

نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية رقم ١٥١ لسنة ٢٠١٩

المنشور على الصفحة ٦١٧٧ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٦٠٥ بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٩

صادر بموجب الفقرة ١ من المادة ٢٢٢ من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩

المادة (١):

يسمى هذا النظام (نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية لسنة ٢٠١٩) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (٢):

أ- يكون للكلمات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :-

القانون : قانون الملكية العقارية .

الدائرة : دائرة الأراضي والمساحة .

المدير : مدير عام الدائرة .

السجل العقاري أو سجل المياه للقرية حسب مقتضى الحال و المنظم وفقا

السجل : لأحكام الفقرة (ب) من المادة (٥٧) من القانون والمسجل فيه حقوق الملكية وأي حقوق أخرى ترد على العقارات والمياه التي تمت فيها التسوية وكما وردت في جدول التسجيل .

ب- تعتمد التعاريف الواردة في القانون حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك .

المادة (٣):

تسجل في السجل حقوق الملكية وأي حقوق أخرى ترد على العقارات والمياه التي تمت فيها التسوية كما تسجل أي وقوعات او معاملات متعلقة بها وما يطرأ عليها من تعديلات او تغييرات.

المادة (٤)

أ- تفتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة ولو تعدد المالكون لها وتصدر سندات تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم والنفقات المستحقة على العقار نتيجة اعمال التسوية .

ب- تسجل العقارات المدونة في جدول التسجيل باسم الخزينة أو باسم الخزينة بالنيابة أو باسم مدير الأوقاف العامة إضافة الى وظيفته في السجل دون أي رسوم .

المادة (٥):

أ- تستوفى رسوم التسوية على أساس القيمة المدونة لكل قطعة في جدول التسجيل عند تسجيلها .

ب- إذا دفع أحد الشركاء او من له حقوق على العقار نسبة حصته من رسوم التسوية تسجل باسمه تلك الحقوق ويحصل على سند تسجيل للقطعة ويجوز تسجيل حصص باقي الشركاء ايضا وحجزها لقاء رسوم التسوية على ان لا تقل عن الحد الأدنى لحصة كل شريك من الرسوم .

ج- للمدير في حالات استثنائية ومبررة ان يأمر بتسجيل أي قطعة أرض في السجل وحجزها لقاء رسوم التسوية .

د- لا يجوز اجراء أي معاملة على أي قطعة أرض أو حصص منها حجزت لقاء رسوم التسوية ما لم تكن تلك الرسوم قد دفعت .

هـ- تدرج رسوم التسوية المستوفاة مع رقم وتاريخ وصل المقبوضات في حقل الملحوظات من جدول التسجيل .

المادة (٦):

أ- كل بئر مدونة في جدول التسجيل باسم شخص غير صاحب القطعة الواقعة فيها البئر تسجل في صحيفة مستقلة من السجل كما تدون كوقوعات في صحيفة تلك القطعة من السجل .

ب- الاشجار المدونة في جدول التسجيل باسم شخص غير صاحب القطعة تدون وقوعات في صحيفة تلك القطع في السجل .

ج- عندما تشتمل قطعة أرض على بناءين أو أكثر أو بناء مؤلف من طابقين أو أكثر يعود كل منهما الى مالكين أو اكثر تفتح صحيفة سجل جديدة لكل بناء أو طابق من الطوابق المذكورة .

المادة (٧):

أ- تجرى معاملة بيع الحقوق والمنافع في العقارات في مديرية التسجيل المختصة بموجب عقد بيع لكل مشتري وعندما يتم البيع يشطب اسم البائع من صحيفة السجل ويدون فيها اسم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع .

ب- عند وقوع بيع على حصص مؤجرة وقبل المشتري ببقاء الإجارة قائمة حتى انتهاء المدة ففي مثل هذه الحالة تشطب الوقوعات المتعلقة بالإجارة عن هذه الحصص في ظهر صحيفة السجل وتنقل الى حصص المشتري الجديد برقم وتاريخ عقد الإجارة الأصلي نفسه ويشار الى عقد البيع بجانب الوقوعات القديمة والجديدة على السواء ويذيل عقد الإيجار بمشروعات تبين موافقة المشتري على ذلك .

ج- تجري مبادلة جميع الحقوق والمنافع في الارض ما بين فريقين بالطريقة ذاتها المتبعة في معاملات البيع وبموجب عقد مبادلة .

المادة (٨):

أ- عند وفاة مالك العقار أو صاحب أي حق او منفعة فيه فيتم بناء على طلب ذوي العلاقة شطب اسم المتوفى من صحيفة سجل العقار وتدون فيها اسماء الورثة بمقتضى حجة حصر إرث للمتوفى .

ب- لا يحول تأمين العقار أو إيجاره أو حجزه دون انتقاله إلى الورثة وتشطب الوقوعات عن ظهر صحيفة سجل العقار وتنقل إلى الحصص المنتقلة برقم وتاريخ الحجز الأصلي ويشار الى رقم معاملة الانتقال بجانب الحجز القديم والجديد على السواء .

ج- على الرغم مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة لا ينتقل العقار الى الورثة اذا كان حجز العقار لقاء رسوم ونفقات التسوية أوالقسمة الا بعد دفع تلك الرسوم والنفقات .

د- يحق لأي من اصحاب حق الانتقال ان يسجل حصته الإرثية المنتقلة اليه من مورثه بعد دفع نسبة حصته من رسوم الانتقال على ان تسجل حصص باقي الورثة من قبل مدير التسجيل وتحجز لقاء رسوم الانتقال على ان لا تقل عن الحد الأدنى لحصة

كل وريث من الرسوم شريطة ان لا تجري أي معاملة فيما يتعلق بالحصص المحجوزة ما لم تكن تلك الرسوم قد دفعت .

هـ- يجوز لمن له دين مترتب بذمة احد ورثة المتوفى ان يحجز حصص مدينة الإرثية عن طريق دائرة التنفيذ المختصة على ان تطلب تلك الدائرة من مدير التسجيل اجراء معاملة الانتقال بمقتضى حجة حصر الإرث المبرزة من الدائن تمهيداً لحجزها وبكف الدائن بدفع رسوم الانتقال عن حصة مدينة وتحجز حصص باقي الورثة لقاء رسم الانتقال على ان لا يقل عن الحد الأدنى لحصة كل وريث من الرسوم.

المادة (٩):

أ- تجري إزالة الشيوخ في العقار بعد التسوية وفق الاحكام المنصوص عليها في القانون .

ب- يحق لطالب إزالة الشيوخ ان يدفع ما يترتب عليه من رسوم تسجيل الإفراز على ان يقوم مدير التسجيل بحجز حصص باقي الشركاء لقاء ما يترتب عليهم من الرسوم على ان لا تقل عن الحد الأدنى لحصة كل شريك من الرسوم .

ج- اذا جرت إزالة الشيوخ وفقاً لأحكام المادة (١٠٥) من قانون الملكية العقارية وكانت حصص بعض الشركاء موضوعة تأميناً للدين فيجب حضور الدائن الى دائرة التسجيل لأخذ إقراره أمام الموظف المختص دلالة على قبوله التقسيم الجاري ، وإذا تمنع الدائن عن اعطاء مثل هذا الإقرار فعلى الموظف المختص أن يحيل الأمر الى لجنة إزالة الشيوخ المشكلة بموجب أحكام القانون لاتخاذ ما تراه مناسباً .

د- اذا كانت حصص بعض الشركاء محجوزة او مؤجرة من قبل أي دائرة رسمية فلا حاجة لأخذ موافقة تلك الجهة على إزالة الشيوخ بل يكفي بإعلام الجهة المختصة بذلك.

ه- اذا طلب صاحب عقار قسمة جزء منه بقصد البيع فلا تستوفى رسوم القسمة عن ذلك الجزء واذا لم يتم البيع خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تبليغه أن المعاملة جاهزة للتسجيل فيكون البائع مسؤولاً عن دفع رسوم الكشف والنفقات التي تتكبدها دائرة التسجيل من اجل خلع علامات المساحة الموضوعة على حدود القطع المفرزة وفي حالة امتناعه عن الدفع تحصل تلك الرسوم والنفقات بموجب قانون تحصيل الأموال العامة الساري المفعول أو أي قانون آخر يحل محله .

المادة (١٠):

أ- تجري اتفاقية المغارسة في مديرية تسجيل الاراضي المختصة بموجب عقد ينظم من ثلاث نسخ يعطى لكل من الفريقين المتعاقدين نسخة منه وتحفظ النسخة الثالثة في دائرة تسجيل الاراضي ويدون عقد المغارسة كوقوعات على ظهر صحيفة سجل الاموال غير المنقولة .

ب- عند انتهاء مدة المغارسة وعندما تصبح الأشجار المغروسة مثمرة يجري الإفراز ما بين الفريقين المتعاقدين بأن يعطى لكل منهما قسم من الارض والشجر معاً حسب الاتفاق الجاري بينهم واذا لم ينص الاتفاق على ذلك فتجري القسمة وفق احكام الفقرة (ج) من المادة (٣٨) من القانون .

ج- لا يجوز إجراء أي مغارسة على حصص شائعة في أي عقار ما لم تجر قسمة اولاً .

المادة (١١):

عند إنشاء أبنية أو إحداث أي إنشاءات أخرى على عقار فيتوجب على صاحب العقار إجراء معاملة تصحيح في سجل العقار مقابل دفع الرسوم القانونية .

المادة (١٢):

يجوز تجزئة أي عقار أو توحيده مع غيره بناء على طلب صاحب العلاقة على ان يستوفى رسم التجزئة أو رسم التوحيد عنه حسب مقتضى الحال وفق الإجراءات المحددة لذلك وبعد دفع الرسوم المقررة .

المادة (١٣):

أ- اذا احدثت او وسعت منطقة أي بلدية ونجم عن ذلك تقسيم أي قطعة أرض الى جزأين او اكثر واصبح أحدها او بعضها ضمن منطقة البلدية والجزء الآخر او الأجزاء الأخرى خارج تلك المنطقة فعلى مدير التسجيل المختص بناء على طلب البلدية أو المالك فرز الجزء الذي اصبح داخل حدود منطقة البلدية عن الأجزاء الأخرى فيها التي بقيت خارج تلك المنطقة وتسجيل ذلك الجزء باسم المالك دون استيفاء أي رسوم على ان تستوفى منه أثمان النماذج والعلامات الحديدية .

ب- اذا استملك جزء من قطعة أرض للمنفعة العامة فعلى مالكيها اذا رغب في إفراز ذلك الجزء عن الجزء غير المشمول بالاستملاك ان يقدم طلباً لمدير التسجيل المختص

لإتمام معاملة تجزئة القطعة معفاة من الرسوم على ان تستوفى من المالك أثمان النماذج وتوضع إشارة الاستملاك على قيد القطعة المستملكة .

المادة (١٤):

تنظم سندات التأمين وتصدق ويجري تنفيذ ما بوشر تنفيذه سابقا منها في مديريات تسجيل الأراضي وفقا لأحكام القانون .

المادة (١٥):

يصدر المدير التعليمات اللازمة لتنفيذ احكام هذا النظام.

المادة (١٦):

يلغى نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ على أن يستمر العمل بالتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضاه الى أن تلغى أو تعدل أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا النظام.

2019/10/2

.