

مشكلات القيد الأول في السجل العيني

د/ محمد مختار السيد السيد

دكتوراه القانون المدني

كلية الحقوق – جامعة الزقازيق

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح أبرز المشكلات التي تواجه القيد الأول في السجل العيني سواء كانت مشكلات مساحية أو مشكلات أخرى تخص عملية الشهر العقاري.

وقد جاءت مشكلة الدراسة من خلال التساؤل: ما أبرز المشكلات التي تؤدي لعرقلة القيد الأول في السجل العيني؟

وقد اتبعت خلال هذه الدراسة المنهج الوصفي لمناسيته لذلك النوع من الدراسات.

وقد خرجت بعدة نتائج أبرزها: إن لطول إجراءات الشهر العقاري أثر على الاقتصاد المصري بين اقتصاديات الدولة فكلما كان مؤشر تسهيل إجراءات تسجيل الملكية متقدماً كلما كان اقتصاد الدولة متقدماً بشكل عام والعكس بالعكس، كما سيؤدي تعقيد تلك الإجراءات إلى قعود المواطنين عن شهر عقاراتهم وبالتالي ستقوم الدولة بعقابهم لعدم تنفيذ التزاماتهم كدفع الضرائب واشترطات البناء، وإذا تمت معالجة مشكلات القيد الأول في السجل العيني سيؤثر بالإيجاب على منظومة التمويل العقاري والاستثمار العقاري سوف تكون من أنجح المنظومات في مصر، وسوف تعود بحجم استثماري كبير على الدولة وعلى الأفراد أيضاً.

كما خرجت بعدة توصيات أبرزها: وضع خطة في صورة مشروع قومي وتكون عاجلة تتضافر فيها كل الجهود، في وقت واحد ويوضع جدول زمني مدته عام واحد يعلن فيه عن تطبيق نظام السجل العيني على جميع مدن الجمهورية دفعة واحدة.. وتجنيد الأعداد الكافية من أهل الخبرة والاختصاص في الشهر العقاري والمساحة والضرائب العقارية والتفرغ لعملية القيد الأول مع كافة الخبرات اللازمة في أي مجال آخر يساعد على اتمام ذلك مع الدعم والتمويل تمويل هذا المشروع من ميزانية الدولة والمؤسسات التي لها علاقة بالتعامل في العقارات كالبنوك والشركات العاملة في مجال التمويل العقاري.

الكلمات الرئيسية:

- مشكلات القيد الأول

- دفاتر الملكية

- الوحدات العقارية

Abstract

This study aimed to clarify the most prominent problems facing the first entry in the real estate registry, whether they are cadastral problems or other problems related to the real estate registration process.

The problem of the study came through the question: What are the most prominent problems that lead to obstructing the first entry in the in-kind record?

During this study, the descriptive approach was followed due to its relevance to this type of studies.

It came out with several results, most notably: The length of the real estate registration procedures has an impact on the Egyptian economy among the economies of countries. The more advanced the index of facilitating property registration procedures, the more advanced the state's economy will be in general, and vice versa. The complexity of these procedures will also lead to citizens' reluctance to register their properties and thus the state will By punishing them for not fulfilling their obligations such as paying taxes and building requirements, and if the problems of the first entry in the in-kind register are addressed, it will positively affect the real estate finance system and real estate investment will be one of the most successful systems in Egypt, and will return a large investment volume to the state and individuals as well.

It also came out with several recommendations, the most prominent of which are: to develop a plan in the form of a national project and to be urgent, in which all efforts are combined, at one time, and a one-year timetable is set, in which announcing the application of the in-kind registry system to all cities of the Republic at once. and the recruitment of sufficient numbers of experts and specialists In the real estate month, surveying and real estate taxes, and devoting to the first registration process with all the necessary expertise in any other field, it helps to complete this with support and financing. Financing this project from the state budget and institutions related to dealing in real estate such as banks and companies working in the field of real estate finance.

الدخل القومي والعمل على ربط الشهر العقاري من خلال شبكة الانترنت بين المحافظات والأحياء يكون لكل وحدة عقارية رقم كودي.

ويحق للمتضررين من القيد في السجل العيني الرجوع بالتعويض على كل من المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجه حق.

يدور لفظ القيد في فلت الحبس والمنع من التصرف في الحق إلا بعد قيده. كما يقصد به تنظيم وضبط الحقوق في أحد السجلات الخاصة بها. والقيد هو أحد أنواع الشهر ويُسمى أيضاً بتسجيل القيد أو البيانات حسب ما يتطلبه القانون. ويختلف القيد عن التسجيل في أن القيد لا يكون بالتسجيل الحرفي لبيانات العقار، بل يُكتفى بقائمة تتناول ملخص لبيانات العقار والطرفين وطريقة السداد... الخ؛ لذا يدور معنى القيد في السجل العيني حول قيد حق الملكية وغيره من الحقوق العينية

مقدمة

بات تقنين الملكية أمراً ملجأً من أجل الحفاظ على الثروة العقارية من الضياع، حيث يؤدي عدم تنفيذ القانون والمغالة في رسوم التسجيل بالشهر العقاري إلى ضياع تلك الثروة بالفساد واتباع نظام الصفقات ممّا يجعل المواطنين يحجمون عن تسجيل أملاكهم وهو ما يؤثر بالسلب على خزينة الدولة والاقتصاد المصري ككل.

إلا أن هناك العديد من المشكلات التي نلاحظها منها أن نصف عقارات مصر غير مُسجّلة بأسماء مالكيها الحقيقيين، فقد أصبح وضع اليد هو سند الملكية الواقعي، وساهم في ذلك غابة التشريعات والقوانين التي ساهمت في ضياع الثروة العقارية، فيجب إذن على الدولة أن تجد حلاً في تفعيل قانون السجل العيني وليس مزيداً من التعديلات على قوانين الشهر العقاري من أجل المساهمة في تنشيط السوق العقاري والمساهمة في زيادة

أهمية البحث

على الرغم من الأهمية الكبيرة والحاجة الملحة لتطبيق نظام التسجيل العيني من أجل استقرار الثروة العقارية والمعاملات في سوق العقارات الثروة العقارية لكن تظل هناك مشكلات عديدة تحول دون ذلك ومنها مشكلات خاصة بالقيد الأول ومشكلات خاصة بالقيد التالية.

فمنظومة السجل العيني تحقق العديد من المزايا والضمانات للثروة العقارية، وتؤدي إلى الحفاظ على حقوق وأموال مالكي الوحدات والأراضي المعدة للبناء، مشيراً إلى أن هذا النظام في حال نجاحه وتنشيطه سوف يبسط إجراءات التسجيل بشكل كامل، مما يحقق سرعة التعامل على الوحدة في مجال التمويل العقاري نتيجة ثبوت وثبات الملكية واطمئنان السوق العقارية ثم التمويل العقاري إلى سند الملكية الصادر بموجب السجل العيني

أهداف البحث

- ١- بيان أبرز المشكلات التي تتعلق بالجوانب المساحية لإجراء القيد الأول.
- ٢- توضيح أبرز المشكلات الأخرى المتعلقة بشهر العقارات.
- ٣- التأكيد على أن تلك المشكلات تعمل على إطالة إجراءات الشهر العقاري وهو ما يؤثر سلبيًا على الاقتصاد المصري بين اقتصاديات الدول.
- ٤- إيجاد الحلول لتلك المشكلات سواء بالتدخل التشريعي أو بقرارات وزارية لعملية الشهر.

منهج البحث

سأُتبع خلال هذا البحث المنهج الوصفي لمناسبته لذلك النوع من الدراسات.

في السجل الرئيسي أو تناول ما يقيد في السجل الرئيسي سواء في الشق القانوني أو الوصفي^(١).

وإذا كان نظام السجل العيني هو النظام المأمول، لكن قد يعيق تنفيذه العديد من المشكلات سواء كان القيد لأول مرة أو في القيود التالية للقيد الأول، ولكننا سنقتصر في تلك الدراسة على بيان مشكلات القيد الأول، وسواء كانت تلك المشكلات قانونية أم عملية تتعلق بالتطبيق التدريجي للنظام على كافة أنحاء الجمهورية.

مشكلة البحث

إن قيد العقارات في السجل العيني هو أن يتم قيد العقار بالحالة الموجود عليها للمرة الأولى في السجل، وتخصيص صحيفة له في السجل الرئيسي؛ لذا فسُمي بالقيد الأول؛ لأنه يعتبر كميلاد جديد لهذا العقار ثم يبدأ في دورة حياته ويخضع للقيود التالية الواردة عليه حسب قواعد وأحكام السجل العيني

وقد وقف حجر عثرة عن إجراء القيد الأول وتطبيق نظام السجل العيني حتى الآن بمصر عدّة مشكلات منها ما يتعلق بالنواحي المساحية، والمشكلات التي تتعلق بالعقارات غير المدرجة بدفاتر الملكية، والمشكلات الخاصة بالعقود المشهورة بطريق الإيداع، وأخيراً نشير إلى المشكلات الفنية والمالية في إجراءات الشهر العقاري. لذا تأتي مشكلة البحث من خلال التساؤل:

ما أبرز المشكلات التي تؤدي لعرقلة القيد الأول في السجل العيني؟

١- راجع في ذلك سليمان بن جابر بن سالم الفيقي، أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ٢٠٠٠م، ص ٢٠-٢١.

خطة البحث

اقتضت دراسة الموضوع إلى تقسيم البحث على النحو التالي:

المطلب الأول: المشكلات المتعلقة بالنواحي المساحية

المطلب الثاني: المشكلات الأخرى المتعلقة بشهر العقارات

المطلب الأول : المشكلات المتعلقة بالنواحي المساحية

إن الهدف الرئيسي من إقرار نظام السجل العيني هو منح الثقة والمصادقية الكاملة للبيانات سواء وصفية أو قانونية التي يتم قيدها في السجل العيني، وهو ما يجعل المتعاملين على العقار على علم كامل بكل حق أو اتفاق يتعلق بهذا العقار وهو ما يُسمى مبدأ القيد المطلق للبيانات حيث من يستند على بيانات السجل مكتسباً حقاً عينياً عليها يكون قد حصّن نفسه مُطلقاً بذلك، كذلك يكون الشخص صاحب البيانات هو صاحب الحق المطلق حتى وإن خالف ذلك الواقع القانوني وهو ما يُسمى بالأثر المطهر للقيد، ويترتب على ذلك تحصن هذا الشخص من الطعن عليه أو المساس به من أي حكم قضائي يتعارض مع بيانات السجل أو حق اكتسبه بناءً عليها، وعلى من يصدر لصالحه حكم ببطلان العقد أو فسخه أن يطالب فقط بالتعويض، أو أن يدّعي بدعوى الإثراء بلا سبب لكن لا يحقه له بكافة الأحوال أن ينفذ عيناً على العقار لأن التسجيل قد منح صاحبه الحصانة من الطعن^(١).

من ناحية أخرى يعد نظام السجل العيني هو الداعم الأكبر لتداول العقارات وتحقيق الثقة العامة بها فالشخص لا يمكن اعتباره صاحب حق أمام الناس إلا إن كان حقه مثبت في السجل العيني، ويترتب على ذلك أنه

ما على المتعاملين في العقار سواء مقدم دين على العقار، أو صاحب حق عيني عليه إلا بإلقاء نظرة على السجل العيني للتثبت من ذلك دون أي مكان آخر، فالسجل العيني يقدم الدليل الدامغ على الحق وأن ما يقدم من دعاوى بطلان على حق غير مقيد بالسجل لن يمسهما بشيء. وهو ما ينعكس على الاقتصاد بشكل عام من دعم الائتمان العقاري واستقراره من خلال نظام الشهر الكامل وتداول رؤوس الأموال بثقة وطمأنينة والبيع والمقترض هم أول من يستفيد من ذلك في حال ارتفاع قيمة الأرض وانخفاض أسعار الفائدة.

وقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني والذي صدر بها القرار رقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٥م عدّة مراحل لا بد من اتباعها لتطبيق نظام السجل العيني في منطقة من المناطق، ويبدأ بتقديم اقتراح عن طريق الهيئة مجلس الإدارة في كل من لمصرية العامة للمساحة ومصحة الشهر العقاري، ثم يرفع الأمر إلى وزير العدل ليصدر قرار وزاري بتعيين تلك المنطقة قسماً مساحياً يُطبق عليه السجل العيني، ويتم تحديد تاريخ السريان والذي يبدأ بعد مرور ستة أشهر على الأقل من تاريخ إصداره (م ١/٢) من قانون السجل العيني^(٢).

وقد قضت محكمة النقض في أحد أحكامها على أن:

"سريان نظام السجل العيني على أحد الأقسام المساحية. مناطه. صدور قرار من وزير العدل بسريانه على ذلك القسم. شرطه. ألا تقل المدة بين صدوره وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر. م ٢ مواد إصدار القرار بق ١٤٢ لسنة ١٩٦٤م بشأن نظام السجل العيني"^(٣).

٢- نصت (م ١/٢) من قانون السجل العيني على: "يصدر قرار من وزير العدل بتعيين الأقسام المساحية التي يسرى عليها نظام الشهر على أساس أثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي يبدأ فيه هذا السريان، على أن يكون هذا التاريخ لاحقاً لصدور القرار بمدة ستة أشهر على الأقل".
٣- الطعن رقم ٨٠٦١ لسنة ٨١ قضائية، الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢م.

١- شوقي محمد صلاح، نظرية الظاهر في القانون المدني (دراسة تحليلية تأصيلية مقارنة في النظامين القانونيين المصري والفرنسي)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة حلوان، دار الفكر العربي، ٢٠٠٢م، ص ٣٧٨-٣٧٩.

- قد يعترض أعمال لجان المراجعة القانونية أعمال كثيرة تتعلق بالتسوية والمراجعة ومنها^٣:

يعرض على لجان المراجعة القانونية عقود مشهورة قام المالك ببيعها لأحد الأشخاص وكانت عبارة عن مسطح بالمشاع فيه العديد من القطع في أراضٍ عدّة. وبالتالي لا يخص المشتري إحدى القطع دون الأخرى؛ لأن البائع نفسه لا يملك التصرف في أكثر من حقه المملوك بالمشاع، وكذلك المشتري لا يمكنه أن يمتلك حقوق أكثر من سلفه، وهنا لا تجد اللجنة بدءاً من أن تسكن البائع في كافة القطع وتخصيص جزء له في كل قطعة بحيث يكون مجموعها يُشكّل إجمالي مساحته، وبالتالي يؤدي هذا التوزيع إلى تفنيت الملكية وصعوبة التصرف فيها واستغلالها.

كما قد يُعرض على لجان المراجعة القانونية عقد مُشهر لعدة مشتريين صادرة من بائع واحد يحدد نصيب كل منهم مشاعاً في عدة قطع بعدة أحواض في منطقة معينة، ثمّ يتبين للجنة من أعمال التصرف التي قام بها المشتريين أن قام أحدهم ببيع نصيبه المحدد بقطعة مُعينة بأحد الأحواض، وقام الآخر ببيع نصيبه بالمشاع في كافة القطع والأحواض، وهنا لن يكون أمام المراجعين إلا حصر الوحدات العقارية القائمة حالياً بعد تجزئة بعضها في العقد ثمّ يتم حصر التصرفات المستقطعة من أعيان العقد وخصمها من نصيب البائعين وحصر المسطحات الباقية بالقطع التي لم يتم التصرف فيها أو التي تم التصرف في جزء منها، فإن تبين أن إجمالي أنصبة البائعين يساوي مجموع المسطحات المشتراة سيكون أمراً سهلاً.

أولاً: عدم توافر خرائط وسجلات للحالة المساحية للعقارات:

يجب لتنفيذ نظام السّجل العيني أن تتوافر خرائط تشمل الحالة المساحية للعقار وتحدده تحديداً دقيقاً لتبين الحالة القانونية للعقار وما يتقله من حقوق وتكاليف عينية. وبالنظر إلى وقت صدور قانون السّجل العيني في عام ١٩٦٤م نجد أنه لم يكن يتوفر الخرائط اللازمة لذلك. حيث لم تعد مصلحة المساحة الخرائط والسجلات اللازمة، والموجود كان لا يمكن الاعتماد عليه لعدم كفايته لإثبات الحالة القانونية للعقارات. لذا فإنه كان يجب أن يسبق تنفيذ القانون وجود تلك الخرائط والسجلات لتشمل الحالة المساحية والقانونية للعقارات داخل القطر المصري^(١).

إن تنفيذ السّجل العيني يستلزمه عمليات مسح حديثة لكل محافظة من محافظات مصر ونظراً للتكلفة المرتفعة فيتم إجراؤه تدريجياً في كل مدينة وقرية يتم مسحها عن طريق الهيئة المصرية العامة للمساحة. ويُعاصر عمليات المسح إعادة تنظيم بيانات العقار ومطابقتها بالسّجل العيني وأن تكون تلك البيانات مطابقة للواقع لنضمن استقرار الملكية العقارية في البلاد.

وتجدر الإشارة أن تعيين الأقسام المساحية الجاري تطبيق نظام السّجل العيني عليها يكون بقرار وزاري ليتم إثباتها في السّجل العيني أمّا ما عداها من أقسام مساحية فيسري عليها نظام الشهر العقاري^(٢).

ثانياً: مشكلات في أعمال التسوية والمراجعة:

١- وهو ما عبرت عنه المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون بأنه يجب أخذ رأي الهيئة المصرية العامة للمساحة بتحديد الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام السّجل العيني.
٢- راجع مندي حمزة محمد، السّجل العيني الحضري في المدن الجديدة والمدن القائمة (القديم) دراسة تطبيقية، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٨م، ص ١١.

٣- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السّجل العيني نظرة ثنائية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م، ص ٨٩.

فقد تتغير حدودها ومساحتها حسب حركة البيع والشراء
(٢).

