

قانون

# السجل العقاري

الصادر بالقرار رقم ١٨٨

تاريخ ١٥ / ٣ / ١٩٢٦

مع تعديلاته

قانون التحديد والتحرير

الصادر بالقرار رقم ١٨٦

تاريخ ١٥ / ٣ / ١٩٢٦

مع تعديلاته

بإشراف المحامية

ندى عجلوني

دار الملاح

# قانون السجل العقاري

الصادر بالقرار رقم ( ١٨٨ )

المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦

## المعدل بالقرارات :

٤٥ ل.ر الصادر في ٢٠ نيسان ١٩٣٢

٢١٥ ل.ر الصادر في ٢٨ كانون الاول ١٩٣٣

١٥٩ ل.ر الصادر في ١١ تموز ١٩٣٥

٣٦٠ ل.ر الصادر في ١٣ كانون الاول ١٩٣٩

٩٠ ل.ر الصادر في ٢٣ نيسان ١٩٤١

## والقانون :

٣٢ الصادر في آب ١٩٧٢

القرار رقم ١٨٨  
الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦

الباب الاول  
احكام عمومية

الفصل الاول  
السجل العقاري  
المادة ( ١ )

ان السجل العقاري : هو مجموعة الوثائق التي تبين  
أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية ، وتنص على الحقوق  
المرتبة له وعليه ، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به .  
يتألف هذا السجل : من دفتر الاملاك والوثائق المتممة  
( دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة،  
الرسوم المصورة بواسطة الطيارات ، ورسوم المسح، والاوراق  
المثبتة ) .

المادة ( ٢ )

يمسك السجل العقاري لكل منطقة عقارية .

### المادة ( ٣ )

كل قرية أو مدينة تؤلف ، ضمن حدودها ، منطقة عقارية .

### المادة ( ٤ ) (١)

ان السجل العقاري يفتحه ، حكما ، أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية ، فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري .

### المادة ( ٥ ) (٢)

يسجل كل عقار في السجل العقاري تحت الرقم المعطى له في دائرة المساحة ، ويوضع لكل عقار تتألف منه وحدة عقارية مساحية ، صحيفة أساسية خاصة في سجل الملكية ، ما خلا الحالة المنصوص عنها في المادة ٢٣ من القرار عدد ١٨٩ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ .

يعطى بالتسجيل نسخة مضبوطة تامة عن الصحيفة العقارية الى اصحاب الملك أو الشركاء في العقار المسجل ، ونسخة عن الصحيفة التكميلية الى اصحاب الحقوق المختلفة المذكورة في المادة ٢٣ من القرار رقم ١٨٩ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ والمتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار رقم ١٨٨ بإنشاء السجل العقاري المحور بالقرار رقم ٣٢٢٣ الصادر في ٢٢ تموز ١٩٣٠ والقرار ٤٦/ل.ر الصادر في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ والقرار رقم ٢٥٣/ل.ر الصادر في ٢٤ ت ١٩٣٤ .

(١) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢

(٢) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ والقرار ١٥٩ ل.ر تاريخ

يجري تسجيل العقارات في السجل العقاري للمنطقة التابعة لها تلك العقارات وفقا للشروط المذكورة في محاضر التحديد والتحرير ، وطبقا للخرائط كما هي مثبتة في قرار القاضي العقاري الفرد(في المناطق المسوحة يؤخذ بعين الاعتبار الخارطة المساحية فيما يتعلق بالموقع والحدود والمساحة ، وفي المناطق غير المسوحة يؤخذ بعين الاعتبار الخارطة الفوتوغرافية فيما يتعلق بالموقع ، أو خارطة المسح فيما يتعلق بالحدود والمساحة ) ويشار عند اللزوم ، حكما في الصحيفة ، الى استئناف الحكم البدائي .

#### **المادة ( ٦ )**

الاملاك العمومية لا تسجل الا اذا كان لها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها . وبالعكس ، فكل عقار مسجل ، يهدف قيده من السجل اذا دخل ضمن الاملاك العمومية .

#### **المادة ( ٧ )**

تعين اصول السجل العقاري واقسام الصحيفة، بموجب احكام نظامية .

### **الفصل الثاني**

#### **في العينية ومغولها**

##### **القسم الاول**

#### **الحقوق العينية العقارية وتسجيلها وحفظها**

#### **المادة ( ٨ )**

مع الاحتفاظ باحكام المواد المذكورة ادناه ، يكون

لشروحات السجل العقاري قوة اثباتية ، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقا بها تجاه الاشخاص الاخرين .  
تكون الخارطة المساحية موثوقا بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقا لانعكاس العقارات وحدودها انعكاسا مستقيم الزوايا ، وتكون هذه الحدود ، عدا ذلك ، ظاهرة بوضع اشارات لها على سطح الارض . واذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الارض ، فيفترض ان الحدود الاولى هي الصحيحة .  
تعتبر خارطة المساحة، علاوة على ذلك ، مرجعا صحيحا فيما بينه ، عندما يكون الفرق بين المساحة المبينة فيه وبين النتيجة يعطيها قياسها على الاصول المتبعة في موضع خارطة المساحة ، معادلا أو أقل من الفرق المسموح به الآتي :

$\frac{1}{50}$  من المساحة في الاراضي التي تقل مساحتها عن ٢٥٠ آر .

$\frac{1}{75}$  من المساحة في الاراضي التي تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٥٠٠ آر .

$\frac{1}{100}$  من المساحة في الاراضي التي تتراوح مساحتها بين ٥ و ١٠ هكتار .

$\frac{1}{200}$  من المساحة في الاراضي التي تزيد مساحتها عن ١٠ هكتار .

ويشذ عن ذلك حالة الاراضي الطويلة الشكل ، فيكون مخطط المساحة مرجعا صحيحا ايضا فيما بينه ، عندما يكون الفرق بين المساحة المبينة فيه ، وبين النتيجة التي يعطيها قياسها على الاصول المتبعة في وضع خارطة المساحة،

معادلا أو أقل من :

$$\Delta \text{ ح} = (20000 \sqrt{2}) \text{ ط} \text{ وذلك عندما يكون :}$$

$$\frac{\Delta \text{ ح} \leq \text{ف}}{\text{ح}}$$

أو : ف =  $\frac{1}{0.5}$  من المساحة التي حداها الاعظم = 20 هكتار

$\frac{1}{7.5}$  من المساحة التي بين 20 و 5 هكتار

$\frac{1}{100}$  من المساحة التي بين 5 و 10 هكتار .

$\frac{1}{200}$  من المساحة التي تزيد عن 10 هكتار .

$$\text{و ع} \geq \frac{20000 \sqrt{2}}{\text{ف}}$$

$$\text{ويكون ط} \geq \frac{\text{الحد الاعظم للمساحة}}{\text{ع}}$$

وفي هذه الدساتير الرياضية يرمز :

المقدار  $20000 \sqrt{2}$  الى الخطأ في رسم قطع الاراضي

الطويلة الشكل على الخارطة ( اي الخطأ الخطي ) .

والحرف م الى مقياس الخارطة .

والحرف ف الى الفرق المسموح بوجوده اوجد التسامح .

والحرف ح الى مساحة قطعة الارض .

والحرف ع الى عرض قطعة الارض .

والحرف ط الى طول قطعة الارض .

