

## 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 المترتبة 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 يفتح ، حكما ، أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية ، فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري .

---

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

#### المادة ( ٥ ) ( ١ )

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 او 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 شروعات تطبيق القرار رقم ١٨٨ بانشاء 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 ١٩٣٤ .

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

#### المادة ( ٦ )

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

#### المادة ( ٧ )

تعين اصول السجل العقاري وأقسام الصحيفة ، بموجب أحكام نظامية .

( ١ ) معدلة بالقرار ٤٥ ل.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ والقرار ١٥٩/ل.ر تاريخ ١٩٣٥/٧/١١

**الفصل الثاني**  
**في العينية ومفعولها**  
**القسم الاول**  
**الحقوق العينية المقاربية وتسجيلها وحفظها**

**المادة ( ٨ )**

مع الاحتفاظ بأحكام المواد المذكورة أدناه ، يكون لشروحات السجل العقاري قوة  
اثباتية ، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقا بها تجاه الاشخاص الآخرين .

تكون الخارطة المساحية موثوقا بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقا لانعكاس  
العقارات وحدودها انعكاسا مستقيما الزوايا ، وتكون هذه الحدود ، عدا ذلك ، ظاهرة  
بوضع اشارات لها على سطح الارض . واذا وقع تناقض بين الحدود المينة في الخارطة  
المساحية والحدود الظاهرة على سطح الارض ، فيفترض ان الحدود الاولى هي الصحيحة .

تعتبر خارطة المساحة ، علاوة على ذلك ، مرجعا صحيحا فيما يبينه ، عندما يكون  
الفرق بين المساحة المينة فيه وبين النتيجة التي يعطيها قياسها على الاصول المتبعة في وضع  
خارطة المساحة ، معادلا أو أقل من الفرق المسموح به الآتي :

١  
من المساحة في الاراضي التي تقل مساحتها عن ٢٥٠ آر .  
٥.٠١

١  
من المساحة في الاراضي التي تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٥٠٠ آر .  
٧.٥

١  
من المساحة في الاراضي التي تتراوح مساحتها بين ٥ و ١٠ هكتار .  
١٠.٠

١  
من المساحة في الاراضي التي تزيد مساحتها عن ١٠ هكتار .  
٢٠.٠

ويشذ عن ذلك حالة الاراضي الطويلة الشكل ، فيكون مخطط المساحة مرجعا صحيحا  
أيضا فيما يبينه ، عندما يكون الفرق بين المساحة المينة فيه ، وبين النتيجة التي يعطيها قياسها  
على الاصول المتبعة في وضع خارطة المساحة ، معادلا أو أقل من :

$$\frac{\Delta \leq \Gamma}{\Gamma} \quad \Delta \Gamma = \sqrt{0,0002} \text{ م } \Gamma \text{ وذلك عندما يكون } \frac{\Delta}{\Gamma}$$

أو :  $\Gamma = \frac{1}{50}$  من المساحة التي حدها الاعظم = ٢,٥ هكتار .

$\frac{1}{70}$  من المساحة التي بين ٢,٥ و ٥ هكتار .

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

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

$$\frac{\sqrt{0,0002} \text{ م } \Gamma}{\Gamma} \geq \text{وع}$$

$$\frac{\text{الحد الاعظم للمساحة}}{\Gamma} \geq \text{ويكون } \Gamma$$

وفي هذه الدساتير الرياضية يرمز :

المقدار  $\sqrt{0,0002} \text{ م } \Gamma$  الى الخطأ في رسم قطع الاراضي الطويلة الشكل على الخارطة  
( أي الخطأ الخطي ) ،

والحرف  $\Gamma$  الى مقياس الخارطة ،

والحرف  $\Gamma$  الى الفرق المسموح بوجوده أو حد التسامح .

والحرف  $\Gamma$  الى مساحة قطعة الارض ،

والحرف  $\Gamma$  الى عرض قطعة الارض .

والحرف  $\Gamma$  الى طول قطعة الارض .

$$RT \geq \frac{P \Delta}{P} \text{ ان الشذوذ المذكور أعلاه لا يجري تطبيقه عندما يكون } \frac{P \Delta}{P}$$

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

#### المادة ( ٩ ) (١)

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

يجب أيضا ، حتما أن تقيد في صحيفة العقار الاساسية ، جميع التحويرات التي تحدث  
في الحدود ، وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على أثر بناء أو على أثر تقويم الطرقات  
ومجري المياه والافنية والخطوط الحديدية ، حتى يمكن الاعتراض بها تجاه الغير . ويجب  
أيضا ، 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 والادارات العمومية ذات الشأن ان تبلغ ، لهذه الغاية ، أمين السجل العقاري  
جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات .

#### القسم الثاني

#### القيود والقيود المؤقتة

#### المادة ( ١٠ ) (٢)

كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجانا أو ببدل ، وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية

---

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

( ٢ ) كذلك .

وبصورة عمومية : كل فعل يرمي الى احداث حق عيني ، أو نقل ذلك الحق ، أو اعلانه ، أو تعديله أو ابطاله يجب أن 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 أموال المفلسين •

#### المادة ( ١١ )

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

تطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك ، والاتفاقات العقارية ، والوقيعات وحجج تجزئة حقوق الاوقاف التي تنظم أو تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية •

#### المادة ( ١٢ )

ان عقود الضمان والايجار ، وكل مخالصة أو تسوية بحق مبلغ معادل لاكثر من أجرة 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 نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقا لاحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادرة في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦ ، والمادة ١٧ من هذا القرار ، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه ، ولا يمكن أن تقرر الاحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، الغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية •

غير انه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود ، الاشخاص الآخرون الذين عرفوا ، قبل اكتساب الحق ، وجود عيوب أو أسباب داعية لالغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه •

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

---

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

#### المادة ( ١٤ )

يعتبر التسجيل مغايرا للاصول اذا أجري بدون حق • وكل من يتضرر من معاملة التسجيل ، يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيء النية •

#### المادة ( ١٥ )

لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين 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 رضى بذلك ، كتابة ، ذوو العلاقة •

على أنه يصحح حكما أمين السجل ، رئيس المكتب العقاري ، الاغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٩ •

واذا 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 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 الاحوال ، الاعتراض بالالغاء او بالتحويل تجاه الاشخاص الآخرين ذوي النية الحسنة • والقرار الذي يعطى بالالغاء او التحويل ، لا يمكنه ان يقرر الغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة قانونيا قبل القيد المختلف فيه • ولل فريق المتضرر أن يتذرع في هذه الحال بأحكام المادة ١٤ أعلاه في الفقرة الاخيرة •

#### المادة ( ١٦ )

ان عقود الايجار التي اعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب احكام المادة الثانية عشرة، تعارض الحقوق التي تسجل بعدها • أما اذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير 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 ١٩٣٦ ، قابلة للتنفيذ . واذا لم يدون في أثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى كانت في صحيفة العقار الاساسية ، أو اذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى يمكن لذوي الشأن في حال الغبن فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن<sup>(٢)</sup> . وكل ذلك اذا لم تطبق ، عند الاقتضاء ، القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأموريها 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 لاحكام المادة ٩ من القرار عدد ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦ ، 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 )

تجرى 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

( ١ ) المعدلة بالقرار ٤٥/ل.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠

( ٢ ) ان كلمة غبن الواردة في النص العربي هي ترجمة لكلمة Dol الواردة في النص

الفرنسي .

( ٣ ) معدلة بالقرار ٤٥/ل.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠

( ٤ ) معدلة بالقرار ٢٨/١٧/١٥ - وشروط هذه الدعوى بالاعتماد على مذكرات المحققين

أو على حكم مكتسب الدرجة القطعية ، أو على صك يحق بموجبه اجراء التسجيل مباشرة ، أو يتضمن صراحة تصريح مالك العقار ، مع الاحتفاظ بما سird في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ الآتية :

#### المادة ( ٢١ )

يجري تسجيل الحقوق العائدة لمجورين ، بناء على طلب أوليائهم واوصيائهم أو من يقوم مقام هؤلاء من الدوائر المكلفة بموجب القوانين المرعية ادارة أملاك المجورين والمناظرة عليها والا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب اليها المجور ، أو القنصل الذي ينتسب 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 أحكام الاحوال الشخصية .

تسجل الحقوق العائدة لوقف ما بناء على طلب متولييه ، 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 .

أما تسجيل قسم من أقسام 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 أو القرار الصادر بنزع الملكية أو محضر الضبط الذي يثبت الاسباب الطارئة .

