



نظام تسجيل الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر الشخصي

إعداد

الباحثة / فيفي السعيد يونس أحمد عبدالمعطي

مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة دمياط

العدد العاشر يوليو-2024

تمهيد وتقسيم:

فالشهر العقاري من النظم الضرورية لضمان الثقة في المعاملات العقارية ويقصد بالشهر بصفة عامة هو إعلان الحقوق الواقعة على عقار فلا يندفع من يتعامل مع حائز العقار أو من يظهر عليه بمظهر المالك ولهذا كان هذا النظام من أهم النظم التي أدخلها المشرع في مصر عند وضع التقنيات.

فهو عبارة عن النظام القانوني المتناسق الذي يحتوي على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن حق حماية الملكية العقارية وكذا الحقوق الفنية العقارية وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات وهو يعتبر الآلية القانونية لإعلام المتعاملين والغير من خلال السجلات العقارية حول الوضعية المادية للعقارات من جهة من المساحة والمحيط والمكان والأماكن الأخرى المجاورة لها. ومن جهة أخرى يوضح الحالة القانونية للعقار من خلال التصرفات والحقوق الواردة عليه وعليه فإن سجلات الشهر العقاري عملها في تعيين هوية العقار تشبه هوية العقار تشبه كثيرًا سجلات الحالة المدنية في تحديد هوية الأشخاص⁽¹⁾.

(1) بريك الطاهر: دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، الجلفة، العدد ١، ص ٢٠٥.

ولقد اهتمت البلاد المتقدمة اقتصاديًا بنظام الشهر العقاري اهتمامًا كبيرًا حيث يهدف إلى إحاطة كل من له مصلحة علمًا بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه حيث يمكن عن طريق معرفة مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق التي ترد عليه وأصحاب هذه الحقوق وتاريخ نشوئها.

وهناك طريقتان أساسيتان تتنازعان نظام الشهر العقاري بين مختلف البلاد الأولى يكون فيها نظام الشهر شخصيًا والثانية يكون فيها هذا النظام عينيًا⁽¹⁾.

ولقد اشترط المشرع المصري ضرورة التسجيل لانتقال ملكية العقار والحقوق العينية العقارية وعلى هذا فإن الاتفاق بين أطراف العقد لا ينقل الملكية وإنما ينشئ على عاتق الملتزم وهو البائع التزامًا شخصيًا بضرورة مساعدة المشتري واتخاذ الإجراءات اللازمة لتمام التسجيل حتى يمكن انتقال الملكية إلى المشتري.

فقد نصت المادة ٩٣٤ من القانون المدني المصري على أنه - لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا إذا روعيت الأحكام

(1) عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية، دار الهومة للطبع والنشر، الجزائر، ٢٠٠١، ص ١١٨.

المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري وبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء كانت ناقلة الملكية أم غير ناقلة ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر^(١).
 وأيضًا جرى النص في المادة ٢٠٤ من القانون المدني على أن الالتزام ينقل أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئًا معينًا يملكه الملتزم وذلك من دون إخلال بقواعد التسجيل وبالرغم من أن النص السابق يوضح أن المشرع المصري قد تبنى بصفة أساسية مبدأ انتقال الملكية بموجب العقد.

وأيضًا نصت المادة ١/٩٣٤ من التقنين المدني المصري الحالي على أنه في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري وعليه يمكن القول بأن المشرع المصري لم يجعل للتعاقد أي أثر في

(١) مادة ١٠ من قانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقاري أن جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير (طعن رقم ٢-٣ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٠٥٩/١/١٥، ص ٤٢).

نقل الملكية والحقوق العينية العقارية ولا يكون للتعاقد أي أثر في نقل الملكية والحقوق العينية العقارية ولا يكون للعقد من أثر إلا أثناء الالتزامات الشخصية التي من بينها الالتزام بنقل الملكية إذاً هناك طريقتان أساسيتان تتنازعان عن نظام الشهر العقاري في مختلف البلاد.

هذا والهدف الرئيسي في كل من نظام الشهر الشخصي ونظام السجل العيني يتمثل في حماية الملكية العقارية، وذلك من خلال:

أولاً: دور الشهر العقاري في تحقيق الإعلام ومعرفة الغير بالوضع القانوني للعقار:

إن الدور الأساسي للشهر العقاري هو معرفة الحقوق العينية والتي لا يمكنهم العلم بما لها لولا وجود هذا الشهر العقاري فهو يلعب دوراً عاماً لإعلام كل صاحب مصلحة يرغب في معرفة الوضع القانوني الحقيقي للعقار ويسمح الشهر العقاري بهذا المفهوم لمن يقدم على اكتساب حق على عقار بالامتناع عن التعامل إذا ما عرف من خلال السجلات الرسمية أن شخصاً آخر قد سبق له اكتساب هذا الحق.

ومع ذلك فإن التكلفة المرتفعة لنظام التسجيل العقاري وما يصاحبه من جهد ووقت لازم لإتمامه لا يبررهما إلا وجود دور أكثر أهمية للشهر العقاري وهو حماية الغير في حالة وجود

منازعات على الحقوق العينية العقارية التي يمكنهم الاحتياج بها في مواجهة الغير .

ثانيًا: أهمية الشهر في حماية الحقوق التي يكتسبها الغير على العقارات

يمكننا إيضاح أهمية الشهر العقاري في توفير الحماية للحقوق التي يكتسبها الغير على العقارات من خلال المثال الآتي:

يتعلق المثال بحالة مالك العقار الذي يتنازل عن ذات الحق الوارد على العقار إلى شخصين مختلفين وفي هذا الغرض فإن المتصرف إليه الأخير (وهو يعد من الغير بالنسبة للمتصرف إليه الأول) يواجه بمخاطر ناجمة عن الوضع الظاهر المستند إلى حيافة المنصرف للعقار مما يؤكد أهمية تمكين الغير من العلم بالوضع الحقيقي للعقار فدور الشهر العقاري لن يتوقف على إعلام المتصرف إليه الثاني بالتصرف الأول ولكن يسمح له بأن يكتسب الحق بالأولوية على المتصرف إليه الأول الذي أهمل ولم يقم باتخاذ إجراءات التسجيل وهذا هو الدور النهائي الذي يتمتع به التسجيل .

ثالثًا: الثقة والسرعة في المعاملات:

من خلال حماية الغير بافتراض أن الحق غير المسجل ليس موجودًا أو أن الحق المسجل هو حق صحيح بغض النظر

عن بطلان مصدره القانوني [وفقاً لما تقتضيه نظم التسجيل العيني] فإن الشهر العقاري يتمكن من منح الثقة في المعاملات التجارية ومع ذلك فإن المجال الأكثر احتياجاً إلى هذه الثقة هو مجال الائتمان العقاري فالمرتهن العقاري لا يقبل منح القرض أو على الأقل بنسب فوائد معتدلة إلا إذا كان واثقاً من صحة الوضع القانوني للعقار محل الرهن ومن ثم الحقوق المسجلة أو المقر بها عليه في السجل الرسمي أي تمكينه من اعتبار أن الحقوق غير المسجلة لا يعتد بها في مواجهة.

الطريقة الثانية نظام الشهر الشخصي والمعدل بقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢ فهو نظام الشهر الكاشف عن وجود الحقوق العينية العقارية لذا سوف نقوم بدراسة احد أنظمه التسجيل في الشهر العقاري قانون الشهر الشخصي وتعديلاته.

حيث سنتطرق في هذا البحث إلى ماهية الشهر الشخصي، من حيث: تعريفه، وكذا المحررات الخاضعه للشهر وتعديلاته بقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢؛ وذلك في مطلبين على النحو الآتي:

- **المطلب الأول: ماهية الشهر الشخصي والمحررات واجبة الشهر.**

- **المطلب الثاني: حماية حق الملكية العقارية وفقاً لقانون**

الشهر الشخصي المعدل بقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢.

المطلب الأول

ماهية الشهر الشخصي والمحركات واجبة الشهر

أولاً: تعريفه وخصائصه والهدف منه:

نظام الشهر الشخصي^(١)، هو نظام يقوم على أساس إنشاء سجلات للتصرفات العقارية، يرصد بها كل تصرف يرد على العقار، ويتم على أساس اسم المتصرف، وتكون الفهارس مرتبة بحسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين من الملاك، أو أصحاب الحقوق العينية.

فنظام التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم ١١٤/١٩٦٤م الخاص بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فهو لا

(١) عمد المشرع بإصدار رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ في شأن تنظيم الشهر العقاري (الشخصي) أن يعالج بعض أوجه النقص التي كانت موجودة في نظام الشهر بقانون التسجيل سنة ١٩٢٣، وأن يصلح بعض العيوب الواردة به، باعتباره خطوة في سبيل إدخال نظام السجل العيني. حيث اهتم واضعوه بإبراز الطابع الانتقالي سواء في المذكرة الإيضاحية، أو تنظيمهم لجهة الشراء وإجراءاته، حتى يتجنبوا ما حدث بعد صدور قانون التسجيل سنة ١٩٢٣. ونظام الشهر العقاري مطبق في مصر إلى الآن.

يصح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم على ضوء البيانات التي أوجبت المادة ٢٢ من القانون اشتغال طلبات الشهر عليها ومنها البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييراً في دفاتره والبيانات المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف واسم المالك السابق أو أصحاب الحق العيني وطريقة انتقال الملكية أو الحق العيني، ورقم وتاريخ شهر عقد التمليك إن كان قد شهر، والأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة. فإذا ما قامت مصلحة الشهر العقاري ببحث أصل الملكية أو الحق العيني في حدود هذه البيانات والأوراق المؤيدة لها، وانتهت بعد التحقق من صحتها إلى إجراء شهر المحرر فإنها تكون قد أدت واجبها^(١).

ويتم الشهر عموماً بإحدى طريقتين: التسجيل والقييد.

والتسجيل Transcription " هو إثبات حرفي لجميع بيانات المحرر المتعلق بالعقار في سجل مخصوص". أما القيد Inscription " فهو إثبات البيانات الجوهرية التي يتضمنها المحرر

(١) نقض مدني ١٩٧٠/٥/٢٨ س ٢١ ص ٩٢٩، ونقض ١٩٨٢/٦/٣٠ طعن رقم ١١٠٧ س ٥١ ق ومحمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني، ص ٤.