ان الشذوذ المذكور اعلاه لا يجري تطبيقه عندما يكون

$$RT \geq \frac{P \Delta}{P}$$

إذا وقع خلاف على الحدود وحقوق الارتفاق والانتفاع المتعلقة بالاملاك الملاصقة : فاذا كان أحدهما مسجلا وكان الآخر غير مسجل ، فيوثق بالحدود المعينة في الخارطة المساحية ، وكذلك بمشروعات السجل العقاري .

ان الاحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في الخارطة المساحية ، لا تطبق على الخارطة الفوتوغرافية أو خارطة القياس . غير انه يوثق بهذه الخارطة الاخيرة، فيما يتعلق بمقدار المساحة ، ضمن حدود الفروقات المسموح بها المعينة في انظمة دائرة المساحة الفنية المصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية .

### المادة ( ٩ ) (١)

ان الحقوق المعينة غير المنقولة المرخص بانشائها في القانون والتقيدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار او بمال غير منقول مسجل ، يجب حتما ، ان تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار او مال غير منقول في سجل الملكية ، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقاري ، وابتداء من تاريخ هذا القيد .

يجب ايضا ، حتما ان تقيد في صحيفة العقار الاساسية، جميع التحويرات التي تحدث في الحدود ، وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على اثر بناء او على اثر تقويم الطرقات ومجري المياه والاقنية والخطوط الحديدية ، حتى يمكن الاعتراض بها تجاه الغير . ويجب ايضا ، قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على اثر تشييد بنايات جديدة ، او على اثر تغيير في البنائات الموجودة او على اثر ضبط للحدود .



على المالكين والادارات العمومية ذات الشأن ان تبلغ ،  
لهذه الغاية ، امين السجل العقاري جميع التغييرات التي  
تطرأ على العقارات .

### القسم الثاني

### القيود والقيود المؤقتة

#### المادة ( ١٠ ) ( ١ )

كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجانا او ببدل ، وكل  
حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية : كل فعل  
يرمي الى احداث حق عيني ، او نقل ذلك الحق ، او اعلانه ،  
او تعديله او ابطاله يجب ان يسجل في دفتر الاملاك .  
وكذلك الاحكام التي يعلن بها الافلاس ، والاحكام التي  
يعلن بها افتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق  
العينية غير المنقولة الداخلة في اموال المفلسين .

#### المادة ( ١١ )

الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة باحداث حق  
عيني ، او نقله ، او اعلانه او تعديله او ابطاله ، لا تكون نافذة ،  
حتى بين العاقدين ، الا اعتبارا من تاريخ تسجيلها . ولا يمنع  
ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المداعة ، فيما يتعلق بعدم  
تنفيذ اتفاقاتهم .

تطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك ، والاتفاقات  
العقارية ، والوقيات وحجج تجزئة حقوق الاوقاف التي تنظم  
او تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية .

(١) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

## المادة ( ١٢ )

ان عقود الضمان والايجار ، وكل مخالصة أو تسوية بحق مبلغ معادل لاكثر من اجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة ، يمكن قيدها في السجل العقاري .

## المادة ( ١٣ ) (١)

كل من يكتسب حقا في مال غير منقول مستندا على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب . فان اسباب نزاع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقا لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، والمادة ١٧ من هذا القرار ، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه ، ولا يمكن ان تقرر الاحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، الغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية .

غير انه لا يمكن ان يتذرع بمفعول القيود ، الاشخاص الاخرون الذين عرفوا ، قبل اكتساب الحق ، وجود عيوب او اسباب داعية لالغاء الحق او النزعة من مكتسبه .

وفي جميع الاحوال ، يحتفظ الفريق المتضرر بحق اقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر .

## المادة ( ١٤ )

يعتبر التسجيل مفايرا للاصول اذا اجري بدون حق . وكل من يتضرر من معاملة التسجيل ، يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيء النية .

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

## المادة ( ١٥ )

لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترفيق حدث دون سبب مشروع ، أن يحصل على الغاء ذلك أو تحويره . لا يمكن اجراء أي الغاء أو تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي ، الا اذا رضي بذلك ، كتابة ، ذوو العلاقة .

على انه يصحح حكما أمين السجل ، رئيس المكتب العقاري ، الاغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد ٢٩ و٣٠ و٣١ من القرار رقم ١٨٩ .

وإذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة، فيطلب أمين السجل العقاري اجراء التصحيح من القاضي . وفي جميع الاحوال ، يجب أن تبقى ، كما هي ، القيود القديمة . فان التصحيح يجري بواسطة قيد جديد أو اشارة أو قيد مؤقت في تاريخ اجرائه ، بدون ان يكون لذلك مفعول سابق .

تطبق القواعد السابقة ، في حال وقوع تصحيح غلط في الخريطة المساحية ناجم عن سهو أو تناقص بين التعليمات المذكورة في الخارطة ووثائق السجل العقاري .

لا يمكن ، في حال من الاحوال ، الاعتراض بالالغاء أو بالتحويل تجاه الاشخاص الاخرين ذوي النية الحسنة . والقرار الذي يعطى بالالغاء أو التحويل ، لا يمكنه ان يقرر الغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة قانونيا قبل القيد المختلف فيه . وللفريق المتضرر أن يتذرع في هذه الحال بأحكام المادة ١٤ اعلاه في الفقرة الاخيرة .

## المادة ( ١٦ )

ان عقود الايجار التي اعلنت بقيدها في السجل العقاري

بحسب أحكام المادة الثانية عشرة ، تعارض الحقوق التي تسجل بعدها . أما إذا لم تسجل فلا تعارض حق الفير في كل مدة تتجاوز ايجار ثلاث سنين .

### المادة ( ١٧ ) (١)

لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير . فان القيود المتعلقة بهذه الحقوق ، تعتبر ، وحدها مصدرا لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ، ولا يمكن ان تكون عرضة لاية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري ، وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقا لاحكام القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، قابلة للتنفيذ . واذا لم يدون في اثناء هذه المدة أي اعتراض أو اية دعوى كانت في صحيفة العقار الاساسية ، أو اذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى يمكن لذوي الشأن في حال الفين فقط ان يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الفين(٢) . وكل ذلك اذا لم تطبق ، عند الاقتضاء ، القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأمورها كما هي معينة في القوانين النافذة .

### المادة ( ١٨ ) (٣)

ان حقوق الدولة والبلديات على الاموال غير المنقولة الخاصة بالاملاك العامة غير المقيدة في السجل العقاري ، ولكن المذكورة بهذه الصفة في الخرائط المساحية الموضوعة وفقا

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

(٢) ان كلمة غين الواردة في النص العربي هي ترجمة لكلمة Doi الواردة في النص الفرنسي .

(٣) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

لاحكام المادة ٩ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ،  
لا يمكن وقوع خلاف عليها ولا اقامة اية دعوى كانت بشأنها ،  
بعد انقضاء سنتين من تاريخ ايداع الخرائط المساحية في امانة  
السجل العقاري .

#### المادة ( ١٩ )

ان مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في  
السجل العقاري .

