

بسم الله الرحمن الرحيم

قانون تسوية الأراضى وتسجيلها لسنة 1925

ترتيب المواد الفصل الأول أحكام تمهيدية

المادة:

1. اسم القانون.
2. إلغاء واستثناء.
3. تفسير.

الفصل الثانى

التسوية والتسجيل الأول

4. نشر الإعلان.
5. تعيين الموظفين العاملين فى التسوية وسلطاتهم العامة.
6. الإعلان الذى ينشره ضابط التسوية.
7. الحضور.
8. أثر الغياب.
9. واجبات ضابط التحديد.
10. سلطات ضابط التحديد الخاصة.
11. واجبات ضابط المساحة.
12. واجبات ضابط التسجيل.
13. أسس التسجيل.
14. محتويات سجل التسوية.
15. واجبات ضابط التسوية.
16. القواعد التى يتبعها ضباط التسوية.
17. سلطات ضابط التسوية الخاصة.
18. اعتبار التسجيل نهائياً.
19. الاستثناءات.
- 19أ. مسح الأراضى البور والغبات والأراضى غير المأهولة وتسجيلها باسم الحكومة.

الفصل الثانى (أ)

إعادة التسوية وإعادة التسجيل

- 19ب. الإجراءات التمهيدية لإعادة التسوية وإعادة التسجيل.
- 19ج. نشر إعلان فى الجريدة الرسمية.
- 19د. سلطة الشخص المفوض فى تعيين ضباط إعادة التسوية وضباط آخرين.
- 19هـ. السلطات العامة لضباط إعادة التسوية والضباط الآخرين العاملين فى إعادة التسوية.
- 19و. تطبيق أحكام الفصل الثانى.

19ز. سلطة الشخص المفوض فى تعيين ذات الشخص ضابطاً للتسوية وإعادة التسوية.

الفصل الثالث تسجيل الأراضى

20. التنظيم.
21. التسجيل الإجارى.
22. الحدود الإدارية.
23. سجل حقوق الملكية.
24. مكان التسجيل.
25. أثر التسجيل.
26. النقل الإختيارى.
27. الالتزامات التى تخضع لها الأرض.
28. التصرفات اللاحقة.
29. استبقاء قانون تقييد تصرف السودانىين فى الأراضى لسنة 1918 الملغى.
30. تقييد التصرف فى الحصص الشائعة.
31. الحد الأدنى لتسجيل القطع المنفردة والحصص المفردة.
32. الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة.
33. وثائق التسجيل.
34. الاستعمال الإجارى للنماذج المطبوعة.
35. وجوب تضمين الوثائق بياناً صحيحاً للثمن.
36. تحرير الوثائق.
37. وجود الاشهاد على الوثائق التى تتطلب التسجيل.
38. سلطة المسجل العام فى الاستغناء عن التحقق من الوثائق.
39. الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان.
40. التوكيل الشرعى.
41. صحة التوكيل الشرعى المحرر لغرض التسجيل.
42. تأييد التوكيل الشرعى.
43. الوثائق التى سبق تسجيلها.
44. الوثائق التى تتطلب التسجيل.
45. قبول الوثائق وتسجيلها.
46. سلطة الإجار على التسجيل.
47. تاريخ التسجيل وأولويته.
48. الأرض الحكر.
49. مالك الأرض الحكر.
50. قيد رقم ملكية المؤجر فى سجل ملكية المستأجر.
51. الرخصة الصادرة بمقتضى إجارة.

الإشعار بالإجارة.	52
انتهاء الإجارة والتنازل عنها.	53
نقل الملكية.	54
نقل ملكية الأرض الخاضعة لامتياز.	55
نقل ملكية الأرض الحكر.	56
الشروط المتعلقة بالبناء والاستعمال.	57
المبادلات وتقسيمات الاقراز.	58
الامتيازات.	59
وجوب تسجيل الامتياز.	60
الاتفاقات المضمنة فى الامتيازات.	61
الامتياز الحيازى.	62
نقل الامتياز.	63
الاعتراف بمبلغ مستحق فى وقت نقل الملكية.	64
عيب الامتياز عند نقل الملكية.	65
الإبراء من الامتياز ,	66
جواز دفع النقود المستحقة للمحكمة.	67
الانتقال من طريق الإرث إذا كان المالك غير مسلم.	68
إثبات وراثه المسلم المتوفى.	69
أثر الانتقال من طريق الإرث.	70
أمر المحكمة.	71
الإفلاس.	72
اعتبار كل من محكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس مالك مسجل.	73
الأمناء.	74
الأمناء الباقون على قيد الحياة.	75
القصر وناقصو الأهلية.	76
سلطة تسجيل التصرفات فى مصالح القصر.... الخ.	77
التحوطات.	78
القيود.	79
شهادة الأرض.	80
شهادة الإمتياز.	81
ابراز الشهادة.	82
الشهادات الضائعة أو التالفة.	83
تصحيح المسجل للسجل.	84
تصحيح السجل بأمر المحكمة.	85
أثر الغش أو الغلط.	86

87. التعويض فيما بين الحكومة والمالك فيما يتعلق بأخطاء المسح.
88. التعويض فيما بين المالك والشخص الذى أخذت منه ملكية الأرض فيما يتعلق بأخطاء المسح.
89. سلطات المسجلين وواجباتهم.
90. الحدود.
91. الفحص.
92. البحوث الرسمية.
93. البينة الرسمية.
94. الإعلانات.
95. الرسوم.
96. سلطة اصدار اللوائح والقواعد.
97. الاستثناءات (خلاف الاستثناءات المقدمة بموجب أحكام الفصل الثانى).

الفصل الرابع تعيين أمناء قانونيين على القطع المسجلة.

98. ألغيت.
99. تعيين الأمناء القانونيين.
100. أثر تسجيل الأمناء القانونيين.
101. استبقاء.
102. ألغيت.

بسم الله الرحمن الرحيم قانون تسوية الأراضى وتسجيلها لسنة 1925 (1925/12/31)

الفصل الأول أحكام تمهيدية اسم القانون.

1. يسمى هذا القانون " قانون تسوية الأراضى وتسجيلها لسنة 1925".

إلغاء وإستثناء

2. (1) و(2) (ألغت تشريعات سابقة).¹
- (3) على الرغم من أحكام البند (1) إذا كان قد أجرى مسح عند العمل بهذا القانون وكانت الأحكام الخاصة بالتسوية والتسجيل المضمنة فيما بعد حسب رأى المسجل العام . المشار إليه فيما بعد . قد نفذت فعلياً أو جوهرياً فيما يختص بأى أرض واتضح أن تلك الأرض قد

¹ قانون رقم 26 لسنة 1983، قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم 40

سجلت بموجب أحكام أى قانون ألغاه هذا القانون فيجوز للمسجل العام مع مراعاة أى شروط أو تحقيق آخر قد يراه ملائماً أن يوجه باعتبار تسجيل تلك الأراضى الذى سبق إجراؤه تسجيلاً لمليكيته أو بإعداد تسجيل ملكية تلك الأراضى من التسجيل الذى سبق إجراؤه ويعتبر أن ذلك التسجيل للملكية قد أجرى وفقاً لأحكام هذا القانون.

تفسير.

3 فى هذا القانون ما لم يقتض السياق معنى آخر:²

- " أرض "
- تشمل الفوائد الناشئة عن الأرض والمباني والأشياء الثابتة على الأرض بصورة دائمة كما تشمل الحصة الشائعة فى الأرض وأيضاً أية مصلحة فى الأرض تتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو تكون قابلة لذلك التسجيل خلاف الإمتياز ولكن لا تشمل حق زراعة جزء من الأرض يكون معيناً أو قابلاً للتعيين على الرغم من أن موقعه قد يتغير من سنة إلى أخرى، يشمل أى رهن أو أى امتياز آخر ينشأ على الأرض لغرض ضمان دفع نقود أو ما يقيم بالنقود ويشمل الإمتياز الذى ينشأ على إمتياز،
- " إمتياز "
- فيما يتعلق بالأرض أو الإمتياز يقصد به انتقال الأرض أو الإمتياز من شخص لآخر بالوراثة أو على وجه آخر بحكم القانون،
- " انتقال "
- تشمل الإيجارة من الباطن والاتفاق على الإيجارة أو الاتفاق على الإيجارة من الباطن،
- " ايجارة "
- يقصد به أى تصرف من أى نوع تتأثر به حقوق الأشخاص فى الأرض أو عليها أو ينشأ أو يتأثر امتياز بمقتضاه، ويكون للفعل "يتصرف " معنى مماثل،
- " تصرف "
- يقصد به رئيس الجهاز القضائى المختص " أى من الولايات حسبما يكون الحال،
- " رئيس الجهاز القضائى المختص "
- يقصد به سجل ملكية الأرض المنشأ بموجب أحكام هذا القانون،
- " سجل "

يقصد به الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين للأرض،	" مالك "
يقصد به الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين لامتياز،	" مالك الامتياز "
يقصد بها المحكمة العامة ومحكمة القاضى الجزئى من الدرجة الأولى أو الثانية،	" المحكمة "
يشمل مساعد المسجل العام وأى شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل العام،	" مسجل عام "
يشمل مساعد المسجل وأى شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل،	" مسجل "
يشمل الشخص الحائز للأرض حتى ولو لم يتقدم بمطالبة رسمية،	" مطالب "
يشمل الزواج ولكن لا يشمل مقابلاً إسمياً من المال،	" مقابل ذو قيمة "
يقصد به مقرر بموجب أحكام هذا القانون أو بمقتضى أية قواعد تصدر وفقاً لأحكامه أو بمقتضى أى أمر يصدره المسجل العام وفقاً للأسس التى يحفظ السجل بمقتضاها فى الحالات التى لم ينص عليها فى أية قاعدة،	" مقرر "
يقصد به انتقال الأرض أو الامتياز من شخص لآخر بفعل الطرفين أو بأمر المحكمة،	" نقل الأرض أو الامتياز "
يقصد به والى الولاية المعنى أو من يفوضه،	" والى "
تشمل أى سند أو حكم أو أمر أو أى مستند آخر يتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو يكون قابلاً لذلك التسجيل.	" وثيقة "

الفصل الثانى

التسوية والتسجيل الأول

نشر الاعلان.

4 متى اتضح لوزير العدل أنه من المناسب إجراء تسوية لملكية أى أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر إعلاناً فى الجريدة الرسمية يبين أنه فى النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضى فى تلك المنطقة وتسمى فيما بعد " منطقة التسوية " وفقاً لما يوضح فى الاعلان.³

تعيين الموظفين العاملين فى التسوية وسلطاتهم العامة:

(1)5 يعين الشخص الذى يفوضه رئيس الجهازالقضائى المختص فى هذا الصدد (ويسمى فيما بعد "الشخص المفوض") فى تاريخ نشر الإعلان المذكور فى المادة 4 أو بعده شخصاً يسميه أو شخصاً يشغل منصباً ما ضابطاً للتسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل اللازمين للقيام بتحديد وتسوية وتسجيل منطقة التسوية ويكون لضباط التحديد والمساحة الذين تم تعيينهم على ذلك الوجه فيما يختص بكل الأراضى داخل تلك المنطقة كل سلطات الضابط المفوض لتحديد أو مسح الأراضى بمقتضى قانون تحديد الأراضى ومسحها لسنة 1905.⁴

(2) يكون ضباط التسوية والتسجيل الذين عينوا على الوجه سالف الذكر مختصين قانوناً بتحليف اليمين فى أى تحقيق يجرؤنه لأغراض هذا الفصل وبإصدار أوامر التكليف أو الاعلانات أو الأوامر بطلب حضور الأشخاص أو ابراز المستندات مما يكون لازماً لاجراء التسوية والتسجيل سالفى الذكر وتنفيذ تلك الأوامر أو الاعلانات بقدر المستطاع بالطريقة التى يخولها قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983 فيما يتعلق بتنفيذ أوامر التكليف بالحضور على المدعى عليهم.⁵

(3) يجوز لضابط التسوية أن يباشر بنفسه كل أو بعض السلطات التى يمنحها هذا القانون لضابط التحيد أو المساحة أو التسجيل.

الاعلان الذى ينشره ضابط التسوية:

6. (1) يأمر ضابط التسوية بعد تعيينه بنشر اعلان بالتسوية والتسجيل المزمع إجراؤهما فى مكتب المحلية المختصة فى المحافظة التى تقع فيها منطقة التسوية وفى مكتب تسجيل الأراضى فى المحافظة المذكورة. إن وجد. وفى أماكن ملائمة داخل منطقة التسوية وجوارها وله أيضاً إذا رأى ذلك مناسباً أن يأمر بنشر إعلان فى الجريدة الرسمية أو فى أية صحيفة أخرى.⁶

(2) يجب عليه فى ذلك الإعلان أن:

³- قانون رقم 40 لسنة 1974.

⁴- قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985.

⁵- قانون رقم 40 لسنة 1974.

⁶- قانون رقم 40 لسنة 1974.

- (أ) يحدد في أقرب فرصة ممكنة موقع منطقة التسوية وحدودها،
 (ب) يعلن أن الأرض الواقعة داخل منطقة التسوية ستسوى وتسجل وفقاً لأحكام هذا الفصل،
 (ج) يحدد المدة المطلوب خلالها من أى شخص يطالب بأى أرض داخل منطقة التسوية أو أى حق أو امتياز عليها أن يتقدم بمطالبته،
 (د) يأمر كل المطالبين بأرض داخل منطقة التسوية بأن يبينوا حدود الأرض المتأثرة بمطالبتهم بالكيفية وقبل التاريخ اللذين يرى ضابط التسوية أنهما ملائمان.

الحضور:

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

أثر الغياب:

8. (1) إذا تخلف أى مطالب بأرض داخل منطقة التسوية أو بامتياز عليها عن الحضور بنفسه أو من طريق وكيله المفوض تفويضاً صحيحاً، وفقاً لما قد يتطلبه التكليف بالحضور أو الإعلان أو الأمر المشروع الصادر بموجب أحكام هذا الفصل، فيجوز، حسب الحال، أن يستمر التحديد أو المسح أو التسجيل أو التسوية فى غيابه.
 (2) إذا ظهر واحد أو أكثر من عدة وارثين لمالك أو مطالب متوفى أو واحد أو أكثر من مجموعة وارثين لهم مصلحة منفصلة عن مجموعة أو مجموعات أخرى فيعتبر ظهوره أو ظهورهم ظهوراً لكل الورثة أو كل المجموعات، حسب الحال، ما لم يوجه ضابط التسوية بخلاف ذلك.

واجبات ضابط التحديد:

9. مع مراعاة أى توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية تكون واجبات ضابط التحديد هي أن:
 (أ) يتأكد من أن حدود كل قطعة أرض منفردة ومملوكة ملكية خاصة وحدود الطرق العامة وحقوق المرور والشرب وحرم كل الآبار والمقابر والقرى الموجودة داخل منطقة التسوية قد حددت على الوجه الأمثل وفقاً لأية توجيهات عامة يصدرها،

- (ب) يتأكد من أن كل الأراضى البور والغابات والأراضى غير المأهولة قد حددت على الوجه الأمثل نيابة عن الحكومة،
- (ج) يعد أو يأمر باعداد رسم تخطيطى للأراضى التى تم تحديدها على النحو السابق وأن يتأكد من أن كل قطعة أرض منفردة قد ميزت فى الرسم التخطيطى برقم أو حرف أو خلاف ذلك وفقاً لما يوجه به،
- (د) يعد أو يأمر باعداد قائمة توضح فيما يتعلق بكل قطعة أرض اسم مالكيها المشهور . إن وجد . أو ملاكها المشهورين . إن وجدوا . واسم أى مطالبين بها أو بأى امتياز عليها،
- (هـ) يقيد فى القائمة المذكورة فيما تقدم الحكومة كمالك لكل الأراضى البور والغابات والأراضى غير المأهولة ويوضح فيها أسماء كل المطالبين بحقوق على تلك الأراضى بالإضافة الى تفاصيل مطالباتهم.

سلطات ضابط التحديد الخاصة:

10. يجوز لضابط التحديد عند أداء واجباته المبينة فى المادة 9 أن يمارس كلاً أو أيأ من السلطات الآتية:

- (أ) يجوز له إذا كانت الحدود بين قطع أرض منفصلة عبارة عن خط منحرف أو غير منتظم أن يضع حداً مستقيماً بدلاً عن الحد الأسمى ويقوم بتسوية حقوق مالكي الأرض الملاصقة لذلك الحد بتبادل أرض متساوية القيمة،
- (ب) يجوز له أن يضع أى أرض متاخمة لطريق عام أو لحق مرور فى خط مستقيم وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة،
- (ج) يجوز له أن يحدد حق مرور عند الضرورة لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر، لصالح أى مالك أرض تكون أرضه محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين،
- (د) إذا رأى أنه يجب دفع تعويض لأى شخص فيما يتعلق بأى تغيير حدود أو وضع أراض فى خط مستقيم أو حق مرور أجراه بموجب أحكام هذه المادة فيجب عليه أن يبلغ الأمر لضابط التسوية الذى يجوز له أن يصدر أمراً بالتعويض وفقاً لما نص عليه فى المادة 17.

واجبات ضابط المساحة:

11. مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية يقوم ضابط المساحة بسمح الأراضى الموجودة فى منطقة التسوية ويعد لها خرائط على أساس الرسم التخطيطى الذى يعده ضابط التحديد.

واجبات ضابط التسجيل:

- (1)12 مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية يكلف ضابط التسجيل كل الأشخاص الذين ظهرت أسماؤهم فى القائمة التى يعدها ضابط التحديد وفقاً للمادة 9(د) بالحضور أمامه فى الزمان والمكان اللذين يراهما مناسبين وبعد إجراء التحرى الذى يراه لازماً يشرع ضابط التسجيل فى إعداد سجل أول يسمى فيما بعد " سجل التسوية " لكل قطعة أرض بمنطقة التسوية حددت ومسحت وفقاً لما نص عليه فيما تقدم.
- (2) يقوم ضابط التسجيل بأى تسجيل أو بتصحيح سجل التسوية وفقاً لأى أمر صادر من ضابط التسوية بمقتضى السلطات التى يتضمنها هذا القانون.

أسس التسجيل.

13. عند اعداد سجل التسوية:

- (أ) يجب على ضابط التسجيل، متى اقتنع بأن أى شخص له الحق فى ملكية الأرض، أن يقر بملكيتها ويسجل الأرض باسمه، على أنه إذا كان تسجيل أية ملكية سيخل بأى من أحكام المادة 31، فيجب على ضابط التسجيل أن يحيل الموضوع الى ضابط التسوية الذى يجوز له أن يصدر أمراً وفقاً لما نص عليه فى المادة 17(ج)،
- (ب) إذا اقتنع ضابط التسجيل فيما يتعلق بأية أرض بأنها خالية من أية حقوق خاصة أو بأن الحقوق الموجودة فيها أو عليها لا ترقى الى الملكية الكاملة فيجب عليه أن يسجل الأرض باسم الحكومة،
- (ج) إذا اقتنع ضابط التسجيل بأن أى شخص مستحق لأى حق من الحقوق المذكورة فيما بعد فى أو على أرض تملكها الحكومة أو أى شخص آخر أو بأن الحكومة مستحقة لأى حق من تلك الحقوق فى أو على أرض يملكها أى شخص، والحقوق هى:
- (أولاً) حق الزراعة التى يرويهها الفيضان الطبيعى للنهر أو الأمطار،
- (ثانياً) حق المرعى،
- (ثالثاً) الحق فى منتجات الغابة،
- (رابعاً) الحق فى شغل الأرض وزراعتها (المعروف بحق العمارة)،
- (خامساً) أى حق نافع آخر،
- فيجب عليه الاقرار بذلك الحق وتسجيله باسم الشخص المستحق أو باسم الحكومة، بحسب الحال، ويجب عليه أن يقيد فى سجل التسوية الحدود المحلية التى يجوز ممارسة ذلك الحق فى نطاقها والمدى الذى يجهز التصرف فى المنفعة وأية بيانات ضرورية أخرى لتوضيح طبيعة الحقوق وتوابعها ومداهما،
- (د) يتبع ضابط التسجيل القواعد المنصوص عليها فى المادة 16.

محتويات سجل التسوية:

14. (1)

يقيد ضابط التسجيل في سجل التسوية البيانات الآتية بالإضافة الى أية بيانات تتطلب المادة 13 تقييدها فيما يتعلق بكل قطعة أرض سجلها وفقاً لأحكام المادة 12 وهي:

- (أ) الرقم الذي خصص لتلك الأرض،
 - (ب) في حالة الأرض المملوكة، على الشيوخ حصة أى مالك على الشيوخ عينت حصته، على أنه إذا كان تسجيل تلك الحصة يخل بأى من الأحكام الواردة في المادة 32 فيجب على ضابط التسجيل إحالة الأمر الى ضابط التسوية الذي يفصل فيه وفقاص لأحكام المادة 17 (ج)،
 - (ج) أى تقييد لسلطات المالك في التصرف في الأرض،
 - (د) أى امتيازات على الأرض وأى تقييد لسلطات الشخص المقر بأنه مالكاها في التصرف في الامتياز،
 - (هـ) التاريخ الذي تم فيه التسجيل.
- (2) يجوز لضابط التسجيل أن يقيد اشعاراً في سجل التسوية بأية التزامات أو حقوق أو مصالح تمس أية ارض ولا تتطلب اشعاراً بموجب أحكام المادة 27، ولكن لا يؤثر عدم قيد ذلك الاشعار في صحة أى التزام أو حق أو مصلحة مما سلف ذكره.
- (3) يوقع ضابط التسجيل على سجل تسوية كل قطعة أرض ويجب . كلما أمكن ذلك . أن يوقع عليه أو يختمه بخاتم الشخص المقر بأنه مالك للأرض أو لأى امتياز عليها أو وكيل ذلك الشخص المفوض على وجه صحيح وشيخ القرية أو البلدة التى تقع داخل حدودها قطعة الأرض، وكذلك كل من يكون حاضراً من الأشخاص المعروفين وفقاً لما يراه ضابط التسجيل ملائماً.

واجبات ضابط التسوية.

15. (1)

يمارس ضابط التسوية اشرافاً عاماً على التسوية ويجوز له أن يصدر من التوجيهات العامة أو الخاصة ما يراه ضرورياً لمروؤوسيه من الضباط ليغيروا أو يكملوا الأحكام التى يتضمنها هذا الفصل التى تتعلق باجراءات تحديد أو تسجيل الأرض داخل منطقة التسوية.

- (أ) (2) ينظر ضابط التسوية ويفصل فى كل المطالبات والمنازعات المتعلقة بملكية أو حدود أرض داخل منطقة التسوية أو المتعلقة بأى امتياز على تلك الأرض وفى أية عريضة لاستصدار أمر لتغيير التحديد كما أجراه ضابط التحديد أو لتصحيح أى قيد أصلى قيده ضابط التسجيل فى سجل التسوية، على أن تصل تلك المطالبات أو المنازعات الى علمه أو تقدم تلك العريضة اليه قبل انتهاء التسوية فى القرية أو المكان الذى تكون فيه الأرض،

(ب) إذا قدم أى طلب لضابط التسوية فى أى وقت لاحق لانتهاى التسوية كما تقدم ولكن وقبل أن يصبح التسجيل نهائياً بموجب أحكام المادة 18 بشأن

أى مطالبة أو نزاع مما ذكر أو قدمت له عريضة مما ذكر فيجوز لضابط التسوية حسب سلطته التقديرية إما أن ينظر ويفصل فى الأمر بنفسه أو أن يرفض نظر الأمر ويوجه مقدم الطلب برفع دعوى مدنية لتغيير سجل التسوية وعلى ضابط التسوية عند توجيه مقدم الطلب أن يقيد اشعاراً بالطلب فى سجل التسوية أو يأمر بتقييده.

(3) يجب على ضابط التسوية عند سماع أية مطالبة أو منازعة أو عريضة كما سلف ذكره أن يعد محضراً بالاجراءات، ويجب عليه . كلما كان ذلك عملياً . أن يتبع الاجراءات التى يوجه بمراجعتها قانون الاجراءات المدنية لسنة 1983 فى سماع الدعاوى المدنية وتدفع ذات الرسوم المقررة بموجب أحكام ذلك القانون عن القضايا المدنية.7

(4) يجوز لضابط التسوية أن يضع اعتباراً للطرق العامة وحقوق المرور والشرب والمقابر والآبار والطرق المؤدية الى المقابر والآبار وأن يضع الأراضى المتاخمة لطريق عام أو حق مرور فى خط مستقيم وفقاً لما تتطلبه المصلحة العامة دون تعويض أو مقابل دفع تعويض نقدى أو بأرض وفقاً لما يراه مناسباً.

(5) يجوز لضابط التسوية أن يفرز كحرم للقريه أية مساحة ملاصقة لأية قرية حسبما يراه ضرورياً.

(6) يجوز لضابط التسوية أن يمنح، عند الاقتضاء، حق مرور لصالح أى مالك أرض لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر إذا كانت أرضه محاطة بأرض مالك آخر او مالكين آخرين ويجوز له تحديد الطريقة التى يمارس بها ذلك الحق والتعويض . إن وجد . الذى يدفعه المالك الذى منح ذلك الحق قبل استعماله.

القواعد التى يتبعها ضابط التسوية:

يراعى ضابط التسوية عند السماع والفصل فى جميع المطالبات أو المنازعات أو العرائض المذكورة فى البند(2) من المادة 15 القواعد الآتية:

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

(ب) إذا اقتنع ضابط التسوية بأن أى شخص، لم يتقدم بمطالبة، له الحق فى أرض أو امتياز، فيجوز لضابط التسوية أن يستمر كما لو كان ذلك الشخص قد تقدم بمطالبة خلال المدة التى يسمح بها القانون،

(ج) تعتبر كل الأراضى البور والغابات والأراضى غير المشغولة ملكاً للحكومة حتى يثبت العكس،

- (د) فى حالة الأرض التى تزرع فى فترات غير منتظمة فقط بمقتضى العرف المحلى الجارى بشأنها، فان مجرد زراعة تلك الأرض بوساطة أى شخص لأية مدة كانت لا يعطيه الحق فى ملكيتها ملكية مطلقة،
- (هـ) ممارسة أى شخص لحقوقه فى أو على قطعة أو أكثر أو جزء أو أكثر من الأرض لا تؤخذ كافتراض لصالحه فى مواجهة الحكومة لاثبات ملكيته لأية حقوق فى أو على أية مساحة أكبر من الأرض غير تلك التى تمارس تلك الحقوق فيها أو عليها،
- (و) تعتبر حيازة أو استلام الايجارات أو الأرباح بوساطة أى شخص يستمد المطالب حقه من خلاله كما لو كانت حيازة أو استلاماً للايجارات أو الأرباح قام بهما المطالب،
- (ز) إذا اتضح من علاقة الأطراف أو من أى سبب خاص آخر بأن الشخص الذى فى حيازته الأرض يحوزها أو كان يحوزها نيابة عن آخر، فان حيازته تعتبر كأنها كانت حيازة قام بها ذلك الآخر.

سلطات ضابط التسوية الخاصة:

17. تكون لضابط التسوية عند تسوية الأرض فى منطقة التسوية السلطات الآتية:⁸
- (أ) يجوز له إذا رأى ذلك مناسباً، أن يصدر أمراً يمنح بمقتضاه تعويضاً نقدياً أو أرضاً فى مقابل أى تغيير للحدود أو وضع قطع الأرض فى خط مستقيم أو تحديد لحق مرور قام به ضابط التحديد بموجب أحكام المادة 10 ويجوز له أن يبين فى ذلك الأمر من يدفع التعويض كما يجوز له أن يقرر الطريقة التى يمارس بها حق المرور،
- (ب) يجوز له بموافقة الوالى أن يوجه بأن يشيد مالك الأرض كحد حائطاً أو حاجزاً من المواد التى قد يوجه بها اما ليطوق الأرض أو ليدل على حدودها بصورة مستديمة ويكون مالك الأرض ملزماً قانوناً بتنفيذ ذلك التوجيه،
- (ج) يجوز له فى أى أمر يحال اليه بموجب أحكام البند (1) من المادة 13 أو البند (1)(ب) من المادة 14 أن يمارس ذات سلطات المسجل بموجب أحكام البند (2) من المادة 31 أو أحكام البند (2) من المادة 32 بحسب الحال،
- (د) إذا طالب ورثة شخص متوفى أو أشخاص آخرون بأرض كشركاء فيها سواء كانت تشمل عدداً من القطع أم كانت قطعة واحدة مملوكة على الشيوخ فيجوز لضابط التسوية أن يأمر بقسمة الأرض قسمة افراز فيما

بين الشركاء وفقاً لأى اتفاق يوافق عليه ضابط التسوية وان لم يوجد اتفاق وفقاً لما قد يأمر به ضابط التسوية، ويجوز لضابط التسوية قبل أن يصدر أمراً بمقتضى هذه الفقرة أن يترك طريقة قسمة الإفراز لتقررها لجنة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويجوز له تكوينها وتقرير اجراءاتها، ويجوز له عند اصداره أمراً بمقتضى أحكام هذه الفقرة أن يقبل قرار اللجنة بعد أن يدخل عليه أى تعديل يراه مناسباً أو دون تعديله وله أن يخصص مبلغاً من المال لأى شريك فى الملكية بما يحقق مساواة فى القطعة المفترزة يؤديه واحد أو أكثر من الشركاء الآخرين وأن يأمر بأن يضمن المبلغ المخصص بامتياز يسجل متعلقاً بحصة المالك المشارك الآخر أو الشركاء الآخرين حتى السداد ويجب على ضابط التسوية أن ينص على أن مصالح الورثة أو الشركاء محمية أو أن الشركاء ممثلون أثناء اجراءات قسمة الافراز ومع ذلك يكون له سلطة تقديرية ليقرر أى من الشركاء سيكلف بالحضور وما إذا كان الشركاء الغائبون أو القصر ممثلين تمثيلاً كافياً وبوجه خاص:

(أولاً) يجوز له أن يعين أحد الشركاء الآخرين أو أى شخص آخر ليمثل مصلحة أى شريك آخر،
(ثانياً) يجوز له أن يتحقق بنفسه ويقرر ما إذا كانت مصلحة أى شريك تضار بغيابه أو لم تضار به.

اعتبار التسجيل نهائياً:

18. بعد فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع ضابط التسجيل على سجل التسوية الذى يشير لأى أرض، أو إذا أصدر ضابط التسوية أى أمر يتعلق بتسجيل أية أرض بعد فترة ستة أشهر من تاريخ ذلك الأمر، يعتبر التسجيل . كما هو مدون فى سجل التسوية ومع مراعاة أى استثناء كما هو منصوص عليه فى المادة 19 . نهائياً ويكون هو المحضر الذى يعد وفقاً له سجل الملكية بموجب أحكام الفصل الثالث.

الاستثناءات:

19. (1) يجوز لأى متضرر من قرار ضابط التسوية بموجب أحكام هذا الفصل فيما يتعلق بملكية أرض أو إمتياز، أن يستأنف ذلك القرار الى محكمة الاستئناف التى تقع الأرض فى دائرة اختصاصها.⁹

- (2) يبدأ كل استئناف مما ذكر بعريضة مكتوبة تودع إما لدى ضابط التسوية أو لدى محكمة الاستئناف التي يقدم إليها الاستئناف خلال مدة ستة أشهر من تاريخ القرار المستأنف.¹⁰
- (3) لا ينظر في أى استئناف مما ذكر حتى تدفع الرسوم التي قد تقرر فيما يتعلق به بمقتضى قواعد تصدر بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983، فإذا لم تقرر رسوم كتلك فتدفع الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام ذلك القانون فيما يتعلق باستئناف مدنى لمحكمة الاستئناف.¹¹
- (4) بالرغم من أى حكم مخالف فى أى قانون آخر، يجوز لأى شخص يضار من قرار محكمة الاستئناف أن يستأنف ذلك القرار أمام المحكمة العليا.¹²
- (5) يحصل ذات الرسم الواجب دفعه عن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا وذلك فى حالة أى استئناف مقدم بموجب أحكام البند (4).¹³

مسح الأراضى البور والغابات غير المأهولة وتسجيلها باسم الحكومة.

- 19 أ. (1) يجوز لمساعد مسجل الأراضى أن يأمر بأن تمسح وأن تسجل باسم الحكومة أية أراضى تقع داخل منطقتة إذا ما اقتنع بالآتى:¹⁴
- (أ) أن الأراضى بور أو غابات أو غير مأهولة، و
- (ب) ليس هناك شخص آخر يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
- (2) قبل تسجيل أية أرض باسم الحكومة بموجب أحكام هذه المادة يجب على الوالى أن يعلن أن هنالك نية فى التسجيل، وأن يطلب من أى شخص يعترض على التسجيل أن يخطره خلال شهر واحد بالأسباب التى يبنى عليها اعتراضه، وينشر ذلك الإعلان بالطريقة التى قد يراها الوالى كفيلة لاىصاله لعلم كل الأشخاص المعنيين.
- (3) لا تسجل أية أرض باسم الحكومة بموجب أحكام هذه المادة ما لم يشهد الوالى لدى مساعد المسجل بأنه قد انقضى شهر من تاريخ إصدار الإعلان المذكور، وأن التحريات اللازمة قد أجريت محلياً وأنه حسب علم الوالى ليس هناك شخص يشغل الأرض أو يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
- (4) يكون لأى متضرر من تسجيل أجرى بموجب أحكام هذه المادة الحق فى أن يستأنف خلال سنتين من ذلك التسجيل للمحكمة المدنية العامة التى تقع فى دائرتها الأرض.

¹⁰ - القانون نفسه.

¹¹ - قانون رقم 6 لسنة 1984، قانون رقم 40 لسنة 1974.

¹² - قانون رقم 16 لسنة 1984.

¹³ - القانون نفسه.

¹⁴ - قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 40 لسنة 1974.

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

الفصل الثاني (أ) إعادة التسوية وإعادة التسجيل

الإجراءات التمهيدية لإعادة التسوية وإعادة التسجيل.

19ب . متى تبين للوالى أن للمحكمة المدنية العامة فيما يتعلق بأية منطقة من الأرض المسجلة أن الأشخاص أو نسبة كبيرة من الأشخاص الواردة أسماؤهم فى سجل التسوية كمالكين لتلك المنطقة أو لأية مصلحة فيها أنهم، بسبب موت أو غياباً أو تصرف غير مسجل أو عدم استعمال أو حيازة مضادة أو تسجيل سابق غير صحيح أو لأى سبب آخر، ليسوا حائزين فعلاً لتلك الأجزاء من الأرض أو لا يتمتعون بايجاراتها أو عوائدها أو أى مصالح فيها حسبما هى مسجلة بأسمائهم على التوالى، فيجوز لهم أن يطلبوا من " الشخص المفوض " إعادة تسوية وتسجيل تلك المنطقة.¹⁵

نشر إعلان فى الجريدة الرسمية:

19ج . إذا تبين للشخص المفوض عند النظر فى أى طلب مما ذكر وبعد إجراء تحريات أخرى حسبما يراه مناسباً أنه من الملائم إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل للمنطقة المذكورة فعليه أن ينشر إعلاناً فى الجريدة الرسمية مبيناً فيه أنه فى النية إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل للأرض داخل تلك المنطقة، " وتسمى فيما بعد منطقة إعادة التسوية "، حسبما يبين فى الإعلان.¹⁶

سلطة الشخص المفوض فى تعيين ضابط إعادة التسوية وضباط آخرين:

19د . يعين "الشخص المفوض" عند أو بعد نشر الإعلان المذكور فى المادة 19ج شخصاً بالاسم أو شاغل وظيفة ضابطاً لإعادة التسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل حسبما يلزم لإجراء التحديد وإعادة التسوية وإعادة التسجيل الخاص بمنطقة إعادة التسوية.¹⁷

السلطات العامة لضباط إعادة التسوية والضباط

الآخرين العاملين فى إعادة التسوية:

¹⁵ - قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم 40 لسنة 1974.

¹⁶ - القوانين نفسها.

¹⁷ - القوانين نفسها.

19هـ- فيما يتعلق بإعادة التسوية وإعادة التسجيل بموجب أحكام هذا الفصل يكون لضابط إعادة التسوية وكل الضباط الآخرين الذين عينوا على الوجه المذكور، ذات الحقوق والسلطات والواجبات المخولة لضباط التسوية والضباط الآخرين المعيّنين بموجب أحكام الفصل الثاني فيما يتعلق بالتسوية والتسجيل الأول، وذلك للمدى الذى لا يتعارض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل.¹⁸

تطبيق أحكام الفصل الثانى:

19و. تطبق أحكام الفصل الثانى المتعلقة بالتسوية والتسجيل الأول على إعادة التسوية وإعادة التسجيل بمقتضى أحكام هذا الفصل للمدى الذى لا يتعارض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل ولكن يجوز ذلك لمراعاة الإضافات أو الاستثناءات أو التعديلات الآتية:

(أ) يضع الضباط العاملون فى إعادة التسوية فى اعتبارهم بقدر ما يكون ذلك عملياً، الخطة الحالية لتسجيل الأراضى والسجل وعليهم اعتبار ذلك أساساً لإجراءات إعادة التسوية،

(ب) كل الأرض البور والغابات والأراضى غير المشغولة داخل منطقة إعادة التسوية سواء أكانت كذلك قبل تاريخ التسجيل السابق أو صارت كذلك بعد ذلك التاريخ، تعتبر ملكاً للحكومة حتى يثبت العكس، ولا يشكل التسجيل السابق باسم شخص أو أشخاص غير الحكومة وحده دليلاً على العكس وتفسر المادة 16 (ج) طبقاً لذلك.¹⁹

سلطة الشخص المفوض فى تعيين ذات

الشخص ضابطاً للتسوية وإعادة التسوية:

19ز. إذا تبين "للشخص المفوض" فيما يتعلق بأية مساحة من الأرض أن جزءاً مسجلاً والآخر غير مسجل وأنه من المناسب دمج إعادة تسوية وإعادة تسجيل الجزء المسجل منها بمقتضى أحكام هذا الفصل مع تسوية وتسجيل الجزء غير المسجل منها بمقتضى أحكام الفصل الثانى، فيجوز للمفوض أن يعين ذات الشخص ليكون فى ذات الوقت ضابطاً للتسوية وإعادة التسوية ويجوز له بذات الطريقة أن يعين ذات الأشخاص ليكونوا ضباط تحديد ومساحة وتسجيل بمقتضى ذلك الفصلين لكل من الغرضين سالفى الذكر على التوالى.²⁰

الفصل الثالث

¹⁸- قانون رقم 70 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم 40 لسنة 1974.

¹⁹- القوانين نفسها.

²⁰- قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985.

تسجيل الأراضي

التنظيم.

- 20 (1) تشكل مكاتب تسجيل الأراضي الحالية مع أى مكاتب لتسجيل الأراضي تنشأ فيما بعد جزءاً من السلطة القضائية.
- (2) يدير مكاتب تسجيل الأراضي مسجل عام يعينه مجلس الوزراء بناءً على توصية رئيس القضاء.
- (3) تخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء.²¹

التسجيل الإلزامى:

- 21 يجوز للوالى أن يوجه من وقت لآخر بأمر ينشر فى الجريدة الرسمية أنه إبتداء من تاريخ يذكر فى الأمر يطبق نظام تسجيل الأراضي المنصوص عليه فيما بعد ويصبح إجبارياً فى أى مكان كان فيه تسجيل الأراضي مطبقاً قبل بدء العمل بهذا القانون بمقتضى أحكام أى من القوانين التى ألغاها هذا القانون أو فى أى مكان لا يعمل فيه بأى نظام لتسجيل الأراضي، ويجوز له بمقتضى ذلك الأمر أن يستبعد من التسجيل أى نوع من الأراضي أو الامتيازات التى يعتبر أن التسجيل لا يطبق عليها بصورة مناسبة.²²

الحدود الإدارية:

- 22 لأغراض هذا القانون تكون حدود أى مكان تطبق عليه أحكام هذا القانون هى ذات الحدود الإدارية ما لم يأمر المسجل العام بخلاف ذلك.

سجل حقوق الملكية.

- 23 (1) من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد إنشائه يحتفظ فيه بسجل لملكية أراضي المحافظة أو ذلك الجزء من المحافظة الذى أنشئ المكتب من أجله.
- (2) يعد سجل كل قطعة أرض نقلاً عن سجل التسوية المعد بمقتضى أحكام الفصل الثانى مع أية بيانات إضافية يعتبرها المسجل ضرورية.
- (3) يكتب السجل باللغة العربية ولكن يجوز أن يكتب باللغة الإنجليزية إذا وجه المسجل العام بذلك ويجب أن يكون فى الشكل المقرر.
- (4) تحمل كل قطعة أرض سجلت رقماً مميزاً يكون هو الرقم المعطى لها فى سجل التسوية ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

مكان التسجيل.

²¹ قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم 40 لسنة 1974.

²² قانون رقم 26 لسنة 1983، قانون رقم 40 لسنة 1974.

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

أثر التسجيل.

25. إستثناء مما نص عليه في هذا القانون تكون حقوق المالك سواء أكانت قد إكتسبت عند التسجيل الأول أم بعد ذلك بمقابل ذى قيمة أو بأمر من المحكمة، حقوقاً غير قابلة للإبطال إلا على الوجه المنصوص عليه في هذا القانون ويملكها المالك مع كل الميزات والحقوق التابعة التي تتمتع بها خالية من كل المصالح والمطالبات الأخرى كيفما كانت وفقاً للمصالح المحددة في السجل وفي هذا القانون ولكنها تكون خاضعة لما يلي:
- (أ) الإمتيازات والأعباء والإيجارات والإلتزامات الأخرى والشروط والقيود . إن وجدت . المقيدة في السجل،
- (ب) الإلتزامات والحقوق والمصالح التي أعلن هذا القانون أنها لا تتطلب الإشعار بها في السجل والتي تكون موجودة ما لم ينص صراحة في السجل على عكس ذلك،
- (ج) أية حقوق أو مصالح غير مسجلة قد يكون أى شخص مستحقاً لها، إذا كان المالك غير مستحق الأرض لمنفعته الخاصة (فيما بينه وبين الشخص المستحق لمنفعتها).

النقل الإختياري.

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

الإلتزامات التي تخضع لها الأرض.

27. تعتبر الأرض، ما لم ينص على خلاف ذلك صراحة في السجل خاضعة لما قد يكون فى الوقت الحالى قائماً أو قابلاً للنفاد عليها من الإلتزامات والحقوق والمصالح التالية دون الإشعار بها فى السجل:
- (أ) ضريبة الأراضي وضريبة المباني وغيرها من الضرائب والعوائد المفروضة على الأرض،
- (ب) لوائح المباني واللوائح الصحية الأخرى المعمول بها وقتئذ،
- (ج) حقوق المرور وحقوق الشرب وحقوق الإرتفاق الأخرى،
- (د) الحقوق المتعلقة بالمناجم والمعادن،

- (هـ) الحقوق المتعلقة بأشجار النخيل والأشجار الأخرى وكل الحقوق المترتبة على ملكيتها،
- (و) الحقوق التي تكون في الطريق الى تملكها بمرور الزمن،
- (ز) الإيجارات أو الإنتفاقات على الإيجارات لفترات تقل عن ثلاث سنوات،
- (ح) الحق العرفي في شغل المنازل المبنية على الأرض بموافقة المالك أو المالك السابق له.
- على أنه يجوز دائماً للمسجل أن يوجه بتسجيل أى من الإلتزامات والحقوق والمصالح المحددة فيما تقدم بالطريقة التي يراها مناسبة.

التصرفات اللاحقة.

28 إعتباراً من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي لأية محافظة أو جزء منها لا تكون أى أرض أو إمتياز يطبق عليهما هذا القانون قابلين للنقل أو الإخضاع لإمتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر إلا إذا كان ذلك وفقاً لأحكام هذا القانون فيما عدا والى المدى الذى قد يستثنى إليه أيهما من التسجيل بمقتضى أحكام هذا القانون، وتكون أية محاولة لنقل أى أرض أو إمتياز أو إخضاعهما لإمتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر خلافاً لأحكام هذا القانون باطلة ولا أثر لها.

إستبقاء قانون تقييد تصرف السودانين لسنة 1918 الملغى.

29 لا يحد أى نص يتضمنه هذا القانون من السلطات المخولة بمقتضى أى قانون يجعل موافقة الوالى ضرورية لأى تعامل فى الأرض، أو فى الأرضى من السلطات المخولة بمقتضى قانون تقييد تصرف السودانين فى الأرضى لسنة 1918 الملغى، وكذلك لا يسبغ ذلك النص صحة على أى تصرف جعله أى قانون مما تقدم ذكره باطلاً ولا أثر له.²³

تقييد التصرف فى الحصص الشائعة.

30 إذا كانت الأرض مسجلة بأسماء مالكين على الشيوع يجوز للمسجل أن يرفض تسجيل أى تصرف يقوم به أى مالك فى حصة شائعة لصالح أى شخص خلاف المالكين الآخرين ما لم يوافق بقية المالكين أو ما لم تجر قسمة إفرز قبل التسجيل.

الحد الأدنى لتسجيل القطع المنفردة والحصص المفردة:

31 (1) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر . بقواعد يصدرها . الحدود الدنيا لتسجيل القطع التى تسجل منفردة والحصص المفردة فى القطع ويجوز له أن يقرر حدوداً دنيا مختلفة لأماكن مختلفة أو حدوداً دنيا على أساس أى وحدة للتسجيل تستعمل عادة وعند تقرير الحدود الدنيا فى أى مكان يقرر فيه بمقتضى لوائح مبان أو لوائح

²³ . قانون رقم 40 لسنة 1974.

صحية أو لوائح أخرى حداً أدنى لبناء قطعة أرض يجب عليه أن يضع ذلك الحد الأدنى في الاعتبار.²⁴

- (2) بعد إعداد السجل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 23 لا تسجل كقطعة منفردة أو كحصة مفرزة في قطعة، أي قطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر على الوجه السالف ذكره ولا يسجل أي تصرف في مثل تلك القطعة من الأرض إلا ما قد يوافق عليه المسجل لغرض تبسيط السجل ويجوز للمسجل أن يأمر بإضافة مثل تلك القطعة من الأرض إلى أرض أي مالك ملاصق وفقاً لأي إتفاق قد يبرم بين المالكين وإذا لم يوجد إتفاق يجوز للمسجل أن يحدد التعويض الذي يدفعه المالك الملاصق الذي ينتفع من الإضافة ويجوز له أن يأمر بأن يضمن التعويض بإمتياز يسجل على القطعة التي يملكها المالك الملاصق والإضافة المذكورة سابقاً.
- (3) لأغراض البند (2) يعتبر الإنتقال من طريق الإرث لقطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر تصرفاً في تلك القطعة وذلك ما لم تكن تلك القطعة عند إنتقالها مشغولة بوساطة الشخص الذي إنتقلت منه أو الشخص الذي إنتقلت إليه.
- (4) يجوز للمسجل عند إعداد السجل أن يرفض تسجيل أية قطعة منفردة أو أية حصة مفرزة تقل عن حد أدنى . قرر بموجب أحكام البند (1) . باسم الشخص المستحق لها ويجوز له التصرف في تلك القطعة أو الحصة المفرزة حسبما نص عليه في البند (2).
- (5) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو التي تنشأ في أي وقت في أي أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة 1927.

الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة:

- (1) 32. يجوز لرئيس القضاء أن يقرر بمقتضى قواعد يصدرها الحدود الدنيا للحصص الشائعة في الأراضي ويجوز له أن يقرر حدوداً دنياً مختلفة للأماكن المختلفة أو يقرر حدوداً دنياً تستند على أية وحدة للتسجيل تستعمل عادة.²⁵
- (2) لا يجوز بعد إعداد السجل حسبما هو منصوص عليه في المادة 23 تسجيل أية حصة شائعة تقل، إذا افترزت، عن حد أدنى مقرر حسبما تقدم.
- ولا يجوز تسجيل أي تصرف في أية حصة كذلك إلا حسبما يوافق المسجل لغرض تبسيط السجل، ويجوز للمسجل أن يضيف مثل تلك الحصة إلى حصة أي مالك مشارك وفقاً لأي إتفاق قد يبرم بين الشركاء وإذا لم يوجد إتفاق وفقاً لتوجيهات المسجل مقابل التعويض (أو دونه) الذي يحدده المسجل حسبما يراه ملائماً ويدفعه

²⁴ . قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 40 لسنة 1974.

²⁵ . قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 40 لسنة 1974.

- الشخص الذى ينتفع من الإضافة، ويجوز للمسجل أن يأمر بأن يضمن التعويض بإمتياز يسجل على حصة الشخص المنتفع من الإضافة.
- (3) يجوز للمسجل عند تحرير السجل أن يرفض تسجيل أية حصة شائعة تقل عن حد أدنى مقرر بموجب أحكام البند (1)، ويجوز له التصرف فى تلك الحصة حسبما نص عليه فى البند (2).
- (4) على الرغم من أى نص مخالف فى هذه المادة تسجل باسم الحكومة عند دفع التعويض الحصص التى تقل عن الحد الأدنى التى نشأت أو تنشأ فى أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة 1927.

وثائق التسجيل.

- 33 تتم التصرفات التى تتعلق بأرض أو إمتياز على الوجه الآتى:
- (أ) بمقتضى وثيقة مكتوبة باللغة العربية فى الشكل المقرر أو فى أى شكل آخر أو فى الشكل المقرر بعد تعديله حسبما يقرره المسجل فى أى حالة بعينها على أنه يجوز للمسجل العام أن يقبل تسجيل وثيقة مكتوبة بأية لغة غير العربية إذا كانت مصحوبة بترجمة عربية صحيحة متى رأى أنه من المتعذر أو سيكون من المتعذر الحصول على وثيقة أخرى معدة باللغة العربية دون تكبد نفقات غير معقولة،
- (ب) إذا كانت تلك التصرفات بين مسلمين بمقتضى إشهاد أو حجة شرعية تصدرها محكمة فى السودان كبديل إذا سمحت بذلك القواعد الصادرة بموجب أحكام هذا القانون.

الإستعمال الإجبارى للنماذج المطبوعة.

- 34 يكون إستعمال النماذج المطبوعة التى يصدرها مكتب تسجيل الأراضى إجبارياً ما لم يسمح المسجل بإستعمال أنموذج يكون مطبوعاً بالمطبعة أو الآلة الكاتبة أو مكتوباً بوضوح على ورقة (فلسكاب) مقواة.

وجوب تضمين الوثائق بياناً صحيحاً للثمن.

- 35 يجب أن تتضمن الوثائق بياناً صحيحاً لثمن الشراء أو القرض أو أى مقابل آخر وبياناً بما تم دفعه أو إستلامه من ثمن الشراء أو القرض أو المقابل الآخر . إن وجد.

تحرير الوثائق.

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

وجوب الإشهاد على الوثائق التى تتطلب التسجيل.

تحرر بالكيفية المقررة الوثائق التي تتطلب تسجيلاً والتوكيلات الرسمية التي حررت تلك الوثائق بمقتضاها ويشهد عليها شاهد واحد على الأقل ويتم التحقق بالطريقة الآتية: يحضر الشخص الذى حررها أمام الموظف أو الشخص الآخر حسبما يقرره وما لم يكن معروفاً لدى ذلك الموظف أو الشخص الآخر يجب أن يصحبه إدارى شعبي أو أى شاهد آخر موثوق به لغرض إثبات شخصيته ويجب على الموظف أو الشخص الآخر أن يقتنع تماماً بشخصية الشخص المائل أمامه وأن يتأكد مما إذا كان قد حرر الوثيقة فى حرية وعن طواعية وأنه يفهم محتوياتها وعليه ان يظهر عليها شهادة بذلك.

سلطة المسجل العام فى الإستغناء عن التحقق من الوثائق.

38 يجوز للمسجل العام أن يستغنى عن التحقق بموجب أحكام المادة 37 إذا اعتبر أنه لا يمكن إجراؤه أو أن إجراؤه يكلف مشقة وإقتنع بطريقة أخرى بأن الوثيقة قد تم تحريرها على وجه صحيح ويجوز له أيضاً أن يستغنى عن التحقق بموجب أحكام تلك المادة فى الحالات التى يعلم فيها أن الوثيقة تم تحريرها على وجه صحيح.

الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان.

39 الوثائق والتوكيلات الشرعية التى حررت خارج السودان يجب تحريرها بالكيفية المقررة وإذا لم تقرر أية كيفية فتحترر بالكيفية التى يوجه بها المسجل العام فى أية حالة بعينها.

التوكيل الشرعى.

40 إذا حررت أية وثيقة للتسجيل بمقتضى توكيل شرعى، فيجب إبراز التوكيل الشرعى للمسجل ويودع الأصل أو تودع بموافقة المسجل صورة معتمدة منه فى مكتب تسجيل الأراضى.

صحة التوكيل الشرعى المحرر لغرض التسجيل:

41 يظل التوكيل الشرعى الذى يحرز لغرض التسجيل صحيحاً . ما لم ينص فيه صراحة على بقاءه صحيحاً لمدة معينة فقط . الى أن يلغيه الشخص الذى حرره بوثيقة مكتوبة والى أن تودع تلك الوثيقة فى مكتب التسجيل أو يخطر بها المسجل، ولا يسرى الإلغاء بسبب وفاة الشخص الذى حرره أو الإبطال بحكم القانون فى مواجهة الشخص الذى يتعامل مع الوكيل بحسن نية ودون علم بالإبطال.

تأييد التوكيل الشرعى.

42 إذا إعتبر المسجل نظراً لطول الوقت منذ تحرير التوكيل الشرعى أو لأى سبب آخر ضرورة تأييده بوساطة الشخص الذى حرره، فيجوز للمسجل أن يوجه بتأييده على ذلك النحو.

الوثائق التى سبق تسجيلها.

43 تعتبر الوثائق المسجلة بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة 1907 الى سنة 1920 أو بموجب أحكام قانون حق ملكية الأراضى لسنة 1899 الملغى كما لو أنها سجلت بموجب أحكام هذا القانون ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

الوثائق التى تتطلب التسجيل.

44 إذا لم تسجل أية وثيقة تتطلب التسجيل، بموجب أحكام هذا القانون سواء حررت أو كتبت بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة 1907 الى سنة 1920 أو قانون حق ملكية الأراضى لسنة 1989 الملغى قبل إنشاء مكتب تسجيل الأراضى أو بعد ذلك، فتصبح تلك الوثيقة باطلة ولا أثر لها ما لم يقدم طلب لتسجيلها خلال شهرين من تاريخ بدء العمل بهذا القانون، على أنه يجوز دائماً للمسجل بناءً على طلب أى شخص ذى مصلحة أن يصدر أمراً بمد تلك المدة إذا إقتنع أن هنالك سبباً كافياً حال دون تقديم الطلب خلال المدة المذكورة.

قبول الوثائق وتسجيلها.

45 يجوز للمسجل، عندما يقدم إليه طلب لتسجيل أية وثيقة غير مسجلة كما ذكر فى المادة 44، أن يقبل ويسجل تلك الوثيقة ويجوز له أن يقرر أولوية تسجيل الوثيقة المذكورة بالنسبة للوثائق التى سبق تسجيلها:

على أنه يجب على المسجل قبل تسجيل الوثيقة المذكورة أن يدعو جميع الأشخاص المتأثرين بالتسجيل الذى ينوى إجراؤه أو بالأولوية التى ينوى تقريرها لإبداء الأسباب المانعة من تسجيل الوثيقة المذكورة أو منحها الأولوية المعترمة.

سلطة الإيجار على التسجيل:

46 يجوز للمسجل أن يدعو، بإعلان مكتوب، الى تسجيل أية وثيقة لم تسجل وفقاً لأحكام هذا القانون ويدفع عند التسجيل، ما لم تقدم الوثيقة للتسجيل خلال شهر واحد من تاريخ إبلاغ الإعلان، رسم بالإضافة الى الرسم المقرر للتسجيل لا يجاوز ربع الرسم المقرر، دون الإخلال بأية سلطة أخرى يملكها المسجل فى الإيجار على التسجيل، ويجوز إسترداد جميع رسوم التسجيل وجميع الرسوم الإضافية المستحقة . إن وجدت . عن طريق دعوى مدنية وذلك سواء قدمت الوثيقة للتسجيل أو لم تقدم.

ويجب على المحكمة، فى أية حالة لم تقدم فيها وثيقة دعا المسجل لتسجيلها وصدر حكم بدفع الرسوم المستحقة عنها، أن تأمر بتقديم الوثيقة للتسجيل.

تاريخ التسجيل وأولويته.

47 (1) إذا روعيت أحكام هذا القانون وقبلت الوثيقة المقدمة للتسجيل لتسجيلها ودفعت الرسوم المستحقة عنها فيجب تسجيل الوثيقة إعتباراً من اليوم الذى روعيت فيه الأحكام التى يتضمنها هذا القانون.

- (2) إذا لم يكن ممكناً نظراً لأحكام قانون تقييد تصرف السودانين فى الأراضى لسنة 1918 الملقى، تقديم وثيقة فى الشكل المقرر للتسجيل فيجوز لأى طرف فى التصرف أن يطالب بمقتضى عريضة مكتوبة إجراء تسجيل مؤقت الى حين إبراز الوثيقة فى الشكل المقرر فى مثل هذه الحالة وعندما تراعى الشروط التى يتضمنها البند (1) تسجل الوثيقة إعتباراً من اليوم الذى قدم فيه طلب التسجيل المؤقت الى مكتب تسجيل الأراضى.²⁶
- (3) إذا قدمت أكثر من وثيقة واحدة أو طلب واحد فى ذات اليوم أو كانت الفترات الواقعة بين تقديم كل منها والتى تليها من القصر بحيث قد تنشأ مشكلة حول أولوية التسجيل فيما بينها فيجوز للمسجل أن يرفض التسجيل الى أن تفصل المحكمة فى حقوق الأطراف ذوى المصلحة بمقتضاها.

الأرض الحكر.

48 يحفظ من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضى وبعد ذلك، سجل للأرض الحكر تسجل فيه تفاصيل حق ملكية جميع قطع الأرض الحكر التى تمت حيازتها بمقتضى إيجارة قابلة للإنتهاء بإنتهاء حياة شخص أو أكثر أو لمدة ثلاث سنوات أو أكثر ولا تكون الإيجارة صحيحة الى أن تسجل.

مالك الأرض الحكر:

49 يحوز مالك الأرض الحكر تلك الأرض طوال مدة الحكر الميينة فى الإيجارة المسجلة مع التمتع بجميع الحقوق الضمنية والصريحة والحقوق التابعة لها وتكون خاضعة لكل الإتفاقات الضمنية والصريحة والإلتزامات المتعلقة بالأرض الحكر خلال مدة الحكر. مع مراعاة ما تقدم تطبق الأحكام التى يتضمنها هذا القانون على الحكر بقدر ما يمكن تطبيقها.

قيد رقم ملكية المؤجر فى سجل ملكية المستأجر.

50 تقييد فى سجل ملكية المستأجر إشارة الى رقم ملكية المؤجر وتكتب ملحوظة عن الإيجارة فى سجل ملكية المؤجر.

الرخصة الصادرة بمقتضى إيجارة.

51 عند تسجيل أى أرض حكر تمت حيازتها بمقتضى إيجارة تتضمن إتفاقاً يمنع التصرف دون رخصة من المؤجر تقييد تفاصيل الإتفاق فى السجل ولا يسجل أى تصرف الى أن تبرز الرخصة الى المسجل وللمسجل الحق فى قبول بينة سجل ملكية المؤجر كبينة قاطعة من الجهة التى تمنح الرخصة.

الإشعار بالإيجارة.

²⁶ قانون رقم 40 لسنة 1974.

- 52 (1) يجوز لأى مؤجر أو أى شخص ذى حق أو مصلحة فى أية إيجارة أو إتفاق على إيجارة أو إستئجار لمدة تقل عن ثلاث سنوات . ويشمل ذلك أية إيجارة أبرمت وفقاً للعرف المحلى المعروف عادة " بالحكر " . أن يطلب من المسجل قيد إشعار بالإيجارة أو الإتفاق أو الإستئجار فى سجل الأرض المتأثرة بذلك، ويعتبر كل شخص يتصرف فى الأرض بعد قيد الإشعار مخطراً بالإشعار المقيد عن تلك الإيجارة أو ذلك الإتفاق أو الإستئجار .
- (2) يجوز للمسجل بدلاً من قيد إشعار كما تقدم أن يوجه بتسجيل أية إيجارة أو إتفاق على إيجارة أو " حكر " مشار إليه فى البند (1) على الرغم من الإستثناء الذى تتضمنه المادة 48 وبمجرد ذلك يصبح عقد الإيجارة أو الإتفاق أو " الحكر " خاضعاً لأحكام هذا القانون كما لو كان إيجارة لمدة ثلاث سنوات .

إنتهاء الإيجارة والتنازل عنها .

- 53 يجب على المسجل عندما يثبت له ما يقنعه بإنهاء إيجارة مسجلة أن يقيد فى السجل ملحوظة بواقعة الإنتهاء .
- ويجوز إجراء التنازل عن الإيجارة بتظهير عبارة " متنازل عنها " مع تاريخ التنازل على الإيجارة وتحرير المؤجر والمستأجر للتنازل .
- وتتقضى مصلحة المستأجر بمجرد تسجيل التنازل ولا يجوز التنازل عن إيجارة خاضعة لإمتياز دون موافقة صاحب الإمتياز .

