

قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥

(١٩٢٥/١٢/٣١)

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

اسم القانون :

١ - يسمى هذا القانون "قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥"

إلغاء وإستثناء

٢ - (١) و (٢) (ألغت تشريعات سابقة)

(٣) على الرغم من أحكام البند (١) إذا كان قد أجرى مسح عند العمل بهذا القانون وكانت الأحكام الخاصة بالتسوية والتسجيل المضمنة فيما بعد حسب رأي المسجل العام - المشار إليه فيما بعد - قد نفذت فعلياً أو جوهرياً فيما يختص بأي ارض واتضح ان تلك الأراضي قد سجلت بموجب أحكام أي قانون ألغاه هذا القانون فيجوز للمسجل العام مع مراعاة أي شروط أو تحقيق آخر قد يراه ملائماً أن يوجه باعتبار تسجيل تلك الأراضي الذي سبق أجرأه تسجيلاً لمليتها أو بإعداد تسجيل ملكية تلك الأراضي من التسجيل الذي سبق أجرأه ويعتبر أن ذلك التسجيل للملكية قد أجرى وفقاً لأحكام هذا القانون

تفسير

٣ - في هذا القانون ما لم يقتض السياق معني آخر :

"أرض" ... تشمل الفوائد الناشئة عن الأرض والمباني والأشياء الثابتة على الأرض بصورة دائمة كما تشمل الحصة الشائعة في الأرض وأيضاً اية مصلحة في الأرض تتطلب تسجيلاً. بموجب أحكام هذا القانون أو تكون قابلة لذلك التسجيل خلاف الامتياز ولكن لا تشمل حق زراعة جزء من الأرض يكون معيناً أو قابلاً للتعيين على الرغم من أن موقعه قد يتغير من سنة الى أخرى ، "إمتياز" ... يشمل أي رهن أو أي امتياز آخر ينشأ على الأرض لغرض ضمان دفع نقود أو ما يقيم بالنقود ويشمل الامتياز الذي ينشأ على امتياز،

"انتقال" ... فيما يتعلق بالأرض أو الامتياز يقصد به انتقال الأرض أو الامتياز من شخص لآخر بالوراثة أو على وجه آخر بحكم القانون،

"إيجارة" ... تشمل الإيجارة من الباطن والاتفاق على الإيجارة أو الاتفاق على الإيجارة من الباطن،

"تصرف" ... يقصد به أي تصرف من أي نوع تتأثر به حقوق الأشخاص في الأرض أو عليها أو ينشأ أو يتأثر امتياز بمقتضاه ، ويكون للفعل "يتصرف" معني مماثل،

(رئيس الجهاز القضائي المختص" يقصد به رئيس الجهاز القضائي المنشأ في أي من الولايات حسبما يكون الحال،

"سجل" ... يقصد به سجل ملكية الأرض المنشأ بموجب أحكام هذا القانون،

"مالك" ... يقصد به الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين للأرض،

"مالك الامتياز" ... يقصد به الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين

لامتياز،

"المحكمة" ... يقصد بها المحكمة العامة ومحكمة القاضي الجزئي من الدرجة الأولى أو الثانية،

"مسجل عام" ... يشمل مساعد المسجل العام وأي شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل العام،

"مسجل" ... يشمل مساعد المسجل أو أي شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل،

"مطالب" ... يشمل الشخص الحائز للأرض حتى ولو لم يتقدم بمطالبة رسمية،

"مقابل ذو قيمة" ... يشمل الزواج ولكن لا يشمل مقابلاً اسماً من المال،

"مقرر" ... يقصد به مقرر بموجب أحكام هذا القانون أو بمقتضى أية قواعد تصدر وفقاً لأحكامه أو بمقتضى

أي أمر يصدره المسجل العام وفقاً للأسس التي يحفظ السجل بمقتضاها في الحالات التي لم ينص عليها في

أية قاعدة ،

"نقل الأرض أو الامتياز" ... يقصد به انتقال الأرض أو الامتياز من شخص لآخر بفعل الطرفين أو بأمر

المحكمة،

"والي" ... يقصد به والي الولاية المعنى أو من يفوضه،

"وثيقة" ... تشمل أي سند أو حكم أو أمر أو أي مستند آخر يتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو

يكون قابلاً لذلك التسجيل.

الفصل الثاني

التسوية والتسجيل الأول

نشر الأعلان.

٤ - متى اتضح لوزير العدل انه من المناسب إجراء تسوية لملكية أي أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر اعلانا

في الجريدة الرسمية يبين أنه في النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة وتسمى فيما بعد

"منطقة التسوية" وفقاً لما يوضح في الاعلان

تعيين الموظفين والعاملين في التسوية.

٥ - (١) يعين الشخص الذي يفوضه رئيس الجهاز القضائي المختص في هذا الصدد (ويسمى فيما بعد

"الشخص المفوض") في

وسلطاتهم العامة.

تاريخ نشر الإعلان المذكور في المادة ٤ أو بعده شخصاً يسميه أو شخصاً يشغل منصباً ما ضابطاً للتسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل اللازمين للقيام بتحديد وتسوية وتسجيل منطقة التسوية ويكون لضباط التحديد والمساحة الذين تم تعيينهم على ذلك الوجه فيما يختص بكل الأراضي داخل تلك المنطقة كل سلطات الضباط المفوض لتحديد أو مسح الأراضي بمقتضى قانون تحديد الأراضي ومسحها لسنة ١٩٠٥ .

- (٢) يكون ضباط التسوية والتسجيل الذين عينوا على الوجه سالف الذكر مختصين قانوناً بتكليف اليمين في أي تحقيق يجرؤونه لأغراض هذا الفصل وبإصدار أوامر التكليف أو الإعلانات أو الأوامر بطلب حضور الأشخاص أو إبراز المستندات مما يكون لازماً لإجراء التسوية والتسجيل سالف الذكر وتنفيذ تلك الأوامر أو الإعلانات بقدر المستطاع بالطريقة التي يخولها قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ فيما يتعلق بتنفيذ أوامر التكليف بالحضور على المدعى عليهم.
- (٣) يجوز لضباط التسوية أن يباشروا بنفسه كل أو بعض السلطات التي يمنحها هذا القانون لضباط التحديد أو المساحة أو التسجيل.

الأعلان الذي ينشره ضابط التسوية.

- ٦- (١) يأمر ضابط التسوية بعد تعيينه بنشر إعلان التسوية والتسجيل المزمع إجراؤهما في مكتب المحلية المختصة في المحافظة التي تقع فيها منطقة التسوية وفي مكتب تسجيل الأراضي في المحافظة المذكورة - إن وجد - وفي أماكن ملائمة داخل منطقة التسوية وبجوارها وله أيضاً إذا رأى ذلك مناسباً أن يأمر بنشر إعلان مماثل في الجريدة الرسمية أو في أية صحيفة أخرى.
- (٢) يجب عليه في ذلك الإعلان أن :
- (أ) يحدد في اقرب فرصة ممكنة موقع منطقة التسوية وحدودها،
- (ب) يعلن أن الأرض الواقعة داخل منطقة التسوية ستسوى وتسجل وفقاً لأحكام هذا الفصل،
- (ج) يحدد المدة المطلوب خلالها من أي شخص يطالب بأي أرض داخل منطقة التسوية أو أي حق أو امتياز عليها أن يتقدم بمطالبته،
- (د) يأمر كل المطالبين بأرض داخل منطقة التسوية بأن يبينوا حدود الأرض المتأثرة بمطالبتهم بالكيفية وقبل التاريخ اللذين يرى ضابط التسوية أنهما ملائمان.

الحضور.

- ٧- يجب على جميع مالكي الأراضي والمطالبين بها والأشخاص المطالبين بامتياز عليها وأي شخص آخر قد يرغب ضابط التسوية في حضوره أن يحضروا إلى الأرض بانفسهم أو عن طريق وكيل مفوض على الوجه المطلوب وفي الوقت الذي أعلنهم به ضابط التسوية أو في أي وقت لاحق حسبما يطلبه ويجب عليهم أن يبرزوا له كل السندات والشهادات والمستندات التي تتعلق بالأرض أو ملكيتها.

أثر الغياب

٨- (١) إذا تخلف أي مطالب بأرض داخل منطقة التسوية أو بامتياز عليها عن الحضور بنفسه أو من طريق وكيله المفوض تفويضاً صحيحاً، وفقاً لما قد يتطلبه التكليف بالحضور أو الإعلان أو الأمر المشروع الصادر بموجب أحكام هذا الفصل، فيجوز، حسب الحال، أن يستمر التحديد أو المسح أو التسجيل أو التسوية في غيابه.

(٢) إذا ظهر واحد أو أكثر من عدة وارثين لمالك أو مطالب متوفي أو واحد أو أكثر من مجموعة وارثين لهم مصلحة منفصلة عن مجموعة أو مجموعات أخرى فيعتبر ظهوره أو ظهوراً لكل الورثة أو كل المجموعات، حسب الحال، مالم يوجه ضابط التسوية بخلاف ذلك.

واجبات ضابط التحديد .

- ٩- مع مراعاة أي توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية تكون واجبات ضابط التحديد هي أن :
- (أ) يتأكد من أن حدود كل قطعة أرض منفردة ومملوكة ملكية خاصة وحدود الطرق العامة وحقوق المرور والشرب وحرم كل الآبار والمقابر والقرى الموجودة داخل منطقة التسوية قد حددت على الوجه الأمثل وفقاً لأية توجيهات عامة يصدرها ،
- (ب) يتأكد من أن كل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المأهولة قد حددت على الوجه الأمثل نيابة عن الحكومة،
- (ج) يعد أو يأمر بإعداد رسم تخطيطي للأراضي التي تم تحديدها على النحو السابق وأن يتأكد من أن كل قطعة أرض منفردة قد ميزت في الرسم التخطيطي برقم أو حرف أو خلاف ذلك وفقاً لما يوجه به،
- (د) يعد أو يأمر بإعداد قائمة توضح فيما يتعلق بكل قطعة أرض اسم مالكيها المشهور - إن وجد - أو ملاكيها المشهورين - إن وجدوا- واسم أي مطالبين بها أو باي امتياز عليها،
- (هـ) يقيد في القائمة المذكورة فيما تقدم الحكومة كمالك لكل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المأهولة ويوضح فيها أسماء كل المطالبين بحقوق على تلك الأراضي بالإضافة إلى تفاصيل مطالباتهم.

سلطات ضابط التحديد الخاصة .

- ١٠- يجوز لضابط التحديد عند أداء واجباته المبينة في المادة ٩ أن يمارس كلا أو أياً من السلطات الآتية:
- (أ) يجوز له إذا كانت الحدود بين قطع أرض منفصلة عبارة عن خط منح أو غير منتظم أن يضع حداً مستقيماً بدلاً عن الحد الأصلي ويقوم بتسوية حقوق مالكي الأرض الملاصقة لذلك الحد بتبادل أرض متساوية القيمة،
- (ب) يجوز له أن يضع أي أرض متاخمة لطريق عام أو لحق مرور في خط مستقيم وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة،
- (ج) يجوز له أن يحدد حق مرور عند الضرورة لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر، لصالح أي مالك أرض تكون أرضه محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين،

(د) إذا رأي أنه يجب دفع تعويض لأي شخص فيما يتعلق بأي تغيير حدود أو وضع أراض في خط مستقيم أو حق مرور أجراه بموجب أحكام هذه المادة فيجب عليه أن يبلغ الأمر لضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً بالتعويض وفقاً لما نص عليه في المادة ١٧.

واجبات ضابط المساحة.

١١ - مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية يقوم ضابط المساحة بمسح الأراضي الموجودة في منطقة التسوية ويعد لها خرائط على أساس الرسم التخطيطي الذي يعده ضابط التحديد.