#### المادة ( ٢٠ )

تجري معاملات التسجيل العائدة لعقار ما بناء على  
تصريحات مالك ذلك العقار ومع ذلك فان هذه التصريحات ،  
لا تكون لازمة عندما يكون طالب التسجيل مستندا على  
القانون أو على حكم مكتسب الدرجة القطعية ، أو على صك  
يحق بموجبه اجراء التسجيل مباشرة ، أو يتضمن صراحة  
تصريح مالك العقار ، مع الاحتفاظ بما سيرد في الفقرة الثانية  
من المادة ٩٩ الاتية :

#### المادة ( ٢١ )

يجري تسجيل الحقوق العائدة لمحجورين ، بناء على  
طلب أوليائهم وأوصيائهم أو من يقوم مقام هؤلاء من الدوائر  
المكلفة بموجب القوانين المرعية ادارة املاك المحجورين والمناظرة  
عليها والا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب  
اليها المحجور ، أو القنصل الذي ينتمي اليه .

#### المادة ( ٢٢ )

ان معاملة تسجيل الحقوق العائدة للمرأة المتزوجة  
التي تقضي الاحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بمنعها

خاصة عن التصرف ، تجري بناء على طلب الشخص الذي يمثل المرأة بحسب احكام الاحوال الشخصية .

تسجل الحقوق العائدة لوقف ما بناء على طلب متوليه، والا فبناء على طلب ادارة الاوقاف .

### المادة ( ٢٣ ) (١)

يجري تسجيل الاقسام المخرجة من الاملاك العامة بناء على طلب من ادارة املاك الدولة وبناء على تبليغ القرار الصادر بالاخراج .

اما تسجيل قسم من اقسام الاملاك العامة التي يكتسب عليها شخص ما حقوقا عينية ، فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق ، وعلى تبليغ صك اعطاء هذه الحقوق من قبل الادارة ذات الصلاحية .

يحذف من سجل الملكية العقار او القسم من العقار الذي ادخل في الاملاك العامة ، عن طريق الشراء او نزع الملكية بسبب طارئ ، بناء على طلب من الادارة صاحبة الشأن ، وعلى ابراز صك البيع او القرار الصادر بنزع الملكية او محضر الضبط الذي يثبت الاسباب الطارئة .

### المادة ( ٢٤ )

عند تسجيل حق ما ، يجب ان يذكر ، عدا عن صاحب ذلك الحق ، اسم الشخص المتصرف فيه ، واذا كان وقفا ، فيسجل باسم المستحقين .

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

### المادة ( ٢٥ )

كل من يدعي بحق ما في عقار مسجل في السجل العقاري، يمكنه ان يطلب تسجيل قيد موقت لاجل حفظ هذا الحق مؤقتا .

ويجرى الحكم نفسه على من رفض طلبه لكي يتوسل باستكمال الشروط المطلوبة .

وفيما عدا الاحوال التي يستند فيها طلب تسجيل القيد الموقت على سند رسمي او على اتفاق ذوي العلاقة ، لا يجوز تسجيل أي قيد موقت ، ما لم يستند في ذلك على مذكرة من رئيس محكمة البداية في المحل الكائن فيه العقار . وتتعين الدرجة الترتيبية العائدة لتسجيل الحق فيما بعد ، اعتبارا من تاريخ القيد الموقت .

### المادة ( ٢٦ )

عندما يكون طلب تسجيل القيد الموقت مستندا على سند رسمي ، يبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام .

اذا كان طلب تسجيل القيد الموقت مستندا على اتفاق الطرفين ، يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها . واذا كان طلب تسجيل القيد الموقت مبنياً على اجازة من رئيس محكمة البداية ، يبطل مفعوله بعد مضي شهر ، اذا لم تقم الدعوى بشأنه ، ولم يدون ذلك خلال هذه المدة في السجل العقاري .

وفي جميع الاحوال ، يبطل مفعول القيد الموقت ، اذا لم يجر التسجيل القطعي بظرف الستة اشهر التي تلي القيد الموقت .

## القسم الثالث الترقين او الابطال

### المادة ( ٢٧ )

التسجيل والقيود الموقته المسجلة في السجل العقاري ،  
يمكن ابطالها بناء على كل صك او حكم مكتسب قوة القضية  
المحكمة . يثبت تجاه كافة ذوي العلاقة في حق معلن بالتسجيل  
عدم وجود او سقوط الحق او الشيء المتعلقة به .

### المادة ( ٢٨ ) (١)

يمكن أيضا ترقيتها باتفاق خطي من ذوي العلاقة ، او  
حكما عندما يرى أمين السجل العقاري ان الحق العيني المسجل  
قد سقط . وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدا اجراء تحقيق ،  
وقرارا من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقيته في السجل .

### المادة ( ٢٩ )

كل قيد موقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه  
الاجال المنصوص عليها في المادة ٢٦ من هذا القرار ، يجب  
ابطاله فورا .

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر. تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .



## الباب الثاني الأصول

### الفصل الاول

#### مسك السجل العقاري

#### التقسيم الاول

#### المطابقة بين السجل العقاري والخرائط

#### المادة ( ٣٠ )

يجب ان تكون المطابقة دائمة تامة بين السجل العقاري وخرائط المساحة فيما يتعلق بالمناطق التي جرى فيها التخطيط وبينه وبين الرسوم المصورة أو رسوم الخرائط في بقية المناطق .

#### المادة ( ٣١ ) (١)

يجب أن تكون الخارطة المساحية جاهزة دائما ، مطابقة للصكوك أو الوقائع التي تدعو الى تحويل ما في الرسوم ، بعد قيد هذه الصكوك والوقائع في الصحيفة الاساسية المتعلقة بالعقار . على انه اذا كان الامر يتعلق بتصحيح الحدود دون جوهر الحق ، فيمكن تحويل الخارطة المساحية بناء على طلب

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-٤٠٠٠ تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

قانوني يقع عليه جميع ذوي الشأن ، ويقدم الى المكتب العقاري المعاون .

### المادة ( ٣٢ ) (١)

ان تحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة او تجويرها، يجري بعد أن يبلغ أمين السجل رئيس المكتب العقاري ، الدائرة المكلفة حفظ وتحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة، خلاصة الخارطة الموقته التي سبق ووضعها المهندس المحلف في دائرة المساحة .

### القسم الثاني

### مسك السجل العقاري

### المادة ( ٣٣ )

كل شرح يحرر في السجل العقاري، يجب أن يكون مؤيدا بالطابع الرسمي للمكتب العقاري وبامضاء الرئيس الذاتي والا فيكون باطلا .

### المادة ( ٣٤ )

يحق لصاحب الملك ، دون غيره ، أن يأخذ صورة كاملة ومطابقة للاصل عن صحيفة العقار . وهذه الصورة تحرر باسم الشخص ، ويصادق أمين السجل - رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها بامضائه الذاتي ويختتم الدائرة الرسمي . أما سائر الاشخاص فلا يحق لهم أن يأخذوا سوى شهادة عن حقوقهم المسجلة .

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

#### المادة ( ٣٥ ) (١)

عندما يكون عقار أو حق مختلف، جاريا في ملك شخصين أو عدة أشخاص ، يعطى كل من المالكين صورة عن صحيفة العقار العينية أو عن الصحيفة التكميلية العائدة للحق المختلف . ولا يذكر في هذه الصورة سوى القيود المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه هذه الصورة .

#### المادة ( ٣٦ )

كل تسجيل أو قيد احتياطي في الصحيفة يجب تسجيله بذات الوقت في النسخة .

#### المادة ( ٣٧ )

إذا لم تبرز النسخة ، وكان الطلب يتعلق بتسجيل حق يقتضي لاجل احدائه اخذ موافقة صاحب الملك المسجل ، فعلى أمين السجل أن يرفض هذا الطلب . أما في سائر الاحوال فان أمين السجل يسجل القيد المطلوب ، ويبلغه لصاحب الحق المسجل في السجل . ولا يمكن طلب أي تسجيل كان برضى صاحب الحق هذا، قبل أن تجدد المطابقة التامة بين الصحيفة وبين النسخة . على أمين السجل أن يصادق على مطابقة النسخة للصحيفة كلما طلب ذلك منه .

#### المادة ( ٣٨ ) (٢)

على أمين السجل العقاري أن يعطي ، بناء على طلب المالك أو صاحب أي حق كان مسجلا بيانا عاما أو خاصا بالمشروحات المذكورة في السجل العقاري ، ونسخة أو خلاصة عن الوثائق التكميلية .

(١) معدلة بالقرار ٣٦٠ ل.ر تاريخ ١٢-١٢-١٩٣٩ .

(٢) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

### المادة ( ٣٩ )

كل تعديل يغير وضعية العقار أو نوعه الشرعي ، يجب تدوينه في السجل العقاري .

### المادة ( ٤٠ )

عندما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمه أو لاي سبب آخر يعهد الى مهندس محلف بتحديد كل جزء وتعيين التخوم الفاصلة له . وتنقل هذه العملية على الخارطة المصورة أو خارطة المساحة أو رسم المسح ، ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة .

على أنه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك ، فيحق له أن يطلب ابقاء الصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته فإذا رأى امين السجل - رئيس المكتب العقاري ان ابقاء الصحيفة ممكن ، فيحرر الشروح اللازمة فيها .

### المادة ( ٤١ )

إذا كانت عقارات عديدة من نوع شرعي واحد ، ومتلاصقة ، ولكنها تؤلف كتلة واحدة مسجلة في صحائف مختلفة ، وعائدة لمالك واحد ، فيمكن جمعها وتسجيلها في صحيفة واحدة ، وكذلك كل قسم ، أو عدة اقسام من عقار ، أو من عدة عقارات متلاصقة ومن نوع شرعي واحد ، وعائدة لمالك واحد ، فيمكن اما توحيدها وتسجيلها في صحيفة واحدة ، واما توحيدها مع عقار ملاصق ومسجل قبلا .

وفي هذه الحالة يجب تعديل الخرائط والصحيفة بحسب الاقتضاء .

#### المادة ( ٤٢ ) (١)

عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب تسجيله صغيراً أو قاصراً يذكر نوع قصوره في صحيفة العقار ، وفقاً للتعليمات المذكورة في التصريح أو في الصك المقدم .

وعندما تزول حالة الصغر أو القصور ، فالصغير الذي أصبح بالغاً ، أو القاصر الذي أصبح أهلاً ، يمكنه الحصول على تصحيح الصحيفة .

#### المادة ( ٤٣ ) (١)

عندما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقار باسم امرأة متزوجة ليس لها حسب قانون الأحوال الشخصية التابعة له حرية إدارة أملاكها ، فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للتعليمات المذكورة في التصريح أو في الصك المقدم .

وعندما تستعيد المرأة حريتها بإدارة أملاكها ، فيمكنها الحصول على تحويل الصحيفة .

#### المادة ( ٤٤ )

عندما يؤسس أمين السجل - رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة ، يلقي الصحيفة السابقة بوضع إشارة الإبطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحة من صفحاتها ، ويلقي بنفس الطريقة ، النسخة ، ويحفظها بين أوراق المكتب .

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر. تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

## الفصل الثاني

### السندات المثبتة للقيود

#### المادة ( ٤٥ )

العقود الواجب اعلانها بتسجيلها في السجل العقاري ، يمكن اثباتها بتصريح شفاهي أو خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الكائن فيها العقار بصك عادي . واذا كانت الصكوك جارية في بلاد أجنبية ، فيجب ان تكون منشأة بالشكل الرسمي . على انه يمكن في هذه الحالة ان تكون عقود التأمينات وبيع الوفاء وبيع الربع ، منشأة بموجب صكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الشأن ضمن الاصول والقواعد المنصوص عليها في القوانين المرعية الاجراء .

#### المادة ( ٤٦ )

القواعد المرعية في اثبات الوقف والحقوق الناشئة عن تجزئة الوقف وكذلك القواعد المتعلقة بالارث والوصية ، تبقى كما هي معينة في القوانين المرعية .

#### المادة ( ٤٧ ) (١)

يحظر على كتاب العدل وعلى المحاكم الشرعية ان تقبل أو تصادق على كل صك أو اتفاق أو وقفية أو حجة تتعلق بتجزئة وقف بحق عقار غير مسجل في السجل العقاري . ولا يمكن استماع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري . واذا كان العقار مسجلا فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولا . وعدا

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر. تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

عن ذلك ، فان الموظفين الرسميين ، مكلفون ان يطلبوا ، فوراً تسجيل كل صك او اتفاق يستلمونه ، اذا كان متعلقاً بحق واجب التسجيل .

وكل مخالفة للاحكام الانفة من قبل الموظفين الرسميين، تستلزم العقوبة بجزاء نقدي من خمس ليرات سورية الى عشر عن كل صك او حكم غير مسجل .

وكذلك على رئيس دائرة الاجراء ان يطلب ، حكماً ، ان تقيّد في السجل العقاري للمنطقة العقارية ، الحقوق المقررة بموجب حكم مطلوب تنفيذه ، والقرارات المتعلقة بالاعتراضات التي يقدمها أصحاب الشأن بخصوص عملية ما ، والحجوز التي يقررها القاضي ، وكذلك نقل الحقوق المباعة بالمزاد العلني على اثر تنفيذ جبري لاسم الزائد الاخير .

### الفصل الثالث

طريقة اجراء التسجيل ، والقيود الاحتياطية ، والترقين

#### المادة ( ٤٨ )

على كل مستدع او معترض يطلب اجراء معاملة باسمه من تسجيل قيد او تحرير قيود احتياطية في السجل العقاري، ان يختار محل اقامة في منطقة المكتب العقاري ، اذا لم يكن محل اقامته الاصلي فيها .

#### المادة ( ٤٩ )

على من يطلب تسجيل حق ما ، ان يحضر بذاته او يرسل وكيله عنه الى المكتب المعاون في منطقة العقار .  
واذا كان التسجيل مستنداً على عقد بين فريقين، فيلزم حضورهما كليهما .

## المادة ( ٥٠ )

على من يطلب تسجيل معاملة بصفة كونه وكيلًا عن الغير ، أن يثبت وكالته بإبراز سند وكالة رسمي مستوف الصفات المنصوص عنها في القوانين المرعية .

## المادة ( ٥١ ) (١)

يقدم طلب التسجيل الى رئيس المكتب المعاون . وهذا الرئيس يتلقى التصريح كتابة أو شفاهًا من المستدعين فيثبته في محضر يتضمن ما يلي :

١ - تعيين العقار المطلوب تسجيله بذكر رقم الصحيفة المسجل فيها ذلك العقار .

٢ - هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .

٣ - نوع الحق المطلوب تسجيله .

٤ - كيفية اكتساب الحق المذكور ومقدار ثمنه .

٥ - ذكر الاحكام الخاصة عند الاقتضاء ( مقدار الدين ، مقدار الفائدة ، والعمولة ونوع العملة المشروط الدفع بها ، وكيفية التأدية ، وقبل الاستحقاق ، والقصر الجاري على حق التصرف ، والشروح أو البيانات المطلوب تسجيلها مع الحق الاصلي ) .

ينظم ، وفقا للاحكام السابقة ، محضر ضبط وحيد بالطلب المتعلق بالتسجيل الاسمي للحقوق العينية غير المنقولة الواقعة ضمن المناطق العقارية ، التابعة لمكتب عقاري معاون واحد .

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .



يقدم طالب التسجيل لرئيس المكتب المعاون ، الاتفاقات والعقود أو حجج الوراثة أو الشهادات التي يعطيها مكتب الاحوال المدنية وهذا الرئيس يلخصها في محضر الضبط .

#### المادة ( ٥٢ ) (١)

ينظم محضر العقد نسختين ، ويوقعه طالب التسجيل أو الفريقان اذا كان التسجيل متعلقا بعقد بين فريقين ، ويضم اليه سند التمليك ، وعند الاقتضاء نسخة أصلية أو صورة مصدقة عن كل حجة أو صك أو اعلام ، سواء اكان ابرازه اختياريا او اجباريا، بحسب الاحكام القانونية المرعية الاجراء .

ويجب ان يتضمن محضر العقد تصريح المالك ، أو عند عدم وجود التصريح أو الصك الذي يفني عنه واذا كان طلب التسجيل مبنيا على عقد بين فريقين ، فلا بد من أن يذكر فيه صراحة ، تراضي الفريقين المتعاقدين .

اما الاعلامات الاجرائية المستند اليها في طلب التسجيل، فيجب أن تبلغ الى رئيس المكتب العقاري المعاون بواسطة دائرة الاجراء .

#### المادة ( ٥٣ ) (٢)

على رئيس المكتب المعاون أن يتولى ، على مسؤوليته ، امر التحقيق عن هوية المستدعين وأهليتهم ضمن الاحكام المنصوص عليها في المواد ١٥ و١٦ و١٧ و١٨ و٢٠ و٢١ و٢٤ و٢٨ من قانون تنظيم دوائر الكتاب بالعدل في الجمهورية العربية السورية رقم ٥٤ تاريخ ١٩٥٩/٢/٢١ ويجب أن يذكر هذا

(١) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

(٢) معدلة بالقانون رقم ٣٢ تاريخ ٢٣-٣-١٩٧٢ .

التحقيق في متن المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود .

#### المادة ( ٥٤ )

إذا كان الطرفان يجهلان أو لا يستطيعان التوقيع .  
فيجب أن يعترفا بصحة مضمون المحضر بحضور رئيس المكتب المعاون ، وبحضور شاهدين من الذكور يحسنان التوقيع وحائزين على اهلية التعاقد ، ثم يصادق رئيس المكتب على انه قد جرى الاعتراف بصحة مضمون المحضر ، ويوقعه بامضائه مع الشهود . وإذا كانت أسماء الطرفين أو محل اقامتهما غير معروفة لدى رئيس المكتب المعاون الذي جرى أمامه الاعتراف بصحة مضمون المحضر ، فيجب أن يعرف عنهما شاهدان معروفان لديه وحائزان الشروط الانفة الذكر . وفي جميع الاحوال يجب على رئيس المكتب المعاون أن يصدق في ذيل التصريح ان الشاهدين معروفين لديه شخصيا .

#### المادة ( ٥٥ )

رغما عن احكام المادة ٤٩ السابقة ، يستطيع الطرفان أن يطلبوا التسجيل في السجل العقاري دون أن يحضرا الى المكتب المعاون ، أو أن يرسلوا وكلاء عنهما وذلك اذا عملا بمقتضى الاحكام الاتية :

#### المادة ( ٥٦ )

يجب تنظيم طلب التسجيل بشكل استدعاء موجه الى رئيس المكتب المعاون الموجود في منطقة العقار ، على أن يحتوي هذا الاستدعاء ما يلي :

١ - رقم الصحيفة المقيد فيها العقار الذي يتناوله

التسجيل .

٢ - هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .

٣ - نوع الحق المطلوب تسجيله .

٤ - بيان كيفية اكتساب هذا الحق ومقدار ثمنه .

٥ - عد الاقتضاء ، ذكر الاحكام الخاصة : مقدار القرض ، مقدار الفائدة والعمولة ، ونوع العملة المشروط الدفع بها ، وكيفية الدفع قبل الاستحقاق ، وشروط الفسخ والقصر الجاري على حق التصرف بالعقار، والشروح مع الحق الاصلي . وعلاوة على ذلك ، يذكر اسم هوية من يسجل الحق باسمه .

#### المادة ( ٥٧ )

يقدم الطلب في نسختين، ويكون خاضعا لرسوم الطوابع، ويوقع من طالب التسجيل ويجب التصديق رسميا على التوقيع ، ويضم اليه ، عند الاقتضاء الاصل أو صورة حرفية عن الصكوك أو الحجج أو الاعلامات المستند اليها في الطلب . واذا كان الطلب مبنيا على اتفاق ، فيجب ان يكون موقعا من الفريقين المتعاقدين ، وان يضم اليه سند التمليك . أما الاعلامات الاجرائية المسند اليها الطلب ، فيجب ان تبلغ بواسطة دائرة الاجراء .

#### المادة ( ٥٨ )

على رئيس المكتب المعاون ان يتولى ، على مسؤوليته ، أمر التحقيق عن هوية الطرفين وأهليتهما للتعاقد .

#### المادة ( ٥٩ )

اذا كان الطرفان يجهلان التوقيع ، فيجب أن يعترفا بصحة مضمون الوثيقة لدى احدى السلطات الاتية :

١ - كتاب العدل .

٢ - رؤساء المحاكم ، أو قضاة الصلح .

٣ - القناصل ، فيما يتعلق بالأجانب .

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الصك بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الاهلية القانونية وتصديق السلطات الانفة الذكر على أنه جرى الاعتراف بصحة مضمون الصك وتوقيعه مع الشهود . وإذا كانت أسماء الشهود وأحوالهم الشخصية ومحل اقامتهم غير معروفة ، أو إذا كان الشهود غير معروفين لدى الكاتب بالعدل أو لدى رئيس المحكمة أو السلطة التي صدقت على الامضاء، وجرى الاعتراف امامها ، فيجب أن يعرف عنهم معرفان معروفان لديهما وحائزان نفس الصفات المنصوص عليها آنفا .

#### المادة ( ٦٠ )

تعتبر هوية الطرفين في حكم محقق أيضا ، عندما يكون الصك محررا في البلاد الاجنبية وذلك اذا كانت الامضاءات الموقعة بديل الصكوك المقدمة ، مصدقة ومحررا عليها الشرح والتصديق المنصوص عنها في القوانين المرعية والتي تكون باطلة بدونها .

#### المادة ( ٦١ )

يجب أن تكون الطلبات المودعة لدى رئيس المكتب المعاون من قبل احدى الدوائر الرسمية موقعة ومصدقة بالختم أو بالطابع الرسمي لتلك الدائرة ، والدوائر الرسمية المقصودة بهذا القرار ، هي : دوائر الحكومة ، والالوية ، والاقضية ، والبلديات ، والمؤسسات العمومية .

### المادة ( ٦٢ )

إذا كانت إحدى المعاملات المنصوص عليها في المواد ٤٨ و٤٩ و٥٠ و٥١ و٥٢ و٥٣ و٥٦ و٥٧ و٥٩ و٦٠ و٦١ من هذا القانون غير تامة، فعلى رئيس المكتب المعاون أن يكلف المستدعين اثبات هويتهم وأهليتهم للتعاقد لدى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، وفقا لاحكام هذا القانون .

يجب ، مع ذلك على رئيس المكتب المعاون ، ان يرسل المحضر والوثائق المقدمة الى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، ويذكر في ذيل المحضر نوع المعلومات المتممة المقتضى طلبها من المستدعين .

### المادة ( ٦٣ )

على رئيس المكتب المعاون ان يمسك دفترا يوميا يحرر فيه ، تحت رقم متسلسل ، المعاملات التي تقدم له ، والاوراق التي يستلمها، ويحرر تاريخ ورقم التسجيل في دفتر اليومية، وفي ورقة الضبط ويعطي المستدعي وصلا يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب ، ويجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجل اليومي . ويعتبر ترتيب الاولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل اليومي .

### المادة ( ٦٤ ) (١)

يمسك السجل اليومي نسخة واحدة . وعندما يختم هذا السجل يصير وقفه من رئيس المكتب العقاري المعاون ،

(١) معدلة بالقرار ٣٦٠ ل.ر تاريخ ١٢-١٢-١٩٢٩ .

وايداعه ، خلال اربع وعشرين ساعة ، أمين سجل المنطقة لحفظه في مستودع الامانة العقارية .

#### المادة ( ٦٥ )

اذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد ، فتعين درجة الاولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور ، اعتبارا من ساعة ايداع الاستدعاء .

اما اذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد ، وصادف ايداعها في المكتب بوقت واحد ، فيحور الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجيل الحقوق متزاحمة .

#### المادة ( ٦٦ )

وعندما تتم المعاملات الاولى ، يشرع رئيس المكتب المعاون بتصفية الرسوم المقتضية وينظم ارسالية بها في ثلاث نسخ، ويصادق على صحتها بوضع امضائه مع الطابع الرسمي في ذيلها .

#### المادة ( ٦٧ )

على رئيس المكتب المعاون ايضا، أن يصفى مقدار المقاطعة والمؤجلة العائدة للاوقاف وينظم بمجموعها ارسالية خاصة بثلاث نسخ ايضا على الوجه المبين آنفا .

#### المادة ( ٦٨ ) (١)

تسلم نسخة من الارساليات المنوه عنها ، او ترسل ضمن ظرف مضمون ، الى المستدعي المكلف اثبات تأدية المبلغ،

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

بإبراز الوصول التي يعطيه إياها أمين صندوق الحكومة أو أمين صندوق إدارة الاوقاف .

في خلال الثلاثة أيام الكاملة ، مضافا إليها مدات البعد التي تلي تاريخ تسليم الجدول اذا لم يبرز المستدعي هذه الوصولات في المدة المعينة له ، يخسر الاستفادة من حق الاولوية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي ، ويقيد طلبه بتاريخ تسليمه ، لرئيس المكتب المعاين ، الوصل المنصوص عنه أعلاه . وفي هذه الحالة يدون رئيس المكتب المعاين الشروح اللازمة في السجل اليومي .

#### المادة ( ٦٩ )

على رئيس المكتب المعاين أن يرسل ، بظرف الاربع والعشرين ساعة التي تلي إبراز الوصول المنوه عنها في المادة السابقة ، نسخة عن ورقة الضبط مع الاوراق المثبتة ، ووصولات الرسوم أو وصولات عائدات الاوقاف المنوه عنها ، الى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري الذي أعطى وصلا باستلامها .

#### المادة ( ٧٠ ) (١)

تحفظ في دائرة المكتب المعاين نسخة عن كل ارسالية من ارساليات الرسوم المتوجبة ، أو عائدات الاوقاف، والوصل المعطى من أمين السجل .

#### المادة ( ٧١ )

على رئيس المكتب المعاين أن يدون في السجل اليومي

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

تاريخ ارسال المحضر والاوراق المقدمة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

### المادة ( ٧٢ )

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ان يحقق بنفسه ، وعلى مسؤوليته ، عما اذا كانت المعاملات المنصوص عليها في هذا القرار ، قد انجزت كما ينبغي وكذلك يحقق عن قانونية وصحة المستندات المقدمة مع الطلب ، سواء من جهة شكلها أو مضمونها .

### المادة ( ٧٣ )

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري أن يتثبت من ان المعاملة الواقع بشأنها الطلب ليست مباينة لمنطوق قيود السجل العقاري ، ولا لاحكام هذا القانون ، وان الاوراق المقدمة تجيز اجراء التسجيل .

### المادة ( ٧٤ )

اذا رأى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري أنه يوجد مانع يحول دون اجراء التسجيل فله ان يمنح المستدعي مهلة مناسبة لازالة المانع ، أو يرفض المعاملة . ففي الحالة الاولى يرد الطلب بمضي المهلة المعينة ، اذا لم يتمكن المستدعي من اثبات ازالة المانع في ظرف المهلة المذكورة .

### المادة ( ٧٥ )

اذا تقدم طلب ثان اثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الاول لاجل ازالة المانع ، فلأمين السجل رئيس المكتب العقاري ، أن يحرر فوراً ، قيوداً احتياطية موقته باسم المستدعي الاول



المذكور . واذا رفض طلبه فيما بعد ، يصير ابطال هذه القيود الاحتياطية فورا أيضا .

#### المادة ( ٧٦ )

اذا وردت عدة طلبات معا ، وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر ، فعلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، أن يعرف المستدعين عن ذلك ، ويحدد لهم مهلة لازالة المانع ، فاذا لم يمكن ازالته ضمن المدة المحددة ترفض الطلبات بجملتها .

#### المادة ( ٧٧ )

ان احكام المواد من ٤٨ الى ٦١ العائدة للتسجيل ، مرعية ايضا في معاملات ترقيين القيود فضلا عن ذلك ، يجب ان تذكر المواد الاتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون ، وهي :

١ - رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد اليه الترقين .

٢ - تعيين الشرح أو القيد الاحتياطي المطلوب ترقيته .

٣ - بيان سبب الترقين ونوع الصك أو الوثيقة التي تؤيد هذا السبب .

#### المادة ( ٧٨ )

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، أن يحقق على مسؤوليته ، من ان الاوراق المقدمة تجيز الترقين دون مخالفة لبيانات قيود السجل العقاري ، ولا لاحكام هذا القانون .

## المادة ( ٧٩ )

يحرر الشرح على الترقين في صحيفة العقار ، ويؤرخ هذا الشرح ويوقع عليه أمين - رئيس المكتب العقاري بامضائه وبالختم الرسمي ، ويذكر السبب الذي أجاز الترقين ، والا فان معاملة الترقين تعد لاغية .

## الفصل الرابع

### احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين

#### المادة ( ٨٠ ) (١)

اذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقين، فيمكن استئناف قرار الرفض الى محكمة المحل .

تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة ، بناء على الوثائق المقدمة لها ، فيما اذا كانت الاسباب التي رد أمين السجل العقاري طلب القيد من أجلها ، هي مستندة الى الاحكام القانونية والنظامية النافذة . والمحكمة تثبت قرار الرد اذا كان مستندا الى سبب قانوني ، والا فتأمر أمين السجل باجراء القيد في المكان المناسب له، وفقا لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي ان قرار المحكمة هو مبرم .

اذا روجعت المحكمة في قرار الرد ، فيجب على أمين السجل أن يجري في الصحيفة الاساسية قيدا موقتا للحق المطلوب تسجيله .

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

### المادة ( ٨١ ) (١)

كل اعتراض على انجاز معاملة عقارية يجب ان يجري عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ ، بواسطة الاجراء الى امين السجل - رئيس المكتب العقاري ، الذي يسجله في صحيفة العقار .

واعتبارا من هذا التبليغ ، لا يمكن اجراء تسجيل جديد بشأن العقار .

ويرقن امين السجل ، حكما ، هذا الاعتراض ، اذا لم تقم دعوى ، وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية ايام .

### المادة ( ٨٢ ) (٢)

كل حجز تنفيذي ، وكل حكم مطلوب تنفيذه ، يجب تبليغه الى امين السجل - رئيس المكتب العقاري من قبل دائرة الاجراء ، بواسطة رئيس المكتب المعاون .

واعتبارا من التبليغ ، لا يمكن اجراء اي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز ، او في اثناء معاملة التنفيذ .

وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري ، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى ، الذي يجب ان يكون مؤشرا عليه وفقا للاصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت اليها الدعوى .

ويجري التبليغ بهمة الفريق صاحب الشأن .

(١) معدلة بالقرار ٣٦٠-ل.ر تاريخ ١٣-١٢-١٩٣٩ .

(٢) معدلة بالقرار ٣٦٠-ل.ر تاريخ ١٣-١٢-١٩٣٩ .

ويكون الامر كذلك اعتبارا من تبليغ القرار القاضي ببيع عقار بالمزاد العلني ، وفقا للمادة ١٦٣ من القرار ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ ت ٢ سنة ١٩٣٠ (١) .

#### المادة ( ٨٣ )

حينما يطلب تسجيل حق متفق عليه بين فريقين بعد وفاة صاحب الحق ، فيمكن تسجيله اما بابرار وثيقة تجيز اجراء التسجيل فورا ، واما بابرار طلب موقع من امضاء صاحب الحق ، بشرط أن يكون امضاء صاحب الحق مصدقا رسميا .

#### المادة ( ٨٤ )

اذا كان القيد المطلوب تسجيله يتعلق بعقد تأمينات او بيع وفاء او بيع ريع ، فيمكن اجراؤه بمجرد توقيع مكتسب الحق على سند عادي ، بشرط أن يكون التوقيع مصدقا عليه رسميا وفقا لاحكام المواد ٥٧ و ٥٨ و ٥٩ من هذا القرار .

#### المادة ( ٨٥ ) (٢)

لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناشئة عن إرث بأسماء مسجلها ، الا اذا أبرز المستدعون ، علاوة عن ثبوت وفاة مورثهم اذا كان الارث بدون وصية ، شهادات تثبت هوية كل منهم وحقه بالارث .  
تثبت حقوق إرث الورثة الشرعيين أو الطبيعيين ، بابرار حجة الوراثة ، اذا كانت هذه الحقوق من نوع الملك ، او تثبت بقرار من حاكم الصلح ، اذا كانت حقوقا أميرية .

(١) حل محله القانون المدني .

(٢) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ والقرار ٩٠-ل.ر تاريخ

إذا كان المورث من جنسية أجنبية(١) ، فتثبت حقوق الارث مع الاحتفاظ بأحكام المادة ٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين ثاني سنة ١٩٣٠(١) من المفوض السامي ، بشهادة من القنصل صاحب الشأن ، مهما كان نوع العقارات الشرعي .

### الفصل الخامس

### مراجعة السجل والوثائق العقارية

#### المادة ( ٨٦ )

يحق لكل شخص بأن يأخذ المعلومات المدرجة في السجل العقاري ، لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والنسخ .

#### المادة ( ٨٧ ) (٢)

يمكن كل شخص أن يثبت أن له علاقة في العقار ، أن يقدم لأمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، طلبا للحصول على احدى الوثائق التالية حسب ما يقتضي الحال :

شهادة بالتصديق على مطابقة الصحيفة العقارية للنسخة التي هي سند التمليك .

صورة عن الصحيفة العقارية وعن المشروحات التي تتضمنها ، أو المشروحات التي يطلبها صاحب العلاقة باستدعائه شهادة نفي وجود قيد في السجل العقاري .

صورة رسمية معتبرة لدى المحاكم عن كل صك أو اية وثيقة أخرى محفوظة بين الاوراق العائدة لعقار مسجل .

---

(١) راجع المرسوم التشريعي ١٨٩ تاريخ ١-٤-١٩٥٢ بشأن تملك الاجانب .

(٢) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر. تاريخ ٢٠-٤-١٩٢٢ .

نسخة او خلاصة عن الخارطة العائدة لعقارات مسجلة ،  
والمحفوظة في المكتب العقاري .

### المادة ( ٨٨ )

اذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع ، فان الطلبات  
العائدة لطلب احدى الوثائق المنوه عنها ، تنظم وتوقع باذنه  
من قبل أمين السجل .

### المادة ( ٨٩ ) (١)

يمكن لأمين السجل ان يعطي ، بناء على طلب قانوني ،  
جميع المعلومات العائدة للعقارات او الحقوق المتعلقة بها، وذلك  
بصفة معلومات بسيطة .

يمكنه ايضا ان يعطي لاي شخص كان بياناً عاماً او خاصاً  
بالتعليمات المقيدة في صحيفة العقار الاساسية ، وشهادة بعدم  
وجود قيد ، ونسخة عن الخارطة المساحية ، او جدولاً  
بالعقارات التي يملكها احد الملاكين في المناطق المعينة له في  
الطلب .

يجوز فقط للمهندسين المحلفين من دائرة المساحة  
المكلفين حفظ الخارطة ، ان ينظموا نسخ الخرائط المساحية .

### المادة ( ٩٠ ) (٢)

ويمكن اطلاق العموم على صحيفة العقار الذي يطلبه  
ذوو العلاقة كتابة ، بشرط ان يدفعوا خرج الكشف ، وان  
يكون هذا الاطلاع بحضور أمين السجل - رئيس المكتب أو

(١) معدلة بالقرار ٤٥-ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

(٢) معدلة بالقرار ٣٦٠ تاريخ ١٣-١٢-١٩٣٩ .

احد موظفيه . على انه لا يسمح لهم بنسخ أي قيد كان أو  
بأخذ اية خلاصة كانت عنه .

وتسري أيضا الاحكام الانفة الذكر ، على خرائط المساحة  
التي يجب اطلاع ذوي المصلحة عليها بحضور احد موظفي  
المساحة .

#### المادة ( ٩١ ) (١)

كل مراجعة لسجل الملكية أو للخارطة المساحية ، يجب  
أن يجري بدون نقل هذه الوثائق في مركز المكتب المعاون أو  
المكتب العقاري . اما اعطاء التعليمات التي تطلبها الادارات  
العامة العاملة للمنفعة العمومية ، فيعفى من دفع الرسوم .

لا يجوز في أي حال من الاحوال ، للمحاكم أن تطلب وتأمّر  
بأن يبرز في الجلسة ، سجل الملكية أو الخرائط المساحية  
أو السجل اليومي . وفيما عدا ادعاء التزوير ، لا يجوز لها  
أيضا ، أن تطلب وتأمّر بأن تبرز في الجلسة الوثائق الثبوتية  
التي استخدمت أساسا للقيد . على أنه يمكنها بناء على طلب  
مقدم لامين السجل العقاري ، الحصول على الوثائق المذكورة  
في المادة ٨٧ من القرار رقم ١٨٨ المذكورة أعلاه .

ان هذه الوثائق يجب ان ترفق بجدول الرسوم القانونية  
ورسوم النسخ، وأن يرسلها أمين السجل العقاري الى المحكمة  
التي طلبتها لتجري تصفيتها مع المصاريف على عاتق الفريق  
الذي يخسر الدعوى .

---

(١) معدلة بالقرار ١٥٩-ل.ر تاريخ ١١-٧-١٩٢٥ والقرار ٤٥-ل.ر تاريخ

## الفصل السادس

### اعطاء صورة عن القيود ، وشهادات القيود الموقته

#### المادة ( ٩٢ )

إذا فقدت صورة الصحيفة أو الشهادة المعطاة بخصوص قيد ما ، فعلى صاحبها أن يحضر لدى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري بذاته ، مستصحباً الشهود الذين لهم علم بسبب تلف أو فقدان النسخة الاصلية، ويؤخذ تقريره بصورة محضر تذكر فيه جميع المعلومات التي تدل على هويته والتي تتعلق بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار ، ويختتم المحضر بتوقيعه من امضاءات الشهود والحاضرين واميين السجل - رئيس المكتب العقاري ، ثم ينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية ، وفي ثلاث جرائد أخرى من الجرائد المحلية . فاذا مضت مدة خمسة عشر يوماً ولم يظهر خلالها معترض ، فلأمين السجل ، اذا اقتنع بصحة تصريحات المستدعي ، أن يعطيه نسخة ثانية طبق الاصل عن الصحيفة ، بشرط أن تذكر فيها الظروف التي أعطيت فيها .

#### المادة ( ٩٣ ) (١)

يشار في سجل الملكية الى النسخ الثانية عن الصحائف العينية المنظمة وفقاً لاحكام المادة السابقة والمسلمة الى أصحابها ، مع بيان الاسباب الداعية الى تنظيمها .  
ويكون لهذه النسخ الثانية قيمة النسخة الاصلية ، وتستعمل لنفس الغاية .

(١) معدلة بالقرار ٣٦٠ ل.ر تاريخ ١٣-١٢-١٩٢٩ .



## المادة ( ٩٤ )

إذا وقع اعتراض على اعطاء النسخة ، او اذا رأى أمين السجل انه لا تجب تلبية الطلب المتقدم اليه، فيحق للمستدعي أن يستأنف الطلب الى المحكمة البدائية في المحل ، وهي تفصل في الامر وفقاً لاحكام قانون أصول المحاكمات الحقوقية .

## الفصل السابع

في مسؤولية أمين السجل ، ورئيس المكتب المعاون

## المادة ( ٩٥ )

يكون أمين السجل مسؤولاً شخصياً عن الاضرار الناشئة عما يلي :

١ - عن اهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين في السجل ، اذا طلب ذلك بصورة قانونية .

٢ - اذا أهمل تدوين قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين موجود في السجل العقاري على النسخة أو الخلاصة التي يعطيها موقعة منه .

٣ - عن عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقيين في السجل العقاري .

ان رئيس المكتب المعاون مسؤول شخصياً عن الاضرار الناشئة عما يلي :

١ - عن كل خطأ أو اهمال في دفتر اليومية .

٢ - عن كل اهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها .

٣ - عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم وعائدات  
الاقواف .

٤ - عن تأخير ارسال المحاضر والوثائق المقدمة اليه .

هذا مع الاحتفاظ بأحكام القوانين المرعية بشأن  
مسؤولية الموظفين العموميين . وفي جميع الاحوال المتقدمة ،  
تكون الحكومة مسؤولة حقوقيا عند عدم مقدرته على الدفع .

### المادة ( ٩٦ )

لا يحق لرئيس المكتب المعاون أن يرفض القيام بواجبات  
وظيفته عندما يطلب منه ذلك ، الا في الاحوال المنصوص عليها  
صراحة في القانون ، ولا يمكنه تأخير انجاز المعاملات المطلوبة  
أو تأخير ارسال الطلبات التي يستلمها أمين السجل - رئيس  
المكتب العقاري .

ولأمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، وحده الحق  
برفض التسجيل . واذا رفض هذا الموظف التسجيل ، فعليه  
أن يعيد الى المكتب المعاون الاوراق والوثائق المودعة لديه ،  
مرفقة بتصريح خطي مبينة فيه أسباب الرفض .

## الباب الثالث

### احكام جزائية واجرائية

#### الفصل الاول

#### العقوبات

#### المادة ( ٩٧ )

يعاقب بمادة التزوير ، وفقا لاحكام قانون الجزاء  
( قانون العقوبات ) ، كل من يرتكب عملا من الاعمال الاتية :

١ - كل من يفعل عمدا لاجل تأمين منفعة غير مشروعة  
لشخص ما ، تقليد أو تزوير أو تحريف سندات التمليك  
والوثائق والشهادات المعطاة من أمين السجل - رئيس المكتب  
العقاري ، وفقا لاحكام هذا القرار ، وكل من يستعمل الوثائق  
المزورة والمقلدة والمحرقة .

٢ - كل من ارتكب التزوير في الوثائق المقدمة لاجل  
التسجيل أو لاجل الترقين ، سواء أكان ذلك بتقليد أو تحريف  
الكتابة أو الامضاء ، أم باستبدال الاشخاص ، أو بتحريف  
ما تتضمنه الاتفاقات والاحكام والابراءات ، أم بادخالها بعد  
حين في الوثائق المذكورة ، أم باضافة أو تحريف شروط  
وتصريحات أو وقائع من شأن هذه الوثائق ضبطها أو استثباتها.

## الفصل الثاني

### أحكام إجرائية

#### المادة ( ٩٨ ) (١)

تحسب المهل المنصوص عليها في هذا القرار وفقا للقواعد المعينة في قانون أصول المحاكمات الحقوقية .

في جميع الاحوال التي استعملت فيها لفظة «غير منقول» في نص أحكام القرار عدد ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ غير المنوه عنها في هذا القرار ، تبديل هذه اللفظة حسب ما يقتضي الحال بالالفاظ التالية : ( ان العقارات ، أو الاموال غير المنقولة أو الحقوق ) .

#### المادة ( ٩٩ )

تبقى تعرفرة الخرج والرسوم موقتا كما هي معينة في القوانين المرعية .

#### المادة ( ١٠٠ )

تحدد التفرعات والايضاحات العائدة لتنفيذ أحكام هذا القرار بموجب قرار يصدر فيما بعد .

#### المادة ( ١٠١ )

تطبق أحكام هذا القرار في جميع المناطق التي اجريت فيها عمليات التحديد والتحرير وفقا لاحكام قرار تحديد وتحرير الاملاك الثابتة .

---

(١) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ٢٠-٤-١٩٣٢ .

ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذا ،  
لا يبقى من مفعول للقوانين والارادات السنية ، والانظمة ،  
والقرارات العامة او المحلية والقرار رقم ١٧٦٩ الصادر في  
٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٨ وكذلك جميع الاحكام المتعلقة  
باصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والارادات ،  
والانظمة والقرارات، في المسائل التي هي موضوع هذا القرار.

**المادة السابعة والعشرين من القرار ٤٥ (تاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢)**

أمين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار .