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

#### المادة ( ٢٤ )

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

#### المادة ( ٢٥ )

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

ويجوز الحكم نفسه على من رفض طلبه لكي يتوصل باستكمال الشروط المطلوبة .  
وفيما عدا الاحوال التي يستند فيها طلب تسجيل القيد الموقت على سند رسمي أو 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 ، 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 مبنيّاً على اجازة 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 الاحوال ، يبطل مفعول القيد الموقت ، إذا لم يجر التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي القيد الموقت .

### القسم الثالث

### الترقيين او الابطال

#### المادة ( ٢٧ )

التسجيل والقيود الموقته المسجلة في السجل العقاري ، يسكن ابطالها 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 ) (١)

يمكن أيضا ترقينها باتفاق خطي من ذوي العلاقة ، أو حكما عندما يرى امين السجل  
العقاري ان الحق العيني المسجل قد سقط • وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدما 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 •

### الباب الثاني

#### الاصول

##### الفصل الاول

##### مسك السجل العقاري

##### القسم 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 او رسوم الخرائط في بقية  
المناطق •

#### المادة ( ٣١ ) (٢)

يجب أن تكون الخارطة المساحية جاهزة دائما ، مطابقة للصكوك او الوقائع التي تدعو

---

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

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

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

#### المادة ( ٣٢ ) (١)

ان تحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة أو تحويلها ، يجرى 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 ويختم الدائرة الرسمي . أما سائر الاشخاص  
فلا يحق لهم ان يأخذوا سوى شهادة عن حقوقهم المسجلة .

#### المادة ( ٣٥ ) (٢)

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

---

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

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

المختلف • ولا يذكر في هذه الصورة سوى القيود المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه هذه الصورة •

#### المادة ( ٣٦ )

كل تسجيل او قيد احتياطي في الصحيفة يجب تسجيله بذات الوقت في النسخة •

#### المادة ( ٣٧ )

إذا لم تبرز النسخة ، وكان الطلب يتعلق بتسجيل حق يقتضي لاجل احداثه اخذ موافقة صاحب الملك المسجل ، فعلى أمين السجل أن يرفض هذا الطلب • أما في سائر الاحوال 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 ) (١)

على أمين السجل العقاري أو يعطي ، بناء على طلب المالك أو صاحب أي حق كان مسجل بياناً عاماً أو خاصاً بالمشروحات 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 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 فاذا رأى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري ان ابقاء الصحيفة ممكن ، فيحرر الشروح اللازمة فيها •

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

#### 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 أقسام 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 صغيرا أو قاصرا يذكر نوع قصوره في صحيفة العقار ، وفقا للتعليمات المذكورة في التصريح أو في الصك المقدم .

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

#### المادة ( ٤٣ ) (٢)

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 وفقا 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 ، يلغي الصحيفة السابقة بوضع اشارة الابطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحة من صفحاتها ، ويلغي بنفس الطريقة ، النسخة ، ويحفظها بين أوراق المكتب .

---

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

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

## 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 . وإذا كانت الصكوك جارية في بلاد أجنبية ، فيجب أن تكون منشأة بالشكل الرسمي . على أنه يمكن في هذه الحالة أن تكون عقود التأمينات ويوع الوفاء وبيع الريع ، 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 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 للاحكام الآتية من قبل الموظفين الرسميين ، تستلزم العقوبة بجزاء نقدي من خمس ليرات سورية الى عشر عن كل صك أو حكم غير مسجل . وكذلك على رئيس دائرة الاجراء ان يطلب ، حكماً ، ان تقيد 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 أثر تنفيذ جبري لاسم الزائد الاخير .

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

### الفصل الثالث

#### طريقة اجراء التسجيل ، والقيود الاحتياطية ، والترقين

##### المادة ( ٤٨ )

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

##### المادة ( ٤٩ )

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

##### المادة ( ٥٠ )

على من يطلب تسجيل معاملة بصفة كونه وكيلًا عن الغير ، أن يثبت وكلاته 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 فيثبتته 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

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

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 .  
يقدم طالب التسجيل لرئيس المكتب المعاين ، الاتفاقات والعقود او حجج الوراثة او  
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 او صورة مصدقة  
عن كل حجة أو صك أو اعلان ، سواء أكان ابرازه اختياريًا او اجباريًا ، بحسب الاحكام  
القانونية المرعية الاجراء •

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

أما الاعلانات الاجرائية المستند اليها في طلب التسجيل ، فيجب أن تبلغ الى رئيس المكتب  
العقاري المعاين بواسطة دائرة الاجراء •

#### المادة ( ٥٣ ) (٢)

على رئيس المكتب المعاين أن يتولى ، على مسؤوليته ، أمر التحقيق عن هوية المستعدين  
وأهليتهم ضمن الاحكام 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 المعاين  
مع الشهود •

( ١ ) معدلة بالقرار ٣٦٠ تاريخ ١٣/١٢/١٩٣٩

( ٢ ) معدلة بالقانون رقم ٣٢ تاريخ ٢٣/٣/١٩٧٢

#### 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 أهلية التعاقد ، ثم يصادق رئيس المكتب على أنه قد جرى الاعتراف بصحة مضمون المحضر ، ويوقعه بامضائه 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 يمدق في ذيل التصريح أن الشاهدين معروفان لديه شخصيا •

#### المادة ( ٥٥ )

رغما 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 :

#### المادة ( ٥٦ )

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

- ١ - رقم الصحيفة المقيدها 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 - 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 ، والشروح التي يطلب تسجيلها مع الحق الأصلي • وعلاوة على ذلك ، يذكر اسم وهوية 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 او صورة حرفية عن الصكوك او الحجج أو الاعلامات المستند اليها في الطلب . واذا كان الطلب مبنيا على اتفاق ، فيجب أن يكون موقعا من الفريقين المتعاقدين ، وان يضم اليه سند التمليك . أما الاعلامات الاجرائية المستند اليها الطلب ، فيجب أن 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 الآتية :

١ - كتاب العدل .

٢ - رؤساء المحاكم ، أو قضاة الصلح ،

٣ - القناصل ، فيما يتعلق بالاجانب .

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الصك بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الاهلية القانونية وتصدق السلطات الآتية الذكر على أنه جرى الاعتراف بصحة مضمون الصك وتوقيعه مع الشهود . واذا كانت أسماء الشهود واحوالهم الشخصية ومحل اقامتهم غير معروفة ، او اذا كان الشهود غير معروفين شخصا لدى الكاتب بالعدل أو لدى رئيس المحكمة او السلطة التي صدقت على الامضاء ، وجرى الاعتراف امامها ، فيجب أن يعرف عنهم معرفان معروفان لديها وحائزان هس 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 بذيل الصكوك المقدمة ، مصدقة ومحررا عليها الشرح والتصديق المنصوص عنها في القوانين المرعية والتي تكون باطلة بدونها .

#### المادة ( ٦١ )

يجب ان 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 ، والاولوية ، والاقضية ، والبلديات ، والمؤسسات العمومية .

#### المادة ( ٦٢ )

اذا كانت احدى 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 ان 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 للمقتضي طلبها من المستدعين .

#### المادة ( ٦٣ )

على رئيس المكتب المعاون ان يمسك دفترًا يوميًا 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 ، وايداعه ، خلال أربع 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

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

الاولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور ، اعتبارا من ساعة ايداع الاستدعاء •  
أما اذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد ، وصادف ايداعها في المكتب بوقت واحد ، فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاحمة •

#### المادة ( ٦٦ )

وعندما تتم المعاملات الاولوية ، 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 أيضا ، أن يصفي مقدار المقاطعة والمؤجلة العائدة للاوقاف وينظم بمجموعها ارسالية خاصة بثلاث نسخ أيضا على الوجه المبين آتيا •

#### المادة ( ٦٨ ) (١)

تسلم نسخة من الارساليات المنوه عنها ، أو ترسل ضمن ظرف مضمون ، الى المستدعي المكلف اثبات تأدية المبلغ ، بابرار الوصول التي يعطيه اياها أمين صندوق الحكومة أو أمين صندوق ادارة الاوقاف •  
في خلال الثلاثة أيام الكاملة ، مضافا اليها 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 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 الاربع والعشرين ساعة التي تلي ابراز الوصول المنوه عنها في المادة السابقة ، نسخة عن ورقة الضبط مع الاوراق المثبتة ، ووصولات الرسوم او وصولات عائدات الاوقاف المنوه عنها ، الى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري الذي أعطى وصلا باستلامها •

---

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

#### المادة ( ٧٠ ) (١)

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

#### المادة ( ٧١ )

على رئيس المكتب المعاون ان يدون في السجل اليومي تاريخ ارسال المحضر والاوراق  
المقدمة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

#### المادة ( ٧٢ )

على أمين السجل - رئيس المكتب العقاري أن يحقق بنفسه ، وعلى مسؤوليته ، عما اذا  
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 يتثبت من ان المعاملة الواقعة 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 أثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الاول لاجل ازالة المانع ، فلامين  
السجل رئيس المكتب العقاري ، أن يحرر فوراً ، قيوداً احتياطية موقته باسم المستدعي الاول  
المذكور . واذا رفض طلبه فيما بعد ، يصير بطلان هذه القيود الاحتياطية فوراً أيضاً .

