قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨

فى شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقارى فى المجتمعات العمرانية الجديدة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مـــادة (١) :

تُنشأ بقرار من وزير العدل فى كل مجتمع عمرانى جديد مأمورية للشهر العقارى أو أكثر ، تتولى دون غيرها شهر المحررات الخاصة بجميع التصرفات التى من شأنها إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال أو تقرير حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية المتعلقة بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصها ، وكذلك شهر الأحكام النهائية المثبتة أو المقررة لشىء من ذلك .

ويكون شهر هذه المحررات والأحكام بطريق الإيداع أو التسجيل أو القيد بحسب الأحوال ، وذلك كله دون الإخلال بأحكام المواد (٩ ، ١٠ ، ١٥ ، ٤٦ ، ٤٧) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

مـــادة (٢) :

تتولى مأموريات الشهر العقارى المنشأة وفق أحكام هذا القانون ، مباشرة الاختصاصات المقررة لمكاتب الشهر العقارى وفقًا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون التنظيم الداخلى لتلك المأموريات، وقواعد سير العمل فيها ، وكذا القواعد المنظمة لدفاتر الشهر ودفاتر الفهارس اليدوية أو الميكنة .

مـــادة (٣) :

تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإرسال المحررات المتضمنة ما قامت به من تصرفات فى شأن الأراضى والمنشآت والوحدات الداخلة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة والواجبة الشهر إلى مأمورية الشهر العقارى المختصة المشار إليها فى المادة (١) ، وذلك خلال ثلاثين يومًامن تاريخ العمل بهذا القانون، أو خلال ستين يومًا من تاريخ إجراء التصرف وذلك بالنسبة للتصرفات التالية على نفاذه .

ولايترتب على هذا الإرسال ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمستندات التى يجب تضمينها أو إرفاقها بالمحررات المشار إليها .

مـــادة (٤) :

تُقدم طلبات الشهر إلى مأمورية الشهر العقارى المختصة التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها على النموذج الذى يصدر بتحديده قرار من وزير العدل .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمستندات التى يجب أن تشتمل عليها هذه الطلبات ، وكذلك القواعد والإجراءات الخاصة بما يجب استيفاؤه من هذه البيانات والمستندات .

وفى جميع الأحوال، يلزم توقيع هذه الطلبـــات من المتصـــرف أو المتصـــرف إليـــه فى العقود والإشهادات، أو ممن يكون المحرر صادراً لصالحه فى غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام .

ويكون شهر المحررات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى الأراضى والمنشآت والوحـــدات الداخلة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة بطريق الإيداع ، وذلك بعد سداد مقدم الطلب للرسوم المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون .

وتصدر المأمورية قرارها بشهر المحرر أو برفـــض الشهر موضحة أسباب الرفض ، وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تقديم المستندات .

مـــادة (٥) :

يكون التظلم من القرارات الصـــادرة برفض طلبـــات الشهر خـــلال ثلاثـــين يومـــاً من إخطار مقدم الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرار المتظلم منه .

وتختص بنظر التظلمات لجان تشكل برئاسة قاضٍ بمحكمة الاستئناف على الأقل ، وعضوية اثنين من موظفى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أحدهما قانونى والآخر هندسى ، على ألا يكونـــا قـــد سبق لهما الاشتراك فى أى أعمال تتعلق بالقرار المتظلم منـــه ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد تشكيل هذه اللجان، ونظام عملها .

وفى جميع الأحوال، يكون الفصل فى التظلمات المشار إليها فى الفقـــرة السابقة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمها .

مـــادة (٦) :

يُستحق عن كل تصرف تشمله المحررات التى يتم شهرها وفقًا لأحكام هذا القانون الرسوم المقررة وفقًا لقانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤

مـــادة (٧) :

تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتزويد مأموريات الشهر العقارى المختصة بجميع البيانات الخاصة بالأراضى والمنشآت والوحدات الكائنة بنطاق المجتمعات العمرانية الجديدة سواء المبيعة منها أو المخصصة أو غيرها من الوحدات التى ما زالت مملوكة للهيئة .

على أن يتم ذلك الإخطار خلال ستين يومًا من تاريخ إجراء البيع أو التخصيص ، أو خلال ثلاثين يومًا بالنسبة لما سبق بيعه أو تخصيصه قبل العمل بهذا القانون .

مـــادة (٨) :

يلتزم المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالنسبة للمجموعة السكنية بتقديم طلب الشهر وفقًا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها فى المادة (٤) من هذا القانون خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم تقديم الطلب المشار إليه بالفقرة السابقة ، أو تقديمه بعد الميعاد المذكور ، أو عدم استكمال إجراءات الشهر لسبب يرجع إلى المتصرف إليه ، يكون لهيئة المجتمعات العمرانية أو لصاحب الشأن شهر التصرفات الخاصة بالمجموعة السكنية ، سواء كان التصرف صادراً منها مباشرة أو من الغير، وذلك وفقًا للضوابط المقررة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مـــادة (٩) :

على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركات توزيع الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الجهات ذات الصلة عدم نقل المرافق إلى اسم المالك الجديد إلا بعد التأكد من إشهار ملكية مقدِّم طلب الشهر .

مـــادة (١٠) :

تكون جميع المحررات التى تم شهرها فى جهة من الجهات المختصة وفقًا للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون حجة على الكافة من وقت شهرها .

مـــادة (١١) :

تســـرى أحـــكام القـانـــون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيـــم الشـهـــر العـقـــارى ، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون .

مـــادة (١٢) :

تُلغى المادة (٢٦) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، كما يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مـــادة (١٣) :

يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يومًا من تاريخ العمل به .

مـــادة (١٤) :

يُنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالى لمرور ستين يومًا على تاريخ نشره .

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ شعبان سنة ١٤٣٩ هـ

(الموافق ٢٣ أبريل سنة ٢٠١٨ م) .

عبد الفتاح السيسى