاري ، فإذا كان موضوعه دمج للعقارات فهنا لا بد من مراعاة الضوابط القانونية والمساحية في عملية الدمج، على النحو الذي ذكرناه، أما إذا كان الطلب المقدم واقعة مادية أو أي نوع من أنواع التصرفات الأخرى وكان المبنى مقام على أكثر من قطعة مساحية، فهنا وإن كانت هذه القطع لها حدود واحدة ويمثلوا قطعة واحدة على الطبيعة، إلا أن ذلك لا يمنع من التسجيل ولا يشترط الدمج من الناحية القانونية، ويمكن للتطبيق أن يتعامل مع هذه الحالات عن طريق إنشاء استمارة عقارية جديدة من خلال الإحداثيات الواردة بالرفع المساحي للتعامل ككل، وذلك وفقا للمادة رقم ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، وأن يشار في هذه الإستمارة بأن أصل الإستمارة عبارة عن الإستمارة المساحية رقم كذا وكذا ، ويتم فتح استمارات لكل قطعة مساحية ، عن طريق المراجع المساحي بالمأمورية، ويذكر كافة البيانات التاريخية الثابتة لدى الهيئة المصرية العامة بالمساحة، بهذه الإستمارات، وأن يتم ربط كافة الاستمارات بعضها البعض، وعند إنشاء الرقم القومي للعقار، تكون لهذه الإستمارة التي أنشأها رقم قومي عقاري واحد، ثابت به كافة البيانات

<sup>٤٦</sup> - وهي ذات الضوابط الواردة في مقاطعات الالزاز وموزيل فإن جمع " ضم " قطع الأراض في ضوء شروط المادة ٣٤ من المرسوم المؤرخ ٧ أكتوبر ٢٠٠٩، بمعنى أن القطعة العقارية يمكن أن تدمج مع أخرى إذا كانت القطع تقع في نفس القسم المساحي ومملوكين إلى نفس المالك ولا يقع عليها حقوق مختلفة

Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 40 , p 43



التاريخية للعقار، ونكون قد ربطنا بين القطع المساحية الكدسترية القديمة، وبين القطع المساحية الرقمية، واستفدنا من كافة البيانات التاريخية الثابتة بها<sup>٤٧</sup>.

أما في حالة التجزئة فإن للتجزئة أيضا ضوابط مساحية وقانونية كما أسلفنا، إلا أن المشكلة تكمن في أن التطبيق المعمول به بمأموريات الشهر العقاري يعمل على حوكمة المنظومة بأكملها ببعديها القيمي والمؤسسي، بحيث يستخدم التطبيق بيانات آليات الرفع الحديثة، والنظام الرقمي في عملية الرفع المساحي، والذي يصدر عن إدارة المساحة العسكرية، مع المحافظة على البيانات التاريخية<sup>٤٨</sup> الثابتة على استمارات التغيير لكل قطعة مساحية المتواجدة بالهيئة المصرية العامة للمساحة، والتي من خلالها نستطيع أن نقف على الحالة القانونية للعقار، وهذه الحوكمة تقتضي التعاون بين جميع جهات المنظومة عن طريق تبادل المعلومات دون أن يستأثر أحد بها.

