



جامعة الدول العربية  
الامانة الفنية لمجلس وزراء العدل العرب



القانون العربي الموحد  
للتسجيل العقاري

الشبكة القانونية العربية

اعتمده مجلس وزراء العدل العرب في دورة انعقاده العاشرة  
كقانون نموذجي استرشادي (ق 188/د 10 - 1994/4/28)

## القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري

### أحكام عامة

#### المادة (1) :

ينظم هذا القانون حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في الوحدة العقارية وفقاً لنظام التسجيل العيني .

#### المادة (2) :

تتم أعمال التسجيل الأول بصورة إجبارية وفق إجراءات مختصرة وسريعة محاطة بضمانات قضائية ، ويمكن أن يتم بصورة اختيارية في المناطق التي لم تبدأ فيها أعمال التسجيل الإجمالي.

#### المادة (3) :

يقوم التسجيل الأول على أعمال هندسة مساحة دقيقة يتم بموجبها تحديد الوحدات العقارية.

#### المادة (4) :

يترتب على التسجيل الأول تطهير الوحدة العقارية بهدف إعطاء قوة ثبوتية للسجل العقاري.

#### المادة (5) :

تجري التصرفات العقارية والأعمال المادية الواردة على الوحدة العقارية المسجلة بموجب إجراءات الفحص والتدقيق التي نص عليها هذا القانون.

#### المادة (6) :

يتم توثيق التصرفات العقارية من قبل الدائرة المختصة بصورة تحقق الاتفاق التام بين السجل العقاري والواقع القانوني للوحدة العقارية.

#### المادة (7) :

يتعين توفير العلانية التامة للحقوق العينية العقارية المدرجة في السجل العقاري .

#### المادة (8) :

تكون لأعمال التسجيل العقاري صفة النفع العام .

## الكتاب الأول

### التسجيل الأول

#### المادة (9) :

يراد بالتسجيل الأول تحديد الوحدة العقارية وتثبيت حق الملكية والحقوق العينية الأخرى باسم المالك الحقيقي وفقاً للإجراءات المقررة في هذا القانون .

#### المادة (10) :

الوحدة العقارية هي كل عقار من نوع قانوني واحد ، واقع ضمن حدود مقفلة يعود إلى مالك واحد أو مالكين على الشيوع دون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

### الباب الأول التسجيل الإجباري

### الفصل الأول الإجراءات التمهيدية

#### المادة (11) :

تفتتح أعمال التسجيل الإجباري في منطقة عقارية أو أكثر بقرار من الجهة المختصة.

#### المادة (12) :

ينشر القرار في الجريدة الرسمية ، ويتم إعلانه بصحيفتين في العاصمة وبصحيفة محلية إن وجدت ، ويبلغ إلى السلطات الإدارية المحلية المختصة لإعلانه في المناطق العقارية المعنية والمناطق المجاورة .

#### المادة (13) :

لا يجوز البدء بأعمال التسجيل الأول قبل مضي ستة أشهر على نشر قرار الجهة المختصة.

#### المادة (14) :

تجري أعمال التحديد في المناطق العقارية وفق نظام هندسي متقن .

**المادة (15) :**

تقوم فرق هندسة المساحة بإجراء مسح هندسي وإعداد مخطط عام للمنطقة العقارية ومخطط لتحديد الوحدات العقارية الكائنة فيها وترقيمها .

**الفصل الثاني  
إعلان بدء الأعمال**

**المادة (16) :**

يحدد مدير التسجيل العقاري تاريخ بدء أعمال التسجيل الإجمالي للوحدات العقارية في المنطقة العقارية الواحدة ، ويصدر إعلاناً بذلك .

**المادة (17) :**

يتضمن الإعلان دعوة كل من يدعي حق الملكية أو أي حق عيني آخر للحضور في مواقع الوحدات العقارية أثناء أعمال التحديد والتحقق ، ومعهم المستندات المؤيدة لادعاءاتهم.

**المادة (18) :**

1- ينشر الإعلان قبل البدء بالأعمال بمدة ثلاثين يوماً في صحيفتين تصدران بالعاصمة وصحيفة محلية إن وجدت، وتوضع نسخة منه مع صورة مخطط المنطقة العقارية في المراكز الإدارية ومراكز التسجيل العقاري والمواقع المهمة في المنطقة العقارية ، طيلة مدة الإعلان .

2- تبلغ نسخة من الإعلان إلى السلطة الإدارية المعنية والمحاكم ذات الاختصاص المكاني في المنطقة وتوضع في الأماكن المخصصة للإعلانات.

**المادة (19) :**

يحرر مدير التسجيل العقاري محضراً بإتمام عملية الإعلان ويضم إلى إضبارة (ملف) المنطقة العقارية.

**المادة (20) :**

1- لا تقبل المحاكم دعاوى الملكية والحقوق العينية الأخرى بشأن الوحدات العقارية الخاضعة لإجراءات التسجيل الإجمالي اعتباراً من تاريخ تبلغها بإعلان بدء الأعمال.

2- تمتنع مديرية التسجيل العقاري المختصة عن قبول طلبات التسجيل الاختياري للوحدات العقارية في المنطقة العقارية اعتباراً من تاريخ بدء الأعمال.

## المادة (21) :

- 1- إذا أقيمت دعوى تتعلق بحق الملكية أو حق عيني آخر في الوحدة العقارية قبل نشر إعلان بدء الأعمال فعلى المحكمة بمجرد تبلغها الإعلان إن تقرر إحالتها إلى لجنة تثبيت الملكية.
- 2- على اللجنة تنظيم محضر تدون عليه إشارة تفيد خضوع هذا الحكم لطعن بانتظار اكتساب الدرجة القطعية حيث يجري إصدار قرار تثبيت الملكية وفقاً لذلك.