نقل الملكية .

- 54 يجوز لمالك الأرض بمقتضى وثيقة فى الشكل المقرر أن ينقل ملكية الأرض أو أى جزء منها، ويكتمل نقل الملكية عندما يقيد المسجل فى السجل إسم الشخص الذى نقلت إليه ملكية الأرض كمالك لها .

ملكية الأرض الخاضعة لإمتياز .

- 55 إذا نقلت بموجب أحكام هذا القانون ملكية أى أرض خاضعة لإمتياز يكون هنالك إتفاق ضمنى . ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك فى إتفاق نقل الملكية . من جانب الشخص الذى نقلت إليه ملكية الأرض على أنه:

- (أ) سينفذ الإتفاقات التى يتضمنها الإمتياز أو التى يعتبرها هذا القانون مضمنة فيه، و
- (ب) سيعوض ناقل الملكية عن المسؤولية الناشئة عن أى من تلك الإتفاقات .

نقل ملكية الأرض الحكر .

- 56 عند نقل ملكية أى أرض حكر بموجب أحكام هذا القانون يكون هنالك إتفاقان ضمانيان . ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك فى إتفاقية نقل الملكية . وهما:

- (أ) إتفاق من جانب ناقل الملكية على أن الأجرة والإتفاقات والشروط التي تتضمنها الإيجارة المسجلة والتي يجب على المستأجر دفعها أو تنفيذها أو مراعاتها قد دفعت أو نفذت أو روعيت حتى تاريخ النقل،
- (ب) إتفاق من جانب من نقلت إليه ملكية الأرض على دفع الأجرة وتنفيذ ومراعاة الإتفاقات والشروط التي تتضمنها الإيجارة والتي يجب على المستأجر دفعها وتنفيذها ومراعاتها وعلى تعويض ناقل الملكية عن جميع الإجراءات والمطالبات والنفقات الناشئة عن عدم دفع الأجرة أو الإخلال بأى من تلك الإتفاقات والشروط.

الشروط المتعلقة بالبناء والإستعمال.

- 57 أى شرط أو قيد يتعلق بالبناء على الأرض أو بإستعمالها يجوز تسجيله بالكيفية المقررة وعندما يتم تسجيله على ذلك النحو يلزم به المالك ويعتبر أن كل شخص يتصرف فى الأرض قد أخطر بذلك الشرط أو القيد.

المبادلات وتقسيمات الإفرز.

- 58 تجرى المبادلات وتقسيمات الإفرز من طريق نقل الملكية أو بأمر صادر من محكمة مختصة.

الإمتيازات.

- 59 يجوز لمالك أى أرض أو إمتياز أن يقوم بمقتضى وثيقة فى الشكل المقرر بإنشاء إمتياز على الأرض أو إمتياز مقابل دفع نقود أو ما يقيم بالنقود أو لغرض ضمان الوفاء بأية شروط.

وجوب تسجيل الإمتياز.

- 60 يكتمل الإمتياز عندما يقيد المسجل بيان ذلك الإمتياز فى السجل.

الإتفاقات المضمنة فى الإمتيازات:

- 61 يفترض، ما لم يوجد شرط ينفى ذلك الإفتراض، وجود إتفاق ضمنى بين الشخص الذى ينشئ الإمتياز وبين صاحب الإمتياز بما يلى:²⁷

- (أ) أن يدفع فى الوقت المعين أصل المبلغ المنشأ بشأنه الإمتياز والتكاليف والنفقات المتكبدة بطريقة معقولة فيما يتعلق بالإمتياز،
- (ب) حذف،
- (ج) القيام بصيانة جميع المباني المشيدة على الأرض،
- (د) فى حالة الأرض الحكر، تدفع الأجرة الواجب دفعها وتنفذ وتراعى الإتفاقات والشروط المتحفظ عليها والمضمنة فى الحكر مما يلتزم بها

المستأجر ويعوض صاحب الإمتياز أو أى شخص إكتسب حقاً بموجبه
عن كل الإجراءات والمطالبات والنفقات المتعلقة بعدم دفع الأجرة أو
الإخلال بأى من الإتفاقات والشروط المذكورة،
(هـ) يجوز لصاحب الإمتياز سواء قام بذلك بنفسه أو من طريق وكيله والى أن
ينتهى الإمتياز، أن يدخل الأرض خلال الأوقات المناسبة ليفحص حالة
أية مبان توجد عليها أو صيانتها.

الإمتياز الحيازى.

62. يكون صحيحاً أى إمتياز يسمح لصاحبه وفقاً للعرف المحلى بحيازة الأرض ويكون لمالك الأرض
الحق فى إسترداد الحيازة بعد إنقضاء المدة التى حددها الإمتياز . إن وجد . وبعد دفع جميع النقود
المستحقة بمقتضاه ولكن إذا لم يمارس ذلك الحق عند إنقضاء المدة المذكورة أو إذا لم يحدد الإمتياز
مدة فىكون ملزماً قبل دفع المبالغ المستحقة بمقتضى الإمتياز وإستعادة حيازة الأرض بأن يوجه إعلاناً
لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر الى صاحب الإمتياز وإذا كانت الأرض أرضاً زراعية فلا يكون
للإعلان أثر ما لم تنقضى مدة أخرى تمكن صاحب الإمتياز من حصاد أى محصول كان مزروعاً
عند إنقضاء مدة الإعلان البالغ قدرها ثلاثة أشهر.

نقل الإمتياز .

63. يجوز لصاحب الإمتياز أن ينقله بمقتضى وثيقة بالشكل المقرر وينتج النقل أثره لينقل جميع الحقوق
المخولة بمقتضى الإمتياز أو التى ينص هذا القانون على تضمينها ويكتمل النقل عندما يقيد المسجل
إسم المنقول إليه فى السجل كصاحب الإمتياز .

الإعتراف بمبلغ مستحق فى وقت نقل الملكية.

64. يكون لكل من نقل إليه إمتياز الحق فى أن يطلب من المالك الذى حرر الإمتياز أو المالك الذى
يطالب بحق من طريقه أن يحرر نقل الإمتياز فى تاريخ تحرير وثيقة نقل الملكية وذلك لغرض
الإقرار بمبلغ الدين المستحق عن الإمتياز .

عيب الإمتياز عند نقل الملكية.

65. لا يتأثر صاحب إمتياز حصل عليه نظير مقابل ذى قيمة وكذا الشخص الذى يطالب بحق من
طريقه بأى عيب أو بطلان فى الإمتياز ذاته إذا لم يكن عالماً به عندما نقل الإمتياز إليه.

الإبراء من الإمتياز .

66. يصدر الإبراء من الإمتياز كلياً أو جزئياً فى وثيقة فى الشكل المقرر ويكتمل الإبراء عندما يشطب
المسجل الإمتياز من السجل .

جواز دفع النقود المستحقة للمحكمة.

67. إذا إستحق أى شخص الوفاء بنقد بمقتضى إمتياز وكان صاحب الإمتياز غائباً أو لا يمكن العثور عليه، أو اقتنع المسجل أنه لا يمكن الإبراء من الإلتزام بطريقة أخرى، فيجوز لذلك الشخص أن يدفع النقود المستحقة بمقتضى الإمتياز الى المحكمة لصالح صاحب الإمتياز ويجرى المسجل، عند إبراز إيصال بالمبلغ الصادر من الموظف المختص قيداً فى السجل يلغى بموجبه الإمتياز.

الإنتقال من طريق الإرث إذا كان المالك غير مسلم.

68. (1) إذا توفى مالك أرض أو صاحب إمتياز وكان غير مسلم فعلى ممثل المالك المتوفى الذى عينته المحكمة أن يتقدم بطلب الى المسجل لتسجيله كمالك بصفته ممثلاً للمتوفى ويجب عليه أن يبرز للتسجيل صورة معتمدة من أمر المحكمة بتعيينه ممثلاً.
- (2) يجوز لممثل أى مالك أرض أو صاحب إمتياز متوف بدلاً عن التقدم بطلب لتسجيل نفسه مالكا، أن يتقدم بطلب لتسجيل الورثة أو المنتفعين بمقتضى أية وصية للمتوفى كمالكين. ويجب على الممثل أن يبرز أمراً معتمداً من المحكمة بتضمين أسماء الورثة والحصص المستحقين لها، ومع مراعاة أحكام المادتين 31 و32 يسجل أولئك الورثة أو المنتفعين كمالكين وفقاً لذلك الأمر.

إثبات وراثه المسلم المتوفى.

69. عند إبراز إعلام بوراثه أى مسلم متوف يملك أى أرض أو إمتياز أو . إذا سمحت بذلك قواعد صادرة بموجب أحكام هذا القانون . عند إبراز قائمة تم إعدادها والتوقيع عليها وفقاً لتلك القواعد تبين الورثة وحصه كل منهم، ومع مراعاة أحكام المادتين 31 و32 يسجل الورثة الواردة أسماؤهم فى الإعلام أو القائمة كمالكين وفقاً للإعلام أو القائمة.

أثر الإنتقال من طريق الإرث.

70. يمتلك ممثل وارثى الأرض أو المنتفعين بمقتضى وصية المتوفى الأرض (أو الإمتياز) خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كانت الأرض محملة بها ويعتبر (أو يعتبرون) بالنسبة لأى تصرف كما لو كانوا قد سجلوا كمالك أو مالكين للأرض (أو الإمتياز) مع كل الحقوق المخولة بموجب أحكام هذا القانون للمالك الذى يمتلك الأرض (أو الإمتياز) نظير مقابل ذى قيمة. ويكون إمتلاك هؤلاء مع مراعاة أى قيد على سلطتهم فى التصرف فى الأرض (أو الإمتياز) مما قد يرد فى الأمر الصادر بموجب أحكام البند (1) من المادة 68 أو فى الإعلام بالوراثه أو القائمة التى أعدت بموجب أحكام المادة 69. ولا يؤثر أى إنتقال من طريق الإرث فى الأرض أو الإمتياز الذى يتعلق به الى أن يتم تسجيله.

أمر المحكمة.

71. ترسل المحكمة التى تصدر حكماً أو تقوم بتنفيذ أو حجز تتأثر به أرض أو إمتياز صورة معتمدة منه الى المسجل للتسجيل ولا يؤثر الحكم أو التنفيذ أو الحجز أو الأمر فى الأرض أو الإمتياز الذى يتعلق بهما الى أن يتم تسجيله.

الإفلاس.

72. عندما تبرز للمسجل صورة معتمدة من أمر محكمة مختصة بالإفلاس تشهر بمقتضاه إفلاس المالك أو توجه فيه بإدارة تركة مالك متوفى وفقاً لقانون الإفلاس سنة 1929 مرفقة بها شهادة من المحكمة التي أصدرت الأمر تعلن فيها أن الأرض أو الإمتياز جزء من مال المفلس أو المالك المتوفى وقابل للقسمة بين دائنيه فيجب على المسجل أن يسجل أما محكمة الإفلاس أو الشخص الذي تم تعيينه أميناً للإفلاس كمالك بدلاً عن المفلس أو المالك المتوفى.

إعتبار كل من محكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس مالك مسجل.

73. تؤول ملكية الأرض أو الإمتياز لمحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس ويكون أى منهما، بحسب الحال، خاضعاً فقط لأى قيد على سلطة التصرف فى الأرض أو الإمتياز يتضمنه أى قانون إفلاس معمول به فى الوقت الحالى أو أى أمر أصدرته محكمة الإفلاس وخاضعاً أيضاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة أمتك المفلس أو المالك المتوفى فى الأرض أو الإمتياز بمقتضاها ولكن لغرض أى تصرف مسجل تعتبر المحكمة أو أمين الإفلاس كما لو كان منهما، بحسب الحال، قد سجل كمالك لتلك الأرض أو الإمتياز وله كل الحقوق التى يمنحها هذا القانون للمالك الذى إمتك الأرض أو الإمتياز نظير مقابل ذى قيمة.

الأمناء.

74. إذا كان مالك الأرض أو صاحب الإمتياز أميناً فيمتلك الأرض أو الإمتياز وفقاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة تخضع لها بمقتضى الوثيقة المنشئة للإئتمان، ولكن لأغراض أى تصرفات مسجلة يعتبر مالكاً مطلقاً لتلك الأرض أو الإمتياز، ولا يعتبر أى شخص يتصرف فى الأرض أو إمتياز مسجل بتلك الطريقة مخطراً بذلك الإئتمان.

الأمناء الباقون على قيد الحياة.

75. إذا ملك الأرض أو الإمتياز أمينان أو أكثر فيجوز لمن يبقى حياً منهم أن يتصرف فى الأرض أو الإمتياز ما لم تنص شروط الوثيقة المنشئة للأمانة على قصد مخالف، ولكن إذا نص صراحة على قصد مخالف فيجب على أولئك الأمناء عند التسجيل أن يتقدموا بطلب للمسجل ليدون قيداً بموجب أحكام المادة 79.

القصر وناقصو الأهلية.

76. إذا كان فى إمكان أى شخص أن يتقدم بأى طلب لولا نقصان أهليته بسبب أنه قاصر أو لإختلال عقله أو لأى نقص آخر فى أهليته وقام بأى فعل أو كان طرفاً فى أية إجراءات تتخذ بموجب أحكام هذا القانون فيجوز للوصى على ذلك الشخص أو إذا كان لا يوجد وصى فيجوز لمن تعينه المحكمة بصفة خاصة ليمثل ذلك الشخص أن يتقدم بأى طلب ويقوم بأى فعل ويصبح طرفاً فى أية إجراءات نيابة عن ذلك الشخص ويمثله بصورة عامة لأغراض هذا القانون.

سلطة تسجيل التصرفات فى مصالح القصر..الخ.

77. يجوز للمسجل قبل تسجيل أى تصرف أو تدوين أى قيد فى السجل بموجب أحكام المادة 76 أن يطلب إبراز أمر المحكمة الذى يسمح بتسجيل أى تصرف أو قيد فى السجل سواء أكان ذلك بأى شروط أو دون شروط حسبما تأمر به المحكمة.

التحوطات.

78. (1) يجوز لأى شخص يطالب بمصلحة فى أرض أو إمتياز بمقتضى وثيقة غير مسجلة أو بخلاف ذلك بأى وجه آخر، أن يودع تحوطاً لدى المسجل يكون مضمونه منع تسجيل أى تصرف فى الأرض أو الإمتياز أو أى قيد يؤثر فىهما منعاً باتاً أو السماح به فقط بالكيفية والى المدى الذى ينص عليه صراحة فى التحوط أو الى أن يتم إخطار المتحوط.
- (2) لا يسمح للمسجل بتسجيل تحوط فى أية حالة يعتبر فيها أن أغراض التحوط يمكن تحقيقها بتسجيل وثيقة بموجب أحكام هذا القانون غير أنه يجوز للمسجل بموافقة المسجل العام أن يسمح بتسجيل تحوط لحماية وثيقة إمتياز غير مسجلة مصحوبة بإيداع سندات الملكية وشهادة التسجيل . إن وجدت . لضمان قرض لبنك أو فى أى من الحالات الأخرى التى قد تقرر مع مراعاة أنه ما دامت وثيقة الإمتياز محمية بتحوط فقط فلا يمكن للمتحوطين أن يتصرفوا فى الأرض.
- (3) يكون التحوط فى الشكل المقرر ويبين الحقوق التى يدعيها المتحوط ويجوز للمسجل أن يطلب من المتحوط أن يؤيده بحلف اليمين.
- (4) يسجل التحوط بالنسبة للأرض أو الإمتياز المتعلق به ويعطى تسجيل التحوط للمتحوط . بعد تقديم طلب مكتوب الى المسجل . الحق فى تسجيل الوثيقة أو الحقوق الأخرى المطالب بها فى التحوط كما لو كان مستحقاً لها إذا كانت الوثيقة قد تم تسجيلها أو كان قيد الحق قد دون فى السجل إعتباراً من تاريخ تسجيل التحوط.
- (5) طالما بقى أى تحوط بالسجل فلا يجوز للمسجل أن يسجل أى سند أو يدون أى قيد فى السجل يتعلق بالأرض أو الإمتياز المتأثر بالتحوط إلا بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.
- (6) يجوز أن يشطب التحوط من السجل أما بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.
- (7) يجوز للمسجل (وليس لمساعد المسجل) بناءً على طلب أى شخص ذى مصلحة أن ينذر المتحوط بأن تحوطه لن يكون له أثر بعد مضى المدة المبينة فى الإخطار وإذا فشل المتحوط فى بدء إجراءات أمام المحكمة ليثبت مطالبته خلال المدة المبينة فى الإخطار فيصبح التحوط لا أثر له ويشطب من السجل ما لم يصدر المسجل أمراً بخلاف ذلك.
- (8) إذا أودع أى شخص تحوطاً دون سبب معقول فيكون ملزماً بتعويض أى شخص حدث له ضرر من جراء ذلك.

القيود.

79. (1) يجوز للمحكمة حسب تقديرها بناءً على طلب أى شخص ذى مصلحة فى أرض أو إمتياز، ويجوز للمسجل سواء قدم له مثل ذلك الطلب أو لم يقدم وبعد القيام بالإستفسارات التى ينبغى القيام بها . إن وجدت . وبعد القيام بالإخطارات التى ينبغى القيام بها وسماع الأشخاص الذين يرى من المناسب سماعهم، إصدار أمر يحظر أو يقيد بمقتضاه أى تصرف فى الأرض أو الإمتياز لمدة معينة أو حتى حدوث واقعة تسمى فى الأمر أو حتى صدور أمر آخر أو وفقاً لأية بنود أو شروط قد تعتبر مناسبة وتدوين إشعار بذلك فى السجل.
- (2) يدون المسجل قيماً فى أية حالة يبدو له فيها أن هنالك أى قيد على سلطة المالك فى التصرف فى الأرض أو الإمتياز.

شهادة الأرض.

80. يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة أرض الى المالك فى الشكل المقرر تتضمن مستخرجاً من السجل الى المدى الذى ينطبق فيه على الأرض التى صدرت بشأنها الشهادة.

شهادة الإمتياز.

81. يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة إمتياز الى صاحب الإمتياز فى الشكل المقرر وتتضمن شهادة الإمتياز تفاصيل أى إمتيازات سابقة ظاهرة فى السجل.

إبراز الشهادة.

82. إذا لم تكن شهادة الأرض أو الإمتياز مودعة فى مكتب تسجيل الأراضى فيجب إبرازها للمسجل عند كل قيد فى السجل لأى تصرف فى الأرض أو الإمتياز الذى تتعلق به ما لم يستغن المسجل عن إبرازها ويجب أن يبين فى الشهادة إشعار بكل قيد.

الشهادات الضائعة أو التالفة.

83. يجوز للمالك إذا ضاعت أو تلفت شهادة أرض أو شهادة إمتياز أن يطلب من المسجل إصدار شهادة جديدة، ويجب عليه أن يقدم من البيانات ما يقنع المسجل بضياع أو تلف الشهادة القديمة، ويجوز للمسجل أن يطلب تقديم إقرار مشفوع باليمين أو إعلان على اليمين بأن الشهادة لم تودع لدى أى شخص آخر كضمان لقرض أو لأى أغراض أخرى. ويجوز للمسجل إذا إقتنع بالبيانات المتعلقة بتلف أو ضياع الشهادة وبعد نشر الإخطار الذى قد يراه مناسباً أن يصدر شهادة جديدة.

تصحيح المسجل للسجل.

84. تكون للمسجل سلطة تصحيح السجل فيما يتعلق بالأمور الشكلية وفى حالة الأخطاء أو الإعفاءات التى لا تؤثر تأثيراً جوهرياً فى مصلحة المالكين وفى أية حالة بموافقة كل الأشخاص ذوى المصلحة.

تصحيح السجل بأمر المحكمة.

85. يجوز للمحكمة أن تأمر بتصحيح السجل وذلك بإلغاء التسجيل أو بأية طريقة أخرى تراها المحكمة مناسبة في أى من الحالات مع مراعاة ما يأتى:

(أ) إذا إقتنعت المحكمة بأن تسجيل شخص كمالك لأرض أو إمتياز بموجب أحكام الفصل الثانى قد تم الحصول عليه من طريق أى خطأ أو إغفال أو من طريق أى قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو حدث على سبيل الغلط،

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

(ج) إذا طلب أى شخص يدعى بأنه إكتسب ملكية أرض بمرور الزمن، من المحكمة تصحيح السجل.

على أنه إذا كان ذلك فى مواجهة مالك إمتلاك الأرض أو الإمتياز بمقابل ذى قيمة فلا يجوز للمحكمة أن تصحح السجل إلا إذا كان مالك الأرض أو الإمتياز، حسب الحال، طرفاً أو شريكاً فى الغش أو الغلط أو تسبب فى ذلك أو ساهم فيه بدرجة جوهرية بفعله أو إهماله أو تقصيره.

أثر الغش أو الغلط.

86. إذا دون أى تسجيل أو أى قيد فى السجل أو تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط وكان لا يمكن تصحيح الخطأ أو الإغفال أو القيد فى السجل بموجب أحكام هذا القانون فيكون لأى شخص تكبد خسارة نتيجة لذلك، الحق فى المطالبة تعويض من الشخص المسئول عن الغش أو الغلط، ولكن تسجيل أية وثيقة أو تدوين أى قيد فى السجل لا يكون فى أية وثيقة أو تدوين أى قيد فى السجل لا يكون فى أية حالة ضماناً من الحكومة بأن التصرف كان ينبغى تسجيله أو أن القيد كان صحيحاً ولا تكون الحكومة أو المسجل العام أو المسجل أو أى موظف حكومة عرضة لأية قضية أو دعوى أو إجراء بشأن أى فعل أو أمر تم القيام به أو أغفل بحسن نية عند مباشرة السلطات أو إعتقاداً منه فى أنه يباشر السلطات التى يمنحها هذا القانون أو أية لوائح صادرة بمقتضاه.

التعويض فيما بين الحكومة والمالك فيما يتعلق بأخطاء المسح.

87. لا تنشأ أى مطالبة بالتعويض فيما بين الحكومة والمالك ولا يجوز إقامة أية دعوى إذا أظهر أى مسح للأرض زيادة أو نقصان فى مساحتها الموضحة فى السجل أو التى يوضحها أى مسح لاحق.

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

88. فيما بين المالك وأى شخص تؤول إليه الأرض منه أو من طريقه لا تنشأ أية مطالبة بالتعويض، إذا أظهر أى مسح للأرض أية زيادة أو نقصان فى مساحتها التى يوضحها المسح الأصيل أو مسح لاحق أو عن المساحة الموضحة فى أى سجل بعد مضى مدة ستة أشهر من تاريخ تسجيل الوثيقة التى آلت الأرض الى المالك بمقتضاها.

سلطات المسجلين وواجباتهم.

89 يجوز للمسجل العام وكل مسجل مفوض من قبل المسجل العام أن يمارس السلطات الآتية بالإضافة

الى أية سلطات أخرى يخوله إياها هذا القانون وهي أن:

(أ) يطلب من المالك أو أى شخص أن يبرز أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الإمتياز المعنى ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بإبرازها،

(ب) يكلف المالك أو الشخص الآخر بالحضور وإعطاء أية معلومات أو إيضاحات تتعلق بالأرض أو الإمتياز أو أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الإمتياز المعنى ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بالحضور وإعطاء المعلومات والإيضاح حسبما ذكر إعلاه،

(ج) يرفض الإستمرار فى أى تسجيل إذا لم تقدم له عند طلبه وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة أو أية معلومات أو إيضاح أو إذا لم يؤد أى فعل مطلوب أداءه بموجب أحكام هذا القانون،

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

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

(و) يصحح أى خطأ كتابى أو أى خطأ مشابه فى السجل أو أية وثيقة أو شهادة أو خريطة،

(ز) يسحب بعد تقديم ما يراه لازماً من البيانات من السجل من طريق الشطب أو بخلافه أية إجارة أو إمتياز أو إشعار يقتنع بأنه قد إنتهى أو توقف أثره أو تم الوفاء به ويجوز له أيضاً أن يجرى أى تغيير شكلى فى السجل فيما يتعلق بأى تغيير فى اسم أو وصف أو عنوان أى مالك أو شخص آخر حسبما يراه مناسباً،

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

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

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

(ك) يجرى أى تغيير لازم فى أية خريطة إذا كانت التغييرات التى حدثت فى الحدود الطبيعية لأية أرض نتيجة لفيضان النهر أو لتغيير مجراه أو لأى سبب آخر يقتضى ذلك،

(ل) يمد الوقت المقرر لأداء أى فعل ينبغى أدائه بموجب أحكام هذا القانون،

(م) يرفض تسجيل أية وثيقة يتضح أنها غير صالحة للتسجيل أو لا تكون في الشكل المقرر أو تكون غير سليمة في الشكل أو المضمون أو ليست وفقاً للقانون أو لا تدل دلالة كافية على المصلحة في الأرض التي قصد أن تؤثر فيها أو كانت معبراً عنها تتعارض مع الأسس التي يحفظ السجل بمقتضاها.

الحدود.

- 90 (1) تعتبر الحدود المبينة في الخريطة أنها توضح حدوداً عامة، ما لم يعلن عنها وتوضح كحدود ثابتة، وفي حالة الحدود العامة يعتبر خط الحدود الصحيح غير معين (مثلاً: إذا كان يمتد على طول منتصف حائط أو سياج أو على طول جانبه الداخلى أو الخارجى أو عما إذا كانت الأرض المسجلة تمتد الى داخل طريق أو نهر أو خور).
- (2) إذا كان من المناسب توضيح الموقع الصحيح لحدود الأرض تكون للمسجل السلطة في إجراء ذلك بعد إعطاء إخطار للملاك المجاورين بالكيفية التي يراها مناسبة وبعد أن يفصل في أية اعتراضات يبيدها أولئك الملاك المجاورون وتعتبر الحدود التي توضح بتلك الكيفية إنها حددت تلك الحدود بدقة.
- (3) فى أية أرض غير أرض المدينة والقرية ما لم توضح على الخريطة وتعلم على الأرض موقع ومساحة أية قطعة بعينها تم قياسها بالحبل أو بالعود أو أى مقياس عرفى آخر، فلا يعتبر أن التسجيل والخريطة يوضحان أكثر من المساحة والموقع التقريبيين لذلك الحبل أو العود أو أى مقياس آخر جرى به العرف.

الفحص.

91 أى قيد فى السجل أو أى وثيقة فى عهدة المسجل ومشار إليها فى السجل يجوز أن يفحصه صاحب العقد أو مالك الإمتياز أو أى شخص آخر يفوضه المسجل ولكن لا يجوز أن يفحصه غير هؤلاء.

البحوث الرسمية.

92 يجوز لأى شخص له الحق فى فحص السجل أن يطلب من المسجل إجراء بحث رسمى عن أية أرض لأخذ معلومات عن القيد المدون فى السجل فيما يتعلق بأية أرض أو إمتياز فى تاريخ ذلك الطلب أو قبله ويجب على المسجل عند إستلامه مثل ذلك الطلب أن يجرى البحث ويصدر شهادة بنتيجة الفحص.

البينة الرسمية.

93 تقبل فى كل المحاكم شهادة البحث الرسمية وكل وثيقة تصدر بصفة رسمية من المسجل كبينة على البيانات التى تتضمنها.

الإعلانات.

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

- (أ) بإعلان وكيله المسئول عن الأرض،
- (ب) بإعلان أى فرد بالغ من عائلته مقيم معه،
- (ج) بإعلان أى إدارى شعبى للمدينة أو القرية التى يقيم فيها الشخص،
- (د) بإلصاق الإعلان فى مكتب تسجيل الأراضى أو المجلس المحلى المختص، وإذا أمكن ذلك، على باب المنزل الذى يقيم فيه آخر مرة إذا كان معروفاً، أو على الأرض،
- (هـ) بأية طريقة أخرى يراها المسجل مناسبة.

الرسوم. 28

95. (1) تدفع فيما يتعلق بشهادات التسجيل والفحص والبحث الرسمى والمساحة والخرائط ونماذج الوثائق وإعدادها وفيما يتعلق بكل الأمور الأخرى المتعلقة بالتسجيل، الرسوم التى تقرر من وقت لآخر ولا يجوز تسجيل أى تصرف أو أية صفقة أخرى أو تدوين أى قيد فى السجل ما لم تدفع كل الرسوم المتعلقة به إلا بأمر من المسجل العام.
- (2) فى حالة الطلبات المقدمة من السفارات لإعفائها من رسوم تسجيل عقار بإسمها والموصى عليها من وزارة الخارجية على أساس مبدأ المعاملة بالمثل يجوز لرئيس القضاء وبناءً على توصية من المسجل العام إعفاء جميع أو جزء من رسوم التسجيل المقررة.

سلطة إصدار اللوائح والقواعد.

96. تكون لرئيس القضاء سلطة إصدار اللوائح والقواعد اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، ولإدارة مكاتب تسجيل الأراضى ولتحديد الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام هذا القانون، ويجب أن تنشر كل اللوائح والقواعد الصادرة بتلك الكيفية فى الجريدة الرسمية وتكون لها عند نشرها ذات القوة والأثر كما لو كانت قد تضمنتها أحكام هذا القانون.²⁹

الإستثناءات خلاف الإستثناءات المقدمة بموجب أحكام الفصل الثانى.

97. (1) فى كل الأمور الشكلية المجردة يكون قرار المسجل العام أو قرار المسجل نهائياً.
- (2) أى أمر أو مسألة تثار أمام المسجل بشأن تسجيل أرض أو إمتياز أو بشأن أى أمر آخر دون فى السجل أو حذف منه أو متعلق بالتسجيل بموجب أحكام الفصل الثانى بصورة أخرى يجوز أن يحال الى المسجل العام ليفصل فيه بناءً على طلب أى شخص ذى مصلحة.

²⁸. قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 40 لسنة 1974.

²⁹. قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 18 لسنة 1985.

- (3) لا يجوز إستئناف قرار المسجل العام الذى صدر فى أى من الأمور أو المسائل التى تثار أمامه بناءً على إحالة من المسجل إلا بموافقة المسجل العام أو رئيس الجهاز القضائى المختص.³⁰
- (4) كل طلب للإذن بإستئناف قرار المسجل العام يقدم بعريضة مكتوبة خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز تقديمه الى المسجل العام أو الى رئيس الجهاز القضائى المختص وتكون لرئيس الجهاز القضائى المختص سلطة منح الإذن بالإستئناف أو رفض منحه ويجوز مد فترة الإستئناف بعد إنقضائها إذا قدمت أسباب كافية لذلك.³¹
- (5) إذا منح رئيس الجهاز القضائى المختص إذناً بالإستئناف، يجوز له أن يسمع الإستئناف المقدم ضد قرار المسجل العام بنفسه ويكون قراره نهائياً أو أن يحيل الإستئناف الى محكمة الإستئناف لسماعه.³²
- (6) إذا منح الإذن بالإستئناف فيجب أن تحصل على طلب الإذن بالإستئناف أو عند منح الإذن بالإستئناف الرسوم المقررة وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983.³³
- (7) كل طلب لإستئناف قرار ضابط التقديرات أو رئيس التسجيلات يقدم بعريضة مكتوبة الى المسجل العام خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز مد فترة الإستئناف بعد إنقضائها إذا قدمت أسباب كافية ومقتنعة.³⁴

الفصل الرابع

تعيين أمناء قانونيين على القطع المسجلة

98 ألغيت.

تعيين الأمناء القانونيين.

- 99 (1) متى تعذر القيام بأى تعمیر لقطعة أرض مسجلة أو التصرف فيها أو تعذر القيام بذلك دون تأخير ونفقات غير معقولة بسبب أن عدد المالكين المسجلين لتلك القطعة يزيد على خمسة أو كان واحد منهم أو أكثر متوفياً أو غائباً أو قاصراً لا يمثله وصى معين بطريقة قانونية أو كان يعانى من أى نقص آخر فى أهليته القانونية فيجوز للوالى أو أى مالك مسجل لتلك القطعة أن يطلب تعيين أمناء قانونيين عليها.
- (2) يقدم طلب الوالى كتابة الى وزير العدل.³⁵
- (3) يقدم طلب المالك المسجل كتابة الى المحكمة التى تقع القطعة المذكورة فى دائرة إختصاصها.

³⁰ . قانون رقم 18 لسنة 1985.

³¹ . قانون رقم 16 لسنة 1984، قانون رقم 18 لسنة 1985.

³² . قانون رقم 18 لسنة 1985.

³³ . قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم 40 لسنة 1974.

³⁴ . قانون رقم 16 لسنة 1984.

³⁵ - قانون رقم 40 لسنة 1974.

- (4) إذا اقتنع وزير العدل أو المحكمة، حسبما يكون الحال، بأن تعيين أمناء قانونيين على القطعة المذكورة مناسب، تعين المحكمة ما لا يقل عن ثلاثة ولا يجاوز خمسة أشخاص ليكونوا أمناء قانونيين على القطعة المذكورة.³⁶
- (5) لا يكون الشخص أهلاً لتعيينه أميناً على الوجه المتقدم إلا إذا كان:
- (أ) عمره يجاوز 25 سنة، و
- (ب) مقيماً في المنطقة التي تقع فيها القطعة، و
- (ج) لا يعاني من أى نقص فى أهليته القانونية، و
- (د) قد وافق كتابة على القيام بذلك.
- (6) يجوز لمن يطلب تعيين أمناء قانونيين أن يتقدم للمحكمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للتعيين والراغبين فى العمل كأمناء وتأخذ المحكمة ذلك فى إعتبارها عند تعيين أمناء قانونيين ورغبات من كان مقيماً فى المنطقة التى توجد فيها القطعة من الملاك المسجلين للقطعة.
- (7) تسجل أسماء الأمناء القانونيين المعينين بموجب أحكام هذه المادة فى سجل القطعة المذكورة مرفقاً بها إقرار بأنهم الأمناء القانونيون على تلك القطعة.
- (8) يجوز للمحكمة إذا توفى أى أمين قانونى أو فقد أهليته بموجب أحكام البند (5) يجب عليها إذا نقص عدد الأمناء القانونيين عن ثلاثة بسبب الموفاة أو فقدان الأهلية أن تعين أميناً قانونياً جديداً أو أمناء قانونيين جدد بدلاً عنه ويكون كل تعيين على الوجه المتقدم وفقاً للأحكام السابقة من هذه المادة.

أثر تسجيل الأمناء القانونيين.

100. (1) يكون للأمناء القانونيين، دون غيرهم إبتداءً من تاريخ تسجيلهم وبعد ذلك الحق المطلق فى التصرف فى القطعة المذكورة أو أى جزء منها، ولذلك الغرض تؤول إليهم بالتضامن والإنفراد كل السلطات المتعلقة بها والتي كانت قبل تعيينهم لدى ملاكها المنتفعين، على أنه لا يكون للأمناء القانونيين الحق فى بيع أو رهن القطعة أو أى جزء منها إلا بموافقة المحكمة أو تجزئة القطعة إلا بموافقة الوالى ويمارس الأمناء القانونيون السلطات التى آلت إليهم على الوجه المتقدم نيابة عن مالكي القطعة المنتفعين ولمصلحة أولئك الملاك مجتمعين.
- (2) أى تصرف أو محاولة للتصرف بعد ذلك فى القطعة أو فى أى جزء منها يقوم به المالك المنتفع يكون له أثره كتصرف فى منفعتة فيها ولا يعطى للشخص الذى تم التصرف لصالحه أى حق فى التصرف فى تلك القطعة أو فى أى جزء منها يكون له أثره كتصرف فى منفعتة فيها ولا يعطى للشخص الذى تم التصرف لصالحه أى حق فى التصرف.
- (3) يعلن الأمناء القانونيين كتابة أى تصرف مما تقدم فى منفعة تلك القطعة أو فى أى جزء منها، ولكن لا يجوز تسجيل ذلك التصرف ما لم يقدم الشخص المنقولة إليه تلك المنفعة للتسجيل وثيقة نقل منفعة محررة بطريقة صحيحة وموقعاً عليها من الأمناء القانونيين.

إستبقاء .

101. إستثناءً مما نص عليه فى المادة 100 لا يغير أى من الأحكام التى يتضمنها هذا الفصل أو يؤثر فى حقوق ومصالح الإنتفاع التى يمتلكها المالكون المنتفعون لأية قطعة أرض، عين عليها أمناء قانونيون بموجب أحكام هذا القانون أو على أية حقوق متعلقة بالتصرف فى حقوق الإنتفاع والمصالح أو تخول تسجيل تلك التصرفات أو المعاملات فى السجل.
102. ألغيت.³⁷

³⁷ . قانون رقم 75 لسنة 1983، قانون رقم 18 لسنة 1985، قانون رقم