واجبات ضابط التسجيل .

١٢ - (١) مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية يكلف ضابط التسجيل كل الأشخاص الذين ظهرت أسماؤهم في القائمة التي يعدها ضابط التحديد وفقاً للمادة ٩ (د) بالحضور أمامه في الزمان والمكان اللذين يراهما مناسبين وبعد إجراء التحرى الذي يراه لازماً يشرع ضابط التسجيل في إعداد سجل أول يسمى فيما بعد "سجل التسوية" لكل قطعة أرض بمنطقة التسوية حددت ومسحت وفقاً لما نص عليه فيما تقدم.

(٢) يقوم ضابط التسجيل بأي تسجيل أو بتصحيح سجل التسوية وفقاً لأي أمر صادر من ضابط التسوية بمقتضى السلطات التي يتضمنها هذا القانون.

أسس التسجيل.

١٣ - عند إعداد سجل التسوية :

(أ) يجب على ضابط التسجيل ، متى اقتنع بأن أي شخص له الحق في ملكية أرض، أن يقر بملكيتها ويسجل الأرض باسمه، على أنه إذا كان تسجيل أية ملكية سيخل بأي من أحكام المادة ٣١، فيجب على ضابط التسجيل أن يحيل الموضوع إلى ضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً وفقاً لما نص عليه في المادة ١٧ (ج).

(ب) إذا اقتنع ضابط التسجيل فيما يتعلق بأية أرض بأنها خالية من أية حقوق خاصة أو بأن الحقوق الموجودة فيها أو عليها لا ترقى إلى الملكية الكاملة فيجب عليه أن يسجل الأرض باسم الحكومة (ج) إذا اقتنع ضابط التسجيل بأن أي شخص مستحق لأي حق من الحقوق المذكورة فيما بعد في أو على أرض تملكها الحكومة أو أي شخص آخر أو بأن الحكومة مستحقة لأي حق من تلك الحقوق في أو على أرض يملكها أي شخص - والحقوق هي :

(أولاً) حق الزراعة التي يرويهها الفيضان الطبيعي للنهر أو الأمطار،

(ثانياً) حق المرعي،

(ثالثاً) الحق في منتجات الغابة،

(رابعاً) الحق في شغل الأرض وزراعتها (المعروف بحق العمارة)،

(خامساً) أي حق نافع آخر.

فيجب عليه الاقرار بذلك الحق وتسجيله باسم الشخص المستحق أو باسم الحكومة، بحسب الحال ، ويجب عليه أن يقيد في سجل التسوية الحدود المحلية التي يجوز ممارسة ذلك الحق في نطاقها والمدى الذي إليه يجوز التصرف في المنفعة وأية بيانات ضرورية أخرى لتوضيح طبيعة الحقوق وتوابعها ومداهها.

(د) يتبع ضابط التسجيل القواعد المنصوص عليها في المادة ١٦

محتويات سجل التسوية.

- ١٤ - (١) يقيد ضابط التسجيل في سجل التسوية البيانات الآتية بالإضافة إلى أية بيانات تتطلب المادة ١٣ تقييدها فيما يتعلق بكل قطعة أرض سجلها وفقاً لأحكام المادة ١٢ وهي :
- (أ) الرقم الذي خصص لتلك الأرض،
- (ب) في حالة الأرض المملوكة، على الشيوخ حصة أي مالك على الشيوخ عينت حصته: على أنه إذا كان تسجيل تلك الحصة يخل بأي من الأحكام الواردة في المادة ٣٢ فيجب على ضابط التسجيل إحالة الأمر إلى ضابط التسوية الذي يفصل فيه وفقاً لأحكام المادة ١٧ (ج)،
- (ج) أي تقييد لسلطات المالك في التصرف في الأرض،
- (د) أي امتيازات على الأرض وأي تقييد لسلطات الشخص المقر بأنه مالكة في التصرف في الامتياز،
- (هـ) التاريخ الذي تم فيه التسجيل.
- (٢) يجوز لضابط التسجيل أن يقيد اشعاراً في سجل التسوية بأية التزامات أو حقوق أو مصالح تمس أية أرض ولا تتطلب اشعاراً بموجب أحكام المادة ٢٧، ولكن لا يؤثر عدم قيد ذلك الاشعار في صحة أي التزام أو حق أو مصلحة مما سلف ذكره.
- (٣) يوقع ضابط التسجيل على سجل تسوية كل قطعة أرض ويجب - كلما أمكن ذلك - أن يوقع عليه أو يختمه بخاتم الشخص المقر بأنه مالك للأرض أو أي امتياز عليها أو وكيل ذلك الشخص المفوض على وجه صحيح وشيخ القرية أو البلدة التي تقع داخل حدودها قطعة الأرض. وكذلك كل من يكون حاضراً من الأشخاص المعروفين وفقاً لما يراه ضابط التسجيل ملائماً.

واجبات ضابط التسوية.

- ١٥ - (١) يمارس ضابط التسوية اشرافاً عاماً على التسوية ويجوز له أن يصدر من التوجيهات العامة أو الخاصة ما يراه ضرورياً لمروءوسيه من الضابط ليغيروا أو يكملوا الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل التي تتعلق بإجراءات تحديد أو تسجيل الأرض داخل منطقة التسوية.
- (٢) (أ) ينظر ضابط التسوية ويفصل في كل المطالبات والمنازعات المتعلقة بملكية أو حدود أرض داخل منطقة التسوية أو المتعلقة بأي امتياز على تلك الأرض وفي أية عريضة لاستصدار أمر لتغيير التحديد كما أجراه ضابط التحديد أو لتصحيح أي قيد أصلى قيده ضابط التسجيل في سجل التسوية، على أن تصل تلك المطالبات أو المنازعات إلى علمه أو تقدم تلك العريضة إليه قبل إنتهاء التسوية في القرية أو المكان الذي تكون فيه الأرض،

(ب) إذا قدم أي طلب لضابط التسوية في أي وقت لاحق لانتهااء التسوية كما تقدم ولكن وقبل أن يصبح التسجيل نهائياً بموجب أحكام المادة ١٨ بشأن أي مطالبة أو نزاع مما ذكر أو قدمت له عريضة مما ذكر فيجوز لضابط التسوية حسب سلطته التقديرية إما أن ينظر ويفصل في الأمر بنفسه أو أن يرفض نظر الأمر ويوجه مقدم الطلب برفع دعوي مدنية لتغيير سجل التسوية وعلى ضابط التسوية عند توجيه مقدم الطلب أن يقيد إشعاراً بالطلب في سجل التسوية أو يأمر بتقييده.

(٣) يجب على ضابط التسوية عند سماع أية مطالبة أو منازعة أو عريضة كما سلف ذكره أن يعد محضراً بالإجراءات، ويجب عليه - كلما كان ذلك علمياً - أن يتبع الإجراءات التي يوجه بمراعاتها قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ في سماع الدعاوي المدنية وتدفع ذات الرسوم المقررة بموجب أحكام ذلك القانون عن القضايا المدنية.

(٤) يجوز لضابط التسوية أن يضع اعتباراً للطرق العامة وحقوق المرور والشرب والمقابر والآبار والطرق المؤدية إلى المقابر والآبار وأن يضع الأراضي المتاخمة لطريق عام أو حق مرور في خط مستقيم وفقاً لما تتطلبه المصلحة العامة دون تعويض أو مقابل دفع تعويض نقدي أو بأرض وفقاً لما يراه مناسباً .

(٥) يجوز لضابط التسوية أن يفرز كحرم للقريبة أية مساحة ملاصقة لأية قرية حسبما يراه ضرورياً،

(٦) يجوز لضابط التسوية أن يمنح ، عند الإقضاء، حق مرور لصالح أي مالك أرض لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر إذا كانت أرضه محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين ويجوز له تحديد الطريقة التي يمارس بها ذلك الحق والتعويض - إن وجد - الذي يدفعه المالك الذي منح ذلك الحق قبل استعماله.

القواعد التي يتبناها ضابط التسوية .

١٦- يراعي ضابط التسوية عند السماع والفصل في جميع المطالبات أو المنازعات أو العرائض

المذكورة في البند (٢) من المادة ١٥ من القواعد الآتية :

(أ) إذا اتضح لضابط التسوية أنه يحتمل أن يقوم قاصر أو جنين (إذا ولد) بإثبات مطالبة فيعين أو يأمر بتعيين شخص ليمثل القاصر أو الجنين ويعتبر القاصر أو الجنين كأنه قد تقدم بمطالبة خلال المدة التي يسمح بها القانون،

(ب) إذا اقتنع ضابط التسوية بأن أي شخص، لم يتقدم بمطالبة، له الحق في أرض أو امتياز، فيجوز لضابط

التسوية أن يستمر كما لو كان ذلك الشخص قد تقدم بمطالبة خلال المدة التي يسمح بها القانون،

(ج) تعتبر كل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المشغولة ملكاً للحكومة حيث يثبت العكس،

(د) في حالة الأرض التي تزرع في فترات غير منتظمة فقط بمقتضي العرف المحلي الجاري بشأنها. فإن

مجرد زراعة تلك الأراض بوساطة أي شخص لأية مدة كانت لا يعطيه الحق في ملكيتها ملكية مطلقة،

(هـ) ممارسة أي شخص لحقوقه في أو على قطعة أو أكثر أو جزء أو أكثر من الأرض لا تؤخذ كافتراض

لصالحه في مواجهة الحكومة لاثبات ملكيته لأية حقوق في أو على أية مساحة أكبر من الأرض غير تلك

التي مارس تلك الحقوق فيها أو عليها،

(و) تعتبر حيازة أو استلام الإيجارات أو الأرباح بوساطة أي شخص يستمد المطالب حقه من خلاله كما لو كانت حيازة أو استلاماً للإيجارات أو الأرباح قام بهما المطالب،

(ز) إذا اتضح من علاقة الأطراف أو من أي سبب خاص آخر بأن الشخص الذي في حيازته الأرض يحوزها أو كان يحوزها نيابة عن آخر، فإن حيازته تعتبر كأنها كانت حيازة قام بها ذلك الآخر .

سلطات ضابط التسوية الخاصة.

١٧- تكون لضابط التسوية عند تسوية الأرض في منطقة التسوية السلطات الآتية: ٥

(أ) يجوز له إذا رأي ذلك مناسباً ، أن يصدر أمراً يمنح بمقتضاه تعويضاً نقدياً أو أرضاً في مقابل أي تغيير للحدود، أو وضع قطع الأرض في خط مستقيم أو تحديد لحق مرور قام به ضابط التحديد بموجب أحكام المادة ١٠ ويجوز له أن يبين في ذلك الأمر من يدفع التعويض كما يجوز له أن يقرر الطريقة التي يمارس بها حق المرور،

(ب) يجوز له بموافقة الوالي أن يوجه بأن يشيد مالك الأرض كحد حائطاً أو حاجزاً من المواد التي قد يوجه بها أما ليطوق الأرض أو ليدل على حدودها بصورة مستديمة ويكون مالك الأرض ملزماً قانوناً بتنفيذ ذلك التوجيه،

(ج) يجوز له في أي أمر يحال إليه بموجب أحكام البند (١) من المادة ١٣ أو البند (١) (ب) من المادة ١٤ أن يمارس ذات سلطات المسجل بموجب أحكام البند (٢) من المادة ٣١ أو أحكام البند (٢) من المادة ٣٢ بحسب الحال،

(د) إذا طالب ورثة شخص متوف أو أشخاص آخرون بأرض كشركاء فيها سواءا كانت تشمل عددا من القطع أم كانت قطعة واحدة مملوكة على الشيوخ فيجوز لضابط التسوية أن يأمر بقسمة الأرض قسمة افراز فيما بين الشركاء وفقاً لأي اتفاق وافق عليه ضابط التسوية وأن لم يوجد اتفاق وفقاً لما قد يأمر به ضابط التسوية،

ويجوز لضابط التسوية قبل أن يصدر أمراً بمقتضى هذه الفقرة أن يترك طريقة قسمة الإفراز لتقررها لجنة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويجوز له تكوينها وتقرير إجراءاتها.