<sup>٤٧</sup> - والجدير بالذكر أنه قد يعترض البعض بقالة أنه ليس هناك تعارض بين ما ورد بالمادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بإنشاء استمارة للعقار، وبين أن تتضمن تلك الاستمارة عدة عقارات، فقد عرفت بعض الأنظمة العقارية بتخصيص صحيفة واحدة للعقارات المتجاورة المملوكة لشخص واحد، وقد طبقت ذلك مقاطعات الألزاز وموزيل الفرنسية والحقيقة أن هذا مردود عليه بأنه إذا كانت المادة رقم ١/٤ من المرسوم المؤرخ ١٨ نوفمبر ١٩٢٤ المتعلق بحفظ سجل الأراضي في مقاطعات باس رين وأوت رين وموزيل الفرنسية تنص على أنه "بالنسبة لكل مالك يتم إنشاء صحيفة عقارية بالسجل العقارى ويقيدها جميع العقارات المملوكة له بشرط أن تكون في نفس القسم المساحي إلا أن المشرع الفرنسي تراجع عن هذا التطبيق بعد التطور الذي أحدثه القانون رقم ١١٩٣ لسنة ٢٠٠٩ المتعلق بحفظ وحوسبة السجل العقارى في مقاطعات الألزاز وموزيل وتم إلغاء هذا التطبيق على الوحدات العقارية المتجاورة المملوكة لشخص واحد في ذات القسم المساحي وأصبح تطبيقها مقتصرًا على المناجم فقط وذلك كما جاء بالمادة رقم ١٠١ من القانون رقم ١١٩٣ لسنة ٢٠٠٩ سالف الذكر حيث تنص على أنه "يتم إلغاء الفصل الأول من الباب الأول والفصل الثاني من الباب الثاني باستثناء تطبيقه على السجلات العقارية للمناجم والباب الرابع من المرسوم المؤرخ ١٨ نوفمبر ١٩٢٤ المشار إليه أعلاه وهذا هو النص الفرنسي:

"Sont abrogés:

1° Le chapitre 1er du titre I, le chapitre 2 du titre II sauf pour son application aux livres fonciers des mines et le titre IV du décret du 18 novembre 1924 susvisé ;

2° Les titres I, II, IV et V du décret du 14 janvier 1927 susvisé ;

3° L'article R. 670-6 du code de commerce"

ويبدو لي، أن سبب تراجع المشرع الفرنسي عن تطبيق قاعدة التخصيص على العقارات المتجاورة المملوكة لشخص واحد، أنه بعد التطور الذي أحدثه القانون رقم ١١٩٣ لسنة ٢٠٠٩ المتعلق بحفظ وحوسبة السجل العقارى في مقاطعات الألزاز وموزيل، أصبح لا حاجة لهذا التطبيق، فإن كان هذا التطبيق في ظل نظام السجل الورقي له جدوى في إختصار وتجميع الملكية للشخص الواحد، في صحيفة واحدة، تجمع كل ملكيته مما يسهل عملية البحث على ملكيته بالنسبة له، وبالنسبة لأصحاب الحقوق على هذه الممتلكات، وأيضا يعمل على توفير الصحائف العينية، فبدلاً من أن يفتح لكل وحدة عقارية صحيفة خاصة بها، فتوفيرا لعدد الصحائف يتم تجميع هذه الوحدات في صحيفة واحدة، طالما أنها مملوكة لشخص واحد، وفي نفس القسم المساحي، إلا أن هذا الأمر أصبح غير ذي فائدة بعد حوسبة السجل العقارى وجعل عملية التسجيل في هذه المقاطعات إلكترونية، لأنه بمجرد البحث الإلكتروني على ملكية شخص معين يتم بيان وإظهار كل ما يملك في هذه المقاطعات بكل سهولة ويسر، وأيضا لا يوجد صحائف وسجلات ورقية يتم توفيرها لأنها أصبحت عملية إلكترونية موفرة بطبيعتها وتتسع إلى إدراج كل البيانات فيها دون أى تكلفة مقارنة بالصحائف الورقية.

راجع:

"مؤلفنا، نظام السجل العيني المصري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، ٢٠٢٠/٢٠٢١، ص ١٢٥"

<sup>٤٨</sup> - يقصد بالبيانات التاريخية للعقار، هي بيانات ثابتة باستمارة تخصص لكل قطعة عقارية، تسمى استمارة التغيير، هذه الاستمارة متواجدة بالهيئة المصرية العامة للمساحة، وبمجرد تقديم طلب لمأمورية الشهر العقاري، وترسل صورته للمساحة لتعليقه على تلك الاستمارة، وهذه الاستمارة يدون بها ما تم في الطلب، أي أنها يدون عليها جميع الطلبات التي تقدم على هذا العقار ومن خلالها نستطيع أن نقف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية المتعلقة بالعقار.

وواقع الحال أن هذا لم يحدث بالشكل المأمول ، بحيث أن الرفع المساحي الرقمي يتم حالياً عن طريق إدارة المساحة العسكرية، وليس لديها أي بيانات تاريخية للعقارات من حيث أرقام العقارات والشوارع والنواحي والأقسام المساحية، وكل هذه البيانات متواجدة بالهيئة المصرية العامة للمساحة، ولم تقم الأخيرة بإتاحتها لإدارة المساحة العسكرية، فتقوم إدارة المساحة العسكرية بدورها عن طريق الرفع المساحي الرقمي للعقار وتعيينه عن طريق الإحداثيات، أما البيانات النصية من رقم القطعة واسم الشارع والناحية، يتم ذلك عن طريق إيداع صاحب الشأن بهذه البيانات، وإفراغها في الرفع المساحي الرقمي، فيقدم صاحب الشأن هذا الرفع لمأمورية الشهر العقاري ، لتقوم بدورها وإرساله للمساحة المدنية لموافاتها بالبيانات التاريخية للعقار، فيتضح أن التعامل جزءاً من قطعة مساحية كبيرة، دون مراعاة أصول التجزئة ، بإلغاء رقم القطعة الأصلية وإعطاء أرقام مغايرة للتعامل والباقي، على النحو الذي أوضحناه، فيقوم البرنامج بإيقاف الطلب لوجود تناقض بين البيان النصي والجغرافي، وهنا المشكلة الكبرى، حيث أنه لايجوز بأي حال من الأحوال أن تعتمد على بيانات تدرج على خريطة الأساس ، ويتم ربطها مستقبلياً بالرقم القومي للعقار ، اعتماداً على ما يدل عليه صاحب الشأن، والذي في كثير من الأحيان تكون هذه البيانات غير دقيقة ، الأمر الذي يقتضى معه ضرورة حوكمة المنظومة بأكملها ، عن طريق الربط التام وتبادل المعلومات بين جميع عناصر المنظومة.

بحيث إذا ما تم تعيين العقار عن طريق الإحداثيات، يتم إرسال هذه الإحداثيات من خلال التطبيق إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة، لتقوم بدورها وإدراج كافة البيانات النصية التاريخية للتعامل ، من أرقام وأقسام مساحية وكافة البيانات الثابتة باستمرار التغيير لهذا التعامل، فإذا ما كانت الإحداثيات تمثل تجزئة للقطع المساحية يتم إتمام هذه العملية داخل الهيئة المصرية العامة للمساحة ، وتقوم بتجزئة القطعة الأصلية وفقاً للضوابط المعمول بها بهيئة المساحة، حينها يتم إرسال الرفع المساحي كاملاً، لصاحب الشأن، لتقديمه لمصلحة الشهر العقاري رفق طلبه. ونكون قد وازنا بين الرفع المساحي الرقمي وبين القطع المساحية وتجزئتها على الوجه الصحيح<sup>٤٩</sup>.

<sup>٤٩</sup> تجدر الإشارة إلى أنه في مقاطعات الأرزاق وموزيل السجل العقاري وسجل المساحة في اتصال دائم أو منتظم وتكامل. فلا يسير أحدهم دون الآخر ويجب أن يتعايشوا معا بفاعلية وبشكل فعال. حيث أن السجل العقاري يصف بشكل قانوني العقارات. بينما يشرح سجل المساحة في وصفها المادي وتحديث بياناته الخاصة من خلال نقل مقتطفات من العقد بواسطة السجل العقاري. ومن أجل فهم جيد للعلاقة بين السجل العقاري وسجل المساحة ، يُذكر أن كل مبنى له تعيين متعلق بالمساحة. ويشير هذا التعيين المتعلق بالمساحة إلى رقم قسم السجل العقاري الذي يعتمد عليه المبنى ، ورقم الطرد ، ومكانه ، ومساحته وطبيعة الزراعة. وهناك العديد من أرقام قطع الأرض التي يمكن أن تعين " تحدد " نفس الممتلكات التي تتكون من عدة مبانٍ . ويجوز أن

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإشكالية هي إشكالية وقتية، أي تظهر عند أول تعامل على المنظومة لربط الإحداثيات، وبيان الرفع المساحي الرقمي، بالبيانات التاريخية للعقار، فإذا ما تم ذلك، وتم إنشاء استمارة عقارية للتعامل، داخل الشهر العقاري، فلا إشكالية في التعاملات اللاحقة، لوجود كافة البيانات التاريخية بالشهر العقاري، وذلك لحين إنشاء الرقم القومي للعقار، والذي يكون هو محور التعامل مستقبلاً سواء بالتجزئة أو الدمج.

### العصن الثالث

#### مشكلة وجود عقود مشهورة لعقارات خارج الزمام بدون رقم للقطعة محل التعامل

من المشكلات الكبرى نتيجة التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري هو أن التطبيق لا يقبل سوى بيانات رقمية حتى يتم التعرف على العقار، ومعلوم أن الأرقام المساحية تعطى للقطع في الأماكن التي تم فيها الأعمال المساحية الحديثة، والتي تكون داخل الزمام وتم تقسيمها إلى أقسام مساحية وأحواض وقطع، وأن التعامل على الأراضي خارج الزمام يتم بيع القطع المساحية فيها بدون ترقيم مساحي، ويكتفى بتعيين العقار في العقد المشهر، بذكر مسطح القطعة المبيعة، والحدود بالأطوال والأبعاد، وبيان أن القطعة المتعامل عليها تجاه أقرب قسم مساحي داخل الزمام، فإذا ما تم إدخال هذا العقد على التطبيق يتم رفضه رغم وجود عقد مشهر سابق على هذا العقار، حيث أن التطبيق لا يقبل الطلب إلا إذا كان له رقم مساحي أو تنظيمي.

والحقيقة أن هذه إشكالية تعوق تسجيل الكثير من الطلبات التي تستند إلى عقود مشهورة بدون بيان رقم مساحي بها، ويمكننا التغلب على هذه الإشكالية إذا ما قمنا بإعطاء هذه القطعة رقم رمزي عن طريق التطبيق ويتم ربطه على الاستمارة العقارية التي تنشأ بمجرد إدخال الإحداثيات، أو تتم معالجته بذات الطريقة التي أوردناها في إشكالية تجزئة العقار، بأن يتم إرسال هذا البيان للمساحة المدنية عن طريق التطبيق لإعطاء رقم رمزي لها<sup>٥٠</sup>، وعند تنفيذ الرقم القومي للعقار،

---

المالك قد يقوم بجمعها وضمها في قطعة واحدة، أو إذا كانت ممتلكاته تتكون من قطعة واحدة، يمكنه أن يقوم بتقسيمها، عن طريق محضر "بيان" الجمع أو التقسيم الذي قد وضعه مساح أو الذي وضعه سجل المساحة في ضوء شروط معينة إذا لم يتعدى على نطاق اختصاص المساحين.

Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014, no 38 , p 40

٥٠ - وهو ما يطبق في مقاطعات الأرزاق وموزيل الفرنسية، حيث جاءت المادة رقم ٢٩ من القانون ١١٩٣ لسنة ٢٠٠٩ المتعلق بحفظ السجل العقاري وحوسبته في مقاطعات الأرزاق وموزيل تنص على أن "العقارات التي لا تكون مسجلة بعد في السجل العقاري يتم تعيينها وتحديدها وترقيمها بواسطة المساحة حسب قسم ورقم سجل المساحة ومكانها ومساحتها وطبيعة الأرض" وهذا هو النص الفرنسي.

على النحو الذي ذكرناه، يكون هذا الرقم هو محور التعامل في التعاملات اللاحقة، وبذلك نكون قد وازنا بين حجية العقد المشهر الذي لم يتضمن رقم مساحي للقطعة الثابتة به ، وبين التحول الرقمي الذي يشترط وجود رقم لكل قطعة مساحية، لتميز العقار عن غيره من العقارات المتجاوزة، ونكون حققنا ما تهدف إليه الدولة المصرية من تشجيع المواطنين على تسجيل ممتلكاتهم وحقوقهم العينية، حماية للملكية العقارية، وزيادة للإيمان العقاري داخل البلاد.

---

"Les immeubles non encore inscrits au livre foncier sont désignés par section et numéro du cadastre .contenance et nature des cultures ،lieudit  
Les immeubles qui ne sont qu'une fraction d'une parcelle de l'ancien cadastre et portent le même numéro sont désignés par l'adjonction au numéro d'une letter"

## خاتمة البحث

لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى بعض النتائج والتوصيات على النحو التالي:

### أولاً: نتائج البحث

- ١- أن قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ قبل تعديله ، كان يتضمن مجموعة من الإجراءات ، في غاية الصعوبة والتعقيد والإرهاق، الأمر الذي أدى إلى عزوف المواطنين عن تسجيل ممتلكاتهم وحقوقهم العينية.
- ٢- لقد تضمن قانون الشهر العقاري الجديد رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ، بعض التعديلات على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وخاصة التعديلات التي أدخلت على الباب الثالث تحت عنوان إجراءات الشهر على وجه العموم، والتي من شأنها أدت إلى تبسيط وتيسير الإجراءات ، بطريقة غير مسبوقة، في النظام المصري، وتضاهي الأنظمة العقارية المتقدمة.
- ٣- يعد التحول الرقمي لمنظومة الشهر العقاري ، هو دأب الدول المتقدمة، التي تسعى من خلال هذا التحول الرقمي، إلى حوكمة المنظومة العقارية، وحماية الملكية العقارية في البلاد.
- ٤- لقد نظم المشرع المصري مسألة تحول النظام العقاري المصري، إلى نظام مميكن، عن طريق التكنولوجيا الحديثة والبيانات الرقمية ، وذلك وفقاً لما ورد بالمادة من القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ، وكذا المادة رقم ٣ مكرر من اللائحة التنفيذية.
- ٥- جاء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل جوهري في نظام الشهر الشخصي ، وحوله من نظام شخصي بحت، إلى نظام مختلط، يجمع بين نظام الشهر الشخصي ونظام السجل العيني ، وذلك بموجب المادة رقم ١٣ من اللائحة التنفيذية ، التي توجب فتح استمارة عقارية لكل عقار أو جزء من العقار ، تكون هذه الاستمارة هي محور التعاملات ويرجع إليها عند التعامل على ذات العقار في التعاملات اللاحقة، ويدون عليها جميع الحالة القانونية والوصفية للعقار، وهو ما يشبه الصحيفة العقارية، التي يتميز بها نظام السجل العقاري.

٦- لقد جاء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ وعدد الجهات التي يحق لها أن تقوم بتعيين العقار وبيان حدوده ووصفه، بعد أن كانت تلك العملية حكرا للهيئة المصرية العامة للمساحة، شريطة أن تكون هذه العملية رقمية بالمواصفات العالمية WGS-84 ، وجعل العملية المساحية ، منفصلة عن مراحل الطلب، بل جعل الرفع المساحي الرقمي مستند من المستندات التي يجب أن تقدم مع طلب الشهر .

٧- لقد خلا القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ من وضع الضوابط اللازمة للتجزئة والدمج ، رغم تحوله من نظام شهر شخصي إلى نظام مختلط ، على النحو الذي أوردناه، لذلك لا بد أن نستصحب الضوابط القانونية والمساحية للتجزئة والدمج ، وما هي الشروط اللازمة في الوحدة العقارية ، وذلك وفقا لما ورد بالمادة الثامنة من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٦ بنظام السجل العيني، ومن ثم يتعين على الجهات القائمة على عملية الرفع المساحي مراعاتها ، عند عملية التجزئة والدمج للقطع المساحية.

٨- إن مسألة التحول الرقمي، ليس معناه أن تتبدل الدفاتر والسجلات بمأموريات الشهر العقاري، من دفاتر ورقية إلى دفاتر مميكنة فحسب، إنما التحول الرقمي بأن تتحول منظومة الشهر العقاري بأكملها عن طريق ميكنة المنظومة ، وربط جميع الجهات المتعلقة بمنظومة الشهر العقاري ، بعضها ببعض، عن طريق تبادل المعلومات بين تلك الجهات.

٩- من الضروري أن يشعر المواطن المتعامل مع الشهر العقاري، بمزايا هذا التحول، ويستفيد منه، وهذا لن يحدث إلا من خلال البعد عن المادية، وأن يستطيع المواطن وهو في منزله أو عمله، بتقديم طلبه إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة، من خلال منصة رقمية معتمدة، يستطيع من خلالها أن يحصل على كافة المستندات المؤيدة لطلبه واللازمة للشهر، وأن يتم التوقيع الإلكتروني على طلبه ، وعلى ما جاء بمشروع محرره المراد شهره، وأن يتم التوقيع إلكترونيا من مأمور الشهر العقاري المختص، ويحصل المواطن على العقد المشهر أيضا إلكترونيا، دون أن يتردد على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

١٠- لقد مهد القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ ، لمشروع الرقم القومي العقاري، حيث أوجب فتح استمارة عقارية داخل مأمورية الشهر العقاري لكل عقار وفقا للمادة ١٣ من

اللائحة التنفيذية، ونستطيع من خلال تلك الاستمارة، إنشاء رقم قومي لكل عقار، لاسيما وأنها تتضمن البيانات التاريخية والجغرافية لكل عقار.

١١- وحد القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ الخريطة التي يجب التعامل من خلالها وهي خريطة الأساس الموحدة لجمهورية مصر العربية، الموجودة حاليا بإدارة المساحة العسكرية، فبعد أن كان لكل جهة من جهات الدولة الخريطة المساحية الخاصة بها، وكل خريطة من هذه الخرائط تتعارض وتتضارب مع الأخرى، من حيث الشياخات والنواحي والأقسام الإدارية، أصبح هناك خريطة واحدة وهي خريطة الأساس لجمهورية مصر العربية، والتي يجب على المأمورية فور تقديم الطلب إليها أن تقوم بإسقاط الطلب على خريطة الأساس الموحدة، وعند شهر الطلب أيضا يتم إسقاط رقم الشهر على تلك الخريطة.

### ثانيا: توصيات البحث

١- أوصي المشرع بضرورة التدخل التشريعي، وسن تشريع ينظم الرقم القومي للعقار ، بحيث يكون لكل عقار من عقارات جمهورية مصر العربية رقم قومي معرف له ، ويميزه عن غيره من العقارات المتجاورة، وأن يراعى في هذا القانون النص على الشروط التي يجب أن تتوفر في العقار الذي يعطى له الرقم القومي، وكذا بيان الضوابط في حالة ما إذا رقم العقار برقم قومي، ثم تصرف المالك في جزء منه، أو أراد أن يدمج عقارين بعضهما ببعض.

٢- أوصي مصلحة الشهر العقاري التوثيق باعتبارها المسئول الأول عن الملكية العقارية وحمايتها في مصر، بعقد اتفاق بين جميع الجهات التي تشارك في منظومة الشهر العقاري،(وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات- إدارة المساحة العسكرية- الهيئة المصرية العامة للمساحة - الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة)، يتضمن هذا الإتفاق ربط المنظومة العقارية بعضها ببعض، عن طريق الربط الشبكي بين تلك الجهات ، والسماح بتبادل المعلومات.

٣- أوصي وزارة العدل أن يتم إنشاء مركز إلكتروني يختص بتدقيق وإزالة المعوقات ، وأن يضم هذا المركز عناصر من جميع الجهات القائمة على المنظومة (وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات- إدارة المساحة العسكرية- الهيئة المصرية العامة

للمساحة - الأمانة الفنية لحكومة أصول الدولة) بحيث إذا ما كانت هناك مشكلة في طلب ما، تتعلق بالرفع المساحي الرقمي ، أو أرقام القطع المساحية، أو إحداثيات العقار، أو التطبيق المعمول به في المأموريات، إلى آخره من مشكلات التسجيل، يتم إرسال هذا الطلب إلى مركز التدقيق ، والذي يقوم بدوره بإزالة الإشكالية، دون أي تدخل من المواطن.

٤- أوصي جميع الجهات القائمة على المنظومة بالعمل على إنشاء منصة رقمية، من خلال تلك المنصة ، يستطيع المواطن أن يقدم طلب الشهر الخاص به، و وسداد الرسوم والحصول على كافة المستندات اللازمة للشهر، وأن يتم توقيع المواطن على مشروع المحرر الخاص به إلكترونيا، وتقوم مأمورية ومكتب الشهر العقاري المختصين بمراجعة ذلك واعتماده، وشهره إلكترونيا، دون أن يتردد المواطن على الشهر العقاري، ولا الجهات المتعلقة بالمنظومة العقارية.



## المراجع

### أولاً: المراجع العربية:

- ١- الأستاذ. السيد عبدالوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٤، الجزء الأول.
- ٢- د. السيد عيد نايل، المدخل لدراسة القانون ، نظرية القانون، دار النهضة العربية ، سنة ٢٠٢١-٢٠٢٢ .
- ٣- د. السيد محمد السيد عمران، الأسس العامة في القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٢.
- ٤- د. أحمد السيد عبدالحميد الصيفي، نظام السجل العيني المصري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، عام ٢٠٢٠ / ٢٠٢١
- ٥- د. حسن كيرة، المدخل إلى القانون، القانون بوجه عام النظرية العامة للقاعدة القانونية والنظرية العامة للحق، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- ٦- د. جمال يقوت عبداللطيف، طرق الشهر العقاري الاستثنائية في القانون المصري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة بني سويف، عام ٢٠٢٢ / ٢٠٢٣
- ٧- د. سمير عبدالسيد تناغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف الإسكندرية.
- ٨- د. عبدالمنعم فرج الصدة، أصول القانون ، دار النهضة العربية، بيروت.

### المراجع الأجنبية:

- Alain fuornier , publicite fonciere , dalloz , 2017.
- Christian Boudreau, Monica Tremblay, AVANTAGES ET DÉFIS DU SYSTÈME INFORMATIQUE DU REGISTRE FONCIER Étude réalisée pour le compte du Forum des gestionnaires en technologies de l'information du gouvernement du Québec , ecole nationale d'administration publique , Québec, avril 2007

- Dima El RAJAB , L'opposabilité des droits contractuels. Étude de droit comparé français et libanais , Université Panthéon-Assas , école doctorale de droit privé , Thèse de doctorat en droit privé soutenue le 19 décembre 2013
- Francois hube , comprendre le livre foncier d'alsace – moselle et le pratiquer , promoculture – larcier 2014.
- Jean-François BLANCHETTE et Françoise BANAT-BERGER , La « dématérialisation » du livre foncier d'Alsace-Moselle. Archivistique et preuve électronique , Lavoisier | Document numérique 2004/2
- Jean-Luc VALLENS, Publicité foncière, Alsace et Moselle , Répertoire de droit civil , Dalloz , 2017
- Philippe simler et philippe delebecque , les sûretés la publicite fonciere , 4 ed , dalloz , 2004
- Stephane piedelievre , hypothèque , dalloz , 2019
- Stephane piedelievre , traite de droit civil , la publicite fonciere , L.G.D.J , 2000