في السجل المعد لذلك. وشهر الحقوق العينية الأصلية يكون عن طريق التسجيل، أما شهر الحقوق التبعية فيكون عن طريق القيد^(١). ويتميز نظام الشهر الشخصي بأن أساسه ومحور ارتكازه هو أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية التي يتم شهرها، وأن الشهر بهذه الكيفية هو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية فقط دون أن يكون له أثر على الحق المشهر، فلا يحول حقًا قابلاً للفسخ أو البطلان أو مثقلاً بتكاليف عينية إلى حق جديد أكثر من حلق السلف، فهذا الشهر ليست له أية قوة ثبوت، فليس من شأن التسجيل تصحيح المتصرف أو تحصينه من الطعن عليه بأوجه الطعن المختلفة من صورية أو بطلان أو تزوير أو غير ذلك^(٢). ويترتب على نظام الشهر الشخصي أن يتعرض مالك العقار لخطر ضياع ملكه بالتقادم، فطالما أن هذا النظام ليست له قوة ثبوت للحق المشهر فإن ذلك يعني أن تسجيل التصرف لا

(١) المواد ٩، ١٠، ١١ من القانون رقم ١٩٤٦/١١٤ ويأخذ بالنظامين معاً

ورمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية، ط ١٩٨٦ وما بعدها.

(٢) إبراهيم أبو النجا: السجل العيني في التشريع المصري، ص ٢٧.

يؤمن المالك من ادعاءات الغير بتملك العقار بالتقادم حيث أنه في ظل هذا النظام يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بالتقادم^(١).
ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، ومن ثم فلا تنتقل الملكية العقارية إلا بالتسجيل^(٢)، هذا وليس للتسجيل أثر رجعي^(٣).

(١) نقض مدني ١٩٧٧/١٢/١٣ س ٢٨ ص ١٧٧٤، ونقض ١٩٨١/١/٣١ طعن رقم ١٠٤٥ س ٥٠ ق.

(٢) السنهوري، الوسيط ج٩ ص ٣٥٧، ونقض مم ١٩٦٨/١١/٢١ س ١٩ ص ١٣٩، ونقض مم ١٩٧٦/٤/٦ س ٢٧ ص ٧٦٢، ونقض ١٩٧٧/٦/٢٨ س ٢٨ ص ١٥٣٢.

(٣) نقض مم ١٩٧٣/٢/٢٤ س ٢٤ ص ٣٢٩، ونقض ١٩٨٣/٣/٣١ طعن رقم ١٦٢٤ س ٤٩ ق ومجد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية ص ٢٩٦، وحسن كيره، المرجع السابق، ص ٣٣١ ومجد لبيب شنب، موجز في الحقوق العينية الأصلية، ١٩٧٤، ص ٤٤.

ولقد واجه السجل الشخصي نقدًا شديدًا من رجال الفقه^(١) وذلك على أساس أن العقارات لا تعرف بمواقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها، فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار تم شهره وفقًا لهذا النظام وجب عليه أن يكون ملماً بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقار على وجه الدقة. فإذا وجد تحريف في اسم الشخص المراد الاستعلام عن عقاره أصبح أمين السجل عاجزاً من أن يدلي بالبيان الصحيح بشأن التكاليف والأعباء الموقعة على العقار، وبذلك يفقد نظام التسجيل كل ضماناته ومزاياه.

وتسجيل التصرف على هذا الوضع لا يعد دليلاً قاطعاً على ملكية المتصرف إليه للغير، ويجيز للغير اكتساب ملكية العقار بوضع اليد حتى ولو كان سند المالك مسجلاً بما يؤدي إلى زعزعة الثقة اللازمة لاستقرار الملكية العقارية.

(١) السنهوري: الوسيط، ج٤ ص ٥٤٧، وعبدالسلام ذهني، التدليس بالقانون ص ٥٢ ومحمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية، ص ٢٠، وأنور سلطان وجلال العدوي، عقد البيع ١٩٦٦ ص ٢١١، ١٤، ومعوذ عبدالنواب، السجل العيني علماً وعملاً ص ١٦، ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص ١٩٧، وشارل جيد، مجلة القانون المقارن ص ٨٨٦، ص ٣٢٣ وبلانيول ج١، بند ٢٦٣٤.

وعلى هذا فإن الشهر الشخصي يشهر التصرف كما هو دون أن يضيف على التصرف أي قوة ثبوت^(١). ووفقاً لهذا النظام يتم الشهر وفقاً لأسماء الأشخاص، فتتسأ سجلات في مراكز الوحدات الإدارية يدون فيها كل تصرف يرد على عقار ويتم رصده باسم المتصرف، وتوضع لهذا السجل - أو السجلات - فهارس منظمة بأسماء المتصرفين، بحيث إذا أراد ذوي الشأن أن يعرف ما إذا كان مالك معين قد تصرف في عقار مملوك له، فعليه أن يطلب شهادة من الأمين على السجل في الجهة التي يقع في دائرتها العقار المراد الكشف عنه عن التصرفات التي قد تكون قد صدرت من ذلك المالك خلال فترة معينة، لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً مالك العقار ومازال له، ويصل إلى هذه النتيجة إذا لم يعثر على اسم هذا المالك في سجل السنوات المطلوبة، إذا يعد هذا دليلاً على أنه لم تصدر منه أي تصرفات في المدة المذكورة. أما إذا وجد اسم هذا المالك في هذه السجلات مرة أو أكثر من مرة كان هذا دليلاً على أنه أورد تصرفاً على عقاراته الموجودة في الدائرة التي يبحث في سجلاتها.

(١) د. محمد طلعت عبدالمجيد: المرجع السابق الإشارة إليه، ص ٢٧.

وفي البلاد التي تأخذ بنظام السجل الشخصي يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بوضع اليد، ذلك أنه طبقاً لهذا النظام يتم التسجيل "Transcription" وفقاً لأسماء الأشخاص وليس طبقاً لموقع العقار. وعلى هذا فإنه يمكن شهر التصرفات التي تصدر من غير مالك. ولهذا لا يعتبر التسجيل الشخصي دليلاً قاطعاً على ملكية المتصرف إليه للعقار ولا يحتج به قبل الكافة ولا يجوز التمسك بهذا التسجيل قبل الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقدم. ولقد تضمن القانون المدني المصري^(١) النص على أنه في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى... إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري. ويبين قانون الشهر... التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر، هذا وشهر التصرفات ونقل ملكية العقار يتم حالياً في

(١) المادة ٩٣٤ مدني مصري ومجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ج٦، ص ٣٤٠-٣٤٢ ويقابل هذه المادة في التقنين المدني العراقي المادة ١١٢٧ وفي القانون السوري المادة ٨٩٦ وفي القانون الليبي المادة ٩٣٨ وفي القانون اللبناني المادة ٢٠٤.

مصر طبقاً لنظام الشهر الشخصي^(١). عدا بعض المناطق التي تم بها تطبيق نظام السجل العيني^(٢).

المحركات الخاضعة للشهر في القانون المصري:

أود قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المحركات الواجب شهرها في الباب الثاني منه، على النحو الآتي^(٣):

- ١- جميع التصرفات من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب شهرها بطريق التسجيل، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.
- ٢- جميع التصرفات، والأحكام النهائية المقررة من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها، ويسرى هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً مورثة.
- ٣- الإيجارات، والسندات التي ترد على منفعة العقار، إذا زادت مدتها على تسع سنوات. والمخالصات، والحوالات بأكثر من

(١) القانون رقم ١١٤ / ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري في مصر.

(٢) القانون رقم ١٤٢ / ١٩٦٤ الخاص بالسجل العيني في مصر.

(٣) أنظر: المواد (٩ حتى ١٦) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

أجرة ثلاث سنوات مقدّمًا، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

٤- جميع التصرفات المنشئة لحق من العينية العقارية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

٥- حق الإرث بتسجيل إسهادات الوراثة الشرعية، أو الأحكام النهائية، أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة، إذا استملت على حقوق عينية عقارية، وذلك بدون رسم.

٦- كما يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الإسهادات، أو الأحكام، أو السندات، وقوائم الجرد المتعلقة بها.

٧- كما يجب التأشير في هامش سجل المحركات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى، التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودًا، أو صحةً، أو نفاذًا: كدعاوى البطلان، أو الفسخ، أو الإلغاء، أو الرجوع، فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى. ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية، أو التأشير بها على حسب الأحوال، كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية.

٨- كما يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالفقرة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها. ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام.

أولاً: عيوب نظام الشهر الشخصي في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦^(١).

على الرغم من أن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري قد نظم إجراءات الشهر بشكل أوفي مما تناولها به قانونا التسجيل ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣، وقام بتوحيد جهات الشهر بإنشاء هيئة جديدة يناط بها اختصاص الشهر وهي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، فإن هناك جملة من العيوب أو المساوئ التي لحقت بهذا القانون، منها ما هو ناتج عن تعدد جهات الشهر، ومنها عيوب إجرائية، ومنها عيوب موضوعية. من الملاحظ أن هذا التوحيد أمر نظري فقط، لأن الجهات التي تشترك بصفة أساسية في عملية الشهر نجدها مبعثرة بين وزارات مختلفة لا تخضع لإشراف واحد يضمن التنسيق بينها.

(١) د. عدلي أمير خالد: أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، ٢٠١٣، ص ٣١ وما بعدها.

فالجانب الهندسي وهو جانب ضروري جدًا في عملية الشهر - إذ من غير المتصور شهر أي تصرف عقاري دون بيان مساحة وموقع وحدود العقار موضوع التصرف وتطبيق مستندات الملكية التي تخصه - هذا الجانب الهام تقوم به الهيئة العامة للمساحة، وهي هيئة عامة تابعة لوزارة الري.

أما جانب التكليف والذي لا يقل أهمية عن الجانب الهندسي - حيث يلزم تنفيذ كافة العقود المسجلة في دفاتر المكلفات، ويلزم للقيام بعملية الشهر استخراج كشوف رسمية بالتكاليف تستخرج من قلم المكلفات، هذا القلم نجده يتبع الضرائب العقارية التابعة بدورها لوزارة المالية.

أما الجانب القانوني وهو الجانب الأساسي في عملية الشهر فهو منوط بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق التابعة لوزارة العدل.

الهيئة المصرية العامة للمساحة^(١):

أنشئت مصلحة المساحة "الهيئة المصرية العامة للمساحة" حاليًا سنة ١٨٩٨. ولم تباشر اختصاصها في أعمال التسجيل إلا منذ صدور القوانين ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣، حيث كان اختصاصها

(١) د. عدلي أمير خالد: المرجع السابق الإشارة إليه.

قبل ذلك أساسًا هو تنظيم عملية جلب الضرائب العقارية. وقد شكلت لجان لمسح أراضي القطر وحصر ما يملكه كل ممول وإثباته في سجل مساحي منظم، وعملت خرائط لكل قرية، تبين تقسيم زمامها إلى أحواض تتراوح مساحة كل منها بين خمسين ومائة فدان، ثم يقسم كل حوض إلى قطع، وإعطاء أرقام وأسماء للأحواض وأرقام للقطع. وقد روجعت هذه الخرائط عام ١٩٤٠. ومن هنا يبدو جليًا أن التطابق بين المساحة وحالة الملكية ليس تامًا، نتيجة للتعديلات التي أجريت منذ إنشائها وتجميع القطع أو تجزئتها أو إدماجها.

فلكي تكون المساحة مشاركًا جيدًا في عملية الشهر يجب أن يكون هناك تطابقًا مستمرًا بين حالة العقار القانونية وحالته على الطبيعة وعلى خرائط المساحة التي ينبغي أن تراجع في فترات دورية متقاربة لإثبات أي تغيير يحدث في الملكية العقارية، ليتحقق التطابق.

مصلحة الضرائب العقارية:

مصلحة الضرائب العقارية هي تلك المصلحة التي تقوم على تحصيل الضرائب العقارية المفروضة على الأراضي الزراعية والأراضي المبنية والأراضي الفضاء. وهي في سبيل ذلك تمسك سجلات تسمى دفاتر المكلفات.

والعلاقة بين مصلحة الشهر العقاري ومصلحة الضرائب العقارية في مجال تطبيق قوانين الشهر العقاري، تتمثل فيما يتطلبه قانون تنظيم الشهر العقاري في طلبات الشهر من إثبات البيانات الخاصة بالتكليف، إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييرًا في دفاتر التكليف.

وقد أوضحت المادة ١٦٩ من تعليمات الشهر الصادرة سنة ١٩٤٧ المحررات التي تقتضي تغييرًا في دفاتر المكلفة وهي: الإقرار بالملكية، والبيع، وبيع حق الانتفاع، والمعارضة والتخارج والصلح والهبة والوقف والوصية والشركة والقسمة والحكر والرهن الحيازي العقاري وتحويله ومحوه وشهر حق الإرث ومرسي المزاد القاضي والإداري والشفعة والأحكام الناقلة للملكية أو المقررة وكذلك المحررات المتضمنة تصرفًا ناقلاً لملكية الرقبة.

ولا شك أن خضوع الضرائب العقارية لإشراف المحليات وتبعيتها لوزارة المالية يؤثر تأثيرًا بالغًا على عملية الشهر، ويؤدي إلى غياب التنسيق بينها وبين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق التابعة لوزارة العدل، مما يؤدي أيضًا إلى تعقيد وتقطيع أوصال عملية الشهر.

ثانيًا: العيوب الإجرائية في قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة
١٨٤٦:

هناك العديد من العيوب الإجرائية التي وجهت إلى نظام
الشهر الشخصي في ظل القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ من هذه
العيوب:

١- إمساك السجلات بطريقة شخصية:

تمسك السجلات بحسب أسماء الأشخاص، فقوام نظام
الشهر الشخصي - كما سبق أن ذكرنا - هو الاعتماد على أسماء
الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية، وإدراج هذه
التصرفات في السجلات الهجائية المرتبة بحسب الأسماء. وهذا
الترتيب الهجائي بحسب أسماء أصحاب الشأن يشكل عيبًا جوهريًا
في نظام الشهر الشخصي كله نظرًا لتشابه الأسماء، الأمر الذي
يجعل البحث في السجلات محفوفًا بالمخاطر ويؤدي إلى عدم الدقة
إذا تعلق الأمر باسم كثير الذيوع والانتشار فإن البحث يحتاج إلى
كثير من الوقت والجهد. فأساسه هو أسماء الأشخاص الذين تصدر
منهم التصرفات العقارية فهو لا يظهر التصرف مما يشوبه من
عيوب.

٢- قابلية التصرفات المسجلة للطعن في ظل نظام الشهر الشخصي:

كما سبق أن أشرنا، فإن نظام الشهر الشخصي ليست له قوة ثبوت مطلقة للحق المشهر، فالتصرفات التي يتم تسجيلها يمكن الطعن فيها، الأمر الذي يؤدي إلى زعزعة الثقة اللازمة لاستقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري. حيث أنه لا يفيد ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه بصفة نهائية، فقد يصدر التصرف من غير مالك.

ثالثاً: عيوب القواعد الموضوعية التي تحكم الشهر العقاري:

١- التفرقة بين التصرفات والأحكام الكاشفة وبين التصرفات والأحكام المنشئة:

فرق قانون تنظيم الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بين التصرفات والأحكام الكاشفة وتلك المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية من حيث الجزاء المترتب على عدم التسجيل. فبالنسبة للأولى جعل الجزاء هو مجرد عدم الاحتجاج على الغير، بينما في الثانية هو أن الملكية أو الحق العيني لا ينشأ ولا يتغير ولا يزول بن ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير.

٢- التفرقة بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية:

طبقاً لقانون تنظيم الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تشهر التصرفات والأحكام النهائية المنشئة أو المقررة للحقوق العينية التبعية بطريق القيد. وإذا لم تقيد لا يمكن الاحتجاج بهذه الحقوق في مواجهة الغير.

في حين يكون شهر الحقوق العينية الأصلية بطريق التسجيل وليس القيد، ويترتب على عدم التسجيل عدم الاحتجاج بهذه التصرفات لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير كما سبق أن أشرنا.

٣- التصرفات والأحكام الخاضعة للشهر لم ترد على سبيل الحصر:

أن المشرع في قانون تنظيم الشهر العقاري الحالي لم يحدد التصرفات والأحكام والحقوق الخاضعة للشهر على سبيل الحصر. وقد انتقد البعض هذا المسلك من جانب المشرع المصري بمقولة أن ذلك يثير الخلاف بين موظفي مصلحة الشهر العقاري وبين أصحاب الشأن حول جواز أو عدم جواز شهر بعض التصرفات، بينما اعتبره البعض الآخر ميزة، مستنداً في ذلك إلى أن ورودها

على سبيل الحصر يعني أن القاعدة هي عدم الشهر والاستثناء هو الشهر لأحكام وتصرفات معينة.

ونحن من جانبنا نتفق مع الرأي الأول وذلك نظرًا لما للشهر من أهمية لا تتفق مع أن يترك تحديد التصرفات والأحكام والحقوق الخاضعة للشهر للاجتهاد.

٤- عدم تحديد أجل يجب إجراء الشهر خلاله، وعدم تقرير عقوبة جنائية للامتناع عن الشهر:

لم يحدد المشرع المصري في قوانين الشهر العقاري المتعاقبة أجلاً يجب القيام خلاله بإجراء وإتمام عملية الشهر، ولم ينص على عقوبة جنائية لمن يمتنع عن الشهر في حالة وجوبه اكتفاء بالجزاء المدني.

٥- لم يرتب القانون جزاء على عدم شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى المنصوص عليها في المادة ١٥ منه:

تنص المادة ١٥ من القانون ١١٤ لسنة ٤٦ تنص على أنه: يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودًا أو صحة أو نفاذًا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع. فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر فلا تسجيل تلك الدعاوى. ويجب كذلك تسجيل دعاوى

استحقاق أي حق من الحقوق العينية أو التأشير بها على حسب الأحوال. كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية. وتحصل التأشير والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة.

ومع ذلك فلم يرتب القانون جزاء على عدم شهر الأحكام الصادرة في الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة وجعل العبرة بأسبقية شهر العريضة.

وهو أمر منتقد لأنه قد يحدث في حالة التزام بين دعاوى صحة التعاقد أن يبادر بشهر حكم صحة التعاقد الشخصي الذي كان تسجيل عريضة دعواه لاحقاً لتسجيل عريضة دعوي مشتري آخر سابق أهمل في ذلك.

المطلب الثاني

حماية حق الملكية العقارية وفقاً لقانون الشهر الشخصي

المعدل بقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢

تمهيد:

بعد مرور ثمانية عقود على تطبيق قانون الشهر العقاري وما أقره الواقع العملي من صعوبات ومعوقات أدت إلى عزوف المواطنين عن تسجيل ملكياتهم العقارية وهو أمر أدى إلى كثرة النزاعات القضائية حول الخاصة.

واتساقاً مع اتجاه الدولة في التيسير على المواطنين وتماشياً مع رؤية مصر للتنمية المستدامة ٢٠٣٠ والتحول الرقمي ورغبة من القيادة السياسية في حماية ملكيات المواطنين وتعظيم الاستفادة منها جاءت تعديلات قانون الشهر العقاري لإعادة التوازن مع متغيرات الواقع مما يؤدي إلى إقبال المواطنين على تسجيل ملكياتهم العقارية وفي حصر الثروة العقارية والمحافظة عليها.

* أهمية التسجيل:

توفير الحماية والطمأنينة في المعاملات العقارية وسهولة التعرف على المركز القانوني لكل عقار: حماية أملاك الدولة - أملاك الأوقاف - أملاك الأجانب - الأراضي الفضاء وأملاك الأفراد.

- الحد من النزاعات القضائية حول الملكية الخاصة.
 - حصر الثروة العقارية في مصر والحفاظ عليها.
 - تعظيم الاستفادة من الاستثمار في الممتلكات.
- لذلك تم تعديل أحكام القانون بقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢.
- تعديل أحكام القانون الشهر الشخصي ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل
بالقانون ٩ لسنة ٢٠٢٢^(١).

حيث نجح قطاع الشهر العقاري في تحقيق غاية المشرع لصالح المجموعة والاستفادة بالضمانات والمميزات المتعددة وإحداث طفرة غير مسبوقة من التيسيرات وإتاحة الشهر الشخصي والعيني في مدة زمنية لا تتعدى ٣٧ يومًا من خلال قانون الشهر العقاري رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ الذي يهدف إلى تبسيط الإجراءات والمستندات المطلوبة لتسجيل الملكية العقارية وإزالة كافة المعوقات التي كانت تحول شهر الملكية حيث شهدت مكاتب الشهر العقاري إقبالاً كبيراً من المواطنين منذ مايو من العام الماضي حتى اليوم وصلت نسبة قبول الطلبات إلى ٧٠% وتراوحت نسبة شهر الملكية ما بين ٣٠ إلى ٦٠% وتزيد نسبة الطلبات إلى ٧٠% وتراوحت

(١) قرار وزير العدل ولائحته التنفيذية رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢، وتم نشره بالوقائع المصرية في ٣٠ مارس ٢٠٢٢.