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

#### المادة ( ٧٦ )

إذا 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 ، فإذا لم يمكن ازالته ضمن المدة المحددة ترفض الطلبات بجملتها .

#### المادة ( ٧٧ )

ان أحكام المواد من ٤٨ الى ٦١ العائدة للتسجيل ، مرعية أيضا في معاملات ترقيين القيود وفضلا عن ذلك ، يجب أن تذكر المواد الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون ، وهي :

- ١ - رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد اليه 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 ان الاوراق المقدمة تجيز الترقيين دون مخالفة لبيانات قيود السجل العقاري ، ولا لاحكام هذا القانون .

#### المادة ( ٧٩ )

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

### الفصل الرابع

#### احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقيين

#### المادة ( ٨٠ ) (١)

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

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

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 رجعت المحكمة في قرار الرد ، فيجب على أمين السجل ان يجري في الصحيفة الاساسية قيدا موقتا للحق المطلوب تسجيله .

#### المادة ( ٨١ ) (١)

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

واعبارا من هذا التبليغ ، لا يمكن اجراء تسجيل جديد بشأن العقار . ويرقن أمين السجل ، حكما ، هذا الاعتراض ، اذا لم تقم دعوى ، وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام .

#### المادة ( ٨٢ ) (٢)

كل حجز تنفيذي ، وكل حكم مطلوب تنفيذه ، يجب تبليغه الى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري من قبل دائرة الاجراء ، بواسطة رئيس المكتب المعاون . واعبارا من التبليغ ، لا يمكن اجراء 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 مؤشرا عليه وفقا للاصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت اليها الدعوى .

---

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

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

ويجرى التبليغ بهمة الفريق صاحب الشأن .  
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<sup>(١)</sup> .

#### 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 أو 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 ارث 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 ارث الورثة الشرعيين او الطبيعيين ، بابرار حجة الوراثة ، اذا كانت  
هذه الحقوق من نوع الملك ، أو تثبت بقرار من حاكم الصالح ، اذا كانت حقوقا اميرية .  
اذا كان المورث من جنسية أجنبية<sup>(٣)</sup> ، فتثبت حقوق الارث مع الاحتفاظ بأحكام المادة  
٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين ثاني سنة ١٩٣٠<sup>(١)</sup> من المفوض السامي ، بشهادة  
من القنصل صاحب الشأن ، مهما كان نوع العقارات الشرعي .

( ١ ) حل محله القانون المدني .

( ٢ ) معدلة بالقرار ٤٥ / ل.ر تاريخ ٢٠ / ٤ / ١٩٣٢ والقرار ٩٠ / ل.ر تاريخ  
١٩٤١/٤/٢٣ .

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

## الفصل الخامس

### مراجعة السجل والوثائق العقارية

#### المادة ( ٨٦ )

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

#### المادة ( ٨٧ ) (١)

يمكن كل شخص أن يثبت ان 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 أية وثيقة أخرى محفوظة بين الاوراق 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 احدى الوثائق المنوه عنها ، تنظم وتوقع باذنهم من قبل أمين السجل .

#### المادة ( ٨٩ ) (٢)

يمكن لأمين السجل ان يعطي ، بناء على طلب قانوني ، جميع المعلومات العائدة للعقارات أو الحقوق المتعلقة بها ، وذلك بصفة معلومات بسيطة .  
يمكنه ايضا ان يعطي لا ي شخص كان بيانا عاما أو خاصا بالتعليمات المقيدة في صحيفة

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

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

العقار الاساسية ، 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 ) ( ١ )

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 انه لا يسمح لهم بنسخ أي قيد كان أو بأخذ أية خلاصة كانت عنه .  
وتسري أيضا الاحكام الآتية الذكر ، على خرائط المساحة التي يجب اطلاع ذوي المصلحة عليها بحضور أحد موظفي المساحة .

#### المادة ( ٩١ ) ( ٣ )

كل مراجعة لسجل الملكية أو للخارطة المساحية ، يجب أن يجري بدون نقل هذه الوثائق في مركز المكتب معاون أو المكتب العقاري . أما اعطاء التعليمات التي تطلبها الادارات العامة العاملة للمنفعة العمومية ، فيعفى من دفع الرسوم .  
لا يجوز في أي حال من الاحوال ، للمحاكم أن تطلب وتأمر بأن يبرز في الجلسة ، سجل الملكية أو الخرائط المساحية أو السجل اليومي . وفيما عدا ادعاء التزوير ، لا يجوز لها أيضا ، أن تطلب وتأمر بأن تبرز في الجلسة الوثائق الثبوتية التي استخدمت اساسا للقيد . على أنه يمكنها بناء على طلب مقدم لأمين السجل العقاري ، الحصول على الوثائق المذكورة في المادة ٨٧ من القرار رقم ١٨٨ المذكورة أعلاه .  
ان هذه الوثائق يجب أن ترفق بجدول الرسوم القانونية ورسوم النسخ ، وأن يرسلها أمين السجل العقاري الى المحكمة التي طلبتها لتجري تصنيفها مع المصاريف على عاتق الفريق الذي يخسر الدعوى .

---

( ١ ) معدلة بالقرار ٣٦٠ تاريخ ١٣/١٢/١٩٣٩  
( ٢ ) معدلة بالقرار ١٥٩ / ل.ر تاريخ ١١/٧/١٩٣٥ والقرار ٤٥ / ل.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ .

## الفصل السادس

### اعطاء صورة عن القيود ، وشهادات القيود الموقته

#### المادة ( ٩٢ )

إذا فقدت صورة الصحيفة او الشهادة المعطاة بخصوص قيد ما ، فعلى صاحبها ان يحضر لدى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري بذاته ، مستصحبا الشهود الذين لهم علم بسبب تلف او فقدان النسخة الاصلية ، ويؤخذ تقريره بصورة محضر تذكر فيه جميع المعلومات التي تدل على هويته والتي تتعلق بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار ، ويختم المحضر بتوقيعه من امضاءات الشهود والحاضرين وأمين السجل - رئيس المكتب العقاري ، ثم ينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية ، وفي ثلاث جرائد أخرى من الجرائد المحلية . فاذا مضت مدة خمسة عشر يوما ولم يظهر خلالها معترض ، فلامين السجل ، اذا اقتنع بصحة تصريحات المستدعي ، ان 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 الصحف العينية المنظمة وفقا لاحكام المادة السابقة والمسلمة الى اصحابها ، مع بيان الاسباب الداعية الى تنظيمها .

ويكون لهذه النسخ الثانية قيمة النسخة الاصلية ، وتستعمل لنفس الغاية .

#### المادة ( ٩٤ )

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

---

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

## الفصل السابع

### في مسؤولية أمين السجل ، ورئيس المكتب المعاون

#### المادة ( ٩٥ )

يكون أمين السجل مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي :

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

٢ - إذا 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 .

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

١ - عن كل خطأ أو إهمال في دفتر اليومية .

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

٣ - عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم وعائدات الأوقاف .

٤ - عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه .

هذا مع الاحتفاظ بأحكام القوانين المرعية بشأن مسؤولية الموظفين العموميين . وفي

جميع الأحوال المتقدمة ، تكون الحكومة مسؤولة حقوقياً عند عدم مقدرته 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 .

## الباب الثالث أحكام جزائية واجرائية

### الفصل الاول

#### العقوبات

##### المادة ( ٩٧ )

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

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

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 او وقائع من شأن هذه الوثائق ضبطها او استنباتها .

### الفصل الثاني

#### احكام اجرائية

##### المادة ( ٩٨ ) (١)

تسبب 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

---

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

١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ١٩٣٦ غير المنوه عنها في هذا القرار ، تبذل هذه اللفظة حسب ما يقتضي الحال بالالفاظ التالية : ( ان العقارات ، أو الاموال غير المنقولة أو الحقوق ) •

#### المادة ( ٩٩ )

تبقى تعرفه الخرج والرسوم موقتا كما هي معينة في القوانين المرعية •

#### المادة ( ١٠٠ )

تحدد التفرعات والايضاحات العائدة لتنفيذ أحكام هذا القرار بسوجب قرار يصدر فيما بعد •

#### المادة ( ١٠١ )

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

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 ك ٢ سنة ١٩٣٨ وكذلك جميع الاحكام المتعلقة بأصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والارادات ، والانظمة والقرارات ، في المسائل التي هي موضوع هذا القرار •

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

أمين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار •