

## تلخيص استشارات 2021

- ١- ان تمديد مدة الوكالة بعد انتهاء مدتها القانونية يتطلب صدور قرار من جهات ذات اختصاص و عدا ذلك يتعذر اجابة الطلب.
- ٢- سندا لاحكام المادة ٤/ج من قانون ضريبة بيع العقار وتعديلاته رقم ٢١ لسنة ١٧٩٤ فان البلدية تعفى من ضريبة بيع العقار كبائع شريطة ان يكون تملكها للاموال غير المنقولة للنفع العام وبغير ذلك يتعذر اجابة الطلب
- ٣- فانه يحق للمؤجر تمويليا فسخ عقد الايجار مع المستاجر تمويليا بعد مراعاة احكام المادة ٢٤ من قانون التاجير التمويلي رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ وبالتالي فإن العقار يعود للمؤجر وله حق ابرام عقد تأجير تمويلي جديد مع مستأجر جديد ، بالاضافة الى مراعاة احكام نظام الكلف الادارية للخدمات المقدمة من دائرة الاراضي والمساحة رقم ١٤٧ لسنة ٢٠١٩ فيما يتعلق بالرسوم الواجب استيفاؤها عند توثيق العقد او احالته او فسخه والتعميم المتعلق بذلك حسب الاصول ما لم يوجد مانع قانوني يحول دون ذلك .
- ٤- لا يجوز حجز صحيفة السجل العقاري دون سند قانوني ما لم يرفق قرار من مرجع قضائي مختص بالحجز.
- ٥- انه يجوز لكاتب العدل المرخص بموجب أحكام المادة (٨) من نظام ترخيص الكاتب العدل وتعديلاته رقم (٢٢) لسنة ٢٠١٥ أن يؤشر على الاوراق التي تقدم اليه ليكون تاريخ التأشير تاريخا ثابتا لها ودون أن يصدق على صحة التواقيع المثبتة عليها ويحتفظ بها لديه ويزود ذوي العلاقة بصورة يصدق على تاريخ تأشيرها اذا طلبوا منه ذلك
- ٦- نصت اسس اعتماد الوكالات العدليه على انه يجب ان يكون اسم الموكل مطابقا لسند التسجيل وفي حال عدم المطابقه يجب احضار ما يثبت بان الاسم الوارد في الوكالة هو لنفس الاسم في سند التسجيل ومتى تحقق ذلك فإن امر اعتماد الوكالة يعود لصلاحياتكم التقديرية حسب الاصول
- ٧- لا مانع من اعتماد الوكالة الخاصة المعطاه بموجب الوكالة العامة لغايات الشراء لصالح الموكل فقط مع ضرورة ارفاق صورة طبق الاصل عن الوكالة الاصلية
- ٨- ان الوكالات العامة والتي نصت على الاقرار غير المضر يتعذر اعتمادها لغايات فك عقد الايجار التمويلي اذ لا بد من النص الصريح على فك عقد الايجار التمويلي.

٩- تعذر رد الكلف الادارية المستوفاه استنادا لاحكام نظام الكلف الادارية رقم  
١٤٧ لسنة ٢٠١٩ كونه لا يوجد نص قانوني يجيز ردها .

١٠- ان دائرة الاراضي والمساحة لا يمكنها ابطال اي معاملة تسجيلية  
واعادة الحال الى ما كان عليه الا بموجب قرار قضائي مكتسب الدرجة  
القطعية حسب الاصول .