نسبة الطلبات المشهورة والمقبولة في جميع محافظات الأقاليم خاصة وجه قبلي على غير ما هو متوقع من قبل المتابعين منذ أن دخل القانون حيز التنفيذ العام الماضي بأنه لم يخاطب سوى محافظات القاهرة الكبرى فقط وتشابهت النسب المرتفعة في رغبة المواطنين في حماية ممتلكاتهم وتسجيل ممتلكاتهم بجميع محافظات الجمهورية بعد أن اطمأنوا من سهولة الإجراءات وإتاحة الخدمات عبر الشبكة الرقمية الموحدة بسهولة ويسر من خلال إستراتيجية شاملة تقوم على ركائز متعددة ولعل أبرزها ما يتعلق بحوكمة القطاع العقاري وهي المرحلة الأخيرة لشهر صحيفة الملكية العقارية والتي تنبثق عن الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات العامة المرتبطة بقطاعات أخرى بتطوير تحقق نماذج الحوكمة ووضع خطط تواصل فاعلة مع جميع الأطراف بصورة تحقق الغاية المثلى للمواطن والجمهورية الثانية وتعكس آليات الإشراف والمتابعة والقضاء على العشوائية والفوضى والتأسيس لنظام عام يخدم المجتمع محلياً ودولياً وتوفير مناخ جاذب للاستثمار من أجل النهوض بالاقتصاد المصري والاقتداء بتجارب الدول المتقدمة اقتصادياً والتي عملت على توفير بيئة داعمة للاقتصاد فضلاً عن دورها في جذب الاستثمارات وتعزيز دور الحوكمة والإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات اللازمة والمناسبة للمستثمرين.

ولا شك أن قطاع الشهر العقاري والتوثيق بالوزارة والمصلحة استطاعوا أن يستجيبوا لكافة متطلبات المجتمع وإنجاز عملية التطوير الشاملة وإتاحة وتقديم الخدمات المواطنين في حماية ممتلكاتهم وتسجيل ملكياتهم بجميع محافظات الجمهورية بعد أن اطمأنوا من سهولة الإجراءات وإتاحة الخدمات عبر الشبكة الرقمية الموحدة بسهولة ويسير من خلال إستراتيجية شاملة تقوم على ركائز متعددة ولعل أبرزها ما يتعلل بحوكمة القطاع العقاري وهي المرحلة الأخيرة لشهر صحيفة الملكية العقارية والتي تنبثق عنه لأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات العامة المرتبطة بقطاعات أخرى بتطوير نظام الحوكمة ووضع خطط تواصل فاعلة مع جميع الأطراف بصورة تحقق الغاية المثلى للمواطن وفي إطار إستراتيجية الدولة ورؤيتها الممنهجة نحو بناء مصر الرقمية تنفيذًا لتوجيهات الرئيس عبدالفتاح السيسي بالنهوض بالأداء الحكومي على مختلف المستويات بما يضمن تقديم خدمة متميزة وحماية الممتلكات العامة والخاصة وتشجيع بيئة الاستثمار ثم تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري والذي تم تطبيقه من السادس من مارس لعام ألفان واثنان وعشرون.

حيث يتضمن تعديل قانون تنظيم الشهر العقاري طريقًا مستحدثًا لنقل الملكية وذلك عند وجود حكم نهائي يكون سنًا

لطالب الشهر ويثبت إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تقديره أو تغييره فأوجب على أمين المكتب إعطاء رقمًا وقتيًا شهرًا أو قيدًا في سجل خاص لكل منهما يعد لذلك يعد سداد الرسم المقرر ويتحول الرقم الوقتي إلى رقم نهائي وتترتب عليه الآثار المترتبة على شهر المحرر أو قيده وذلك عند عدم الاعتراض عليه أو رفض الاعتراض.

وأتاح القانون وفقًا للتعديل الاعتراض على صدور الرقم الوقتي أمام قاضي الأمور الوقفية خلال شهر من تاريخ نشره بإحدى الصحف اليومية واسعة الانتشار على نفقة صاحب الشأن على أن يصدر القاضي قرارًا مسببًا بقبول الاعتراض وإلغاء الرقم أو برفض الاعتراض وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ رفع الاعتراض إليه مقرونًا بالمستندات المؤيدة لذلك ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيًا، وبذلك يفتح باب جديد لتسجيل الملكية ويطبق الأحكام النهائية ويحترم حجيتها.

وألزم القانون شركات الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من الشركات والجهات والوزارات والمصالح الحكومية عدم نقل المرافق والخدمات أو اتخاذ أي إجراء من صاحب الشأن يتعلق بالعقارات إلا بعد تقديم السند الذي يحمل رقم الشهر أو القيد لضمان استمرار نقل الملكية المشهرة قانونًا.

حيث أن الغرض من تعديل قانون الشهر العقاري هو تبسيط إجراءات التسجيل واختصار دورتها لحث المواطنين على إثبات ملكياتهم العقارية بعد أن تم حسمها قضاء حلاً لمشكلة إعادة بحث تسلسل ملكية العقار أمام مصلحة الشهر العقاري بعد الفصل في المسألة بموجب أحكام قضائية نهائية.

وتنص المادة ٢١ مكرر على أن تقدم طلبات التسجيل للأحكام المثبتة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله متى كانت غير مبنية على الإقرار بأصل الحق أو التسليم المدعى بطلباته أو الموثقة للصلح بين الخصوم وذلك من ذوى الشأن إلى المكتب الواقع في نطاق العقار من ثلاث نسخ متضمنة المستندات والبيانات التالية:

- ١- بيانات الحكم المراد شهره وما يعتبر نهائية.
- ٢- كافة البيانات اللازمة لتعيين العقار محل الحكم.
- ٣- البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضى تغييراً في دفاتر التكليف.
- ٤- البيانات الخاصة بأصل الحق العيني العقاري محل الحكم.
- ٥- بيان الحقوق العينية المقررة على العقار محل الحكم.
- ٦- شهادة تصرفات عقارية.

٧- شهادة معتمدة من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص أو من يفوضه تفيد عدم وجود أي مخالفات بالعقار أو الوحدة المتعامل عليها.

٨- إقرار بقبول البيان المساحي الوارد بالحكم.

٩- إقرار سداد الرسوم والتكاليف التي ينتج عن الإجراءات اللاحقة في الطلب أو الزائدة عن أمانة السر ويعطي أمين المكتب أو من ينوب عنه الطلب رقمًا وقتيًا.

* نطاق تطبيق القانون ولائحته التنفيذية:

١- تعطى طلبات تسجيل الأحكام النهائية أرقا شهر مؤقت اعتباراً من ذ مارس ٢٠٢١ وفقاً لأحكام القانون ١٨٦ لسنة ٢٠٢٢ المشار إليه لائحته التنفيذية إذا كان موضوع الطلب حكماً نهائياً مثبتاً لإنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تقريره أو تغييره أو زواله.

ويجب أن يكون وصف العقار الوارد بالحكم المشار إليه مطابقاً لوصفه الوارد بالصحيفة المشهرة فإذا كان وصف العقار الوارد بالحكم مغايراً لوصفه الوارد بالعريضة المشهرة أو كان طلب تسجيل الحكم مستقلاً على جدول آخر لا تنطبق عليه أحكام المادة ٣٥ مكرر ويراد شهره مع الحكم في محرر واحد فتطبق القواعد العامة في شهر الأحكام.

٢- لا تقبل طلبات شهر الأحكام مؤقتاً وفقاً للقانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٢ المشار إليه إذا كان الحكم موضوع الطلب مبني على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته أو كان الحكم مثبتاً أو موقوفاً للصلح بين الخصوم أو كان الحكم مما يجب شهره بطريق التأشير الهامشي.

* ما هي إجراءات الشهر؟

- ١- يفرد في كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري سجل خاص يسمى سجل طلبات تسجيل الأحكام مؤقتاً وفقاً لأحكام القانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٠.
- ٢- تقيّد في السجل المشار إليه طلبات تسجيل الأحكام النهائية بحسب أسبقية ساعة وتاريخ تقديمها للمكتب المختص وذلك بعد سداد ما يكون مستحق من رسوم وضرائب^(١).
- ٣- تقدم طلبات تسجيل الأحكام النهائية من ثلاث نسخ على النموذج الذي يعد لذلك متضمنة ومرفقاً بها البيانات والمستندات الآتية:

(١) قرار وزير العدل ولائحته التنفيذية رقم ٢٣٣٢ لسنة ٢٠٢٢ وتم نشره بالوقائع المصرية.

- أ- الحكم المراد شهره منسوخًا على الورق المعد لكتابة المحررات واجبة الشهر وما يفيد نهائيته.
- ب- كافة البيانات اللازمة لتعيين العقار محل الحكم.
- ج- البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييرًا في دفاتر التكليف.
- د- البيانات الخاصة بأصل الحق العيني العقاري محل الحكم.
- هـ- بيان الحقوق العينية المقررة على العقار محل الحكم.
- و- شهادة بالتصرفات العقارية باسم الصادر ضده الحكم وذلك من تاريخ رفع الدعوى إلى تاريخ تقديم طلب تسجيل الحكم.
- ز- شهادة معتمدة من المحافظ المختص أو رئيس الهيئة المختص أو من يفوضه تفيد عدم وجود مخالفات أو الوحدة موضوع الحكم أو تفيد صدور قرار بالتصالح.
- ح- إقرار بقبول البيان المساحي الوارد بالحكم.
- ط- إقرار سداد الرسوم والتكاليف التي تنتج عن الإجراءات اللاحقة في الطلب أو الزائدة عن أمانة النشر.
- ٤- تقوم إدارة الشهر بالمكتب المختص بإعطاء الحكم النهائي المطلوب تسجيله رقم شهر حسب تاريخ استيفائه ماليًا وقتيًا وذلك من واقع دفتر شهر المحررات مع التأشير قرين هذا الرقم بخانة الملاحظات بأنه رقم شهر مؤقت وفقًا لأحكام

المادة ٣٥ مكرر المضافة للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري كما تؤشر الإدارة المشار إليها برقم الشهر المؤقت على أصل الطلب وقرين رقم الطلب بالسجل المشار إليه برقم الشهر المؤقت على أصل الطلب وقرين رقم الطلب بالسجل المشار إليه في التعليمات وذلك تحت إشراف ومتابعة أمين المكتب أو من ينوب عنه من الأمناء المساعدين.

وذلك مع مراعاة إذا كان الطلب يستلزم عرضه على مكتب تملك غير المصريين أو على جهاز تنمية شبه جزيرة سيناء وكان يستلزم الموافقة أو أخذ رأي أية جهة بما في ذلك الجهات الأمرة بالتحفظ والمنع من التصرف فلا يعطى الحكم رقم شهر مؤقت إلا بعد ورود موافقة أو رأي تلك الجهة.