ومن خلال ذلك يمكن استخلاص أن الأعمال المسجلة سواء القانونية منها أو المساحية في دفاتر مساحة الملكية وكذلك الاعتراض عليها يجب أن يتم قبل بدء سريان السجل العيني. وهو أمر قد رآه البعض غير موفق. إذ كيف يمكن أن يرجى تطبيق القانون إلى حين الانتهاء من تلك الأعمال الواردة في اللائحة التنفيذية فالواجب أن اللائحة التنفيذية القانون إنما وجدت لتطبيق النصوص اللازمة لنفاذه. كما أن قانون السجل العيني لم يشير إلى قواعد القيد في دفاتر مساحة الملكية والاعتراض عليه، بل اكتفى بالإشارة إلى القيد في السجل العيني والاعتراض عليه، ولم يعهد لللائحة التنفيذية بتنظيم تلك الإجراءات بل اكتفى بأن أحال للائحة التنفيذية إخطار ذوي الشأن بخصوص عمليات القيد ودعوتهم للتحقق من أسمائهم في صحف السجل العيني، والاعتراض عليها إن شاءوا، أي أنه لا يجوز للائحة التنفيذية أن تضع تلك القواعد الموضوعية التي لا داعي لها ولم ينص عليها القانون (٣).

المطلب الثاني : المشكلات الأخرى المتعلقة بشهر العقارات

وهناك عدة مشكلات أخرى بخلاف المشكلات المساحية تتعلق بشهر العقارات منها: مشكلات تتعلق بالعقارات غير المدرجة بدفاتر الملكية، وكذلك المشكلات الخاصة بالعقود المشهورة بطريق الإيداع، ومشكلات تعقيد إجراءات الشهر العقاري وهي ما نتناولها على النحو التالي:

أما لو كان إجمالي المسطح المبيع أقل بكثير من إجمالي مسطحات القطع التي بيعت هنا يكون الوضع صعباً ويلزم تحديد المقدار المباع من كل قطعة.

مما يواجه لجان المراجعة القانونية أيضاً قيام الشخص بإنشاء مبنى على قطعة معينة وسط أرض مكونة من عدة قطع متجاورة فيستفيد منه كأن يقوم بإنشاء مدرسة باستقطاع أجزاء من القطع المتبقية ودمج البعض الآخر.

بالإضافة إلى ذلك يمك للجان المراجعة القانونية في حالة اكتشاف خطأ في تسكين المحررات المشهورة بدفتر مساحة الملكية أو صحيفة الوحدة العقارية حسب أحكام القانون أن يقوم أمين مكتب الشهر العقاري المختص تحرير محضر يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه، وعرضه على اللجنة المشكلة لتصحيح هذا الخطأ (١).

- وهناك عدّة اقتراحات لمعالجة مشكلات التسوية والمراجعة ومنها:

إن قانون السجل العيني باعتبار أنه يجعل الوحدة العقارية هي المنوط بها لكافة أعمال القيد في السجل العيني سواء بالنسبة للقيد الأول أو القيود التالية، فإنه وكخطوة تمهيدية لإدخال نظام السجل العيني في مصر اقتضى ذلك أن يتخذ بعض الأعمال المساحية والتي هدفها إجراء التحديد الشامل للوحدة العقارية حسب أعمال المساحة الحديثة وذلك في المناطق التي يسري عليها مع ترك باقي المناطق لنظام الشهر الشخصي. وإن أول الإجراءات التي يجب على هيئة المساحة أن تقوم بها أن تُحدّد الوحدات العقارية تحديداً واضحاً حسب الحوض أو الناحية والأرض بعلامات مميزة، فالحوض أو الناحية عنصر ثابت لا يتغير بعكس الوحدات العقارية

٢- مندي حمزة محمد، السجل العيني ثورة في نظام الشهر، بدون دار نشر، ٢٠٠٨م، ص ٢٨-٢٩.

٣- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، مطابع جريدة السفير، ١٩٧٨م، ص ٢٦٠ وما بعدها.

١- مصلحة الشهر العقاري، منشور فني رقم (٢) وتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٨م.

ومديرية المساحة المختصة. لكن تلك اللجنة تواجه بعض العقود التي سبق شهرها بطريق الإيداع.

وهنا يختلف أعضاء اللجنة بحسب الزاوية التي ينظر منها كل منهم فتقوم مديرية المساحة المختصة، بالامتناع عن تطبيق العقد على الطبيعة والخرائط المساحية من أجل الوقوف على رقم القطعة أو أرقام القطع المتعامل عليها، أو اسم ورقم الحوض، معللة ذلك بوجود مطالبة أصحاب الشأن بضرورة الإرشاد وسداد تكاليف تلك الأعمال على الطبيعة، إذ أن مصلحة الشهر العقاري تجيز شهر تلك العقود دون أن تقوم بتحرير كشوف تحديد بخصوصها لأن القانون أجاز أن يقوم ذوي الشأن بالشهر بتلك الطريقة، وما دام ذلك فتقوم بتنفيذ إرادة الطالب^(٢).

وإزاء التكاليف المساحية الكبيرة التي تطلبها المساحة من أصحاب الشأن يجمعون عن ذلك-إذ من المعروف أن الهيئة المصرية العامة للمساحة تتقاضى مبالغ طائلة من أعمال تسوية دفاتر الملكية حسب المساحات الواقعة بالمناطق الخاصة بتلك الدفاتر- وهو ما يؤدي لأن يظل العقد دون تسكين وتتعطل المعاملات الموجودة بالعقد الواجب تسجيله وهو ما يؤدي إلى عدم الاستقرار.

لذا يرى البعض أن مديرية المساحة هي السبب الرئيسي فهي تعد المسؤولة عن ذلك الاضطراب، إذ أن هذا العقد كان يجب تضمه أعمال التسوية التي تقوم بها مديرية المساحة وفقاً لأحكام المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م الخاص بتنظيم الشهر العقاري^(٣)، والتي نصت على ضرورة موافاة

أولاً: المشكلات التي تتعلق بالعقارات غير المُدرجة بدفاتر الملكية:

حين يتم الشروع في القيد الأول تلاحظ الهيئة المصرية العامة للمساحة أن هناك بعض العقارات استبعدت من القيد الأول لأنها وقعت في عداد الأموال العامة أو ظلت في المال العام مع ترتيب حقوق عينية عليها، كذلك قد تغفل الهيئة العامة المصرية للمساحة عن إدراج بعض العقارات بدفتر الملكية لكونها اعتقدت وقوعها بالخطأ ضمن منطقة أخرى أو لأي سبب آخر.

وهنا يتم قيد تلك العقارات بناءً على طلب يُقدم من صاحب الشأن مع إرفاق المستندات المطلوبة بناءً على إجراء تحديد للعقارات وترسيم خريطة وتحرير محضر يتم نشره على نفقة الطالب في الجريدة الرسمية والمحلية خلال فترة معقولة (شهرين مثلاً) تبدأ من تاريخ تقديم الطلب من أجل إتاحة الفرصة لتقديم الاعتراضات بشأن ذلك^(١).

ثانياً: المشكلات الخاصة بالعقود المشهورة بطريق الإيداع:

سبق أن تناولنا طريقة الشهر بطريق الإيداع وفق نظام الشه العقاري، وقد اعتبرت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أن إغفال إدراج العقد المشهر بدفتر مساحة الملكية وتحرير صحيفة الوحدة العقارية للقطعة أو القطع الموجودة بالعقد خالي من تدوين اسم الصادر لصالحه يُعد من الأخطاء المادية والواجب تصحيحها طالما لا تتعارض مع مركز قانوني نشأ بعد سريان نظام السَّجَل العيني، ويكون ذلك عن طريق لجنة إدارية تضم فنيين ومساحين بكل مكتب من مكاتب السَّجَل العيني

٢- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السَّجَل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، المرجع السابق، ص ١٠٠.

٣- وقد نصت المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م على أن:

"يتولى مكتب الشهر استخراج صورة من كل محرر تم شهره لإعداد الخطوات التمهيدية لنظام السجلات العينية وصورة ترسل

١- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السَّجَل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م، ص ١٠٠، منصور محمود وجيه، نظام السَّجَل العيني وإخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م، ص ٣٧٢.

الملكية متقدم كلما كان اقتصاد الدولة متقدم بشكل عام والعكس بالعكس^(٢).

وهذا الأمر معناه أن هناك تعقيد في إجراءات الشهر العقاري بنظاميه الشخصي والعيني، وهو ما يؤثر بشكل سلبي على الاقتصاد المصري.

وسيؤدي تعقيد تلك الإجراءات إلى قعود المواطنين عن شهر عقاراتهم وبالتالي ستقوم الدولة بعقابهم لعدم تنفيذ التزاماتهم كدفع الضرائب واشترطات البناء، وبالتالي عدم أداءهم لتلك الالتزامات سيؤدي إلى عدم تمكنهم من الشهر، وهو ما يعود بالسلب على اقتصاد الدولة في تحصيل الرسوم واستقرار الملكية بشكل عام.

ونظراً لحرص الدولة المصرية على تنظيم

الملكية العقارية قامت خلال العام الماضي بالتصدي لظاهرة البناء غير المخطط لها والمخاطر الناتجة عنها، سنتت العديد من الإجراءات التشريعية والتنفيذية لحرص الملكية العقارية وتوفير أوضاعها القانونية منها: قرار وزير التنمية المحلية بوقف تراخيص البناء بكل أنواعه في القاهرة والإسكندرية وكافة عواصم المحافظات لمدة ستة أشهر، وتكليف المحافظين بعدم استكمال المباني الجاري تنفيذها بالفعل، باستثناء المشاريع القومية والمنشآت الحكومية والصناعية والسياحية لما لها أهمية كبيرة ووجوب تسليمها في الموعد المحدد لها، كذلك صدور تعديل لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م^(٣) بهدف إحكام الرقابة على عمليات تنفيذ البناء.

مديرية المساحة بصورة المحرر الذي تمّ شهره لإكمال إجراءات الشهر، لكن المساحة لم تقم بذلك للمحركات المشهورة بطريق الإبداع ومراجعتها المساحية واستمارات التغيير آملة في ذلك إلى قيام ذوي الشأن بالتصرفات من واقعها فتتقاضى تكاليف الأعمال المساحية عند تطبيقها، ولا توجد طريقة لتسكين تلك المحركات إلا من خلال توجيه الجهة القائمة بالتسجيل العيني بذلك^(٤).

ثالثاً: مشكلات تعقيد إجراءات الشهر العقاري:

إن مشكلات تعقيد إجراءات الشهر العقاري تنقسم إلى قسمين: تعقيدات فنية تتعلق بإجراءات الشهر العقاري، وتعقيدات مالية تتعلق بتحصيل الرسوم والضرائب اللازم دفعها لإتمام إجراءات الشهر.

١- التعقيدات الفنية:

إن المقصود بالتعقيدات الفنية هو طول الإجراءات والروتين الزائد الذي يضاف إلى إجراءات الشهر دون داع، والتي من الممكن الاستغناء عنها دون المساس بجوهر عملية الشهر أو الهدف منها.

إن طول إجراءات الشهر العقاري أثر على الاقتصاد المصري بين اقتصاديات الدول، وبحسب تصنيف البنك الدولي لعام ٢٠١٩م، فإن هناك مؤشر يقيس عدد الإجراءات والوقت والتكلفة المتعلقين بنقل ملكية العقار، ويقوم البنك ببناء مؤشرات على مدى تعقيد وتيسير إجراءات الملكية، الخطوات والوقت والتكلفة اللازمة لتسجيل الملكية، وكذلك يقيس نوعية نظام إدارة الأراضي في كل اقتصاد، نجد أن مصر قد احتلت المرتبة ١٣٠ من بين ١٩٠ دولة، ويتبين من هذا التصنيف أنه كلما كان مؤشر تسهيل إجراءات تسجيل

٢- البنك الدولي، تسجيل الملكية، تاريخ الاطلاع ٢٩/٨/٢٠٢١م. <https://exploretopi/data/ar/org.doingbusiness.arabic/property-registering/cs>

٣- المادة (٤٤) من المشروع تنص على أن "المجلس الوزراء، بقرار مسبب من المحافظ المختص، بعد موافقة المجلس المحلي، وقف تراخيص المباني في المدن أو المناطق أو الشوارع، تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية".

للمديرية أو المحافظ، لتعديل دفاتر التكاليف إذا اقتضى المحرر تعديلاً في هذه الدفاتر".

١- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، المرجع السابق، ص ١٠١.

إتمام عملية الشهر. ويحكم رسوم الشهر العقاري في مصر القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤م بشأن رسوم التوثيق والشهر^(٤). ومن ذلك وضع رسوم تسمى رسوم الحفظ والرسوم المقررة في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول^(٥).

إن حث الأفراد على شهر عقاراتهم يقتضي التسهيل والتيسير وخفض رسوم الشهر. وقد اتجهت الدولة بالفعل لخفض بعض الرسوم النسبية بالتحفيض من ١٢% من قيمة العقار المطلوب شهر التصرف الخاص به إلى ٣% من قيمته حسب ما قضى به القانون رقم ٣ لسنة ٢٠٠٤م والتي أضيفت بموجبه المادة ٣٤ مكرر أ/٣ إلى القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤م بشأن رسوم التوثيق والشهر، ثم وضع حد أقصى لتلك الرسوم بحيث لا تزيد عن ألفي جنيه^٦. وقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦م على:

"لا يجوز أن يتجاوز الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه — بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية — طبقاً للأحكام المقررة قانوناً مبلغ ألفي جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني".

٤- نشر بالجريدة الرسمية العدد ٦٧ بتاريخ ٢٢/٣/١٩٦٤م، وقد عدل هذا القانون بالقوانين اللاحقة قانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠م، قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١م، وقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٩٦م، وقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٣م، وقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٠٤م، وقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦م.

٥- نصت المادة (٣) من هذا القانون على أن: "يفرض على المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) رسم قدره مائة قرش عن الورقة الأولى منه وعشرون قرشاً عن كل ورقة تالية. ويفرض على كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم قدره أربعون قرشاً عن الورقة الأولى منه، وعشرة قروش عن كل ورقة تالية ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين. ويفرض على إشهادات الحالة المدنية والتوكيلات المتعلقة بها الرسم الوارد بالجدول حرف (ج) المرفق بهذا القانون".

كما نصت المادة (٤) منه على "يفرض رسم قدره أربعون قرشاً على التصديق على كل إمضاء أو ختم".

٦- راجع منشور فني رقم ١١ بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٠٧م بشأن معيار تقدير رسوم الشهر العقاري.

ويُعدُّ قرار وقف تراخيص البناء خطوة هامة لوقف ذلك الزخم المنتشر في كل ربوع مصر ويعد خطوة كبيرة من أجل وقف البناء العشوائي وبسط الدولة سلطانها على تنظيم الملكية العقارية^(١).

ومن أجل ذلك نجد قرار النائب العام والذي يُعزِّز التصدي لذلك والجرائم المرتكبة على الأراضي الزراعية أصدر قرار بتشكيل غرفة لتعزيز دور النيابة العامة في التصدي لتلك التعديات والتي تشكل خطراً اجتماعياً واقتصادياً ويعد التحدي الأكبر الذي يواجه الأجهزة المختلفة للدولة^(٢).

وبالتالي سنجد أن تلك التعقيدات الفنية المتمثلة في طول الإجراءات يكون نتيجة أمرين: عدم توحيد الجهات القائمة على الشهر العقاري، رهن إتمام الشهر بشروط لا صلة لها به.

٢- التعقيدات المالية:

إن التعقيدات المالية هي المغالاة في الرسوم المستحقة التي تفرضها قوانين الشهر العقاري من أجل

١- يعد البناء العشوائي أحد أكبر المشكلات التي تواجه الدولة المصرية على مدار العقود الماضية، لما لها من مشكلات أخرى متمثلة في زيادة الكثافة السكانية في منطقة دون غيرها مما يؤدي لضعف المرافق المقدمة لها من ماء وكهرباء وغاز وطرق، وإعطاء الدولة الفرصة من أجل حوكمة وضبط عمليات البناء بشكل أفضل ومواجهة التكدس السكاني في كافة أنحاء الجمهورية، ودراسة استيعاب شبكة الطرق وأماكن الانتظار قبل أن يتم السماح باستخراج تصاريح البناء مرة أخرى وفق ضوابط جديدة يناسب حالة العمران ونموه في مصر.

وتجدر الإشارة إلى التقرير الذي أصدرته المقررة الخاصة التابعة للأمم المتحدة والمختصة بالسكن اللائق بعد أن زارت مصر في سبتمبر ٢٠١٨م أنه يوجد حوالي ٣٨ مليون نسمة يعيشون في منازل أو مستوطنات غير آمنة وغير مخطط لها ولا يتوافق مع معايير البناء التي نص عليها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

٢- الموقع الرسمي للنيابة العامة المصرية، النائب العام يتخذ قرارات هامة للتصدي لجرائم البناء بدون ترخيص والتعدي على الأراضي الزراعية، ٨ يونيو ٢٠٢٠م، تاريخ المشاهدة ٢٠٢١/٢/١٢م.

٣- الرسم هو "مبلغ نقدي جبري يدفعه الأفراد للدولة مقابل نفع خاص يتم الحصول عليه منها. ويقترن النفع الخاص الذي يحققه الأفراد بالنفع العام الذي يحصل عليه المجتمع من خلال تنظيم العلاقة بين الهيئات والأفراد، فيما يتعلق بأداء الخدمات العامة". (راجع طاهر الجنابي، علم المالية العامة والتشريع المالي، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠١٧م، ص ٥٩).

بالضريبة على الدخل والتي أوجبت المادة (١/٧١) منه على " تلتزم أقلام كتاب المحاكم، على اختلاف درجاتها، عند تقديم صحف الدعاوى أو الطعون إليها لقيدها، ومأموريات الشهر العقاري عند التأشير على المحررات بالصلاحيات للشهر، بتحصيل مبلغ تحت حساب الضريبة المستحقة على المحامي الموقع على الصحيفة أو المحرر".

ويمكن القول إن رسوم الشهر العقاري توجد في نظامي الشهر سواء الشهر الشخصي أو الشهر العيني، فقد نصت المادة (٧) من قانون السجل العيني على أن: "تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها، أو بالنسبة إلى طلبات الاجراء فيها للقواعد المتعلقة بالرسوم الخاصة بالشهر العقاري".

ويرى الباحث بالنسبة لرسوم الشهر العقاري قد وفقت حجر عثرة أمام إتمام إجراءات الشهر، على نحو لا يلبي التطور المستمر والاستقرار العقاري. والحل

الأخرى على اختلاف أنواعها كالآلات والأدوات والأجهزة والمعدات وذلك كله طبقاً لما يحدده النظام الداخلي للنقابة (د) تقارير الخبراء الهندسية ورسومات رخص المحلات والمواقع....".

كما نصت المادة (٤٧) من ذات القانون على أن: "لا يجوز أن تقبل الوزارات والمصالح ووحدات الإدارة المحلية والمؤسسات العامة والهيئات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لهما التعامل بالأوراق أو الدفاتر المذكورة إلا إذا كان ملصقا عليها طابع الدمغة المقرر. كما لا يجوز الاستناد إلى هذه الأوراق والمستندات أمام المحاكم أو أية جهة قضائية إلا إذا كان ملصقا عليها الطابع المذكور في المادة السابقة.

ويكون لمن تنتدب النقابة أن يتحقق من تنفيذ أحكام هذه المادة وذلك بالاطلاع على الأوراق المفروض عليها رسم الدمغة ويكون له صفة الضبطية القضائية بموجب قرار من وزير العدل بناءً على اقتراح من مجلس النقابة، وللنقابة حق المطالبة بتوقيع الجزاء الإداري على الموظف المقصر لتحصيل الدمغة المستحقة.

وتتحمل الهيئات والمؤسسات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها قيمة الدمغات المستحقة عليها في الأحوال وبالنفقات المنصوص عليها في هذا القانون. ويجوز توريد قيمة الدمغة للنقابة بموجب إيصال معتمد طبقاً للأوضاع التي يحددها النظام الداخلي".

كذلك فهناك رسوم تحصلها مصلحة الشهر العقاري لصالح جهات أخرى فليست قاصرة على الرسوم المنصوص عليها في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤م بل هناك نصوص تضمنت فروض مالية تحصلها مصلحة الشهر العقاري لصالح جهات أخرى تعد عائق في طريق الشهر ومنه ما تضمنه القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٨٠م والذي يقضي بفرض رسم إضافي لدور المحاكم^١ وقد قرّر في المادة الأولى منه على "يحصل رسم إضافي على صحف الدعاوى والأوراق القضائية في المحاكم وعلى أعمال الشهر العقاري والتوثيق طبقاً للجدول المرفق بهذا القانون، وتخصص حصيلة هذا الرسم لإنشاء وصيانة وتأثيث دور المحاكم والشهر العقاري واستراحات رجال القضاء والعناية بها".

وكذلك قانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤م الخاص بنقابة المهندسين والذي يجبر ذوي الشأن بلصق طابع دمغة هندسية على العقود المقدمة للشهر أو تقديم مخالصة من نقابة المهندسين تفيد سداد الدمغة المذكورة^(٢). كما تضمن القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥م الخاص

١- نصت المادة (١١١) من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر العقاري على أن: "يتعدد الرسم الإضافي لدور المحاكم على المحررات التي تشتمل على أكثر من تصرف صنف أو موضوع بتعدد التصرفات أو الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة حصل الرسم على كل منها". وكذلك منشور مالي رقم ٢ بتاريخ ٣٠/ ٧/ ٢٠٠٦م بشأن اشتغال رسوم الشهر أو القيد على تكاليف الأعمال المساحية والرسوم اللازم تحصيلها لحساب جهات أخرى.

٢- نصت المادة (٤٦) من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤م على أن: يكون لصق دمغة النقابة إلزامياً على الأوراق والدفاتر والرسومات الآتية:

(أ) جميع الرسومات الهندسية التي يباشرها أو يوقعها عضو النقابة بصفته المهنية الخاصة، وكذلك صور هذه الرسومات الهندسية التي تعتبر كمستندات.

(ب) أصول عقود الأعمال الهندسية وأوامر التوريد الخاصة بها وكذلك صورها التي تعتبر مستندا، ويعتبر العقد أصلاً إذا حمل توقيع الطرفين مهما تعددت الصور. وتعتبر الفواتير الخاصة بهذه التوريدات كعقود إذا لم تحرر لها عقود.

(ج) عقود التوريد عن السلع والأدوات والأجهزة والمعدات التي تلتزم للأعمال الهندسية وكذلك عقود الأعمال الهندسية

كان اقتصاد الدولة متقدماً بشكل عام والعكس بالعكس.

● سيؤدي تعقيد تلك الإجراءات إلى قعود المواطنين عن شهر عقاراتهم وبالتالي ستقوم الدولة بعقابهم لعدم تنفيذ التزاماتهم كدفع الضرائب واشتراطات البناء، وبالتالي عدم أداءهم لتلك الالتزامات سيؤدي إلى عدم تمكنهم من الشهر، وهو ما يعود بالسلب على اقتصاد الدولة في تحصيل الرسوم واستقرار الملكية بشكل عام.

● لا زال توحيد جهات الشهر غير موجود حقيقة في القانون المصري فهناك جهات تقاسم اختصاصها مع مصلحة الشهر العقاري دون أن يكون لتلك المصلحة هيمنة وسلطة عليها وهو ما يعدد جهات الشهر.

● إن تعدد إجراءات الشهر يؤدي إلى تعقيد للإجراءات فيضطر من يقوم بالشهر إلى التردد على أكثر من جهة لإتمام إجراءاته وهو ما يستهلك الجهد والوقت والمال.

● إذا تمت معالجة مشكلات القيد الأول في السجل العيني سيؤثر بالإيجاب على منظومة التمويل العقاري والاستثمار العقاري وسوف تكون من أنجح المنظومات في مصر، وسوف تعود بحجم استثماري كبير على الدولة وعلى الأفراد أيضاً.

التوصيات

● وضع خطة في صورة مشروع قومي وتكون عاجلة تتضافر فيها كل الجهود، في وقت واحد ويوضع جدول زمني مدته عام واحد يعلن فيه عن تطبيق نظام السجل العيني على جميع مدن الجمهورية دفعة واحدة.

الأمثل من أجل تعميم نظام السجل العيني والذي يأخذ العقار كمحل للشهر، وليهجر المشرع المصري إلى الأبد نظام الشهر الشخصي بكل عيوبه وتعقيداته، ويتم تعميم نظام السجل العيني، بحيث يكون لكل عقار بطاقة بالسجل العيني يتم التعامل من خلالها على العقار بل يكون لكل عقار رقم مشابه للرقم القومي للأشخاص الطبيعية ويمثل رقم السجل التجاري للأشخاص الاعتبارية، ولتكن تلك البطاقة هي المعتمدة لدى كافة الجهات ذات الشأن بالدولة سواء أكانت جهات حكومية أو غير حكومية أو غيرها، كما يجب على المشرع أن يحدد رسوماً للتسجيل تكون في مقدرة المواطن متوسط الحال، حيث يؤدي كثرة الإجراءات إلى إرهاق المواطن مادياً ومعنوياً والقيام بتشجيع ملاك العقارات من خلال جذبهم بسرعة الإجراءات ورمزية رسوم التسجيل.

الخاتمة

وفي نهاية الدراسة نكون قد أوضحنا المشكلات المتعلقة بالقيد الأول في السجل العيني والتي تحول دون تطبيق هذا النظام وهو ما يقف حجر عثرة ومعوق أساسي لحركة التمويل العقاري، وذلك لعدم القدرة على تنفيذه وتطبيقه حتى الآن، رغم إتاحة فرصة التعامل به في بعض المدن، إلا أن التطبيق فشل، وأرجع الخبراء هذه العقدة أسباب أهمها، هو عدم وضع دراسة جيدة تتيح تكاتف الجهات المختلفة في إتمام عملية التسجيل، بل كان الأمر على العكس تماماً فقد تناحرت الجهات المختلفة في إمكانية توفير المعلومات، وإتاحة الفرصة لسرعة التسجيل.

النتائج

● إن لطول إجراءات الشهر العقاري أثر على الاقتصاد المصري بين اقتصاديات الدول فكلما كان مؤشر تسهيل إجراءات تسجيل الملكية متقدماً كلما

قائمة المراجع

أولاً: الكتب العلمية:

- مندي حمزة محمد، السَّجَل العيني الحضري في المدن الجديدة والمدن القائمة (القيمة) دراسة تطبيقية، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٨م.
- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السَّجَل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م.
- مندي حمزة محمد، السَّجَل العيني ثورة في نظام الشهر، بدون دار نشر، ٢٠٠٨م، ص ٢٨-٢٩.
- مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السَّجَل العيني نظرة متأنية وحلول مقترحة، دار النهضة العربية، ٢٠١٣م.

ثانياً: الرسائل العلمية (الماجستير والدكتوراه):

- إبراهيم أبو النجا، السَّجَل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، جامعة الاسكندرية، مطابع جريدة السفير، ١٩٧٨م.
- سليمان بن جابر بن سالم الفيقي، أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، المعهد العالي للقضاء، جامعة الأمام محمد بن سعود الإسلامية، ٢٠٠٠م.
- منصور محمود وجيه، نظام السَّجَل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٦٤م.
- شوقي محمد صلاح، نظرية الظاهر في القانون المدني (دراسة تحليلية تأصيلية مقارنة في النظامين القانونيين المصري والفرنسي)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة حلوان، دار الفكر العربي، ٢٠٠٢م.

- ويمهد لهذه الخطة بتكليف هيئة المساحة مع الاستعانة بشركات متخصصة لاستكمال الخرائط المساحية لكافة الاراضي الواقعة داخل كردونات المدن، وحصر أملاك الدولة في كل مدينة وتوقيعها على الخرائط.
- أن يتم الاستفادة من حصر العقارات والتي قامت به مصلحة الضرائب العقارية باعتبار انه الأحدث للحصر العقاري والذي يضم لغالبية العقارات المبنية.
- أن تقوم مصلحة الشهر العقاري بحصر عقود كل المدن داخل الجمهورية وترتيبها تاريخياً تمهيداً لإعداد مسودة دفتر مساحة ملكية لكل مدينة.
- أن يتم منح مهلة للمواطنين من أجل أن يتقدموا بطلبات لشهر العقود العرفية وذلك بموجب طلبات شهر أو استثمارات تسوية خلال السنة المقررة لبدء سريان النظام، ويتم كل من يقدم طلبه خلال هذه السنة حافزاً بتخفيض رسوم التسجيل الي ٥٠% من القيمة المقررة، وهو ما يستلزم تعديل المادة ١٨ من قانون السجل العيني، بجعل مدة تقديم الطلبات واستثمارات التسوية سنة وليس شهرين، من تاريخ صدور القرار الوزاري بتعيين الاقسام المساحية مع جعل تخفيض الرسوم الي ٥٠% مهما كان تاريخ العقد الابتدائي المقدم بشأنه الطلب أو الاستثمار بدلاً من كونه عن خمس سنوات من تاريخ صدور القانون.
- تجنيد الاعداد الكافية من أهل الخبرة والاختصاص في الشهر العقاري والمساحة والضرائب العقارية والتفرغ لعملية القيد الاول مع كافة الخبرات اللازمة في أي مجال آخر يساعد على اتمام ذلك مع الدعم والتمويل تمويل هذا المشروع من ميزانية الدولة والمؤسسات التي لها علاقة بالتعامل في العقارات كالبنوك والشركات العاملة في مجال التمويل العقاري.

- الموقع الرسمي للنيابة العامة المصرية، النائب العام يتخذ قرارات هامة للتصدي لجرائم البناء بدون ترخيص والتعدي على الأراضي الزراعية، ٨ يونيو ٢٠٢٠م، تاريخ المشاهدة ١٢/٢/٢٠٢١م.

<https://ppo.gov.eg/webcenter/portal/PPOPortal>

ثالثاً: مقالات على المواقع الالكترونية (شبكة الإنترنت):

- البنك الدولي، تسجيل الملكية، تاريخ الاطلاع ٢٩/٨/٢٠٢١م.

<https://arabic.doingbusiness.org/ar/data/exploretopics/registering-property>