### الفصل الثالث أعمال تثبيت الملكية

## المادة (22) :

- 1- تشكل لجنة تثبيت الملكية برئاسة قاضي وعضوية موظف من إدارة التسجيل العقاري ومهندس مساحة .
- 2- يجوز تشكيل أكثر من لجنة عند الاقتضاء .

## المادة (23) :

تجتمع اللجنة بكامل أعضائها ، فإذا قام لدى أحدهم مانع قانوني أو غاب عن الحضور فيندب من يقوم مقامه .

## المادة (24) :

تباشر اللجنة أعمالها في موقع الوحدات العقارية اعتباراً من اليوم المحدد بالإعلان بحضور ذوي الشأن والمجاورين على النحو التالي :

- 1 - تحديد الوحدة العقارية ووضع العلامات الدالة على ذلك.
- 2 - التحقيق في واقعة وضع اليد ومدتها وماهية الحقوق المترتبة للوحدة العقارية أو عليها ، وفحص المستندات المقدمة من ذوي الشأن والاستماع إلى أقوال المجاورين والشهود .
- 3 - تلقي الطلبات والاعتراضات وتدوين خلاصتها في المحضر.

## المادة (25) :

تفصل لجنة تثبيت الملكية دون غيرها في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية الخاصة بالوحدات العقارية التي تباشر فيها أعمالها سواء عرضت عليها مباشرة أو إحيلت إليها من المحاكم المختصة .

**المادة (26) :**

تحرر اللجنة محضراً يتضمن ما يلي :

- 1 - تاريخ إعداد المحضر باليوم والشهر والسنة .
  - 2 - رقم العقار ووصفه ومشتملاته .
  - 3 - النوع الشرعي (القانوني) للعقار .
  - 4 - تعيين الحقوق العينية التي للعقار أو عليه .
  - 5 - الاسم الكامل والأهلية والجنسية والعمر والمهنة والعنوان والموطن المختار في المنطقة العقارية بالنسبة للمدعى بالملكية وبالحقوق العينية الأخرى وللمعترضين .
  - 6 - بيان أسباب الإدعاء بالملكية وبالحقوق العينية الأخرى وما إذا كان يستند إلى وثيقة رسمية أو غير رسمية أو وضع اليد ومدته .
  - 7 - الاعتراضات ، والدعاوى ، وسببها ، وموضوعها ، والمستندات المؤيدة لذلك .
  - 8 - الاتفاقات التي تتم بين الأطراف بحضور اللجنة .
  - 9 - نتائج التحديد والتحقق .
- ويوقع المحضر أعضاء اللجنة وذوو الشأن والشهود .

**المادة (27) :**

تقبل اللجنة الاتفاقات الحاصلة بين مدعى الملكية فيما بينهم وبين المعترضين المتضمنة إجراء تغيير قانوني في الوحدة العقارية وتنظم محضراً يستند إليه عند اتخاذ القرار .

**المادة (28) :**

- 1 - تنظم خارطة للوحدة العقارية وفقاً لنتائج التحديد والتحقق ولا تصبح هذه الخارطة نهائية إلا بعد اكتساب قرار تثبيت الملكية الدرجة القطعية .
- 2 - تعين في الخارطة جميع خصائص الوحدة العقارية ومميزاتها .

**المادة (29) :**

تطبق قواعد الاثبات المقررة في مجال تثبيت حق الملكية والحقوق العينية الأخرى .

**المادة (30) :**

إذا كان واضع اليد يستند إلى الإرث اعتبرت حيازته لصالح جميع الورثة ما لم يتنازل

لمصلحته الورثة الآخرون .

**المادة (31) :**

يضاف إلى حيازة واضع اليد حيازة من انتقلت منه الحيازة بتصريف ناقل للملكية.

**المادة (32) :**

إذا تبين أن الوحدة العقارية تمثل جزءاً مفرزاً بصورة مستقلة نتيجة قسمة العقار الأصل بين الشركاء بصورة فعلية ثابتة بتاريخ يسبق إعلان بدء الأعمال فيعتبر بدء وضع اليد في كل وحدة عقارية مفرزة اعتباراً من تاريخ القسمة .

**المادة (33) :**

تودع المحاضر والخرائط بدائرة التسجيل العقاري بعد انتهاء اللجنة من أعمالها ، ويعلن مدير إدارة التسجيل العقاري ختام الأعمال.

**المادة (34) :**

يجري إعلان خلاصة المحاضر وفق الكيفية المنصوص عليها في المادة (18) من هذا القانون ، وينص فيه على أن كل من له اعتراض يمكنه تقديمه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ نشر الإعلان.

الشبكة القانونية العربية

## الفصل الرابع الاعتراضات

### المادة (35) :

يجوز الاعتراض على محاضر تثبيت الملكية خلال فترة الإعلان ممن لم يتقدم باعتراض سابق ، ويجوز تعديل الاعتراضات السابقة أو العدول عنها .

### المادة (36) :

- 1- يقدم الاعتراض إلى مدير التسجيل العقاري كتابة من المعارض أو من ينوب عنه ويمكن تقديمه في شكل رسالة بعلم الوصول .
- 2- يجوز تقديم الاعتراض شفاهة وينظم مدير التسجيل العقاري أو من يخوله محضراً بذلك .
- 3- توقع الاعتراضات من أصحابها وتدون في دفتر خاص يثبت فيه تاريخ الاعتراض ويسلم للمعارض وصل بذلك .

### المادة (37) :

إذا كان مقدم الاعتراض شفاهة غير قادر على التوقيع اثبت ذلك الموظف المختص بحضور شاهدين.

### المادة (38) :

يكون الاعتراض بالنسبة لعديمي الأهلية وناقصيها والغائبين والمفقودين ممن ينوب عنهم أو من جهة رسمية مختصة أو من أي شخص آخر ، وتبقي مدته مفتوحة لحين اكتساب قرار تثبيت الملكية الدرجة القطعية .

### المادة (39) :

توقف دعوى التزوير أو التدليس إجراءات تثبيت الملكية في أية مرحلة من مراحل التقاضي لحين الفصل فيها من المحكمة المختصة .



## الفصل الخامس قرار تثبيت الملكية

### المادة (40) :

بعد انتهاء مدة الاعتراض يثبت مدير التسجيل العقاري من استكمال الإجراءات وإعداد الخرائط اللازمة ، ويودع الأضابير (الملفات) والمستندات لدى رئيس لجنة تثبيت الملكية .

### المادة (41) :

تدقق اللجنة المحضر غير المعترض عليه وتتحقق من استيفائه الشروط المطلوبة قانوناً من كفاية المستندات والبيانات ومطابقة الخارطة لها ، وتصادق على المحضر وتصدر قراراً بتثبيت الملكية .

### المادة (42) :

إذا تبين للجنة أن المحضر غير مستوف للإجراءات أو وجدت نقصاً في بياناته ، تقوم باستكمال ذلك .

### المادة (43) :

إذا وجدت اللجنة أن الأدلة والمستندات التي تضمنها المحضر غير كافية كلا أو جزءاً فلها أن تستمع من جديد إلى ذوي الشأن والشهود ، ولها أن تعيد إجراء الكشف على الوحدة العقارية بمعرفتها لاستكمال ذلك .

### المادة (44) :

إذا كانت الأدلة والمستندات المقدمة من ذوي الشأن لا تؤدي إلى ثبوت الملكية في الوحدة العقارية كلا أو جزءاً فإن اللجنة تقرر تسجيلها وفقاً لأحكام القانون.

### المادة (45) :

- 1- تحدد اللجنة تاريخ النظر في الاعتراضات بموجب جدول يوضع في لوحة إعلانات محكمة موقع العقار ومديرية التسجيل العقاري ، ويتم تبليغ الأطراف بموعد الجلسة في موطنهم المختار .
- 2- في حالة عدم تعيين هذا الموطن يعتبر وضع الجدول في لوحة الإعلانات تبليغاً .
- 3- يشار في التبليغ إلى أن آخر أجل لقبول الدفوع والمستندات هو تاريخ انعقاد الجلسة.

**المادة (46) :**

يفتح رئيس اللجنة الجلسة بعد اكتمال إجراءات التبليغ بقراءة البيانات المذكورة في المحضر ، وتستمع اللجنة إلى دفوع الأطراف ، وتتلقى مستنداتهم، وتتخذ اللجنة جميع الإجراءات للبت في الاعتراض، ولها أن تقرر من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الأطراف إجراء الكشف لمطابقة المستندات في موقع الوحدة العقارية أو إجراء التحقيق في الملكية بما في ذلك الاستماع إلى الشهود والمجاورين .

**المادة (47) :**

تصدر اللجنة قرارها بتثبيت الملكية في ضوء ما قدم لها من مستندات وشهادات وما أجرته من تحقيق .

**المادة (48) :**

يتم تبليغ قرار تثبيت الملكية إلى الأطراف المعنية على النحو الآتي :

- 1 - تعتبر القرارات الحضورية مبلغة من تاريخ صدورها .
- 2 - يتم تبليغ القرارات الغيابية للغائبين بخطاب مسجل بعلم الوصول في موطنهم المختار ، فإذا لم يكن لهم موطن مختار يتم الصاق القرار في مقر اللجنة لمدة عشرة أيام.

**المادة (49) :**

يقبل قرار تثبيت الملكية الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ التبليغ .

**المادة (50) :**

الشبكة القانونية العربية  
يكون حكم محكمة الاستئناف قطعياً .

**المادة (51) :**

يتم التسجيل الأول للوحدة العقارية بالاستناد إلى قرار اللجنة متى أصبح قطعياً ، أو إلى حكم محكمة الاستئناف .

## الباب الثاني التسجيل الاختياري

### الفصل الأول طلبات التسجيل

#### المادة (52) :

تقبل طلبات التسجيل الاختياري في المناطق التي لم تبدأ فيها أعمال التسجيل الإجباري.

#### المادة (53) :

يقدم طلب التسجيل إلى مدير التسجيل العقاري من مدعى الملكية أو أى حق عيني آخر.

#### المادة (54) :

1 - على طالب التسجيل أو من ينوب عنه أن يملأ استمارة تشتمل على ما يلي :

- أ - اسم الطالب ، وحالته العائلية ، وأسماء الشركاء في الشروع أن وجدوا وتحديد حصة كل منهم وحرفته ، وجنسيته ، ومحل إقامته ، وموطنه المختار ورقم هويته.
- ب- وصف العقار المطلوب تسجيله ، وحدوده ومساحته، ومشتلاته.
- ج - بيان الحقوق العينية المترتبة للعقار وعليه ومصدرها مع تعيين ذوي الحقوق والتعريف بهويتهم .
- د - حالة الحيابة ومدتها .

هـ- بيان الدعاوى المقامة بشأن العقار.

2 - يوقع طالب التسجيل أو نائبه على الاستمارة وأن كان غير قادر على التوقيع اثبت ذلك الموظف المختص بحضور شاهدين.

3 - يكون الطلب معزراً بالأدلة والمستندات والوثائق المؤيدة له .

#### المادة (55) :

يجب أن يقدم طلب إلى مدير التسجيل العقاري بكل تغيير يطرأ على الوحدة العقارية وحالة طالب التسجيل ، وترفق المستندات التي تثبت ذلك.

**المادة (56) :**

يجب أن يتعلق الطلب بوحدة عقارية أو بعدة وحدات قابلة للتوحيد .

**المادة (57) :**

يتحقق مدير التسجيل من صحة الطلب ويمكنه أن يطلب تصحيح أو استكمال ما به من نقص ثم يقبده في الدفتر المعد للطلبات .

**المادة (58) :**

لمدير التسجيل العقاري أن يقرر عدم قبول الطلب إذا وجد نقصاً جوهرياً في البيانات تعذر على الطالب استكماله.

**المادة (59) :**

تنظم اضباره (ملف) خاصة للوحدة العقارية تحفظ فيها مستندات طالب التسجيل.

**المادة (60) :**

يعلن ملخص طلب التسجيل طبقاً للقواعد المقررة في المادتين 17 ، 18 من هذا القانون.

**المادة (61) :**

يدعى أصحاب الطلبات والمجاورون والمعتضون لحضور أعمال تثبيت الملكية ، وتخطر بذلك الجهات المسؤولة عن عقارات الدولة والأوقاف والبلديات والجهات المحلية.

**المادة (62) :** الشبكة القانونية العربية

لا تقبل المحاكم دعوى الملكية في الوحدة العقارية إذا أقيمت بعد الإعلان عن تقديم طلب التسجيل.

**المادة (63) :**

1- إذا أقيمت دعوى تتعلق بملكية عقار أو حق عيني عقاري قبل الإعلان عن طلب تسجيل الوحدة العقارية فعلى المحكمة بمجرد علمها بذلك أن تقرر وقف النظر في الدعوى وإحالتها إلى لجنة تثبيت الملكية.

2- إذا رفض طلب التسجيل تواصل المحكمة النظر في الدعوى بطلب من ذوي الشأن.

## الفصل الثاني أعمال تثبيت الملكية

### المادة (64) :

- 1- ينتدب مدير التسجيل العقاري أحد موظفي هندسة المساحة لتحديد الوحدة العقارية وإعداد خارطتها على أن يباشر عمله في اليوم المحدد له بحضور الطالب والمجاورين.
- 2- تتضمن الخارطة مساحة الوحدة العقارية وخصائصها ومميزاتها .
- 3- يحرر الموظف المنتدب محضراً بالإجراءات التي قام بها.

### المادة (65) :

إذا دعت الضرورة إلى عمليات تحديد تكميلية بوشرت بعد استدعاء ذوى الشأن مباشرة.

### المادة (66) :

إذا تعذر القيام بالتحديد في اليوم المعين لأسباب قاهرة وجب اخطار ذوى الشأن بالتاريخ الجديد للتحديد .

### المادة (67) :

- 1- لمدير التسجيل أن يقرر عدم قبول الطلب إذا تغيب الطالب أو من ينوب عنه دون عذر مقبول.
- 2- لا يمنع قرار عدم القبول من تجديد الطلب السابق.

### المادة (68) :

في ختام أعمال التحديد تقوم اللجنة المشكلة بموجب المادة (22) من هذا القانون بأعمال تثبيت الملكية وفق الكيفية المنصوص عليها في المادة (24) وما بعدها من هذا القانون.

### الفصل الثالث الاعتراضات

#### المادة (69) :

تقدم الاعتراضات وفق الكيفية والشروط المنصوص عليها في المادة (35) وما بعدها من هذا القانون وتبقي مدة الاعتراض مفتوحة لحين صدور قرار تثبيت الملكية.

#### المادة (70) :

يجوز لكل من يدعى حق ملكية أو حقوق عينية عقارية أخرى خاصة بوحدة عقارية سبق تقديم طلب تسجيل بشأنها أن يودع بدوره طلبا للتسجيل يشمل كامل العقار أو جزءاً منه، ويعتبر ذلك اعتراضاً على طلب التسجيل الأول.

#### المادة (71) :

إذا تبين عند التحديد تعارض طلبات التسجيل بسبب تداخل في الحدود اعتبر ذلك اعتراضاً متبادلاً يجري بحثه والبت فيه من قبل اللجنة .

#### المادة (72) :

من كان طرفاً في دعوى تتعلق بحق عيني عقاري قدم بشأنه طلب للتسجيل قبل اعتراضه ولو قدم بعد مدة الإعلان إذا ثبت أن الدعوى أقيمت قبل إعلان طلب التسجيل.

### الفصل الرابع قرار تثبيت الملكية

#### المادة (73) :

تصدر اللجنة قرارها بتثبيت ملكية الوحدة العقارية والحقوق العينية الأخرى بناء على التحقيق الذي أجرته والمستندات التي قدمها طالب التسجيل والمعترضون.

#### المادة (74) :

تقرر للجنة رفض طلب التسجيل في حالة عدم ثبوت الملكية لطالب التسجيل أو المعترضين.

#### المادة (75) :

قرار رفض طلب التسجيل كلاً أو جزءاً لا يمنع طالب التسجيل والمعترض من التقدم بطلب جديد إذا وجدت مستندات جديدة مثبتة للحقوق .

**المادة (76) :**

إذا قررت اللجنة تثبيت الملكية في جزء معين من الوحدة العقارية فتصدر قراراً بتثبيت الملكية في الجزء الذي ثبتت ملكيته لطالب التسجيل أو المعارض وترفض الطلب بالنسبة للجزء الآخر.

**المادة (77) :**

تقبل قرارات اللجنة الطعن أمام محكمة الاستئناف التي يكون حكمها قطعياً.

**المادة (78) :**

تطبق القواعد المنصوص عليها في التسجيل الإجباري فيما لم يرد بشأنه نص في هذا الفصل.

**الكتاب الثاني**

**السجل العقاري**

—

**الباب الأول**

**تأسيس السجل العقاري**

—

**المادة (79) :**

يقصد بالسجل العقاري الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية بموجب إجراءات التسجيل الأول وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييراً في المركز القانوني والمادي.

**المادة (80) :**

**الشبكة القانونية العربية**

تعتبر متممة للسجل العقاري :

- 1 - محاضر التسجيل الأول.
- 2 - خارطة المنطقة العقارية .
- 3 - وثائق التسجيلات اللاحقة .
- 4 - الدفتر اليومي .

**المادة (81) :**

يتضمن السجل العقاري البيانات التالية :

- 1 - رقم الوحدة واسم المنطقة العقارية وحالتها المادية .

2 - الحقوق العينية العقارية مع ذكر أسماء المالك أو المالكين على الشيوخ وبيان نصيب كل واحد منهم.

**المادة (82) :**

يخصص لكل منطقة عقارية مجلد عقاري أو أكثر تمسكه مديرية التسجيل العقاري.

**المادة (83) :**

يصدر مدير التسجيل العقاري سنداً بالملكية من واقع ما هو ثابت في السجل العقاري وفق نموذج خاص .

**المادة (84) :**

يصادق مدير التسجيل العقاري على صحة سند الملكية ومطابقته للسجل عند تسليمه إلى المالك أو صاحب الحق العيني العقاري.

**المادة (85) :**

يسلم السند لصاحبه أو من ينوب عنه ، مع إثبات بما يفيد الاستلام .

**المادة (86) :**

إذا تعدد المالكون يسلم لكل مالك سند يتضمن حصته في الوحدة العقارية .

**المادة (87) :**

1- إذا ضاع السند أو لحقه تلف أمكن لصاحب الحق الحصول على نسخة ثانية للسند وفق الإجراءات التالية :

أ - تحرير محضر بحضور صاحب الحق يتضمن ظروف ضياع أو تلف السند العقاري.

ب- نشر خلاصة المحضر بصحيفة يومية .

2- إذا انقضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ النشر سلمت لصاحب السند نسخة ثانية تقوم مقام الأولى .

3- تجب الإشارة بصحيفة السجل العقاري إلى تسليم النسخة الثانية من السند .

4 - تكون للنسخة الثانية قوة السند الأصلي المفقود أو التالف ويشار فيها إلى ذلك.

**المادة (88) :**

لكل شخص أن يطلع على السجل العقاري وأن يحصل على شهادة بالبيانات المثبتة به.



**المادة (89) :**

تحرر الشهادة المذكورة في المادة السابقة وفقاً للبيانات المدونة في السجل العقاري .

**المادة (90) :**

على مدير التسجيل العقاري أن يسلم لكل ذي مصلحة مشروعة نسخة مصادقاً عليها من وثائق السجل العقاري .

**المادة (91) :**

لا يجوز نقل السجل العقاري ، وللمحكمة أن تقرر الانتقال إلى مقر الإدارة للإطلاع عليه وعلى الوثائق المتممة له ولها أن تنتدب خبيراً تحدد مهمته .

**المادة (92) :**

يتم إجراء التسجيلات العقارية اللاحقة في السجل العقاري ، ويجري قيد بيانات التسجيل في المكان المعد لهذا الغرض من صفحات السجل .

**المادة (93) :**

تعد نسخة ثانية للسجل العقاري تتضمن جميع البيانات الخاصة بالتسجيل الأول والتسجيلات اللاحقة وتحفظ في المديرية العامة للتسجيل العقاري .

**المادة (94) :**

يعد فهرس هجائي بأسماء أصحاب الحقوق العينية العقارية من واقع البيانات المدرجة في السجلات العقارية .

**المادة (95) :**

يجب ترقيم وتوقيع جميع السجلات التي تمسكها مديرية التسجيل العقاري ، وتثبيت البيانات في السجلات دون أي بياض أو كشط أو تحشيه أو كتابة بين السطور.

## الباب الثاني الخارطة

—

### المادة (96) :

تعتمد الخارطة العقارية أساساً لتعيين موقع الوحدة العقارية وحدودها وشكلها الهندسي.

### المادة (97) :

تكون الخارطة مطابقة للسجل العقاري ومنتمة له .

## الباب الثالث تصحيح السجل العقاري والخارطة

—

### المادة (98) :

يتم تصحيح الخطأ المادي والإغفالات في التسجيل العقاري أو الخارطة بقرار من مدير التسجيل العقاري.

### المادة (99) :

إذا تبين أن خارطة الوحدة العقارية أعدت بصورة مخالفة لخارطة المنطقة العقارية صحح هذا الخطأ بقرار من مدير التسجيل العقاري .

### المادة (100) :

إذا تعلق التصحيح بالبيانات الخاصة بالحقوق العينية العقارية أو الخارطة فلا يجوز لمدير التسجيل العقاري إجراء هذا التصحيح إذا ترتب عليه مساس بحقوق الغير.

## الكتاب الثالث

### التسجيلات العقارية اللاحقة

#### المادة (101) :

يقصد بالتسجيلات اللاحقة ما يلي :

- 1- تسجيل التصرفات العقارية التي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير في المركز القانوني للوحدة العقارية المسجلة والأحكام القضائية القطعية التي تتضمن ذلك .
- 2- تسجيل الإرث .
- 3- تسجيل التغييرات المادية الحاصلة في الوحدة العقارية .

#### المادة (102) :

تقيد في السجل العقاري عقود الإيجار وعقود المغارسة والمستندات التي ترد على المنفعة إذا زادت مدتها على خمس سنوات.

#### الباب الأول إجراءات التسجيل

#### الفصل الأول طلبات التسجيل

#### المادة (103) :

يقدم طلب التسجيل من صاحب الحق أو من ينوب عنه ، ويملاً استمارة تعد لهذا الغرض تتضمن البيانات التالية :

- 1 - رقم الوحدة العقارية ووصفها وحالتها القانونية وماهية التغيير المطلوب إجراؤه.
- 2 - هوية الطالب وموطنه المختار، والمستفيدين من التسجيل.

#### المادة (104) :

يرفق بطلب التسجيل :

- 1 - السند العقاري.
- 2 - الوثائق التي يتطلبها التسجيل .

#### المادة (105) :

يقيد الطلب فور تقديمه في الدفتر اليومي مع ذكر تاريخ وساعة تقديمه ويعطي إيصالاً

بذلك.

## الفصل الثاني فحص طلبات التسجيل

### المادة (106) :

تشتمل أعمال الفحص والتدقيق في طلبات التسجيل على ما يلي:

- 1 - التأكد من هوية الطالب وأهليته وصحة طلب التسجيل والوثائق والحجج المرفقة.
- 2 - مطابقة البيانات المدرجة في استمارة طلب التسجيل لما هو مدرج في السجل العقاري.
- 3 - توفر المقتضيات القانونية فيما يتضمنه التسجيل المطلوب إجراؤه من تغيير في المركز القانوني أو الحالة المادية لوحدة العقارية .
- 4 - عدم وجود مانع قانوني يحول دون تسجيل المعاملة .

### المادة (107) :

الموانع القانونية للتسجيل :

- 1 - الحجز التنفيذي الواقع على الوحدة العقارية .
- 2 - انعدام الأهلية أو نقصها لدى صاحب الحق العيني العقاري ، ومن في حكم ذلك إلا في الأحوال والكيفية التي يجيزها القانون .
- 3 - قيد عدم التصرف الذي يقرره القانون على الحقوق العينية العقارية .

### المادة (108) :

ينتهي مفعول قيد عدم التصرف الخاص بالوحدة العقارية عند انتهاء موجباته القانونية.

### المادة (109) :

إذا قدم أكثر من طلب تسجيل على حق عيني عقاري واحد تعين بحث الطلبات وفقاً لأسبوعية تقديمها باليوم والساعة وتدوينها في الدفتر اليومي أما إذا قدمت في آن واحد فتقيد متراحمة ويشار إلى ذلك في الدفتر اليومي.

### المادة (110) :

إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري غير مسجلة فعلي مدير التسجيل العقاري أن يرفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة .

**الفصل الثالث**  
**القيد المؤقت (التأشير الهامشي)**

**المادة (111) :**

يجري القيد المؤقت :

- 1- بقرار يصدره مدير التسجيل العقاري استناداً إلى سند رسمي وبطلب من صاحب العلاقة وينتهي أثره بمضي ثلاثين يوماً .
- 2- بقرار قضائي ينتهي أثره بمضي ثلاثة أشهر .

**المادة (112) :**

إذا رفض مدير التسجيل العقاري طلباً للتسجيل تعين عليه أن يجري قيماً مؤقتاً لحين اكتساب قراره بالرفض الدرجة القطعية أو صدور قرار المحكمة المختصة بالتسجيل.

**المادة (113) :**

إذا تم تسجيل الحق العيني الذي وضع القيد المؤقت من أجله خلال المدة المحددة له فيعتبر ترتيب تسجيله من تاريخ القيد المؤقت .

**المادة (114) :**

يترتب على القيد المؤقت بالسجل العقاري أن حق المدعى إذا تقرر بحكم قضائي قطعي يعتبر حجة في مواجهة الكافة اعتباراً من تاريخ قيد الدعوى .

**المادة (115) :**

يجب قيد جميع الدعاوى التي تقام بشأن حق عيني في السجل العقاري ، ويترتب على ذلك أن حق المدعى إذا تقرر بحكم قطعي يكون حجة على الكافة ابتداء من تاريخ قيد الدعوى.

**المادة (116) :**

يترتب على قرار الحجز التحفظي نفس الآثار المترتبة على القيد المؤقت .

## الفصل الرابع التشطيب

### المادة (117) :

يتم التشطيب على التسجيلات العقارية بمقتضى حكم قطعي أو باتفاق الأطراف ويترتب عليه إنهاء حكم هذه التسجيلات قانوناً .

### المادة (118) :

- 1 - التشطيب على القيد المؤقت من مدير التسجيل العقاري عند انتهاء مفعوله.
- 2 - تطبق الإجراءات الخاصة بطلبات التسجيلات اللاحقة على طلبات التشطيب.

### المادة (119) :

إذا رفض مدير التسجيل قبول طلب التشطيب جاز الطعن في قراره وتعين إجراء قيد مؤقت طبقاً لما نصت عليه المادة (112) من هذا القانون .

## الفصل الخامس قرار مدير التسجيل العقاري

### المادة (120) :

يصدر مدير التسجيل العقاري بشأن معاملات التسجيل قراراً أما بقبول التسجيل إذا توفرت المقترضيات المقررة بشأنه قانوناً أو برفض الطلب عند عدم توفر هذه المقترضيات كلاً أو جزءاً بما في ذلك الطلبات التي قيدت متزامنة.

### المادة (121) :

- 1- يخضع قرار رفض التسجيل للطعن لدى المحكمة المختصة خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ القرار لصاحب الطلب.
- 2- يكون حكم المحكمة المختصة قطعياً وغير قابل لأي طعن .

### المادة (122) :

يتم قيد البيانات التي تقتضيها المعاملة في السجل العقاري الخاص بالوحدة العقارية فور إكمال إجراءاتها القانونية .

الباب الثاني  
تسجيل التصرفات العقارية  
والأحكام القضائية

**المادة (123) :**

تسجل التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو إنهائه ، وكل تصرف كاشف للحق أو مقرر له سواء كان بعوض أو بدونه .

**المادة (124) :**

تسجل الأحكام القطعية المقررة أو المثبتة لحق عيني عقاري أو التي من شأنها نقله أو تغييره أو إنهائه.

**المادة (125) :**

يقدم لكل تصرف يرد على الوحدة العقارية طلب تسجيل مستقل.

**المادة (126) :**

يتم توثيق التصرف العقاري وتسجيله لدى مديرية التسجيل العقاري بوقت واحد. فإذا تم التوثيق خارج المديرية فعلى جهة التوثيق تقديم العقد إلى مديرية التسجيل العقاري لإجراء التسجيل بموجبه.

**المادة (127) :**

يباشر الموثق مهمته في توثيق التصرف عند اكتمال إجراءات الفحص والتدقيق بشأن طلب التسجيل والتأكد من أن المعاملة مستوفية للإجراءات الشكلية والموضوعية اللازمة للتسجيل.

**المادة (128) :** الشبكة القانونية العربية

يتولى الموثق إبلاغ أصحاب العلاقة بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية وما عليها من حقوق وتحملات وقيود مؤقتة وإثبات ذلك في المحضر.

**المادة (129) :**

يجري قيد مؤقت في السجل العقاري لا تزيد مدته على ثلاثة أشهر للاتفاقات الابتدائية المتعلقة بوحدة عقارية مسجلة.

### الباب الثالث تسجيل الإرث

#### المادة (130) :

بمجرد العلم بثبوت وفاة مالك لحق عيني عقاري يشار في السجل العقاري إلى تاريخ الوفاة .

#### المادة (131) :

يثبت استحقاق الإرث استناداً إلى وثائق حصر التركة والورثة وأنصبتهم الصادرة من الجهات المختصة .

#### المادة (132) :

تقوم الجهة المختصة بمجرد تحرير وثائق حصر التركة والورثة وأنصبتهم بإرسال نسخة منها إلى مدير التسجيل العقاري أن كانت التركة تشمل على وحدات عقارية مسجلة باسم المورث لإجراء التسجيل بموجب ذلك .

#### المادة (133) :

إذا رغب الورثة في تسجيل الحقوق العينية التي آلت إليهم بالإرث باسمهم فعليهم أن يدلوا بما يثبت حالتهم المدنية واستحقاقهم للإرث وأنصبتهم فيه.

#### المادة (134) :

يدقق مدير التسجيل العقاري المعاملة ، ويتأكد من صحة ملكية المورث وعدم وجود مانع يحول دون تسجيل الحق العيني باسم الورثة ويستدعيهم عند الاقتضاء لإنجاز المعاملة .

#### المادة (135) :

تبقى الوحدات العقارية عند تسجيلها باسم الورثة محملة بحقوق الدائنين المسجلة عليها .

#### المادة (136) :

يكتسب الوارث الملكية العقارية في الوحدات العقارية المسجلة باسم المورث من تاريخ وفاته غير أن الوارث لا يمكنه إجراء أي تصرف عقاري من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في المركز القانوني للعقار إلا بعد تسجيل الإرث باسمه لدى مديرية التسجيل العقاري المختصة.



الباب الرابع  
تسجيل التغييرات المادية

الفصل الأول  
إفراز الوحدة العقارية

المادة (137) :

يجوز تجزئة الوحدة العقارية إلى عدة وحدات بطلب من المالك بشرط أن يتوفر في كل جزء مفرز من الأصل مواصفات الوحدة العقارية وفق أحكام القانون .

المادة (138) :

تخضع تجزئة الوحدة العقارية الكائنة داخل حدود البلدية لمقتضيات التصميم الأساسي للمدينة .

المادة (139) :

يتم تجزئة الوحدة العقارية المخصصة لأغراض زراعية وفقاً للضوابط المقررة بشأن مساحة الحد الأدنى للملكية في الأراضي الزراعية والبساتين .

المادة (140) :

تنظم خارطة بالتجزئة يتم فيها تحديد الوحدات العقارية المراد إفرازها وأشكالها وتعيين مساحاتها وارتفاقاتها.

المادة (141) :

ينظم سجل عقاري خاص لكل وحدة عقارية مفرزة ويعطي لكل وحدة رقم مسلسل جديد يبدأ من آخر أرقام التسلسل في المنطقة العقارية ويشار إلى ذلك في سجل الوحدة العقارية الأصل.  
وتقيد في السجل البيانات الخاصة بالحالة المادية وحقوق الملكية لكل وحدة عقارية مفرزة.

المادة (142) :

تنتقل الحقوق المحملة على الوحدة العقارية الأصل إلى الوحدات العقارية المفرزة منها ، ويجوز أن يقتصر ذلك على وحدة أو عدد من الوحدات المفرزة من الأصل بموافقة صاحب الحق.

## الفصل الثاني توحيد العقارات

### المادة (143) :

يجري دمج الوحدات العقارية من نوع قانوني واحد بطلب من المالك بشرط أن تكون الوحدات ملتصقة ببعضها وأن لا يمس ذلك بالحقوق المسجلة للغير.

### المادة (144) :

يجب على الطالب أن يقدم خارطة للوحدات العقارية المراد دمجها إلى مديرية التسجيل العقاري لتدقيقها واعتمادها.

### المادة (145) :

ينظم سجل عقاري جديد عند اتخاذ قرار الدمج برقم مسلسل جديد وتفيد في السجل البيانات الخاصة بالحالة المادية وحقوق الملكية.

### المادة (146) :

إذا حرر مدير التسجيل سجلاً عقارياً جديداً فإنه ينهي مفعول السجلات والسندات السابقة بوضع عبارة تفيد ذلك .

## الفصل الثالث تغيير الحالة المادية

### المادة (147) :

يجري تسجيل كل تغيير في الحالة المادية للوحدة العقارية بطلب من المالك أو أصحاب الحقوق إلى مدير التسجيل العقاري .

### المادة (148) :

تتأكد مديرية التسجيل العقاري من حصول التغيير بمحضر كشف بذلك وتجري التسجيل بموجبه.

## الباب الخامس المنازعات المرتبطة بالتسجيلات اللاحقة

### المادة (149) :

تقبل قرارات مدير التسجيل الطعن أمام المحكمة المختصة وفق القواعد المقررة في المادة 121 من هذا القانون .

### المادة (150) :

يجب على مدير التسجيل أن ينفذ الأحكام بمجرد اكتسابها الدرجة القطعية .

## الكتاب الرابع

### القواعد الموضوعية

—

#### الباب الأول آثار التسجيل

—

#### الفصل الأول آثار التسجيل الأول

—

#### المادة (151) :

للتسجيل الأول قوة ثبوتية ولا يقبل الطعن إلا بالتزوير أو التدليس .

#### المادة (152) :

يجري الإبطال كلا أو جزءاً أو التصحيح في السجل العقاري بناء على حكم قطعي مثبت للتزوير أو التدليس .

#### المادة (153) :

لا يحق في غير الحالتين المشار إليهما في المادة 151 لمن تضرر من أعمال التسجيل الأول إلا طلب التعويض فقط .

#### المادة (154) :

لا يسرى التقادم على الحقوق العينية العقارية المسجلة .

#### الفصل الثاني آثار التسجيل اللاحق

—

#### المادة (155) :

التصرفات الرامية إلى إنشاء حق عيني أو نقله إلى الغير أو تقريره أو تغييره أو إنهائه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها .

**المادة (156) :**

التصرفات غير المسجلة ليس لها من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

**المادة (157) :**

للتسجيلات اللاحقة قوة ثبوتية تجاه الكافة ، فيما تتضمنه من حقوق وبيانات وفق أحكام هذا القانون .

**المادة (158) :**

من اكتسب بحسن نية حقاً عينياً عقارياً استناداً إلى بيانات السجل العقاري يبقي مكتسباً لهذا الحق .

**المادة (159) :**

التسجيلات اللاحقة المتعلقة بحق عيني مسجل تحفظ الحق الذي تنص عليه ما لم تبطل أو يشطب عليها أو تغير وهي حجة في مواجهة الكافة .

**المادة (160) :**

لا يجوز إبطال أو شطب أو تعديل أي قيد في السجل العقاري إلا بحكم قضائي قطعي أو بموافقة ذوي الشأن .

**المادة (161) :**

يكون لمن حرم من الطعن في التسجيلات العقارية اللاحقة الحق في المطالبة بالتعويض.

**الشبكة القادسية العربية**  
**الباب الثاني**  
**مسؤولية موظفي إدارة التسجيل**

**المادة (162) :**

تكون إدارة التسجيل مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها موظفوها بمناسبة قيامهم بمهامهم ويعتبر من قبيل الخطأ :

1- إهمال التنصيب في السجلات العقارية على تسجيل أو تشطيب أو قيد مؤقت قدم طبقاً للقانون ، ترتب عليه ضرر للغير .

2- عدم التنصيب بالسجلات العقارية والسندات والشهادات على حقوق أو بيانات

يوجب القانون أدراجها إذا ما ترتب على ذلك إضرار بحق للغير.

3- أدراج تسجيلات أو قيود مؤقتة أو بيانات مغايرة للحقيقة .



الشبكة القانونية العربية

## الباب الثالث صندوق الضمان

### المادة (163) :

يؤسس صندوق لضمان أداء التعويضات لأشخاص حرموا من حق عيني أو لحق بهم ضرر ناتج عن تسجيل وحدة عقارية أو عن الإجراءات المترتبة على التسجيل.

### المادة (164) :

يسدد صندوق الضمان التعويضات المحكوم بها على موظفي إدارة التسجيل العقاري في حال عسرهم ، كما يؤدي التعويضات في حال الحكم بمسؤولية الإدارة .

### المادة (165) :

تتكون موارد صندوق الضمان من :

- \* نسبة من الرسوم المستوفاة بإدارة التسجيل العقاري.
- \* التعويضات والغرامات التي يحكم بها لمصلحة إدارة التسجيل العقاري.

### المادة (166) :

يجب إدخال صندوق الضمان والمديرية العامة للتسجيل العقاري في دعاوى المسؤولية الشخصية الوظيفية التي تقام على موظفي التسجيل وتصدر الأحكام عليهم بالتضامن.

### المادة (167) :

لا تسمع دعوى المسؤولية بمضي سنتين من تاريخ العلم بارتكاب الفعل الضار وبالشخص الذي ارتكبه .

### المادة (168) :

يعاقب بغرامة يحددها القانون :

- 1 - من أهمل أو أمتنع عن تسجيل ما يوجب القانون تسجيله.
- 2 - من أمتنع عن الحضور لإدارة التسجيل رغم استدعائه بصفة قانونية .

\*\*\*\*\*

قرار  
بشأن مشروع القانون العربي  
الموحد للتسجيل العقاري

إن مجلس وزراء العدل العرب

بعد اطلاعه على :

- مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري بصيغته الأخيرة ،
- التقرير الصادر عن اجتماع اللجنة المكلفة بإعادة النظر في المشروع ،
- كتاب معالي وزير العدل في جمهورية العراق رقم 106 في 18/4/1994 ،
- مذكرة الأمانة الفنية للمجلس بهذا الخصوص ،
- مشروع قرار المكتب التنفيذي ،

وبعد المناقشة ،

يقرر :

- 1 - اعتماد مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري كقانون نموذجي استرشادي وتعميمه على الدول الأعضاء .
  - 2 - تعيين الأستاذ/ عبد الله غزاي بدلا من الأستاذ/ عبد العزيز الحساني عضوا في اللجنة.
  - 3 - تكليف عضو اللجنة الأستاذ/ أمين بركات سعود والأستاذ/ عبد الله غزاي بتعديل المذكرة التوضيحية للمشروع على ضوء التعديلات التي أدخلت على المشروع في الاجتماع الأخير للجنة.
  - 4 - توجيه الشكر إلى السادة أعضاء اللجنة التي أعدت المشروع وممثلي الدول العربية على الجهود القيمة التي بذلوها في إعداد المشروع ومراجعته.
  - 5 - توجيه الشكر للأمانة العامة ( الأمانة الفنية للمجلس ) على إعدادها لاجتماعات اللجنة.
- ( ق 188 - د 10 - 1994/4/28 )

رقم الايداع

ج11 / (2004) / 04 - ن (0496)



الشبكة القانونية العربية