

قانون السجل العقاري

الصادر بالقرار رقم 188/1926 وتعديلاته

المادة ١

إن السجل العقاري: هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به .

يتألف هذا السجل: من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصورة بواسطة الطيارات، ورسوم المسح، والأوراق المثبتة .)

المادة ٢

يمسك السجل العقاري لكل منطقة عقارية .

المادة ٣

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

المادة ٤

إن السجل العقاري يفتح، حكماً، أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية، فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري .

المادة ٥

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 ١٩٣٦ .

يعطى بالتسجيل نسخة مضبوطة تامة عن الصحيفة العقارية إلى أصحاب الملك أو الشركاء في العقار المسجل، ونسخة عن الصحيفة التكميلية إلى أصحاب الحقوق المختلفة المذكورة في المادة 23 من القرار رقم ١٨٩ الصادر في ١٥ آذار ١٩٣٦ 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 ١ 1934.

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

المادة ٦

الأملاك العمومية لا تسجل إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها. وبالعكس، فكل عقار مسجل، يحذف قيده من السجل إذا دخل ضمن الأملاك العمومية .

المادة ٧

تعين أصول السجل العقاري وأقسام الصحيفة، بموجب أحكام نظامية .

المادة ٨

مع الاحتفاظ بأحكام المواد المذكورة أدناه، يكون لشروحات السجل العقاري قوة إثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين .

تكون الخارطة المساحية موثقاً بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقاً لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً مستقيماً الزوايا، وتكون هذه الحدود، عدا ذلك، ظاهرة بوضع إشارات لها على سطح الأرض. وإذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الأرض، فيفترض أن الحدود الأولى هي الصحيحة .

تعتبر خارطة المساحة، علاوة على ذلك، مرجعاً صحيحاً فيما تبينه، عندما يكون الفرق بين المساحة المبينة فيه وبين النتيجة يعطياها قياسها على الأصول المتبعة في وضع خارطة المساحة، معادلاً أو أقل

من الفرق المسموح به الآتي :

- 50/1 من المساحة في الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٥٠ آر .
- 75/1 من المساحة في الأراضي التي تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٥٠٠ آر .
- 100/1 من المساحة في الأراضي التي تتراوح مساحتها بين ٥ و ١٠ هكتار .
- 200/1 من المساحة في الأراضي التي تزيد مساحتها عن ١٠ هكتار .

وبشذ عن ذلك حالة الأراضي الطويلة الشكل، فيكون مخطط المساحة مرجعاً صحيحاً أيضاً فيما يبينه، عندما يكون الفرق بين المساحة المبينة فيه، وبين النتيجة التي يعطيها قياسها على الأصول المتبعة في وضع خارطة المساحة، معادلاً أو أقل من :

يرجى الرجوع إلى الدساتير الرياضية في المراجع المذكورة .

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

إن الأحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في الخارطة المساحية، لا تطبق على الخارطة الفوتوغرافية أو خارطة القياس. غير أنه يوثق بهذه الخارطة الأخيرة، فيما يتعلق بمقدار المساحة، ضمن حدود الفروقات المسموح بها المعينة في أنظمة دائرة المساحة الفنية المصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية .

المادة ٩

إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب، حتماً، أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد .

يجب أيضاً، حتماً أن تقيد في صحيفة العقار الأساسية، جميع التحويرات التي تحدث في الحدود، وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على أثر بناء أو على أثر تقويم الطرقات ومجاري المياه والأقنية والخطوط الحديدية، حتى يمكن الاعتراض بها تجاه الغير. ويجب أيضاً، قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على أثر تشييد بنايات جديدة، أو على أثر تغيير في البنايات الموجودة أو على أثر ضبط للحدود .

على المالكين والإدارات العمومية ذات الشأن أن تبلغ، لهذه الغاية، أمين السجل العقاري جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات .

المادة ١٠

كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببدل، وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية: كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني، أو نقل ذلك الحق، أو إعلانه، أو تعديله أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك .

وكذلك الأحكام التي يعلن بها الإفلاس، والأحكام التي يعلن بها افتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في أموال المفلسين .

المادة ١١

الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني، أو نقله، أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله، لا تكون نافذة، حتى بين العاقلين، إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها. ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المدعاة، فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم .

تطبق هذه الأحكام خاصة على الصكوك، والاتفاقات العقارية، والوقيات وحجج تجزئة حقوق الأوقاف التي تنظم أو تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية .

المادة ١٢

إن عقود الضمان والإيجار، وكل مخالصة أو تسوية بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة، يمكن قيدها في السجل العقاري .

المادة ١٣

كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب. فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦، والمادة ١٧ من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية .

غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه .

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

المادة ١٤

يعتبر التسجيل مغاير للأصول إذا أجري بدون حق . وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية .

المادة ١٥

لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيع حدث دون سبب مشروع، أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويره. لا يمكن إجراء أي إلغاء أو تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي، إلا إذا رضي بذلك، كتابة ذوو العلاقة .

على أنه يصحح حكماً أمين السجل، رسيئ المكتب العقاري، الأغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٩ .

وإذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة، فيطلب أمين السجل العقاري إجراء التصحيح من القاضي. وفي جميع الأحوال، يجب أن تبقى، كما هي، القيود القديمة. فإن التصحيح يجري بواسطة قيد جديد أو إشارة أو قيد مؤقت في تاريخ إحرائه، بدون أن 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 الأحوال، الاعتراض بالإلغاء أو بالتحويل تجاه الأشخاص الآخرين ذوي النية الحسنة. والقرار الذي يعطى بالإلغاء أو التحويل، لا يمكنه أن يقرر إلغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة قانونياً قبل القيد المختلف فيه . وللـفريق المتضرر أن يتذرع في هذه الحال بأحكام المادة ١٤ أعلاه في الفقرة الأخيرة .

المادة ١٦

إن عقود الإيجار التي أعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب أحكام المادة الثانية عشرة، تعارض الحقوق التي تسجل بعدها. أما إذا لم سجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة تتجاوز إيجار ثلاث سنين .

المادة ١٧

لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير. فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق، تعتبر، وحدها، مصدر لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية 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 وفقاً لأحكام القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦، قابلة للتنفيذ. وإذا لم يدون في أثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى كانت في صحيفة العقار الأساسية، أو إذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى يمكن لذوي الشأن في حال الغبن فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن. وكل ذلك إذا لم تطبق، عند الاقتضاء، القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأموريها كما هي معينة في القوانين النافذة .

المادة ١٨

إن حقوق الدولة والبلديات على الأموال غير المنقولة الخاصة بالأموال العامة غير المقيدة في السجل العقاري، ولكن المذكور بهذه الصفة في الخرائط المساحية الموضوعة وفقاً لأحكام المادة ٩ من القرار عدد ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦، لا يمكن وقوع خلاف عليها ولا إقامة أية دعوى كانت بشأنها، بعد انقضاء سنتين من تاريخ إيداع الخرائط المساحية في أمانة السجل العقاري .

المادة ١٩

إن 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 فإن هذه التصريحات، لا تكون لازمة عندما يكون طالب التسجيل مستنداً على القانون أو على حكم مكتسب الدرجة القطعية، أو على صك يحق بموجبه إجراء التسجيل مباشرة، أو يتضمن صراحة تصريح مالك العقار، مع الاحتفاظ بما سيرد في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ الآتية .

المادة ٢١

يجري تسجيل الحقوق العائدة لمحجورين، بناء على طلب أوليائهم وأوصيائهم أو من يقوم مقام هؤلاء من الدوائر المكلفة بموجب القوانين المرعية إدارة أملاك المحجورين والمناظرة عليها وإلا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب إليها المحجور، أو القنصل الذي ينتمي إليه .

المادة ٢٢

إن معاملة تسجيل الحقوق العائدة للمرأة المتزوجة التي تقضي الأحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بمنعها خاصة عن التصرف، تجري بناء على طلب شخص الذي يمثل المرأة بحسب أحكام الأحوال الشخصية .

تسجل الحقوق العائدة لوقف ما بناء على طلب متوليه، وإلا فبناء على طلب إدارة الأوقاف .

المادة ٢٣

يجري تسجيل الأقسام المخرجة من الأملاك العامة بناء على طلب من إدارة أملاك الدولة وبناء على تبليغ القرار الصادر بالإخراج .

أما تسجيل قسم من أقسام الأملاك العامة التي يكتسب عليها شخص ما حقوقاً عينية، فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق، وعلى تبليغ صك إعطاء هذه الحقوق من قبل الإدارة ذات الصلاحية .

يحذف من سجل الملكية العقار أو القسم من العقار الذي أدخل في الأملاك العامة، عن طريق الشراء أو نزع الملكية بسبب طارئ، بناء على طلب من الإدارة صاحبة الشأن، وعلى إبراز صك البيع أو القرار الصادر بنزع الملكية أو محضر الضبط الذي يثبت الأسباب الطارئة .

المادة ٢٤

عند تسجيل حق ما، يجب أن يذكر، عدا عن صاحب ذلك الحق، اسم الشخص المتصرف فيه، وإذا كان وفقاً، فيسجل باسم المستحقين .

المادة ٢٥

كل من يدعي بحق ما في عقار مسجل في السجل العقاري، يمكنه أن يطلب تسجيل قيد موقت لأجل حفظ هذا الحق مؤقتاً .

ويجري الحكم نفسه على من رفض طلبه لكي يتوصل باستكمال الشروط المطلوبة .

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

المادة ٢٦

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

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

وفي جميع الأحوال، يبطل مفعول القيد الموقت، إذا لم يجر التسجيل القطعي بطرف الستة أشهر التي تلي القيد الموقت .

المادة ٢٧

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

المادة ٢٨

يمكن أيضاً ترقيتها باتفاق خطي من ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يرى أمين السجل العقاري أن الحق العيني المسجل قد سقط. وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدماً إجراء تحقيق، وقراراً من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقيته في السجل .

المادة ٢٩

كل قيد موقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار، يجب إبطاله فوراً .

المادة ٣٠

يجب أن 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

يجب أن تكون الخارطة المساحية جاهزة دائماً، مطابقة للصكوك أو الوقائع التي تدعو إلى تحويل ما في الرسوم، بعد قيد هذه الصكوك والوقائع في الصحيفة الأساسية المتعلقة بالعقار. على أنه إذا كان الأمر يتعلق بتصحيح الحدود دون جوهر الحق، فيمكن تحويل الخارطة المساحية بناء على طلب قانوني يوقع عليه جميع ذوي الشأن، ويقدم إلى المكتب العقاري المعاون .

المادة ٣٢

إن تحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة أو تحويلها، يجري بعد أن يبلغ أمين السجل رئيس المكتب العقاري، الدائرة المكلفة حفظ وتحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة، خلاصة الخارطة الموقته التي سبق ووضعتها المهندس المحلف في دائرة المساحة .

المادة ٣٣

كل شرح يحرر في السجل العقاري، يجب أن يكون مؤيداً بالطابع الرسمي للمكتب العقاري وبإمضاء الرئيس الذاتي وإلا فيكون باطلاً .

المادة ٣٤

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

المادة ٣٥

عندما يكون عقار أو حق مختلف، جارياً 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 37

إذا لم تبرز النسخة، وكان الطلب يتعلق بتسجيل حق يقتضي لأجل إحداثه أخذ موافقة صاحب الملك المسجل، فعلى أمين السجل أن يرفض هذا الطلب. أما في سائر الأحوال فإن 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

على أمين السجل العقاري أن يعطي، بناء على طلب المالك أو صاحب أي حق كان مسجلاً بياناً عاماً أو خاصاً بالمشروعات المذكورة في السجل العقاري، ونسخة أو خلاصة عن الوثائق التكميلية .

المادة ٣٩

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

المادة ٤٠

عندما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمة أو لأي سبب آخر يعهد إلي 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 إبقاء الصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته فإذا رأى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري إن إبقاء الصحيفة ممكن، فيحرر الشروح اللازمة فيها .

المادة ٤١

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

وفي هذه الحالة يجب تعديل الخرائط والصحيفة بحسب الاقتضاء .

المادة ٤٢

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

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 يؤمن أمين السجل - رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة، يلغي الصحيفة السابقة بوضع إشارة الإبطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحة من صفحاتها، ويلغي بنفس الطريقة، النسخة، ويحفظها بين أوراق المكتب .

المادة ٤٥

العقود الواجب إعلانها بتسجيلها في السجل العقاري، يمكن إثباتها بتصريح شفاهي أو خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الكائن فيها العقار بصك عادي. وإذا كانت الصكوك جارية في بلاد أجنبية، فيجب أن تكون منشأة بالشكل الرسمي. على أنه يمكن في هذه الحالة أن تكون عقود التأمينات وبيع الوفاء وبيع الربيع، منشأة بموجب صكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الشأن ضمن الأصول والقواعد المنصوص عليها في القوانين المرعية الإجراء .

المادة ٤٦

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

المادة 47

يحظر على كتاب العدل وعلى المحاكم الشرعية أن 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 أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري. وإذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولاً. وعدا عن ذلك، فإن الموظفين الرسميين، مكلفون أن يطلبوا، فوراً، تسجيل كل صك أو اتفاق يستلمونه، إذا كان متعلقاً بحق واجب التسجيل .

وكل مخالفة للأحكام الآتية من قبل الموظفين الرسميين تستلزم العقوبة جزاء نقدي من خمس ليرات سورية إلى عشر عن كل صك أو حكم غير مسجل .

وكذلك على رئيس دائرة الإجراء أن يطلب، حكماً، أن تقيّد في السجل العقاري للمنطقة العقارية، الحقوق المقررة بموجب حكم مطلوب تنفيذه، والقرارات المتعلقة بالاعتراضات التي يقدمها أصحاب الشأن بخصوص عملية ما، و الحجز التي يقررها القاضي، وكذلك نقل الحقوق المباعة بالمزاد العلني على أثر تنفيذ جبري لاسم الزائد الأخير .

المادة ٤٨

على كل مستدع أو معترض يطلب إجراء معاملة باسمه من تسجيل قيد أو تحرير قيود احتياطية في السجل العقاري، أن يختار محل إقامة في منطقة المكتب العقاري، إذا لم يكن محل إقامته الأصلي فيها .

المادة 49

على من يطلب تسجيل حق ما، أن يحضر بذاته أو يرسل وكيلًا عنه إلى المكتب المعاون في منطقة العقار .

وإذا كان التسجيل مستنداً على عقد بين فريقين، فيلزم حضورهما كليهما .

المادة ٥٠

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

المادة ٥١

يقدم طلب التسجيل إلى رئيس المكتب المعاون. وهذا الرئيس يتلقى التصريح كتابة أو شفاهاً من المستدعين فيثبتته في محضر يتضمن ما يلي :

- 1- تعيين العقار المطلوب تسجيله بذكر رقم الصحيفة المسجل فيها ذلك العقار .
- 2- هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .
- 3- نوع الحق المطلوب تسجيله .
- 4- كيفية اكتساب الحق المذكور ومقدار ثمنه .
- 5- ذكر الأحكام 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 الأصلي).

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

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

المادة ٥٢

ينظم محضر العقد نسختين، ويوقعه طالب التسجيل أو الفريقان إذا كان التسجيل متعلقاً بعقد بين فريقين، ويضم إليه سند التملك، وعند الاقتضاء نسخة أصلية أو صورة مصدقة عن كل حجة أو صك أو إعلام، سواء أكان إبرازه اختيارياً أو إجبارياً، بحسب الأحكام القانونية المرعية الإجراء .

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

أما الإعلانات الإجرائية المستند إليها في طلب التسجيل ، فيجب أن تبلغ إلى رئيس المكتب العقاري المعاون بواسطة دائرة الإجراء .

المادة ٥٣

على رئيس المكتب المعاون أن يتولى، على مسؤوليته، أمر التحقيق عن هوية المستدعين وأهليتهم ضمن الأحكام المنصوص عليها في المواد ١٥ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ و ٢٤ و ٢٨ من قانون تنظيم دوائر الكتاب بالعدل في الجمهورية العربية السورية رقم ٥٤ تاريخ ١٩٥٩/٢/٢١ ويجب أن يذكر هذا التحقيق في متن المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود .

المادة ٥٤

إذا كان الطرفان يجهلان أو لا يستطيعان التوقيع، فيجب أن يعترف بصحة مضمون المحضر بحضور رئيس المكتب المعاون، وبحضور شاهدين من الذكور يحسنان التوقيع وحائزين على أهلية التعاقد، ثم يصادق رئيس المكتب على أنه قد جرى الاعتراف بصحة مضمون المحضر، ويوقعه بإمضائه مع الشهود. وإذا كانت أسماء الطرفين أو محل إقامتهما غير معروفة لدى رئيس المكتب المعاون الذي جرى أمامه الاعتراف بصحة مضمون المحضر، فيجب أن يعرف عنهما شاهدان معروفان لديه وحائزان الشروط الآتية الذكر. وفي جميع الأحوال يجب على رئيس المكتب المعاون أن يصدق في ذيل التصريح أن الشاهدين معروفان لديه شخصياً .

المادة ٥٥

رغمًا عن أحكام المادة ٤٩ السابقة يستطيع الطرفان أن يطلبوا التسجيل في السجل العقاري دون أن يحضرا إلى المكتب المعاون، أو أن يرسلوا وكلاء عنهما وذلك إذا عملا بمقتضى الأحكام الآتية في المواد التالية .

المادة ٥٦

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

- 1- رقم الصحيفة المقيد فيها العقار الذي يتناوله التسجيل .
- 2- هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .
- 3- نوع الحق المطلوب تسجيله .
- 4- بيان كيفية اكتساب هذا الحق ومقدار ثمنه .
- 5- عند الاقتضاء ذكر الأحكام الخاصة: مقدار القرض، مقدار الفائدة والعمولة، ونوع العملة المشروط الدفع بها وكيفية الدفع قبل الاستحقاق، وشروط الفسخ والقصر الجاري على حق التصرف بالعقار والشروط مع الحق الأصلي. وعلاوة على ذلك، يذكر اسم وهوية من يسجل الحق باسمه .

المادة ٥٧

يقدم الطلب في نسختين، ويكون خاضعاً لرسوم الطوابع، ويوقع من طالب التسجيل ويجب التصديق رسمياً على التوقيع، ويضم إليه، عند الاقتضاء الأصل أو صورة حرفية عن الصكوك أو الحجج أو الإعلامات المستند إليها في الطلب .

وإذا كان الطلب مبنياً على اتفاق، فيجب أن يكون موقعاً من الفريقين المتعاقدين، وأن يضم إليه سند التملك. أما الإعلامات الإجرائية المستند إليها الطلب، فيجب أن تبلغ بوساطة دائرة الإجراء .

المادة ٥٨

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

المادة ٥٩

إذا كان الطرفان يجهلان التوقيع، فيجب أن يعترف بصحة مضمون الوثيقة لدى إحدى السلطات الآتية :

- 1- كتاب العدل .
- 2- رؤساء المحاكم، أو قضاة الصلح .
- 3- القناصل، فيما يتعلق بالأجانب .

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الصك بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الأهلية القانونية وتصدق السلطات الأنفة الذكر على أنه جرى الاعتراف بصحة مضمون الصك وتوقيعه مع الشهود. وإذا كانت أسماء الشهود وأحوالهم الشخصية ومحل إقامتهم غير معروفة، أو إذا كان الشهود غير معروفين شخصياً لدى الكاتب بالعدل أو لدى رئيس المحكمة أو السلطة التي صدقت على الإمضاء، وجرى الاعتراف أمامها، فيجب أن يعرف عنهم معرفان معروفان لديها وحائزان نفس الصفات المنصوص عليها آنفاً .

المادة ٦٠

تعتبر هوية الطرفين في حكم محقق أيضاً، عندما يكون الصك محرراً في البلاد الأجنبية وذلك إذا كانت الإمضاءات الموقعة بذيل الصكوك المقدمة مصدقة ومحرراً 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 إحدى الدوائر الرسمية موقعة ومصدقة بالختم أو بالطابع الرسمي لتلك الدائرة. والدوائر الرسمية المقصودة بهذا القرار، هي: الحكومة، والألوية، والأقضية، والبلديات، المؤسسات العمومية .

المادة ٦٢

إذا كانت إحدى المعاملات المنصوص عليها في المواد ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٥٢ و ٥٣ والمواد ٥٦ و ٥٧ و ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من هذا القانون غير تامة، فعلى رئيس المكتب المعاون أن يكلف المستدعين إثبات هويتهم وأهليتهم للتعاقد لدى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، وفقاً لأحكام هذا القانون .

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

المادة ٦٣

على رئيس المكتب المعاون أن يمسك دفترًا يوميًا يحرر فيه، تحت رقم متسلسل، المعاملات التي تقدم له، والأوراق التي يستلمها، ويحرر تاريخ ورقم التسجيل في دفتر اليومية، وفي ورقة الضبط ويعطي المستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب، ويجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجل اليومي. ويعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل اليومي .

المادة ٦٤

يتمسك السجل اليومي نسخة واحدة. وعندما يختم هذا السجل يصير وقفة من رئيس المكتب العقاري المعاون، وإيداعه، خلال أربع وعشرين ساعة، أمين سجل المنطقة لحفظه في مستودع الأمانة العقارية .

المادة ٦٥

إذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد، فتعين درجة الأولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور، اعتباراً من ساعة إيداع الاستدعاء .

أما إذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد، وصادف إيداعها في المكتب بوقت واحد، فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاخمة .

المادة ٦٦

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

المادة ٦٧

على رئيس المكتب المعاون أيضاً، أن يصفى مقدار المقاطعة والمؤجلة العائدة للأوقاف وينظم بمجموعها إرسالية خاصة بثلاث نسخ أيضاً على الوجه المبين آنفاً .

المادة ٦٨

تسلم نسخة من الإرساليات المنوه عنها، أو ترسل ضمن ظرف مضمون، إلى المستدعي المكلف إثبات تأدية المبلغ، بإبراز الوصول التي يعطيه إياها أمين صندوق الحكومة أو أمين صندوق إدارة الأوقاف .

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

المادة ٦٩

على رئيس المكتب المعاون أن يرسل، بظرف الأربع والعشرين ساعة التي تلي إبراز الوصول المنوه عنها في المادة السابقة، نسخة عن ورقة الضبط مع الأوراق المثبتة، ووصولات الرسوم أو وصولات عائدات الأوقاف المنوه عنها، إلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري الذي أعطى وصلاً باستلامها .

المادة ٧٠

تحفظ في دائرة المكتب المعاون نسخة عن كل إرسالية من إرساليات الرسوم المتوجبة، أو عائدات

الأوقاف، والوصل المعطى من أمين السجل .

المادة ٧١

على رئيس المكتب المعاون أن يدون في السجل اليومي تاريخ إرسال المحضر والأوراق المقدمة معه إلى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

المادة ٧٢

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري أن يحقق بنفسه، وعلى مسؤوليته، عما إذا كانت المعاملات المنصوص عليها في هذا القرار، قد أنجزت 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 يثبت من أن المعاملة الواقعة بشأنها الطلب ليست مياينة لمنطوق قيود السجل العقاري، ولا لأحكام هذا القانون، وأن الأوراق المقدمة تجيز إجراء التسجيل .

المادة ٧٤

إذا رأى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري أنه يوجد مانع يحول دون إجراء التسجيل فله أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة لإزالة المانع، أو يرفض المعاملة. ففي الحالة الأولى: يرد الطلب بمضي المهلة المعينة، إذا لم يتمكن المستدعي من إثبات إزالة المانع في ظرف المهلة المذكورة .

المادة ٧٥

إذا تقدم طلب ثان أثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الأول لأجل إزالة المانع، فلأمين السجل رئيس المكتب العقاري، أن يحضر فوراً، قيوداً احتياطية مؤقتة باسم المستدعي الأول المذكور. وإذا رفض طلبه فيما بعد، يصير إبطال هذه القيود الاحتياطية فوراً أيضاً .

المادة ٧٦

إذا وردت عدة طلبات معاً، وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر، فعلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، أن يعرف المستدعين عن ذلك، ويحدد لهم مهلة لإزالة المانع، فإذا لم يمكن إزالته ضمن المدة المحددة ترفض الطلبات بجملتها .

المادة ٧٧

إن أحكام المواد من ٤٨ إلى ٦١ العائدة للتسجيل، مرعية أيضاً في معاملات ترقيين القيود فضلاً عن ذلك، يجب أن تذكر المواد الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون، وهي :

- ١- رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد إليه الترقيين .
- ٢- تعيين الشرح أو القيد الاحتياطي المطلوب ترقيته .
- ٣- بيان سبب الترقيين ونوع الصك أو الوثيقة التي تؤيد هذا السبب .

المادة ٧٨

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، أن يحقق على مسؤوليته، من أن الأوراق المقدمة تجيز الترقيين دون مخالفة لبيانات قيود السجل العقاري، ولا لأحكام هذا القانون .

المادة ٧٩

يحرر الشرح على الترقيين في صحيفة العقار، ويؤرخ هذا الشرح ويوقع عليه أمين - رئيس المكتب العقاري بإمضائه وبالختم الرسمي، ويذكر السبب الذي أجاز الترقيين، وإلا فإن معاملة الترقيين تعد لاغية .

المادة ٨٠

إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيين، فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل .

تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة، بناء على الوثائق المقدمة لها، فيما إذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل العقاري طلب القيد من أجلها، هي مستندة إلى الأحكام القانونية والنظامية النافذة. والمحكمة تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني، وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء القيد في المكان المناسب له، وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي. إن قرار المحكمة هو مبرم .

إذا رجعت المحكمة في قرار الرد، فيجب على أمين السجل أن يجري في الصحيفة الأساسية قيداً مؤقتاً للحق المطلوب تسجيله .

المادة ٨١

كل اعتراض على إنجاز معاملة عقارية يجب أن يجرى عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ، بواسطة الإجراء إلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، الذي يسجله في صحيفة العقار .

واعتباراً من هذا التبليغ، لا يمكن إجراء تسجيل جديد بشأن العقار .

ويرقن أمين السجل، حكماً، هذا الاعتراض، إذا لم تقم دعوى، وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام .

المادة ٨٢

كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه، يجب تبليغه إلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري من قبل دائرة الإجراء، بواسطة رئيس المكتب المعاون .

واعتباراً من التبليغ، لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز، أو في أثناء معاملة التنفيذ .

وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى، الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى .

ويجري التبليغ بمهمة الفريق صاحب الشأن .

ويكون الأمر كذلك اعتباراً من تبليغ القرار القاضي ببيع عقار بالمزاد العلني، وفقاً للمادة ١٦٣ من القرار ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ ٢٠ سنة ١٩٣٠ .

المادة 83

حينما يطلب تسجيل حق متفق عليه بين فريقين بعد وفاة صاحب الحق، فيمكن تسجيله إما بإبراز وثيقة تجيز إجراء التسجيل فوراً، وإما بإبراز طلب موقع من إمضاء صاحب الحق، بشرط أن يكون إمضاء صاحب الحق مصدقاً رسمياً .

المادة ٨٤

إذا كان القيد المطلوب تسجيله يتعلق بعقد تأمينات أو بيع وفاء أو بيع ريع، فيمكن إجراؤه بمجرد توقيع مكتسب الحق على سند عادي، بشرط أن يكون التوقيع مصدقاً عليه رسمياً وفقاً لأحكام المواد ٥٧ و ٥٨ و ٥٩ من هذا القرار .

المادة ٨٥

لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناشئة عن إرث بأسماء مسجلها، إلا إذا أبرز المستندون، علاوة عن ثبوت وفاة مورثهم إذا كان الإرث بدون وصية، شهادات تثبت هوية كل منهم وحقه بالإرث .

تثبت حقوق إرث الورثة الشرعيين أو الطبيعيين، بإبراز حجة الوراثة، إذا كانت هذه الحقوق من نوع الملك، أو تثبت بقرار من حاكم الصلح، إذا كانت حقوقاً أميرية .

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

المادة ٨٦

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

المادة ٨٧

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

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

صورة عن الصحيفة العقارية وعن المشروعات التي تتضمنها، أو المشروعات التي يطلبها صاحب العلاقة

باستدعائه شهادة نفي وجود قيد في السجل العقاري .

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

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

المادة ٨٨

إذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع، فإن الطلبات العائدة لطلب إحدى الوثائق المنوه عنها، تنظم وتوقع بإذنهم من قبل أمين السجل .

المادة ٨٩

يمكن لأمين السجل أن يعطي، بناءً على طلب قانوني، جميع المعلومات العائدة للعقارات أو الحقوق المتعلقة بها، وذلك بصفة معلومات بسيطة .

يمكنه أيضاً أن يعطي لأي شخص كان بياناً عاماً أو خاصاً بالتعليمات المقيدة في صحيفة العقار الأساسية، وشهادة بعدم وجود قيد، ونسخة عن الخارطة المساحية، أو جدولاً بالعقارات التي يملكها أحد الملاكين في المناطق المعينة له في الطلب .

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

المادة ٩٠

ويمكن اطلاع العموم على صحيفة العقار الذي يطلبه ذوو العلاقة كتابة، بشرط أن يدفعوا خرج الكشف، وأن يكون هذا الاطلاع بحضور أمين السجل - رئيس المكتب أو أحد موظفيه. على أنه لا يسمح لهم بنسخ أي قيد كان أو بأخذ أية خلاصة كانت عنه .

وتسري أيضاً الأحكام الآتية الذكر، على خرائط المساحة التي يجب اطلاع ذوي المصلحة عليها بحضور أحد موظفي المساحة .

المادة ٩١

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

لا يجوز في أي حال من الأحوال، للمحاكم أن تطلب وتأمّر بأن يبرز في الجلسة، سجل الملكية أو الخرائط المساحية أو السجل اليومي. وفيما عدا ادعاء التزوير، لا يجوز لها أيضاً، أن تطلب وتأمّر بأن تبرز في الجلسة الوثائق الثبوتية التي استخدمت أساساً للقيد. على أنه يمكنه بناءً على طلب مقدم لأمين السجل العقاري، الحصول على الوثائق المذكورة في المادة ٨٧ من القرار رقم ١٨٨ المذكورة أعلاه .

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

المادة ٩٢

إذا فقد 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 الأصلية، ويؤخذ تقريره بصورة محضر تذكر فيه جميع المعلومات التي تدل على هويته والتي تتعلق بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار، ويختم المحضر بتوقيعه من إمضاءات الشهود والحاضرين وأمين السجل - رئيس المكتب العقاري، ثم ينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية، وفي ثلاث جرائد أخرى من الجرائد المحلية. فإذا مضت مدة خمسة عشر يوماً ولم يظهر خلالها معترض، فلأمين السجل، إذا اقتنع بصحة تصريحات المستدعي، أن يعطيه نسخة ثانية طبق الأصل عن الصحيفة، بشرط أن تذكر فيها الظروف التي أعطيت فيها .

المادة ٩٣

يشار في سجل الملكية إلى النسخ الثانية عن الصحائف العينية المنظمة وفقاً لأحكام المادة السابقة والمسلمة إلى أصحابها، مع بيان الأسباب الداعية إلى تنظيمها .

ويكون لهذه المسخ الثانية قيمة النسخة الأصلية، وتستعمل لنفس الغاية .

المادة ٩٤

إذا وقع اعتراض علي إعطاء النسخة، أو إذا رأى أمين السجل أنه لا تجب تلبية الطلب المتقدم إليه، فيحق للمستدعي أن يستأنف الطلب إلى المحكمة البدائية في المحل، وهي تفصل في الأمر وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات الحقوقية .

المادة ٩٥

يكون أمين السجل مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي :

- 1- عن إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين في السجل، إذا طلب ذلك بصورة قانونية .
- 2- إذا أهمل تدوين قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين موجود في السجل العقاري على النسخة أو الخلاصة التي يعطيها موقعة منه .
- 3- عن عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقيين في السجل العقاري .

إن رئيس المكتب المعاون مسؤول شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي :

- 1- عن كل خطأ أو إهمال في دفتر اليومية .
 - 2- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها .
 - 3- عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم وعائدات الأوقاف .
 - 4- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه .
- هذا مع الاحتفاظ بأحكام القوانين المرعية بشأن مسؤولية الموظفين العموميين. وفي جميع الأحوال المتقدمة، تكون الحكومة مسؤولة حقوقيًا عند عدم مقدرة على الدفع .

المادة ٩٦

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

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

المادة ٩٧

يعاقب بمادة التزوير، وفقاً لأحكام قانون الجزاء) قانون العقوبات)، كل من يرتكب عملاً من الأعمال الآتية :

- 1- كل من يفعل عمداً لأجل تأمين منفعة غير مشروعة لشخص ما، تقليد أو تزوير أو تحريف سندات التملك والوثائق والشهادات المعطاة من أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، وفقاً لأحكام هذا القرار، وكل من يستعمل الوثائق المزورة والمقلدة والمحرفة .
- 2- كل من ارتكب التزوير في الوثائق المقدمة لأجل التسجيل أو لأجل الترقيين، سواء أكان ذلك بتقليد أو تحريف الكتابة أو الإمضاء، أم باستبدال الأشخاص، أو بتحريف ما تتضمنه الاتفاقات والأحكام والإبراءات، أم بإدخالها بعد حين في الوثائق المذكورة، أم بإضافة أو تحريف شروط وتصريحات أو وقائع من شأن هذه الوثائق ضبطها أو استنباتها .

المادة ٩٨

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

في جميع الأحوال التي استعملت بها لفظة ((غير منقول)) (في نص أحكام القرار عدد ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ١٩٣٦ غير المنوه عنها في هذا القرار، تبدل هذه اللفظة حسب ما يقتضي الحال بالألفاظ التالية: (إن العقارات، أو الأموال غير المنقولة أو الحقوق .)

المادة ٩٩

تبقى تعرفه الخرج والرسوم مؤقتاً كما هي معينة في القوانين المرعية .

المادة ١٠٠
تحدد التفرعات والإيضاحات العائدة لتنفيذ أحكام هذا القرار بموجب قرار يصدر فيما بعد .

المادة ١٠١
تطبق أحكام هذا القرار في جميع المناطق التي أجريت فيها عمليات التحديد والتحرير وفقاً لأحكام قرار تحديد وتحرير الأملاك الثابتة .

ابتداءً من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً، لا يبقى من مفعول للقوانين والإرادات السننية، والأنظمة، والقرارات العامة أو المحلية والقرار رقم 1769 الصادر في ٣٠ ك ٢ سنة ١٩٣٨ وكذلك جميع الأحكام المتعلقة بأصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والإرادات، والأنظمة والقرارات، في المسائل التي هي موضوع هذا القرار .

المادة السابعة والعشرين من القرار ٤٥ (تاريخ 20/4/1932)

أمين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار.