ويجوز له عند إصداره أمراً بمقتضى أحكام هذه الفقرة أن يقبل قرار اللجنة بعد أن يدخل عليه أي تعديل يراه مناسباً أو دون تعديله وله أن يخصص مبلغاً من المال لأي شريك في الملكية بما يحقق مساواة في القطعة المفترزة يؤديه واحد أو أكثر من الشركاء الآخرين وأن يأمر بأن يضمن المبلغ المخصص بامتياز يسجل متعلقاً بحصة المالك المشارك الآخر أو الشركاء الآخرين حتى السداد ويجب علي ضابط التسوية أن ينص على أن مصالح الورثة أو الشركاء محمية أو أن الشركاء ممثلون أثناء إجراءات قسمة الإفراز ومع ذلك يكون له سلطة تقديرية ليقرر أي من الشركاء سيكلف بالحضور وما إذا كان الشركاء الغائبون أو القصر ممثلين تمثيلاً كافياً وبوجه خاص :

(أولاً) يجوز له أن يعين أحد الشركاء الآخرين أو أي شخص آخر ليمثل مصلحة أي شريك آخر،

(ثانياً) يجوز له أن يتحقق بنفسه ويقرر ما إذا كانت مصلحة أي شريك تضار بعناية أو لم تضار به

اعتبار التسجيل نهائياً.

١٨ - بعد فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع ضابط التسجيل على سجل التسوية الذي يشير لأي أرض، أو إذا أصدر ضابط التسوية أي أمر يتعلق بتسجيل أية أرض بعد فترة ستة أشهر من تاريخ ذلك الأمر، يعتبر التسجيل - كما هو مدون في سجل التسوية ومع مراعاة أي استثناء كما هو منصوص عليه في المادة ١٩ - نهائياً ويكون هو المحضر الذي يعد وفقاً له سجل الملكية بموجب أحكام الفصل الثالث.

الاستثناءات .

- ١٩ (١) يجوز لأي متضرر من قرار ضابط التسوية بموجب أحكام هذا الفصل فيما يتعلق بملكية أرض أو امتياز، أن يستأنف ذلك القرار الى محكمة الاستئناف التي تقع الأرض في دائرة اختصاصها
- (٢) يبدأ كل استئناف مما ذكر بعريضة مكتوبة تودع إما لدى ضابط التسوية أو لدى محكمة الاستئناف التي يقدم إليها الاستئناف خلال مدة ستة أشهر من تاريخ القرار المستأنف^٧.
- (٣) لا ينظر في أي استئناف مما ذكر حتى تدفع الرسوم التي قد تقرر فيما يتعلق به بمقتضى قواعد تصدر بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ ، فإذا لم تقرر رسوم كذلك فتدفع الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام ذلك القانون فيما يتعلق باستئناف مدني لمحكمة الاستئناف
- (٤) بالرغم من أي حكم مخالف في أي قانون آخر : يجوز لأي شخص يضر من قرار محكمة الاستئناف ان يستأنف ذلك القرار أمام المحكمة العليا^٩.
- (٥) يحصل ذات الرسم الواجب دفعه عن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا وذلك في حالة أي استئناف مقدم بموجب احكام البند (٤)

مسح الأراضي البور والغابات غير المأهولة وتسجيلها باسم الحكومة

- ١٩ - أ - (١) يجوز لمساعد مسجل الأراضي أن يأمر بأن تمسح وأن تسجل باسم الحكومة أية أراضى تقع داخل منطقتة إذا ما اقتنع بالآتي :
- (أ) أن الأراضي بور أو غابات أو غير مأهولة ، و
- (ب) ليس هناك شخص آخر يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
- (٢) قبل تسجيل أية أرض باسم الحكومة بموجب هذه المادة يجب على الوالى أن يعلن أن هناك نية في التسجيل، وأن يطلب من أي شخص يعترض على التسجيل أن يخطره خلال شهر واحد بالأسباب التي يبني عليها اعتراضه، وينشر ذلك الإعلان بالطريقة التي قد يراها الوالى كفيلة لا يصله لعلم كل الأشخاص المعنيين.
- (٣) لا تسجل أية أرض باسم الحكومة بموجب أحكام هذه المادة ما لم يشهد الوالى لدى مساعد المسجل بأنه قد انقضى شهر من تاريخ إصدار الإعلان المذكور، وأن التحريات اللازمة قد أجريت محلياً وأنه حسب علم الوالى ليس هناك شخص يشغل الأرض أو يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
- (٤) يكون لأي متضرر من تسجيل أجرى بموجب أحكام هذه المادة الحق في أن يستأنف خلال سنتين من ذلك التسجيل للمحكمة المدنية العامة التي تقع في دائرتها الأرض

(٥) كل أمر يصدره مساعد المسجل وتسجل بمقتضاه أرض باسم الحكومة وفقاً لهذه المادة يجب ان ينشر محلياً وفي الجريدة الرسمية.

الفصل الثاني (أ)

إعادة التسوية وإعادة التسجيل

الإجراءات التمهيدية لإعادة التسوية وإعادة التسجيل .

١٩ب - متى تبين للوالى أن للمحكمة المدنية العامة فيما يتعلق بأية منطقة من الأرض المسجلة أن الأشخاص أو نسبة كبيرة من الأشخاص الواردة أسماؤهم في سجل التسوية كمالكين لتلك المنطقة أو لأية مصلحة فيها أنهم، بسبب موت أو غياب أو تصرف غير مسجل أو عدم استعمال أو حيازة مضادة أو تسجيل سابق غير صحيح أو لأي سبب آخر، ليسوا حائزين فعلاً لتلك الأجزاء من الأرض او لا يتمتعون بإيجاراتها أو عوائدها أو أي مصالح فيها حسبما هي مسجلة بأسمائهم على التوالى ، فيجوز لهم أن يطلبوا من "الشخص المفوض" إعادة تسوية وتسجيل تلك المنطقة

نشر إعلان في الجريدة الرسمية.

١٩ج- إذا تبين للشخص المفوض عند النظر في أي طلب مما ذكر وبعد إجراء تحريات أخرى حسبما يراه مناسباً أنه من الملائم إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل للمنطقة المذكورة فعليه أن ينشر إعلاناً في الجريدة الرسمية مبيناً فيه أنه في النية إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل للأرض داخل تلك المنطقة (وتسمى فيما بعد منقطة إعادة التسوية) حسبما يبين في الإعلان.

سلطة الشخص المفوض في تعيين ضابط إعادة التسوية وضباط آخرين .

١٩د- يعين "الشخص المفوض" عند أو بعد نشر الإعلان المذكور في المادة ١٩ ج شخصاً بالاسم أو شاغل وظيفة ضابطاً لإعادة التسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل حسبما يلزم لإجراء التحديد وإعادة التسوية وإعادة التسجيل الخاصة بمنطقة إعادة التسوية

السلطات العامة لضباط إعادة التسوية والضباط الآخرين العاملين في إعادة التسوية.

١٩هـ- فيما يتعلق بإعادة التسوية وإعادة التسجيل بموجب أحكام هذا الفصل يكون لضباط إعادة التسوية وكل الضباط الآخرين الذين عينوا على الوجه المذكور، ذات الحقوق والسلطات والواجبات المخولة لضباط التسوية والضباط الآخرين المعيّنين بموجب أحكام الفصل الثاني فيما يتعلق بالتسوية والتسجيل الأول، وذلك للمدى الذي لا يتعارض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل.

تطبيق أحكام الفصل الثاني .

١٩و- تطبيق كل أحكام الفصل الثاني المتعلقة بالتسوية والتسجيل الأول على إعادة التسوية وإعادة التسجيل بمقتضى أحكام هذ

الفصل للمدي الذي لا يتعارض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل ولكن يجوز ذلك لمراعاة الإضافات أو الاستثناءات أو التعديلات الآتية :

- (أ) يضع الضباط العاملون في إعادة التسوية في اعتبارهم بقدر ما يكون ذلك عملياً ، الخطة الحالية لتسجيل الأراضي والسجل وعليهم اعتبار ذلك أساساً لإجراءات إعادة التسوية،
- (ب) كل الأرض البور والغابات والأراضي غير المشغولة داخل منطقة إعادة التسوية سواء أكانت كذلك قبل تاريخ التسجيل السابق أو صارت كذلك بعد التاريخ، تعتبر ملكاً للحكومة حتى يثبت العكس، ولا يشكل التسجيل السابق باسم شخص أو أشخاص غير الحكومة وحده دليلاً على العكس وتفسيره المادة (ج) طبقاً لذلك.

سلطة الشخص المفوض في تعيين ذلك الشخص ضابطاً للتسوية ولإعادة التسوية.

٩ز- إذا تبين " للشخص المفوض" فيما يتعلق بأية مساحة من الأرض أن جزءاً مسجلاً والآخر غير مسجل وأنه من المناسب دمج إعادة تسوية وإعادة تسجيل الجزء المسجل منها بمقتضى أحكام هذا الفصل مع تسوية وتسجيل الجزء غير المسجل منها بمقتضى أحكام الفصل الثاني، فيجوز للمفوض ان يعين ذات الشخص ليكون في ذات الوقت ضابطاً للتسوية ولإعادة التسوية ويجوز له بذات الطريقة أن يعين ذات الأشخاص ليكونوا ضباط تحديد ومساحة وتسجيل بمقتضى ذلك الفصلين لكل من الغرضين سالف الذكر على

الفصل الثالث

تسجيل الأراضي

التنظيم .

٢٠- (١) تشكل مكاتب تسجيل الأراضي الحالية مع أي مكاتب لتسجيل الأراضي تنشأ فيما بعد جزءاً من السلطة القضائية.

(٢) يدير مكاتب تسجيل الأراضي مسجل عام يعينه مجلس الوزراء بناء على توصية رئيس القضاء.

(٣) تخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء

التسجيل الإجمالي.

٢١- يجوز للوالى أن يوجه من وقت لآخر بأمر ينشر في الجريدة الرسمية أنه ابتداء من تاريخ يذكر في الأمر يطبق نظام تسجيل الأراضي المنصوص عليه فيما بعد ويصبح إجبارياً في أي مكان كان فيه تسجيل الأراضي مطبقاً قبل بدء العمل بهذا القانون بمقتضى أحكام أي من القوانين التي ألغاه هذا القانون أو أي مكان لا يعمل فيه بأي نظام لتسجيل الأراضي ، ويجوز له بمقتضى ذلك الأمر أن يستبعد من التسجيل أي نوع من الأراضي أو الامتيازات التي يعتبر أن التسجيل لا يطبق عليها بصورة مناسبة

الحدود الإدارية .

٢٢- لأغراض هذا القانون تكون حدود أي مكان تطبق عليه أحكام هذا القانون هي ذات الحدود الإدارية ما لم يأمر المسجل العام بخلاف ذلك.

سجل حقوق الملكية

٢٣ (١) من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد إنشائه يحتفظ فيه بسجل لملكية أراضي المحافظة أو ذلك الجزء من المحافظة الذي أنشئ المكتب من أجله.

(٢) يعد سجل كل قطعة أرض نقلا عن سجل التسوية المعد بمقتضى الفصل الثاني مع أية بيانات إضافية يعتبرها المسجل ضرورية

(٣) يكتب السجل باللغة العربية ولكن يجوز أن يكتب باللغة الإنجليزية إذا وجه المسجل العام بذلك ويجب أن يكون في الشكل المقرر.

(٤) تحمل كل قطعة أرض سجلت رقماً مميزاً يكون هو الرقم المعطى لها في سجل التسوية ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

مكان التسجيل .

٢٤ - تقدم جميع الوثائق لتسجيلها في مكتب تسجيل الأراضي في المحافظة أو المنطقة التي تقع في دائرتها الأرض.

اثر التسجيل .

٢٥ - استثناء مما نص عليه في هذا القانون تكون حقوق المالك سواء أكانت قد اكتسبت عند التسجيل الأول أم بعد ذلك بمقابل ذي قيمة أو بأمر من المحكمة، حقوقاً غير قابلة للإبطال إلا على الوجه المنصوص عليه في هذا القانون ويملكها المالك مع كل الميزات والحقوق التابعة التي تتمتع بها خالية من كل المصالح والمطالبات الأخرى كيفما كانت وفقاً للمصالح المحددة في السجل وفي هذا القانون ولكنها تكون خاضعة لما يلي :

(أ) الامتيازات والأعباء والايجارات والالتزامات الأخرى والشروط والقيود - إن وجدت - المقيدة في السجل ،

(ب) الالتزامات والحقوق والمصالح التي أعلن هذا القانون أنها لا تتطلب الأشعار بها في السجل والتي تكون موجودة ما لم ينص صراحة في السجل على عكس ذلك ،

(ج) أية حقوق أو مصالح غير مسجلة قد يكون أي شخص مستحقاً لها، إذا كان المالك غير مستحق الأرض لمنفعتها الخاصة (فيما بينه وبين الشخص المستحق لمنفعتها).

النقل الاختياري.

٢٦ - إذا استحق المالك الأرض من طريق نقل تم بدون مقابل ذي قيمة فإنه يمتلكها وهي خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كان الناقل يمتلك تلك الأرض وهي متقلة بها، وذلك مع مراعاة السلطات والأحكام التي يتضمنها أي قانون إفلاس يكون معمولاً به وقتئذ، واستثناء مما تقدم يكون لذلك النقل، في جميع الأحوال، عندما يسجل وعلى الأخص فيما يتعلق بأية معاملة مسجلة يقوم بها المالك، ذات الأثر كما لو كان نقلاً لها بمقابل ذي قيمة .

الالتزامات التي تخضع لها الأرض.

٢٧- تعتبر الأرض، ما لم ينص على خلاف ذلك صراحة في السجل خاضعة لما قد يكون في الوقت الحالى قائماً أو قابلاً للنفاد عليها من الإلتزامات والحقوق والمصالح التالية دون الأشعار بها في السجل :

(أ) ضريبة الأراضي وضريبة المباني وغيرهما من الضرائب والعوائد المفروضة على الأرض،

(ب) لوائح المباني واللوائح الصحية الأخرى المعمول بها وقتئذ ،

(ج) حقوق المرور وحقوق الشرب وحقوق الارتفاق الأخرى،

(د) الحقوق المتعلقة بالمناجم والمعادن،

(هـ) الحقوق المتعلقة بأشجار النخيل والأشجار الأخرى وكل الحقوق المترتبة على ملكيتها،

(و) الحقوق التي تكون في الطريق إلى تملكها بمرور الزمن،

(ز) الإيجارات أو الاتفاقات على الإيجارات لفترة تقل عن ثلاث سنوات

(ح) الحق العرفي في شغل المنازل المبنية على الأرض بموافقة المالك أو المالك السابق له .

على أنه يجوز دائماً للمسجل أن يوجه بتسجيل أي من الإلتزامات والحقوق والمصالح المحددة فيما تقدم بالطريقة التي يراها مناسبة.

التصرفات اللاحقة،

٢٨- اعتباراً من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي لأية محافظة أو جزء منها لا تكون أي أرض أو إمتياز يطبق عليهما هذا القانون قابليين للنقل أو الإخضاع لامتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر، إلا إذا كان ذلك وفقاً لأحكام هذا القانون فيما عدا والى المدى الذي قد يستثنى إليه أيهما من التسجيل بمقتضى أحكام هذا القانون، وتكون أية محاولة لنقل أي أرض أو امتياز أو إخضاعها لامتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر خلافاً لأحكام هذا القانون باطلة ولا أثر لها.

استبقاء قانون تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة ١٩١٨ الملغى.

٢٩- لا يحد أي نص يتضمنه هذا القانون من السلطات المخولة بمقتضى أي قانون يجعل موافقة الوالى ضرورية لأي تعامل في الأرض، أو من السلطات المخولة بمقتضى قانون تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة ١٩١٨ الملغى، وكذلك لا يسبغ ذلك النص صحة على أي تصرف جعله أي قانون مما تقدم ذكره باطلاً ولا أثر له

تقييد التصرف في الحصص الشائعة.

٣٠- إذا كانت الأرض مسجلة بأسماء مالكين على الشيوع يجوز للمسجل أن يرفض تسجيل أي تصرف يقوم به أي مالك في حصة شائعة لصالح أي شخص خلاف المالكين الآخرين ما لم يوافق بقية المالكين أو ما لم تجر قسمة إفران قبل التسجيل.

الحد الأدنى لتسجيل القطع المنفردة والحصص المفردة.

- ٣١- (١) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر - بقواعد يصدرها- الحدود الدنيا لتسجيل القطع التي تسجل منفردة والحصص المفردة في القطع. ويجوز له أن يقرر حدود دنيا مختلفة لأماكن مختلفة أو حدوداً دنيا على أساس أي وحدة التسجيل عادة وعند تقرير الحدود الدنيا في أي مكان يقرر فيه بمقتضى لوائح مبان أو لوائح صحية أو لوائح أخرى حداً أدنى لبناء قطعة أرض يجب عليه أن يضع ذلك الحد الأدنى في الاعتبار ١٩.
- (٢) بعد إعداد السجل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة ٢٣ لا تسجل كقطعة منفردة أو كحصة مفردة في قطعة، أي قطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر على الوجه السالف ذكره ولا يسجل أي تصرف في مثل تلك القطعة من الأرض إلا ما قد يوافق عليه المسجل لغرض تبسيط السجل ويجوز للمسجل أن يأمر بإضافة مثل تلك القطعة من الأرض إلى
- أرض أي مالك ملاصق وفقاً لأي اتفاق قد يبرم بين المالكين وإذا لم يوجد اتفاق يجوز للمسجل أن يحدد التعويض الذي يدفعه المالك الملاصق الذي ينتفع من الإضافة ويجوز له أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على القطعة التي يملكها المالك الملاصق والإضافة المذكورة سابقاً.
- (٣) لأغراض البند (٢) يعتبر الانتقال من طريق الإرث لقطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر تصرفاً في تلك القطعة وذلك ما لم تكن تلك القطعة عند انتقالها مشغولة بوساطة الشخص الذي انتقلت منه أو الشخص الذي انتقلت إليه.
- (٤) يجوز للمسجل عند إعداد السجل أن يرفض تسجيل أية قطعة منفردة أو أية حصة مفردة تقل عن حد أدنى - قرر بموجب أحكام البند (١) - باسم الشخص المستحق لها ويجوز له التصرف في تلك القطعة أو الحصة المفردة حسبما نص عليه في البند (٢).
- (٥) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو التي تنشأ في أي وقت في أي أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة ١٩٢٧

الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة

- ٣٢- (١) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر بمقتضى قواعد يصدرها الحدود الدنيا للحصص الشائعة في الأراضي ويجوز له أن يقرر حدوداً دنيا مختلفة للأماكن المختلفة أو يقرر حدوداً دنيا تستند على أية وحدة للتسجيل تستعمل عادة .
- (٢) لا يجوز بعد إعداد السجل حسبما هو منصوص عليه في المادة ٢٣ تسجيل أية حصة شائعة نقل، إذا أقرزت، عن حد أدنى مقرر حسبما تقدم.
- ولا يجوز تسجيل أي تصرف في أية حصة كذلك إلا حسبما يوافق المسجل لغرض تبسيط السجل، ويجوز للمسجل أن يضيف مثل تلك الحصة إلى حصة أي مالك مشارك وفقاً لأي اتفاق قد يبرم بين الشركاء وإذا لم يوجد اتفاق وفقاً لتوجيهات المسجل مقابل التعويض (أو دونه) الذي يحدده المسجل حسبما يراه ملائماً ويدفعه الشخص الذي ينتفع من الإضافة، ويجوز للمسجل أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على حصة الشخص المنتفع من الإضافة.

(٣) يجوز للمسجل عند تحرير السجل أن يرفض تسجيل أية حصة شائعة تقل عن حد أدنى مقرر بموجب أحكام البند (١)، يجوز له التصرف في تلك الحصة حسبما نص عليه في البند (٢).
(٤) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو تنشأ في أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة ١٩٢٧.

وثائق التسجيل.

٣٣- تتم التصرفات التي تتعلق بأرض أو امتياز على الوجه الآتي :

(أ) بمقتضى وثيقة مكتوبة باللغة العربية في الشكل المقرر أو في أي شكل آخر أو في الشكل المقرر بعد تعديله حسبما يقرره المسجل في أي حالة يعينها على أنه يجوز للمسجل العام أن يقبل تسجيل وثيقة مكتوبة بأية لغة غير اللغة العربية إذا كانت مصحوبة بترجمة عربية صحيحة متى رأى أنه من المتعذر أو سيكون من المتعذر الحصول على وثيقة أخرى معدة باللغة العربية دون تكبد نفقات غير معقولة،

(ب) إذا كانت التصرفات بين مسلمين بمقتضى إشهاد أو حجة شرعية تصدرها محكمة في السودان كبديل إذا سمحت بذلك القواعد الصادرة بموجب أحكام هذا القانون .

الاستعمال الإجبارى للنماذج المطبوعة.

٣٤- يكون استعمال النماذج المطبوعة التي يصدرها مكتب تسجيل الأراضي إجبارياً ما لم يسمح المسجل باستعمال نموذج يكون مطبوعاً بالمطبعة أو الآلة الكاتبة أو مكتوباً بوضوح على ورقة (فلسكاب) مقواة.

وجوب تضمين الوثائق بيانا صحيحا للثمن .

٣٥- يجب أن تتضمن الوثائق بيانا صحيحاً لثمن الشراء أو القرض أو أي مقابل آخر وبيانا بما تم دفعه أو استلامه من ثمن الشراء أو القرض أو المقابل الآخر - أن وجد .

تحرير الوثائق .

٣٦- يجب أن يحرر الوثائق جميع أطرافها ما لم ير المسجل عدم ضرورة تحريرها من طرف بعينه وتحرر من نسختين ما لم يسمح المسجل بتقديم صورة معتمدة بدلا عن النسخة،

وجوب الاشهاد على الوثائق التي تتطلب التسجيل.

٣٧- تحرر بالكيفية المقررة الوثائق التي تتطلب تسجيلاً والتوكيلات الرسمية التي حررت تلك الوثائق بمقتضاها ويشهد عليها شاهد واحد على الأقل ويتم التحقق بالطريقة الآتية :

يحضر الشخص الذي حررها أمام الموظف أو الشخص الآخر حسبما يقرر وما لم يكن معروفاً لدى ذلك الموظف أو الشخص الآخر يجب أن يصحبه إداري شعبي أو أي شاهد آخر موثوق به لغرض إثبات شخصيته ويجب على الموظف أو الشخص الآخر أن يقتنع تماماً بشخصية الشخص المائل أمامه وأن يتأكد مما إذا كان قد حرر الوثيقة في حرية وعن طواعية وأنه يفهم محتوياتها وعليه أن يظهر عليها شهادة بذلك.

سلطة المسجل العام في الاستغناء عن التحقق من الوثائق .

٣٨- يجوز للمسجل العام أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام المادة ٣٧ إذا اعتبر أنه لا يمكن إجراؤه أو أن إجراؤه يكلف مشقة واقتنع بطريقة أخرى بأن الوثيقة قد تم تحريرها على وجه صحيح ويجوز له أيضاً

أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام تلك المادة في الحالات التي يعلم فيها أن الوثيقة تم تحريرها على وجه صحيح.

الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان .

٣٩- الوثائق والتوكيلات الشرعية التي حررت خارج السودان يجب تحريرها بالكيفية المقررة وإذا لم تقرر أية كيفية فتحرر بالكيفية التي يوجه بها المسجل العام في أية حالة بعينها

التوكيل الشرعي.

٤٠- إذا حررت أية وثيقة للتسجيل بمقتضى توكيل شرعي، فيجب إبراز التوكيل الشرعي للمسجل ويودع الأصل أو تودع بموافقة المسجل صورة معتمدة منه في مكتب تسجيل الأراضي.

صحة التوكيل الشرعي المحرر لغرض التسجيل :

٤١- يظل التوكيل الشرعي الذي يحرر لغرض التسجيل صحيحاً - ما لم ينص فيه صراحة على بقاءه صحيحاً لمدة معينة فقط - إلى أن يلغيه الشخص الذي حرره بوثيقة مكتوبة وإلى أن تودع تلك الوثيقة في مكتب التسجيل أو يخطر بها المسجل، ولا يسرى الإلغاء بسبب وفاة الشخص الذي حرره أو الإبطال بحكم القانون في مواجهة الشخص الذي يتعامل مع الوكيل بحسن نية ودون علم بالإبطال.

تأييد التوكيل الشرعي.

٤٢- إذا اعتبر المسجل نظراً لطول الوقت منذ تحرير التوكيل الشرعي أو لأي سبب آخر ضرورة تأييده بوساطة الشخص الذي حرره، فيجوز للمسجل أن يوجه بتأييده على ذلك النحو

٤٣- تعتبر الوثائق المسجلة بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة ١٩٠٧ إلى سنة ١٩٢٠ أو بموجب أحكام قانون حق ملكية الأراضي لسنة ١٨٩٩ الملغي كما لو أنها سجلت بموجب أحكام هذا القانون ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

الوثائق التي تتطلب التسجيل

٤٤- إذا لم تسجل أية وثيقة تتطلب التسجيل، بموجب أحكام هذا القانون سواء حررت كتبت بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة ١٩٠٧ إلى سنة ١٩٢٠ أو قانون حق ملكية الأراضي لسنة ١٨٩٩ الملغي قبل إنشاء مكتب تسجيل الأراضي أو بعد ذلك، فتصبح تلك الوثيقة باطلة أو لا أثر لها ما لم يقدم طلب لتسجيلها خلال شهرين من تاريخ بدء العمل بهذا القانون، على أنه يجوز دائماً للمسجل بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة أن يصدر أمراً بمد تلك المدة إذا اقتنع أن هنالك سبباً كافياً حال دون تقديم الطلب خلال المدة المذكورة.

قبول الوثائق وتسجيلها.

٤٥ - يجوز للمسجل، عندما يقدم إليه طلب لتسجيل أية وثيقة غير مسجلة كما ذكر في المادة ٤٤، أن يقبل ويسجل تلك الوثيقة ويجوز له أن يقرر اولوية تسجيل الوثيقة المذكورة بالنسبة للوثائق التي سبق تسجيلها. على أنه يجب على المسجل قبل تسجيل الوثيقة المذكورة أن يدعو جميع الأشخاص المتأثرين بالتسجيل الذي ينوى إجراؤه أو بالأولوية التي ينوى تقريرها لإبداء الأسباب المانعة من تسجيل الوثيقة المذكورة أو منحها الأولوية المعترمة.

سلطة الاجبار على التسجيل

٤٦ - يجوز للمسجل أن يدعو ، بإعلان مكتوب، إلى تسجيل أية وثيقة لم تسجل وفقاً لأحكام هذا القانون ويدفع عند التسجيل، ما لم تقدم الوثيقة للتسجيل خلال شهر واحد من تاريخ إبلاغ الإعلان، رسم بالإضافة إلى الرسم المقرر للتسجيل لا يجاوز ربع الرسوم المقرر، دون الاخلال بأية سلطة أخرى يملكها المسجل في الإجبار على التسجيل، ويجوز استرداد جميع رسوم التسجيل وجميع الرسوم الاضافية المستحقة - إن وجدت - عن طريق دعوى مدنية وذلك سواء قدمت الوثيقة للتسجيل أم لم تقدم. ويجب على المحكمة ، في أية حالة لم تقدم فيها وثيقة دعا المسجل لتسجيلها وصدر حكم بدفع الرسوم المستحقة عنها، ان تأمر بتقديم الوثيقة للتسجيل .

تاريخ التسجيل وألويته.

٤٧ - (١) إذا روعيت أحكام هذا القانون وقبلت الوثيقة المقدمة للتسجيل لتسجيلها ودفعت الرسوم المستحقة عنها فيجب تسجيل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي روعيت فيه الأحكام. التي يتضمنها هذا القانون (٢) اذا لم يكن ممكناً نظراً لأحكام قانون "تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة ١٩١٨ الملغى ، تقديم وثيقة في الشكل المقرر للتسجيل فيجوز لأي طرف من التصرف أن يطالب بمقتضى عريضة مكتوبة إجراء تسجيل مؤقت إلى حين إبراز الوثيقة في الشكل المقرر في مثل هذه الحالة وعندما تراعي الشروط التي يتضمنها البند (١) تسجل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي قدم فيه طلب التسجيل المؤقت إلى مكتب تسجيل الأراضي

(٣) إذا قدمت أكثر من وثيقة واحدة أو طلب واحد في ذات اليوم أو كانت الفترات الواقعة بين تقديم كل منها والتي تليها من القصر بحيث قد تنشأ مشكلة حول أولوية التسجيل فيما بينها فيجوز للمسجل أن يرفض التسجيل إلى أن تفصل المحكمة في حقوق الأطراف ذوي المصلحة بمقتضاها.

الأرض الحكر.

٤٨ - يحفظ من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد ذلك، سجل للأرض الحكر تسجل فيه تفاصيل حق ملكية جميع قطع الأرض الحكر التي تمت حيازتها بمقتضى إيجارة قابلة للانتهاء بانتهاء حياة شخص أو أكثر أو لمدة ثلاث سنوات أو أكثر ولا تكون تلك الإيجارة صحيحة إلى أن تسجل.

مالك الأرض الحكر.

٤٩- يحوز مالك الأرض الحكر تلك الأرض طوال مدة الحكر المبينة في الإيجارة المسجلة مع التمتع بجميع الحقوق الضمنية والصريحة والحقوق التابعة لها وتكون خاضعة لكل الاتفاقات الضمنية والصريحة والالتزامات المتعلقة بالأرض الحكر خلال مدة الحكر.
مع مراعاة ما تقدم تطبق الأحكام التي يتضمنها هذا القانون على الأرض الحكر بقدر ما يمكن تطبيقها.

قيد رقم ملكية المؤجر في سجل ملكية المستأجر .

٥٠- تقييد في سجل ملكية المستأجر إشارة إلى رقم ملكية المؤجر وتكتب ملحوظة عن الإيجارة في سجل ملكية المؤجر .

الرخصة الصادرة بمقتضى إيجارة.

٥١- عند تسجيل أي أرض حكر تمت حيازتها بمقتضى إيجارة تتضمن اتفاقاً يمنع التصرف دون رخصة من المؤجر تفيد تفاصيل الاتفاق في السجل ولا يسجل أي تصرف إلي أن تبرز الرخصة إلى المسجل، وللمسجل الحق في قبول بينة سجل ملكية المؤجر كبنية قاطعة من الجهة التي تمنح الرخصة.

الإشعار بالإيجارة

٥٢- (١) يجوز لأي مؤجر أو أي شخص ذو حق أو مصلحة في أية إيجارة أو اتفاق على إيجارة أو استئجار لمدة تقل عن ثلاث سنوات - ويشمل ذلك اية إيجارة أبرمت وفقاً للعرف المحلي المعروف عادة "بالحكر" - أن يطلب من المسجل قيد إشعار بذلك، ويعتبر كل شخص يتصرف في الأرض بعد قيد الإشعار مخاطراً بالإشعار المقيد عن تلك الإيجارة أو ذلك الاتفاق أو الاستئجار.
(٢) يجوز للمسجل بدلاً من قيد إشعار كما تقدم أن يوجه بتسجيل أية إيجارة أو اتفاق على إيجارة أو "حكر" مشار إليه في البند (١) على الرغم من الاستثناء الذي تتضمنه المادة ٤٨ وبمجرد ذلك يصبح عقد الإيجارة أو الاتفاق أو "الحكر" خاضعاً لأحكام هذا القانون كما لو كان إيجارة لمدة ثلاث سنوات.

انتهاء الإيجارة والتنازل عنها.

٥٣- يجب على المسجل عندما يثبت له ما يقنعه بانتهاء إيجارة مسجلة أن يقيد في السجل ملحوظة بواقعة الانتهاء.

ويجوز إجراء التنازل عن الإيجارة بتظهير عبارة "متنازل عنها" مع تاريخ التنازل على الإيجارة وتحرير المؤجر والمستأجر للتنازل.

وتتقضي مصلحة المستأجر بمجرد التنازل ولا يجوز التنازل عن إيجارة خاضعة لامتنياز دون موافقة صاحب الامتنياز.

نقل الملكية.

٥٤- يجوز لمالك الأرض بمقتضي وثيقة في الشكل المقرر أن ينقل ملكية الأرض أو أي جزء منها، ويكتمل نقل الملكية عندما يقيد المسجل في السجل اسم الشخص الذي نقلت إليه ملكية الأرض كمالك لها.

ملكية الأرض الخاضعة لامتياز.

٥٥- إذا نقلت بموجب أحكام هذا القانون ملكية أي أرض خاضعة لامتياز يكون هناك اتفاق ضمني - ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك في اتفاق نقل الملكية - من جانب الشخص الذي نقلت إليه ملكية الأرض على أنه :

(أ) سينفذ الاتفاقات التي يتضمنها الامتياز أو التي يعتبرها هذا القانون مضمنة فيه، و

(ب) سيعوض ناقل الملكية عن المسؤولية الناشئة عن أي من تلك الاتفاقات .

نقل ملكية الأرض الحكر.

٥٦- عند نقل ملكية أي أرض حكر بموجب أحكام هذا القانون يكون هناك اتفاقان ضمانيان - ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك في اتفاقية نقل الملكية - وهما :

(أ) اتفاق من جانب ناقل الملكية على أن الأجرة والاتفاقات والشروط التي تتضمنها الإيجارة المسجلة والتي

يجب على المستأجر دفعها أو تنفيذها أو مراعاتها قد دفعت أو نفذت أو روعيت حتى تاريخ النقل،

(ب) اتفاق من جانب من نقلت إليه ملكية الأرض على دفع الأجرة وتنفيذ مراعاة الاتفاقات والشروط التي

تتضمنها الإيجارة والتي يجب على المستأجر دفعها وتنفيذها ومراعاتها وعلى تعويض ناقل الملكية عن

جميع الإجراءات والمطالبات والنفقات الناشئة عن عدم دف

الأجرة أو الاخلال بأي من تلك الاتفاقات والشروط.

الشروط المتعلقة بالبناء والاستعمال.

٥٧- أي شرط أو قيد يتعلق بالبناء على الأرض أو باستعمالها يجوز تسجيله بالكيفية المقررة وعندما يتم تسجيله على ذلك النحو يلزم به المالك ويعتبر أن كل شخص يتصرف في الأرض قد اخطر بذلك الشرط أو القيد.

المبادلات وتقسيمات الإفران.

٥٨- تجرى المبادلات وتقسيمات الإفران من طريق نقل الملكية أو بأمر صادر من محكمة مختصة.

الامتيازات .

٥٩- يجوز لمالك أي أرض أو امتياز أن يقوم بمقتضي وثيقة في الشكل المقرر بإنشاء امتياز على الأرض

أو امتياز مقابل دفع نفود أو ما يقيم بالنفود أو لغرض ضمان الوفاء بأية شروط

وجوب تسجيل الامتياز.

٦٠- يكتمل الامتياز عندما يقيد المسجل بيان ذلك الامتياز في السجل.

الاتفاقات المضمنة في الامتيازات

٦١- يفترض، ما لم يوجد شرط ينفي ذلك الافتراض، وجود اتفاق ضمني بين الشخص الذي ينشئ الامتياز وبين صاحب الامتياز بما يلي :

(أ) أن يدفع في الوقت المعين أصل المبلغ المنشأ بشأنه الامتياز والتكاليف والنفقات المتكبدة بطريقة معقولة فيما يتعلق بالامتياز،

(ب) حذف ،

(ج) القيام بصيانة جميع المباني المشيدة على الأرض،

(د) في حالة الأرض الحكر، تدفع الأجرة الواجب دفعها وتنفذ وتراعي الاتفاقات والشروط المتحفظ عليها والمضمنة في الحكر مما يلتزم بها المتساجر ويعوض صاحب الامتياز أو أي شخص اكتسب حقاً بموجبه عن كل الإجراءات والمطالبات والنفقات المتعلقة بعدم دفع الأجرة أو الإخلال بأي من الاتفاقات والشروط المذكورة،

(هـ) يجوز لصاحب الامتياز سواء قام بذلك بنفسه أو من طريق وكيله وإلى أن ينتهي الامتياز، أن يدخل الأرض خلال الأوقات المناسبة ليفحص حالة أية مبان توجد عليها أو صيانتها.

الامتياز الحيازي .

٦٢- يكون صحيحاً أي امتياز يسمح لصاحبه وفقاً للعرف المحلي بحيازة الأرض ويكون لمالك الأرض الحق في استرداد الحيازة بعد انقضاء المدة التي حددها الامتياز - إن وجد - وبعد دفع جميع النقود المستحقة بمقتضاه ولكن إذا لم يمارس ذلك الحق عند انقضاء المدة المذكورة أو إذا لم يحدد الامتياز مدة فيكون ملزماً قبل دفع المبالغ المستحقة بمقتضى الامتياز واستعادة حيازة الأرض بأن يوجه إعلاناً لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر إلى صاحب الامتياز وإذا كانت الأرض ارضاً زراعية فلا يكون للإعلان أثر ما لم تنقض مدة أخرى تمكن صاحب الامتياز من حصاد أي محصول كان مزروعاً عند انقضاء مدة الإعلان البالغ قدرها ثلاثة أشهر .

نقل الامتياز .

٦٣- يجوز لصاحب الامتياز أن ينقله بمقتضى وثيقة بالشكل المقرر وينتج النقل أثره لينقل جميع الحقوق المخولة بمقتضى الامتياز أو التي ينص هذا القانون على تضمينها ويكتمل النقل عندما يقيد المسجل اسم المنقول إليه في السجل كصاحب الامتياز .

الاعتراف بمبلغ مستحق في وقت نقل الملكية.

٦٤- يكون لكل من نقل إليه امتياز الحق في أن يطلب من المالك الذي حرر الامتياز أو المالك الذي يطالب بحق من طريقة أن يحرر نقل الامتياز في تاريخ تحرير وثيقة نقل الملكية وذلك لغرض الإقرار بمبلغ الدين المستحق عن الامتياز.

عيب الامتياز عند نقل الملكية .

٦٥- لا يتأثر صاحب امتياز حصل عليه نظير مقابل ذي قيمة وكذا الشخص الذي يطالب بحق من طريقة بأي عيب أو بطلان في الامتياز ذاته إذا لم يكن عالماً به عندما نقل الامتياز إليه.

الإبراء من الامتياز.

٦٦- يصدر الإبراء من الامتياز كلياً أو جزئياً في وثيقة في الشكل المقرر، ويكتمل الإبراء عندما يشطب المسجل الامتياز من السجل.

جواز دفع النقود المستحقة للمحكمة.

٦٧- إذا استحق أي شخص الوفاء بنقد بمقتضى امتياز وكان صاحب الامتياز غائباً أو لا يمكن العثور عليه، أو اقتنع المسجل أنه لا يمكن الإبراء من الالتزام بطريقة أخرى، فيجوز لذلك الشخص أن يدفع النقود المستحقة بمقتضى الامتياز إلى المحكمة لصالح صاحب الامتياز ويجرى المسجل، عند إبراز إيصال بالمبلغ الصادر من الموظف المختص قيماً في السجل يلغى بموجبه الامتياز.

الانتقال من طريق الإرث إذا كان المالك غير مسلم.

٦٨- (١) إذا توفي مالك أرض أو صاحب امتياز وكان غير مسلم فعلى ممثل المالك المتوفي الذي عينته المحكمة أن يتقدم بطلب إلي المسجل لتسجيله كمالك بصفته ممثلاً للمتوفي ويجب عليه أن يبرز للتسجيل صورة معتمدة من أمر المحكمة بتعيينه ممثلاً.

(٢) يجوز لممثل أي مالك أرض أو صاحب امتياز متوف بدلاً عن التقدم بطلب لتسجيل نفسه مالكاً، أن يتقدم بطلب لتسجيل الورثة أو المنتفعين بمقتضى أية وصية للمتوفي كمالكين. ويجب على الممثل أن يبرز أمراً معتمداً من المحكمة بتضمين أسماء الورثة والحصص المستحقين لها، ومع مراعاة أحكام المادتين ٣١ و ٣٢، يسجل أولئك الورثة أو المنتفعين كمالكين وفقاً لذلك الأمر.

اثبات وراثته المسلم المتوفي .

٦٩- عند إبراز إعلان بوراثة أي مسلم متوف يملك أي أرض أو امتياز أو - إذا سمحت بذلك قواعد صادرة بموجب أحكام هذا القانون - عند إبراز قائمة تم إعدادها والتوقيع عليها وفقاً لتلك القواعد تبين الورثة وحصص كل منهم، ومع مراعاة أحكام المادتين ٣١ و ٣٢ يسجل الورثة أسماءهم في الإعلام أو القائمة كمالكين وفقاً للإعلام أو القائمة.

أثر الانتقال من طريق الإرث .

٧٠- يمتلك ممثل وارثي الأرض أو المنتفعين بمقتضى وصية المتوفي الأرض (أو الامتياز) خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كانت الأرض محملة بها ويعتبر (أو يعتبرون) بالنسبة لأي تصرف كما لو كانوا قد سجلوا كمالكين أو مالكين للأرض (أو الامتياز) مع كل الحقوق المخولة بموجب أحكام هذا القانون

للمالك الذي يمتلك الأرض (أو الامتياز) نظير مقابل ذي قيمة. ويكون امتلاك هؤلاء مع مراعاة أي قيد على سلطتهم في التصرف في الأرض (أو الامتياز) مما قد يرد في الأمر الصادر بموجب احكام البند (1) من المادة ٦٨ أو في الإعلام بالوراثة أو القائمة التي أعدت بموجب احكام المادة ٦٩. ولا يؤثر أي انتقال من طريق الإرث في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق به إلى أن يتم تسجيله.

أمر المحكمة

٧١- ترسل المحكمة التي تصدر حكماً أو تقوم بتنفيذ أو حجز تتأثر به أرض أو امتياز صورة معتمدة منه إلى المسجل للتسجيل ولا يؤثر الحكم أو التنفيذ أو الحجز أو الأمر في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق بهما إلى أن يتم تسجيله.

الإفلاس.

٧٢- عندما تبرز للمسجل صورة معتمدة من أمر محكمة مختصة بالإفلاس تشهر بمقتضاه إفلاس المالك أو توجه فيه بإدارة شركة مالك متوف وفقاً لقانون الإفلاس سنة ١٩٢٩ مرفقة بها شهادة من المحكمة التي أصدرت الأمر تعلن فيها أن الأرض أو الامتياز جزء من مال المفلس أو المالك المتوفي وقابل للقسمة بين دائنيه فيجب على المسجل أن يسجل اما محكمة الإفلاس أو الشخص الذي تم تعيينه أميناً للإفلاس كمالك بدلاً عن المفلس أو المالك المتوفي .

اعتبار كل من المحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس مالك مسجل .

٧٣- تؤول ملكية الأرض أو الامتياز لمحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس ويكون أي منهما، بحسب الحال، خاضعاً فقط لأي قيد على سلطة التصرف في الأرض أو الامتياز يتضمنه أي قانون إفلاس معمول به في الوقت الحالي أو أي أمر أصدرته محكمة الإفلاس وخاضعاً أيضاً لأي حقوق أو مصالح غير مسجلة إمتلاك المفلس أو المالك المتوفي في الأرض أو الامتياز بمقتضاها ولكن لغرض أي تصرف مسجل تعتبر المحكمة أو أمين الإفلاس كما لو كان أي منهما، بحسب الحال ، قد سجل كمالك لتلك الأرض أو الامتياز وله كل الحقوق التي يمنحها هذا القانون للمالك الذي يمتلك الأرض أو الامتياز نظير مقابل ذي قيمة.

الأمناء .

٧٤- إذا كان مالك الأرض أو صاحب الامتياز أميناً فيمتلك الأرض أو الامتياز وفقاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة تخضع لها بمقتضي الوثيقة المنشئة للائتمان، ولكن لأغراض أي تصرفات مسجلة يعتبر مالكاً مطلقاً لتلك الأرض أو الامتياز، ولا يعتبر أي شخص يتصرف في الأرض أو امتياز مسجل بتلك الطريقة مخطراً بذلك الائتمان.

الأمناء الباقون على قيد الحياة.

٧٥- إذا ملك الأرض أو الامتياز أمينان أو أكثر فيجوز لمن يبقي حياً منهم أن يتصرف في الأرض أو الامتياز ما لم تنص شروط الوثيقة المنشئة للأمانة على قصد مخالف ، ولكن إذا نص صراحة على قصد مخالف فيجب على أولئك الأمانة عند التسجيل أن يتقدموا بطلب للمسجل ليدون قيداً بموجب أحكام المادة ٧٩.

القصر وناقصو الأهلية.

٧٦- إذا كان في إمكان أي شخص أن يتقدم بأي طلب لولا نقصان أهليته بسبب أنه قاصر أو لاختلال عقله أو لأي نقص آخر في أهليته وقام بأي فعل أو كان طرفاً في أية إجراءات تتخذ بموجب أحكام هذا القانون فيجوز للوصي على ذلك الشخص أو إذا كان لا يوجد وصي فيجوز لمن تعينه المحكمة بصفة خاصة ليمثل ذلك الشخص أن يتقدم بأي طلب ويقوم بأي فعل ويصبح طرفاً في أية إجراءات نيابة عن ذلك الشخص ويمثله بصورة عامة لأغراض هذا القانون.

سلطة تسجيل التصرفات في مصالح القصر ... الخ.

٧٧- يجوز للمسجل قبل تسجيل أي تصرف أو تدوين أي قيد في السجل بموجب أحكام المادة ٧٦ أن يطلب إبراز أمر المحكمة الذي يسمح بتسجيل أي تصرف أو قيد في السجل سواء أكان ذلك بأي شروط أو دون شروط حسبما تأمر به المحكمة.

التحوطات

٧٨- (١) يجوز لأي شخص يطالب بمصلحة في أرض أو امتياز، بمقتضي وثيقة غير مسجلة أو بخلاف ذلك بأي وجه آخر، أن يودع تحوطاً لدى المسجل يكون مضمونه منع تسجيل أي تصرف في الأرض أو الامتياز أو أي قيد يؤثر فيهما منعاً باتاً أو السماح به فقط بالكيفية وإلى المدى الذي ينص عليه صراحة في التحوط أو إلى أن يتم إخطار المتحوط.

(٢) لا يسمح للمسجل بتسجيل تحوط في أية حالة يعتبر فيها أن أغراض التحوط يمكن تحقيقها بتسجيل وثيقة بموجب أحكام هذا القانون غير أنه يجوز للمسجل بموافقة المسجل العام أن يسمح بتسجيل تحوط لحماية وثيقة امتياز غير مسجلة مصحوبة بإيداع سندات الملكية وشهادة التسجيل - إن وجدت - لضمان قرض لبنك أو في أي من الحالات الأخرى التي قد تقرر مع مراعاة أنه ما دامت وثيقة الامتياز محمية بتحوط فقط فلا يمكن للمتحوظين أن يتصرفوا في الأرض .

(٣) يكون التحوط في الشكل المقرر ويبين الحقوق التي يدعيها المتحوط ويجوز للمسجل أن يطلب من المتحوظ أن يؤيده بحلف اليمين .

(٤) يسجل التحوط بالنسبة للأرض أو الامتياز المتعلق به ويعطي تسجيل التحوط للمتحوظ - بعد تقديم طلب مكتوب إلى المسجل - الحق في تسجيل الوثيقة أو الحقوق الأخرى المطالب بها في التحوط كما لو كان مستحقاً لها إذا كانت الوثيقة قد تم تسجيلها أو كان قيد الحق قد دون في السجل اعتباراً من تاريخ تسجيل التحوط.

- (٥) طالما بقي أي تحوط بالسجل فلا يجوز للمسجل أن يسجل أي سند أو يدون أي قيد في السجل يتعلق بالأرض أو الامتياز المتأثر بالتحوط إلا بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.
- (٦) يجوز ان يشطب التحوط من السجل أما بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.
- (٧) يجوز للمسجل (وليس لمساعد المسجل) بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة أن ينذر المتحوط بان تحوطه لن يكون له اثر بعد مضي المدة المبينة في الاخطار وإذا فشل المتحوط في بدء اجراءات امام المحكمة ليثبت مطالبته خلال المدة المبينة في الإخطار فيصبح التحوط لا أثر له ويشطب من السجل ما لم يصدر المسجل أمراً بخلاف ذلك.
- (٨) إذا أودع أي شخص تحوطاً دون سبب معقول فيكون ملزماً بتعويض أي شخص حدث له ضرر من جراء ذلك.

٧٩- (١) يجوز للمحكمة حسب تقديرها بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة في أرض أو امتياز ، ويجوز للمسجل سواء قدم له مثل ذلك الطلب أو لم يقدم وبعد القيام بالاستفسارات التي ينبغي القيام بها - إن وجدت - وبعد القيام بالاطارات التي ينبغي القيام بها وسماع الأشخاص الذين يرى من المناسب سماعهم، إصدار أمر يحظر أو يقيد بمقتضاه أي تصرف في الأرض أو الامتياز لمدة معينة أو حتى حدوث واقعة تسمى في الأمر أو حتى صدور أمر آخر أو وفقاً لأية بنود أو شروط قد تعتبر مناسبة وتدوين أشعار بذلك في السجل.

(٢) يدون المسجل قيداً في أية حالة يبدو له فيها أن هنالك أي قيد على سلطة المالك في التصرف في الأرض أو الامتياز .

شهادة الأرض.

٨٠- يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة ارض إلى المالك في الشكل المقرر تتضمن مستخرجاً من السجل إلى المدى الذي ينطبق فيه على الأرض التي صدرت بشأنها الشهادة.

شهادة الامتياز.

٨١- يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة امتياز إلى صاحب الامتياز في الشكل المقرر وتتضمن شهادة الامتياز تفاصيل أي امتيازات سابقة ظاهرة في السجل .

إبراز الشهادة.

٨٢- إذا لم تكن شهادة الأرض أو الامتياز مودعة في مكتب تسجيل الأراضي فيجب إبرازها للمسجل عند كل قيد في السجل لأي تصرف في الأرض أو الامتياز الذي تتعلق به ما لم يستغن المسجل عن إبرازها ويجب أن يبين في الشهادة إشعار بكل قيد.

الشهادات الضائعة أو التالفة.

٨٣- يجوز للمالك إذا ضاعت أو تلفت شهادة ارض أو شهادة امتياز إن يطلب من المسجل إصدار شهادة جديدة، ويجب عليه أن يقدم من البيانات ما يقنع المسجل بضياع أو تلف الشهادة القديمة، ويجوز للمسجل أن يطلب تقديم قرار مشفوع باليمين أو إعلان على اليمين بأن الشهادة لم تودع لدى أي شخص آخر كضمان لقرض أو لأي أغراض أخرى. ويجوز للمسجل إذا اقتنع بالبيانات المتعلقة بتلف أو ضياع الشهادة وبعد نشر الإخطار الذي قد يراه مناسباً أن يصدر شهادة جديدة.

تصحيح المسجل للسجل .

٨٤- تكون للمسجل سلطة تصحيح السجل فيما يتعلق بالأمور الشكلية وفي حالة الأخطاء أو الإعفاءات التي لا تؤثر تأثيراً جوهرياً في مصلحة المالكين وفي أية حالة بموافقة كل الأشخاص ذوي المصلحة.

تصحيح السجل بأمر المحكمة.

٨٥- يجوز للمحكمة أن تأمر بتصحيح السجل وذلك بإلغاء التسجيل أو بأية طريقة أخرى تراها المحكمة مناسبة في أي من الحالات مع مراعاة ما يأتي :

(أ) إذا اقتنعت المحكمة بأن تسجيل شخص كمالك لأرض أو امتياز بموجب أحكام الفصل الثاني قد تم الحصول عليه من طريق أي خطأ أو إغفال أو من طريق أي قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو حدث على سبيل الغلط،

(ب) في أية حالة أخرى إذا رأت المحكمة ، بسبب أي خطأ أو الإغفال في السجل أو بسبب أي قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط، أنه من العدل تصحيح السجل،

(ج) إذا طلب أي شخص يدعى بأنه اكتسب ملكية أرض بمرور الزمن من المحكمة تصحيح السجل . على أنه إذا كان ذلك بمرور الزمن في مواجهة مالك امتلاك الأرض أو الامتياز بمقابل ذي قيمة فلا يجوز للمحكمة أن تصحح السجل إلا إذا كان مالك الأرض أو الامتياز، حسب الحال، طرفاً أو شريكاً في الغش أو الغلط أو تسبب في ذلك أو ساهم فيه بدرجة جوهريّة بفعله أو إهماله أو تقصيره.

اثر الغش أو الغلط .

٨٦- إذا دون أي تسجيل أو أي قيد في السجل أو تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط وكان لا يمكن تصحيح الخطأ أو الإغفال أو القيد في السجل بموجب أحكام هذا القانون فيكون لأي شخص تكبد خسارة نتيجة لذلك، الحق في المطالبة بتعويض من الشخص المسئول عن الغش أو الغلط، ولكن تسجيل أية وثيقة أو تدوين أي قيد في السجل لا يكون في أية حالة ضماناً من الحكومة بان التصرف كان ينبغي تسجيله أو أن

القيد كان صحيحاً ولا تكون الحكومة أو المسجل العام أو المسجل أو أي موظف حكومة عرضة لأية قضية أو دعوى أو إجراء بشأن أي فعل أو أمر تم القيام به أو اغفل بحسن نية. عند مباشرة السلطات أو اعتقاداً منه في أنه يباشر السلطات التي يمنحها هذا القانون أو أية لوائح صادرة بمقتضاه.

التعويض فيما بين الحكومة والمالك فيما يتعلق بأخطاء المسح.

٨٧- لا تنشأ أي مطالبة بالتعويض فيما بين الحكومة والمالك لا يجوز إقامة أية دعوى إذا أظهر أي مسح للأرض زيادة أو نقصان في مساحتها الموضحة في السجل أو التي يوضحها أي مسح لاحق.

التعويض فيما بين المالك والشخص الذي أخذت منه ملكية الأرض فيما يتعلق بأخطاء المسح.

٨٨- فيما بين المالك وأي شخص تؤول إليه الأرض منه أو من طريقه لا تنشأ أية مطالبة بالتعويض، إذا أظهر أي مسح للأرض أية زيادة أو نقصان في مساحتها التي يوضحها المسح الأصلي أو أي مسح لاحق أو عن المساحة الموضحة في أي سجل بعد مضي مدة ستة أشهر من تاريخ تسجيل الوثيقة التي آلت الأرض الى المالك بمقتضاها.

سلطات المسجلين وواجباتهم

٨٩- يجوز للمسجل العام وكل مسجل مفوض من قبل المسجل العام أن يمارس السلطات الآتية بالإضافة إلى أية سلطات أخرى يخوله إياها هذا القانون وهي أن :

(أ) يطلب من المالك أو أي شخص أن يبرز اية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانونياً بإبرازها،

(ب) يكلف المالك أو الشخص الآخر بالحضور وإعطاء أية معلومات أو ايضاحات تتعلق بالأرض أو الامتياز أو أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بالحضور وإعطاء المعلومات والايضاح حسبما ذكر أعلاه،

(ج) يرفض الاستمرار في أي تسجيل إذا لم تقدم له عند طلبه وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة أو أية معلومات أو ايضاح أو إذا لم يؤد أي فعل مطلوب أدائه بموجب أحكام هذا القانون،

(د) يعتبر أن أي طلب للتسجيل قد صرف النظر عنه إذا توقف السير فيه لمدة ثلاثة أشهر،

(هـ) يحلف اليمين أو يأخذ إقراراً بدلاً عن ذلك، ويجوز له أن يطلب تأييد أية إجراءات أو معلومات أو ايضاحات تؤثر على التسجيل على اليمين أو بوساطة إقرار مشفوع باليمين،

(و) يصحح أي خطأ كتابي أو أي خطأ مشابه في السجل أو في أية وثيقة أو شهادة أو خريطة

(ز) يسحب بعدم تقديم ما يراه لازماً من البيانات من السجل من طريق الشطب أو بخلافه أية إيجارة أو

امتياز أو إشعار يقتنع بأنه قد انتهى أو توقف أثره أو تم الوفاء به، ويجوز له أيضاً أن يجرى أي تغيير

شكلي في السجل فيما يتعلق بأي تغيير في اسم أو وصف أو عنوان أي مالك أو شخص آخر حسبما يراه مناسباً،

(ح) أن يقوم بوضع علامة أو ختم على أية وثيقة أو شهادة أو خريطة أبرزت إليه بمذكرة توضح تسجيلها أو إبرازها،

(ط) يستغنى عن إبراز أى وثيقة أو شهادة أو خريطة إذا رأى سبباً معقولاً بدعوة لذلك ،

(ى) يأمر بإجراء مسح خاص لأية أرض لأي غرض يتعلق بهذا القانون ويجوز له أن يجرى التغيير اللازم في الخريطة لتنفيذ ما أمر به،

(ك) يجرى أي تغيير لازم في أية خريطة إذا كانت التغييرات التي حدثت في الحدود الطبيعية لأية أرض نتيجة لفيضان النهر أو لتغيير مجراه أو لأي سبب آخر يقتضي ذلك،

(ل) يمد الوقت المقرر لأداء أي فعل ينبغي أدائه بموجب أحكام هذا القانون ،

(م) يرفض تسجيل أية وثيقة يتضح أنها غير صالحة للتسجيل أو لا تكون في لا شكل المقرر أو تكون غير سليمة في الشكل أو المضمون أو ليست وفقاً للقانون أو لا تدل دلالة كافية.

على المصلحة في الأرض التي قصد أن تؤثر فيها أو كانت معبراً عنها تتعارض مع الأسس التي يحفظ السجل بمقتضاها.

الحدود

٩٠ - (١) تعتبر الحدود المبنية في الخريطة أنها توضح حدوداً عامة، ما لم يعلن عنها توضح كحدود ثابتة، وفي حالة الحدود العامة يعتبر خط الحدود الصحيح غير معين (مثلاً: إذا كان يمتد على طول منتصف حائط أو سياج أو على طول جانبه الداخلى أو الخارجى، أو عما إذا كانت الأرض المسجلة تمتد إلى داخل طريق أو نهر أو خور).

(٢) إذا كان من المناسب توضيح الموقع الصحيح لحدود الأرض تكون للمسجل السلطة في إجراء ذلك بعد إعطاء إخطار للملاك المجاورين بالكيفية التي يراها مناسبة وبعد أن يفصل في أية اعتراضات يبيدها أولئك الملاك المجاورون وتعتبر الحدود التي توضح بتلك الكيفية إنها حددت تلك الحدود بدقة.

(٣) في أية أرض غير أرض المدينة والقرية ما لم توضح على الخريطة وتعلم على الأرض موقع ومساحة أية قطعة بعينها تم قياسها بالحبل أو بالعود أو أي مقياس عرفي آخر، فلا يعتبر أن التسجيل والخريطة يوضحان أكثر من المساحة والموقع التقريبيين لذلك الحبل أو العود أو أي مقياس آخر جرى به العرف.

الفحص

٩١ - أي قيد في السجل أو أية وثيقة في عهدة المسجل ومشار إليها في السجل يجوز أن يفحصه مالك الأرض أو صاحب الامتياز أو أي شخص آخر يفوضه المسجل ولكن لا يجوز أن يفحصه غير هؤلاء.

البحوث الرسمية.

٩٢ - يجوز لأي شخص له الحق في فحص السجل أن يطلب من المسجل إجراء بحث رسمي عن أية أرض لأخذ معلومات عن

القيد المدون في السجل فيما يتعلق بأية أرض أو امتياز في تاريخ ذلك الطلب أو قبله ويجب على المسجل عند استلامه مثل ذلك الطلب ان يجرى البحث ويصدر شهادة بنتيجة الفحص.

البينة الرسمية.

٩٣- تقبل في كل المحاكم شهادة البحث الرسمية وكل وثيقة تصدر بصفة رسمية من المسجل كبينة على البيانات التي تتضمنها.

تنفيذ إعلان

٩٤- إذا كان مطلوباً تنفيذ إعلان بموجب أحكام هذا القانون واقتنع المسجل بأن الشخص المطلوب تنفيذ الإعلان في مواجهته لا يمكن العثور عليه أو أنه يتهرب لتفادي إعلانه أو لا يمكن تنفيذ الإعلان في مواجهته لأي سبب آخر فيجوز إعلانه حسب توجيه المسجل بأي من الطرق الآتية :

- (أ) بإعلان وكيله المسئول عن الأرض،
- (ب) بإعلان أي فرد بالغ من عائلته مقيم معه،
- (ج) بإعلان أي إداري شعبي للمدينة أو القرية التي يقيم فيها الشخص،
- (د) بالصاق الإعلان في مكتب تسجيل الأراضي أو المجلس المحلي المختص، وإذا أمكن ذلك، على باب المنزل الذي يقيم فيه آخر مرة إذا كان معروفاً ، أو على الأرض.
- (هـ) بأية طريقة أخرى يراها المسجل مناسبة

الرسوم

٩٥- (١) تدفع فيما يتعلق بشهادات التسجيل والفحص والبحث الرسمي والمساحة والخرائط ونماذج الوثائق وإعدادها وفيما يتعلق بكل الأمور الأخرى المتعلقة بالتسجيل، الرسوم التي تقرر من وقت لآخر ولا يجوز تسجيل أي تصرف أو أية صفقة أخرى أو تدوين أي قيد في السجل ما لم تدفع كل الرسوم المتعلقة به إلا بأمر من المسجل العام.

(٢) في حالة الطلبات المقدمة من السفارات لإعفائها من رسوم تسجيل عقار بإسمها والموصي عليها من وزارة العلاقات الخارجية على أساس مبدأ المعاملة بالمثل يجوز لرئيس القضاء بناء على توصية من المسجل العام إعفاء جميع أو جزء من رسوم التسجيل المقررة.

سلطة إصدار اللوائح والقواعد.

٩٦- تكون لرئيس سلطة إصدار اللوائح والقواعد اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، ولإدارة مكاتب تسجيل الأراضي ولتحديد الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام هذا القانون، ويجب أن تنشر كل اللوائح والقواعد الصادرة بتلك الكيفية في الجريدة الرسمية وتكون لها عند نشرها ذات القوة والأثر كما لو كانت قد تضمنتها أحكام هذا القانون

الاستثناءات خلاف الاستثناءات المقدمة بموجب أحكام الفصل الثاني.

- ٩٧- (١) في كل الأمور الشكلية المجردة يكون قرار المسجل العام أو قرار المسجل نهائياً .
- (٢) أي أمر أو مسألة تثار أمام المسجل بشأن تسجيل أرض أو امتياز أو بشأن أي أمر آخر دون في السجل أو حذف منه أو متعلق بالتسجيل بموجب أحكام الفصل الثاني بصورة أخرى يجوز أن يحال إلي المسجل العام ليفصل فيه بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة.
- (٣) لا يجوز استئناف قرار المسجل العام الذي صدر في أي من الأمور أو المسائل التي تثار أمامه بناء على إحالة من المسجل إلا بموافقة المسجل العام أو رئيس الجهاز القضائي المختص
- (٤) كل طلب للإذن باستئناف قرار المسجل العام يقدم بعريضة مكتوبة خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز تقديمه إلى المسجل العام أو إلي رئيس الجهاز القضائي المختص وتكون لرئيس الجهاز القضائي المختص سلطة منح الإذن بالاستئناف أو رفض منحه ويجوز مد فترة الاستئناف بعد انقضائها إذا قدمت أسباب كافية لذلك
- (٥) إذا منح رئيس الجهاز القضائي المختص إذناً بالاستئناف، يجوز له أن يسمع الاستئناف المقدم ضد قرار المسجل العام بنفسه ويكون قراره نهائياً أو أن يحيل الاستئناف إلى محكمة الاستئناف لسماعه
- (٦) إذا منح الإذن بالاستئناف فيجب أن تحصل على طلب الإذن بالاستئناف أو عند منح الإذن بالاستئناف الرسوم المقررة وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ .
- (٧) كل طلب لاستئناف قرار ضابط التقديرات أو رئيس التسجيلات يقدم بعريضة مكتوبة إلى المسجل العام خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز مد فترة الاستئناف بعد انقضائها إذا قدمت أسباب كافية ومقنعة

الفصل الرابع

تعيين أمناء قانونيين على القطع المسجلة

٩٨ - ألغيت

تعيين الأمناء القانونيين.

- ٩٩- (١) متى تعذر القيام بأي تعمیر لقطعة أرض مسجلة أو التصرف فيها أو تعذر القيام بذلك دون تأخير ونفقات غير معقولة بسبب عدد المالكين المسجلين لتلك القطعة يزيد على خمسة أو كان واحد منهم أو أكثر متوفياً أو غائباً أو قاصراً لا يمثله وصي معين بطريقة قانونية أو كان يعاني من أي نقص آخر في أهليته القانونية فيجوز للوالى أو أي مالك مسجل لتلك القطعة أن يطلب تعيين أمناء قانونيين عليها.
- (٢) يقدم طلب الوالى كتابة إلى وزير العدل
- (٣) يقدم طلب المالك المسجل كتابة إلى المحكمة التي تقع القطعة المذكورة في دائرة اختصاصها.

(٤) إذا اقتنع وزير العدل أو المحكمة ، حسبما يكون الحال، بأن تعيين أمناء قانونيين على القطعة المذكورة مناسب، تعين المحكمة ما لا يقل عن ثلاثة ولا يجاوز خمسة أشخاص ليكونوا أمناء قانونيين على القطعة المذكورة.

(٥) لا يكون الشخص أهلاً لتعيينه أميناً على الوجه المتقدم إلا إذا كان :

(أ) عمره يجاوز ٢٥ سنة ، و

(ب) مقيماً في المنطقة التي تقع فيها القطعة ، و

(ج) لا يعاني من أي نقص في أهليته القانونية، و

(د) قد وافق كتابة على القيام بذلك.

(٦) يجوز لمن يطلب تعيين أمناء قانونيين أن يتقدم للمحكمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للتعيين أو الراغبين في العمل كأمناء وتأخذ المحكمة ذلك في اعتبارها عدد تعيين أمناء قانونيين ورغبات من كان مقيماً في المنطقة التي توجد فيها القطعة من الملاك المسجلين للقطعة.

(٧) تسجيل أسماء الأمناء القانونيين المعينين بموجب أحكام هذه المادة في سجل القطعة المذكورة مرفقاً بها إقرار بأنهم

الأمناء القانونيون على تلك القطعة .

(٨) يجوز للمحكمة إذا مات أي أمين قانوني أو فقد أهليته بموجب أحكام البند (٥) يجب عليها إذا نقص عدد الأمناء القانونيين عن ثلاثة بسبب الموت أو فقدان الأهلية أن تعين أميناً قانونياً جديداً أو أمناء قانونيين جدد بدلاً عنه ويكون كل تعيين على الوجه المتقدم وفقاً للأحكام السابقة من هذه المادة.

أثر تسجيل الأمناء القانونيين.

١٠٠ - (١) يكون للأمناء القانونيين، دون غيرهم ابتداء من تاريخ تسجيلهم وبعد ذلك الحق المطلق في التصرف في القطعة المذكورة أو أي جزء منها، ولذلك الغرض تؤول إليهم بالتضامن والانفراد كل السلطات المتعلقة بها والتي كانت قبل تعيينهم لدى ملاكها المنتفعين، على أنه لا يكون للأمناء القانونيين الحق في بيع أو رهن القطعة أو أي جزء منها إلا بموافقة المحكمة أو تجزئة القطعة إلا بموافقة الوالي ويمارس الأمناء القانونيون السلطات التي آلت إليهم على الوجه المتقدم نيابة عن مالكي القطعة المنتفعين ولمصلحة أولئك الملاك مجتمعين.

(٢) أي تصرف أو محاولة للتصرف بعد ذلك في القطعة أو في أي جزء منها يقوم به المالك المنتفع يكون له أثره كتصرف في منفعة فيها ولا يعطى للشخص الذي تم التصرف لصالحه أي حق في التصرف في تلك القطعة أو في أي جزء منها يكون له أثره كتصرف في منفعة فيها ولا يعطى للشخص الذي تم التصرف لصالحه أي حق في التصرف .

(٣) يعلن الأمناء القانونيون كتابة أي تصرف مما تقدم في منفعة تلك القطعة أو في أي جزء منها، ولكن لا يجوز تسجيل ذلك

التصرف ما لم يقدم الشخص المنقولة إليه تلك المنفعة للتسجيل وثيقة نقل منفعة محررة بطريقة صحيحة وموقعاً عليها من الأمناء القانونيين.

استيفاء.

١٠١- إستثناء مما نص عليه المادة ١٠٠ لا يغير أي من الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل أو يؤثر في حقوق ومصالح الانتفاع التي يمتلكها المالكون المنتفعون لأية قطعة أرض ، عين عليها أمناء قانونيون بموجب أحكام هذا القانون أو على أية حقوق متعلقة بالتصرف في حقوق الانتفاع والمصالح أو تخول تسجيل تلك التصرفات أو المعاملات في السجل.

١٠٢- ألغيت