

ISSUED TO

[illegible]

Princeton University Library



32101 067350007

Syria. Laws, statutes, etc.

Majmū'at al-nuṣūṣ

مَجْمُوعَةُ

النُّصُوصِ الْقَانُونِيَّةِ

الخاصّة بالتشريع العقاري ونظام الملكية العقارية

في سوريا ولبنان



عني بتنظيمها وضبطها وتعميمها لمجددًا

أمين شحور

مدير الدوائر العقارية اللبنانية



7979

· 893

· 1945

(RECAP)



بيان



عندما طلع فجر الاستقلال على البلدين الشقيقين ، سوريا ولبنان ، وثودي باللغة العربية لغة رسمية ، دون سواها ، في الدواوين والمحاكم ، خطر لنا ان نساهم ، على قصر باعنا ، في خدمة المصلحة العامة ، فنحاول نقل النصوص القانونية الخاصة بالشؤون العقارية من اصلها الفرنسي - وكان عليه المعول فيما يتصل بتلك الشؤون - الى العربية ، ومعلوم ان احكام هذه النصوص تشمل البلدين معاً .

فانصرفنا الى العمل لتحديث الرغبة الصادقة في ان يجيء التعريب صحيحاً معنى ومبنى ، فنسد فراغاً في تشريعنا الوطني من هذه الناحية . ثم رأينا الا يقصر جهدنا على اداء النصوص بامانة وصدق ، بل قصدنا الى استكمال الفائدة فذيلنا بعض المواد بما تراهي لنا ان في ايراده منفعة ، او في الاشارة اليه حافذاً الى استطلاع المصادر ، واضفنا الى النصوص الاساسية ملاحق اثبتنا فيها النصوص القانونية المتعلقة بمقدار الرسوم المفروضة حالاً في كلا البلدين على شتى المعاملات العقارية ، واتبعناها جدولاً هجائياً بالالفاظ المصطلح عليها للتعبير عن الاوضاع التشريعية والفنية الواردة في النص الاصلي .

واخيراً رغبتنا الى حضرة القانوني الضليع الاستاذ فؤاد رزق مدير المجلة القضائية اللبنانية في ان يمدنا بطائفة من الاجتهادات الصادرة عن المحاكم الاستئنافية تفسيراً لما استغلق او اضرب في بعض النصوص فاثبتناها في مواضعها ذيلاً للمواد المقصودة بالتفسير .

واننا ، اذ نعلن فضل الاستاذ الكبير ونجهر بشكره والثناء عليه ، نرجو ان نكون قد وفقنا الى الغاية التي نشدناها ، بحول الله ، خدمة لبلادنا العزيزة ولغتتنا الشريفة الغالية

محتويات المجموعة

تحتوي هذه المجموعة على النصوص الكاملة الآتي ذكرها ، بعد ان ضم اليها جميع التعديلات الطارئة عليها بموجب القرارات والقوانين النافذة في دولتي سوريا ولبنان ، وذلك لغاية شهر تموز سنة ١٩٤٥ الحالية :

— النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن اعمال التجديد والتحرير للعقارات والاملاك .

— النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل العقاري .

— النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن التفاصيل الاجرائية لأحكام القرار رقم ١٨٨ الآنف الذكر .

— النص الكامل المعدل للقرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ ، بوضع نظام للملكية العقارية وللحقوق العينية للاموال غير المنقولة (قانون الملكية العقارية) .

— النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهوريتين السورية واللبنانية بشأن الرسوم العقارية .

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٦

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن اعمال التحديد والتحرير للعقارات والاملاك



مفاهيم: يتضمن النص المدرج بهذه المجموعة كل التعديلات الطارئة على النص الاصيل بموجب القرارات الآتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان:

- القرار رقم ٤٤ - ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
- القرار رقم ٧ - ل. ر. المؤرخ في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٣٤
- القرار رقم ٨٦ - ل. ر. المؤرخ في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥
- القرار رقم ١١٢ - ل. ر. المؤرخ في ١٧ ايار سنة ١٩٣٥
- القرار رقم ١٣٥ - ل. ر. المؤرخ في ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥
- القرار رقم ١٤١ - ل. ر. المؤرخ في ٥ تموز سنة ١٩٣٩
- القرار رقم ٣٢٣ - ل. ر. المؤرخ في ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية لدى الدول الواقعة تحت الانتداب ،
بناء على البند الاول من صك الانتداب ،
وبناء على المرسومين المؤرخين في ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ وفي
١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥ ،
وبناء على اقتراح امين السر العام ،
يقرر ما يأتي :

الفصل الاول

« الغي هذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٤٤ - ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الآتية :

في القاضي العقاري المنفرد وفي المأمورين المساعدين في التحرير والتحديد

المادة الاولى - يجري تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية
والمحافظات بواسطة حاكم صلح القضاء (١)
وعند الاقتضاء ، يُوضع مسّاح تحت تصرف حاكم الصلح .

(١) بموجب النص الاول للقرار ١٨٦ ، قبل تعديله بالقرار ٤٤ - ل . ر . ، كان
التحرير والتحديد منوطين بـ بلجان دائمة (Commissions permanentes) مؤلفة من
حاكم الصلح او من رئيس المحكمة رئيسا يعاونه عضوان عضو منتخب من مجلس الادارة ،
والمأمور المحلي التابع للدوائر العقارية ، او بـ بلجان خاصة (Commissions spéciales)
اللجان الدائمة ، وكانت مؤلفة من رئيس وعضوين ملازمين ومهندس مسّاح يقوم بوظيفة
تقوم مقام كاتب للجنة . وكانت تعتبر اعمال اللجان الدائمة واللجان الخاصة صحيحة اذا
حضر رئيسها وأحد اعضائها .

وبقيت هذه الاحكام مرعية الاجراء من ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ حتي ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
وهو تاريخ صدور القرار ٤٤ - ل . ر . الذي عدلها على الوجه المثبت في المتن اعلاه .

المادة ٢ - على الرغم من احكام المادة الاولى ، يمكن الاستعاضة ، بقرار من رئيس الدولة ، عن حكام الصلح بقضاة عقاريين منفردين ، للقيام باعمال تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات . وفي هذه الحال ، تنتقل حكماً صلاحية حاكم صلح القضاء ، فيما يختص باعمال التحرير والتحديد ، الى القضاة العقاريين المنفردين (١)

ويقوم المساح المولج باجراء اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك ، بمؤازة المأمورين المساعدين اللازمين له ، بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد ، طوال مدة هذه الاعمال .

(١) احدثت هذه المادة فئة جديدة من القضاة ، هي فئة «القضاة العقاريين» الذين تولوا اعمال التحرير والتحديد اعتباراً من ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ لغاية ٢١ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ ، اذ تم الغاؤه بقانون ١٤ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ الذي اصبح مرعي الاجراء اعتباراً من تاريخ نشره في الملحق الخاص للجريدة الرسمية الصادر في ٢١ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ ، وقد عدل هذا القانون بعض مواد من قانون اصول المحاكمات المدنية .

فقد ورد بالمادة الثالثة منه ما يلي :

مادة ٩ جديدة من اصول المحاكمات المدنية :

« . . . يقوم حكام الصلح بجميع الوظائف المنوطة بالقضاة العقاريين وفاقاً للقوانين والانظمة المتعلقة بتحديد الاملاك العقارية وتحريرها . »

وبالمادة الخامسة :

مادة ٢٨ جديدة من اصول المحاكمات المدنية :

« تنظر محكمة الاستئناف :

« - في استئناف الاحكام الصادرة بالدرجة الاولى عن المحاكم البدائية وعن حكام الصلح

« عندما يقومون بوظائف القضاة العقاريين ويصلون القضايا التي تدخل اساساً

« ضمن اختصاص المحاكم البدائية . »

فبناء على احكام هذا القانون ، اصبحت كل الوظائف المنوطة سابقاً بالقضاة العقاريين ، والواردة في متن القرار ١٨٦ اعلاه ، من اختصاص حكام الصلح .

وهذا المساح يعينه مدير الدوائر العقارية ، بناء على اقتراح ملتزم اشغال المساحة (١) .

وبعد اختتام اعمال التحرير والتجديد الموقت ، يستبدل المساح بكاتب ضبط يعينه مدير الدوائر العقارية .

المادة ٣ - :

« الفيت هذه المادة بالبندين الاول والثاني من القرار رقم ١٢١ - ل . ر .
« المؤرخ في ٥ تموز سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يعين القضاة العقاريون المنفردون ، في الاراضي اللبنانية ، بمرسوم من رئيس الدولة .

ويكلفون اليمين ، ويسلمون وظائفهم طبقاً للمراسيم المفروضة في الانظمة القضائية المرعية الاجراء .

ويعتبرون مماثلين للقضاة التابعين للملاك العدلي في الدولة ، عليهم ما على هؤلاء من واجبات ، ولهم ما لهؤلاء من ميزات ، ويرجعون في ممارسة وظائفهم القضائية الى مراقبة العدلية العامة .

(١) ظلت اعمال المساحة الفنية في عهدة ملتزمها منذ البدء الى ان نزع عنه الالتزام باواخر سنة ١٩٤٠ واهل لتسليم اشغاله ومعداته لغاية ٣٠ حزيران سنة ١٩٤١ ، الى الحكومة الوطنية .

واعتباراً من اول تموز سنة ١٩٤١ تولت السلطة الوطنية في لبنان اعمال المساحة الفنية التي اصبحت تحت ادارتها المباشرة منذ ذلك التاريخ ، وانشئت لهذه الغاية مصلحة ملحقة بمديرية الدوائر العقارية دعت باسم «مصلحة المساحة الفنية» واثبتت بمرسوم جمهوري مؤرخ في ٢٦ تشرين الاول سنة ١٩٤٢ رقم NI / ١٤٠١

ومن ذاك الحين اصبحت رئيس مصلحة المساحة الفنية التابع لمديرية الدوائر العقارية والمكلف ادارة هذه المصلحة يقترح تعيين المساح ، ويقوم بكل المهام والواجبات التي كانت تترتبة على الملتزم بموجب احكام القرار ١٨٦ الذي نحن بصدده .

اما فيما يختص بتنسيق الاعمال الفنية والادارية والقضائية العائدة الى التحرير والتحديد فانهم يخضعون لمراقبة السلطة الادارية التي تنتسب اليها الدوائر العقارية .

وينتخب القضاة العقاريون بين المرشحين الحاصلين على المؤهلات المفروضة لتسمن منصب قضائي من رتبة قاضي صلح . ويمكن ترفيعهم ، مع بقاءهم في وظائفهم ، الى رتبة مسلكية اعلى من ربتهم ، حتى رتبة مستشار بالاستئناف . ويخضعون للانظمة الخاصة باختيار القضاة وبترفيعهم وبتأديهم ، اسوة بسائر القضاة التابعين للملاك القضائي في الدولة .

ويمكن تعيين قضاة عقاريين منفردين اضافيين ، فيكلفون ، اما ان يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الاصيلين ، عندما يتعذر على هؤلاء ممارسة وظائفهم ، واما ان يتولوا ، بناء على طلب امين السجل العقاري ، تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين اثناء تحرير وتحديد العقارات والتي يكون قد اصبح لها قوة القضية المحكمة ، واما ان يقوموا باعمال ضم الاراضي .

ويعتبر القضاة الاضافيون مماثلين للقضاة العقاريين من كل الوجوه . وتضع وزارة العدل القضاة العقاريين المنفردين تحت تصرف الوزارة المهيمنة على الدوائر العقارية .

ويمكن رفع القضاة العقاريين الى رتبة مسلكية اعلى من رتبة حاكم صلح في الملحقات رغم احكام القرارات النافذة المتعلقة بتعيين او بتحديد عدد القضاة من كل فئة (١) .

(١) بمجرد الغاء فئة القضاة العقاريين المنفردين بموجب قانون ١٦٠١ ١٩٤٤ الانف الذكر يمكن اعتبار احكام المادة الثالثة من القرار ١٨٦ اعلاه مافاة ايضاً ، لانها متفرعة عن الفقرة الاولى من المادة الثانية من القرار المذكور .

المادة ٤ - تمتد صلاحية حاكم الصالح القضائية في شؤون التحديد والتحرير ، الى حدود القضاء او المحافظة .

اما صلاحية القاضي العقاري المنفرد القضائية فانها تمتد الى الاماكن المعينة بالقرار المحدث لهذه السلطة القضائية او بقرارات تالية (١) .

المادة ٥ - يتولى حاكم الصلح القائم مقام اللجنة الدائمة ، ومثله القضاة العقاريون المنفردون ، اعمال التحرير والتحديد تحت رقابة مدير الدوائر العقارية ويكونون تحت سلطته طوال مدة هذه الاعمال .

وللسلطة صاحبة حق الرقابة ان تبث في كل خلاف ينشأ عن اعمال التحديد والتحرير وذلك في جميع الحالات التي لا ينص القانون بوجوب الرجوع فيها الى القضاء . ولها ان تعلم عن كل مخالفة او تقصير يصدر عن حكام الصلح او عن القضاة العقاريين المنفردين ، وللوزارة التي ينتمي اليها هؤلاء الموظفون ان تنزل بهم ، عند الاقتضاء ، العقوبات التي ينص عنها القانون ، وذلك بعد استشارة مدير الدوائر العقارية .

المادة ٦ - تتابع اعمال التحرير والتحديد قريةً قريةً في كل قضاء او محافظة ، ومنطقةً منطقةً في المدن .

ويوضع المساحون المكلفون هذه الاعمال تحت رقابة حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، انما يرجعون الى مصلحة المساحة دون سواها ، فيما يختص بالناحية الفنية وبمراقبة الاعمال الطبوغرافية .

وقبل الشروع في ممارسة وظائفهم يقسم المساحون اليمين امام حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بان يزاوولها باتقان وامانة ، ويضع القاضي محضراً بهذا القسم .

(١) لم يعد للفقرة الثانية من هذه المادة مفعول ، بمجرد الغاء السلطة القضائية التي كانت معطاة للقضاة العقاريين .

الفصل الثاني

« الغي هذا الفصل بالبند الاول من القرار رقم ٤٤ - ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام التالية :

في الاعلان عن اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك وفي اجراء هذه الاعمال

المادة ٧ - تقترح مبدئياً اعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداء من اول اذار ،
انما يمكن الشروع بها في اي وقت كان .

وينشر القرار الخاص بافتتاح الاعمال في كل قضاء او محافظة قبل تاريخ
افتتاحها بشهرين على الاقل ، وتدرج فيه لائحة صحيحة بالقرى او المحلات التي
يجب ان تجري فيها الاعمال ، كما يشار فيه الى تاريخ افتتاحها . وينوه فيه
بالواجبات المترتبة على السلطات الادارية المحلية ، وعلى الملاكين ، كما ينوه
بالعقوبات المفروضة . ويبلغ هذا القرار الى السلطات الادارية في المحافظة
والواء والقضاء . وهذه السلطات تؤمن تعليقه في المناطق العقارية ذات
العلاقة وفي المناطق المتاخمة . وينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد
محلية . ويتم كل ذلك بهمة مدير الدوائر العقارية .

المادة ٨ - في المناطق المسوحة (١) يجري المسح بناء على مشبك نقط
تثليث اساسية محسوبة وفقاً لمسافات عمودية بالنسبة الى تلك النقط
التي يجب ان توضع مسبقاً قبل الشروع في اعمال التحرير والتحديد
الموقت .

(١) هكذا ورد النص الفرنسي ، والمقصود « في المناطق التي يصير مسحها »

المادة ٩ - يضع المساحون ، في المناطق العقارية ، مصوراً عاماً للتحديد ، أولاً فاولاً كلما تقدموا في اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك . ويجري كيل الاراضي وفقاً لنتائج التحديد الموقت . بيد ان خرائط المساحة النهائية لا يتم تنظيمها الا بعد ان تحتم في كل منطقة عقارية الاعمال المنصوص عنها في احكام الفصل الرابع الآتي ذكره .

وتنظم هذه الخرائط النهائية بعد التثبت من مطابقتها لنصوص القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او عن القاضي العقاري المنفرد . فاذا وقع ابهام في منطوق هذه القرارات ، عمدت مصلحة المساحة الفنية الى طلب تفسيرها ، اما من قبل امين السجل العقاري ، واما من قبل القاضي العقاري الملازم المعين لهذه الغاية بمعرفة مدير الدوائر العقارية ، واما من قبل حاكم صلح القضاء ، وذلك حسب مقتضى الحال .

واذا وجد المساح المكلف كيل الارض ان النخوم الموضوعة فواصل بين العقارات قد ازيلت عن مواقعها ، بادر حكماً الى اعادتها الى مراكزها القديمة ، الا اذا كانت قد ازيلت بداعي عملية طوبوغرافية قضت باجرائها معاملة انتقال قانونية للملكية ، وكانت هذه المعاملة مدونة في محضر التحديد والتحرير .

وبعد تنظيم الخريطة الاساسية على النحو المشروح آنفاً ، والتثبت من مطابقتها لقرارات حاكم الصلح او لقرارات القاضي العقاري المنفرد ، يصدقها ملتزم المساحة (١)

ويكون الملتزم ملحقاً لهذه الغاية ، ولدى نشر هذا القرار يقسم مينا امام محكمة البداية للدعوى الاجنبية في محل اقامته ، بان يقوم بوظيفته بامانة

(١) بعد ان نفي ملتزم المساحة والفي الالتزام اصبح رئيس مصلحة المساحة الفنية المعين في لبنان للاشراف على هذه الاعمال ، يصدق الخرائط الاساسية ، وصلاحيته مستمدة من المرسوم رقم NI / ١٤٠١ المؤرخ في ٢٦ تشرين الثاني سنة ١٩٤٢ .

واتقان (١)

وتدون عبارة التصديق على الخريطة وعلى جدول التحرير النهائي .
واذ ذاك تصبح لهذه الوثائق نفس القوة الإثباتية المنزهة عن كل ريب التي
تلازم قيود السجل العقاري ، وذلك وفقاً لأحكام المادة الثامنة من القرار
رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، وتودع امانة السجل العقاري
على انها وثائق متعلقة بالسجل العقاري .

وتحفظ الخريطة الاساسية بدون تحوير في خزانة محفوظات الامانة ، فتدل
ابداً على الوضعية التي نجمت عن القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او
عن القاضي العقاري المنفرد .

اما التحويرات التي تطراء على هيئة العقارات والاملاك ، فتدون على
نسخة مأخوذة عن الخريطة الاساسية ، ومصدق على صحتها من قبل ملتزم
المساحة (٢) .

وتصبح هذه النسخة الخريطة المعول عليها في مصلحة المساحة الفنية ،
وتستعمل ابتداء من تاريخ ايداع الخريطة الاساسية .
وينظم المصور العام للتحديد، ومثله الرسم المساحي او كيل الاراضي
وفقاً لأحكام الانظمة الخاصة بدائرة المساحة .

المادة ١٠ - يعين تاريخ تحرير وتحديد العقارات والاملاك في كل منطقة عقارية
بقرار يصدره حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد وفقاً لاقتراح رئيس
الاشغال الفنية بمصلحة المساحة .

(١) ان رئيس مصلحة المساحة الفنية في لبنان هو محلف ايضاً لهذه الغاية .

(٢) بعد الغاء التزام المساحة وذهاب الملتزم ، اصبحت كل الواجبات المترتبة على
الملتزم بمنطوق هذا القرار على عاتق رئيس مصلحة المساحة الفنية المعين لممارسة الوظائف
التي كانت منوطة بالملتزم .

وبيلغ قرار حاكم الصلح او القاضي المنفرد العقاري الذي يعين فيه تاريخ افتتاح اعمال التحرير والتحديد الموقت في كل منطقة عقارية الى رئيس الاشغال الفنية والى المساح ليبلغاه ، بهمتها ، الى مختاري المنطقة العقارية والمناطق المناخمة . وبيلغ هذا القرار ايضاً الى المحاكم البدائية والاستئنافية التابعة لها هذه المناطق .

ويدعى الملاكون والمجاورون ، وعلى العموم كل مدعي حق اولاً فاولاً ، حسب تقدم الاعمال ، بواسطة المختارين ، لحضور التحديد الوجاهي ليدلوا على حدود عقاراتهم وليثبتوا عند الاقتضاء مدعاهم . وينبهون ، عدا ذلك ، الى انهم اذا لم يلبوا هذه الدعوة ، يستغنى عنهم ، وتجري عملية التحرير والتحديد كما لو كانوا حاضرين .

ويترتب على دائرة الاوقاف ، فيما يتعلق بالاوقاف المضبوطة (١) وعلى دائرة املاك الدولة (٢) فيما يتعلق باملاك الدولة . وعلى المأمور

(١) تقسم الاوقاف ، باعتبار ماهيتها الى (اوقاف صحيحة) وهي ما كان ملكاً صرفاً فوقه اصحابه وفقاً للنهج الشرعي ، والى (اوقاف غير صحيحة) وهي اراضي اميرية اُرسد ريعها او مرتباتها من قبل السلاطين او باذنهم لجهة خيرية مع بقاء رقيبتها لبيت المال . وتقسم ، باعتبار ادارتها ، الى (اوقاف مضبوطة) وهي ما كان امر توليتها وادارتها عاقداً الى خزانة الاوقاف ، وجمع مصالحها مربوطة رأساً بها منذ تأسيسها ، او ما كان فيها التولية للمشروط له الا ان الادارة تابعة في ضبطها وكافة مصالحها الى الخزانة المذكورة ، والى (اوقاف ملققة) وهي التي تدار من قبل المتولين على ان تبقى تحت ملاحظة نظارة الاوقاف والى (اوقاف مستثناة) وهي الاوقاف المستقلة تماماً عن النظارة فلا تعلق لادارة الاوقاف بها مطلقاً .

اما الاوقاف المربوطة بالكنائس فهي المقيمة منذ القدم وفقاً لاحد الاديرة دون ان يكون قد حصل التصرف بها قبلاً من احد غير الدير الملحق به .

- بايجاز عن كتاب احكام الاراضي للاستاذ ديبس المرص ١٩٠ وما يليها -

(٢) ان الانظمة المختصة بادارة وبيع وتأجير واستغلال املاك الدولة الخاصة محددة بالقرار رقم ٢٧٥ المؤرخ في ٥ ايار سنة ١٩٣٦ والصادر عن المفوضية العليا للجمهورية الفرنسية على عهد الانتداب .

المكلف المحافظة على الاملاك العامة البرية والبحرية (١) نفس الموجبات المترتبة على اصحاب الاملاك .

المادة ١١ — في اليوم المعين، يباشر المساح التحديد الموقت للعقارات، بحضور المختارين ، والملاكين ، وذوي الشأن ، والمجاورين ، والمدعين بحق ما ، فيستتب اليديّة ، والحقوق العينية العقارية الموجودة ، سنداً الى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين .

ويجب ان يوضح بالتصريحات عن مصدر الحقوق المدعى بها ، واذا كانت اليد جارية بدون سند ، فعن سببها وتاريخ وضعها من قبل واضعها الحالي او من قبل سلفه ، كما يجب ايضاح صفتها الهادئة المستمرة العلنية منذ ذلك التاريخ .

ويفهم في القرار الحاضر بلفظة « اموال غير منقولة او املاك » جميع الحقوق العينية للاموال غير المنقولة (٢) الواجب قيدها في السجل العقاري ، وفقاً لاحكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ . اما لفظة « عقارات » فهي تعني قطعاً معينة من سطح الارض ذات

(١) ان الانظمة المختصة بالاملاك العامة محددة بالقرار رقم ١٢٦ المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ الصادر عن المفوضية العليا للجمهورية الفرنسية على عهد الانتداب .

(٢) راجع لمعرفة الحقوق العينية للاموال غير المنقولة والخاضعة للقيد في السجل العقاري ، المادة العاشرة من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ المتضمن (احكام الملكية العقارية والحقوق العينية للاموال غير المنقولة) ونص هذا القرار وارد في غير مكان من هذا الكتاب .

نوع شرعي واحد (١) واقعة ضمن خط مقفل ، بما عليها من البنايات او الاغراس المعتبرة جزءاً متمماً لها ، وجار عليها حق ملكية او حق تصرف

(١) من المعلوم ان الجمهورية اللبنانية الحاضرة تشمل المنطقة التي كانت تعرف قديماً بصصرفية جبل لبنان المستقلة ، وبعضاً من المناطق التي كانت تابعة لولايتي بيروت ودمشق العثمانيتين .

فالاراضي الواقعة ضمن حدود متصرفية جبل لبنان القديمة هي كلها من نوع شرعي واحد ، اي ملك صرف ، ومن الخطأ القول ان الاراضي البيضاء ، او السبعية الواقعة في قضاء الكورة هي (اميرية) بحجة انه مترتب عليها تأدية بعض حاصلاتها بحقدار السبع ، الىحكام لبنان الغابرين ، فانها هي ايضاً من نوع الملك الصرف ، ولم يطلق عليها تسمية (اراضي اميرية) الا لكون المترتب على حاصلاتها ، محبوس على مطبخ امراء لبنان في ذلك العهد .

اما الاراضي التي كانت تابعة للولايات العثمانية وخاضعة ، بالتالي ، لقوانين السلطنة فقد كانت تقسم الى خمسة انواع شرعية ، موزعة كما يلي وفقاً (لقانون الاراضي) العثماني المؤرخ في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤ هـ . الموانق لـ ٢١ نيسان سنة ١٨٥٨ .

النوع الاول : (الاراضي المملوكة) او الملك الصرف ، وهي الاراضي التي يتصرف بها صاحبها كيف شاء كما يتصرف بالمنقولات ، فله رقبته وكافة حقوقها ويجوز له بيعها او رهنها او الايصال بها ، كما انه يورثها لورثته الشرعيين فلا تعود الى بيت المال بعد وفاته الا اذا لم يوجد احد من ورثته ولو بعيداً .
وتعتبر من هذا النوع :

- ١ - الاراضي الكؤنة داخل المدن والقصبات او التي تمتد حولها لمسافة نصف دونم .
- ٢ - الاراضي التي ائزرت من اراضي بيت المال وملكت تقليكاً صحيحاً ليتصرف بها اصحابها كما يشأون .
- ٣ - الاراضي العشرية ، وهي الاراضي التي وزعت على الفاتحين حين الفتح .
- ٤ - الاراضي الخراجية ، وهي الاراضي التي بقيت بيد الاهالي غير المسلمين وضرب عليها خراج موظف او خراج مقاسمة .

النوع الثاني : (الاراضي الاميرية) ، وهي الاراضي التي تعود رقبته الى بيت المال ويعطي الافراد حق التصرف بها لمدة غير محدودة ، وتشمل الاراضي الزراعية ،

والمراعي الصيفية والشتوية ، والاحراج الخ . .

النوع الثالث : (الاراضي الموقوفة) وقد ذكرت انواعها فيما تقدم

النوع الرابع : (الاراضي المتروكة) وهي الموضوعه لمنفعة الاهالي وهي على قسمين :

١ - الاراضي المتروكة المحمية كالطرق والسبل

٢ - الاراضي المتروكة المرفقة كالمساعات .

النوع الخامس : (الاراضي الموات) وهي الاراضي الخالية والمباحة والتي ليست بتصرف

احد .

وفي ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ صدر القرار رقم ٣٣٣٩ المتضمن (احكام

الملكية العقارية والحقوق العينية للاموال غير المنقولة) فالغيت بموجبه احكام

(قانون الاراضي) القديم وتبين النوع الشرعي للاراضي على الوجه الآتي :

النوع الاول : العقارات « الملك الصرف » ، وهي العقارات التي تكون واقعة داخل الحدود

المعتبرة اداريا اماكن مبنية ، والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة .

النوع الثاني : العقارات « الاميرية » ، وهي العقارات التي تملك الدولة رقبته ويكون

للافراد « حق التصرف بها »

النوع الثالث : العقارات « المتروكة المرفقة » ، وهي العقارات الجارية في ملك الدولة ،

والتي يعطى بها الجماعات حق الانتفاع منها ، وفقا للمعادن المحلية وللانظمة الادارية .

النوع الرابع : العقارات « المتروكة المحمية » ، وهي التي تكون جارية في ملكية الدولة

او البلديات وتكون جزءاً من الاملاك العامة .

النوع الخامس : العقارات « الحرة او الخالية المباحة » او الارض الموات ، وهي الاراضي

الاميرية الجارية في ملك الدولة والتي لم يجر تحديدها والتعرف اليها ، فيكون

لاول شخص يمتلئها ، باذن من الدولة ، حق الافضلية على سواه للتصرف بها وفقا

للانظمة المختصة باملاك الدولة .

وقانون الملكية العقارية هذا يشمل العقارات الواقعة في حدود الولايات القديمة

المنسلخة عن السلطة العثمانية والداخلة في حدود الجمهورية اللبنانية الحاضرة ، ولا

تسري احكامه على العقارات الواقعة ضمن حدود متصرفية جبل لبنان القديمة ،

فهذه العقارات لم تقتأ خاضعة للعرف والمعادن السالنة وهي كلها معتبرة من نوع

« الملك الصرف » بمطابق المادة الخامسة من ذلك القانون .

من قبل مالك واحد او عدة ملاكين بطريق الشيوع . ويؤلف العقار الوحدة العقارية والمساحية ، ما عدا المستثنى المنصوص عنه بالمادة ٢٣ من النص الجديد للقرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، وعليه تبني سائر الحقوق العينية للاموال غير المنقولة الخاضعة للقيد في السجل العقاري .

وعلى الفور يبادر المساح المكلف اجراء التحديد الموقت ، فيدون في المحضر المنوه عنه في احكام المادة ١٥ الاتي ذكرها ، تصريحات ذوي الشأن ، والمجاورين والمختارين ، ويتلقى فيدون فيه ايضاً ، وفقاً لاحكام المادة ٢١ الاتي ذكرها ، الاعتراضات والطلبات التي يدي بها المعتضون او مدعو الحقوق اثناء التحديد الوجاهي ، ويستلم منهم ، في الوقت نفسه السندات والوثائق المبرزة تأييداً للمدعى به ، مقابل وصل منه .

ويعتبر ذوو الشأن مسؤولين عن تصريحاتهم التي يجب ان تتضمن حالة اليدوية الحقيقية ، بقطع النظر عن الاتفاقات المعقودة بين ذوي الشأن لضم الاراضي او تقسمتها . وكل تعاقد او اتفاق من هذا القبيل يتلقاه القاضي العقاري ، وببره عند الاقتضاء ، بعد الفراغ من التحديد الموقت للعقارات والاملاك وفقاً لاحكام المادة ١٩ وما يليها من هذا القرار .

المادة ١٢ — اذا تخلف صاحب الملك عن الحضور الى محل التحديد ، يجري التحديد استناداً الى معلومات المختارين والمجاورين الحاضرين ، ويذكر ذلك في محضر تحديد العقارات .

وفي كل الاحوال اذا وقع خلاف على حق الملكية ، فالشخص الذي يشغل العقار يقيد في المحضر كأنه المالك المتفرض ، والمدعي بحق كمعترض ، وفي الحالة المذكورة آنفاً اذا تعذر تعيين حق اليدوية ، يقيد جميع مدعي الحق على السواء كمعتضين ، ويتولى القاضي العقاري المنفرد ، في ابتداء الدعوى ، تعيين رتبة كل منهم تجاه الآخرين .

ولا يجوز للمساح ان يشرع في التحديد الموقت الا بحضور المختار ، او بحضور عضو منتدب من هيئة اختيارية المكان اذا كان المختار غائباً .
وللقاضي العقاري المنفرد ، كما للمساح ، وللسلطات المراقبة ، الصلاحية في ان يستثبتوا المخالفات التي تقع اثناء عمليات التحديد الموقت ، ويكون للمحاضر التي يضعها هؤلاء الموظفون قوة ثبوتية الى ان يثبت عكسها .

المادة ١٣ - في الاحوال المنصوص عنها بالفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٢ ، يضع المساح تحوماً لحدود اليدوية الحقيقية للمالك المفترض ، ويضع ضمن هذه الحدود تحوماً للقطع التي يدعيها الغير ولكن دون ان يجعل منها عقارات مستقلة ويضع تحوماً للقطع التي يتعذر تعيين حق اليدوية فيها ، باعتبارها عقارات مستقلة .

على انه في الاحوال الانفة الذكر ، اذا كانت القطع المختلف عليها لا تسمح على ضيقها بوضع تحوم لها ، يعتمد المساح الى تدوين الخلاف فقط في محضر التحديد وفي المصور (كروكي) .

ولحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد المكلف مراقبة قانونية اعمال التحديد ووضع التحوم الموقته التي يقوم بها المساح ، ان يبت فوراً في كل خلاف يقع بين المساح والملاكين بشأن الاعمال المذكورة ما عدا الخلافات المتعلقة بالحدود او بحق مدعى به ، فان هذه الخلافات يفصل فيها بعد الفراغ من الاعمال التمهيدية .
وتفرض في الحال العقوبات القانونية على المخالفات الملحوظة .

المادة ١٤ - ان الحدود الموقته التي تعين وفقاً لاحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ الانفة الذكر ، يصير تثبيتها حسيماً على الارض ، وعند الاقتضاء ، يكون تثبيتها بتخوم من النموزج النظامي توضع عند كل انحراف في اتجاه الحدود .

الفصل الثالث

« الغي هذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٤٤ / ل . د .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الآتية :

في استلام التصريحات والاعتراضات

المادة ١٥ - يدون المساح المعلومات الناتجة عن عمليات التحديد الموقت في محضر تحرير وتحديد ينظم لكل عقار على حدة ، وذلك اولاً فاولاً وكلما سار في التحديد الموقت ، ويدونها ايضاً في جدول خاص بتحرير العقارات . ويوضع ، عدا ذلك ، فهرس هجائي باسماء المالكين في المناطق العقارية التي يقضي بوضعه فيها تعدد المالكين نتيجة افراز العقارات . ويكون كل من محاضر التحديد والتحرير ، وجداول التحرير والفهارس الهجائية لاصحاب الاملاك من النموذج التي تعينه السلطة الادارية .

المادة ١٦ - يشتمل محضر التحرير والتحديد الموضوع لكل عقار على المعلومات الآتية :

- ١ - وصف العقار (موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده المصرح بها)
- ٢ - اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية المالكين او الشركاء في الملك المصرح بهم ، وعند الاقتضاء ، مقدار الحصة الشائعة ، هذا اذا كانت الحصة الشائعة معبرا عنها وفقاً للقاعدة المنصوص عنها بالفقرة الاخيرة من المادة ٣٦ الاتي ذكرها .

٣ - الحقوق العينية ، وفقاً لاحكام المادة العاشرة من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ وحقوق الارتفاق المترتبة للملك

او عليه ، واذا كان جاريا على الملك حق وقف ، يذكر في المحضر نوع الوقف (خيرى او ذرى) واسم المؤسسة الموقوف لها ، واسم المتولي واسماء المنتفعين منه بموجب صك الوقفية .

ويذكر ايضاً اسباب اليد (كالقيد في الطابو ، او الاحراز بشئ او مجانا بدون ثمن ، او الارث ، او الاحتلال وفي هذه الحال مدة الاحتلال ، ٤ - الاعتراضات على الحدود ، وعلى حق الملكية او على مدى هذا الحق ، وعلى سائر الحقوق العينية الاخرى .

٥ - تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها أولو الشأن .

٦ - تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء او المحافظة لاصحاب الملك وللشركاء وللمعترضين ولمدعي حق .

ويختتم محضر التحديد الموقت بتوقيع المساح ، والملاكين المقترخين او الشركاء المقترخين ، والمجاورين ، والمعترضين او تمثيلهم الذين حضروا التحديد الموقت ، وتوقيع مختار المنطقة العقارية او من ينوب عنه .

المادة ١٧ - يفتح المساح المكلف القيام بوظيفة كاتب وقائع اثناء عمليات التحديد والتحرير الموقت ، جدول تحرير العقارات ، فيدون فيه نتيجة التحديد الوجهي ، وعليه ايضاً ان يدون فيه ، على مسؤولية حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، التحويلات التي طرأت على المحضر ، وان ينقل اليه قرارات القاضي .

وبعد تصفية الاعتراضات او الطلبات والفراغ من الاعمال في كل منطقة عقارية يودع هذا الجدول دائرة المساحة ليستعمل في تنظيم خرائط المساحة .

المادة ١٨ - يسلم المساح حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، لدى

الفراغ من التحديد الموقت في كل منطقة عقارية، محضر تحديد العقارات ،
ومصورات التحديد العامة وجداول تحرير العقارات ، والفهارس الهجائية
باسماء المالكين .

ويستوجب هذا التسليم تنظيم محضر على نسختين يوقعه رئيس
الاشغال (١) وحاكم الصلح او القاضي العقاري .

ويشتمل هذا المحضر على لائحة تفصيلية للوثائق التي جرى تسليمها .

المادة ١٩ — في كل منطقة عقارية ، حالما تنتهي اعمال التحديد الموقت فيها ،
يضع المساح محضراً باختتام الاعمال يوقعه القاضي العقاري المنفرد ورئيس
الاشغال والمختار ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي ، ويبلغ المكتب
المعاون والمكتب العقاري في المنطقة ، ويجري اثبات هذه المعاملات في
محضر الاختتام بأشارة تدون في ذيل المسودة يوقعها الكاتب .

ويعطى الاهالي علماً باختتام الاعمال الموقته بواسطة المختارين ، ويتولى
الكاتب عدا ذلك ، استلام التصريحات والاعتراضات من الملاكين ، وفقاً
للاحكام الاتي ذكرها ، ويدونها في محضر العقار ، ولهذه الغاية يستعين
بالمختارين لينبّه الملاكين والمجاورين والمعتضين ، وفي الاجمال كل من
يدعي حقاً لم يطالب به اثناء التحديد الوجاهي ، بان عليهم ان يحضروا
الى المكتب ليقدموا اعتراضاتهم او طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم او
وثائقهم الثبوتية .

المادة ٢٠ — خلال مهلة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الصاق محضر اختتام
عمليات التحديد الموقت في المنطقة العقارية ، يمكن كل شخص ، اذا
كان الامر قد فاته فيما سلف ، ان يتدخل :

(١) اي رئيس الاشغال الفنية الملحق بمصاحبة المساحة .

١ - بطريقة الاعتراض فيما لو وقع خلاف على حق الملكية او على مدى هذا الحق ، وعلى الحدود .

٢ - بطريقة طلب القيد ، في حالة وجود ادعاءات باستعمال حق عيني قابل للتدوين في السجل العقاري .

ويحق بنوع خاص ، للاوصياء ، ولوكلاء الشرعيين ، وللأقارب او الاصدقاء ، ولوكلاء مصالح القصر والغائبين والمفقودين ان يتدخلوا ، بطريقة الاعتراض او طلب القيد ، باسم القاصرين ، وغير البالغين سن الرشد ، والغائبين والمفقودين . على انه يتحتم على الأقارب والاصدقاء ان يثبتوا وكالتهم ليحق لهم اقامة دعوى امام السلطة القضائية ذات الصلاحية باسم المعارض او مدعي الحق .

المادة ٢١ - ان الاعتراضات او الادعاءات المقدمة بطريقة التصريح الشفوي او الخطي يستلمها الكاتب ويدونها باليجاز في المحضر . ويجب ان تشمل التصريحات الشفوية او الخطية الانفة الذكر على ذكر الحقوق ، والسندات او الوثائق المؤيدة للطلب ، وعلى تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء .

ويجب ان تكون الطلبات الخطية موقعة من صاحب الشأن ، وان تكون مرفقة بجميع الوثائق الثبوتية . وكذلك الافادات المدونة في المحضر بنتيجة تصريحات شفوية يجب ان يوقعها صاحب التصريح ، فاذا كان يجمل توقيع اسمه فعليه ان يبصمها باولى سلاميات (عقد) ايهام يده اليمى . ولا يقبل اي اعتراض كان او طلب قيد بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوما المعينة في المادة العشرين ، فضلاً عن ذلك ، يرقن حكما الاعتراض او طلب القيد اذا لم يبرز المتدخل في الامر ، اثناء المهلة نفسها ، السندات او الوثائق او الوسائل التي نوه بها تأييداً لمدعاه ، على ان له ان يراجع المحاكم العادية وفقاً للمادة الواحدة والثلاثين .

الفصل الرابع

« الغي هذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٦٤ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الالية :

في تثبيت عمليات التحديد الموقت ، وفي تصفية الاعتراضات

المادة ٢٢ - حالما تنقضي مهلة الثلاثين يوماً الممنوحة للمعتضين ولمدعي الحقوق ، يصدر حاكم الصلح او القاضي العقاري قراراً باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائياً . ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويحمل الى علم ذوي العلاقة بواسطة المختارين ، ويبلغ محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية .

وعلى الاثر ، يباشر حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فحص محاضر التحديد الموقت العائدة لكل منطقة عقارية فحصاً تمهيدياً ، وذلك حسب ترتيب قيد العقارات في جدول التحرير الموقت ، ويتثبت من ان المعاملات المنصوص عنها في احكام القرارات النافذة قدمت فيصدق منطوق المحاضر ويامر بقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري ، اذا وجد انه لم يتقدم اعتراض او طلب ما عليها او ان الاعتراضات او الطلبات المقدمة يجب توقينها عملاً باحكام المادة ٢١ من هذا القرار .

وقرار القاضي نافذ بدون تبليغ او نشر البتة . وعلى الفور ترسل نسخ المحاضر الاصلية ، المدون عليها هذا القرار ، الى رئيس المكتب العقاري الواقع في منطقته .

وينظم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد لائحة متسلسلة الارقام بالعقارات التي تقدم بشأنها اعتراضات او طلبات ، متبعا في ذلك

ترتيب جدول التحرير الموقت .

ولذوي العلاقة مهلة خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ الصاق قرار
الاحتام ليأتوا بافادة عن رفع الاعتراضات او طلبات القيد او بتصريح
يفيد قبولهم بها .

فاذا توصل صاحب الشأن ، على هذه الصورة ، الى ازالة الاعتراضات
وطلبات القيد ، اما بما يفيد رفعها واما بالرضوخ لها ، كان لحاكم الصلح
او للقاضي العقاري المنفرد ان يأمر بقيد الحق العيني العقاري في السجل
العقاري باسم صاحب ذلك الحق ، وان يصدق مندرجات المحضر وفقاً لما
حصل .

المادة ٢٣ — يبت في الاعتراضات او الطلبات وفقاً للترتيب المتبع في جدول
تحرير العقارات الموقت لكل منطقة عقارية ، ويعين بقرار من حاكم
الصلح او من القاضي العقاري المنفرد المكان واليوم والساعة التي ترى
فيها الدعاوى ، قبل خمسة عشر يوماً من تاريخ رؤيتها .

ويبلغ هذا القرار اصحاب العلاقة في محل اقامتهم المختار ، واذا لم
يكن لهم محل اقامة مختار ، فبطريقة الصاقه على باب المكان الذي
يجلس فيه القاضي . وفي كل حال يلصق القرار على باب قاعة الجلسات
ويعطى المختارون علماً به .

وفي اثناء الخمسة عشر يوماً التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى ،
ويمكن حكماً او بناءً على طلب ذوي العلاقة ان ينتقل الى محل العقار
ليقوم بتطبيق سند او بتحقيق . وفي هذه الحال يعمل القاضي بمعاونة
مهندس مساح وبحضور المختار والمتدخلين في القضية ، ويكون هؤلاء قد
بلغوا خبر الانتقال بواسطة المختارين ، واذا تخلف ذوو العلاقة عن الحضور
يستغنى عنهم ويشرع في العمل كما لو كانوا حاضرين ويوضع محضر ضبط

على الاصول بهذه العملية .

ويمكن القاضي ، عدا ذلك ، ان يكلف المدعي تقديم مذكرته او لوائحه قبل اليوم الثامن من المهلة . فتبلغ هذه المذكرة او هذه اللوائح المدعى عليه الذي يمكنه الاطلاع عليها ، في غرفة الكاتب ، واستنساخها بدون اخراجها من الغرفة . وعليه ان يقدم مذكرته الجوابية قبل انقضاء مهلة الخمسة عشر يوماً المنصوص عنها في هذه المادة .

ولدى الشروع في المحاكمة ، تتلى البيانات الواردة في المحاضر ، وعند الاقتضاء ، تتلى ايضاً نتائج التحقيقات التي يكون القاضي قد اجراها في الاماكن المختلف عليها ، ومذكرات ذوي العلاقة او لوائحهم . ويحق لهؤلاء عدا ذلك ان يطلبوا تلاوة اية وثيقة ثبوتية مضمومة الى اضارة الدعوى . ثم تسمع اقوال ذوي العلاقة او وكلائهم واقوال الشهود المدعويين من قبل القاضي ، ويصدر بعد ذلك الحكم في القضية اما فوزا واما بعد المذاكرة .

ولا يجوز للقاضي ان يمنح ذوي العلاقة مهلة البتة ، ما عدا الادارات العامة ، كما انه لا يقبل عذر لتأجيل الدعوى الا ما كان ناجما عن ظروف قاهرة ثابتة الوقوع ثبوتاً قاطعاً .

وفي حالة طلب رد القاضي العقاري بيب القاضي العقاري الملازم في هذا الطلب . فاذا طلب رده هو ايضاً تولى مدير الدوائر العقارية تعيين قاض عقاري منفرد او قاض ملازم لبيت في طلب او طلبات الرد .

ويعتبر باطلاً ولاغياً طلب رد القاضي العقاري الذي يعينه مدير الدوائر العقارية ، فيممله القاضي ويقرر في جميع الاحوال رد الطلب .

المادة ٢٤ - اذا تخلف المدعي عن حضور الجلسة ، يعتبر الاعتراض لاغياً وبطلاً ويرقن حكماً في محضر التحديد والتحرير . وفي هذه الحال يبقى

للمعتزض المتخلف حق الاستفادة من احكام المادة ٣١ الاتي ذكرها .
واذا غاب المدعى عليه يحكم في الدعوى غياباً . (١)

ان الاحكام الغيابية غير قابلة الاعتراض ، بيد انه يحق لذوي
العلاقة استئنافها خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ الحكم .

المادة ٢٥ - يحكم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بصورة قاطعة
وغير قابلة للمراجعة :

١ - في كل دعوى داخلية ضمن صلاحية حاكم الصلح حتى ولو كان الحكم
قابلاً للاستئناف بموجب القوانين المرعية الاجراء .

٢ - في الدعوى التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود او العائدة الى
الجوار (كالجدران المشتركة ، والحقوق الارتفاقية للنظر من النوافذ ،
وسيلان الماء والمرور . . الخ . .)

ويحكم بداية - الا في حالة تطبيق احكام المادة ١٧٢ من اصول
المحاكمات الحقوقية - في سائر الدعوى الاخرى المساقة بشأن الخلافات
القائمة على وجود او على مدى حق الملكية او حق عيني على مال غير
منقول ، او الخلافات القائمة على موقع حدود العقار .

وعندما تكون الدعوى من صلاحية المحكمة الشرعية ، يمكن القاضي ،
اذا رأى ذلك مفيداً ان يأخذ رأي قاضي الشرع قبل البت في اساس
الحق او في اعتراض الفرع .

وللقاضي العقاري الصفة في ان يفرض الجزاء النقدي وان يبت في

(١) القرار الذي يقضي بابطال الاعتراض بسبب عدم حضور المعتزض لا يحتاج للتبليغ
ليصبح نافذاً وتبدأ المهلة المعنية في المادة ٣١ رغم عدم تبليغه او اعلانه (قرار محكمة
الاستئناف اللبنانية الصادر بتاريخ ٢ آب سنة ١٩٤٤)

طلبات العطل والضرر عندما يتضح له الاعتداء وسوء النية في الاعتراض، وذلك مع الاحتفاظ بحق الاستئناف . وفي هذه الحال ، يمكن الحكم على المعارض بجزاء نقدي قدره خمس وعشرون ليرة لبنانية سورية ، عدا العطل والضرر اللاحق بالفريق المتضرر ، وعلاوة عن ذلك تكون نفقات الاعتراض (من مصاريف كشف وانتقال الخ . .) على عاتق المعارض . وفي جميع الاحوال تلقى مصاريف التحقيق الاضافية على عاتق الفريق طالب التحقيق ، الا اذا قام به القاضي من تلقاء نفسه .

ويبت القاضي في مسألة النفقات المصروفة ، ويعين في متن القرار مبلغ المصاريف والنفقات والفريق المترتبة عليه هذه النفقات . ويجري تحصيلها وفقاً للاحكام القانونية المعمول بها في تحصيل النفقات القضائية ، دون ان يؤول عدم دفعها الى تأخير في تنفيذ القرار .

المادة ٢٦ — ان استئناف الاحكام الصادرة اثناء المعاملات القضائية يجب ان يقدم في نفس الوقت الذي يقدم فيه الاستئناف على اساس الدعوى . ثم ان استئناف القرارات الصادرة عن القاضي العقاري المنفرد يجب ان يقدم ، وذلك تحت طائلة عدم قبوله ، الى محكمة استئناف المنطقة في مهلة ١٥ يوماً من تاريخ التبليغ الذي يجري وفقاً للشروط المعينة في المادة ٣٢ التالية . ويذكر ذلك في محضر الضبط ، وعليه يجب على كاتب محكمة الاستئناف ان يبلغ في الاربع والعشرين ساعة التي تلي تاريخ ايداع العريضة الاستئنافية ، استحضار الاستئناف الى القاضي العقاري الذي اصدر قراره في الدعوى . وكل ذلك تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات لبنانية سورية ما عدا العطل والضرر الذي قد يترتب على المكاتب المذكور دفعه للفريق المتضرر .

ويفصل في الاستئناف وفقاً للاصول العادية ، بيد انه يترتب على محكمة الاستئناف ان تعين مستشاراً مقررًا يكلف اجراء التحقيقات ،

وعند الاقتضاء ، الانتقال الى محل الخلاف للتحقيق . وعند الانتقال يعاون المستشار المقرر كاتب قلم محكمة الاستئناف ومساح يعينه ، بطلب من رئيس محكمة الاستئناف ، مدير الدوائر العقارية في الدولة ، بناء على اقتراح ملتزم المساحة (١) ويجري التحقيق وفقاً للاحكام المنصوص عنها في المادة ٢٣ ، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً (٢) على انه يمكن

(١) بعد الغاء التزام المساحة ، اي اعتباراً من اول تموز سنة ١٩٤١ ، صارت صلاحية الاقتراح الى رئيس المصلحة الفنية لعمال المساحة .

(٢) تعدلت هذه الفقرة بموجب القرار رقم ٣٢٣ / ل . ر . الصادر بتاريخ ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩ باجازه طلب اعادة المحاكمة بشأن القرارات الصادرة في الدعاوى العقارية . وفيما يلي تعريب نص هذا القرار الوارد في عدد ٣٠ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩ من النشرة الرسمية للاموال الادارية في المفوضية العليا للجمهورية الفرنسية .

المادة ١ - رغم كل حكم مخالف واد في القرار رقم ١٨٦ الصادر بتاريخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن تحرير وتحديد العقارات والاملاك يمكن في الاحوال الآتية الطعن ، بطريقة طلب اعادة المحاكمة ، في قرارات القاضي العقاري او محكمة الاستئناف الصادرة في القضايا العقارية :

١ - اذا كان خصم المستدعي قد ارتكب هو بنفسه اثناء الدعوى غشاً من شأنه التأثير على القرار المطعون به . والغش الذي يرتكبه المحامي يكون في حكم الغش الذي يرتكبه موكله .

٢ - اذا اغفل البت في موضوع مدلى به في اللوائح .

٣ - اذا اتضح او صرح فيما بعد بان المستندات التي بني عليها القرار المطعون فيه هي غير صحيحة او تبين ان حكماً سابقاً بني عليه هذا القرار قد عدل او فسخ فيما بعد او كان شاهد او خبير او مترجم قد حكم عليه بالشهادة الكاذبة او التزوير .

٤ - اذا صدر حكم على الدولة او على ادارة عمومية او مؤسسة عمومية وهي ممثلة خلافاً للافول او بطريقة تزويرية .

٥ - اذا وجد تناقض في قرارين صادرين من محكمة واحدة بحق الفريقين انفسهما وهما بنفس الصفة ، وبناء على نفس الاسباب المدلى بها .

المادة ٢ - ان احكام قوانين اصول المحاكمات المدنية المعمول بها سواء في

الاعتراض ضمن الاصول العادية على الحكم الصادر غياباً .

ان الاستئناف لا يوقف تسجيل العقار في السجل العقاري ، وبجري القيد وفقاً للقرار البدائي ، بيد انه يشار في السجل العقاري الى وقوع الاستئناف وذلك في الحقل المخصص لهذه الغاية في الصحيفة .

وفي جميع الاحوال ، ودون ما انتظار لقيد العقار في سجل الملكية ، يصبح العقار خاضعاً لاحكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، حالما يتم تبليغ القرار البدائي وفقاً لاحكام المادة ٣٢ الآتي ذكرها .

المادة ٢٧ - ان القاضي العقاري المنفرد يحكم ايضاً في كل دعوى منوه عنها في المادة ٢٥ من هذا القرار اذا كانت قد اقيمت لدى محكمة البداية او المحكمة الشرعية او حاكم الصلح ، ولم يكن بعد قد صدر حكم في الاساس قبل تاريخ تبليغ قرار افتتاح اعمال التحرير والتحديد في المنطقة .
ولهذه الغاية ، حالما يتم تبليغ قرار حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بافتتاح الاعمال ، يجب على محكمة البداية او المحكمة الشرعية او قاضي الصلح المرفوعة لديه الدعوى ان يحيل جميع اوراق الدعوى لحاكم الصلح او للقاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية ليتابع وفقاً لاحكام هذا القرار المعاملات التي بوشربها سابقاً .

لبنان ام في سوريا فيما يختص بشكل طلب اعادة المحاكمة ومهلها وعقوباتها ، تطبق على المعاملات التي تجري بناء على احكام المادة الاولى من هذا القرار .
بيد انه لا يجوز في حال من الاحوال تقديم طلب المراجعة بعد انقضاء مهلة الستين المينة في المادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ .

المادة ٣ - تستفيد من احكام هذا القرار طلبات اعادة المحاكمة المقدمة قبل وضعه موضع الاجراء او المرفوعة على جميع القرارات التي لا تكون قد نفذت قبل نشره .

المادة ٢٨ — ان الاحكام الصادرة عن المحكمة البدائية او عن حاكم الصلح في الدعاوى المنوه عنها في المادة ٢٥ ، والتي لا يكون قد اصبحت نهائية بتاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير والتحديد للعقارات في المنطقة العقارية ، لا يمكن ، اعتباراً من هذا التاريخ ، الاعتراض عليها ، بيد انه يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه او لمحل اقامته .

وبناء على طلب ذوي العلاقة يبلغ قلم كتاب المحكمة هذه الاحكام ، بدون مصروف ، الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يبادر الى تدوين البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير وفقاً لتلك الاحكام . وكذلك يبلغ القاضي العقاري المنفرد حكماً الاستئنافات المرفوعة على الاحكام نفسها ليصير تدوينها في محضر التحديد والتحرير .

المادة ٢٩ — تفصل حسب الاصول العادية الاستئنافات المرفوعة وفقاً لاحكام المادة السابقة ، والاستئنافات التي تكون مرفوعة قبل تاريخ افتتاح اعمال التحديد على الدعاوى المنوه عنها في المادة ٢٥ .

المادة ٣٠ — « الغيت هذه المادة تباعاً بالقرار رقم ٤٤ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ والقرار رقم ٨٦ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ نيسان سنة ١٩٣٥ ، والقرار رقم ١١٢ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ ايار سنة ١٩٣٥ ، والقرار رقم ١٣٥ / ل . ر . المؤرخ في ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

اذا وقع اعتراض ، وكان احد المتداعين من ذوي العلاقة تابعاً لمحكمة الدعاوى الاجنبية ، يظل حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد صالحاً للدعوى المرفوعة لديه فيقضي فيها وفقاً لاحكام القرار رقم ١٨٦ المعدل

بالقرار رقم ٤٤/ل.ر. الاتفي الذكر . وفي جميع الاحوال السابق ذكرها وبالرغم من احكام المادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، المختص بتحرير وتحديد العقارات والاملاك والمعدل بالقرار رقم ٤٤/ل.ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تكون قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد قابلة للاستئناف .

ويصير استئناف قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد امام محكمة استئناف الدعاوى الاجنبية ، ويجري الحكم بشأنها وفقاً لاحكام المادة ٢٦ من القرار رقم ١٨٦ المعدل بالقرار رقم ٤٤/ل.ر. الاتفي الذكر

ويقضي ايضاً حاكم الصلح والقاضي العقاري المنفرد بكل دعوى منوه عنها بالمادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٦ المعدل بالقرار رقم ٤٤/ل.ر. ومرفوعة لدى حاكم صلح الدعاوى الاجنبية عندما لا يكون قد صدر حكم في اساس الدعوى بتاريخ نشر هذا القرار ، ما لم تكن قد احيلت الى المذاكرة او كانت جاهزة للحكم .

ولهذه الغاية ، حال نشر هذا القرار ، يجب على حاكم الصلح ان يحيل جميع اوراق الدعوى الى حاكم الصلح او الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يتابع المعاملات الجارية سابقاً

المادة ٣١ - بعد اختتام عمليات التحرير والتحديد يبقى المجال مفتوحاً لاقامة اية دعوى كانت لدى المحاكم العادية امام المعارضين او المدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم او ادعائهم حكم اصبحت له قوة القضية المحكمة او ، في حالة الاستئناف ، الذين لم يصدر حكم مبرم من محكمة الاستئناف ، معطى وفقاً لاحكام هذا القرار .

وهذا الحق يجب استعماله ، تحت طائلة السقوط ، خلال السنتين اللتين

تليان التاريخ الذي يصبح به نافذاً قرار تصديق محاضر التحديد، او قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف، الصادرة وفقاً لاحكام القرار الحالي (١)

المادة ٣٢ - يصدق حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في حكمه مندرجات محضر التحديد والتحرير ويجب ، لدى الاقتضاء ، ان يشتمل الحكم على اسباب التحويلات او الاضافات الطارئة على المحضر ، وان يصدق ايضاً المصورات التي ينظمها المهندس المساح الملحق بقلم المحكمة ، بامر من القاضي ، تصحيحاً للحدود .

(١) راجع التعديل الذي طرأ على هذه المادة بموجب القرار رقم ٣٢٣ / ل - ر المؤرخ في ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩ ، وهو وارد بنصه الكامل ذيلاً للمادة ٢٦ السالنة الذكر .

- ان المهلة المعينة في هذه المادة هي مهلة قضائية يترتب على انقضاءها سقوط الحق وليست مهلة مرور زمن ولذلك فهي لا تتوقف بالاعذار (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٧ شباط سنة ١٩٤٣ والمنشور في . الصفحة ١٠٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى للنشرة القضائية اللبنانية ، وقرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١١ تموز سنة ١٩٣٩ والمنشور في الصفحة ٢٤١ من القسم الثاني من السنة الثانية عشرة من مجلة المحامي)

- اذا جرى التحديد قبل صدور القرار رقم ٤٤٤ المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ فان المهلة المعينة بالمادة ٣١ تبدأ من تاريخ التسجيل في السجل العقاري (قرار محكمة الاستئناف والتمييز الصادر بتاريخ ٢٢ تموز سنة ١٩٣١ - راجع مجلة المحامي السنة ٥ قسم ١ صفحة ١٢٤

- اذا تقيّد عقار في محضر التحديد باعتباره ارضاً متروكة مرفقة ثم حكم بهذا العقار لشخص بناء على دعوى تكونت بينه وبين الحكومة فان حق اهالي القرية بالادعاء يبدأ بعد صدور ذلك الحكم (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٧ حزيران سنة ١٩٤٠ والمنشور في مجلة المحامي في الصفحة ٥٤٤ من القسم الثاني من سنتها الثالثة عشرة)

- اذا جرت معاملة التحديد بصورة غير قانونية فلا تبدأ المهلة المعينة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٣١ اذار سنة ١٩٣٦ . راجع مجلة المحامي سنة ١١ قسم ٢ صفحة ٧٣)

وتُدون قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد مباشرة على المحضر ، ويوقعها القاضي ثم تنقل على جدول تحرير القرارات . ويجب ان يظل هذا الجدول دائماً منطبقاً على محاضر التحديد ، لاسيما فيما يختص بالشروح العائدة الى نقل الملكية والمعاملات العقارية الجارية بمعرفة القاضي قبل صدور قرار التثبيت . ويتجتم على كاتب القاضي ان ينقل هذه الشروح تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات عن كل شرح يسبى عن نقله ، ماعدا العطل والضرر الذي قد يتوجب عليه للفريق المتضرر .

و يتم تبليغ القرارات تبليغاً صحيحاً بالصاقها مدة خمسة عشر يوماً على باب المحل الذي الذي يجلس فيه القاضي للقضاء ، على انه في حالة صدور قرار غيائي ، يجري التبليغ حكماً بمعرفة القاضي الى محل اقامة المتقاضين المختار ، واذا كان المتقاضون لم يختاروا محل اقامة ، فيكون التبليغ صحيحاً بطريقة الاصلاق المذكورة انفا .

وفي كل الاحوال يجري التبليغ للادارات العامة في مراكز هذه الادارات والى اكبر موظف فيها

وجميع معاملات التبليغ والاشعار للمتقاضين ذوي الشأن المنصوص عنها بهذا القرار تتم بالشكل الاداري . ولا يسفر بطلان البتة عن عدم مراعاة الاصول المعينة باحكام قانون اصول المحاكمات المدنية .

ويثبت اجراء هذه المعاملات بمجرد ذكرها مباشرة على المحضر . ان التبليغات المنصوص عنها اعلاه معفاة من الرسوم القضائية ومن رسوم الطوابع

المادة ٣٣ - يجري تصحيح الحدود ، وتنظيم الحرائط وفقاً لقرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ويجري ، عند الاقتضاء ، ضمن الشروط نفسها ، قياس مساحة الاملاك في المناطق غير الممسوحة .

المادة ٣٤ - حالاً بعد انتهاء مدة الاستئناف ، يبادر كاتب حاكم الصلح او كاتب القاضي العقاري المنفرد ، او ، عند الاقتضاء ، كاتب محكمة الصلح للدعاوى الاجنبية فيُجِيل على مسؤوليته محاضر التحديد والوثائق المرفقة بها التي يكون قدمها المتقاضون ، ما عدا اضرار المعاملات القضائية ، الى رئيس المكتب العقاري المكلف مسك السجل العقاري .

وفي حالة استئناف الدعوى ، يُرسل فقط الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط نفسها ، نسخة عن المحاضر مصدق عليها بانها طبق الاصل لتتخذ اساساً للقيد في السجل العقاري .

اما اضرار المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى التي يكون قد حكم بها حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فتودع مديرية الدوائر العقارية في الدولة ، واما اضرار المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى المحكوم بها لدى محاكم القضايا الاجنبية او محاكم الاستئناف فتحفظ في قلم المحكمة التي اصدرت الحكم بداية او استئنافاً .

ويودع ملتزم اعمال المساحة المكتب العقاري المحلي ، وفقاً لهذا القرار ، خرائط المساحة النهائية المصدق عليها .

الفصل الخامس

في احكام خاصة

المادة ٣٥ - « الغيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم ١٤١ / ل . ر . المؤرخ في ٥ تموز سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

في كل منطقة عقارية ، واطراداً لاعمال التحرير والتحديد الموقت الجارية على العقارات والاموال غير المنقولة ، ومن تاريخ مباشرة التحرير

والتحديد المعين بقرار القاضي العقاري المنفرد حتى تاريخ الامر او القرار الصادر بتثبيت المحاضر ، يقوم القاضي العقاري المنفرد مقام الدفترخانة (الطابو) ومكاتب التسجيل الخاصة بجبل لبنان ليستثبت ويستلم ، وفقاً لاحكام القانون ، التصريحات او الاتفاقات المتضمنة البيع والفراغ او المبادلة او التخارج الرضائي او التأمين وبنوع عام ، انشاء او تحوير او سقوط جميع الحقوق العينية او الحقوق الارتفاقية ، ويقوم ايضاً ، بناء على طلب الورثة وبعد الاطلاع على الوثائق الثبوتية المبوزة من شركائهم في الارث ، بتعيين حصص كل منهم .

ولا يمكن للمعاملات الجارية امام حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ان تتناول سوى الحقوق الثابتة بسند طابو او بقيد في سجلات الدفترخانة او بعقد مثبت قانوناً في مكاتب التسجيل في لبنان .

وتدون هذه المعاملات على محاضر التحديد وتصديق بتوقيع القاضي وتوقيع ذوي العلاقة الحاضرين . واذا كان هؤلاء مجهولون التوقيع فيذكر ذلك في المحضر . واذا كانت عمليات نقل الملكية هذه تستوجب عملاً طبوغرافياً مسبقاً فيتولاه المهندس المساح بناء على تكليف من القاضي ، ويعدل بنتيجته المصور العام للتحديد

المادة ٣٦ - « الفيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم ٤٤ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ليس لحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في اية حال كانت ، صلاحية الفصل في حق الوراثة ، ولا يمكنه ان يأمر بقسمة تركه ما الا اذا ابوز الفريق المدعي تأييداً لاعتراضه او لادعائه حجج الوراثة او شهادات الارث المنصوص عنها في القانون .

وفي جميع الاحوال التي يدعي فيها المالك المفترض لعقار جرت قسمته انه يملك حقه بطريق الارث ، لا يؤخذ بعين الاعتبار اعتراض وريث آخر يثبت حق وراثته الا اذا اثبت انه اهمل عند اجراء القسيمة . فاذا عجز عن اثبات ذلك يُرقن الاعتراض حكما ، وفي هذه الحال يبقى له الحق بمراجعة المحاكم العادية ضمن الشروط المعينة بالمادة ٣١ .

واذا كان الامر يتعلق بعقار او مال غير منقول شائع بين الورثة ، ولم يبرز هؤلاء تأييدا لمدعاهم المستندات الارثية التي ينص عنها القانون ، يقيد العقار او المال غير المنقول باسم ورثة المورث . وكذلك اذا كان الورثة او بعضهم مجهولين .

بيد انه ، اذا رفع ، وفقا لهذا القرار ، اعتراض او ادعاء يتعلق بحقوق المورث ، وكان الورثة غائبين او مجهولين او عجزوا عن اثبات صحة انتسابهم ، يجوز للقاضي العقاري اثبات الوريث او الورثة المعينين في علم وخبر المختارين بشرط ان يرضى الورثة بذلك ، واذا كان الورثة مجهولين يمكنه ان يعين لهذه الغاية وكيفا لتمثيلهم .

وفي جميع الاحوال ، يُعبر عن الحصة الارثية وكذلك عن حصص المالكين بالشيوع بكسر من مخرج ٢٤٠٠ .

المادة ٣٧ - « الغيت بموجب المادة الرابعة من القرار رقم ٤٤ / ل . د . « المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون العقار او المال غير المنقول مربوطا بسند طابو ، او بقيد في سجلات الدفترخانة او بقيد في دفاتر التسجيل بجبل لبنان القديم ، فصاحب الحق او من اتصل اليهم الحق منه هم الذين يُقيد العقار باسمهم باعتبارهم اصحاب ذلك الحق الثابت بالسند او بالقيد .

وإذا تقدم شخص ثالث ، ثابت له حق اليدوية على عقار او على مال غير منقول وادعى حق ملكيته او حق التصرف به ، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد ، وذلك في الاحوال الآتية :

١ - اذا ابرز صكوكا او وثائق تخوله حق القيد باسمه (كحكم محكمة او وقفية الخ . .) .

٢ - في حالة عدم ابراز شيء من ذلك اذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند او بقيد او الاشخاص الذين اتصل اليهم منه هذا الحق في حلة وفاة صاحب الحق .

٣ - اذا كان واضعا يد على العقار او على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص آخر لحسابه ، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات ، او خمس عشرة سنة ، حسب النوع الشرعي للعقار او للمال غير المنقول ، اذا لم يكن بيده مستند محق (١)

ويفهم « بالمستند المحق » في هذا القرار ، الفعل او الحادث المثبت لاحراز العقار باحدى الوسائل التالية : كالسغال الارض الموات ، او كانتقال

(١) مرور الزمن ذو الخمس سنين يشترط فيه حسن نية المتصرف (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٣٠ كانون الثاني سنة ١٩٤٢ المشار اليه تعليقا على قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٨ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ المنشور في النشرة القضائية اللبنانية صفحة ٥ ، سنة اولى قسم الاجتهادات)

— ان السند الصحيح هو السند الصادر من مالك ظاهر غير المالك الحقيقي (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٧ ايار سنة ١٩٤٠ المنشور في مجلة المحامي سنة ١٣ قسم ٢ صفحته ٥٨)

اما السند الصادر عن الملك الحقيقي فلا يمر الزمن بخمس سنين على الدعاوى المتولدة عنه .
ففي علاقات بائع مع مشتر مثلا تظل الدعوى بشأن ابطال البيع مسجوعة حتى انقضاء مهلة مرور الزمن العادي (قرار محكمة الاستئناف الصادر في ٨ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ المتوجه به اعلاه)

الملك بالوراثة بغير وصية او بوصية ، او كالبه بين الاحياء بغير عوض او بعوض او كالبيع او الفراغ .

واذا ثبت انقراض الورثة او خلو الملك ، وكان واضع اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة ، يكون القيد خاضعاً لاحكام المادة التالية .

المادة ٣٨ — « الفيت بموجب المادة الخامسة من القرار ١٩٣٢ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون عقار او مال غير منقول ، مهما كان نوعه ، غير مقيد اصلاً في الدفترخانه او في دفاتر التسجيل في جبل لبنان ، وكان مملوكا بدون سند ، فيقيد حق الملكية او حق التصرف ، حسب الحالة ، باسم واضع اليد الحالي ، اذا كان اشغله بصورة هادئة ، علنية ، وبدون انقطاع بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص ثالث لحسابه بمستند محق او بدون مستند محق مدة عشر سنوات او خمس عشرة سنة ، حسب ما يكون نوع العقار او المال غير المنقول اميريا او ملكا صرفا . واذا كان واضع اليد الحالي غير متم لهذه الشروط ، فيقيد باسمه حق الملكية او حق التصرف حسب الحالة ، اذا رضي بان يدفع المثل مخمناً وفقاً لاحكام المادة ٤٢ التالية . واذا رفض فيسجل العقار ملكاً للدولة .

المادة ٣٩ — ان المساحة التي تظهر بالكيل وتكون داخلية ضمن الحدود المذكورة بسند الطابو ، تفترض ملكا لصاحب السند . على انه اذا كان العقار قد جرى احرازه على اساس الذراع او الدوم ، او اية وحدة مساحية اخرى مع بيان سعر الوحدة المساحية ، فالزيادة التي تظهر بالكيل تكون خاضعة لدفع بدل المثل ، فيما عدا الاحوال المنصوص عنها

في المادة ٣٨ اعلاه .

المادة ٤٠ - اذا كان المال غير المنقول مجاوراً لاراض اميرية، وكانت الحدود المعينة بسند الطابو غير مثبتة على الارض بتخوم او علامات او اشارات ثابتة او اذا لم تكن الحدود ناتجة عن تحديد وجاهي جرى بحضور ممثل الدولة فان المساحة المذكورة بالسند تقيد باسم صاحب السند مضافا اليها ٢٠ بالمائة . اما الزيادة التي تظهر بالكيل فتكون خاضعة لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المنصوص عنها بالمادة ٣٨ اعلاه .

المادة ٤١ - « الفيت بموجب المادة السادسة من القرار رقم ٤٤/ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال المذكورة اعلاه وفي المواد ٣٧ (الفقرة الثالثة)
و ٣٨ و ٣٩ و ٤٠ تحسب مدات مرور الزمن وفقا للقواعد المعينة في
احكام المادتين ٢٥٧ و ٢٦٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢
تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

وتطبق القواعد المعينة في المواد ٢٥٥ و ٢٥٦ و ٢٥٨ و ٢٥٩
و ٢٦١ لغاية ٢٦٦ من القرار نفسه ، ما خلا الاستثناءات المنصوص عنها
بهذا القرار .

وفي الاحوال نفسها عندما يكون القاضي قد استلم شهادة المختارين واعضاء
مجلس الاختيارية واصحاب الملك والمجاورين ، والمتدخلين في الدعوى
الموقعين على محضر تحديد العقار ، تعتبر هذه الشهادة كافية لاثبات كون
اليدمتمة للشروط المفروضة بالمواد ٣٧ (الفقرة الثالثة) و ٣٨ و ٣٩ و ٤٠
مالم يكن هناك برهان خطي يتعارض والشهادة .

المادة ٤٢ — يجري تخمين قيمة العقارات الخاضعة لدفع بدل المثل ، في كل قرية بمعرفة اللجنة (١) وذلك وفقاً للأحكام المعينة بالقانون ، وبعد اخذ رأي هيئة الاختيارية . ويصير اسقاط العشر من هذه القيمة عن كل سنة خلت من تاريخ تصرف واضع اليد على العقار اذا تبين ان المذكور قد ادخل تحسينات عليه خلال هذه المدة وتصرف به تصرفاً هادئاً . فضلاً عن ذلك يصير اسقاط ثلث القيمة المطلوبة بعد تعيينها وفقاً للأحكام الآتية الذكر اذا كان واضع اليد قد ادخل هو نفسه او بواسطة اقربائه او ممثليه الشرعيين تحسينات على العقار.

المادة ٤٣ — « الفيت بالمادة السابعة من القرار رقم ٤٤/ل . د . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بان « الفقرة الثانية من هذا القرار قد تعدلت بالقرار رقم ٧/ل . د . المؤرخ في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ . »

يستوفى عن عمليات التحرير والتحديد وكيل المساحة رسم وحيد قدره ١٠ بالمائة من الدخل المتخذ اساساً للضريبة العقارية المفروضة على العقارات المبنية او غير المبنية .

بيد انه ، في المناطق العقارية الخاضعة لنظام السجل العقاري المنشأ بموجب القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، حيث الضريبة العقارية غير نافذة ، يستعاض عن الرسم الوحيد ١٠ بالمائة المنصوص عنه بالفقرة السابقة ، برسم مقطوع يفرض على كل فئة من الاراضي ، بنسبة كيلها المساحي وفقاً للتعريف الآتية :

(١) اي اللجنة الدائمة او اللجنة الخاصة التي حل محلها القاضي العقاري المنفرد او حاكم الصلح في اعمال التحرير والتحديد .

غروش لبنانية

٣	عن كل آر (١) من الاراضي الزراعية السقي	
٢	» » » » » البعل	
٥	من الجنائن المغروسة اشجارا مثمرة او كروم عنب ، او زيتونا ، او توتا ، او جوزاً الخ . . . وكذلك من جنائن النزهة .	
٣	من الجنائن المزروعة بقولا	
١	من الاحراج والغابات	
١٠٣٠	من الاراضي الكثيرة الحصى والقابلة للزرع	
٠٧٥	من الاراضي السليخ المتروكة للمراعي	
٣	من الاراضي البور المعدة للبناء (في البلديات التي تعد اكثر من ١٠ الاف نفس)	
١٠٥٠	من الاراضي البور المعدة للبناء (في البلديات التي تعد اقل من ١٠ الاف نفس)	
٠٧٥	من الاراضي البور المعدة للبناء (في القرى)	
حدد الرسم الادنى الواجب استيفاؤه عن كل عقار مسموح بـ ١٠٠ غرش لبناني		

المادة ٤٤ - تجمع الرسوم المفروضة بموجب احكام القانون على الفراغ والانتقال وعلى وضع التخوم وعلى التحرير والتحديد ، وعلى كيل الاراضي ، ويضاف اليها عند الاقتضاء قيمة بدل المثل ، ويستوفي مجموعها على عشرة اقساط سنوية ، قسماً كل سنة بالاضافة الى الضريبة العقارية . وتمتع الدولة ، لسداد هذا الدين ، بحق ممتاز معفى من التسجيل .

المادة ٤٥ — تمت احكام هذه المادة بالمادة الثامنة من القرار ٤٤ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، فاصبحت كما يلي :

يعبر عن المساحة في جميع الوثائق الرسمية (محاضر التحرير والتحديد ، والسجلات العقارية ، وسندات الملكية ، ومصورات المسح والاحكام الخ . . .) بالهكتار (١) والآر والسنتيار ، على انه يمكن ان يذكر في هذه الوثائق ، بناء على طلب ذوي العلاقة المساحات بالقياسات القديمة وفقاً لجدول التحويل الرسمي .

وفيما يلي بيان بمقابلة الاقيسة القديمة لاقيسة الاراضي في النظام المتري :

الذراع المربع او الارشين يساوي $٠,٧٥٨ \times ٠,٧٥٨ = ٠,٥٧٤٥٦٤$ متر مربع
الاولك المربع يساوي ٤٠٠ ذراع مربع او

$١٥,١٦ \times ١٥,١٦ = ٢٢٩,٨٢٥٦$ متر مربع

الدونم (٢) يساوي ٤ اولك او ١٦٠٠ ذراع مربع او

$٣٠,٣٢ \times ٣٠,٣٢ = ٩١٩,٣٠$ متر مربع

(١) في النظام المتري ، كما هو معلوم ، يساوي السانتيار متراً مربعاً واحداً والآر ١٠٠ متر مربع ، والهكتار ١٠ الاف متر مربع .

(٢) في القياسات القديمة المعروفة والمستعملة حتي الان ، يساوي الدونم ٤ اولكات والامر لك ٢٠ ذراعاً مربعاً . وكان الذراع المربع يدعى ارشين . والعامه تحسب عادة الدونم ١٠٠٠ متر مربع ، والهكتار ١٠ دونمات على سبيل التقريب .

الفصل السادس

في احكام موقفة

المادة ٤٦ - « الغيت بموجب المادة التاسعة من القرار رقم ٤٠/ل. ر. المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام الاتية :

في المناطق التي لا تنطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ اذار ١٩٢٦ ، وفيما يختص فقط بالاموال غير المنقولة التي لا تخضع لاحكام القرار رقم ٢٧٥ الصادر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ ، بشأن بيع وادارة املاك الدولة الخاصة ، يقوم حاكم الصلح في القضاء مقام المجالس الادارية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفترخانة :

١ - التثبت من انقراض ورثة الارض

٢ - اعطاء الارض بطريقة « حق القرار » او مقابل دفع « بدل المثل »

٣ - تصحيح قيود سندات الطابو اذا كانت هذه القيود غير متفقة وقيود

سجلات الدفترخانة بسبب خطأ او سهو مادي مثبت وفقا لاحكام قانون

٢٨ شباط سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف (١) .

(١) اذا برز شخص يدعي الملكية والتصرف اثناء معاملة حق القرار فعلى القاضي ان يتوقف عن متابعة تلك المعاملة وان يحيل المتخاصمين الى المحكمة الصالصة (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٦ حزيران سنة ١٩٤٢ والنشور في النشرة القضائية للبنانية صفحة ٢١٣ قسم الاجتهادات ، السنة الاولى) .

المادة ٤٧ — « الغيت بموجب المادة العاشرة من القرار رقم ٤٤/ل. ر. »
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في الحالة المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة ٤٦ اعلاه ،
يطبق حاكم الصلح احكام المواد ٣٧ و ٣٨ و ٤٠ و ٤٢ من هذا
القرار .

المادة ٤٨ — « الغيت بموجب المادة الحادية عشرة من القرار رقم ٤٤/ل. ر. »
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان حاكم صلح القضاء عندما يفصل في موضوع التثبت من انقراض
الورثة وكذلك في الدعاوي المتعلقة باعطاء الارض بطريقة حق القرار او
مقابل دفع بدل المثل يطبق اصول المعاملات المعينة في المواد ٢٣ و ٢٤
و ٣٢ و ٤١ من هذا القرار .

غير انه يتوجب عليه في كل الاحوال ان ينتقل الى موقع العقار
وفقا لاحكام المادة ٢٣ ليقوم فيه بالتحقيق ويوازره بدلا من المهندس
مأمور الدوائر العقارية المحلي .

وفي الدعاوى المنصوص عنها في الفقرة السابقة تكون دائما ادارة
املاك الدولة داخلة فيها كطرف ثالث ، وترسل اليها التبليغات المنصوص
عنها في المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ من هذا القرار ، تحت طائلة بطلان المعاملة ،
وذلك بمعرفة حاكم الصلح وعلى مسؤوليته .

واذا كانت الدعوى تتعلق بتصحيح قيد ، كما هو مذكور في الفقرة
الثالثة من المادة ٤٦ ، فيجري تطبيق اصول المعاملات التي كانت متبعة سابقاً
دون سواها

ويحق لذوى العلاقة استئناف قرارات حاكم الصلح الصادرة في

الدعوى المنوه عنها في المادة ٤٦ الى محكمة الاستئناف ذات الاختصاص .
ويقتضي تقديم الاستئناف ، تحت طائلة سقوطه ، في خلال الخمسة
عشر يوماً التي تلي تاريخ التبليغ الجاري وفقاً لاحكام المادة ٣٢ .

وتقوم محكمة الاستئناف التي تقدم اليها الدعوى بالفصل فيها على
الطريقة الادارية . غير انه اذا دعت الحاجة الى اجراء تحقيق ، تعين
المحكمة مستشاراً مقررأ ليتولاه وفقاً لاحكام المادة ٢٣ من هذا القرار ،
وعند اللزوم يوضع مهندس تحت تصرف المحكمة بناء على طلب يقدمه
الرئيس الى مدير الدوائر العقارية في الدولة .

ويجب في جميع الاحوال ان تكون ادارة املاك الدولة داخلة في
الدعوى ، وان ترسل اليها التبليغات اللازمة وفقاً لاحكام المواد ٢٣ و ٢٤
و ٣٢ من هذا القرار .

ويكون قرار محكمة الاستئناف نافذاً وغير قابل لاي طريق من
طرق المراجعة .

المادة ٤٩ — ابتداء من تاريخ اذاعة هذا القرار يُحظر على المجلس الاداري او
على مجلس شورى الدولة النظر في كل دعوى او عريضة تتعلق بالمواد
المعينة في احكام المادة ٤٦ من هذا القرار .

ان اضرابات معاملات القضايا الموجودة حالاً امام المجالس الادارية
والتي لم يصدر بشأنها حكم ما قبل اذاعة هذا القرار تحول بلا امهال بناء
على امر من الرئيس وبهمة كاتب المجلس المذكور ، الى اللجنة الدائمة في
القضاء او المحافظة ، وهي تتابع المعاملات المباشرة بها سابقاً .

اما الاحكام التي تكون قد صدرت قبل اذاعة هذا القرار فانها تكون
نافذة ضمن الشروط المنصوص عنها في القانون ، ويراجع ، في صدد هذه
الاحكام ، دوائر الاستئناف الادارية او مجلس شورى الدولة بالشكل المعتاد .

الفصل السابع

في احكام جزائية

المادة ٥٠ - « تمت باحكام المادة الثانية عشرة من القرار رقم ٤٤ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ فاصبحت كما يلي :

يفرض رئيس اللجنة ، ضمن حدود صلاحية حاكم الصلح ، العقوبات
المعينة في القانون على كل مرتكب مخالفة في اثناء اعمال التحرير
والتحديد وعلى كل مساعد او مشارك له فيها .

وفما عدا الامور المنصوص عنها في المواد التالية يحيل الى المحاكم العادية
مرتكبي المخالفات او الجنح او الجرائم المنصوص عنها في احكام القوانين
الجزائية العادية والمساعدين لهم او مشاركيهم فيها .

ان الاحكام الصادرة في المخالفات المنصوص عنها في المادتين ٥١
و ٥٢ ادناه غير قابلة اي طريق من طرق المراجعة وهي نافذة بدون
امهال .

وتجري التعقيبات بحق المأمورين بدون اجازة سابقة من الادارة التي
ينتمون اليها .

المادة ٥١ - « الغيت بموجب احكام المادة الثالثة عشرة من القرار رقم ٤٤ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

كل من يعارض في اجراء عمليات التحديد او التسجيل او المسح او

يخلق متعمداً صعوبات على ذلك يعاقب فوراً بجزاء نقدي قدره من خمس الى خمسين ليرة لبنانية سورية . وعند تكرار الفعل يطبق بحقه دائماً الحد الاقصى من العقوبة .

المادة ٥٢ - « الفيت بموجب احكام المادة الرابعة عشرة من القرار رقم ٤٤/ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يعاقب بجزاء نقدي من خمس الى خمسين ليرة لبنانية سورية كل مختار او عضو مجلس اختياري او مهندس مساح او مأمور يتهاون في تأدية الواجبات المترتبة عليه بموجب احكام هذا القرار .

واذا الحق اهالي احدى القرى ضرراً بحقوق شخص آخر بسبب تصريحات متفق عليها فيما بينهم مفضى بها اثناء عمليات التحديد الموقت فيقرر القاضي عند الاقتضاء الغاء عمليات التحديد الموقت واعادتها على نفقة اصحاب تلك التصريحات .

المادة ٥٣ - في جميع الاحوال المنصوص عنها في المواد ٥٠ الى ٥٢ والمواد ٥٤ الى ٥٥ من هذا القرار اذا كان الامر متعلقاً باجانب ، تحول بدون امهال المحاضر المنظمة كما هو مذكور اعلاه ، الى المدعي العام لدى محكمة الدعاوى الاجنبية ذات الصلاحية .

المادة ٥٤ - كل من سجل او حاول ان يسجل ملك الغير باسمه او باسم شخص آخر وذلك باستعماله وسائل تزويرية او ببارازه تحت اسم كاذب وثائق او سندات لغيره يعاقب بالسجن من ستة اشهر الى ثلاث سنوات وبجزاء نقدي من خمس وعشرين ليرة الى خمسمائة ليرة لبنانية سورية . ولا يمنع

ذلك من حق المطالبة بالتعويضات الحقوقية (١) .

المادة ٥٥ — يعاقب بالعقوبات المنصوص عنها في المادة السابقة كل من يشهد شهادة زور بقصد تسهيل تسجيل عقار ، بلا حق ، باسم شخص آخر .

المادة ٥٦ — « ألغيت بموجب المادة الخامسة عشرة من القرار رقم ٤٤/ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، وابدلت منها الاحكام التالية :
في جميع الاحوال التي تستعمل فيها ، في نص القرار رقم ١٨٦ الصادر
في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ لفظتا (مال غير منقول او قطعة) تستبدلان
بلفظتي (عقار او مال غير منقول)

المادة ٥٧ — تلغى وتبقى ملغاة جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار .

المادة ٥٨ — امين السر العام المندوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولتي
سوريا وجبل الدروز والمندوبون لدى الدول ، مكلفون كل فيما يعنيه ،
تففيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦
المفوض السامي
الامضاء : دي جوفنيل

(١) الجرم المنصوص عنه في هذه المادة يعتبر تاماً بمجرد صدور قرار القاضي العقاري
ويبدأ مرور الزمن عليه من تاريخ هذا القرار لامن تاريخ تسجيله في السجل العقاري (قرار
محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٢ تموز سنة ١٩٤٤ . راجع النشرة القضائية . السنة
الاولى ، صفحة ١١٤ — قسم الاجتهادات)

احكام خاصة

للقرار رقم ٤٤ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان

سنة ١٩٣٢

تبين فيما سبق ان القرار رقم ٤٤ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ قد ادخل تعديلات جمة على بعض نصوص القرار المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ المختص بالتحديد والتحرير للعقارات ، وذلك بموجب مواده الخمس عشرة الاولى .

وفيما يلي نص المادتين الاخيرتين منه :

المادة السادسة عشرة من القرار ٤٤ / ل. ر. :

ان القرار رقم ١٨٧ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، والقرار ٥١٢ المؤرخ في ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ ، والقرار رقم ٥١٣ المؤرخ في ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦ ، والقرار رقم ٩٥٢ المؤرخ في ٨ نيسان سنة ١٩٢٧ ، والقرار رقم ٢١٠٣ المؤرخ في ٦ ايلول سنة ١٩٢٨ والقرار رقم ٢١٨٩ المؤرخ في ٢ تشرين الثاني سنة ١٩٢٨ ، والقرار رقم ٢٤٧٤ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٩ والقرار رقم ٢٦٢٧ المؤرخ في ٢٨ حزيران سنة ١٩٢٩ ، وعلى العموم جميع احكام القوانين او الارادات السنية او القرارات العامة او المحلية الصادرة في المواد التي هي موضوع هذا القرار ، تلغى وتبقى ملغاة .

المادة السابعة عشرة : امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار .

المفوض السامي
الامضاء : بونسو

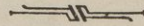
بيروت في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٨

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن انشاء السجل العقاري



تفصيل : لقد ضم الى نص هذا القرار كل التعديلات الطارئة عليه بالقرارات والنصوص القانونية الاتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان .

- القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
- القرار رقم ٢١٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٨ كانون الاول سنة ١٩٣٣
- القرار رقم ١٥٩ / ل . ر . المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥
- القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩
- القرار رقم ٩٠ / ل . ر . المؤرخ في ٢٣ نيسان سنة ١٩٤١

ان المسيو هنري دي جوفنيل ، العضو في مجلس الشيوخ ، والمفوض السامي للجمهورية الفرنسية لدى دول سوريا، ولبنان الكبير، وبلاد العلويين وجبل الدروز بنا على المادة الاولى من صك الانتداب ،
وبناء على مرسومي ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ و ١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥
وبناء على اقتراح امين السر العام ،

قرر ما يأتي

الباب الاول

في احكام عامة

الفصل الاول

في السجل العقاري

المادة الاولى — ان السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها اوصاف كل عقار (١) وتعين بها حالته الشرعية ، وتذكر فيها حقوقه واعباؤه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه

(١) جاء في الفقرة الثانية من المادة ٩٨ الآتي ذكرها ان لفظة immeuble الواردة في النص الاول للقرار رقم ١٨٨ قد تعني ، حسب مدلولها ، اما bien - fonds اي عقار ، واما immeuble اي ملك او مال غير منقول واما droit اي حق .
وفي التوطئة الموضوعة للقرارات ٤٤ / ل . ر . و ٤٥ / ل . ر . و ٤٦ / ل . ر . بتعديل النظام العقاري ، عرف الشارع المقصود من كلمة bien - fonds بقوله :

ويتألف هذا السجل من دفتر الملكية ومن الوثائق المتممة له (وهي السجل اليومي ، ومحاضر التحديد والتحرير ، وخرائط المساحة ، والرسوم المصورة الجوية ، وتصاميم المسح ، والاوراق الثبوتية) .

المادة ٢ - يسك السجل العقار باعتبار المنطقة العقارية

المادة ٣ - كل قرية او مدينة تؤلف بمحدودها منطقة عقارية (٢)

المادة ٤ - « الفيت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٤٥/ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية .

ان السجل العقاري يفتحه حكماً أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية فور وصول محاضر التحديد والتحرير الى امانة السجل العقاري .

« يعني بكلمة bien-fonds جزء محدود من سطح الارض ، من نوع شرعي واحد يحده خط مقفل بما قام على هذا الجزء من اغراس وابنية معتبرة من صلبه ، يملكه » او يتصرف به شخص واحد او عدة اشخاص فهو اذا يكون « الوحدة العقارية » وبالتالي (الوحدة المساحية) ويعتبر الركن لسائر الحقوق العينية الخاضعة « للتسجيل في السجل العقاري . في حين ان كلمة immeuble تفيد فقط الحقوق العينية الخاضعة للتسجيل في الصحيفة العينية من دفتر الملكية »

وهذا التعريف ينطبق على التعريف الوارد في معاجم اللغة لكلمة (عقار) ونصه : كل ملك ثابت له اصل وقرار كالارض والدار والنخل . ج عقارات

اما كلمة immeuble فقد اطلق عليها كلمة (ملك) او عبارة (مال غير منقول)

(٢) من الجائز ان تشمل المدينة الواحدة عدة مناطق عقارية ، ذلك ما يستفاد من المادة ٦ من القرار رقم ١٨٦ السابق الذكر

المادة ٥ — « الغيت بموجب المادة الثانية من القرار رقم ٦٥ / ل. د. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وايدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بأن الفقرة « الاولى من الاحكام البلدية قد تمت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ١٥٩ / ل. د. المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ :

يسجل كل عقار ، في السجل العقاري ، بالرقم الذي رقم به بالمساحة ويُنظم لكل عقار يؤلف الوحدة العقارية والمساحية صحيفة عينية خاصة في دفتر الملكية ، ما خلا الحالة المستثناة المنصوص عنها بالمادة ٢٣ من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ . وبعد التسجيل يسلم اصحاب الملك او الشركاء في العقارات المسجلة ، صورة صحيفة تامة عن الصحيفة العينية كما يعطي صورة عن الصحيفة التكميلية اصحاب الحقوق المختلفة المذكورة في المادة ٢٣ من القرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٢٦ ويجري تسجيل العقارات في السجل العقاري الخاص بالمنطقة التابعة لها تلك العقارات وفقاً للمعلومات المدونة في محاضر التحديد والتحرير ، وبالإشارة الى الخرائط ، وذلك بنتيجة ما يكون وارداً في قرار القاضي العقاري المنفرد (في المناطق المسووحة يؤخذ بعين الاعتبار خريطة المساحة ، فيما يتعلق بالموقع والحدود والمساحة ، وفي المناطق غير المسووحة يؤخذ بعين الاعتبار الخريطة الفوتوغرافية ، فيما يتعلق بالموقع او خريطة المسح فيما يتعلق بالحدود والمساحة) وعند اللزوم يشار حكماً في الصحيفة الى استئناف الحكم البدائي .

المادة ٦ — لا تسجل ولا ترقم الاملاك العمومية الا اذا كان لها او عليها حقوق عينية خاضعة للتسجيل وبالعكس كل عقار مسجل يمحذف من السجل عندما يُضم الى الاملاك العامة .

المادة ٧ — تعين الاصول الشكلية للسجل العقاري ومختلف اقسام الصحيفة
باحكام نظامية .

الفصل الثاني

في العلنية ومفاعيلها

القسم الاول

في الحقوق العينية العقارية ، وفي تسجيلها وصياتها

المادة ٨ — « الفيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ في
٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بان الفقرة
« الثالثة من هذه الاحكام الجديدة تعدلت بالمادة الاولى من القرار رقم
٢١٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٦ كانون الاول سنة ١٩٣٣ :

مع الاحتفاظ باحكام المواد التالية ، يكون لقيود السجل العقاري
قوة ثبوتية وتكون حجةً تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة بها .

وتكون خريطة المساحة مرجع ثقة لتحديد الموقع والشكل الهندسي
وفقا لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً قائم الزوايا ، وتكون هذه
الحدود ، عدا ذلك ، مرسومة على سطح الارض . واذا وقع تناقض بين
الحدود المعينة في خريطة المساحة والحدود المرسومة على سطح الارض ،
ترجح صحة الحدود الاولى .

ثم ان خريطة المساحة تكون ، عدا ذلك ، مرجع ثقة فيما يتعلق

بالمساحة ، عندما يكون الفرق الظاهري بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقاً للقواعد المعمول بها في تنظيم خريطة المساحة ومقدار المساحة المذكورة في تلك الخريطة معادلاً للفروقات المجازة أو كان اقل منها . والفروقات المجازة هي الآتي ذكرها :

واحد من خمسين ١ / ٥٠ ، في القطع التي تكون مساحتها اقل من ٢٥٠ آر
واحد من خمسة وسبعين ١ / ٧٥ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٥٠٠ آر
واحد من مائة ١ / ١٠٠ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين ٥ و ١٠ هكتارات
واحد من مائتين ١ / ٢٠٠ » » التي تتجاوز مساحتها ١٠ هكتارات

وسنوداً عن الاحكام السابقة تعتبر خريطة المساحة حجة على صحة المساحة في قطع الارض ذات الشكل المستطيل عندما يكون الفرق الذي يظهر بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقاً للقواعد المتبعة في تنظيم الخريطة ومقدار المساحة الناتجة عن تلك الخريطة ، معادلاً أو اقل مما يخرج بنتيجة القاعدة التالية :

$$\Delta P = (0 \text{ m/m } 2 \sqrt{2} \cdot n) \cdot b. \text{ lorsque } \frac{\Delta P}{P} \geq Tr$$

$$\text{ou } Tr = \frac{1}{50} \text{ jusqu'à } Ha \text{ Max} = 2 Ha 5$$

$$\frac{1}{75} \text{ de } Ha 5 \text{ à } 5 Ha$$

$$\frac{1}{100} \text{ de } Ha \text{ à } 10 Ha$$

$$\frac{1}{200} \text{ de } 10 Ha \text{ à } <$$

$$\text{et } a \leq \frac{0 \text{ m/m } 2 \sqrt{2} \cdot n}{Tr}$$

$$b \text{ étant } \leq \frac{Ha \text{ max}}{a}$$

ففي القاعدة السابقة :

تمثل $0 \text{ m/m } 2 \sqrt{2}$ الخطأ في نقل قياس عرض القطع ذات الشكل المستطيل الى الخرائط (خطأ رسم) .

وتمثل n مقياس الخريطة

وتمثل Tr الفروقات النسبية المجازة كما ورد بالمادة الثامنة من القرار

رقم ١٨٨

وتمثل P مساحة القطعة

وتمثل a عرض القطعة

وتمثل b طول القطعة

ولا يؤخذ بالشذوذ المذكور اعلاه عندما يكون $\frac{\Delta P}{P} \leq Tr$

وعندما يقع خلاف على الحدود وعلى الحقوق الارتفاقية المتعلقة بالعقارات المجاورة ، اذا كان احد العقارات مسجلا والاخر غير مسجل يعتمد على الحدود المعينة في خريطة المساحة وعلى قيود السجل العقاري .

ان الاحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في خريطة المساحة لا تطبق على الخريطة الفوتوغرافية او على خريطة القياس . غير انه يعتمد على هذه الخريطة الاخيرة فيما يتعلق بمقدار المساحة ضمن حدود الفروقات المجازة المعينة في انظمة دائرة المساحة الفنية والمصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية .

المادة ٩ — « الغيت بموجب المادة الرابعة من القرار رقم ٢٥/ل . ر .

« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان الحقوق العينية العقارية المرخص احداثها بموجب القانون ، والقصورات العقارية ، والحجوز ، وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار او بمال غير منقول مسجل ، يجب حتما ان تدون في الصحيفة المخصصة

لكل عقار او مال غير منقول في دفتر الملكية ، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقاري وابتداء من تاريخ هذا القيد .

ويجب ايضاً حتماً ان يقيد في صحيفة العقار العينية كل تحويل يطرأ على الحدود ، وكل حق ارتفاقي ينشأ عن شق او تقويم الطرقات والانهر والاقنية والسكك الحديدية ، ليكون له مفعول تجاه الغير ؛ ويجب ايضاً قيد الوضعية المستحدثة في الاماكن من جراء تشييد بنايات جديدة ، او تحويل البنايات الموجودة ، او تعديل الحدود .

ولهذه الغاية يترتب على اصحاب الملك كما يترتب على الادارات العمومية ذوي الشأن ان يشعروا امين السجل العقاري بجميع التحويلات التي تطرأ على العقارات .

القسم الثاني

في القيود ، وفي القيود الاحتياطية

المادة ١٠ - « تمت باحكام المادة الخامسة من القرار ٤٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

كل اتفاق بين فريقين سواء اكان مجاناً ام ببدل ، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة ، وبصورة عمومية ، كل حدث يرمي الى انشاء حق عيني او نقل ذلك الحق او اعلانه او تعديله ، او اسقاطه ، يجب ان يعلن عنه بقيده في دفتر الملكية .

وكذلك الاحكام المعلنة للافلاس والاحكام المعلنة لافتتاح التصفية

القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في المقتنى (١).

المادة ١١ - ان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء حق عيني او الى نقله او اعلانه او تعديله او اسقاطه لا تكون نافذة ، حتى بين المتعاقدين ، الا اعتباراً من تاريخ قيدها . ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم .
وتطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفات وحجج تجزئة الاوقاف التي تنظم او تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية . (٢)

المادة ١٢ - ان عقود الضمان وعقود الايجار وكذلك الايصالات والتسويات

(١) لا يوجد الحق بالنسبة للغير الا بالتسجيل في سجل الملكية، ولا يكفي لذلك تسجيله في السجل اليومي . وما يترأى من تناقض بين المواد ٦٣ و ١٠ و ٩ و ١٣ وما يليها من جهة اخرى، وما هو مبين في الاسباب الموجبة للقرار ١٨٨ فانه يمكن توفيقه على الصورة الآتية : ان المادة ٦٣ التي تنص على ان التسجيل في الدفتر اليومي يعين درجة الافضلية تقصد حالة وجود اصحاب حقوق متعددين يتزاحمون على قيد حقهم في سجل الملكية . ففي هذه الحالة يحدد تاريخ القيد في الدفتر اليومي درجة الافضلية بينهم، ولكن عندما تكون الحالات القانونية مختلفة ويكون احد الاشخاص قد قيد حقه في سجل الملكية والآخر قد قيده في احدى الوثائق المبينة في المادة الاولى وأن مبدأ العلنية يمنع تفضيل حق هؤلاء الآخرين على حق الاول رغم سبق قيد حقهم في غير سجل الملكية (قرار محكمة التمييز الصادر بتاريخ ٢٩ شباط سنة ١٩٦٠ رقم ٢٦ . راجع مجلة المحامي السنة ١٣ صفحة ١١ من القسم الاول) .

(٢) كون العقود والاتفاقات غير مسجلة لا يمنع كلا من المتعاقدين من المطالبة بانفاذها قضائياً لانها تصلح مستنداً لطلب التسجيل حسب المادة ٢٦٧ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود .

على هذا الرأي استقر الاجتهاد

بحق مبلغ معادل لاكثر من ايجار سنة او لاكثر من بدل ضمان سنة غير مستحق يمكن قيدها في السجل العقاري .

المادة ١٣ — « الغيت بموجب المادة السادسة من القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك الى قيود وبيانات السجل العقاري ، أقرّ في مكتسبه . ولا تسري عليه اسباب نزاع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لاحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ والمادة ١٧ من القرار الحالي ، ولا يمكن للاحكام المنبثقة من هذه الدعاوى ان تقرر الغاء الحق المكتسب والمقيّد حسب الاصول .

غير انه لا يمكن ان يتذرع بمفعول القيود ، الاشخاص الاخرون الذين عرفوا ، قبل اكتساب الحق ، بوجود العيوب او الاسباب التي تدعو الى الغاء الحق او الى نزعه .

وفي جميع الاحوال يكون للفريق المتضرر الحق باقامة دعوى شخصية بالعطل والضرر على مسبب الضرر . (١)

المادة ١٤ — يعتبر القيد مخالفاً للاصول اذا جرى بدن حق . وكل من يتضرر من القيد يمكنه الادعاء مباشرة على الغير السيء النية ، بعدم قانونية ذلك القيد .

(١) ان هذه المادة لاتفسح المجال امام صاحب الحق غير المسجل لطلب تسجيل حقه ولو كان من سيقه في التسجيل علماً بوجود ذلك الحق . ولا يشذ عن هذه القاعدة ولا في حالة التواطؤ الموجه ضد صاحب الحق غير المسجل لمزمارانه من حقه (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٢٥ نيسان سنة ١٩٤٠ . راجع الذئرة القضائية صفحة ٣٦ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)

المادة ١٥ - « الغيت بموجب المادة السابعة من القرار رقم ٤٥ ل . ر . المؤرخ
« في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يمكن لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد او تحوير او ترقين
جري بدون سبب شرعي ان يحصل على ابطاله او على تحويره ، ولا يمكن
ابطال او تحوير اي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي
الا اذا رضي بذلك خطأ ذوو العلاقة

بيد ان الاغلاط الكتابية يصححها حكماً امين السجل رئيس المكتب
العقاري ضمن الشروط المنصوص عنها بالمواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من
القرار رقم ١٨٩ .

واذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة يطلب امين السجل العقاري
التصحيح من القاضي . وفي جميع الاحوال يجب ان تبقى القيود القديمة
كما هي ويجري التصحيح بقيد جديد او بيان او بقيد احتياطي بدون
بتاريخ اجرائه وبدون ان يكون للتصحيح مفعول رجعي .

وتطبق القواعد السابقة في حالة تصحيح غلط في خريطة المساحة
ناجم عن سهو او عن تناقض بين مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري .
ولا يكون للابطال او التحوير ، في حال من الاحوال ، مفعول على
الغير الحسني النية ، كما لا يمكن للقرار الصادر بالابطال او التحوير ان يقضي
بالغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة بصورة قانونية قبل حدوث القيد المختلف
عليه . وللفريق المتضرر ان يتذرع ، في هذه الحال ، باحكام الفقرة
الاخيرة من المادة ١٤ المذكورة اعلاه .

المادة ١٦ - ان عقود اليجار المعلنة بقيدها في السجل العقاري وفقاً لاحكام
المادة الحادية عشرة يكون لها مفعول تجاه الحقوق المسجلة بعدها ، اما اذا
لم تسجل فلا يكون لها مفعول على الغير عن كل مدة تتجاوز ايجار

ثلاث سنوات (١) .

المادة ١٧ — « الغيت بموجب المادة الثامنة من القرار رقم ٢٥ / ل . ر . المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

ان الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة ، فان القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ، ولها القوة الشبوتية المطلقة ، ولا يمكن ان تكون عرضة لاية دعوى كانت اذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي اصبح فيه نافذا قرار التصديق ، وقرارات القاضي العقاري المنفرد ، وفي حالة الاستئناف ، قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقا لاحكام القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، واذا لم يدون ، في اثناء هذه المدة ، اي اعتراض او اية دعوى في صحيفة العقار العينية ، واذا ردت هذه الاعتراضات او الدعاوى .

ويمكن لذوي الشأن ، انما حالة الخداع فقط ، ان يقيموا دعوى العطل والضرر على الخداع ، الا في الاحوال التي يطبق فيها ، عند الاقتضاء القواعد المختصة بمسؤولية الدولة وموظفيها كما هو منصوص عنه في

(١) راجع المادة ٥٤٣ من قانون المراجبات والعقود ونصها : « اذا كانت مدة ايجار العقار تتجاوز ثلاث سنوات فلا تعتبر بالنظر الى شخص ثالث الا اذا سجل عقد الايجار في السجل العقاري » . وقد ورد في المادة ٢ من القرار رقم ١٢ / ل . ر . المؤرخ في ١٦ كانون الاول سنة ١٩٣٤ (قانون الاجارة الطويلة الاجل le bail emphytéotique) ما نصه :

(ان تسجيل العقود الطويلة الاجل في السجل العقاري ينتج المفاعيل المنصوص عنها في احكام القرار رقم ١٨٨ / ل . ر . المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل العقاري للاملاك وينحصر للاصول الموضوعة بالقرار المذكور) .

القوانين المرعية . (١)

(١) اولا : ان اجتهاد المحاكم لا يزال مضطرباً بشأن تفسير معنى الخداع الذي يعطي الحق بالمطالبة بالعدل والضرر . ففي قرار صادر بتاريخ ١٨ نيسان سنة ١٩٤٢ تحت رقم ٩٥ تقول محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، « ان الشارع لم يقصد بكلمة غش استعمال اساليب الخدعة والحيلة فقط بل كل عمل تكون نتيجته قيد عقار على اسم مالكه مع معرفة من اجري معاملة القيد بان العقار لا يخصه ، سواء استعمل المطالب بالتسجيل ، توصلا لغاياته ، وثبوت او اوراق مضمونها كاذب او مزور او انه ابرز تأييدا لطلبه وثائق بجد ذاتها صحيحة ، حتي ولو فرض قسجل العقار بناء على افادته هو دون ابراز اي مستند ، باعتبار ان مجرد معرفة طالب اجراء القيد ان العقار لا يخصه يكفي لتكوين الغش » .

وفي قرار آخر موثق في ٢ تموز سنة ١٩٤٠ رقم ٢٣٢ تقول محكمة الاستئناف ، الغرفة المدنية ، انه يقصد بالغش او الحيلة ، كل عمل او قول كاذب او اية مناورات او اساليب غير مشروعة تكون نتيجتها تسجيل حق عيني على اسم غير مالكه الحقيقي .

اما في قرارها رقم ١٤٧ الصادر بتاريخ ٢٣ ايار سنة ١٩٤٤ فانها تقول انه يقصد بالغش استعمال الوسائل الاحتمالية بقصد الاضرار بالغير .

ثانياً : ان مسؤولية من يسجل عقار غيره باسمه ، كما تنشأ عن الخداع او الغش فانها تنشأ عن مخالفة تعهد ، وهذه الحالة تكون مسؤولية تعاقدية ، فاذا سجل عقار مديون باسم دائنه لتأمينه على الدين ، ثم امتنع الدائن عن اعادة تسجيل هذا العقار باسم مديونه وتعدر على المديون استرداد ذلك العقار بسبب انقضاء المهلة المعينة بالمادة ٣١ من القرار ١٨٦ فانه يحق له المطالبة بطل وضرر يعادل الفرق بين قيمة العقار ومقدار الدين . (قرار محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، الصادر بتاريخ ١٧ نيسان سنة ١٩٤٣ المنشور في النشرة القضائية صفحة ١٠٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى) .

ثالثاً : ان دعوى العطل والضرر الناشئة عن تسجيل العقار بناء على شهادة كاذبة او احدى الوسائل المبينة في المادة ٥٤ من القرار ١٨٦ لاتسمع بعد انقضاء مهلة مرور الزمن الجزائي ، وهي ثلاث سنوات (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٢ تموز سنة ١٩٤٤ ، المنشورة القضائية صفحة ١١٤ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)

اما اذا بنيت الدعوى على فعل لا تتوفر فيه العناصر الجرمية ففها تخضع لقواعد مرور الزمن في القضايا المدنية . (حكم محكمة بيروت الابتدائية المؤرخ في ١٨ تموز سنة ١٩٣٤ راجع مجلة المحامي سنة ١٠ صفحة ٢٥ من القسم الثاني) .

المادة ١٨ — « الفيت بموجب المادة التاسعة من القرار رقم ٦٥ / ل . ر . المؤرخ
» في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان حقوق الدولة والبلديات على الاملاك العامة التي ليست مقيدة في
السجل العقاري ، ولكنها مذكورة بهذه الصفة في خرائط المساحة
الموضوعة وفقا لاحكام المادة ٩ من القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ اذار
سنة ١٩٢٦ لا يمكن الطعن بها ولا اقامة اية دعوى بشأنها بعد انقضاء
سنتين من تاريخ ايداع خرائط المساحة في امانة السجل العقاري .

المادة ١٩ — لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري .

المادة ٢٠ — يتم تسجيل العقار بناء على تصريح مالك ذلك العقار .

بيد انه لا يكون هذا التصريح ضرورياً عندما يستند طالب التسجيل
الى القانون او الى حكم مكتسب قوة القضية المحكمة او الى صك يوجب
التسجيل حكماً او يتضمن صراحة تصريح المالك ، مع الاحتفاظ بما سيورد
في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ الآتية .

المادة ٢١ — يجري تسجيل الحقوق العائدة لفاقدي الاهلية بناء على طلب
اوليائهم او اوصيائهم او من يقوم مقام هؤلاء او على طلب السلطة المكلفة
بموجب القوانين المرعية ادارة املاك فاقدي الاهلية او الاشراف عليها ،
والا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب اليها فاقد الاهلية او
القنصل الذي ينتمي اليه .

المادة ٢٢ — ان تسجيل الحقوق العائدة الى المرأة المتزوجة التي تقضي الاحوال
الشخصية التابعة لها تلك المرأة بتخفظات خاصة بها ، يجري بناء على طلب

الشخص الذي يمثلها قانوناً بحسب احكام احوالها الشخصية .
وتسجل حقوق الوقف بناء على طلب متوليهِ والا فبناء على طلب
ادارة الاوقاف .

المادة ٢٣ - « الفيت بموجب المادة العاشرة من القرار رقم ٦٥ / ل . ر . المؤرخ في
٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان تسجيل الاقسام المخرجة من الاملاك العامة يجري بناء على طلب
ادارة املاك الدولة وسنداً الى القرار القاضي بالاخراج .

اما تسجيل الجزء الذي يكون من الاملاك العامة والذي يكتسب
عليه شخص ما حقوقاً عينية فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق
وسنداً الى تبلغ الادارة ذات الصلاحية صك منح هذه الحقوق .

اما العقار او القسم منه الذي يدخل في الاملاك العامة عن طريق
الشراء او نزع الملكية او بسبب طارئ، فيجري حذفه من دفتر الملكية
بناء على طلب الادارة ذات الشأن وسنداً لعقد التفرغ او لقرار
الاستملاك او لمحضر الضبط الذي يثبت السبب الطارئ .

المادة ٣٤ - عند تسجيل حق عيني ما يجب ان يذكر ، عدا صاحب الحق ، اسم
الشخص المتصرف به تصرفاً حراً واذا كان الحق وقفاً فيسجل باسم
المستحقين .

المادة ٢٥ - كل من يدعي حقاً ما في عقار مقيد في السجل العقاري ، فله ان
يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق موقتا .

ويجري الحكم نفسه على من يرد طلبه حتى يستكمل الادلة التأييدية
اللازمة .

وفيا خلا الاحوال التي يستند فيها طلب تدوين القيد الاحتياطي الى اتفاق ذوي العلاقة او الى صك، يجب ان يستند طلب تدوين القيد الاحتياطي الى قرار من رئيس محكمة البداية في منطقة محل العقار . وتعين رتبة تسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي .

المادة ٢٦ — عندما يستند طلب تدوين القيد الاحتياطي الى صك يبطل مفعول ذلك القيد بانقضاء مهلة عشرة ايام .

واذا جرى تدوين القيد الاحتياطي استناداً الى اتفاق ذوي العلاقة ، فان مفعوله يبطل بانقضاء المهلة المتفق عليها .

واذا كان طلب تدوين القيد الاحتياطي مبنيًا على اجازة من رئيس محكمة البداية ، يبطل مفعول القيد الاحتياطي بانقضاء مهلة شهر اذا لم تقدم دعوى وتدوين في السجل العقاري خلال هذه المهلة .

وفي جميع الاحوال يبطل مفعول القيد الاحتياطي اذا لم يتم التسجيل القطعي (١) بظرف الستة اشهر التي تلي تدوين هذا القيد .

القسم الثالث

في الترقين

المادة ٢٧ — ان القيود او القيود الاحتياطية المدونة في السجل العقاري يمكن ترقينها بناء على كل صك او حكم مكتسب قوة القضية المحكمة ، يثبت تجاه جميع ذوي العلاقة ، في صدد حق مسجل حسب الاول ، عدم وجود او سقوط الحدث او الحق الذي تعود اليه تلك القيود او تلك القيود الاحتياطية .

(١) اي التسجيل القطعي للحق المدعى به والذي من اجله جرى تدوين القيد المؤقت

المادة ٢٨ - « الغيت بموجب المادة الحادية عشرة من القرار رقم ٤٥ / ل . ر .

» المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ واهدلت منها الاحكام التالية :

يمكن ايضاً ترقين القيود او القيود الاحتياطية باتفاق خطي بين ذوي العلاقة ، او حكماً ، عندما يفترض امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل . وفي هذه الحال يتوجب عليه ، قبل الترقين ، ان يلجأ الى اجراء تحقيق وان يستصدر قراراً من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه . (١) .

المادة ٢٩ - كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري ، يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة ٢٦ من هذا القرار .

(١) في حالة وجود حجز احتياطي مدون في السجل العقاري بناء على طلب دائرة الاجراء المسند الى قرار رئيس المحكمة ، وذلك اجابة لطلب الدائن ، يمكن للدائن والمديون بالاستناد الى هذه المادة ان يطلبوا ترقين هذا المميز بمجرد اتفاقهما خطأ على ذلك ، دون ما حاجة الى استصدار قرار برفعه من المحكمة التي قضت بوضعه .

الباب الثاني

في الاصول الشكلية

الفصل الاول

في مسك السجل العقاري

القسم الاول

في المطابقة بين السجل العقاري والخرائط

المادة ٣٠ - يجب ان تكون المطابقة مستمرة وتامة بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق المسوحة ، وبين السجل العقاري والرسوم الفوتوغرافية او التسطيفية في المناطق الاخرى .

المادة ٣١ - « الفيت بموجب المادة ١٢ من القرار رقم ٤٥ / ل . د . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

تُحضّر خريطة المساحة وفقا للصكوك او الوقائع المؤدية الى تحويل في الرسوم وبعد ان يتم قيد هذه الصكوك او الوقائع في الصحيفة العينية للعقار المقصود . بيد انه اذا كان هناك تصحيح للحدود لايتناول قوام الحق ، يمكن تحويل خريطة المساحة بناء على طلب اصولي يوقعه جميع ذوى العلاقة ويقدم الى المكتب العقاري المعاون .

المادة ٣٢ - « الغيب بموجب المادة ١٣ من القرار رقم ٤٥ / ل . د . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يجري تحضير او تعديل خريطة المساحة بعد ايداع امين السجل رئيس المكتب العقاري، الدائرة المكلفة حفظ وتحضير خريطة المساحة، الخلاصة الموقفة للخريطة التي يكون قد سبق ووضعها المساح المحلف الملحق بمصلحة المساحة.

القسم الثاني

في مسك السجل العقاري

المادة ٣٣ - كل قيد مدون في السجل العقاري يجب، تحت طائلة البطلان، ان يكون موقعاً بامضاء امين السجل ومؤيد امضائه بخاتم الدائرة العقارية.

المادة ٣٤ - للمالك دون سواه الحق بالحصول على صورة صحيحة تامة عن صحيفة العقار .

وتكتب هذه الصورة باسم المالك ويشهد امين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها بامضائه وبمهرها بخاتم الدائرة العقارية الرسمي . اما سائر ذوى العلاقة فليس لهم حق الا بشهادة قيد حقوقهم .

المادة ٣٥ - « الغيب بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٣٦٠ / ل . د . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون العقار او حق مختلف جاريّاً في ملك شخصين او عدة اشخاص ، يعطى كل من المالكين صورة عن صحيفة العقار العينية او عن الصحيفة التكميلية العائدة للحق المختلف ولا يذكر في هذه الصورة سوي الشروح المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه الصورة .

المادة ٣٦ — في كل مرة يدون فيها قيد او قيد احتياطي في الصحيفة يجب تدوينه معا في الصورة .

المادة ٣٧ — اذا لم تبرز هذه الصورة وكان الطلب متعلقاً بحق يقتضي لانشائه اخذ موافقة المالك المسجل فعلى امين السجل ان يرفض التسجيل . اما في سائر الاحوال الاخرى فان امين السجل يسجل القيد ويبلغه صاحب الحق المدون اسمه في السجل . ولا يمكن طلب اي تسجيل آخر برضى صاحب الحق ما لم تتم المطابقة بين الصحيفة والصورة .
ويشهد امين السجل على الصورة بانها مطابقة للصحيفة ، كلما طلب ذلك منه .

المادة ٣٨ — « الغيت بموجب المادة الرابعة عشرة من القرار رقم ٤٥ ل . د . المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :
يتحتم على امين السجل عندما يتقدم اليه طلب من المالك او من اي صاحب حق مسجل ، ان يسلم بيانا عاما او خاصا بالقيود المدونة في السجل العقاري وصورة او خلاصة عن الوثائق التكميلية .

المادة ٣٩ — كل تعديل يتناول وضعية العقار او حالته الشرعية يجب تدوينه في السجل العقاري .

المادة ٤٠ — عندما يتجزأ عقار مسجل بنتيجة قسمة او اي سبب كان ، يُعهد الى مساح محلف بوضع تحوم لكل من الانصب ، وتدون حدود كل نصيب في الرسم الفتوغرافي او في خريطة المساحة او في تصميم الكيل ثم ينظم لكل نصيب من انصب العقار المجزأ صحيفة خاصة به .

يبد انه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك يحق له ان يطلب الاحتفاظ بالصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته ، فاذا رأى امين السجل رئيس المكتب المعاون بقاء الصحيفة ممكناً ، يدون فيها الشروح اللازمة

المادة ٤١ — اذا كانت عدة عقارات من نوع شرعي واحد متلاصقة ، ولكنها تؤلف كتلة واحدة ، وكانت مسجلة في صحائف مختلفة ، وهي لمالك واحد ، يمكن جمعها وتنظيم صحيفة واحدة بها .

وكذلك اذا كان قسم او عدة اقسام من عقار او من عدة عقارات متلاصقة وكانت من نوع شرعي واحد وعائدة الى مالك واحد ، يمكن اما ضم الاقسام الى بعضها البعض وتوحيدها بعقار واحد ، وتنظيم صحيفة واحدة بها ، واما ضم هذه الاجزاء وتوحيدها مع عقار ملاصق مسجل من قبل . وفي هذه الحالة الاخيرة يجب تعديل الصحيفة والخرائط وفقاً لما يكون قد تم .

المادة ٤٢ — « الفيت بموجب المادة ١٥ من القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب تسجيله قاصراً او فاقد الاهلية ، يجب ذكر نوع فقدان الاهلية في صحيفة العقار وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح او في الصك المبرز .

وعندما تزول حالة القصور او عدم الاهلية ، يمكن للقاصر الذي يصبح راشداً ، او لفاقد الاهلية الذي يصبح اهلاً ، الحصول على تصحيح الصحيفة .

المادة ٤٣ — « الفيت بموجب المادة ١٦ من القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقار باسم امرأة متزوجة ليس

لها بحسب قانون الاحوال الشخصية التابعة له مطلق التصرف بإدارة املاكها ، فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح او في الصك المبرز .

وعندما تستعيد المرأة حريتها بإدارة املاكها ، يمكنها الحصول على تصحيح الصحيفة .

المادة ٤٤ — عندما يضع امين السجل رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة ، يلغي الصحيفة السابقة بتدوين اشارة الابطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحاتها ، ويلغي الصورة بنفس الطريقة ويحفظها في مستودع الاوراق .

الفصل الثاني

في السندات المثبتة للقيود

المادة ٤٥ — ان الاتفاقات الواجب اعلانها بتسجيلها في السجل العقاري يمكن اثباتها اما بتصريح شفوي او خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الكائن فيها العقار ، واما بصك عادي . واذا كان هناك صكوك منشأة في بلاد اجنبية فيجب ان تكون السندات المثبتة لتلك الصكوك رسمية غير انه في هذه الحالة يمكن اثبات عقود التأمين والبيع الوفاي والرهن بصكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للقوانين المرعية .

المادة ٤٦ — ان القواعد المعينة لاثبات الوقف والحقوق الناشئة عن تجزئة الوقف وكذلك القواعد المعينة لاثبات حقوق الانتقال بالارث او بالوصية تبقى كما هي واردة في القوانين المرعية .

المادة ٤٧ - « غُتِمت الفقرة الثانية من هذه المادة بموجب المادة ١٧ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ :

محظور على كُتّاب العدل وعلى المحاكم الشرعية استلام او تصديق اي صك او اتفاق عقاري ، او وقفية او حجة بتجزئة وقف ، عندما يكون ذلك عائداً الى عقار غير مسجل في السجل العقاري . ولا تستمع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري واذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى مالم تسجل اولاً في السجل العقاري .

وعدا ذلك يتحتم على المأمورين الرسميين ان يطلبوا حكماً تسجيل كل الصكوك والاتفاقات المعقودة بواسطتهم والمتعلقة بحق خاضع للتسجيل .

ويتحتم ايضاً على رئيس دائرة الاجراء ان يطلب حكماً بان تسجل في السجل العقاري للمنطقة العقارية الحقوق المحكوم بها في قرار مطلوب تنفيذه والقرارات الصادرة في الاعتراضات التي يقدمها اصحاب الشأن على عملية ما والحجوز التي يأمر القاضي بالقاءها ، وان ينقل ايضاً لاسم الزائد الاخير ، الحقوق المباعة بواسطته في المزاد العلني بنتيجة تنفيذ جبري ويعاقب المأمورون الرسميون الذين يهملون انفاذ الاحكام السالفة الذكر بجزاء نقدي من خمس الى عشر ليرات لبنانية سورية عن كل سند رسمي او حكم لم يسجل .

الفصل الثالث

في كيفية تسجيل القيود والقيود الاحتياطية والترقين

المادة ٤٨ - على كل مستدعٍ او معترض يطلب باسمه تدوين قيدٍ او قيد احتياطي في السجل العقاري ان يختار محل اقامة في مركز المكتب

العقاري اذا لم يكن محل اقامته الحقيقي في منطقة المكتب المذكور .

المادة ٤٩ - على كل شخص يطلب تسجيل حق ان يحضر بذاته او ان يرسل وكيلاً عنه الى المكتب المعاين في منطقة العقار .

واذا كان القيد مبني على عقد متبادل فان حضور الفريقين لازم .

المادة ٥٠ - يتحتم على من يطلب قيداً بصفته وكيلا عن الغير ان يثبت وكالته باوراق وكالة رسمية مستوفاة للشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية (١)

المادة ٥١ - « تمت بالمادة الثانية من القرار رقم ١٥٩ / ل . ر . المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ :

يستلم رئيس المكتب المعاين طلب القيد بشكل تصريح شفوي او خطي من المستعدين ويثبت في محضر يتضمن ما يلي :

١ - رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد

(١) في حالة موت الوكيل الدوري ، يتحتم على شاري العقار او المكتسب حقاً عينياً مراجعة المحكمة الصالحة للحصول على حكم يقضي بالتسجيل ، هذا هو الاجتهاد في لبنان . والرأي في ذلك انه اذا باع شخص من آخر عقاراً في لبنان وسجل عقد البيع لدى الكاتب العدل المقيم في بلد البائع ، واعطي شخص ثالث وكالة دورية للممثل امام رئيس المكتب المعاين في منطقة العقار المباع ليطالب التسجيل والاقرار بمحصول البيع وتوقيع المحضر ، ثم مات الوكيل فلا بد للشاري من الحصول على حكم يقضي بالتسجيل لأنه ، اذا كان الشاري قد اكتسب حقاً عينياً على المبيع ، الا ان الوكالة قد انتهت بموت الوكيل ، والبيع لم يتم قانوناً حين اجراء العقد لدى الكاتب العدل . ثم ان دائرة الاجراء لا تملك سلطة تنفيذ العقد ، لم يقترب بمعاملة التصديق عليه ويكتسب الصفة التنفيذية من قبل المحكمة . ومن جهة اخرى لا يحق للدوائر العقارية نقل الملك المباع من البائع لاسم الشاري اذ لا يجوز لأحد ان يتولى طرفي العقد وان يكون بائعاً ومشترياً في آن واحد . (عن قلم القضاة لدى وزارة العدل اللبنانية) .

- ٢ - هوية المالك وهوية الشخص الذي يجري القيد لمصلحته
 - ٣ - نوع الحق المطلوب قيده
 - ٤ - اذا اقتضى الامر ، كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه
 - ٥ - اذا اقتضى الامر ، الشروط الخاصة (مقدار الدين . معدل الفائدة . العمولة . نوع العملة المشروط الدفع بها . كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وسائر احوال قصر حق التصرف او الشروح المطلوب قيدها مع الحق الاساسي .
- ان طلب قيد الحقوق العينية العقارية الواقعة في المناطق العقارية الداخلة في اختصاص مكتب معاون واحد ، على اسم شخص معين ، ويُدون ، وفقاً للاحكام السابقة ، في محضر واحد .
- ويقدم الطالب الاتفاقات والصكوك او حجج الوراثة او الشهادات الصادرة عن مكتب الاحوال الشخصية ، الى رئيس المكتب المعاون الذي يدون خلاصتها في المحضر .

المادة ٥٢ - « ألغيت بموجب المادة ٢ من القرار ٣٦٠/ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يُنظم محضر العقد في نسختين ويوقعه طالب القيد، واذا كان القيد متعلقاً بعقد متبادل فيوقعه الطرفان ويُضم اليه سند التملك ، وعند الاقتضاء ، نسخة اصلية او صورة حرفية عن كل صك او حجز او اعلام مجاز او اجباري ابرازه بحسب الاحكام القانونية النافذة .

ويجب ان يتضمن المحضر تصريح المالك والاصك الذي يغني عنه .

واذا كان طلب القيد مبني على عقد متبادل فلا بد من ان يذكر في الطلب صراحة قبول الفريقين المتعاقدين .

اما الاعلامات الاجرائية المستند اليها في الطلب فيجب ان تبلغ رئيس

المكتب المعاون بواسطة دائرة الاجراء .

المادة ٥٣ — على رئيس المكتب المعاون ان يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين واهليتهم ، ضمن الشروط المنصوص عنها بالمواد ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ و ٤٧ من قانون كتاب العدل المؤرخ في ١٥ تشرين الاول سنة ١٣٢٩ ويجب ان يذكر هذا التحقق في المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود .

المادة ٥٤ — اذا كان الطرفان يجهلان او لا يستطيعان التوقيع ، فانها يعترفان بصحة مضمون المحضر امام رئيس المكتب المعاون وبحضور شاهدين من المذكور يحسنان التوقيع وحائزين على اهلية التعاقد ثم يصدق رئيس المكتب المعاون الاعتراف بصحة مضمون المحضر ويوقعه بامضائه مع الشهود .

واذا كانت اسماء الطرفين واحوالهما الشخصية او محل اقامتهما مجهولة من رئيس المكتب المعاون الذي يجري امامه الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة ، فيجب ان يستثبتها بواسطة شاهدين معروفين لديه وحائزين الشروط الآتفة الذكر . وفي جميع الاحوال يجب على رئيس المكتب المعاون ان يشهد في ذيل التصريح ان الشاهدين معروفان منه شخصياً .

المادة ٥٥ — بالرغم من احكام المادة ٤٩ السابقة يستطيع الطرفان ان يطلبوا القيد في السجل العقاري دون ان يحضرا بالذات او بشخص وكيلهما امام المكتب العقاري المعاون ، وذلك باتباعهما القواعد التالية :

المادة ٥٦ — يقتضي تنظيم طلب القيد بشكل استدعاء موجه الى رئيس

المكتب المعاون في منطقة محل العقار ، على ان يتضمن هذا الاستدعاء :

- ١ - رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد
- ٢ - هوية المالك وهوية الشخص الذي سيجري القيد لمصلحته
- ٣ - نوع الحق المطلوب قيده
- ٤ - كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه
- ٥ - اذا اقتضى الامر، الشروط الخاصة (مقدار الدين . معدل الفائدة . العمولة .
نوع العملة المشروط الدفع بها . كيفية التسديد قبل الاستحقاق)
وشروط الالفاء واحوال قصر حق التصرف والبيانات او الشروح
التي يُطلب تدوينها مع الحق الاساسي .
وعلاوة على كل ذلك يذكر هوية الشخص المستفيد من القيد .

المادة ٥٧ - « الغيت بموجب المادة ٣ من القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ في
« ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ » وابدلت منها الاحكام التالية :

يقدم الطلب في نسختين ويكون خاضعا لرسوم الطوابع ويوقعه
طالب التسجيل ويجب التصديق رسمياً على التوقيع ، ويضم اليه ، عند
الاقتضاء الاصل او صورة حرفية عن الصكوك او الحبيج او الاعلامات
المستند اليها في الطلب ، واذا كان الطلب مبنيا على اتفاق فيجب ان يكون
موقعا من الفريقين المتعاقدين ، وان يضم اليه سند التملك . اما الاعلامات
الاجرائية المستند اليها في الطلب فيجب ان تبلغ بواسطة دائرة الاجراء .

المادة ٥٨ - يتحقق رئيس المكتب المعاون على مسؤوليته من هوية الطرفين
واهليتهم للتعاقد .

المادة ٥٩ - اذا كان الطرفان يجهلان التوقيع ، فيجب ان يُعترف بصحة مضمون

الوثيقة لدى احدى السلطات الآتية :

- ١ - كتّاب العدل
- ٢ - رؤساء المحاكم او حكام الصلح
- ٣ - القناصل فيما يتعلق بالاجانب

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الاهلية وفقاً للاحكام القانونية .

وتصدق السلطات الآتية الذكر انه جرى الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة ، وتوقعه مع الشهود . واذا كانت اسماء الطرفين واحوالهم الشخصية ومحل اقامتهم مجهولة وكذلك اذا كان الشهود غير معروفين شخصياً من القاضي او من المأمور الرسمي او من السلطة التي تتولى التصديق او التي يُعترف امامها بصحة مضمون الوثيقة ، فيجب ان يعرف عنهم شاهدان معروفان منه شخصياً وحائزان على نفس الصفات المنصوص عنها آنفاً .

المادة ٦٠ - تعتبر هوية الطرفين في حكم التحقق ايضاً عندما يكون الصك محرراً في البلاد الاجنبية ، اذا كانت الامضات الموقعة بذيل الوثائق المبرزة مصدقة رسمياً ومحرراً عليها الشروح وعبارات التصديق المنصوص عنها ، في القوانين المرعية ، وذلك تحت طائلة البطلان .

المادة ٦١ - يجب ان تكون الطلبات المودعة المكتب المعاون من قبل سلطة عمومية ، موقعة ومهورة بخاتم او بطابع تلك السلطة . وتعتبر سلطة عمومية ، بالمعنى المقصود في القرار الحاضر ، دوائر الحكومة والالوية او المحافظات والبلديات والمؤسسات العمومية .

المادة ٦٢ - اذا لم تنجز احدى المعاملات المذكورة في المواد ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٥٢ و ٥٣ وفي المواد ٥٦ و ٥٧ و ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من القرار الحالي ، فيمكن لرئيس المكتب المعاون ان يكلف الطرفين ايضاح صفتها واهليتهما للتعاقد وهويتها لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري وفقاً للشروط المعينة في احكام هذا القرار .

ومع ذلك فان المحضر والوثائق المبرزة تودع امين السجل رئيس المكتب العقاري . واذ ذاك ، يشير رئيس المكتب المعاون في المحضر الى نوع المعلومات الاضافية المطلوبة من المستدعي .

المادة ٦٣ - على رئيس المكتب المعاون ان يمسك سجلاً يومياً يدون فيه ، تحت رقم متسلسل ، وتباعاً ، المعاملات المصرح بها لديه والوثائق المودعة اليه . ويجرر على المحضر تاريخ ورقم التدوين في السجل اليومي ويسلم المستدعي وصلاً يشير الى رقم السجل اليومي المدون فيه كل طلب . ويقوم باجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي . وتعين رتبة الاولوية بالنظر الى تاريخ القيد في ذلك السجل .

المادة ٦٤ - « الغيت بموجب المادة ٤ من القرار ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يُمسك السجل اليومي نسخة واحدة وعند الفراغ منه يجري ختمه من قبل رئيس المكتب العقاري المعاون وايداعه خلال اربع وعشرين ساعة امين سجل المنطقة لحفظه في مستودع محفوظات الامانة العقارية .

المادة ٦٥ - اذا كانت الطلبات العائدة الى نفس العقار قد تقدمت في النهار ذاته ، فان رتبة الاولوية بين الحقوق المترتبة على ذلك العقار تعين باعتبار ساعة ايداع الطلب . اما اذا وردت الطلبات بشأن نفس العقار في آن

واحد فيشار الى ذلك في السجل اليومي وتسجل الحقوق متزاخمة .

المادة ٦٦ - عندما تم المعاملات التميدية يعمد رئيس المكتب المعاون الى تصفية الرسوم المتوجبة وينظم بها ارسالية في ثلاث نسخ يُصدق على صحتها بامضائه ويذيلها بطابع المكتب الرسمي .

المادة ٦٧ - يعمد ايضاً رئيس المكتب المعاون الى تصفية مقدار المقاطعة المؤجل العائد للاوقاف فينظم به ارسالية خصوصية بثلاث نسخ على الوجه المين آنفاً .

المادة ٦٨ - « تمت بموجب المادة ١٨ من القرار رقم ٦٥ / ل . ر . المؤرخ
» في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

تسلم نسخة عن كل من الارساليات الآتفة الذكر او ترسل ضمن ظرف محتوم الى المستدعي الذي يترتب عليه اثبات تأدية المبالغ المصفاة وذلك بابرار الايصالات المقطوعة من قبل امين صندوق الخزينة او امين صندوق دائرة الاوقاف .

وفي خلال الثلاثة الايام - مضافاً اليها مدات المسافة - التي تلي تاريخ تسليم الارساليات، اذا لم يبرز المستدعي الايصالات المذكورة في المهلة المعنية له، يخسر حق الاولية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي، ويأخذ طلبه رتبة جديدة بتاريخ تسليمه الى رئيس المكتب المعاون الايصال المحكى عنه اعلاه . وفي هذه الحالة يعمد رئيس المكتب المعاون الى تدوين الشروح اللازمة في السجل اليومي .

المادة ٦٩ - في خلال الاربع والعشرين ساعة التي تلي ابرار الايصالات المنوه عنها

في المادة السابقة يرسل رئيس المكتب المعاون نسخة عن المحضر مع الوثائق المبرزة والايصالات المشعرة تأدية الرسوم المتوجبة او ايصالات عائدات الاوقاف الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يعطي وصل باستلامها .

المادة ٧٠ — « الغيت بموجب المادة الخامسة من القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تحفظ في مستودع اوراق المكتب المعاون نسخة عن كل ارسالية من ارساليات الرسوم المتوجبة او عائدات الاوقاف والوصل المعطى من امين السجل

المادة ٧١ — على رئيس المكتب المعاون ان يثبت في السجل اليومي ارسال المحضر والوثائق المبرزة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

المادة ٧٢ — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتحقق على مسؤوليته من انجاز المعاملات المنصوص عنها في هذا القرار ومن صحة الوثائق المبرزة تأييداً للطلب سواءاً من حيث شكلها او من حيث مضمونها .

المادة ٧٣ — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يستثبت من ان المعاملة الواقعة بشأنها الطلب ليست مباينة لقيود السجل العقاري ولا مخالفة لاحكام هذا القرار وان الوثائق المبرزة تجيز التسجيل .

المادة ٧٤ — اذا وجد مانع يحول دون التسجيل المطلوب ، فيمكن لامين السجل رئيس المكتب العقاري ان يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكنه من ازالة المانع والا يُرد الطلب . وفي الحالة الاولى يُرد الطلب بعد انقضاء المهلة المعينة ، اذا لم يتمكن المستدعي ، في خلالها ، من اثبات زوال المانع .

المادة ٧٥ - اذا تقدم طلب آخر ، قبل فوات المهلة المعنية للمستدعي ، فعلى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يدون حكماً قيداً احتياطياً لمصلحة المستدعي الاول . واذا رُد طلبه فيما بعد فيرقن القيد الاحتياطي حكماً .

المادة ٧٦ - اذا وردت عدة طلبات معا وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر فعلى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يُعلم المستدعين عن ذلك وان يحدد لهم مهلة لازالة المانع ، فاذا لم يتم ازالته ضمن المهلة المعنية ، ترد الطلبات كلها .

المادة ٧٧ - ان احكام المواد ٤٨ الى ٦١ العائدة للتسجيل مرعية في الترقين ، بيد انه يجب ان تذكر المعلومات الاتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون :

- ١ - رقم الصحيفة العينية للعقار الذي يتناوله الترقين
- ٢ - تعيين القيد ، او الشرح او القيد الاحتياطي المقصود بالتوقين
- ٣ - بيان سبب التوقين ونوع الصك او الوثيقة التي تثبت هذا السبب

المادة ٧٨ - على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتحقق على مسؤوليته من ان الاوراق المبرزة تجيز التوقين ، وان لا قيود السجل العقاري ولا احكام القانون تحول دونه .

المادة ٧٩ - يُحجر التوقين في صحيفة العقار ويؤرخ ، ويوقع من امين السجل رئيس المكتب العقاري ويجب ان يؤيد امضاء رئيس المكتب العقاري ، تحت طائلة البطلان ، بخاتم الدائرة العقارية الرسمي . ويجب ان تذكر في الصحيفة المشار اليها الاسباب المبررة للتوقين .

الفصل الرابع

في احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين

المادة ٨٠ - « تمت باحكام المادة ١٩ من القرار رقم ٢٥/ل. ر. المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

في كل الحالات التي يرد بها امين السجل رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل او ترقين فان قرار الرد قابل للاستئناف الى محكمة محل العقار . وتنظر المحكمة بغرفة المذاكرة في الوثائق المبرزة ، اذا كانت الاسباب التي رد امين السجل من اجلها طلب القيد تستند الى الاحكام القانونية والنظامية المرعية الاجراء ، فتصدق قرار الرد اذا كان مستندا الى سبب قانوني ، والا فتأمر امين السجل بالتسجيل على ان يعطى رتبته بحسب مركز قيد الطلب في السجل اليومي . وقرار المحكمة نهائي . وعندما يستأنف قرار الرد الى المحكمة ، يجب على امين السجل ان يدون في الصحيفة العينية قيداً احتياطياً للحق المطلوب تسجيله .

المادة ٨١ - « الفيت المادة ٦ من القرار رقم ٣٦٠/ل. ر. المورخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

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

واعتباراً من هذا التبليغ ، لا يمكن اجراء اي قيد جديد على العقار . ويرقن امين السجل الاعتراض حكماً اذا لم تقم دعوى وتسجيل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية ايام .

المادة ٨٢ - « الغيت بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٣٦٠/ل. ر. المؤرخ
« في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية:

كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب ان يبلغ من قبل
دائرة الاجراء الي امين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس
المكتب المعاون .

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

وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري بعد تبليغ
المكتب المعاون استدعاء الدعوى مؤشراً عليه حسب الاصول من رئيس
قلم المحكمة المرفوعة اليها الدعوى .

ويجري التبليغ بهمة الفريق صاحب الشأن .

ويجري ذلك ايضاً ، اعتباراً من تبليغ القرار القاضي ببيع عقار في
المزاد العلني ، وفقاً للمادة ١٦٣ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢
تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ .

المادة ٨٣ - عندما يُطلب قيد حق محدث بين احياء ، وذلك بعد وفاة المتصرف
به ، يمكن قيده اما بابرار وثيقة تلزم التسجيل حكماً ، واما بابرار طلب
موقع بامضاء المتصرف بالحق ، شرطاً ان يكون الامضاء الموقع على الطلب
من قبل المتصرف بالحق مصدقاً تصديقاً قانونياً .

المادة ٨٤ - اذا كان القيد المطلوب يتعلق بتأمين او بيع وفائي او برهن
فيمكن اجراؤه بمجرد ابراز طلب او تصريح موقع بامضاء مكتسب
الحق بموجب سند عادي ، شرطاً ان يكون الامضاء الموقع من قبل
المتصرفين بالحق في ذيل ذلك السند ، مصدقاً وفقاً لما جاء في المواد ٥٧
و ٥٨ و ٥٩ من هذا القرار .

المادة ٨٥ — « الفيت الفقرة الثانية بموجب المادة ٢١ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. »
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢، وابدلت منها الاحكام الجديدة
« الواردة فيما يلي في الفقرة الثانية المحورة بالقرار رقم ٩٠/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٣ نيسان سنة ١٩٤١، والفقرة الثالثة :

لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناتجة عن ارث على اسماء
الورثة الا اذا ابوز المستدعون ، تأييداً لطلبهم ، علاوة عن الحجة بوفاة
مورثهم ، وبصدد ارث بدون وصية ، شهادة تثبت هويتهم وحقهم في
الميراث .

ان حقوق الارث العائدة للورثة الشرعيين او غير الشرعيين تثبت بابراز
حجة وراثية فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الملك او بقرار من
حاكم الصلح فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الاميري .

واذا كان المورث من جنسية اجنبية فتثبت حقوق الارث - مع
الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣١ من القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين
الثاني سنة ١٩٣٠ من المفوض السامي - بشهادة من القنصل صاحب
الشأن ، مهما كان نوع العقارات الشرعي .

واذا كان الارث معيناً بوصية ، فعلى المستدعي ان يبرز صك الوصية
او القرار الصادر من السلطة القضائية الصالحة لاجازة اقرار اليد ،

الفصل الخامس

في مراجعة السجلات والوثائق العقارية

المادة ٨٦ — يحق لكل شخص ان يحصل على المعلومات المدرجة في السجل
العقاري لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والاستنساخ .

المادة ٨٧ — « عدلت الفقرة الاولى بموجب المادة ٢٢ من القرار رقم ٤٥ / ل. ر. د. » المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، كما يلي :

كل شخص يُثبت ان له مصلحة ، يمكنه ان يتقدم من امين السجل رئيس المكتب العقاري بطلب الحصول على احدى الوثائق التالية ، حسبما يقتضيه الحال :

— شهادة تثبت مطابقة صحيفة ما عقارية لصورة تلك الصحيفة المعتبرة سند التملك .

— صورة عن صحيفة ما وعن القيود المدرجة فيها ، او عن القيود التي يشير اليها فقط ذوو العلاقة باستدعائهم .

— شهادة بعدم وجود قيد .

— صورة اصلية معتبرة لدى المحاكم عن كل صك او اية وثيقة اخرى محفوظة في ملف عقار مسجل .

— نسخة او خلاصة خريطة عقارات مقيمة في السجل العقاري ، ومحفوظة في المستودع العقاري .

المادة ٨٨ — اذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع فان طلبات الحصول على مختلف هذه الوثائق ينظمها امين السجل ويوقعها باذنهم .

المادة ٨٩ — « غُمت بموجب المادة ٢٣ من القرار رقم ٤٥ / ل. ر. د. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

يمكن لامين السجل ، بناء على طلب قانوني ، ان يدلي ، على سبيل المعلومات البسيطة ، بكل افادة تتعلق بالعقارات وبالحقوق العائدة لها .

ويمكنه ايضاً ان يعطي اي شخص كان بياناً عاماً او خاصاً بالشروح المدونة في صحيفة العقار العينية ، او شهادة بعدم وجود قيد ، او نسخة

عن خريطة المساحة ، او كشفا بالعقارات التي يملكها احدهم في المناطق المعينة في الطلب .

ان المساحين المحليين المقيدين بخدمة مصلحة المساحة والمكلفين حفظ الخريطة ، هم الذين يعنون ، دون سواهم ، بتنظيم الصور عن خرائط المساحة .

المادة ٩٠ — « تمت بموجب المادة ٨ من القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ :

يمكن ايضاً اطلاع العموم على الصحيفة العقارية التي يطلبها خطأ ذوو العلاقة ، وذلك لقاء دفع خرج الكشف ، على ان يتم حتماً الاطلاع عليها بحضور امين السجل رئيس المكتب العقاري او احد موظفيه ، وألاّ يتاح لهم استنساخ الصحيفة او اخذ خلاصة عنها .

وتسري ايضاً الاحكام الآتية الذكر على خرائط المساحة التي يجب اطلاع ذوي العلاقة عليها بحضور احد موظفي المساحة .

المادة ٩١ — « الغيت بموجب المادة ٢٦ من القرار رقم ٦٥ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها احكام جديدة تعدلت الفقرة الثانية منها مجدداً بموجب المادة ٣ من القرار رقم ١٥٩ / ل . ر . « المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ ، فاصبح نصها كما يلي :

كل مراجعة لدفتر الملكية او لخريطة المساحة ، يجب ان يتم في مركز المكتب المعاون او المكتب العقاري دون نقل هذه الوثائق . وتعفى من الرسوم المعلومات التي تطلبها الادارات العامة في سبيل منفعة عامة .

ولا يجوز البتة للمحاكم ، في حال من الاحوال ، ان تطلب او ان تأمر بان يُؤتى الى المحكمة بدفتر الملكية او بخرائط المساحة او بالسجل اليومي ،

اما الوثائق الثبوتية التي بني عليها التسجيل فلا يجوز الاتيان بها الى المحكمة الا في حالة وجود دعوى تزوير يتعلق بالتسجيل . بيد انه يمكن للمحكمة الحصول على الوثائق المذكورة في المادة ٨٧ من القرار رقم ١٨٨ الآتفة الذكر، بناء على طلب يقدم الى امين السجل .

ويرسل امين السجل هذه الوثائق مرفقة بمجدول حاو على مقدار الرسوم النظامية وخرج الاستنساخ الى المحكمة التي تكون قد طلبتها ، ليصير وضع هذا المقدار مع رسوم المحاكمة على عاتق الجهة الحاسرة .

الفصل السادس

في اعطاء صور عن قيود وشهادات عن قيود موقفة

المادة ٩٢ — اذا فقدت او تلفت صورة صحيفة عينية او شهادة قيد ، فعلى صاحبها ان يحضر بنفسه لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري، مصحوبا بالاشخاص الاخرين الذين يمكن ان يكون لهم علم بظروف فقدان او تلف الصورة الاصلية، وان يدلي امامه بتصريح بشكل محضر ضبط يسرد به كل المعلومات المؤيدة لهويته والمتعلقة بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار ، ويؤتم المحضر بتوقيع الحاضرين وتوقيع امين السجل رئيس المكتب العقاري .

وينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث جرائد اخرى من الجرائد المحلية .

فاذا انقضت مدة خمسة عشر يوماً ، ولم يظهر خلالها اعتراض ، يمكن لأمين السجل ، اذا توسم الصحة في التصريح ، ان يسلم المستدعي نسخة ثانية عن الصحيفة او شهادة قيد موقت تكون صورة طبق الاصل عن السند العقاري ، تذكر فيها الظروف التي اعطيت فيها .

المادة ٩٣ - « الفيت بموجب المادة ٩ من القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يشار في دفتر الملكية الى النسخ الثانية عن صور الصحائف العينية المنظمة وفقاً لاحكام المادة السابقة والمسلمة الى اصحابها ، مع بيان الاسباب التي دعت الى تنظيمها .

ويكون للنسخ الثانية المنظمة على هذا النمط الصورة الاصلية وتستعمل لنفس الغاية .

المادة ٩٤ - اذا وقع اعتراض على اعطاء النسخة او اذا رأى امين السجل عدم اجابة الطلب المقدم اليه ، يمكن للمستدعي ان يراجع المحكمة الابتدائية التي تفصل في طلبه وفقاً لاحكام قانون اصول المحاكمات المدنية .

الفصل السابع

في مسؤولية امين السجل ورئيس المكتب المعاين

المادة ٩٥ - ان امين السجل مسؤول شخصياً عن الاضرار الناتجة عما يلي :

١ - عن اهمال تدوين قيد ، او قيد احتياطي او ترقيين في السجل ، اذا اُطلب من دوائره اجراؤه بصورة قانونية .

٢ - عن اهمال الاشارة الى قيد او جملة قيود ، او قيود احتياطية او ترقيينات مدونة بالسجل العقاري ، في الشهادات او الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري ، والتي يعطيها موقعة بامضائه .

٣ - عن عدم قانونية او عن بطلان القيود ، والقيود الاحتياطية او الترقيينات المدونة في السجل العقاري .

اما رئيس المكتب المعاون فانه مسؤول شخصياً عن الاضرار الناتجة عما يلي :

- ١ - عن كل خطأ او اهمال في قيود السجل اليومي
 - ٢ - عن كل اهمال او عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها
 - ٣ - عن كل خطأ في تصفية الخرج والرسوم المتوجبة ، وعائدات الاوقاف
 - ٤ - عن كل تأخير يسببه في ايداع المحاضر والوثائق المبرزة .
- هذا مع الاحتفاظ بالاحكام المعينة في القوانين المرعية الاجراء، بشأن مسؤولية الموظفين العموميين. وفي جميع الاحوال السابقة الذكر، تكون الحكومة مسؤولة مدنيا عند عجز موظفيها عن الدفع .

المادة ٩٦ - لا يجوز لرئيس المكتب المعاون، فيما عدا الاحوال المنصوص عنها صراحة بالقانون، ان يرفض القيام بواجبات وظيفته، عندما يطلب منه اجراءها، او ان يؤخر انجاز المعاملات المطلوبة ، او ايداع امين السجل رئيس المكتب العقاري الطلبات التي يستلمها .

ولأمين السجل رئيس المكتب العقاري وحده الحق برفض التسجيل .

واذا رفض هذا الموظف التسجيل فعليه ان يعيد الى المكتب المعاون الاوراق المودعة اليه ، ويرفقها بافادة خطية يعلل فيها اسباب الرفض .

الباب الثالث

في احكام جزائية واجرائية

الفصل الاول

في العقوبات

المادة ٩٧ — يعاقب بمادة التزوير ، بالعقوبات المنصوص عليها في قانون الجزاء كل من يرتكب عملاً من الاعمال الآتية :

١ - كل من اقدم عمداً ولأجل تأمين منفعة غير مشروعة لشخص آخر ، على تزوير او تقليد او تحريف سندات التملك ، او الصور ، او البيانات او الشهادات المعطاة من امين سجل الملكية العقارية وفقاً لاحكام هذا القرار او من استعمل الوثائق المزورة او المقلدة او المحرفة .

٢ - كل من ارتكب تزويراً في الاوراق المقدمة لأجل التسجيل او لأجل ترقين قيد، سواء اكان ذلك بتقليد او بتحريف خطوط او امضات .
ام باستبدال اشخاص او بتزوير اتفاقات ، او احكام او ابرآت ، ام بادخالها ، بعد حين في هذه الاوراق ، ام باضافة او بتحريف شروط او تصريحات او وقائع كانت هذه الوثائق قد اعدت لقبولها او لاثباتها .

الفصل الثاني

في احكام اجرائية

المادة ٩٨ — « تمت بموجب المادة ٢٥ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ
« في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

تحتسب كل المهل المنصوص عنها في هذا القرار وفقاً للقواعد المعينة في
قانون اصول المحاكمات المدنية .

وفي جميع الاحوال التي استعملت فيها لفظة « مال غير منقول » في
نص احكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، ولم تعين
هذه الاحكام بالقرار الحاضر ، تبدل هذه اللفظة ، بحسب مقتضى الحال ،
بالالفاظ التالية : « عقارات » او « اموال غير منقولة » او « حقوق » .

المادة ٩٩ — ان تعرفه الحرج المتروك تبقى موقفاً كما هي معينة بالاحكام
التشريعية النافذة حالا .

المادة ١٠٠ — تحدد كل التفصيلات الاجرائية العائدة لهذا القرار بموجب
قرار لاحق .

المادة ١٠١ — « ألغيت الفقرة الثانية من هذه المادة واستعير عنها بنص جديد
« وارد فيما يلي وذلك بموجب المادة ٢٦ من القرار رقم ٤٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ : »

يطبق هذا القرار في جميع الاماكن التي تكون قد جرت فيها
اعمال التحديد والتحرير وفقاً لاحكام القرار المختص بتحديد الاموال غير

المنقولة وتحريرها .

وابتداءً من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً يبطل مفعول القوانين والارادات السنية والانظمة والقرارات العامة او المحلية ، والقرار رقم ١٧٦٩ المؤرخ في ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٨ ، وكذلك جميع الاحكام المتعلقة باصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والارادات والانظمة والقرارات ، وذلك في المسائل التي تناولها هذا القرار .

المادة ١٠٢ - ان امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

المفوض السامي

الامضاء : ده جوفنيل

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٩

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن التفصيلات الاجرائية لاحكام القرار رقم ١٨٨ المختص

بانشاء السجل العقاري

مضيف : لقد ضم الى نص هذا القرار كل التعديلات الطارئة عليه ، بالقرارات والنصوص القانونية الآتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان

القرار رقم ٤٦ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

القرار رقم ٣٦١ / ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩

القرار رقم ١٧٧ / ل. ر. المؤرخ في ٢٦ حزيران سنة ١٩٤٠

وقد اشير تباعاً في حواشي الصفحات الى التعديلات التي طرأت على بعض المواد ، بموجب نصوص قانونية صادرة عن حكومة لبنان المذكورة فيما يلي . وغني عن البيان ان هذه التعديلات لاتسري الا على لبنان :

المرسوم الاشتراعي رقم ٨٥ / ل. ١ المؤرخ في ١٢ شباط سنة ١٩٤١

المرسوم الاشتراعي رقم ٩٢ / ل. ١ المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٤١

المرسوم الاشتراعي رقم ٣٦٩ / ن. ١ المؤرخ في ٢٩ ت ١ سنة ١٩٤٣

قانون ٢٢ اذار سنة ١٩٤٤

اما في سوريا فقد عدلت المادة ٦٣ فقط بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٠ المؤرخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ ، واحكامه نافذة في سوريا وقد اشير الى هذه التعديلات في متن النص .

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية لدى الدول الواقعة تحت الانتداب
بناء على المادة الاولى من حك الانتداب

وبناء على مرسومي ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ و ١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥
وبناء على القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن تحرير وتحديد
الاملاك العقارية .

وبناء على القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل
العقاري .

وحيث انه من اللازم سن انظمة للتفاصيل الاجرائية المختصة بنظام العلنية
المعمول به بموجب النصوص المنوه عنها اعلاه .

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي :

الباب الاول

في اصول السجل العقاري الشكلية

الفصل الاول

في دفتر الملكية

« ان احكام الفصل الاول هذا كانت قد الغيت بموجب المادة الاولى
« من القرار رقم ٤٦ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
« واستبدلت منها احكاماً جديدة فالغيت هذه الاحكام مجدداً بموجب
« المادة الاولى من القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون
« الاول سنة ١٩٣٩ واستبدلت منها اخيراً الاحكام التالية :

المادة الاولى — يستوعب دفتر الملكية في كل منطقة عقارية ، مجمل

الصحائف العينية لعقارات المنطقة . ويكون دفتر الملكية بشكل سجل تربط فيه الصحائف العينية ربطاً ثابتاً او بطريقة التجليد المتحرك . ويتألف دفتر الملكية في كل منطقة عقارية من سجل واحد او من عدة سجلات .

المادة ٢ — تصنع السجلات المجلدة تجليداً ثابتاً ومثلها السجلات المجلدة تجليداً متحركاً من النموذج الذي تعينه الادارة ، ويكون للسجلات المتحركة جهاز يضمن صيانتها .

واذا ابطلت صحيفة عينية مدرجة في سجل صحائف متحركة ، سواء كان ابطالها ناشئاً عن حذف عقار صار ادخاله في الاملاك العامة او عن ضم عقارات بعضها الى بعض ، او عن احداث حقوق مختلفة على طوابق او اقسام طوابق بناء ما او عن ادغام هذه الحقوق او عن ضمها ، او عن تنظيم صحيفة جديدة اقتصر فيها ، اجابة لطلب المالك ، على ذكر الحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة على العقار ، يُبادر امين السجل الى ختم الصحيفة المبذلة وسحبها من المجموعة المتحركة ليضمها الى ملف العقار ، ويُحفظ الملف المذكور في مستودع محفوظات المنطقة العقارية الواقع فيها العقار .

وتسري ايضاً الاحكام الانفة الذكر على الصحائف التكميلية الموضوعية وفقاً للشروط المعينة بالمادة ٢٣ الالية عندما تزول او تُدغم او تُضم الحقوق المخصصة لها هذه الصحائف .

وعندما تصبح خريطة المساحة غير صالحة للاستعمال بسبب التصحيحات الطارئة عليها بنتيجة تحضيروها ، تُنظم خريطة جديدة ، مطابقة لوضعية العقارات حسب قيود دفتر الملكية يوم تنظيمها . وتحفظ الخريطة القديمة ، بعد وقفها على الاصول ، في مستودع محفوظات امانة المساحة . وتطبق ايضاً هذه الاحكام على خرائط المساحة الجديدة التي تنظم بقياس مختلف

عن قياس الخرائط القديمة بداعي افراز العقارات . وفي هذه الحال يُعاد كيل مساحة العقارات المفززة ، ويدون في دفتر الملكية وفي صور الصحائف العقارية كلما تقدم اصحابها بها . ولا يجوز ان تختلف المساحة الجديدة عن القديمة بما يتجاوز الفوارق المجازة المعينة في المادة ٨ من القرار رقم ١٨٨ . ويصدق ملتزم المساحة (١) على صحة الخرائط الجديدة المنظمة وفقاً لاحكام هذه الفقرة .

المادة ٣ — تسجل عقارات كل منطقة في دفتر الملكية وفقاً لتسلسل ارقامها . واذا كان للمنطقة عدة سجلات ، ترقم هذه السجلات وفقاً لتاريخ فتحها . وعدا ذلك ، يُذكر على قفا غلاف كل سجل وظاهره رقم اول صحيفة وآخر صحيفة فيه .

وفي كل قضاء او محافظة ، يُدل على كل منطقة عقارية باسمها وبرقم متسلسل . وتدون هذه البيانات على قفا كل سجل من سجلات المنطقة وعلى ظاهره .

المادة ٤ — يكون لصحيفة كل عقار اربع صفحات ، تخصص الاولى منها لوصف العقار ، ولذكر الابنية والاغراس المترتب عليها حق سطحية او حق اجارتين او حق مقاطعة ، ولتدوين حقوق الارتفاق والانتفاع . ويذكر ايضاً في هذه الصفحة الاولى قيمة العقار التخمينية الموضوعة لاستيفاء الضرائب ، ومنشأ الصحيفة العقارية . اما الصفحات الثلاث الاخرى فتخصص لقيد حقوق الملكية او التصرف ، والحقوق الوقفية ، وحقوق الاستغلال ، وقصر حقوق التصرف والرهونات العقارية ، وعقود الضمان والايجار ، وللتنويه بصور الصحيفة المسلمة الى اصحاب الملك .

(١) اصبح هذا التصديق منوطاً برئيس مصلحة المساحة الفنية ، بعد الغاء التزام المساحة

اما الحقوق المختلفة المنصوص عنها في المادة ٢٣ الآتي ذكرها فيجري قيدها في السجل العقاري في صحيفة تكميلية تفتح لهذه الغاية في دفتر الملكية وتكون من النموذج الذي تعينه الادارة ، وتدرج في دفتر الملكية ملحقه بصحيفة العقار العينية العائدة لها هذه الصحائف التكميلية ، ويُتبع في تنظيمها نفس القواعد المتبعة في تنظيم تلك الصحيفة ، ويذكر في الصحيفة العينية المفردات والبيانات الفهرسية الخاصة بالصحيفة التكميلية .

المادة ٥ - يشتمل وصف كل عقار على المعلومات الآتية :

- ١ - اسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل
- ٢ - رقم العقار ونوع الارض الشرعي
- ٣ - رقم الصحيفة المتسلسل (سلسلة ارقام لكل عقار ، توضع للصحائف المنظمة تباعاً عندما تنتهي الصحائف السابقة)
- ٤ - اشارة الرجوع الى خريطة المساحة فيما يتعلق باقسامها ورقمها ، ثم ذكر المحلة المعروفة او الحي ، ثم الشارع والرقم .
- ٥ - وصف العقار
 - أ - موقعه وحدوده بالاستناد الى خريطة المساحة
 - ب - مشتملاته ومساحته
 - ج - نوع الابنية والاعراس الشرعي
- ٦ - وصف الابنية والاعراس المتوتب عليها حق سطحية او حق اجارتين او حق مقاطعة مع بيان قيمتها البيعية الاميرية
- ٧ - حقوق الانتفاع والارتفاق
- ٨ - قيمة العقار التخمينية المتخذة اساساً لتعيين الرسوم والفرائض النسبية .
- ٩ - منشأ الصحيفة : اي قرار تثبت الملكية او العقار الاصيل اذا كان قد

جرى فرزه

١٠ - فهرس الصحائف العائدة للعقار (يذكر في الفهرس الارقام المتسلسلة للصحائف المنظمة تباعا بانتهاى الصحائف السابقة ، وتاريخ تنظيمها مع توقيع امين السجل العقاري)

ان التحويلات الطارئة على حالة العقار بنتيجة تقسيم ، او ضم ، او تصحيح ، او ضبط حدود ، او انشاء ابنية جديدة ، او احداث اغراس ، او هدم او تخريب ابنية الخ . . . تدون تباعا في الحقل المخصص لوصف العقار لدى اتمام المعاملات الطبوغرافية طبقاً للعقود ، او الاتفاقات او الطلبات الخ . . . التي تؤول الى تحويل في قوام العقار او في مشتملاته او في مساحته . اما البيانات العائدة الى مشتملات العقار المحورة بقيود لاحقة فيصير ابطالها بخط افقي بالجبر الاحمر يمتد الى مسافة الحقل كلها . وعندما يطرأ تحويل على مساحة العقار ، تدون المساحة الجديدة تجاه بيان المعاملة التي نشأ عنها التحويل ، وتشطب المساحة القديمة بخط بالجبر الاحمر .

اما التحويلات الطارئة على الابنية والاغراس المترتب عليها حقوق سطحية او حقوق اجارين او حقوق مقاطعة ، وعلى هذه الحقوق نفسها ، وكذلك التحويلات الطارئة على الاعباء والتكاليف العقارية ، وعلى قيمة العقار التخمينية الاميرية ، فانها تدون في الصفحات المخصصة لها في الصحيفة .

المادة ٦ - ان القسم الثاني من الصحيفة معد لتدوين القيود الآتية :

- ١ - حق الملكية او التصرف
- ٢ - حقوق الوقف او الاستغلال (ويمكن تدوين هذه الحقوق في الحقل المخصص للاعباء والتكاليف العقارية)
- ٣ - قصر حق التصرف ، والدعاوى العينية ، والحجوز الخ ...

٤ - الرهون العقارية

ويشار ايضاً في هذا القسم الثاني الى عقود الضمان او عقود الايجار لمدة طويلة ، وايصالات الدفع المعجل ، او التنازل عن مبلغ معادل لايجار او لضمان اكثر من سنة ، وكذلك الى صور الصحائف العينية المسلمة الى المالكين .

ويجري تسجيل الملكية في الصحيفة العقارية بتدوين رقم محضر العقد او الاتفاقية او المستند القانوني الذي اعتمد للتسجيل ، وتاريخ قيد هذه الوثائق في السجل اليومي وخلاصة العقد او الاتفاقية ، واسم المالك .
وليبيان اسم المالك يذكر :

- ١ - بشأن الاشخاص الطبيعيين: الاسم والكنية والجنسية والصفة او المهنة ، وعند الاقتضاء ، كل ما يدل على الهوية كتاريخ الولادة ، والنسب الخ...
 - ٢ - بشأن الشركات والاشخاص المعنويين : الاسم التجاري ، او الاسم والجنسية والمركز وكذلك نوع الشركة او الشخص المعنوي .
- ويجب ان يعين مقدار حصة كل من الشركاء عند تسجيل حق شائع ، ويعبر عن هذه الحصة بكسر من مخرج ٢٤٠٠ ، واذا كانت الملكية مشتركة يجب ان يضاف الى القيود المدونة في الحقل المخصص لنوع الحق ولخلاصة العقود بيان الحالة القانونية التي نشأت عنها الشراكة .
- ويجري تسجيل قصر حق التصرف وفقاً للقواعد المتبعة في تسجيل الملكية ، وعند تسجيل الرهون العقارية ، ينبغي الاشارة الى المعلومات التالية :

- ١ - رقم العقد المحدث للرهن وتاريخ قيده في السجل اليومي
- ب - نوع الرهن مع الاشارة الى الوثائق الثبوتية
- ج - اسم الدائن

- د - اسم المديون
هـ - العقار او العقارات الجاري عليها الرهن
و - قيمة الدين واستحقاقه
ز - معدل الفائدة المتفق عليه ، والرتبة عندما يكون العقد تأمينا .

المادة ٧ - كل قيد او شرح في الصحيفة العقارية يدون بصورة مختصرة ويستلزم حتما تعيين رقم وتاريخ تدوين محضر العقد او الاتفاقية او استدعاء الطلب في السجل اليومي لدى المكتب العقاري المعاون . ويجب ان يذكر على العقود او الاتفاقات او استدعاءات الطلب تاريخ تسجيلها في السجل العقاري بواسطة خاتم ذي تاريخ .

ويجري تدوين القيود والشروح في دفتر الملكية بالجبر الاسود الثابت ، بدون شطب او اضافة . اما التصحيحات فتكتب بالجبر الاحمر ويصدقها امين السجل العقاري ، ويجب ان تكون كل القيود والشروح ، بعد تدقيقها وتأريخها ، موقعة من امين السجل وممهرة بخاتم الامانة الخاص .

وتطبق ايضا الاحكام السابقة على ترقينات القيود وعلى تحويلاتها . ويتم ترقين قيد ما بوضع خط بالجبر الاحمر تحت القيد مع الاشارة ، بأن واحد ، في نفس القسم من الصحيفة ، الى العقد او الى المستند القانوني المعتمد للترقين . اما فيما يختص بالرهون العقارية فان ترقينها يذكر تجاه قيدها . ويجري تحويل القيود وفقاً لنفس القواعد المتبعة في الترقين .

ان تحويل الديون المضمونة برهن عقاري ، وعلى العموم ، كل شرح يتعلق بالتفرغ عن دين ما ، او بتحويله لشخص آخر ، او بتخفيفه ، او يتعلق بتحويل الرهن العقاري ، يجري قيده تجاه قيد الرهن وفقا للقواعد المقررة للقيود . فاذا ضاق الحقل عن استيعاب القيود والشروح ، يستعمل لها حقل آخر مع اشارة الرجوع الى الحقل السابق .

المادة ٨ - لدى تسجيل المعاملة العائدة لها الوثائق الثبوتية في دفتر الملكية ،
تدرج هذه الوثائق مرتبة في الملف الخاص بكل عقار ، وتحفظ في ذلك
الملف . ويجري ترتيبها في صدد كل معاملة ، حسب تسلسل تاريخها ، ويحال
بين الوثائق العائدة لكل معاملة والوثائق السابقة ، بورقة فاصلة مرقومة
برقم متسلسل يُشار اليه على غلاف الملف ، مع بيان نوع المعاملة العائدة له .

الفصل الثاني

في السجل اليومي

المادة ٩ - « الفيت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٣٦١ / ل . د . المؤرخ
في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :
ان السجل اليومي مخصص لاثبات تاريخ ايداع طلبات التسجيل
في السجل العقاري ، وانموذجه معين من قبل الادارة .

المادة ١٠ - يتألف السجل اليومي من مائتي صفحة مرقومة من واحد الى ٢٠٠
يذكر على غلافه اسم المكتب العقاري المعاون ، ورقم السجل وعدد
صفحاته ، ويوقع هذه الشروح امين السجل رئيس المكتب العقاري .
وتذكر هذه البيانات نفسها على قفا السجل ، ويؤشر احد قضاة محكمة
البداية على كل صفحة منه .

المادة ١١ - يمسك السجل اليومي نسخة واحدة . ويختمه يومياً رئيس المكتب
العقاري المعاون وبمناسبة كل قيد يجب ان يذكر ايضاً : الرقم المتسلسل ،
ويوم وساعة تقديم الطلب ، واسم طالب التسجيل ومحل اقامته ، ونوع
الحق المطلوب تسجيله ، وارقام العقارات التي لها علاقة بالطلب ، واسماء

المناطق العقارية الكائنة فيها هذه العقارات ، وبيان الوثائق المبرزة تأييداً للطلب . ويختم رئيس المكتب العقاري المعاون كل قيد ويوقعه .
ويمسك السجل اليومي بدون شطب ولا اضافة وبدون ترك فراغ بين الاسطر . اما التصحيحات فيدونها رئيس المكتب العقاري المعاون بالخط الاحمر ويوقعها ، وعليه ان يصدق دائماً الحواشي .

المادة ١٢ - عند ختم السجل اليومي يُوقعه رئيس المكتب العقاري المعاون ويرفعه ، بموجب لائحة ، الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ، خلال اربع وعشرين ساعة ، ليُحفظ في مستودع امانة السجل العقاري . وعلى امين السجل ان يُعيد اللائحة المذكورة في اليوم نفسه الى رئيس المكتب العقاري المعاون ، بعد التأشير عليها باستلامه . وتحفظ السجلات اليومية في امانة السجل العقاري في خزائن مخصصة لكل مكتب عقاري معاون ، وتُصنف حسب تسلسلها التاريخي . ويجب ان يذكر على غلاف كل سجل يومي وعلى ظهره تاريخه افتتاحه واختتامه .

الفصل الثالث

في السجلات الاضافية

« كانت المادة الثانية من القرار ٤٦ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ قد ألغى احكام المادة ١٣ من القرار الحاضر واستبدلها سواها .
« فجاء القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ والى الفصل الثالث الحالي برمته وابدل منه الاحكام التالية :

المادة ١٣ - عدا السجل العقاري ، يمسك في كل امانة سجل عقاري :

١ - لكل منطقة عقارية

- ١ - مصنف هجائي باسماء المالكين
 - ٢ - مصنف هجائي باسماء اصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبته
 - ب - لجميع المناطق التابعة لامانة السجل العقاري
 - ١ - سجل متسلسل تدون فيه طلبات او استدعاءات التسجيل المحولة من المكاتب العقارية المعاونة .
 - ٢ - سجل يومي تدون فيه الاعتراضات المقدمة رأساً الى امين السجل
 - ٣ - حافظه للقرارات التي يتخذها امين السجل العقاري بشأن التصحيحات الطارئة على قيود دفتر الملكية وعلى خريطة المساحة ، ويرد طلبات التسجيل
 - ٤ - حافظه لتبليغات العقود
 - ٥ - دفتر للطلبات العائدة الى المعاملات الطوبوغرافية الناشئة عن العقود او الاتفاقات النخ ...
 - ٦ - سجل متسلسل للمراسلات
 - ٧ - علبة ترقيم بمفردات المحفوظات
- المادة ١٤ - عدا السجل اليومي ، يسك في كل مكتب عقاري معاون ، سجل متسلسل لتدوين المعاملات التمهيدية للتسجيل ، وكذلك دفتر محاضر عقود ، من الانموزج الذي تقرره الادارة .

الفصل الرابع

في قيد العقارات غير المسجلة في السجل العقاري

- المادة ١٥ - « عدلت الفقرة الاولى من هذه المادة ، بموجب المادة ٣ من القرار رقم ٤٦ / ل . ر . د . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ على الوجه الآتي :
- عندما يطلب قيد عقار غير خاضع للتسجيل ، على اثر انشاء حقوق

عينية عليه او تحويله الى ملك خاص للدولة، يجري قيده في السجل العقاري، بناء على طلب مدعي الحق، بالاستناد الى نسخة طبق الاصل مصدقة من قبل الدائرة ذات الصلاحية عن القرار القاضي باخراج هذا العقار من الاملاك العامة، مصحوبة بصك التنازل او التفرغ المعطى من الدائرة التي تنازلت او تفرغت عن العقار المذكور (دائرة املاك الدولة او البلديات حسب الظروف) .

وفي هذه الحال يُبادَر الى وضع تخوم للعقار بمعرفة الدائرة المكلفة اعمال المساحة . واذا سقط سهواً قيد عقار ما سواء اكان ذلك العقار قد ادرج خطأ اثناء التحديد في الاملاك العامة ، او لأي سبب آخر ، فيجري قيده في السجل العقاري ، بناء على طلب مدعي الحق ، وفقاً للاحكام الآتية :

يجب ان تكون العريضة مرفقة بالمستندات المثبتة نوع الحق المدعي به ، وموضوعه ، ومداه ، وقيمه ، وسبب اكتسابه .

ولا يجوز اجراء التسجيل الا اذا كان الحق المدعى به هو نفسه خاضعاً للتسجيل ، فلا يجوز في اي حال من الاحوال ، للحقوق غير الخاضعة للتسجيل الاجباري، كـمقود الضمان او الايجار، وايصالات بدل الايجار غير المستحق ادائه ، ان تحوّل صاحبها الحق في طلب تسجيل العقار .

وقبل اجراء التسجيل يجب دائماً القيام بوضع تخوم العقار وتنظيم خريطته بمعرفة مساح محلف من المكتب الطبوغرافي الملحق بالادارة العامة للمساحة .

المادة ١٦ - يقدم طلب التسجيل خطأً . ويجب ان يتضمن المعلومات المعينة في احكام المادة ١٧ من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة . وان يصدقه مختاير وأئمة محلة اصحاب الملك المجاورين . فاذا لم يحضر الملاكون

المجاورون شخصياً يجب ان تصدق امضائهم بالشكل المنصوص عنه في القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

ويقوم رئيس المكتب العقاري ، على نفقة الطالب ، بوضع تخوم العقار وخريطة مساحته الموقفة بواسطة مساح محلف من المكتب الطبوغرافي .

وتتم هذه العملية بحضور الطالب او وكيله المفوض .

ويبلغ رئيس المكتب العقاري ، بموجب اشعار موجه الى مختار محل العقار ، الملاكين المجاورين المذكورين في الطلب ، وذوى العلاقة ايضاً ، اليوم والساعة اللذين يجري فيها التحديد . ويبلغ المختار هذا الاشعار قبل ثمانية ايام من تاريخ اجراء العملية .

ويتم وضع التخوم في اليوم والساعة المعينين ، وفقاً للقواعد المفروضة في المادة ١١ وما يليها من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة وتنظم خريطة كما ينظم محضر تحديد موقت يذكر فيه :

١ - يوم وساعة اجراء العملية

٢ - اسماء والقاب وصفات ، ومحل اقامة الاشخاص الذين حضروها .

٣ - الخلافات الحاصلة ، والادعاءات ، والاعتراضات المقدمة

٤ - عدد التخوم ومواقعها

٥ - الوثائق المبرزة من قبل اصحاب الشأن

وينظم المحضر بتوقيع المساح والاشخاص الذين حضروا متدخلين او مدعين حقاً . فاذا كانوا لا يحسنون التوقيع ، يذكر في المحضر انهم يجهلون او يرفضون التوقيع .

وينشر المحضر والطلب ، على نفقة الطالب ، بمعرفة رئيس المكتب العقاري ، في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد من جرائد المنطقة ، وعدا

ذلك تعلق هذه الوثائق مع خريطة التحديد على باب المكتب المعاون .
وتحدد الاعلانات كل ١٥ يوماً مدة شهرين من تاريخ ايداع الطلب .

ويدعى جميع المعارضين الى تقديم اعتراضاتهم خلال الشهرين الذين يليان تاريخ ايداع الطلب . وتقدم الاعتراضات بالشكل المفروض وبواسطة الاشخاص المعينين في المادتين ٢٠ و ٢١ من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة . ويصير الادلاء بالاعتراضات بتصريح خطي موقع ، يرسل الى رئيس المكتب العقاري ، اما رأساً واما بواسطة المحايير ، او حكام الصلح ، او رؤساء المحاكم او قضاة الشرع . ويجب ان ترفق التصريحات المذكورة اعلاه بجميع الوثائق او السندات التي يستند اليها الطلب .

المادة ١٧ - تبلغ الاعتراضات المقدمة اثناء وضع التخوم الموقفة او التي يستلمها رئيس المكتب العقاري ، الى الطالب الذي يتوجب عليه رفعها خلال مهلة شهر اعتباراً من يوم التبليغ ، فان لم يفعل تحول الاعتراضات بعد انقضاء المهلة المعطاة للطالب ، الى اللجنة الدائمة في المنطقة ، وهي تفصل فيها وفقاً لاحكام المادة ٢٣ ومايليها من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة .

المادة ١٨ - لا يقبل اي اعتراض بعد انقضاء مهلة الشهرين اعتباراً من تاريخ ايداع الطلب .

المادة ١٩ - بعد انقضاء مدة الشهرين المعينة في المادة ١٦ اعلاه ، اذا لم يكن قد تقدم اعتراض البتة او اذا رفع الطالب الاعتراضات ، يشرع رئيس المكتب العقاري ، عند اللزوم ، بوضع التخوم وبتنظيم خريطة العقار النهائية بواسطة مساح محلف من المكتب الطوبوغرافي ، ويتولى تسجيل العقار في السجل العقاري .

الفصل الخامس

في القيود والشروح المدونة بالصحيفة

المادة ٢٠ — كل عقار له صحيفة خاصة من صحائف السجل العقاري، يجب ان يكون ، في كل قسم من اقسامه، من نوع شرعي واحد، وكل قسم من عقار يختلف نوعه الشرعي عن بقية الاقسام، يجب ان يفرز له صحيفة خاصة.

المادة ٢١ — « تعدلت كما يلي، بموجب المادة ٤ من القرار رقم ٤٦/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ :

كل عقار له صحيفة عقارية لا يمكن ان يتألف الا من قطعة واحدة او من عدة قطع من نوع شرعي واحد تؤلف كتلة واحدة . وشذوذاً عن هذه القاعدة ، تكون الارض المنشأة عليها الابنية وملحقاتها الملاصقة لها (كالباحات والحدائق الخ.) عقاراً واحداً حتى لو كانت الارض والابنية المنشأة عليها من نوع شرعي مختلف .

المادة ٢٢ — « الفيت بموجب المادة ٥ من القرار رقم ٤٦/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

لاستعمل الصحيفة العينية الالعقار يخص شخصاً واحداً او عدة اشخاص لهم جميعاً حقوق شائعة على جميع اجزاء العقار بدون تمييز .

واذا وجد او انشئ حق ملكية على قسم لا يمكن فصله عن العقار فلا يدعو ذلك الى وضع صحيفة اخرى بل يذكر ذلك الحق في صحيفة العقار العينية ويقتد اسم صاحبه بصفته شريكاً في العقار ، مع الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣ الآتي ذكرها .

المادة ٢٣ - « الفيت بموجب المادة ٦ من القرار رقم ٤٦/ل.و.ر. المؤرخ
» في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

شذوذاً عن احكام المادة السابقة، اذا وجدت حقوق مختلفة على العقار
برمته ، كالأجارتين ، او على الارض كحقوق السطحية والمقاطعة ، او
على طبقات او مخادع البناية ، فينظم ، عدا عن صحيفة العقار العينية ، صحيفة
تكميلية لكل حق من هذه الحقوق .

وعندما يكون منشأ على عقارات متلاصقة ، ابنية يكون مختلف
اقسامها (كالشقق او الطبقات او المخادع الخ ...) الجاري عليها حقوق
ملكية مختلفة ، يتجاوز حدود العقارات المجاورة ، تنظم صحيفة واحدة
بمجموع العقارات التي تعلوها هذه الاقسام ، وصحائف تكميلية لكل
قسم من العقار او من الابنية الجاري عليه حق مختص به .

المادة ٢٤ - « الفيت بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٤٦/ل.و.ر. المؤرخ في
» ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يُنشأ حق عيني على قسم معين من عقار ، لا يجوز قيده في
السجل العقاري الا بعد قسمة العقار ، وتنظيم الصحيفة العينية للقسم
المطوب قيد الحق عليه .

اما الحقوق العينية المقيدة في صحائف العقارات التي يتناولها افراز
او ضم ، فانها تقيد ، بعد الافراز او الضم ، في مراتبها في الصحائف
الجديدة .

واذا كان على العقار المفروض حقوق رهن او تكاليف عقارية مقيدة
على الاصول ، وكانت القطع المحدثه بعد الافراز خارجة في نصيب
مالكين غير متضامين ، يتولى امين السجل توزيع حقوق الرهن او
التكاليف العقارية وقيدها في الصحائف الجديدة في مراتبها ، وفقاً للاتفاق

المعقود بين ذوي الشأن ، واذا لم يكن هناك اتفاق ، فعلى نسبة قيمة القطع الجارية عليها تلك الحقوق او التكاليف ، كما تكون هذه القيمة مخمّنة لأجل فرض الضرائب .

وفي حالة ضم العقارات بعضها الى بعض ، فان حقوق الرهن والتكاليف العقارية المقيدة في الصحف العينية للعقارات المضمومة ، تقيد ، بعد الضم ، في مراتبها ، او معاً ، في الصحيفة الجديدة .

المادة ٢٥ - يمكن لرئيس المكتب العقاري في كل آن ، ان يضع ، بناء على طلب مفصل من صاحب الملك ، صحيفة جديدة لا يذكر فيها الا الحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية الباقية فعلاً على العقار المقصود ، دون سواها من الحقوق والتكاليف . ويجب ان يشار في الطلب المقدم الى الشروح التي لا فائدة منها والتي يقتضي حذفها في الصحيفة الجديدة . ويُعرض الطلب على رئيس المكتب العقاري الذي له ، اما ان يجيب اليه كله او الى بعضه ، واما ان يردّه ، على انه يمكن مراجعة المحكمة المحلية التي تفصل في الطلب بغرفة المذاكرة .

المادة ٢٦ - « القيت بموجب المادة ٨ من القرار رقم ٢٦ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال التي يستلزم فيها قيد او شرح ما تحويراً في خريطة المساحة ، لا يمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري تدوين القيد الا بعد انجاز هذه العملية .

وفي هذه الحال ، اذا لم يكن النص صريحاً ، فطلب القيد الذي يودعه ذوو الشأن المكتب العقاري معاون ، يُعتبر متضمناً طلب انجاز العملية الطبوغرافية اولا .

وعند استلام الطلب المذكور ، يوعز امين السجل رئيس المكتب

العقاري باجراء هذه العملية بمعرفة المساح المحلف المكلف الاشراف على الخريطة .

ويُدون قيداً احتياطياً في السجل العقاري . اما القيد النهائي فيتم فور استلام نسخة الخريطة ومحضر التحديد .

واذا ظهر للمساح ، اثناء اجراء العملية الطبوغرافية المقدمة ، ان التخوم او معالم التحديد قد نقلت من مواقعها او ازيلت ، يعيدها حكماً الى اماكنها وفقاً لخريطة المساحة .

على انه اذا اتضح بان نقل التخوم ناجم عن استقطاع ملك خاص لحساب الاملاك العامة ، يعمد المساح حكماً الى اثبات الحدود الجديدة ، ويضع التخوم اللازمة ويذكر هذا التصحيح مع اسبابه في محضر وضع التخوم .

وشذوذاً عن الفقرة الاولى من هذه المادة ، فان طلب اجراء قيد ما انفاذاً لحكم مبلغ بواسطة دائرة الاجراء ، يستلمه امين السجل على ان تجري العمليات الطبوغرافية فيما بعد .

وفي هذه الحال ، يدون امين السجل قيداً احتياطياً بالحق المطاوب قيده في صحيفة العقار العينية ، ويوعز الى المساح بدائرة المساحة بان يتولى اجراء العملية الطبوغرافية . اما القيد النهائي ، او تنظيم صحائف او حذفها ، اذا اقتضى الامر ، فانه يجري وفقاً لمحضر وضع التخوم الذي ينظمه المساح المحلف التابع لمصلحة المساحة . ويرافق المساح ، في هذه الحال ، مأمور من دائرة الاجراء يحضر العملية ويوقع محضر وضع التخوم .

المادة ٢٧ - كل حق ، لا بد لتسجيله ، من ان يكون متصلأ رأساً من صاحب القيد السابق . لذلك فانه في الاحوال التي يكون قد جرى فيها انتقالات متعددة او عقود متوالية على حق عيني او على تكليف عقاري ،

لا يمكن قيد آخر انتقال او اتفاق قبل تسجيل جميع العقود والاتفاقات السابقة وتسديد الرسوم برمتها المتوجبة عن كل انتقال او اتفاق .

المادة ٢٨ - في جميع الاحوال التي يُطلب فيها تصحيح قيد او تعديله ، اذا رفض رئيس المكتب العقاري اجراءه او لم يقبل ذوو العلاقة بالتصحيحات التي جرت ، فان المحكمة ذات الاختصاص تفصل في الامر بحكم يُتخذ في غرفة المذاكرة .

المادة ٢٩ - يجوز لرئيس المكتب العقاري ان يصحح حكماً القيود المخالفة للاصول او الساقطة سهواً ، او الاغلاط الكتابية الملمحوظة في الصحيفة ، اذا كان ذلك ناتجاً عن الوثائق ولا سيما عن الحرائط المستند اليها لتنظيم الصحائف او لتدوين سائر القيود اللاحقة .

المادة ٣٠ - يعتبر من الاغلاط الكتابية البسيطة عدم المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبوزة تأييداً للتسجيل .

المادة ٣١ - يجب دائماً ان تبلغ التصحيحات لحامل صورة الصحيفة ، مع انذاره بوجوب ابراز هذه الصورة لجعلها مطابقة للصحيفة .

المادة ٣٢ - « الغيت بموجب المادة ٢ من القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ . وابدلت منها الاحكام التالية :

تسجل الترقينات والتصحيحات وابطال او حذف التقارير ، بتاريخ يوم حصولها ، ويتم الترقين بوضع خط بالجوهر الاحمر تحت متن القيد ، ويُذكر في الوقت نفسه ، في ذات القسم من الصحيفة ، الصك او المستند القانوني الذي اعتمد لاجراء الترقين او التصحيح او الابطال الخ . .

المادة ٣٣ - « الغيت بموجب المادة ٣ من القرار رقم ٢٦١ / ل. ر. ر. المؤرخ
» في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تُنظَّم صور الصحائف العينية المسجلة الى المالكين على مطبوعات
خاصة لا يمكن وضع مثلها بوسائل الطباعة العادية . وعدا ذلك ، يستعمل
لصنعها ورق خاص ملون بالازرق بصورة تظهر كل غش او تزوير .
وتنظم هذه الصور وفقاً للشروط المقررة في المادتين ٣٤ و ٣٥ من القرار
رقم ١٨٨ . ويوقع امين السجل العقاري كل صورة ويمهرها بخاتم امانة
السجل الناشف .

ويمهر هذا الموظف ازاء توقيعه كل صك او تصريح او شهادة او
خلاصة صادرة عنه اثناء وظيفته بالخاتم الرسمي المسلم اليه من الدولة ،
ويمنع استعمال اختام للتوقيع .

الباب الثاني

في الوثائق الشبوتية للقيود

الفصل الاول

في الصكوك العادية والصكوك الرسمية

المادة ٣٤ - ان السندات المتضمنة انشاء او انتقال او تحويل او سقوط حقوق
عينية او تكاليف عقارية، المبرزة او المودعة لتدوين قيود في دفاتر الملكية
العقارية ، يجب ان تحتوي ، عدا عن العناصر الجوهرية للصكوك والعقود
المتعلقة بتلك الحقوق والتكاليف ، على البيانات الآتية :

- ١ - اسم ولقب و كنية الفريقين المتعاقدين وصفتهما واحوالهما الشخصية
 - ٢ - عند الاقتضاء ، اسم الزوج ، وتاريخ الزواج والنظام المتفق عليه للزواج ، وتاريخ العقد وتاريخ وحل اقامة المأمور الرسمي الذي عقده .
 - ٣ - محل اقامة المتعاقدين ، ومحل الاقامة المختار في منطقة المكتب العقاري فيما اذا كان المتعاقدان غير مقيمين في تلك المنطقة .
 - ٤ - اسماء ومواقع العقارات الجارية عليها المستندات المذكورة ، وكذلك ارقام الصحائف العقارية .
- ويجب التصديق حتما على امضاءات الطرفين الموقعة في ذيل الصكوك العادية كما هو مفروض في القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .
اما هوية الطرفين فانها مضمونة ، في الصكوك الرسمية والعمومية ، لكونها موضوعة بمعرفة القاضي او المأمور الرسمي .

المادة ٣٥ - ان القناصل وو كلاء القناصل ، والمأمورين القنصلين الفرنسيين المكلفين تمثيل مصالح الدول الواقعة تحت الانتداب في الخارج ، لهم الصفة اللازمة وفقا لاحكام المادة ١٢ من قانون كتاب العدل ، لاستلام وتحرير جميع الوثائق ، واعطائها صبغة رسمية .

الفصل الثاني

في محاضر عقود التصريحات التي يتلقاها

رئيس المكتب المعاون

المادة ٣٦ - ان محضر عقد التصاريح المنصوص عنه في احكام المادة ٥١ من القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري ، يحرره رئيس المكتب

المعاون ، بناء على اقرار الفريقين ، ضمن الشروط نفسها ووفقاً لنفس القواعد المرعية في الوثائق الرسمية .

المادة ٣٧ — « الفيت بموجب المادة ٤ من القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وإبدلت منها الاحكام التالية :

تنظم محاضر العقود على نماذج واحدة ، وتدرج النسخ الثانية في مجموعة مقابلة للسجل اليومي العائدة اليه تلك المحاضر . ويُرسَل السجل اليومي لدى قفله الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ليحفظ في مستودع محفوظات الامانة العقارية . ويجري تسليمه بموجب لائحة تعاد الى المكتب المعاون ذى العلاقة . اما مجموعة محاضر العقود فتحفظ في مستودع محفوظات المكتب العقاري المعاون .

المادة ٣٨ — في جميع الاحوال التي يكون فيها الطرفان الماثلان امام رئيس المكتب المعاون يجعلان اللغة المستعملة في البلاد ، يطلب رئيس المكتب المعاون من كاتب العدل ، او ، في حالة عدم وجود كاتب عدل ، من رئيس المحكمة ، تعيين مترجمان . وتكون اذ ذاك نفقات اجرة المترجمان او الترجمة على عاتق المستدعي

المادة ٣٩ — لا يجوز لرئيس المكتب المعاون تلقي التصريحات في الاحوال الآتية :

١ — اذا كان لايعرف المتعاقدين واذا كان لم يُثبت له هويتها شهود يعرفهم او اذا كان احدهما في حالة من حالات فقدان الاهلية المنصوص عنها في القانون .

٢ — اذا لم يبرز الوكيل وكالة قانونية

٣ - اذا كان الاتفاق جارياً على امور مخالفة للقانون او منافية للاخلاق او تزويرية . وفي الحالة الاخيرة يضبط رئيس المكتب المعاون الوثائق المبرزة ، ويضع بها محضر ضبط ويجول الكل الى المدعي العام لدى محكمة المنطقة .

المادة ٤٠ - ان تحويل كل طلب مودع بقصد التسجيل الى المكتب العقاري معلق على تسديد الحرج والرسوم المتوجبة .

المادة ٤١ - يحزر رئيس المكتب المعاون بيد محضر عقد تصريحات المتعاقدين بدون اختصار او ترك بياض او حك او تحشية ، وتدون فيه المبالغ والتواريخ بكامل الحروف . وكل شطب يجب تصديقه اما على الهامش واما في ذيل النص . ويجب ان يكون الشطب بخط افقي يظهر من تحته النص المشطوب .

واذا كان هناك صك معقود بين فريقين فلا بد من ان يكون تراخي الفريقين ناطقاً فيه بصراحة وان يحدد فيه بكل وضوح موضوع الاتفاق وسببه . وعدا ذلك ، يجب ان يتضمن الاتفاق المذكور جميع البيانات المفروضة بالمواد ٥١ وما يليها من القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٤٢ - يتوجب على الطرفين ، لدى الاقتضاء ، وبناء على طلب رئيس المكتب المعاون ، ان يوضحا بتصريح خطي يؤرخانه ويوقعانه ، اهليتهما واحوالهما الشخصية ، ونوع الاتفاق وموضوعه وسببه ، وسعة الحق المطلوب تسجيله واساسه ومداه وقيمه .

واذا كان الطرفان مجهلان التوقيع ، يتلقى رئيس المكتب المعاون هذا التصريح ويضع به محضراً .

المادة ٤٣ - يجوز تلقي تصاريح المتعاقدين ، بناء على طلبها الخطي ، خارج المكتب المعاون في محل اقامتها ، اذا كان الامر متعلقاً باستماع تصريح امرأة او عليل او اي شخص آخر يستحيل عليه الانتقال بداعي المرض او الحبس او اي سبب من الاسباب القاهرة .
ويجب على المستدعي في هذه الحالة ان يؤيد طلبه بشهادة من مختار المحلة او من امامها .

المادة ٤٤ - يجري استلام التصريحات في محل اقامة ذوي العلاقة بالطرق الشكلية والشروط المفروضة في المواد ٣٦ الى ٤٢ المذكورة اعلاه .
على انه يجب في جميع الاحوال على رئيس المكتب المعاون ان يكون مصحوباً بمختار المحلة .

الباب الثالث

في الرسوم الواجب استيفاؤها

« كانت احكام هذا الباب قد الغيت او تم بمضها بالقرار رقم ٣٢٢٣
» المؤرخ في ٢٢ تموز سنة ١٩٣٠ ، والقرار رقم ٢٥٣ المؤرخ في ٢٤
» تشرين الاول سنة ١٩٣٤ ، والقرار رقم ١٥٩ / ل . ر . المؤرخ
» في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ فالغتها برمتها المادة ٥ من القرار رقم
» ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت
» منها الاحكام التالية :

الفصل الاول

في رسوم التسجيل ورسوم الفراغ والانتقال

المادة ٤٥ - مع الاحتفاظ بالاحوال المستثناة في المادة ٤٦ ، يستوفي عن كل

قيد ، او شرح ، او قيد احتياطي ، او ترقيين في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجل الطابو ، رسم تسجيل مقطوع ورسم فراغ وانتقال .

ان سندات التمليك ، وسندات الحقوق المختلفة ، وشهادات قيد الحقوق العينية على اختلاف انواعها ، وصور او خلاصات الصحائف العينية او صحائف الحقوق المختلفة ، ونسخ او خلاصات الوثائق التكميلية ، لا يترتب عليها رسوم طوابع ، انما يستوفى عنها رسوم مقطوعة .

ان المعاملات الخاضعة للرسوم المقطوعة ولرسوم الفراغ والانتقال مفصلة بالجدولين الاول والثاني الملحقين بهذا القرار . (١)

المادة ٤٦ - تعفى من الرسوم المقطوعة ومن رسوم الفراغ والانتقال ، القيود والشروح . والقيود الاحتياطية والترقيينات التي يقضي بها تصحيح جرى حكما لاختطاء مادية ، والترقيينات المتعلقة بالحقوق العينية التي تملكها او تكتسبها الدولة لتدخلها في املاكها العامة او الخاصة ، وبالحقوق العينية التي تملكها او تكتسبها البلديات بغية ادخالها في املاكها العامة .

بيد ان القيود ، والشروح ، والقيود الاحتياطية ، والترقيينات المتعلقة بالحقوق العينية المكتسبة من اصحاب امتيازات المشاريع ذات المنفعة العامة ، والمعدة للدخول في الاملاك العامة او الخاصة للدول او للبلديات عند اكتسابها او بنهاية الامتياز ، فانها تكون خاضعة للرسوم المقطوعة ولرسوم الفراغ والانتقال ما لم يكن في عقد الامتياز نص مخالف لهذه القاعدة . ويعفى من رسوم الفراغ والانتقال :

١ - قيد معاملات ضم الاراضي ، ومعاملات ازالة الشيوخ في الاراضي

(١) يرى في الجدولين المشار اليهما نوع المعاملات الخاضعة للرسوم سواء اجرت في سوريا ام في لبنان اما مقدار الرسوم المفروضة على هذه المعاملات فمختلفة في البلدين (راجع حاشية المادة ٦٢ آلائي ذكرها)

المشاعة ، التي تجري وفقاً لقراري المفوض السامي رقم ١٧١ المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ ورقم ٣٧/ل.ر. المؤرخ في ٥ شباط سنة ١٩٣٤ .

٢ - قيد الفراغ النهائي على اسم مستأجري املاك الدولة بطريق الايجار المتضمن وعداً بالبيع .

٣ - اعادة العقارات الى مالكيها الاصلي تنفيذاً لشروط ابطال صريح .

المادة ٤٧ - اذا ذكر بصورة صريحة في طلب قيد عقار جار في ملك شخص معنوي ان ذلك العقار معد ليكون كنيسة او جامعا او معبدا او مصلى او مدفنا او مؤسسة علمية او خيرية مجانية معترف بها من الدولة ، فان رسوم الفراغ تعاد بعد التثبت من استعمال العقار لما خصص له .

المادة ٤٨ - يحدد مقدار رسوم الفراغ والانتقال برسوم اشتراعي .

المادة ٤٩ - عندما تفرض الرسوم على اساس القيمة المصرح بها من اصحاب العلاقة ، يحق للإدارة خلال ثلاث سنوات ان تتحرى كتمان بعض الثمن ثم ان تثبت ذلك الكتمان لدى حاكم صلح المنطقة بكل طرق الاثبات . وعلى حاكم الصلح ان يحكم في القضية على وجه السرعة . فاذا ثبت الكتمان يحكم على المتعاقدين متكافلين ومتضامين بالمصاريف والعطل والضرر ، وبغرامة تعادل عشرة اضعاف الرسوم التي تكون قد خسرتها الخزينة (١) .

المادة ٥٠ - عندما تفسخ او تبطل اتفاقيات تتعلق بفراغ حق او بالتنازل عن حق او بتعديل حق الخ . . . خاضع للرسوم المنصوص عليها في المادة ٤٥ ، فلا يحق للمحاكم ، بآية حال كان ، ان تحكم باعادة مبلغ يزيد عن اصل

(١) بموجب المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٨٥/ل.ا. المؤرخ في ١٢ شباط سنة ١٩٦١ يعطى المخبر ربع الغرامة المتحصلة .

التمن المذكور في الصكوك او المصرح به من المتعاقدين وفقا للمادة ٤٩.

الفصل الثاني

في تصفية رسوم التسجيل وتأديتها

المادة ٥١ - جميع الرسوم والمصاريف المتوجبة - ماعدا رسوم الانتقال بالارث - تدفع رأساً من قبل طالبي التسجيل الى صندوق الخزينة ، وفقا لاحكام المادة ٦٨ من القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ المتممة بالمادة ١٨ من القرار رقم ٤٥ / ل. ر. المؤرخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ . ولا يجوز لأحد ان يؤجل تأدية الرسوم بداعي خلاف على مقدار ما يصيبه منها ، او بأي داع كان ، على ان له الحق في ان يداعي باستردادها لدى الاقتضاء .

واذا لم يكن مستطاعا تصفية الرسوم . بوجه الضبط لدى طلب التسجيل فلرئيس المكتب المعاون ان يحدد المبلغ الذي يقتضي ايداعه صندوق الخزينة على سبيل الامانة . فاذا كان المبلغ المودع امانة اقل من مجموع الرسوم المتوجبة وجب تسديد الفرق الى صندوق الخزينة قبل تسليم المستندات الى اصحابها . اما ما يفيض عن المبلغ المودع فيعيده امين الخزينة الى اصحاب العلاقة لدى ابرازهم كشفاً مصدقا من امين السجل رئيس المكتب العقاري .

وعندما تنتهي اعمال التحديد والتحرير تجبى الرسوم المفروضة على صور الصحائف العينية او الصحائف التكميلية بموجب جدول خاص ، وفقا لاحكام قانون تحصيل الاموال الاميرية ، وعلى الدوائر العقارية ان تودع الدائرة المالية لهذا الغرض ، جدولا اسما بالرسوم المتوجبة .

وبجري تسليم صور الصحائف العينية او التكميلية الى اصحاب الملك او الى اصحاب العلاقة في كل منطقة عقارية ، بحضور المختار وبواسطة امين السجل العقاري او من ينتدبه لهذه الغاية ، يؤازره مساح محلف من دائرة المساحة . وعند اجراء التسليم ، يوقع اصحاب الشأن لائحة اسمية ، تضم اخيراً الى المصنف الهجائي لاصحاب الملك ولاصحاب الحقوق العينية العائد للمنطقة العقارية . فالذين يجهلون توقيع امضائهم يضعون بصمة ايها يدهم اليمنى في الحانة المعدة للتوقيع . اما صور الصحائف الخاصة بالغائبين فتسلم الى من يمثلهم . فاذا لم يكن من يمثلهم وكانوا مقيمين في البلاد الواقعة تحت الانتداب الفرنسي وكان محل اقامتهم الحالي معلوماً لدى المختار فترسل اليهم النسخ بالبريد المضمون .

واذا لم يتم التسليم لاحد على الوجه المبسوط آنفاً يُشار الى ذلك في اللائحة الاسمية وفي جدول الرسوم المتوجبة .

وفي سوى ذلك من الحالات ، تُحفظ صور الصحائف العينية او التكميلية في امانة السجل العقاري المحلي وتكون لدى امين السجل العقاري رهن طلب اربابها او وكلائهم .

ويشار الى تسليم هذه الصور في اللائحة الاسمية الملحقة بالمصنف الهجائي لاصحاب الاملاك ولاصحاب الحقوق العينية ، وفقاً للاحكام الآتية الذكر .

المادة ٥٢ - ان الرسوم التي لا تكون قد دفعت كلها او بعضها عن خطأ او اهمال او لأي سبب آخر ، يجري تحصيلها وفقاً لقانون تحصيل الاموال الاميرية بالتكافل والتضامن من جميع الذين اشتركوا في العقود او الاتفاقات او التصريحات او من الذين استفادوا منها .

المادة ٥٣ - كل رسم او قسم من الرسم استوفى قانونياً لا يعاد ، مهما حدث بعد ذلك .

المادة ٥٤ - ان احكام مرور الزمن التي تسري على الديون التي للخزينة او عليها تطبق في جباية الرسوم او في اعادتها .

المادة ٥٥ - يتوجب رسم الانتقال بالارث على كل وراث ، بنسبة حصته .

المادة ٥٦ - يجب تسجيل الحقوق الناتجة عن تركة ، بناء على طلب كل الورثة او على طلب احدهم خلال الستة الاشهر التي تلي وفاة المورث ، وذلك اذا لم يكن على التركة نزاع قيد النظر في المحاكم .

واذا كانت التركة موضوعاً لنزاع قيد النظر في المحاكم فان مهلة الستة الاشهر تحسب اعتباراً من تاريخ صدور القرار النهائي بشأن النزاع الحاصل . فاذا لم يتم تسجيل الحقوق الارثية خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه ، يجري تحصيل الرسوم مضافاً اليها غرامة قدرها خمسة وعشرون بالمائة عن كل سنة وفقاً لقانون تحصيل الاموال الاميرية .

وتتوجب غرامة التأخير المذكورة بالفقرة السابقة اعتباراً من الشهر السابع الذي يلي ثاني يوم وفاة المورث . وكل سنة تبدأ تقرض الرسوم عليها باعتبارها سنة كاملة (١) .

(١) لدى استطلاع رأي وزارة العدلية اللبنانية (قلم القضايا) في كيفية فرض الجزاء على الورثة عند تأخيرهم عن اجراء معاملة الانتقال خلال مهلة الستة الاشهر من تاريخ وفاة المورث ، اذنت بالرأي الآتي :

اولاً - يترتب الجزاء سنة فسنة

ثانياً - تعتبر بداية كل سنة من تاريخ وفاة المورث

ثالثاً - يستحق الجزاء في كل سنة بعد مرور ستة اشهر على بدئها اذا لم تتم معاملة الانتقال خلال هذه الاشهر الستة .

المادة ٥٧ - خلافاً لاحكام المادة ٥٤ الآتفة الذكر ، لا تمرى مهلة مرور الزمن على تحصيل رسوم الانتقال بالارث الا اعتباراً من تاريخ طلب قيد الحقوق الارثية . وعلى امين السجل عندما يجري توزيع رسوم الانتقال بالارث على عدة اقساط سنوية ، ان يدون المبالغ المدفوعة من ذوي العلاقة في الحقل المخصص للملاحظات في صحيفة العقار العينية ، مع الاشارة الى تاريخ تسديد كل مبلغ .

المادة ٥٨ - « القيت بموجب القرار رقم ١٧٧ / ل . ر . المؤرخ في ٢٦ حزيران سنة ١٩٤٠ وابدلت منها الاحكام التالية :

يجب قيد الحقوق الناشئة عن تركة فتحت قبل اذاعة هذا القرار في مهلة سنة ابتداءً من تاريخ هذه الاذاعة ، ويكون هذا القيد خاضعاً لدفع الرسوم البسيطة المفروضة يوم افتتاح التركة ، مهما كانت المدة الماضية على وفاة المورث وبقطع النظر عن عدد التركات اللاحقة ، وعن رتبها ودرجاتها .

وتصفى هذه الرسوم بنسبة حصص كل وارث ،

اما فيما يتعلق بالتركات التي يكون عليها نزاع قيد النظر في المحاكم فتحسب المهلة ابتداءً من تاريخ الحكم النهائي .

واذا انقضت المهلة المذكورة استوفيت الرسوم مضاعفةً دفعة واحدة . (١)

(١) ان نص هذه المادة لم يزل مرعياً في سوريا ، اما في لبنان فقد تعدل بالمرسوم الاشتراعي رقم ٩٢ / ل . ا . المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٤١ والمنشور بالجريدة الرسمية للجمهورية اللبنانية عدد ٣٨٧٤ بتاريخ ٢ نيسان سنة ١٩٤١ ، وفيما يلي نص التعديل المذكور :
المادة الاولى : ان الحقوق الناشئة عن تركة فتحت قبل صدور المرسوم الاشتراعي الحالي يجب تسجيلها خلال مهلة تنقضي في ٣٠ حزيران سنة ١٩٤١ .

وبستوفى عن تسجيلها الرسوم العادية التي كانت تستوفى يوم حدوث التركة ، مهما كانت المدة التي تكون قد انقضت على وفاة المورث ، وبصرف النظر عن

الفصل الثالث

في احكام المراقبة والتنفيذ

المادة ٥٩ - على رؤساء دوائر الاجراء ان يطلبوا من ذوى العلاقة ان يعجلوا الى الخزينة رسوم التسجيل ورسوم الفراغ والانتقال العائدة للحقوق المطلوب قيدها بواسطتهم في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو، ويتوجب مثل ذلك على الموظفين المأذونين الذين يُطلب اليهم اجراء قيد او شرح او قيد احتياطي او ترقين في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو .

عدد الموارث التالية ودرجاتها ومراتبها .

وتتصفى هذه الرسوم على معدل نصيب كل وارث .

واذا كانت التركات موضوع نزاع قيد النظر امام المحاكم فان الحقوق الناشئة عنها يجب تسجيلها خلال اربعة اشهر اعتباراً من تاريخ الحكم القطعي بشأنها .
فاذا انقضت هذه المهل تستوفى الرسوم مضاعفة دفعة واحدة .

المادة الثانية : اذا كان مقدار الرسوم المتوجبة على تسجيل الحقوق الناشئة عن التركات غير وارد في التشريع الخاص بمعاملات الفراغ العقارية ، فيجب اذ ذاك استيفاء نفص الرسوم المفروضة على معاملات الفراغ بين الاحياء .

المادة الثالثة : ان المهل المعينة قبل صدور هذا المرسوم الاشتراعي لاصحاب الحقوق العينية لاعطاء التصريح عن التغييرات الطارئة على قوام العقارات ومشتملاتها والتي لم تسجل بعد في الصحف العينية العائدة لهذه العقارات ، قد تمددت لغاية ٣٠ حزيران سنة ١٩٤١ .

ففي حالة عدم اعطاء هذا التصريح ضمن المهلة المعينة في الفقرة السابقة ، يجري حكماً تسجيل التغييرات الطارئة على قوام العقارات ومشتملاتها ، وفقاً لاحكام المادة ٦١ من القرار ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، ويستوفى بنوع خاص ، عن هذا التسجيل ، الرسوم المفروضة بالمادة ٦١ المشار اليها ، مضاعفة .

المادة الرابعة : يصبح هذا المرسوم الاشتراعي نافذاً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

المادة ٦٠ - يتوجب على اصحاب الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري ان يعلموا رئيس المكتب المعاون العقاري بكل تغيير يطرأ على قوام ومشمولات العقار من جراء استملاك او انشاء ابنية ، او هدم او غرس او افراز الخ ... وذلك خلال الستة الاشهر التي تلي حصول الطارىء الذي نتج عنه التغيير ، اذا كان التغيير لم يحصل من عمل رسمي من قبل الادارة .

فاذا لم يفعلوا جرى القيد حكماً على نفقتهم واستوفي الرسم مضاعفاً .

المادة ٦١ - ان كل التغييرات التي طرأت على قوام العقارات ومشمولاتها قبل اذاعة هذا القانون (١) ولم تسجل في صحائفها العينية ، يتوجب على اصحاب الحقوق العينية ان يبادروا الى التصريح عنها وتسجيلها في السجل العقاري خلال الستة الاشهر التي تلي اذاعة هذا القرار .

فان لم يفعلوا ، تولى اجراء القيد حكماً امين السجل العقاري في المنطقة ، بناء على معلوماته الشخصية او على افادة اى شخص كان .

وفي هذه الحال تضاعف رسوم القيد ويكون للمخبر الحق بتقاضي نصف الغرامة المستوفاة . ويسجل تأمين اجباري على صحيفة العقار العينية حتى يتم استيفاء الرسوم والغرامة .

المادة ٦٢ - ان تعرفه الرسوم المقطوعة ورسوم الفراغ والانتقال ، وطريقة استيفاء هذه الرسوم تحدد في كل دولة بنص اشتراعي (٢) .

(١) اي القرار رقم ٣٦١/ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الأول سنة ١٩٣٩ .

(٢) ان تعرفه الرسوم المقطوعة ورسوم الفراغ والانتقال وطريقة استيفائها محددة في لبنان ، بالمرسوم الاشتراعي رقم ٢٠/ل . ر . المؤرخ في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، وهو منشور في الملحق رقم ١ بآخر هذه المجموعة . اما في سوريا فلم يصدر نص جديد بهذا الموضوع ، بل ظل معمولاً باحكام القانون العثماني الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع الثاني سنة ١٣٣٢ - ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ (١٩١٤) وتعديلاته وتعريفه الخرج والرسوم الملحقة به . وهذه النصوص منشورة في الملحق رقم ٤ وما يليه بآخر هذه المجموعة .

المادة ٦٣ - « ان النص الجديد الوارد لهذه المادة في القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ جرى تعديله في لبنان بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ٢٣٩/ن. ا. المؤرخ في ٢٩ تشرين الاول سنة ١٩٤٢ ، ثم الفئ بالقانون اللبناني المؤرخ في ٢٢ آذار سنة ١٩٤٤ الصادر في الجريدة الرسمية رقم ١٣ بتاريخ ٢٩ آذار سنة ١٩٤٤ » وابدل منه النص الآتي . اما في سوريا فقد الفئ بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٠ المؤرخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ وابدل منه نص جديد « لا يختلف في جوهره عن النص الجديد اللبناني ، ولكن يختلف احياناً في مقدار الرسوم المتوجبة ، وقد ذكر فيما يلي مقدار الرسوم المتوجبة في لبنان وفي سوريا :

الرسوم الطبوغرافية المتوجبة عن اشغال امانة المساحة

على طالبي اجراء اشغال طبوغرافية ان يودعوا صندوق الخزينة ، قبل تنفيذ هذه الاشغال سلفة مالية يحدد مقدارها على الوجه الآتي بيانه :

١ - في المدن (١)

الرسوم المتوجبة	
في سوريا	في لبنان
غروش سورية	غروش لبنانية
٢٥٠٠	٢٥٠٠
عن كل عقار	
الا اذا كان الطلب يتعلق باستثبات وقوع	

(١) بموجب قرار صادر في لبنان عن امين سر الدولة تحت رقم ٢٧٩٩ بتاريخ ١٠ شباط سنة ١٩٤١ ، تعتبر (مدينة) كل مجموع آهل من الابنية (Agglomération bâtie) ، يبلغ عدد سكانه ٥ آلاف نفس فما فوق ، ويقصد (بالسكان) جميع اللبنانيين المقيمين حالا في البلدة والغائبين عنها مؤقتاً وغير اللبنانيين المقيمين فيها بصورة دائمة .

الرسوم المتوجبة

في لبنان	في سوريا
غروش لبنانية	غروش سورية
١٥٠٠	١٢٥٠

تغييرات في قوام العقارات المبنية ، وبيان هذه التغييرات ، فتخفف في هذه الحال السلفة المتوجب ايداعها الخزينة الى ٠

ب - في المناطق الاخرى

١٥٠٠	١٥٠٠	عن كل عقار مساحته اقل من ١٠ هكتارات ..
٣٠٠٠	٣٠٠٠	عن كل عقار مساحته بين ١٠ و ٥٠ هكتاراً ..
٤٥٠٠	٤٥٠٠	» » » بين ٥٠ و ١٠٠ هكتار ..
٦٠٠٠	٦٠٠٠	» » » تتجاوز مساحته ١٠٠ هكتار ...

واذا كانت المبالغ المودعة صندوق الخزينة بصفة سلفة هي اكثر من مقدار الاكلاف او اقل منها ، فان امين السجل العقاري يضع كشفاً بمقدار الرسوم الطوبوغرافية الحقيقية المتوجبة للخزينة ، ومقدار المبلغ الواجب اعادته اليهم او تحصيله منهم .

ويتوجب دفع الرسوم الطوبوغرافية ، ولو عدل اصحاب العلاقة عن اتمام المعاملة التي طلبوا من اجلها الاعمال الطوبوغرافية .

وكل طالب يؤخر او يمنع تنفيذ الاشغال الطوبوغرافية ، لداع من الدواعي يتوجب عليه في حالة انتقال المهندس ، ان يسدد الى الخزينة ، وفقاً لتعرفة الرسوم ادناه المبلغ المعين تعويضاً عن الوقت الذي يكون المهندس قد صرفه على الطريق وفي موقع العقار ، مضافاً اليه نفقات الانتقال . واذا لم تجر اشغال فيتوجب دفع تعويض مقطوع واحد للخزينة . اما اذا اشعر الطالب بعدم حاجته الى الاشغال ، قبل حلول الموعد المضروب للقيام بالعمل في

المكان المعين ، وذلك قبل ستة ايام كاملة على الاقل ، فلا يتوجب اذ ذاك تعويض البتة .

ويتوجب على طالبي اجراء الاشغال الطبوغرافية ان يقدموا على نفقتهم وسائل نقل المهندس ومعاونيه ونقل الادوات من امانة السجل العقاري الى محل الاشغال ذهابا وايابا .

نوع الاعمال

١ - اشغال جارية في موقع العقار

الرسوم المتوجبة	
في سوريا	في لبنان
غروش سورية	غروش لبنانية
٢٥٠	٣٥٠
يدفع رسم عن كل ساعة تنقضي في موقع العقار او بالتنقل ذهابا وايابا	

وتشمل هذه الرسوم جميع نفقات الموظفين ، بما فيهم معاونون والعمال ومقدار التعويض عن الآلات الفنية ، وثن المطبوعات اللازمة لانجاز الاشغال .

ويستوفى عن كل عملية تعويض ساعة على الاقل . واذا استغرقت العملية اكثر من ساعة فيتوجب التعويض بنسبة عدد الساعات وفقاً للتعرفة اعلاه وتعتبر اجزاء الساعة ساعة كاملة .

وعندما ينصرف المهندس الى انجاز عدة عمليات ، اثناء سفرة واحدة مستدعين مختلفين ، توزع ساعات السفر على عدد العمليات .

٢ - ثمن تخوم التحديد

الرسوم المتوجبة	
في سوريا	في لبنان
غروش سورية	غروش لبنانية
١٥٠	١٥٠

ويدخل ضمن هذه الرسوم نفقة نقل التخوم لمراكرها ومصرف تركيبتها. عن كل تخم او علامة محتومة .. وفي حالة ابطال حدود، لا يستوفي رسم البتة عن التخوم التي تنزع وتستعمل لمصلحة المالك نفسه.

٣ - اعمال مكتبية

في سوريا	في لبنان
غروش سورية	غروش لبنانية
١٧٥	٢٠٠

لوضع مشاريع الافرازات ، وحساب القياسات، وتصحيح خريطة امانة المساحة، وتنظيم خرائط اساسية وقياس المساحات ، وتصحيح سجل المساحات الخ .. عن كل ساعة شغل ..

٤ - سحب نسخ عن خريطة امانة المساحة

نسخ معدة لتضم الى ملف العقار ، ولتعطى الى المستدعين بعد قيد العمليات الطبوغرافية في السجل العقاري :

١٠٠	١٢٥	من قياس ٢٢ X ٣٢ او ٢٥ X ٣٥ عن كل سحب
١٥٠	١٧٥	من قياس ٣٢ X ٤٧ او ٥٠ X ٣٥ عن كل سحب
٢٠٠	٢٥٠	من قياس نصف نسر كبير (٧٥ X ٥٠) ..
٢٥٠	٤٠٠	من قياس نسر كبير (٧٥ X ١٠٠)

المادة ٦٤ — « الغيت في لبنان بقانون ٢٢ اذار سنة ١٩٤٤ وابدل منها النص
 « الآتي . اما في سوريا فقد تعدل مقدار التعويض فقط ، وذلك
 « بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٠ المؤرخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ ولم
 « يرد فيه الفقرة الثانية الواردة بالنص اللبناني ابليد الميث اذناه .
 عندما يدعى رؤساء المكاتب المعاونة للانتقال الى خارج الدائرة ، عملاً
 باحكام المادتين ٤٣ و ٤٤ من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦
 المعدل بالقرار ٤٦ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ يتوجب على
 اصحاب العلاقة ان يقدموا لهم وسائل النقل ، ويترتب عليهم ايضاً في
 مثل هذه الحالة ، ان يدفعوا تعويضاً محدداً كما يلي :

الرسوم المتوجبة		
في سوريا	في لبنان	
غروش سورية	غروش لبنانية	
٢٠٠	٢٠٠	في المدينة الكائن فيها المكتب العقاري المعاون .
٤٠٠	٣٠٠	في خارج المدينة الكائن فيها المكتب العقاري المعاون

ويدفع هذا التعويض الى صندوق الخزينة ، ويجب والحالة هذه تدوينه
 في ارسالية الرسوم العقارية ، على ان يستعيده رئيس المكتب المعاون
 بعد انجاز المهمة ، وذلك بناء على امر انتقال موقع من امين السجل العقاري
 او من اكبر سلطة ادارية محلية اذا كان المكتب المعاون موجوداً في بلدة
 غير مركز امانة السجل العقاري (١) .

(١) ان الفقرة الاخيرة من المادة ٦٤ سارية في لبنان فقط

الباب الرابع

في احكام موقته

« بموجب المادة ٦ من القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، ان المواد الواردة في النص الاول للقرار ١٨٩ المؤرخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ تحت الارقام ٥٤ و ٥٥ و ٥٦ »
« اصيحت مرقومة ، بعد كل التعديلات الطارئة عليها حتى الآن ، بالارقام ٦٥ و ٦٦ و ٦٧ .

المادة ٦٥ - ان السجلات المعروفة بدفاتر الضبط (ضبط دفتری) وسجلات التأمينات الموجودة والمودعة الآن لدى دائرة الدفترخانه يحتفظ بها لقيد الفراغ والانتقال العقاري والاتفاقات الرهنية في جميع المناطق العقارية التي لا يكون قد فتح فيها السجل العقاري انفاذا للقرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٦٦ - كلما نفذ الاصلاح بكامله في كل قضاء تقفل سجلات (ضبط دفتر دائمي) وسجلات التأمينات في القضاء ، وتختتم من قبل رئيس المكتب المعاون وتوسل الى رئيس المكتب العقاري وفي نفس اليوم الذي يستلم فيه رئيس المكتب العقاري هذه السجلات يضع محضرا باستلامها ويرسل عنه نسخة الى رئيس المكتب المعاون .

المادة ٦٧ - « بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٣٦١ / ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ان هذه المادة التي كانت مرقومة في النص الاول برقم ٥٦ والغيث احكامها بالقرار رقم ٤٦ / ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، قد الغيت مجددا وابدلت منها الاحكام التالية :
الغيث اعتباراً من اذاعة هذا القرار ، احكام القوانين والارادات

السنية ، والقرارات والانظمة الصادرة عن المفوض السامي ، وعن متصرفية جبل لبنان المستقلة ، وعن حكومتي سوريا ولبنان وجميع الانظمة الناشئة عنها ، وذلك في المواد التي تناولها هذا القرار .

المادة ٦٨ - ان امين السر العام والمندوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولة سوريا ، والمندوبون لدى الدول مكلفون كل فيما يعنيه تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦
الامضاء : ده جوفنيل

ملحق بالقرار رقم ١٨٩

وفيه الجدولان المشار إليهما بالمادة ٤٥ منه

الجدول الاول

في المعاملات التي تستوجب دفع رسوم تسجيل مقطوعة

- ١ - تنظيم المحاضر المعدة للقيد في السجل العقاري ويشمل ذلك قيد العقود في السجل اليومي وثن المطبوعات اللازمة لمحاضر طلب القيد .
- ٢ - تنظيم صور عن الصحف العينية او عن الصحف التكميلية، وسندات الطابو في المناطق غير المسوحة بعد تنظيم سندات تملك جديدة على اثر عمليات افراز او ضم الخ . . . او نسخ عن السندات الاصلية التي تضع او تلف .
- ٣ - تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية ، وكذلك شهادات قيد الرهون العقارية على انواعها .
- تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية والرهون العقارية عن جميع العقارات الواقعة في منطقة امانة سجل واحدة والخاضعة للحق او المرهونة مقابل نفس الدين .
- ٤ - تنظيم لوائح اجمالية او افرادية بالقيود المدونة في السجل العقاري لغاية تاريخ . .
- ٥ - تنظيم نسخ او خلاصات عن الوثائق التكميلية .

٦ - معاملات شتى كتابية ، ومعاملات تبليغ و اعلان .

- قيد ، وشرح ، وقيد احتياطي ، وترقين قيود في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو .

- تحضير قيود سندات التملك المسلمة الى المالكين او الى اصحاب الحرق المختلفة عند ما تنتقل السندات القديمة الى المالكين الجدد .

- شهادة تفيد عدم وجود قيد ، وكل لائحة سلبية

- تصديق مطابقة صور الصحائف العقارية والصحائف التكميلية للاصل

- اجراء تبليغ او اعلان بهمة امين السجل العقاري ، علاوة على النفقات المدفوعة .

٧ - مراجعة السجلات العقارية والحرائط او رسوم الكشف .

٨ - لاختضع لرسوم الطوابع الاميرية صور الصحائف العقارية (سندات

الملكية والحقوق المختلفة) وشهادات قيد الحقوق العينية والرهونات العقارية ، واللوائح الاجمالية او الافراية بالقيود المدونة في السجل العقاري ، ونسخ او خلاصات الوثائق التكميلية ، وفي الاجمال كل المستندات والشهادات المذكورة اعلاه والمنصوص عنها في القرارات رقم ١٨٨ و ١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

الجدول الثاني

في المعاملات الخاضعة لرسوم فراغ وانتقال نسبية

١ - فراغ حق عيني عقاري بالبيع (ما عدا الاوقاف) . البيع بالوفاء

٢ - فراغ عقار وقفي بالمبادلة او الاستبدال

- ٣ - قيد بحق القرار
 - ٤ - انتقال بطريق الارث
 - ١ - للفروع بالحط المستقيم
 - ب - للازواج الاحياء
 - ج - للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)
 - د - للاخوة والاخوات وللصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)
 - هـ - للاعمام والاخوال ، والعلمات والحالات وابنائهم
 - و - لبقية الاقارب
 - ٥ - انتقال بطريق الوصية او بطريق الهبة بين الاحياء
 - ١ - للفروع بالحط المستقيم
 - ب - للازواج الاحياء
 - ج - للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)
 - د - للاخوة والاخوات وللصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)
 - هـ - للاعمام والاخوال والحالات وابنائهم
 - و - للاقارب غير المذكورين في الدرجات السابقة
 - ز - الى غير الاقارب
- اذا كان للموصى له او للموهوب له ، في الاحوال المذكورة اعلاه ، حصة ارثية في الحق الموصى به او الموهوب فيطرح من الاساس الذي يبنى عليه الرسم قيمة الحصة المفروض عليها رسم الانتقال .
- ٦ - انشاء ريع عقاري
 - ٧ - انشاء حق استغلال
 - ٨ - انشاء وقف لمنفعة مؤسسة دينية او خيرية او تعليمية
 - ٩ - انشاء وقف ذرية

- ١٠ - تفرغ عن حق اجارتين او مقاطعة
احداث حق ارتفاق او تفرغ عنه
تفرغ عن حق سطحية
- ١١ - تصحيح القيود على اثر تغييرات طرأت على مشتملات العقار (علاوة
عن الرسوم الطبوغرافية عند اللزوم)
- ١٢ - قيد تأمين اجباري
- ١٣ - قيد بيع بالوفاء او رهن
- ١٤ - قيد تأمين مهيا كانت مدته
- ١٥ - قيد قروض تأمينية طويلة الاجل تستهلك اقساطا سنوية
- ١٦ - قيد عقود ايجار تتجاوز مدتها ثلاث سنين
- ١٧ - قيد وعد بالبيع
- ١٨ - قيد وصل ايجار مدفوع سلفاً
- ١٩ - قيد فك تأمين او ترقيين حق ارتفاق
- ٢٠ - مقاسمة بين شركاء بالملك (علاوة عن الرسوم الطبوغرافية وعن ثمن
سندات الملكية)
- ٢١ - احداث حقوق مختلفة على طابق او على قسم من طابق في عقار مبني.
ضم هذه الحقوق المختلفة .

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ٣٣٣٩

المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

بوضع نظام للملكية العقارية وللحقوق العينية للاموال غير المنقولة

(قانون الملكية العقارية)

يتضمن النص المدرج فيما يلي جميع التحويرات الطارئة على النص الاصيل
بموجب القرارات الاتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان :

القرار رقم ٥٧ / ل. ر. المؤرخ في ١٨ حزيران سنة ١٩٣١

القرار رقم ١٠٢ / ل. ر. المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢

القرار رقم ٤٨ / ل. ر. المؤرخ في ٢٨ آذار سنة ١٩٣٣

القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣

القرار رقم ١٣٥ / ل. ر. المؤرخ في ٢٢ حزيران سنة ١٩٣٤

القرار رقم ٢٣٥ / ل. ر. المؤرخ في ٩ تشرين الاول سنة ١٩٣٤

القرار رقم ٣٢٣ / ل. ر. المؤرخ في ٦ كانون الاول سنة ١٩٤٠

القرار رقم ٣١ / ل. ر. المؤرخ في ١٤ شباط سنة ١٩٤١

القرار رقم ٥٣ / ل. ر. المؤرخ في ٥ آذار سنة ١٩٤١

القرار رقم ٢٩ / ل. ر. المؤرخ في ٢٨ ايار سنة ١٩٤٢

اما التحويرات الطارئة بموجب المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٧٢ / ل المؤرخ
في اول شباط سنة ١٩٣٣ (قانون اصول المحاكمات المدنية) فنافذة في لبنان فقط .

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية

بناء على مرسومي الجمهورية الفرنسية الصادرين في ٢٣ تشرين الثاني
سنة ١٩٢٠ وفي ٣ ايلول سنة ١٩٢٦ ،

وبناء على احكام القوانين العثمانية (المجلة وقانون العقارات وقانون
الطابو)

وبناء على احكام القرار عدد ١٣٢٩ الصادر في ٢٢ اذار سنة ١٩٢٢
والقرارات رقم ١٨٦ و ١٨٧ و ١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ اذار
سنة ١٩٢٦ ، والقرار رقم ٢٧٥ الصادر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ ،

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي

الباب الاول

في العقارات

الفصل الاول

في تعريف العقارات

المادة الاولى : العقارات على ثلاث فئات :

Immeubles par nature	العقارات بطبيعتها
Immeubles par destination	والعقارات بغايتها
Immeubles incorporel	والعقارات غير المادية

المادة ٢ — العقارات بطبيعتها هي الاشياء المادية التي يكون لها ، بالنظر الى جوهرها ، موقع ثابت غير منتقل ، كالأراضي والمناجم ، والنباتات المتأصلة في الأرض (ما دامت لاصقة بها) والابنية .

ولا يقصد بلفظة (ابنية) المباني فقط (كبيوت السكن ، والمخازن والمصانع ، والعنابر والاهراء الخ) بل المنشآت الفنية ايضاً على انواعها (كالجسور والابار ، والافران ، والسدود ، والخزانات ، والانفاق الخ) وبصورة اعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة ، سواء اكان ذلك على ظاهر الأرض او في باطنها .

وجميع الاجهزة والقطع الخ اللاصقة بالبناء والمعدة لانتمائه (كالشرفات « البلكونات » والمزاريب ، وحراب الصواعق ، وقساطل جر المياه) تعتبر عقارات بطبيعتها .

المادة ٣ — العقارات بغايتها هي اشياء قد تعتبر بذاتها منقولات ، انما هي من متمات عقار بطبيعته ، شرط :

١ — ان تكون والعقار بطبيعته ، لمالك واحد

٢ — ان تكون مخصصة لاستثمار العقار ، او بوجه اعم لخدمة العقار التي تكون هذه الاشياء من متماته .

ومن هذه الاشياء :

١ — فيما يختص بالاستثمار الزراعي : الحيوانات المعدة للزراعة ، والآلات

الزراعية ، والمعاصر ، والاناييق ، والبراميل الكبيرة المعدة لاستيعاب العنب في مصانع الخمر ، واسماك الغدران ، وخلايا النحل ، وشرانق الحرير في الخصاص ، والسماذ والقش المعدان لتسميد المزروعات ، ومساميك الكرم .

٢ - فيما يختص بالاستثمار الصناعي : المون المذخرة وجميع الآلات (بما فيها

الكيمونات والفاكونات الصغيرة الخ . . والحيل) على شريطة ان تكون
البنية التي تستودع هذه الآلات مجهزة بصورة خصوصية لايواء الآلات
والاجهزة التي فيها .

(يلاحظ بان اثاث الفنادق ، والبيوت المفروشة ، والملاهي « الكازينو »
والحمامات ومحلات التجارة لا تعتبر عقارات)

ومن الاشياء المعتبرة ايضاً عقارات : الاشياء المنقولة الراكزة بالارض
بصورة نهائية .

المادة ٤ - العقارات غير المادية هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية
وكذلك الدعاوى التي تتناول عقاراً مادياً .

الفصل الثاني

في انواع العقارات

المادة ٥ - العقارات (الملك) هي العقارات الكائنة داخل حدود المناطق المعتبرة
ادارياً مجموعة ابنية (agglomérations bâties) (١) والتي يجري عليها
حق الملكية المطلقة ، باستثناء العقارات الواقعة في اراضي حكومة جبل
لبنان السابقة المستقلة ، فانها (اي هذه العقارات المستثناءة) تبقى خاضعة
لاحكام العرف والعوائد المحلية .

(١) جاء في (قانون الاراضي) العثماني الصادر في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤ - ١٨٦٨ ان
الاراضي (الملك) هي الاراضي الواقعة داخل القرى والقصبات ، والاراضي الممتدة خارج
القرى والقصبات على مساحة قدرها نصف دونم على الاكثر . باعتبارها من ممتلكات البناء .

ولما كانت مساحة الدونم تبلغ ١٦٠٠ ذراع مربع اي ٩١٩،٣٠ متراً مربعاً ، فان المساحة التي كانت الاراضي الواقعة ضمنها تعتبر (ملكاً صرفاً) كانت محددة بنحو ٤٦٠ متراً مربعاً . ولم يكن هناك شرط آخر او ترتيب اداري معلق عليه اعتبار عقارات ملكاً صرفاً . اما قانون الملكية العقارية الجديد - اي القرار رقم ٣٣٣٩ الحالي - الذي انقضى قانون الاراضي العثماني وحل محله ، فقد نص بوجود اعتبار (ملك صرف) ما كان واقعاً ضمن حدود المناطق المعتبرة ادارياً بمجموع ابنية) ونصها بالفرنساوي :

Les immeubles Mulk sont ceux qui, situés à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties, tel qu'il est déterminé administrativement . . .

فاصبح اذاً من الواجب معرفة الاصول القانونية التي تسيطر عليها السلطة الادارية في تحديد المناطق ، لتقرير نوع العقارات الشرعي ، لأن العقارات التي تكون داخلة ضمن المناطق المحددة ادارياً باعها تابعة لمجموع الابنية هي التي تعتبر ملكاً صرفاً .

ففي لبنان ، يؤخذ على الغالب ، بمآل المادة ١١ من القرار رقم ١٢٠٧ المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٢ بشأن نظام البلديات ، ونصها بالاصل الفرنسي ما يلي :

Le territoire des municipalités est limité à l'agglomération urbaine, de telle sorte que la solution de continuité entre l'agglomération proprement dite et les hameaux et maisons éparses, ne dépasse pas en principe, 300 mètres...
وتعريفها : « ان المنطقة البلدية يحدها مجموع منازل السكن، بحيث لا تزيد المسافة الفاصلة بين هذا المجموع وبين الدساكر والبيوت المتفرقة عن ٣٠٠ متراً تقريباً .

ويستنتج من هذا النص بان العقارات التي تكون واقعة ضمن النطاق المحدد بهذا التعريف الاداري للمنطقة البلدية ، تعتبر ملكاً صرفاً . لذلك عند وقوع خلاف على تحديد النوع الشرعي لعقار ما ، يقتضي الرجوع الى القرار الصادر عن السلطة الادارية بتعيين حدود المنطقة البلدية ، لمعرفة ما اذا كان العقار موضوع الخلاف واقعاً ضمنها ام لا .

وقد اجتهدت محكمة الاستئناف اللبنانية (الغرفة العقارية) انه اذا لم يكن منطقة العقارات محددة ادارياً فان الاراضي التي يتراوح بعدها بين ١٥٠ و ٤٠٠ متراً عن آخر الابنية الموجودة في البلدة تعتبر من الاراضي المملوكة . (قرار ٢٠ ايار سنة ١٩٤٤ رقم ٨٢) . ولا بد من الاشارة الى ان هذا القرار لم يضع قاعدة عامة ، ولا عين المسافة ، وانما اقتصر على حل قضية معينة .

المادة ٦ - العقارات (الاميرية) هي العقارات التي تكون رقبته للدولة والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف .

المادة ٧ - العقارات (المتروكة المرفقة) هي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لاحدى الجماعات حق استعمال محددة مميزات ومداه بالعادات المحلية او بالانظمة الادارية .

المادة ٨ - العقارات (المتروكة المحمية) هي العقارات التي تخص الدولة او البلديات وتكون من الاملاك العامة .

المادة ٩ - العقارات (الحالية المباعة) او الاراضي الموات هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة الا انها لم يجر التعرف اليها او تحديدها، فيصبح لمن يشغلها اولاً ، بموجب رخصة من الدولة، حق افضلية فيها ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة

الفصل الثالث

في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات

وفي علاقة هذه الحقوق باصحابها .

المادة ١٠ - يمكن ان تجري على العقارات الحقوق العينية الآتي ذكرها :

١ - الملكية

٢ - التصرف

٣ - السطحية

- ٤ - الانتفاع (١)
- ٥ - حق الافضلية
- ٦ - الارتفاقات العقارية
- ٧ - حقوق رهونات : الرهن، والبيع بالوفاء (الرهن بطريقة نقل الملكية)
- ٨ - الامتيازات والتأمينات
- ٩ - الوقف
- ١٠ - الاجارتين
- ١١ - الاجارة الطويلة
- ١٢ - الخيار الناتج عن وعد بالبيع

الباب الثاني

الفصل الاول

في الملكية

- المادة ١١ - الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما ، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة .
وهذا الحق لا يجري الا على العقارات الملاك .

(١) ترجح لدينا استعمال كلمة « انتفاع » عوضاً عن « استغلال » للتعبير عن كلمة « usufruit » الفرنسية ، لان حق الانتفاع يشمل اكثر من اجتناء الغلة .

المادة ١٢ - ان ملكية عقار ما تخول صاحبها الحق في جميع ما ينتجه العقار ، وفي ما يتجدد به عرضاً سواء اكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٣ - تشمل ملكية الارض ملكية ما فوق سطح الارض وما تحته ، وعليه فان لمالك ارض ان يغرس فيها ما يشاء من الاغراس وان يبني ما يشاء من الابنية ، وان يجري فيها حفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان تنتجه ، ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة .

الفصل الثاني

في التصرف

المادة ١٤ - التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار ، وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ، ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية .

المادة ١٥ - ان التصرف بعقار ما يخول صاحبه الحق في جميع ما ينتجه العقار وفي كل ما يتجدد به عرضاً سواء اكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٦ - لصاحب حق التصرف بالارض ان يغرس فيها ما شاء من

الاغراس ، وان يبني ما شاء من الابنية (١) وان يجري فيها حفريات الى اي عمق يشاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وان يتصرف بهذه المواد بملء حرته ، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى ، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والانظمة .

المادة ١٧ - لصاحب حق التصرف في عقار ما ان يقوم فيه باي عمل تصرفي كان ما عدا انشاء وقف .

المادة ١٨ - كل وقف يُنشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يُعدّ باطلاً وكأنه لم يكن .

المادة ١٩ - يسقط حق التصرف بعدم زراعة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات .

الفصل الثالث

في الشيوع بالحقوق العينية

المادة ٢٠ - لا يجوز لأي شريك كان في عقار شائع ان يستعمل حقوقه على

(١) قبل سنة ١٣٢٩ ماريه - ١٩١٤ كانت الارض تتبع الشجر والبناء من حيث النوع الشرعي ، اي ان الارض الاميرية التي تفرس اشجارا او كروما او حدائق او ابي ينشأ عليها ابنية تصبح ملكاً صرفاً وتجرى عليها احكام الملكية . اما اعتبارا من ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ ماريه ، فسندا للمادة الخامسة من (قانون التصرف بالاموال غير المنقولة) المؤرخ في ٥ جمادى الاولى سنة ١٣٣١ - ٣٠ مارت سنة ١٣٢٩ (١٩١٤) اصبح كل ما يحدث في الاراضي الاميرية من تغييرات وتبديلات كانشاء ابنية ، وغرس اشجار مشجرة او غير مشجرة وحدائق ومروج وكروم وبساتين الخ . . . تابعاً لحكم الاراضي فيما يتعلق بالتصرف والانتقال ، اي ان الشجر والبناء اصبح تابعاً للارض من حيث النوع الشرعي .

كل العقار او على جزء معين منه بدون رضى سائر الشركاء الباقين . ولا يجوز له ان يستعمل اى حق كان على حصة شريك آخر بدون اذن من ذلك الشريك ، ويُفترض اذن الشريك الغائب حاصلًا دائمًا في الاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته ، ما لم يلحق بالغائب من جراء ذلك حيف يبلغ مقداره خمس حقه على الاقل . ولا يمنع ذلك تطبيق احكام القرارات رقم ١٨٨ ورق ١٨٩ المنشأ بها النظام العقاري .

المادة ٢١ — يعين شركاء الشيوع بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعقار المشترك ، وتجري قسمة غلة العقار بنسبة الحقوق الشائعة ، هذا اذا لم يكن ثمت اتفاق على خلاف ذلك .

المادة ٢٢ — كل شريك في عقار شائع ، ملزم بدفع ما يصيبه ، بالنسبة الى حصته فيه ، من نفقات الادارة والتروميم ، والصيانة ، ومن الضرائب والتكاليف الجارية على المقتنى المشترك ، ويحق للشريك الذي يكون قد عجل النفقات المذكورة اعلاؤه او قسماً منها ان يستردها ، الا اذا كانت قد صرفت بغية تحسين العقار او تجميله فقط فتبقى اذ ذاك على عاتق صارفها .

المادة ٢٣ — يتصرف كل شريك ببلء الحرية بحقوقه في العقار ، وله ان يتفرغ عنه لشخص آخر او ان يجري عليه تأميناً ، بدون اذن من شركائه بالشيوع ، ولكن لا يحق له ان يرهن حصته .

المادة ٢٤ — لا يمكن لشريك في عقار شائع ان يجبر احد شركائه فيه على التنازل له عن حصته ، ائماً لكل منهم الحق في ان يطلب القسمة ، ما لم يكن ملزماً بالبقاء في الشيوع بموجب صك ينص على ذلك . ولا يجوز منع القسمة لمدة تتجاوز خمس سنوات

المادة ٢٥ — اذا كان الشركاء على خلاف فيما بينهم او اذا كان بينهم فاقدوا الاهلية ، يحق لكل شريك ان يطلب القسمة القضائية وفقاً لاحكام القانون .

المادة ٢٦ — تبطل الملكية الشائعة بقسمة العقار قسمة عينية ، او ببيع الحصص الشائعة لاحد الشركاء او بجمعها على اسمه .

المادة ٢٧ — في حالة القسمة (الرضائية او القضائية) يتوجب على اصحاب الحقوق العينية في العقار المقسوم ان يحضروا بنفسهم او بواسطة من يمثلهم تمثيلاً قانونياً ، والا فالقسمة لا تسري عليهم .

الفصل الرابع

في السطحية

المادة ٢٨ — السطحية هو حق المالك في ابنية او منشآت او اغراس قائمة على ارض هي لشخص آخر .

المادة ٢٩ — يجوز التفرغ عن حق السطحية واجراء تأمين عليه ويجوز فرض ارتفاع على العقارات الجارية عليها حق السطحية انما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تأتلف مع استعمال حق السطحية .

المادة ٣٠ — يسقط حق السطحية :
١ — بجمعه مع حقوق اخرى في شخص واحد

٢ - بهدم الابنية او المنشآت او نزع الاغراس القائمة على الارض

المادة ٣١ - لا ينشأ حق سطحية اعتباراً من تاريخ اذاعة هذا القرار .

الفصل الخامس

في الانتفاع

المادة ٣٢ - الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به .
ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع

ولا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنويين .

المادة ٣٣ - ينشأ حق الانتفاع بمجرد ارادة الانسان ويمكن انشاؤه الى اجل او بشرط .

المادة ٣٤ - يمكن في المسائل العقارية ، انشاء حق انتفاع على الحقوق التالية :

- ١ - الملكية
- ٢ - التصرف
- ٣ - السطحية
- ٤ - الاجارتين
- ٥ - الاجارة الطويلة

القسم الاول

في موجبات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع

المادة ٣٥ - يتوجب على المنتفع ، قبل مباشرته الانتفاع :

١ - ان ينظم كشفاً بالعقارات (١)

٢ - ان يقدم كفيلاً قديراً على الدفع (٢)

ويجوز اعفاؤه من هذين الموجبين بنص السند الذي يذشأ بموجبه حق الانتفاع .

المادة ٣٦ - يجب تنظيم الكشف بالعقارات بحضور المالك او بعد دعوته بصورة قانونية ، ويجب تحريره لدى الكاتب العدل على نفقة المنتفع . بيد انه يجوز للمنتفع ان يتفق ومالك رقة العقارات (بشرط ان يكون الطرفان راشدين ولهما اهلية التعاقد) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة .

(١) ان التخلف عن تنظيم الكشف لا يؤدي الى سقوط حق الانتفاع ، وانما يؤدي الى نتيجتين : ١- ان المالك يمكنه ان يمنع عن المنتفع التصرف بالعقارات اذا كان لم يستلمها بعد . ٢- ان يعتبر عدم تنظيم الكشف قرينة على استلام المنتفع العقارات بحالة سليمة مع تمكن المالك من اثبات حالة تلك العقارات ومحتوياتها بجميع طرق الاثبات (حكم محكمة بداية البقاع الصادر بتاريخ ٢٤ ايار سنة ١٩٦٥ . انظر النشرة القضائية اللبنانية . السنة الاولى ص ٢٩١ من قسم الاجتهادات)

(٢) ان الغاية من تقديم الكفالة تأمين المالك على الحقوق التي قد يستحقها من جراء تخلف المنتفع عن استعمال العقارات بحسب الغاية المعدة لها ، ولاجل تأمين الاضرار التي تحدث في تلك العقارات ، وليس القصد منها تأمين دفع بدل الانتفاع (نفس الحكم السابق)

المادة ٣٧ — اذا قدمت الكفالة متأخرة ، فالغلة التي يكون قد تناولها صاحب العقار اثناء ذلك ترد الى المنتفع .

ويجوز الاستعاضة عن الكفالة برهن او بتأمين على اموال تعتبر وافية .

المادة ٣٨ — اذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة اخرى فان العقارات التي يكون له عليها حق الانتفاع تؤجر او يعين لها حارس قضائي ، تدفع له اجرته من غلة العقار .

القسم الثاني

في حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمنتفع

المادة ٣٩ — للمنتفع حق الاستعمال اي استخدام العقار لمتعته الذاتية او لمصلحته الشخصية وينذهب هذا الحق الى المدى الذي يذهب اليه حق صاحب الملك ويشمل حق استعمال الارتفاق ، وكذلك حق الصيد والقصص ، مالم يكن صاحب العقار قد اجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع .

المادة ٤٠ — للمنتفع الحق بغلة العقار اي بالحصلات الطبيعية او النقدية التي يغلبها العقار في فترات معينة منتظمة بدون انقاص في جوهر العقار (ويدخل في هذه الحصلات بدل تأجير حق الصيد والقصص) .

ويدخل في حكم الغلال ، حصلات المناجم المستورة والمكشوفة والمقالع اذا كانت هذه الحصلات عائدة لصاحب العقار (بشرط ان يكون المنجم او المقلع قد فتح قبل بدء الانتفاع) والاشجار اذا كانت

تغل بأجال منتظمة (لاستهلاك حطبها او بيعها) .

المادة ٤١ — في بدء الانتفاع وعند نهايته ، يصير توزيع الغلال التي لا تكون قد جمعت بعد او ما كان باقياً منها بدون جمع ، بين المنتفع وصاحب العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائماً ، والمدة التي لم يكن قائماً فيها (مع مراعاة زمن انتاج الغلال السنوي او غير السنوي) . وليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار حق استرداد شيء من نفقات الحراثة ، انما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة عند ابتداء الانتفاع او عند نهايته .

المادة ٤٢ — على المنتفع ان يحترم الايجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار قبل الانتفاع . اما الايجارات التي يعقدها المنتفع فانها لا تسري على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من نهاية الانتفاع .

المادة ٤٣ — يمكن للمنتفع ان يتفرغ عن حقه مجاناً او ببذل ، ما لم تكن في صك انشاء حق الانتفاع احكام تخالف ذلك . ويظل حق الانتفاع بعد التفرغ عنه قائماً في شخص المتفرغ لذلك لا يكون المتفرغ في حل من موجباته تجاه صاحب رقة العقار . ويسقط حق الانتفاع بموت المتفرغ لا بموت المتفرغ له .

القسم الثالث

في موجبات المنتفع باثناء تمتعه بالعقار

المادة ٤٤ — على المنتفع ان يتمتع بالعقار كمالك معتن ومجتهد ، وعلى الاخص ،

ان يعلم صاحب العقار بالتعدييات التي يقدم عليها الغير على العقارات (والا كان مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق بصاحب العقار) . وعليه ايضاً ان يحدد صكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقاً ، وان يسدّد اقساط الضمان .

وعلى المنتفع ان يتبع ، في استعمال العقار والتمتع به ، عوائد اصحاب العقار السابقين ، لاسيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الابنية ، وبطريقة زراعة الاراضي ، واستثمار الاحراج والمقالع . بيد انه يمكنه زراعة الاراضي البور ، وبصورة اعم ، تحسين طرق الزراعة .

المادة ٤٥ — ان الضرائب العقارية على مختلفها هي على عاتق المنتفع ، وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار ، اما التصليحات الكبيرة اي التصليحات التي تقوم بتجديد قسم مهم من العقار وتستدعي مصاريف غير عادية ، فانها تتروتب على صاحب الرقبة .

المادة ٤٦ — لا صاحب رقبة العقار ، ولا المنتفع ملزمان باعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه او قضاء وقدرًا الا انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة وكان العقار المهدوم مضموناً كله او بعضه ، يجوز ، بناء على طلب صاحب الرقبة او المنتفع ، استعمال قيمة التعويض لتجديد بناء العقار او لتربيته .

المادة ٤٧ — اذا وجب تسديد دين يقتضي لتسديده تضحية قسم من رأس المال ، فعلى المنتفع ان يساهم في تسديد الدين بتخفيض ايراداته تخفيضاً نسبياً على الصورة الآتية :

١ — على صاحب العقار ان يدفع رأس المال اللازم ، وعلى المنتفع ان يحسب له فوائد ، ما طال الانتفاع .

٢ — بيد انه يبقى للمنتفع الخيار في ان يسلف رأس المال ، وعندئذ يتوجب

على صاحب العقار ان يرد الرأسالى الى المنتفع (بدون فائدة) بانتهاء مدة الانتفاع .

المادة ٤٨ - ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب العقار والمنتفع ، كما هو مذكور في المادة السابقة هي :

١ - نفقات التصليحات الكبرى

٢ - التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار في اثناء الانتفاع (ضريبة خاصة بالحرب .. تعويض يدفع للملتزم بتجفيف مستنقعات عندما يفرض التجفيف بامر السلطة العامة الخ ..)

٣ - الحصة التي تلحق العقارات من الدين المورث، فيما اذا كان حق الانتفاع جارياً على جميع عقارات المتوفى . ولتعيين هذه الحصة ، تقدر ، اذا اقتضى الامر، قيمة العقارات التي يتمتع بها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة.

المادة ٤٩ - لا يلزم المنتفع ، مبدئياً ، بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به .

القسم الرابع

في سقوط حق الانتفاع

المادة ٥٠ - يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع ، او بتلف الشيء تلفاً تاماً او بعدول المنتفع عنه او باسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال ، او بالتوحيد اي بجمع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد . ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري .

وينتقل حق الانتفاع ، عند الاقتضاء ، الى التعويض عن ضمان
(سوكرتا) او عن استملاك لمنفعة عمومية .

المادة ٥١ — عند انقضاء مدة الانتفاع ، يكون المنتفع مطالباً تجاه صاحب
العقار بالعطل الذي يصيب العقار بسببه . ولا يحق له ادنى تعويض عن
التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى المالك . على انه اذا كان قد حدث
تحسين وعطل في آن واحد ، فيعادل بينهما . اما الانشاءات الجديدة التي
يحدثها المنتفع والاغراس التي يفرسها فيطبق بشأنها احكام المادة ٢١٨ من
هذا القرار .

المادة ٥٢ — اذا لم يكن حق الانتفاع جاريا الا على بناية وحدث ان تلفت
هذه البناية بجريق او بحادث آخر او انها سقطت من القدم ، فلا يحق
للمنتفع ان يتمتع لا بالارض ولا بمواد البناء ويكون الامر عكس ذلك
فيما اذا كان الانتفاع يشمل كل الاملاك التي تكون البناية جزء منها ، مالم
تطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة من المادة ٤٦ الآتفة الذكر .

المادة ٥٣ — يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه بحكم قضائي ، بناء على
طلب صاحب رقبة العقار بسبب تجاوز المنتفع حقوقه في التمتع ، لاسيما
اذا احدث تخريباً في العقار او اذا تركه يخرب لاهماله العناية به .

وفي هذه الحال يسمح للدائني المنتفع ان يتدخلوا في القضية ، وان
يعرضوا بان يتولوا اصلاح ما تخرب ، وان يقدموا ضمانات للمستقبل .

وللقاضي حسب خطورة الظروف ، اما ان يحكم باسقاط حق الانتفاع
اسقاطاً مطلقاً واما ان يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب رقبته الا على
شريطة ان يدفع سنوياً للمنتفع او لمن انتقل اليه حقه مبلغاً معيناً حتى
الاجل المحدد لزوال حق الانتفاع .

المادة ٥٤ - اذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع في شيء البتة ، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يرجع عنه رجوعاً صريحاً .

المادة ٥٥ - يحق لدائني المنتفع ان يعملوا على ابطال الرجوع اذا كان مضرراً بمصالحهم .

الباب الثالث

في الارتفاق

المادة ٥٦ - الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الاول . ويقوم هذا التكليف اما بتحويل شخص آخر حق مباشرة اعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف ، واما بجرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه .

المادة ٥٧ - ينتج الارتفاق اما عن الوضعية الطبيعية للاماكن واما عن موجبات مفروضة بالقانون واما عن اتفاقات معقودة بين اصحاب العقارات .

المادة ٥٨ - شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري ، تعفى من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للاماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون .

بيد ان الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل ارض في ارض اخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً ، بناء على طلب صاحب العقار المرتفق .

الفصل الاول

في الارتفاق الطبيعي (١)

المادة ٥٩ - ان الاراضي الوطنية مسخرة، تجاه الاراضي التي تعلوها ، لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الاراضي العالية ، بدون ان يكون ليد الانسان دخل في اسالتها .

ولا يجوز لصاحب الارض الوطنية ان يقيم سداً ليمنع هذا المسيل
ولا يجوز لصاحب الارض العالية ان يحتال ليزيد عبء الارتفاق على الارض الوطنية .

المادة ٦٠ - لكل صاحب عقار الحق في ان يستعمل مياه الامطار الساقطة في ارضه وان يتصرف بها . اما اذا كان استعمال هذه المياه او الاتجاه الذي توجه اليه من شأنه ان يزيد عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل ، والمذكور بالمادة السابقة ، فيجب التعويض على صاحب الارض الوطنية .
وتطبق الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة في ارض ما .

واذا فجر صاحب ارض مياهاً في ارضه بسبر غورها او بحفريات في جوف الارض ، فعلى اصحاب الارض الوطنية ان يتلقوها ، انما يكون لهم حق بتعويض فيما اذا الحق بهم مسيلها اضراراً .

(١) ان حقوق الارتفاق الطبيعية غير خاضعة للتسجيل فيمكن الادعاء بها بعد انقضاء مهل الاعتراض على التسجيل .

(حكم محكمة بيروت الابتدائية الصادر في ١٢ اب سنة ١٩٣١ . انظر مجلة المحامي سنة ٦ ، قسم ٢ ، ص ٩١)

ان البيوت ، والباحات والبساتين والجنائن والعربات المسورة
الملاصقة للمساكن ، لا تخضع في الاحوال المنصوص عليها في الفقرات
السابقة ، لادنى زيادة في ارتفاع مسيل الماء .

وترفع الخلافات الناشئة عن احداث او استعمال الارتفاع المنصوص
عنه في الفقرات السابقة ومثلها امر البت في التعويضات التي تتوجب ،
عند الاقتضاء ، لاصحاب الاراضي الوطنية الى قاضي صلح المنطقة . وعلى
هذا القاضي ان يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين
الاحترام الواجب لحق الملكية .

المادة ٦١ لكل صاحب عقار ان يسور ملكه ، الا اذا كان هذا التسوير
يحول دون استعمال الارتفاع المترتب لمنفعة عقار مجاور .

الفصل الثاني

في الارتفاع الشرعي

المادة ٦٢ - يكون الارتفاع الشرعي عائداً اما للمنفعة العمومية واما للمنفعة
الخصوصية .

القسم الاول

في الارتفاع الشرعي العائد للمنفعة العمومية

المادة ٦٣ - ان الارتفاع الشرعي العائد للمنفعة العمومية ، سواء اكانت

الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطئ البحر وضاف مجاري المياه،
ام تأمين او تسهيل مهمة اعداد المسالك او المنشآت العمومية ، والعناية
بها او استعمالها ، وعلى الاخص المنشآت العسكرية البرية او البحرية ،
هو محدد في القوانين والانظمة الخاصة .

القسم الثاني

في الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة الخصوصية

المادة ٦٤ - على كل صاحب عقار ان يبني سطوحه بحيث تسيل مياه الامطار في
ارضه او في الطريق العمومية الا في حالة تطبيق الانظمة الخاصة المتعلقة
بالطرق، ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الارض المجاورة .

المادة ٦٥ - يتحتم على كل صاحب عقار يريد ان يباشر في ارض اعمالا من
شأنها ان تلحق ضرراً بالاراضي المجاورة، كالنقب والسبر والحفر ، واقامة
مستودعات خطرة ، او مزعجة او مضرّة بالصحة ، ان يتقيد بالانظمة
المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الاراضي او تعين
الحواجز الواجب اقامتها بينها .

المادة ٦٦ - لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له مطل مستقيم او نوافذ او
شرفات او سوى ذلك من التتوّات على ارض مسورة او غير مسورة
للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل او هذه
الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين ، واذا لم تكن هذه المسافة
حاصلة ، فلا يجوز فتح النوافذ او الشبايك الا على علو مترين ونصف من

ارض الغرفة المراد اضاءتها ، اذا كان الطابق ارضياً ، وعلى علو متر وتسعين سنتمتراً من ارض الغرفة اذا كان الطابق علوياً .

المادة ٦٧ - لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له مطل جانبي او منحرف على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الارض المذكورة مسافة نصف متر (١)

المادة ٦٨ - لا يسري المنع الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ اعلاه على الاسطحة وعلى النوافذ المفتوحة على الطرقات العمومية .

المادة ٦٩ - تحسب المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ ابتداءً من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ . اما بشأن الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداءً من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين .

المادة ٧٠ - لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او ان يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه . بيد انه يجوز له ان يضع ، من جهة عقاره ، على

(١) ان المقصود قانوناً من منع فتح النوافذ ضمن المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ هو عدم تسهيل الرؤية في دار الجار . وهذه الغاية يمكن تحقيقها بطرق متعددة تختلف باختلاف الازمنة والوسائل . فاذا وجدت وسيلة حديثة تواري لتلك الغاية وتكون اقل عبئاً على المالك فليس للمحاكم ان تمنعه من استعمالها . وبناء عليه فانه يجوز للمالك ان يقيم بناءً من حجر يمنع الرؤية كما يمكنه ان يقيم من زجاج غير قابل للكسر تتوفر فيه الشروط الفنية . (محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٥ ايار سنة ١٩٣٧ رقم ١١٨ . انظر المحامي سنة ١١ ، قسم ٢ ، ص ٩٨)

ان الابواب لا تدخل في عداد الاشياء المبينة في هاتين المادتين ، ولذلك لا تراعى في فتحها المسافات المعينة .

(محكمة البقاع في ٨ كانون الثاني سنة ١٩٣٨ . انظر المحامي سنة ١١ قسم ٢ ص ١٤٧)

الحائط المشترك او ان يسند اليه جسوراً او منشآت او سوى ذلك من الابنية حتى غاية نصف الثقل الذي يتحملة الحائط . (١)

المادة ٧١ - لا يلزم احد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط . بيد انه اذا زاد احد الشركاء بالشيوع علو حائط، وذلك برخصة من الفريق الآخر، يحق لهذا الفريق اذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة ، ان يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثاً في الحائط المشترك، بشرط ان يدفع نصف هذه النفقة وان يدفع ايضاً ، اذا اقتضى الامر ، نصف قيمة الارض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

المادة ٧٢ - اذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين ، فان التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للاحكام التالية ، مالم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية :

- كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع اصحاب العقار، كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه .

- على صاحب كل طابق كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها .

- على صاحب الطابق الاول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق، وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الاول وهلم جرا .

المادة ٧٣ - يجوز ان يكون لصاحب ارض اشجار كبيرة وصغيرة قريباً من حدود الارض المجاورة، بيد انه يحق لصاحب هذه الارض المجاورة ان يقطع الاغصان التي تعلو ارضه .

(١) لا يجوز احداث شبايك في الحائط المشترك دون اذن الشريك .

(محاكمة التمييز اللبنانية في ٢٩ آب سنة ١٩٦٥ . انظر المجامع سنة ١٣ قسم ١ ، ص ٢٣٣)

ويمكن غرس اشجار كبيرة وصغيرة من جميع الانواع ملاصقة للحائط
الفصل وعلى كل جهة من جهتيه ، دون ترك اية مسافة كانت بين الحائط
والغروسات ، غير انه لايجوز ان تتجاوز هذه الاغراس قمة الحائط .
واذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط الحق في اسناد اغراسه اليه .

المادة ٧٤ - لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق
العمومية ان يطلب ممراً في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة
الضرر الذي قد يسببه ، ويُعطى نفس الحق صاحب العقار الذي ليس له الا
منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً او صناعياً .

المادة ٧٥ - يجب نظاماً ان يُؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافته من
الارض المحاطة الى الطريق العمومية اقصر ما يمكن .
على انه يجب ان يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها اقل ضرر
لصاحب الارض الذي يكون منحه .

المادة ٧٦ - اذا اصبحت الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها اثر بيع
او مبادلة او قسمة او اى عقد كان ، فلا يجوز طلب ممر الا في الاراضي
التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها . بيد انه اذا تعذر فتح ممر كاف
في الاراضي المقسومة ، تطبق عندئذ المادة ٧٤ .

المادة ٧٧ - يمكن لكل صاحب عقار يريد ان يستعمل لري ارضه المياه
الطبيعية او الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها ، ان يحصل على
مرور هذه المياه في الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط ان يعجل
عن ذلك تعويضاً .

المادة ٧٨ - يمكن ايضاً لصاحب العقار المذكور ان يحرز اجازة ، لقاء تعويض معجل ، في ان تمر المياه التي تسيل من ارضه بعد ريلها على هذه الصورة ، في الاراضي التي تكون تحتها .

المادة ٧٩ - مع الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بآخذ المياه ، يمكن لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء ، اذا اراد استعمال المياه لري ارضه ، ان يحصل ، لقاء تعويض معجل ، على اجازة اسناد الانشآت الفنية اللازمة لاقامة مأخذ الماء ، الى الارض الواقعة تجاه ارضه على ضفة المجرى .

المادة ٨٠ - اذا طلب صاحب العقار المراد اسناد الانشآت الفنية الى ارضه الاشتراك في استعمال السد فعليه ان يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة ، وفضلا عن ذلك لا يحق له ، في هذه الحال ، اقل تعويض مقابل اسناد السد الى ارضه ، واذا كان قد قبض تعويضاً فعليه ان يرده .

المادة ٨١ - لكل صاحب عقار يريد اصلاح ارضه باسالة مياهها او بآية طريقة كانت للتجفيف ان يمر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع ، تحت الارض او فوقها ، عبر الاراضي الفاصلة بين ارضه وبين مجرى ماء او اي خندق آخر لمسيل المياه ، ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والباحات والحدائق والجنان والعروض المسورة المجاورة للمساكن .

المادة ٨٢ - يحق لاصحاب العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه ، ان يستعملوا المنشآت المحدثه ، بمآل المادة السابقة ، لاسالة مياه اراضيهم ، وفي هذه الحال يلزمهم :

١ - قسم من اكلاف المنشآت بنسبة استفادتهم منها

٢ - النفقات الناجمة عن التحويلات التي قد يترتب احداثها لاستعمال هذا الحق .

٣ - الحصة التي تصيبهم ، فيما بعد ، من اكلاف صيانة هذه المنشآت التي تصبح مشتركة .

المادة ٨٣ - ان المنازعات التي قد تسفر عن احداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله ، وعن تحديد ممر المياه ، وعن القيام بالاشغال اللازمة لاسالة المياه او للتجفيف او عن التعويضات واكلاف الصيانة ، ترفع الى حاكم صلح المنطقة الذي يتوجب عليه ، عند اصدار حكمه ، ان يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

الفصل الثالث

في الارتفاق الذي يحدثه الانسان

المادة ٨٤ - يجوز لاصحاب العقارات ان يحدثوا عليها او لمنفعتها ما شاءوا من الارتفاقات شرطاً ان لا تفرض على شخص او لمنفعة شخص بل على ارض او لمنفعة ارض ، والا تخالف النظام العام .

ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها ، واذا لم يكن هناك صك فبالقواعد التالية :

الفصل الرابع

في شروط استعمال الارتفاقات

المادة ٨٥ - من احدث ارتفاقاً فقد منح ضمناً ما هو لازم لاستعماله .

فحق الاستقاء من عين يتضمن حتماً حق المرور في الارض التي تقع فيها العين .

المادة ٨٦ — لصاحب العقار المرتفق الحق في ان يقيم في العقار المرتفق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق ولصيانته .

المادة ٨٧ — ان اكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانته هي على عاتق صاحب العقار المرتفق .

المادة ٨٨ — اذا جُزئ العقار المرتفق، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من اجزائه ، دون ان يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق .

مثال ذلك في حق المرور فانه يتحتم على جميع الشركاء بالملك ان يستعملوه بنفس الموضع .

المادة ٨٩ — لا يجوز لصاحب العقار المرتفق ان يأتى بعمل يرمي الى قصر استعمال الارتفاق او الى جعله اكثر مشقة .

لذلك، لا يجوز له ان يغير وضعية الاماكن ، او ان يحوّل الارتفاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً .

بيد انه اذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد اصبح اشد ارهاقاً لصاحب العقار المرتفق او كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة ، فله ان يعرض على صاحب العقار المرتفق مكاناً بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه ، ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض العرض .

وكذلك من كان له حق ارتفاق ، لا يمكنه استعماله الا وفقاً لمنطوق صكه ولا يجوز له ان يأتى في ارضه او في العقار المرتفق بعمل من شأنه ارهاق ذلك العقار .

الفصل الخامس

في سقوط الارتفاق

المادة ٩٠ - يسقط الارتفاق بالتوقين . ويتم التوقين بمفعول الاتفاقات او الاحكام . ويحق للقاضي ان يأمر بالتوقين اذا كان الارتفاق دون جدوى او كان غير ممكن انفاذه .

الباب الرابع

في حقوق الرهن

الفصل الاول

في الرهن بطريقة نقل الملكية

(البيع بالوفاء والبيع بالاستغلال) (١)

المادة ٩١ - (البيع بالوفاء) او الرهن بطريقة نقل الملكية هو بيع عقار شريطة ان يكون للبائع في اي وقت كان او عند انقضاء المهلة المعينة ،

(١) ان بيع الوفاء المنصوص عنه في هذا الفصل يختلف عن البيع مع خيار الاسترداد المنصوص عنه في قانون الموجبات والعقود اللبناني ، والمسماة بالفرنسية *vente à réméré* وقد عرب هذا الاسم ، مع ذلك ، في قانون الموجبات بـ « بيع بالوفاء »

حق استرداد المبيع مقابل رد الثمن والمشتري حق استرداد الثمن عند رد المبيع .

المادة ٩٢ - كل عقار قابل للبيع يمكن بيعه بالوفاء ، ويمكن الاشتراط في عقد البيع بالوفاء ان يظل البائع شاغلاً للعقار بصفة مستأجر : (وهو البيع بالاستغلال) .

المادة ٩٣ - ليس للمشتري ولا للبائع ، في اثناء مدة العقد ، التفرغ عن العقار او ايجاره او فرض حقوق عينية عليه الا برضاها الصريح المتبادل .

المادة ٩٤ - يمكن الاشتراط في العقد ان يتناول المشتري منفعة ما من العقار دون بدل ، او ان يتمتع بقسم من غلته .

المادة ٩٥ - يتوجب على المشتري ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك ، ان يعتني بصيانة العقار وان يتولى التصلیحات المفيدة والضرورية له ، على ان يحسم من غلة العقار المصاريف الناجمة عن الصيانة والاصلاحات .
واذا تسلم العقار مشترى ، اصبح مسؤولاً تجاه البائع عن الغلة المستوفاة - ما لم يكن ثمت اتفاق على خلاف ذلك - فيحسم كل سنة قيمة الغلة من اصل الدين بعد ان يطرح منها ، عند الاقتضاء ، قيمة الغلة المستوفاة لحسابه الخاص وفقاً لشروط العقد ، ومقدار مصاريفه على العقار .

المادة ٩٦ - ان المشتري مسؤول عن تلف العقار الذي بيده او عن تخريبه ، ضمن الشروط الآتية :

يحسم مقدار التلف او التخريب من اصل الدين ، فاذا كان هذا المقدار يساوي او يتجاوز ثمن المبيع الغي البيع حكماً ، وتوجب الفرق

على المشتري ، ما لم يكن التلف او التخریب بقوة قاهرة .
واذا تلف او تخرب عقار مضمون ، يرصد تعويض الضمان ، بالافضلية ،
لتسديد دين الدائن ، ويسقط عن المديون قسط من الدين بمقدار قيمة
التعويض .

المادة ٩٧ — عند وفاة المشتري او البائع ينتقل حق الالغاء لورثتها .

المادة ٩٨ — البيع بالوفاء لا يجزأ ولو وُزع الدين على ورثة المشتري او البائع .

المادة ٩٩ — لا يحق لدائني البائع ، في اثناء مدة العقد كلها ، وقبل تسديد
التمن ليد المشتري ، ان يستعملوا اي حق كان على العقار .

المادة ١٠٠ — اذا لم يرد البائع التمن ، يحق للمشتري ان يطلب بيع العقار
ليستوفي دينه من ثمنه .

الفصل الثاني

في الرهن

المادة ١٠١ — الرهن عقد يضع بموجبه المديون عقاراً في يد دائنه ، او في يد
عدل (١) ويحول الدائن ، حق حبس العقار الى ان يدفع له دينه تماماً . واذا
لم يدفع الدين ، فله الحق بلاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية .

(١) العدل هو الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وساماه وادعاه الرهن (عن المجلة)

المادة ١٠٢ — لا يجوز تخصيص الرهن لضمان موجبات بعمل شي او بعدم عمله .

المادة ١٠٣ — تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتاً صحيحاً .

المادة ١٠٤ — كل عقار جائز بيعه فرهه ممكن .

ولا يجوز رهن حصص شائعة .

المادة ١٠٥ — يمكن رهن العقار ضماناً لدين على غير الراهن .

المادة ١٠٦ — يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الدين ، لذلك لا يحق للمدين ان يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء الدين .

المادة ١٠٧ — لا يجوز الاتفاق على ان يبقى العقار المرهون ، في حالة عدم وفاء الدين ، ملكاً للدائن .

المادة ١٠٨ — يبقى العقار باشراف واضع اليد ويبقى بعهد المالك وعلى مسؤوليته ، اذا اثبت المرتهن حدوث ظروف قاهرة .

المادة ١٠٩ — لا يس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري .

المادة ١١٠ — يشمل الرهن جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من منفعاته او من ملحقاته الضرورية .

المادة ١١١ — لا يجوز للدائن ان يتناول دون رضى المدين منفعة مجانية من العقار المرهون ، وعليه ان يستغله كل الثمار التي يمكن ان يغلقها العقار ،

وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون ، حتى قبل استحقاقه ، محسوبة اولاً على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال .

المادة ١١٢ — على الدائن ان يعتنى بصيانة العقار المرهون وبأجراء التصليحات المفيدة والضرورية له ، على ان يتناول من الغلة جميع مصاريف الصيانة والتصليحات ، او ان يستوفيها بالافضلية من ثمن العقار . وله دائماً ان يرفع هذه الموجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن .

المادة ١١٣ — الرهن لا يُجزأ ولو وزع الدين بين ورثة المديون وورثة الدائن . فوريث المديون اذا ادى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون وكذلك وريث الدائن اذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم .

المادة ١١٤ — ليس للمديون ولا للدائن ان يتصرفا بالعقار المرهون دون رضاها المتبادل ، وكل عقد يجري خلافاً لهذه القواعد باطل حكماً .

المادة ١١٥ — العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن الى المديون او يؤجره منه يبقى محبوساً ضماناً لوفاء الدين .

المادة ١١٦ — يزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه ، او بالاتفاق بين المديون والدائن المرتهن ، او بمجرد ارادة المرتهن . ولا يكون لزوال الرهن مفعول قضائي الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري .

الباب الخامس

في الامتيازات والتأمينات

الفصل الاول

في الامتيازات

المادة ١١٧ — الامتياز ، في المسائل العقارية ، هو حق عيني يُعطاه الدائن من صفة الدين الخاصة ، بان يكون مفضلاً على سائر الدائنين حتى على اصحاب التأمينات انفسهم .

المادة ١١٨ — الديون الممتازة ثلاثة لا غير ، وهي :

١ — الدين المحدد بالمادة ٤٤ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

٢ — النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه

٣ — رسوم الانتقال والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثن البيع .

المادة ١١٩ — شذوذاً عن المبدأ العام المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بإنشاء السجل العقاري ، تعفى هذه الامتيازات من التسجيل .

الفصل الثاني

في التأمينات

القسم الاول

في احكام عامة

المادة ١٢٠ — التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان القيام بموجب . وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ، ويتبعها في اية يد تنتقل اليها العقارات .

المادة ١٢١ — الاشياء الآتي ذكرها ، دون سواها ، قابلة التأمين :

١ — العقارات المبنية وغير المبنية القابلة البيع والشراء ، ومعها جميع اعراضها المعتبرة عقارات .

٢ — حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والاعراض مدة قيام هذا الحق

٣ — حقوق الاجارين والمقاطعة .

٤ — حق السطحية .

المادة ١٢٢ — ان التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع بدون اذن من شركائه يُحوّل بعد القسمة الى الحصة التي تقع في نصيبه ، اما المبالغ التي تصيب عاقد التأمين من تعادل قيم الحصص ، او المبالغ التي تستحق له من ثمن العقار، في حالة بيعه من شركائه فتخصص لتسديد مال التأمين الاول .

المادة ١٢٣ — ان التأمين المكتسب يشمل الابنية والمغروسات او التحسينات المحدثه في العقار المؤمن .

المادة ١٢٤ — للدائن المسجل براسمال ذي فائدة او ذي اقساط تستحق ، الحق في ان تعين لفوائده واقساطه (عن السنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وعن السنة الحالية ، شرطاً ان لا يتجاوز المجموع مبلغ فائدة سنتين) نفس رتبة التأمين المعينة للراسمال ، على شرط ان يكون هذا الحق متولداً عن العقد نفسه ، وان يكون مسجلاً وان يكون معدل الفائدة مذكوراً .

المادة ١٢٥ — كل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته ، دون ما حاجة الى معاملة جديدة ، الى ان يُقيد في نفس السجل ، بصورة قانونية ايضاً ، عقد الابراء .

المادة ١٢٦ — يكون التأمين جبرياً او رضائياً . وفي كلا الحالين لا يكون له مفعول قانوني الا بعد تسجيله .

المادة ١٢٧ — يجوز وضع عدة تأمينات على عقار واحد ، وسواء اكانت جبرية او ارضائية فان رتبها تعين بحسب تاريخ قيدها في السجل العقاري .

القسم الثاني

في التأمينات الرضائية

المادة ١٢٨ — لا يعقد التأمين الرضائي الا من كان له الاهلية بان يتصرف العقار او بالحق الذي يُخضعه للتأمين .

المادة ١٢٩ - لا يجوز التأمين على حقوق فاقدى الاهلية او القصر او المحجورين الا للاسباب وبالطرق المعينة في القانون الخاص باحوالهم الشخصية . اما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد معطى بصورة موقته فلا يجوز التأمين عليها الا برخصة قضائية .

المادة ١٣٠ - لا يجوز التأمين على مقتنيات في حيز المستقبل .

القسم الثالث

في التأمينات الاجبارية

المادة ١٣١ - « ألغيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . د . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ »
« وابدلت منها الاحكام التالية :

التأمين الاجباري هو التأمين الذي يُسجل حكماً ، سواء اكان برضى ام بغير رضى صاحب العقار ، وفي الاحوال المعينة فيما يلي . ولا يكون هذا التأمين الا باسم معين . اما الحقوق والديون التي يُعقد التأمين الاجباري لضمائها فهي :

١ - حقوق وديون القصر والمحجورين ، فالتأمين الاجباري يعقد على اموال اوصياهم

٢ - حقوق وديون المرأة المتزوجة ، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات الزوج لضمان البائنة والحقوق الزوجية والتعويض عن الموجبات المترتبة على الزوج والتي تكون بعهدتها .

٣ - حقوق وديون الدولة والبلديات والادارات العمومية ، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات المحاسين ، وكذلك حقوق وديون الدولة ،

فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات مديونيتها .

٤ - حقوق وديون البائع والمبادل والمقاسم ، فالتأمين الاجباري يعقد على العقار المبيع او المبادل به او المقسوم عندما لا يحتفظ بتأمين رضائي لضمان ثمن البيع او فرق المبادلة او فرق القسمة .

٥ - حقوق وديون الدائنين او الموصى لهم بتركة ، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات التركة ضماناً لفرز تركة المورث عن اموال الوارث . (١)

المادة ١٣٢ - يجب دائماً ان يُعين في التأمين الاجباري المبالغ المضمونة والعقارات الجارية عليها التأمين .

المادة ١٣٣ - ان اساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة القصر والمحجورين وقوامه وشروطه تعيينها السلطة المكلفة الاشراف على ادارة الاوصياء بموجب التشريع المرعي الاجراء .

المادة ١٣٤ - ان اساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة المرأة المتزوجة ، وقوامه وشروطه يمكن تعيينها بنص صريح في عقد الزواج المحرر امام السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للشكل والشروط المقررة في القوانين النافذة .

(١) لا تطبق هذه المادة على الحقوق التي نشأت قبل العمل بالقرارين ٣٣٣٩ و ١٠٢ الا اذا كان سبب الحق متديناً منشئاً مفاعيله بعد صدور القرارين المذكورين . ولذلك لا يمكن وضع التأمين الجبري تأميناً لدين للحكومة تخضع به قبل القرارين المتقدم ذكرهما . وبالعكس يمكن وضع التأمين الجبري على اموال محاسب الدولة او وصي القاصر اللذين كانا لا يزالان بوظائفهما وبقيهما بعد صدور ذينك القرارين .

» محكمة الاستئناف اللبنانية المدنية . قرار ٢٧ كانون الثاني سنة ١٩٣٦ المنشور في المحامي سنة ١٠ ، قسم ٢ ، ص ٢)

واذا لم يجر عقد زواج او اذا كان العقد خلواً من الاحكام اللازمة لتقرير التأمين الاجباري فالمحكمة المدنية الموجودة في محل اقامة الطرفين تقررره .

المادة ١٣٥ — اذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمجورين او للمرأة المتزوجة ، غير كافية ، فيحق للسلطة المعنية بالمادة ١٣٣ توسيعها فيما يختص بالقصر والمجورين ، ويحق مثل ذلك للمحكمة فيما يختص بالمرأة المتزوجة .

واذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمجورين او للمرأة المتزوجة هي باهظة فيمكن تخفيفها بالطرق المعنية في الفقرة السابقة .

المادة ١٣٦ — « النيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . ر . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ » وابدلت منها الاحكام الآتية :

يُفرض التأمين على عقارات المحاسبين بقرار من وزير المالية او من الموظف الذي يقوم مقامه ، وكذلك على عقارات مديون الدولة .

المادة ١٣٧ — يحق للبائع والمبادل والمقاسم لاموال غير منقولة ، ان يطلبوا في عقد البيع او في عقد المبادلة او القسمة ممن يبيعون منهم او يبادلونهم او يقاسمونهم ، تأميناً على العقارات المباعة او المبادل بها او المتفرغ عنها ، وذلك لضمان تسديد الثمن بكامله او بعضه او لضمان فرق ثمن الحصص الناتج عن المبادلة او القسمة .

واذا لم يكن هناك نص يقضي بعقد تأمين رضائي ، فللبائع او المبادل او المقاسم ان يعقد التأمين الاجباري على العقارات بموجب حكم من المحكمة المدنية الكائنة في محل العقارات المذكورة .

المادة ١٣٨ — للدائنين والموصى لهم ان يحفظوا حقوقهم في فرز التركات بموجب قيد اجباري يدون في اثناء الستة الاشهر التي تلي افتتاح التركة .
واذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق مفعول على العقارات .

ويجري القيد بناء على حكم صادر في غرفة المذاكرة، وبطلب من ذوي العلاقة ، وبعد مطالعة النيابة العامة . ولا يعطى رتبة الاعتبار من تاريخ تدوينه في السجلات العقارية ، ما لم يكن قد سبقه القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادة ١٣٩ . (١)

ان التأمين سواء اكان مدوناً بناء على مراجعة احد الدائنين او الموصى لهم او بناء على مراجعة فريق منهم في آن واحد او على التعاقب، تعود فائده الى جميع الدائنين والموصى لهم، دون مساس بدواعي الافضلية او الاسبقية الحاصلة فيما بينهم من قبل ، ولا احداث دواع جديدة لافضلية او لاسبقية . ويسري هذا التأمين على دائني الوريث الشخصيين ، كما

(١) تطبق هذه المادة على التركات المفتوحة قبل وضعها . على ان المهلة المعينة فيها لاتبدأ من تاريخ افتتاح التركة بل من تاريخ العمل بالقرار ٣٣٣٩
(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية بتاريخ ٢٤ تشرين الثاني سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ ، قسم ٢ ، ص ١٤)

لا يستفاد من هذه المادة ان الدائن او الموصى له يفقد حقه اذا لم يجر التسجيل في المهلة المعينة وكل ما في الامر هو ان هذا الاهمال يؤدي لتمكن دائن الوارث من مشاركته في اموال التركة .

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٢٥ آب سنة ١٩٣٩ . انظر المحامي سنة ١٢ ، قسم ٢ ، ص ٢٠٩)

تطبق المادة ١٣٨ على العقارات غير المسووحة نظراً لامكان تسجيل التأمين البحري وفقاً لاحكام المرسوم رقم ١٢ الصادر في ٢٨ شباط سنة ١٩٣٠
(نفس القرار السابق)

يسري ايضاً على دائني المورث وعلى الموصى لهم منه اذا كانوا لم يقدموا طلب قيد قبل انقضاء المهلة المعينة في الفقرة الاولى من هذه المادة .

المادة ١٣٩ — في مختلف حالات التأمين الاجباري ، يمكن لرئيس المحكمة ، عند وجود سبب مستعجل ، ان يأمر ، بناء على استدعاء ، بتدوين ما يقتضي من قيود احتفاظية او احتياطية ، ولا يكون لهذه القيود مفعول الا لغاية صدور الحكم النهائي المقتضى تسجيله . فاذا قضى الحكم النهائي بتثبيت كل القيود او بعضها فقط ، فان التأمين ، كما يكون قد تحدد ، يأخذ رتبته من تاريخ القيد الاحتياطي .

القسم الرابع

في التأمينات المؤجلة

المادة ١٤٠ — ان الاعلان عن تأمين رضائي او قيده في الصحيفة العينية ، اذا عقد قرض او فتح اعتماد لأجل قصير ، يجوز تأجيلها لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً بدون ان يتعرض الدائن من جراء هذا التأجيل لفقدان الرتبة التي له والتي تظل محفوظة له ، بشرط ان يتقيد بالاحكام المعينة فيما يلي .

المادة ١٤١ — يحرم سند التأمين بالشكل المعتاد وتسلم صورته الاصلية او نسخة عنه مع سند الملكية الى الدائن المؤمن له . فيعمد الدائن الى ايداعها المكتب العقاري ويحظر على رئيس المكتب العقاري خطأ اجابة اي طلب تسجيل يضر بحقه في اثناء مدة لا يمكن ان تتجاوز تسعين يوماً .

وهذا الايداع الذي يعتبر في اثناء المدة المذكورة بمثابة اعتراض ،
يجري قيده في السجل اليومي ، كما يشار اليه بقيد موقت في الصحيفة
العينية . وبصورة استثنائية لا يتوجب تدوين هذا القيد في سند الملكية
المحفوظ بالمكتب العقاري .

المادة ١٤٢ — اذا تقدم طلب قيد جديد ، في اثناء المدة المعينة لصحة
الاعتراض ، يعهد رئيس المكتب العقاري اولا الى قيد التأمين المؤجل
قيداً قانونياً ، ويعطى هذا التأمين رتبته من تاريخ ايداع المعاملة للاعتراض .
وبالعكس ، يتوجب على الدائن ، عند انقضاء مدة التسعين يوماً ،
ان يسحب اوراق المعاملة او ان يطلب التسجيل القانوني لحقه وقد
انقطعت عنه الضمانة التي كانت له من ايداع المعاملة للاعتراض .

الفصل الثالث

في حقوق الدائن صاحب التأمين

المادة ١٤٣ — لا يجوز للدائن صاحب التأمين ان يُحيل حقه لشخص آخر الا
برضى المدينون الصريح ، ما لم يكن في العقد نص واضح يخوله ذلك
(كأن يذكر مثلاً في العقد ان التأمين هو لأمر .)

المادة ١٤٤ — تتم احوالة الحق اما بقيده في السجل العقاري او في سجل التأمينات
واما (بتجيير) شهادة القيد . ويجب في الحالة الاخيرة هذه ان يكون
امضاء (المجير) مصدقاً رسمياً وفقاً للاحكام المعينة بالمواد ٥٩ و ٦٠ و ٦١
من القرار ١٨٨ الصادر عن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية بتاريخ
١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

المادة ١٤٥ — ان اصحاب الديون الذين بيدهم تأمين على عقار يتبعونه في اية يد ينتقل اليها ويقبضون المبلغ المخصص لهم ، كلّ بحسب الرتبة المعينة في القيود .

الفصل الرابع

في مفعول التأمينات تجاه المديون والاشخاص المنتقل اليهم العقار

المادة ١٤٦ — يتصرف المديون او واضع اليد تصرفاً مطلقاً بالعقار المؤمن عليه ، وله وفقاً للقواعد المعينة ادناه ، ان يتحرر من موجه قبل اجله ، دون اذن من الدائنين اصحاب التأمين .

المادة ١٤٧ — اذا باع المديون العقار او الحق الجاري عليه التأمين بعد اجراء عقد التأمين ، فالشخص الثالث المنتقل اليه العقار والمُدخل في القضية يكون له الخيار اما بان يفي الدائن الملاحق رأسهاله بكامله مع الفائدة والمصاريف او بان يتحمل معاملات نزع الملكية الاجباري التي يباشرها الدائن .

المادة ١٤٨ — اذا تلف العقار او العقارات الجاري عليها التأمين او اصابها تخريبات فاصبحت غير كافية ضماناً للدائن ، يحق له ان يطلب استرجاع ماله فوراً بعد صدور قرار بذلك من القضاء او ان ينال تأميناً اضافياً .
وتخصص تعويضات الضمان (السوكرتا) مبدئياً لترميم العقار بشرط ان تكون كافية لاعادته الى حالته السابقة . ويجري الترميم ، وانفاق المال تحت اشراف الدائن او الدائنين اصحاب التأمين ضمن

الشروط المتفق عليها فيما بينهم وبين المديون ، فاذا لم يتم الاتفاق ، يقرر ذلك القاضي .

واذا كانت تعويضات الضمان (السوكرتا) غير كافية او اذا رجع المديون عن ترميم العقار يوزع مبلغ التعويضات على اصحاب الديون الممتازة واصحاب التأمين الداخلين في التوزيع ، كل بحسب رتبة دينه ، ويسقط حق المديون من الاستفادة من الاجل بمقدار هذا المبلغ .

المادة ١٤٩ — اذا احدث الشخص المنتقل اليه العقار تغييرا في قوام العقار الجاري عليه التأمين ، فان التخريبات التي تنتج عن عمله او تحدث باهماله وتلحق ضررا بالدائنين اصحاب التأمين تخولهم حق اقامة دعوى العطل والضرر عليه . اما هو فله ان يطالب بالنفقات التي رأى لزوما لصرفها لصيانة العقار والاعتناء به .

الفصل الخامس

في زوال التأمين

المادة ١٥٠ — يزول التأمين بالترقين . ويحصل الترقين :

١ — بسقوط الموجب الذي يكون التأمين ضامنا له .

٢ — برجوع الدائن عن حقه

الفصل السادس

في ترقين القيود التأمينية

المادة ١٥١ — تشطب القيود برضى الفريقين اللذين لهما الصفة اللازمة لذلك ،

او بموجب حكم نهائي او حكم مكتسب قوة القضية المحكمة . على انه يمكن شطبها دون رضى الدائنين ، اذا اودع مبلغ الدين بعد عرضه عرضاً فعلياً على الدائنين ورفضهم قبوله .

ان ايداع مبلغ الدين بعد عرضه عرضاً فعلياً يبرئ ذمة المدينون ، ويقوم تجاهه ، مقام الدفع ، اذا كان العرض قد جرى بوجه صحيح . ويكون المبلغ او الشيء المودع على هذه الصورة بعهدة الدائن ومسؤوليته .

المادة ١٥٢ (١) - لكي يكون للعرض الفعلي مفعول في ترقيت القيود التأمينية ، يجب :

(١) ان المادة الثانية من قرار المفوض السامي رقم ٤٨ / ل . ر . المؤرخ في ٢٨ اذار سنة ١٩٣٣ المتضمن تصديق قانون اصول المحاكمات المدنية اللبنانية الصادر بالمرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٧٢ بتاريخ اول شباط سنة ١٩٣٣ قد قضى بان المادة ١٥٢ وما يليها لغاية المادة ١٥٧ ، والمادة ١٥٩ وما يليها لغاية المادة ١٧٣ من القرار ٣٣٣٩ الحالي ، يكف عن تطبيقها في اراضي الجمهورية اللبنانية منذ اليوم الذي يتبدى فيه العمل بمقتضى قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني . ومعلوم ان القانون المذكور وقانون الموجبات والعقود اللبناني قد ابتداء العمل بمقتضاهما في لبنان ، بأن واحد ، صباح يوم ١٢ تشرين الاول سنة ١٩٣٤ .

بيد انه قد صار اثبات هذه المواد لا نه لم يزل معمولاً بها الى اليوم في الجمهورية السورية . ثم انه ورد بالقرار رقم ٢٣٥ / ل . ر . الصادر عن المفوض السامي بتاريخ ٩ تشرين الاول سنة ١٩٣٤ ، ذيلاً للقرار رقم ٤٨ / ل . ر . الانف الذكر ، انه شذوذاً عن هذه الاحكام تظل معاملات تزعم الملكية الاجباري خاضعة لاحكام الفصل السابع من الباب الخامس من القرار ٣٣٣٩ الحالي ، اذا كان القرار القاضي ببيع العقار الجاري عليه التأمين بالمزاد العلني وفقاً لمآل المادة ١٦٢ من القرار ٣٣٣٩ قد صدر قبل تاريخ ١١ تشرين اول سنة ١٩٣٤ .

ففي تلك الحال يثار المأمور العقاري الذي يكون قد قضى ببيع العقار بالمزاد العلني على تنفيذ هذه المعاملات .

اما في سائر الاحوال الاخرى فتودع المعاملات رئيس دائرة الاجراء صاحب الصلاحية . واخيراً يحسن الاشارة الى مآل المادة ٨٥٦ من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبنانية التي تنص على ان معاملات التنفيذ في العقارات التي لم يطبق عليها نظام السجل العقاري تبقى خاضعة للاشتراخ الحالي اي لاحكام القرار ٣٣٣٩ .

١ - ان يكون العرض قد جرى على الشخص المسجل باسمه التأمين

٢ - ان يكون العرض مشتملاً على مبلغ الموجب المطاوب بكامله وعلى الاقساط او الفوائد المستحقة وعلى النفقات المقررة وعند الاقتضاء على التعويضات المشروطة .

٣ - ان تكون الشروط المعينة قد تمت

٤ - ان يكون العرض قد جرى في المكان المتفق عليه للدفع . واذا لم يكن هناك اتفاق خاص على مكان الدفع ، ففي محل الاقامة المختار لتنفيذ الاتفاق .

المادة ١٥٣ - يسلم المديون ، عند الايداع ، المبلغ او الشيء المعروض ، مضافاً اليه الفوائد حتى يوم الايداع وذلك باسم الدائن وحسابه . ويجزر محضر ضبط بالايداع وبنوع النقود المعروضة .

المادة ١٥٤ - يضم محضر الضبط المحرر على الوجه المذكور في المادة السابقة الى طلب الترقين ، ويبلغ الى الدائن (مع انذاره بسحب الشيء المودع) من قبل رئيس المكتب المكلف بموجب الاحكام القانونية النافذة اجراء معاملات القيد .

المادة ١٥٥ - يكون التبليغ صحيحا اذا جرى في المحل المختار لتنفيذ الاتفاق ، واذا لم يكن هناك اتفاق خاص ، ففي مركز المكتب العقاري .

المادة ١٥٦ - لدى اطلاعه على محضر الايداع وبعد التحقق من ان المبالغ المودعة هي معادلة للمبالغ المستحقة المذكورة في الاتفاق التأميني ، يبادر المأمور المكلف مسك السجل العقاري فيبلغ الدائن ، وفقاً للقواعد المعينة في قانون اصول المحاكمات المدنية ، الايداع الذي قام به المديون . واذا لم

يعترض الدائن بواسطة القضاء ضمن المدات القانونية ، يرقن المأمور
القيد التأميني .

بيد انه اذا كانت القيود تشير الى وجود نصوص او بنود خصوصية
لا يمكن التثبت بصورة صحيحة وقانونية من تنفيذها الا عن طريق القضاء
فلا يجري الترقين الا بالاطلاع على القرار القضائي المثبت تنفيذ تلك
النصوص .

المادة ١٥٧ — ان تعادل المبالغ المودعة من قبل المدينون ضمن الشروط المعينة
في المادة ١٥٣ الآتفة الذكر ومبلغ الدين المقيد في السجلات يعتبر صحيحا
عندما يكون المبلغ المدفوع بعملة او نقود قانونية التداول يعادل قيمة
المبالغ المشروطة ، على معدل اسعار العملة بيوم الدفع .

الفصل السابع

في نزع الملكية الاجباري (١)

المادة ١٥٨ — « الفيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . د . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ ،
« وابدلت منها الاحكام الآتية :

في حالة عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة ، يحق لكل دائن
صاحب تأمين مهما كانت رتبته ، ان يلاحق بيع العقار او الحق الجاري
عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الاجباري .

وللدائن المرتهن او للمشتري بالفواء او بالاستغلال استعمال الحق

(١) راجع الحاشية الواردة على المادة ١٥٢ السابقة الذكر

نفسه ولكن ليس له ان يستعمله الا عندما يكون المديون قد اعطاه وكالة دورية غير قابلة العزل لهذه الغاية .

المادة ١٥٩ - ان طلب بيع عقار او بيع الحق الجاري عليه تأمين ، بطريقة نزع الملكية الاجباري يستلمه مأمور الدائرة العقارية المكلف مسك سجلات منطقة العقار .

المادة ١٦٠ - « تمت بالمادة الاولى من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ « تموز سنة ١٩٣٣ كما يلي :

اذا خصصت عقارات كثيرة للدائن الواحد ، فلا يلاحق نزع ملكيتها الاجباري كلها في آن واحد الا برضى المديون او بأذن يعطى بشكل قرار من رئيس المحكمة المدنية ، ويعين في القرار العقارات التي يجب نزع ملكيتها اجبارياً .

وبالمعنى المقصود في هذه المادة تعتبر عقاراً واحداً منشآت الاستثمار الصناعي والزراعي (كالمعامل والمصانع وملحقاتها ، او الجفتلكات والابنية والاراضي الزراعية التابعة لها) التي تؤلف وحدة غير منفصلة وان كانت هذه المنشآت تضم عدة عقارات ، لها صحائف خاصة في السجل العقاري .

وتعفى من المعاملات المعينة بهذه المادة شركات التسليف العقاري المعرف عنها في القرار رقم ٣٢٩٠ المؤرخ في ٢٣ ايلول سنة ١٩٣٠ بشأن تنظيم شركات التسليف العقاري .

المادة ١٦١ - على المأمور العقاري الذي يرفع اليه طلب نزع الملكية الاجباري ان يدقق على مسؤوليته ، ووفقاً للقواعد المعينة في المادة ٥٣ وما يليها لغاية المادة ٦١ من القرار ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ،

هوية الطالب وان يتأكد من ان العملية المطلوبة لا تتعارض وقيود السجلات ، ثم يبلغ المديون ، وفقا للقواعد المعنية في المادة ١٥٥ الآتية الذكر ، انذاراً بوجوب دفع الدين او اثبات حصول الدفع ، وذلك في مدة ثمانية ايام كاملة ابتداء من تاريخ التبليغ .

المادة ١٦٢ — « الفيت بالمادة ٢ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

بانقضاء المدة المعنية في المادة السابقة ، اذا لم يدفع المديون ، يامر الموظف ببيع العقار الجاري عليه التأمين بالمزاد العلني ويعين بالقرار نفسه تاريخ افتتاح المزايدة .

المادة ١٦٣ — « الفيت بالمادة ٣ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان القرار المتخذ بالبيع والذي يعين به تاريخ افتتاح المزايدة يكون بمثابة دفتر شروط البيع ، وهو يشتمل :

- ١ - على مآل السند التنفيذي الذي يباشر بموجبه البيع .
- ٢ - على تعيين العقارات الجاري عليها البيع وعلى وصفها .
- ٣ - على شروط البيع .

ويبلغ المأمور المكلف التنفيذ هذا القرار دون ابطاء وفقا للقواعد المعنية في المادة ١٥٥ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٢ المختص بتنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، الى كل من الدائن والمديون .

ويمكن للدائن وللمديون - الا اذا كان التنفيذ مطلوباً من قبل شركة تسليف عقاري منشأة وفقاً للقرار رقم ٣٢٩٠ المؤرخ في ٢٣ ايلول سنة

١٩٣٠ المختص بتنظيم شركات التسليف العقاري - ان يقدم ملحوظاتها بطريقة الاعتراض ، على القرار الذي قضى بالبيع وتعيين تاريخ افتتاح المزايدة امام محكمة الحقوق المحلية وذلك في مدة الثمانية الايام التي تلي التبليغ .

وتفصل المحكمة بالاعتراض في غرفة المذاكرة .

ويمكن للحكم ان يعدل احكام دفتر الشروط وان يلزم الدائن بتقديم كفيل قدير على الدفع . واذا رأت المحكمة ان قيمة العقارات البيعة قد تدنت جداً لظروف اقتصادية غير ملائمة ، ولكنها طارئة اساساً ، في المنطقة العقارية التي يجري فيها البيع ، فيمكنها ان تأمر بتأجيل المزايدة لمدة لا يجوز في حال من الاحوال ان تتجاوز شهراً ، كما يمكنها ايضاً ، اذا قبل الدائن والمديون ، ان توضع العقارات المعروضة للبيع في يد الدائن ، وذلك على نفقة المديون ومسؤوليته .

ويجري وضع اليد هذا ، سنداً الى الحكم الصادر ، خلال الثمانية الايام التي تلي تبليغه الى المديون ، وفقاً لاحكام المادة ١٥٥ الآتفة الذكر . وهذا الحكم غير قابل لاية مراجعة .

وفي اثناء حبس العقارات ، يحق للدائن ، بالرغم من كل اعتراض او حجز ، ان يتناول قيمة الريع والغلال وان يخصصها بصورة ممتازة لتسديد الدين وفوائده المستحقة ونفقاته المدفوعة .

ويكون لهذا الامتياز رتبة تلي الرتبة المعينة لنفقات صيانة الشيء ولنفقات الحراثة ولشمن البذار ولحقوق الخزينة تسديداً للضرائب المتوجبة على العقار .

ويرفع حساب حبس العقارات الى المحكمة التي تحكم بصورة مستعجلة في حالة وقوع خلاف عليه .

وبانقضاء مدة تأجيل المزايدة ، يبادر المأمور المكلف بالتنفيذ الى البيع بالمراد العلني ضمن الشروط المعينة بهذا القرار .

المادة ١٦٤ « النيت بالمادة ٤ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام الآتية :

ينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية قرار البيع وتعين تاريخ افتتاح المزايمة ، وذلك على نفقة الطالب وبهمة المأمور متولي البيع ، ويُعلق على باب مكتبه وعلى باب قلم محكمة المنطقة .
ويحدد ثمن الطرح باول مبلغ يُعرض .

المادة ١٦٥ — « تمت بالمادة ٥ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ على الصورة التالية :

تظل المزايمة مفتوحة مدة ٦٠ يوماً ، ولا تقبل اية زيادة كانت بعد انقضاء هذه المدة . ويجب ، تحت طائلة البطلان ، ان تقدم العروض كتابةً ، وان يثبتها المزايمة بنفسه ام بشخص وكيله بحضور المأمور المتولي البيع . ويجري اثبات هذه المعاملة فوراً بتوقيع محضر ضبط المزايمة من قبل المزايمة او وكيله . وفي جميع الاحوال تكون صحة المزايمة معلقة على ايداع مقدار فرق الثمن بين المبلغ المعروض من الزائد الاخير ومن سبقه .

وخلافاً للاحكام الآتفة الذكر ، يحق لأي كان ان يزايمة ، دون الحضور بنفسه ، او بشخص وكيله ، وذلك بتصريح خطي موجه الى المأمور المكلف التنفيذ ، ويجوز التصريح بثلاث نسخ يعين فيه العقار موضوع البيع كما يحدد بدقة مبلغ الزيادة ويضم اليه الايصال بايداع صندوق خزانة الدولة مبلغ الفرق بين الثمن الذي يعرضه والثمن المعروض من المزايمة السابق . وبعد التحقق من اجراء هذه المعاملات ، يثبت المأمور المكلف التنفيذ قبوله للزيادة في محضر ضبط يضعه ويوقعه .

المادة ١٦٦ — تعد باطلة بحكم القانون الزيادات التي تعرض في اثناء الخمسة عشر يوماً الاخيرة من مدة الستين يوماً المنصوص عنها في المادة السابقة اذا لم تزيد ثلاثة بالمئة على الاقل عن قيمة آخر مبلغ معروض .

المادة ١٦٧ — تدون الزيادات المعروضة في دفتر خاص ، ويصدق المأمور المكلف البيع قيدها فيوقع امضاه عليه ويمهره بخاتم مكتبه ، ثم يُسلم المزايدين اشعاراً بقبول الزيادة .

المادة ١٦٨ — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . ر . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ » وابدلت منها الاحكام الآتية :

عند انقضاء المدة المعينة بالمادة ١٦٥ بقبول الزيادات ، تجري احالة العقار الى المزايدين الاخير اذا كان آخر ثمن معروض يعادل على الاقل قيمة التخمين الاميري ، بعد اسقاط ٢٠ بالمائة من هذه القيمة .

ويوقع كل من المأمور متولي البيع والمشتري محضر ضبط المزايدة .
واذا لم يتقدم مشتر خلال المهلة المعينة بالمادة ١٦٥ او اذا كان آخر ثمن معروض لم تكتمل فيه الشروط المحددة بالفقرة السابقة ، يوضع العقار في المزاد العلني لمدة ثلاثين يوماً اخرى ثم يحال في نهايتها الى المزايدين الاخير .

المادة ١٦٩ — « الغيت بالمادة ٦ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر . المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

بعد تنظيم الاحالة لاسم المزايدين الاخير وفقاً للمادة ١٦٨ الآتية الذكر يُمهّل المشتري ثمانية ايام ليثبت قيامه بالموجبات المفروضة في دفتر الشروط وايداعه او تسديده الثمن .

ولدى الاطلاع على هذا الاثبات ، يقوم امين السجل بتوقيع التأمينات حكماً
وبتسجيل العقار باسم المشتري في السجل العقاري .

المادة ١٧٠ - « الغيب بالمادة ٧ من القرار رقم ١٠١ ل . ر . المؤرخ في ١٢
غور سنة ١٩٣٣ وابدلت منه الاحكام التالية :

اذا لم يدفع المشتري الثمن خلال مهلة الثمانية الايام المعنية في المادة
السابقة ، يعتبره المأمور المكلف البيع ، مزايداً طائشاً ويبادر حكماً الى
اعادة المزايدة ، فوراً وقبل تدوين اي قيد كان في السجل العقاري .

وتفتح المزايدة الجديدة مدة ٣٠ يوماً ، وتسير وفقاً للاصول المنصوص
عنها في المواد ١٦٤ و ١٦٥ و ١٦٦ و ١٦٧ و ١٦٨ و ١٦٩ السابقة الذكر .
وفي نهاية المدة المحددة اعلاه ، تجري احالة العقار الى المزايد الاخير
مها بلغ مقدار هذه المزايدة .

على ان المزايد الطائش يظل مسؤولاً تحت طائلة السجن (١) عن
قيمة الفرق بين الثمن الذي عرضه و ثمن البيع الذي تم على اثر المزايدة
الطائشة ، وكذلك عن قيمة فوائد التأخير القانونية . ولا يحق له المطالبة
بالزيادة اذا حصلت زيادة ، بل تبقى للدائنين او للمدينون اذا استوفى
الدائنون حقوقهم .

ولدى الاطلاع على الاثباتات التي يبرزها المشتري بانه قام بالموجبات
المفروضة في دفتر الشروط او بانه ادى الثمن او اودعه في خلال مهلة
الثمانية الايام المعنية اعلاه ، يبادر امين السجل حكماً الى توقيع التأمينات
والى قيد العقار المبيع باسم المشتري في السجل العقاري .

(١) يحسن الاشارة الى ان هذا النص قد وضع سنة ١٩٣٣ ، اي في زمن كان المدينون
معرضاً لعقوبة السجن لايفاء دينه ، وهذا النص لم يعد له مفعول في لبنان ابتداء من وضع
قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني موضع الاجراء اي من صباح ١٢ تشرين الاول
سنة ١٩٣٤ .

المادة ١٧١ — « الغيت بالمادة ٨ من القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال يبلغ المأمور المكلف التنفيذ المشتري والمديون والدائنين المقيدين نتيجة الاحالة ، وذلك في مدة الاربع والعشرين ساعة التي تلي اختتام المزايدة.

المادة ١٧٢ — « الغيت بالمادة ٩ من القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز سنة ١٩٣٣ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

تزول كل التأمينات بالفراغ الذي يتم اثر الاحالة التي تجري ضمن الشروط المنصوص عنها في المادتين ١٦٩ و ١٧٠ ، وينتقل حق الدائنين الى الثمن الذي يصير توزيعه وفقا لاحكام المادة ١٧٣ الآتية :

المادة ١٧٣ — يوزع ثمن بيع العقار ، بعد حسم المصاريف ، على الدائنين اصحاب التأمين فيدفع لهم المبلغ المخصص لهم في التوزيع ، كل بحسب الرتبة المعينة في القيود .

اما الديون المقيدة التي لا يطالب بها فانها تحفظ باسم الدائن او الدائنين التأمينيين على مسؤوليتهم .

الباب السادس

في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

الفصل الاول

في الوقف

المادة ١٧٤ - لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجانا ولا ببذل ولا انتقاله بطريق الارث ، ولا يجوز رهنه او عقد تأمين عليه ، غير انه يمكن استبداله واجراء الاجارتين والمقاطعة عليه .

المادة ١٧٥ - لا يُضر الوقف الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحفوظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري .

المادة ١٧٦ - لا يكون للوقف مفعول قانوني الا من يوم قيده في السجل العقاري .

المادة ١٧٧ - يشمل الوقف جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من ملحقاته او اعراضه اللازمة له .

المادة ١٧٨ - لا يكتسب بمرور الزمن اي حق كان على العقارات الوقفية المستعملة مسجداً او كنيسة او كنيسة او مستشفيات او معهدا تعليميا

او المخصصة لاستعمال العموم . (١)

المادة ١٧٩ - ان القواعد المتعلقة بانشاء الاوقاف وبصحتها وغايتها وقسمتها وتأجيرها واستبدالها معينة في احكام القوانين الخاصة بذلك .

الفصل الثاني

في الاجارتين

المادة ١٨٠ - الاجارتين عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبذل ايجار معجل مُعادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالالف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ اساسا لجباية الضريبة العقارية.

المادة ١٨١ - لصاحب حق الاجارتين ان يشتري في اي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ٣٠ قسطاً سنوياً .

المادة ١٨٢ - يجب الحصول مسبقاً على اجازة من القاضي قبل عقد الاجارتين.

المادة ١٨٣ - لصاحب الاجارتين الحق في استعمال العقار والتمتع به كمالك حقيقي ، فله ان يتمتع به بنفسه او ان يؤجره ، وان يتصرف بحقه فيه بمطلق الحرية ، لاسيما ان يتفرغ عنه ببذل او دون بدل وان يرهنه وان يجري تأميناً عليه وان يفرض عليه جميع الحقوق العينية .

المادة ١٨٤ — ان حق الاجارتين قابل للانتقال بالارث او بالوصية وفقاً
للاحكام الجارية على العقارات الاميرية .

المادة ١٨٥ — يشمل حق الاجارتين كل ما يغله العقار وكل ما يتجدد به عرضاً
سواء اكان الاتحاد طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٨٦ — لصاحب حق الاجارتين ان يغرس في العقار ، بأذن من متولي
الوقف ، ما شاء من الاغراس وان ينشئ فيه ما يشاء من البناء بشرط
ان يراعي الانظمة المتعلقة بالضابطة والطرق والتوسع والتخطيط .

المادة ١٨٧ — لصاحب حق الاجارتين ان يجري فيه حفريات الى اى عمق
شأ وله - بشرط الاحتفاظ باحكام القوانين والقرارات المتعلقة بالمناجم
والمقالع والاثار القديمة وبانظمة الضابطة والطرق - ان يستخرج من
هذه الحفريات ما يشاء من مواد البناء دون سائر المواد الاخرى .

المادة ١٨٨ — تطبق احكام المادة ٢١٥ وما يليها من هذا القرار في جميع
الاحوال التي يكون صاحب حق الاجارتين قد احدث ابنية او غرس
اغراساً دون اذن سابق من متولي الوقف .

المادة ١٨٩ — ان صاحب حق الاجارتين مسؤول عن النقص الذي يحصل
بسببه في قيمة العقار . ويتوجب عليه نفقات صيانة العقار وما يلحقه من
الضرائب والمكوث . ولا يحق له المطالبة بالنفقات التي يدفعها ولا بقيمة
التحسين الذي يحدثه فيه .

المادة ١٩٠ — يتوجب على صاحب حق الاجارتين ان يؤدي المرتب الدائم ،
فاذا لم يدفعه او لم يدفع التعويضات وسائر النفقات الاخرى المتوجبة ،

يمكن السعي الى نزاع ملكيته بالطرق القانونية .

المادة ١٩١ - يبقى حق الاجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور الا انه يعود الى الوقف ، ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات .

المادة ١٩٢ - لايزول حق الاجارتين بتلف الابنية او الاغراس تلفاً تاماً بل يبقى جارياً على الارض .

الفصل الثالث

في الاجارة الطويلة

المادة ١٩٣ - الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق احدث ما شأ من الابنية وغرس ما شأ من الاغراس في عقار موقوف . ويمكنه عدا ذلك ان يحرز ملكية هذه الابنية والاغراس ملكية مانعة ضمن الشروط المعينة في المادة ١٩٦ .

المادة ١٩٤ - ان الاجارة الطويلة بالمقاطعة (اي بالبدل السنوي المقطوع) هو العقد الوحيد المأذون به دون اي عقد سواه .

المادة ١٩٥ - يكون البدل مبلغاً معيناً من المال موازياً لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل اثنين ونصف بالالف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ اساساً لجباية الضريبة العقارية . اما الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة بغير المقاطعة ، والحاصلة

قبل اذاعة هذا القرار ، فيجب استعادتها بالشراء وفقاً لاحكام القرار رقم ٨٠ المؤرخ في ٢٩ كانون الاول سنة ١٩٢٦ .

المادة ١٩٦ — لصاحب حق المقاطعة ان يحرز باي وقت شأ ، ملكية العقار . ومعدل بدل الشراء قيمة ثلاثين قسطاً سنوياً .

المادة ١٩٧ — يجب الحصول على اجازة من القاضي قبل اجراء عقد المقاطعة .

المادة ١٩٨ — ان صاحب حق المقاطعة هو مالك لكل الابنية المشيدة ولكل الاغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويتمتع ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك ، وله بنوع خاص ان يتفرغ عنها ببديل او دون بدل ، وان يرهنها او يجري تأميناً عليها ، وان يقفها او يفرض عليها اي حق عيني آخر او ارتفاق ضمن حدود حقه .

المادة ١٩٩ — تعتبر الارض الموقوفة ملحقة بالابنية المشيدة عليها وبالاغراس المغروسة فيها وبذلك تكون الارض داخلية في التفرغ ، مالم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك .

المادة ٢٠٠ — ان حق المقاطعة قابل للانتقال بالارث او بالوصية وفقاً لاحكام الجارية على العقارات الملك .

المادة ٢٠١ — اذا لم يبق في الارض اثر البتة للابنية او للاغراس ، فيسقط عن صاحب المقاطعة حقه اذا لم يجدد هذه الابنية او الاغراس بعد انذار موجه اليه من متولي الوقف او اذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات قيمة المرتب السنوي المتوجب . ويحكم بسقوط الحق في هاتين الحالتين بقرار قضائي .

المادة ٢٠٢ - يزول حق المقاطعة اما باجتماع الحقوق في شخص واحد واما بسقوط الحق عن صاحبه واما بانقراض الورثة وفي هذه الاحوال الثلاث يعود الحق الى الوقف .

المادة ٢٠٣ - تطبق الاحكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الاجارين والاجارة الطويلة (المقاطعة) .

الباب السابع

في اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

المادة ٢٠٤ - يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري .
وعدا ذلك فان حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب ايضاً بالالحاق وفقاً لاحكام الفصل الثاني من هذا الباب .

وكل من يكتسب عقاراً بالارث او بنزع الملكية او بحكم فهو مالك قبل التسجيل ، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول الا بعد التسجيل .

المادة ٢٠٥ - ان مفاعيل القيود معينة باحكام المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ المتعلق بالسجل العقاري .

الفصل الثاني

في الالحاق

المادة ٢٠٦ - ان الطمي اي التراب الذي يتجمع على التوالي ، دون ان

يستقلت النظر ، على الارض المجاورة لمجرى ماء ، يكون ملكاً لصاحب تلك الارض .

المادة ٢٠٧ — يحق لصاحب الاراضي التي تتحول عن مواقعها بمحادث طارىء الى ارض وطيئة ، ان يطالب بها ، اذا امكن معرفتها ، في اثناء السنة التي تلي الحادث الطارىء ، تحت طائلة سقوط هذا الحق .

المادة ٢٠٨ — ان الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الانهر والجداول تكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢٠٩ — ان ما يتكون في داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي ، وكذلك طمي البحيرات والبحر يكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢١٠ — ان الاراضي المكتسبة من البحر والبحيرات والغدران والمستنقعات دون ترخيص سابق لمكتشفها ، تكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢١١ — اذا تحول نهر او جدول عن مجراه القديم واتخذ مجرى جديداً ، يحق لاصحاب العقارات المجاورة اكتساب ملكية هذا المجرى القديم ، كل واحد في المساحة الممتدة امام ارضه لغاية خط يُفترض وقوعه في وسط النهر ، ويحدد ثمن المجرى القديم بمعرفة خبراء يعينهم رئيس المحكمة المحلية . ويوزع الثمن الحاصل من هذا البيع ، بصفة تعويض على اصحاب الاراضي التي يشغلها المجرى الجديد ، بنسبة قيمة الارض التي يكون خسرها كل منهم .

المادة ٢١٢ — يصبح ايضاً صاحب ارض ما مالكا بالالحاق للبذار الذي

يكون قد بذره شخص آخر ، شرطاً ان يدفع له ثمنه ، بيد انه يمكنه ، اذا شأ ، ان يترك الغلة لهذا الشخص الاخر مقابل بدل ايجار سنة .
واذا كان زمن البذار لم يكن بعد قد فات ، فلصاحب الارض ان يلزم الشخص الآخر الذي القى البذار بان ينزعه ، دون ان يعوض عليه نفقات الحراثة والبذر .

المادة ٢١٣ — ان الابنية والاعراس والمنشآت القائمة على ارض ما يفترض فيها ان صاحب الارض قد اقامها على نفقته ، وانها تخصه ، هذا اذا لم تقم البينة على عكس ذلك .

المادة ٢١٤ — ان صاحب ارض ، اذا بنى عليها بمواد ببناء لغيره او بذرها بحبوب كانت لغيره ، لا يلزم برده هذه المواد او هذه الحبوب ، ولكن يجب عليه ان يدفع ثمنها لاصحابها .

المادة ٢١٥ — ان صاحب ارض ، اذا بنى عليها شخص آخر ابنية او غرس فيها غراساً بمواد او اغراس تخص صاحب الارض ، يصبح باللاحاق مالكا لهذه الابنية او الاغراس ضمن الشروط الآتية :

المادة ٢١٦ — اذا كان الشخص الذي بنى الابنية او غرس الاغراس حسن النية ، فلا يطالب بالغلة التي تناولها ، بل يطالب بالاضرار او التخريبات الحاصلة بسببه ، واذا كان قد بنى او غرس في الارض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الابنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسها ، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للارض من هذه الابنية والاعراس .
واذا كانت الابنية او الاغراس تفوق قيمتها قيمة الارض فلصاحب الابنية او الاغراس الحق باحراز ملكية الارض المبني عليها او المغروسة ، بعد ان يدفع لاصحابها ثمن رقبة الارض .

المادة ٢١٧ — اذا كان الشخص الذي بنى الابنية او غرس الاغراس سيء النية فيجب ان يعيد لصاحب الارض قيمة الغلة التي تناولها . واذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الاسعار فهو مسؤول عن العطل او التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه . واذا كان قد بنى او غرس فيمكن الزامه بازالة الابنية او الاغراس الا اذا فضل صاحب الارض ابقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والاغراس غير الصافي ، بعد حسم نفقات نزعها فيما اذا اجبر على نزعها .
وعند انقضاء اجل الانتفاع ، تطبق هذه الاحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد ابنية او غرس اغراساً في الارض .

المادة ٢١٨ — اذا كانت الاغراس او الابنية قد غرسها او شيدها شخص آخر بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على الشخص المذكور كما يترتب على صاحب الارض ايضاً ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الاخير .

المادة ٢١٩ — اذا كانت الاغراس والابنية قد غرسها او شيدها على عقار شائع احد الشركاء فيه بدون رخصة شركائه الاخرين فتجري قسمة العقار ، عند الاقتضاء ، على يد القاضي ثم يطبق على كل حصة من الحصص ، احكام المادة ٢١٦ . (١)

(١) لكي تطبق هذه المادة يجب ان يكون البناء او الغرس حاصلًا دون موافقة جميع الشركاء . اما اذا حصل البناء او الغرس من احد الشركاء بأذن شركائه فلا يمكن تطبيق هذه المادة على الوضعية الناشئة عن البناء والغرس ، ويعتبر الشركاء الذين اجازوا البناء او الغرس شركاء في ملكية البناء او الغرس وينحصر حق الشريك الباني او الغارس في مطالبة شركائه بما يعود عليهم من نفقات البناء او الغرس .

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٢٠ حزيران سنة ١٩٤٢ . انظر النشرة القضائية ، السنة الاولى ، قسم الاجتهادات ص ٢١٦)

الباب الثامن

في الوعد بالبيع وفي الخيار

المادة ٢٢٠ - الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر (الذي لا يتعهد بشراء الشيء) بأنه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة . ولا يكون الوعد بالبيع صحيحاً الا اذا شمل اتفاق الطرفين ، بأن واحد ، الشيء ، والثمن ، والمهلة التي يتسنى لصاحب الوعد في اثنائها ان يقرر الشراء . ولا يجوز ان تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة . واذا اتفق الطرفان على مهلة تتعدى الخمس عشرة سنة ، يكون الوعد صحيحاً انما لا يكون هو مفعول الا مدة خمس عشرة سنة .

ويجوز ان يكون الوعد بالبيع لشخص معين كما يجوز ان يكون ايضاً (لأمر) وعندئذ يصير انتقاله (بتجيير) سند الوعد بالبيع . ويكون (التجيير) باطلاً اذا لم يشتمل على التاريخ مكتوباً بكل حروفه ، وعلى توقيع المتنازل وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل الكاتب العدل . ولا يجوز ان يحزر سند الوعد بالبيع « لحامله » .

المادة ٢٢١ - يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام الجارية على الحقوق العينية (ومنها احكام القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ الذي تطبق المادة العاشرة منه ، بنوع خاص ، على انتقال الوعود بالبيع ، لاسيما على تجيير الوعود المحررة « لأمر ») مع الاحتفاظ بالاحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار .

المادة ٢٢٢ — ان الوعد ببيع عقار ما يمنع الواعد من بيع العقار او من انشاء حق عيني عليه غير التأمين ، وذلك في اثناء المهلة المعطاة للموعد لاجل تقرير الشراء .

المادة ٢٢٣ — يحق للواعد ان يعقد تأميناً على العقار في اثناء المدة نفسها ، ولكن التأمينات المعقودة على هذه الصورة لا تحول دون حقوق الشخص الموعد ، فاذا قرر الشخص الموعد الشراء ، حل بدل البيع حلاً حقيقياً محل العقار الجاري عليه التأمين وانتقلت حقوق الدائنين اصحاب التأمين الى هذا البديل وفقاً للترتيب المقرر بناء على احكام المادتين ١٦ و ١٧ من القرار رقم ١٣٢٩ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ .

المادة ٢٢٤ — ان الوعد بالبيع ، لاسيما نتائجه المحددة في المادتين ٢٢٢ و ٢٢٣ ، لا تسري على الغير الحسني النية الا اعتباراً من تسجيلها تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري وفقاً للمادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ (ويكون هذا القيد الاحتياطي باطلاً اذا لم يذكر فيه الثمن ، والمدة المتفق عليها وكذلك اسم الشخص الموعد وعنوانه ، وعند الاقتضاء لفظة « لامر ») .

المادة ٢٢٥ — اذا جرى قيد تأمين في المدة الواقعة بين القيد الاحتياطي لوعد البيع ، وتقرير الشراء ، فلا يكون دفع الشاري لثمن العقار صحيحاً الا اذا تم الدفع بيد الكاتب العدل الذي يتوجب عليه توزيع هذا الثمن ، وفقاً للمادة ٢٢٣ ولسائر الاحكام الاخرى القانونية النافذة .

المادة ٢٢٦ — اذا رفض البائع ، في اثناء هذه المدة ، تلبية دعوة الشاري ليعقد ويسجل صك البيع النهائي ، يجب على الشاري ان يتخذ الاجراءات الآتية ليحفظ مفعول القيد الاحتياطي الى ما بعد مهلة الحيار .

١ - ان يصرح كتابةً ، قبل انقضاء المهلة المذكورة ، للبائع ولرئيس المكتب العقاري معا برغبته في تقرير الشراء .

٢ - ان يرفع ، في اثناء الخمسة عشر يوما التي تلي تقرير الشراء ، الى المحكمة دعواه بطلب صدور الحكم بالفراغ النهائي ، وتقام الدعوى على البائع ، ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في القضية .

المادة ٢٢٧ - يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي بناء على طلب الشاري حالما يصبح للحكم القاضي باجراء هذا الفراغ قوة القضية المحكمة .

الباب التاسع

في اكتساب حق القيد في السجل العقاري

الفصل الاول

في طرق اكتساب حق القيد في السجل العقاري

المادة ٢٢٨ - يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية :

١ - بالارث

٢ - بالهبة بين الاحياء وبالوصية

٣ - بالاشغال

٤ - بالشفعة

٥ - بمرور الزمن

٦ - بمفعول العقود

ويكتسب حق القيد ، فيما يتعلق بالهبة والوصية ، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به .

الفصل الثاني

في التركات العقارية بالارث او بالوصية

المادة ٢٢٩ - يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة ؛ غير انه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير الا بعد تسجيلها في السجل العقاري .

المادة ٢٣٠ - تخضع التركات لاحكام القانون العام .

المادة ٢٣١ - لا يكون للاجنبي حق بالارث او بالوصية في التركة العقارية الا اذا كانت قوانين بلاده تبادل السوريين واللبنانيين هذا الحق .

وتخضع تركة الاجنبي العقارية بالارث او بالوصية ، لاحكام قوانين بلاده .

الفصل الثالث

في الهبات بين الاحياء

المادة ٢٣٢ - تطبق على الاجانب احكام القانون المحلي المتعلقة بهبات .

المادة ٢٣٣ - ان اهلية انشاء وقف وصيغة صك انشاءه هما محددان باحكام القانون المحلي .

الفصل الرابع

في الاشغال

المادة ٢٣٤ - ان الاشغال يخول المشغل الاول بموجب رخصة قانونية من الدولة الحق في ان يكون مفضلاً على سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات الحالية .

المادة ٢٣٥ - ان صاحب حق الافضلية الذي يثبت ، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات ، انه فلح الارض ، او شيد فيها ابنية او غرس فيها اغراساً او قام باصلاحها وذلك ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة المتعلقة باملاك الدولة، يكتسب مجاناً حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلحه او غرسه او بنى فيه او اصلحه . بيد انه يحسر حق التصرف اذا امتنع بعد التسجيل وفي اثناء العشر السنين التالية ، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية .

المادة ٢٣٦ - لا يخول الاشغال اكتساب اي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري او موجود تحت ادارة املاك الدولة ، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة او المحمية .

المادة ٢٣٧ - ان الكنز الذي يعثر عليه في الارض، تعود ثلاثة اخماسه لصاحب الارض ، وخمس لمكتشفه والتمس الاخير للخرينة العامة ، مع الاحتفاظ

بالتقييدات المنصوص عنها في القوانين النافذة والانظمة المتعلقة بالمناجم
والاثار القديمة .

الفصل الخامس

في الشفعة

المادة ٢٣٨ — « تمت بإحكام القرار رقم ٥٧/ل. ر. المؤرخ في ١٨
حزيران سنة ١٩٣١ كما يلي :

يقوم حق الشفعة بان يكون لشريك الشيوع في ملك صرف او في
حقوق عينية جارية على ملك صرف ، الحق في ان يخرج الشخص الثالث
الذي يكون قد احرز بالتفرغ الرضائي ، حصة من العقار او من الحق
الشائع ، وذلك مقابل تسديده ثمن المشتري . (١)

(١) ليس لصاحب حق المرور على العقار المبيع حق الشفعة لانه ليس شريكاً في عقار
او في حق عيني على العقار .

(محكمة الاستئناف اللبنانية ، الغرفة العقارية ، قرار ١٢ تموز سنة ١٩٦٤ . انظر
النشرة القضائية اللبنانية ص ١ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى - والغرفة الثانية ،
قرار ٢١ شباط سنة ١٩٦٥ . النشرة القضائية اللبنانية ص ١٧٣ . قسم الاجتهادات ،
السنة الاولى)

وبالعكس يملك حق الشفعة الشريك في حق الشرب من النهر الخاص لانه شريك في
حقوق المبيع .

(محكمة الاستئناف اللبنانية الغرفة الثالثة - قرار ١٧ ايار سنة ١٩٦٥ - النشرة
القضائية اللبنانية ص ٢٦٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)
الشريك في الحائط المشترك لا يحق له طلب الشفعة اذا لم يكن حقه مسجلاً في السجل
العقاري ولا يكفي تسجيل هذا الحق في محضر التجديد وخريطة المساحة .
(محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، ٢٢ ايار سنة ١٩٦٢ . انظر النشرة القضائية ،
السنة الاولى ص ٢١٤ ، قسم الاجتهادات)

ويسري حق الشفعة على الاراضي الاميرية ، كما يسري على العقارات الملك . وقد الغيت وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عنها في القانون العقاري (١) .

المادة ٢٣٩ — ان درجة الاولوية في استعمال حق الشفعة معينة كما يلي :

١ — شريك الشيوع في العين

٢ — شريك الشيوع في الحقوق العينية العقارية

المادة ٢٤٠ — ان شركاء الشيوع متساوون في الحقوق ، ويستعملون جميعا حق الشفعة في آن واحد وعلى نسبة واحدة . واذا تخلى واحد منهم او اكثر من واحد عن حقه فيستعمل الباقيون هذا الحق على نسبة واحدة (٢) .

المادة ٢٤١ — اذا تراجمت فئات متعددة من شركاء في حقوق ارتفاقية عقارية مختلفة الانواع ، تفضل الفئة التي يكون لها حق الارتفاق الاجزل نفعا على سائر الفئات الاخرى .

المادة ٢٤٢ — يعود حق الشفعة للاشخاص المذكورين في المادة ٢٣٩ من هذا القرار الذين يكون تاريخ سندهم سابقا لتاريخ سند المشتري .

(١) اي القانون العثماني المعروف (بقانون الاراضي) الصادر في ٧ رمضان سنة ١٢٧٦-

٢١ نيسان سنة ١٨٥٨ .

(٢) اذا اسقط احد الشفعين حقه قبل حكم الحاكم فللشفيع الاخر ان يأخذ العقار المشفوع ، لابل انه مجبر على اخذه وفاقا لمبدأ عدم تجزئة حق الشفعة المنصوص عنه في المادة ٢٤٥ .
(محكمة الاستئناف اللبنانية ، الغرفة المدنية الثالثة ، قرار ٧ كانون الاول سنة ١٩٤٤-
راجع النشرة القضائية ، السنة الاولى ، ص ٦٢ من قسم الاجتهادات)
لا عبء لاسقاط حق الشفعة الحاصل قبل البيع
(نفس القرار اعلاه)

المادة ٢٤٣ — لا ينتقل حق الشفعة ، عند وفاة صاحبه ، الى ورثته ، ولا يجوز التفرغ عنه لشخص آخر ، بمغزل عن الحق الاساسي الذي لا يكون حق الشفعة الا حقاً تابعاً له .

المادة ٢٤٤ — لا يستعمل حق الشفعة الا بوجه المشتري ببذل او بوجه الموهوب له بشرط . وفي هذه الحال الاخيرة يكون حق الشفعة معرضاً لاسباب البطلان والابطال والالغاء نفسها الجارية على الهبة ذاتها .

المادة ٢٤٥ — ان حق الشفعة لا يتجزأ ، فلا يجوز والحالة هذه استعماله على جزء من حصة شائعة او من عقار متفرغ عنه .

المادة ٢٤٦ — ان الوكيل المكلف بيع عقار له عليه حق الشفعة يسقط عنه هذا الحق .

المادة ٢٤٧ — للمشتري بعد تسجيل مشتراه ، ان يعلم عن التسجيل كل من له حق بالشفعة ، فاذا لم يستعمل صاحب الشفعة حقه في اثناء الايام الثلاثة التي تلي التبليغ مضافاً اليها مهلة المسافة يسقط عنه ذلك الحق . (١)

المادة ٢٤٨ — اذا اهمل المشتري اجراء هذا التبليغ يمر الزمن على حق الشفعة بمرور شهرين من تاريخ العقد اذا كان العقد قد تم بحضور الشركاء في الملك ويمر الزمن عليه في جميع الاحوال بعد مضي سنة من تاريخ

(١) ان التبليغ الذي تقصده هذه المادة هو التبليغ الرسمي الذي يحصل بوجه قضائي او بواسطة مرجع رسمي كالكتاب العدل . والكتاب المضمون لا يكفي .
(حكم محكمة بيروت المؤرخ في ١٨ نيسان سنة ١٩٦٥ — انظر النشرة القضائية السنة الاولى ، ص ٢٩٥ ، قسم الاجتهادات)

تسجيل البيع اذا كان الشركاء لم يحضروه (١)

المادة ٢٤٩ - لا يمكن استعمال حق الشفعة الا بشرط ان يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضاً تاماً من ثمن المشتري ومن بدل التحسين الطارىء على العقار في اثناء وجوده بين يديه ومن المصاريف ونفقات العقد ورسوم التسجيل الرسمية التي يكون قد سددها . (٢)

(١) ان اجتهاد المحاكم لا يزال مضطرباً فيما يتعلق بانقطاع جهل دعوى الشفعة بالاعذار . فمحكمة بيروت المختلطة ترى ان مهلة الثلاثة ايام المعينة في المادة ٢٤٧ ، هي مهلة مراجعة معينة تحت طائلة سقوط الحق (déchéance) خلافاً للمهل الاخرى المعينة في المادة ٢٤٨ التي تعتبرها مهل مرور زمن . وبناء على هذا التفريق تعتبر المحكمة المشار اليها ان المهلة الاولى لانقطاع الاعذار خلافاً للمهل الاخرى . وتستند المحكمة المختلطة في رأيها الى حرفية نص المادتين ٢٤٧ و ٢٤٨ اذا استعمل في احدهما كلمة « يسقط الحق » déchu وفي الثانية كلمة « ير الزمن » prescrit

(حكم ٨ اذار سنة ١٩٤٤ المنشور في النشرة القضائية ، السنة الاولى ، ص ٢٩٠ قسم الاجتهادات) اما المحاكم الوطنية فاضا تسيير على نظرية مخالفة لانفرق بين صفة كل من المهل المتقدم ذكرها وتعتبرها جميعاً مهل سقوط حق délai de déchéance لانقطاع الاعذار (قرار محكمة الاستئناف والتمييز اللبنانية الصادر في ١١ ايلول سنة ١٩٣٤ انظر المحامي سنة ٨ ، قسم ١ ، ص ٤٨ . وحكم محكمة بيروت المدنية الصادر في ١٨ نيسان سنة ١٩٤٥ انظر النشرة القضائية ، السنة الاولى ، ص ٢٩٥ من قسم الاجتهادات وتعليق الاستاذ فؤاد رزق على هذا الحكم ص ٢٩٦)

(٢) - لا يؤخذ بالتحسين الاقتصادي الذي لم ينتج عن عمل المشتري او عن زيادة في المشفوع ، بل يؤخذ ببطلان اشراء اي الثمن الحقيقي . (محكمة الاستئناف ، الفرقة الثالثة ، قرار ٧ كانون الاول سنة ١٩٤٤ . انظر النشرة القضائية السنة الاولى ، قسم الاجتهادات ، ص ٦٢) ان التحسين الذي نصت عنه هذه المادة انما هو التحسين الذي يكون قد ادخله المشتري بالعقار بعد شرائه وقبل طلب الشفعة . (قرار محكمة الاستئناف الخاصة اللبنانية الصادر في ٧ تموز سنة ١٩٤٥ . انظر الجريدة الرسمية عدد ٣٣ سنة ١٩٤٥ ص ٦١١)

المادة ٢٥٠ - اذا تم التفرغ عن العقار لشخص ثالث بقيده في السجل العقاري فلا يعود ممكناً استعمال حق الشفعة . (١)

المادة ٢٥١ - اذا وقع خلاف على مقدار ثمن العقار بين المشتري وصاحب حق الشفعة فيعين القاضي الثمن الحقيقي .

المادة ٢٥٢ - يعتبر حق الشفعة مفروضاً منه ، وحق التسجيل مكتسباً للشفيع ، اما بوضع يد الشفيع على الشيء برضى المشتري ، واما بدفع الثمن وتوابع الثمن المعين وفقاً لاحكام المادة ٢٤٩ اعلاه الى المشتري ، واما بحكم صادر في مصلحة الشفيع .

المادة ٢٥٣ - يُعتبر الشفيع انه قد اشترى من المشتري ، وانه قد استوفى حقه منه ، ويكون للشفعة تجاه المشتري والشفيع مفاعيل البيع نفسه .

المادة ٢٥٤ - لا يستعمل حق الشفعة في حالة البيع الاجباري .

الفصل السادس

في مرور الزمن

المادة ٢٥٥ - لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري او

(١) اي لا يعود بالامكان استعمال حق الشفعة ضد المشتري الاول ، مع بقاء الحق للمشتري في استعماله ضد المشتري الثاني .

(قرار محكمة بيروت ٧ كانون الثاني سنة ١٩٢٥ ، انظر النشرة القضائية . السنة الاولى ، ص ١٢١ من قسم الاجتهادات . ومحكمة تمييز سوريا في ١٩ حزيران سنة ١٩٣٧ . انظر مجلة المحامي سنة ١٢ ، قسم ١ ، ص ١٢٥ وتعليق الاستاذ فؤاد رزق)

الخاضعة لإدارة أملاك الدولة .

المادة ٢٥٦ - لا يكتسب بمرور الزمن حق البتة على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة .

المادة ٢٥٧ - يكتسب حق القيد في السجل العقاري ، فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المقيدة في السجل العقاري ، بوضع يد الشخص بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس سنوات ، هو بنفسه أو بواسطة شخص آخر لحسابه ، بشرط أن يكون لدى واضع اليد سبب محق ، وإذا لم يكن لديه سبب محق فمدة خمس عشرة سنة . (١)

(١) ١ - ترى محكمة الاستئناف العقارية ، أن اكتساب الحق العيني بمرور الزمن ذي الخمس سنوات لا يشمل الأراضي الأميرية ولو حصل التصرف بها بناء لسبب محق *juste titre* وتستند بذلك إلى نص المادة ٢٦٠ .
(قرار محكمة الاستئناف اللبنانية ، الغرفة العقارية ، الصادر في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٢)

٢ - تطبق هذه المادة على العقارات الموقوفة لأن المادة ٢٧٠ ألغت مواد المجلة المتعلقة بمرور الزمن على دعوى العقار . يستثنى من ذلك الأوقاف المتخذة مسجداً أو كنيسة أو مستشفى أو معهد علم أو المخصصة لاستعمال العموم ، والتي نصت المادة ١٧٨ على أن أحكام مرور الزمن لا تجري عليها .

وبناء على ذلك فإن مدة مرور الزمن على دعوى الوقف أصبحت خمس عشرة سنة . وبإحال وجود سبب محق خمس سنين .

(قرار محكمة التمييز الصادر في ١٦ تموز سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ ، قسم ١ ، ص ١٣٧ وقرار محكمة الاستئناف الصادر في ٢٨ أيار سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ ص ٤٣)

٣ - بشأن باقي الاجتهادات المتعلقة بمرور الزمن تراجع حواشي المادة ٣٧ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٣٦

المادة ٢٥٨ — يعتبر وضع اليد مستمراً منذ اللحظة التي يظهر فيها باستعمال الحق الموجود في اليد بصورة اعتيادية منتظمة . ويمكن لمن يدعي بمرور الزمن ان يستند الى يد الشخص الذي اتصل منه العقار اليه .
ولا يجوز للمزارع ولا للمستغل ولا للوديع ولا للمستعير ولا لورثتهم ان يدعوا بمرور الزمن

المادة ٢٥٩ — ان وضع اليد الثابت وقوعه بزمان معين ، ووضع اليد الحالي ، يرجحان قيام اليد في الفترة الواقعة بينها مالم يثبت خلاف ذلك .

المادة ٢٦٠ — يكتسب حق قيد التصرف بالاراضي الاميرية غير الخاضعة لادارة املاك الدولة بمرور عشر سنين على وضع اليد بسند او بدون سند ، شرطاً ان يكون واضع اليد قائماً بزراعة الارض .

المادة ٢٦١ — لا يكتسب شخص بمرور الزمن حقاً عينياً ضد سنده الشخصي او ضد سند مورثه .

المادة ٢٦٢ — لا يجوز العدول مسبقاً عن حق مرور الزمن ، انما يمكن لكل شخص مطلق اليد بحقوقه ان يتخلى مسبقاً عن حق مكتسب بمرور الزمن .

المادة ٢٦٣ — اذا انقطع مرور الزمن ، فلا تحسب مدة وضع اليد السابقة لاشغال العقار .

المادة ٢٦٤ — ينقطع مرور الزمن عندما يفقد مدعيه اليد حتى ولو فقدوها بسبب شخص ثالث .

المادة ٢٦٥ — ينقطع مرور الزمن ايضاً اذا طالب صاحب العقار بحقه بدعوى قضائية ، بشرط ان لا يكون قد ترك دعواه تسقط .

المادة ٢٦٦ — لا يسري مرور الزمن ، في المسائل العقارية ، لا على الغائبين ولا على فاقدي الاهلية بمقتضى القانون .

الفصل السابع

في منفعول العقود

المادة ٢٦٧ — « نمت باحكام القرار رقم ٥٧ / ل . ر . المؤرخ في ١٨ حزيران سنة ١٩٣١ :

يكتسب حق قيد الحقوق العينية العقارية بمنفعول العقود .

وتطبق الاحكام الخاصة بالبيع والهبة على العقارات الاميرية وعلى الحقوق العينية العائدة لهذه العقارات .

المادة ٢٦٨ — ان موجب اعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل العقاري وصيانتة حتى الفراغ ، تحت طائلة تعويض الدائن من العطل والفوائد .

المادة ٢٦٩ — ان موجبات فراغ العقار في السجل العقاري معينة بالاحكام المتعلقة بالبيع والامتيازات والتأمينات ، وباحكام القرارين رقم ١٨٨ و ١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٢٧٠ — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . ر . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢
« وابدلت منها احكام جديدة معدلة بالقرار رقم ١٣٥ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٢ حزيران سنة ١٩٣٤ .

الغيت وتظل ملغاة الارادة السنية الصادرة في ٥ جمادي الاول
سنة ١٣٣١ - ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف ، واحكام الباب الثاني
والثالث والرابع من القرار رقم ١٣٢٩ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ ،
وعدا ذلك ، اعتباراً من التاريخ الذي يصبح به هذا القرار نافذاً ،
يبطل مفعول القوانين والارادات السنية والانظمة وقرارات المفوض
السامي والقرارات المحلية ، وعلى الخصوص احكام القانون العقاري ،
واحكام المجلة ، وسائر القوانين التابعة ، في كل المسائل المنصوص عنها
في هذا القرار .

بيروت في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

المفوض السامي بالوكالة

الامضاء : تيترو

النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهورية اللبنانية
بشأن الرسوم العقارية

ملحق رقم ١

نص المرسوم الاشتراعي رقم ٢٠/ل.ا. اللبناني المؤرخ في ١٨ كانون الاول
سنة ١٩٣٩ بتحديد الرسوم العقارية المقطوعة والنسبية
المفروضة في لبنان ، وبطريقة استيفائها

ان رئيس الجمهورية اللبنانية ،

بناء على قراري المفوض السامي رقم ٢٤٦/ل.ر. و ٢٤٨/ل.ر.
المؤرخين في ٢١ ايلول سنة ١٩٣٩

وبناء على قرار المفوض السامي رقم ٣٦١/ل.ر. المؤرخ في ١٣
كانون الاول سنة ١٩٣٩

وبناء على اقتراح امين سر الدولة

يرسم ما يأتي

المادة الاولى - تحدد رسوم التسجيل ورسوم الانتقال العقارية وفقا للجدولين
رقم ١ و ٢ الملحقين بهذا المرسوم الاشتراعي .

المادة الثانية - يقصد بعبارة (عقار مبني) الواردة في الجدول رقم ٢ (رسوم الانتقال
النسبية) الملحق بهذا المرسوم الاشتراعي ، العقارات المبنية كما هي معرفة

في القوانين والانظمة المتعلقة بالضريبة العقارية على الاملاك المبنية ، ويقصد بها ايضاً كل الاراضي الواقعة ضمن حدود المدن والمجتمعات المبنية كما هي محددة ادارياً (١) شرط ان يكون عدد سكان هذه المجتمعات خمسة الاف نفس على الاقل (٢) او ان تصنف من مراكز الاصطياف .

المادة الثالثة - اذا كان الانتقال يتناول عقاراً مبنياً فيستوفي رسم الانتقال على اساس المبلغ الحاصل من ضرب القيمة التأجيرية المبنية في سجلات التكيف ، بالرقم ٢٠ ، وذلك عندما يكون هذا المبلغ يزيد عن الاسعار المذكورة في الصكوك او المصرح بها .

المادة الرابعة - يمكن بناء على طلب الورثة ، استيفاء رسم الانتقال بالارث مسانئة على ثلاثة اقساط متساوية يستحق اولها بعد مرور ستة اشهر على الوفاة ، وكل قسط من القسطين الباقيين سنة بعد الاول . واذا دفع كامل الرسم المذكور في خلال ستة اشهر من تاريخ الوفاة فيجسم للورث ١٠ بالمائة من اصل المبلغ المسدد سلفاً .

المادة الخامسة - ينشر هذا المرسوم الاشتراعي في الجريدة الرسمية ويطبق في جميع اراضي الجمهورية اللبنانية ويصبح مرعي الاجراء ابتداءً من اول

(١) راجع الحاشية على المادة (٥) من القرار رقم ٣٣٣٩ - قانون الملكية العقارية - المنشور بهذه المجموعة اعرفة المقصود من عبارة (المجتمعات المبنية كما هي محددة ادارياً) اي .
les agglomérations bâties tel qu'il est défini administrativement
(٢) تبين بنتيجة الاحصاء الذي جرى في لبنان بسنة ١٩٣٢ ان المدن اللبنانية التي بلغ عدد سكانها ٥٠٠٠ نفس فما فوق هي : بيروت ، طرابلس ، زحلة (بما فيها المعلقة والكرك ووادي العرايش) ، صيدا ، صور ، بشرى ، زغرتا ، مرجعيون ، الشياح ، برج حمود ، بعلبك .

كانون الثاني سنة ١٩٤٠ (١) . وتبقى نافذة حتى هذا التاريخ التعريفات التي كانت مرعية الاجراء قبلاً ، فيما يتعلق بالامور التي يسري عليها هذا المرسوم الاشتراعي .

بيروت في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩

الامضاء : اميل اده

(١) نشر هذا المرسوم الاشتراعي بالجريدة الرسمية الصادرة في ١٥ كانون الثاني سنة ١٩٤٠ ، واصبحت احكامه نافذة اعتباراً من ١٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٠ ، مملاً باحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٥٥/ل . ا . المؤرخ في ٢٦ حزيران سنة ١٩٤٠ .

ملحق رقم ٢

جدول اول

في رسوم التسجيل المقطوعة التي تستوفي في حدود الجمهورية اللبنانية

نوع المعاملات	الرسم بالغروش اللبنانية
١ - الرسوم المتوجبة عن تنظيم المحاضر المعدة للقيد في السجل العقاري، بما فيها قيد العقود في السجل اليومي وثمان المطلوبات اللازمة لمحاضر طلب القيد	١٥٠
٢ - الرسوم المتوجبة عن تنظيم صور الصحائف العينية والصحائف التكميلية، وعن سندات الطابو في المناطق غير المسووحة بعد :	
- عن كل سند للعقارات الواقعة في العاصمة او في مراكز المحافظات ..	١٥٠
- « » » » في الاقضية	١٠٠
- « » » » في المحلات الاخرى	٥٠
واذا كان الملك شائعاً فيستوفي من كل شريك عن سنده نصف الرسم المذكور اعلاه وتستوفي الرسوم نفسها عن تنظيم السندات الجديدة على اثر افراز او ضم الخ ... او عند تنظيم نسخ عن السندات الاصلية التي تضع او تتلف .	
٣ - الرسوم المتوجبة عن تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية، وكذلك شهادات قيد الرهون العقارية على انواعها :	
- عن كل شهادة في العاصمة ومراكز المحافظات والاقضية	١٥٠
- « » » » المحلات الاخرى	١٠٠
تنظم شهادات قيد الحقوق العينية والرهون العقارية عن	

نوع المعاملات

الرسم
بالغروش اللبنانية

جميع العقارات الواقعة في منطقة سجل واحدة والخاضعة
للحق او المرهونة مقابل نفس الدين .

٤ - الرسوم المتوجبة عن تنظيم لوائح اجمالية او افرادية بالقيود
المدونة في السجل العقاري

- ١٥٠ - عن كل عقار قائم في العاصمة او في مراكز المحافظات
- ١٠٠ - « » « » « » مراكز الاقضية
- ٥٠ - « » « » « » في المحلات الاخرى
- تنظم اللوائح الاجمالية او الافرادية المشار اليها على مطبوعات
متوجة بالعبارة التالية : (لائحة اجمالية) وافرادية (بالقيود
المدونة في السجل العقاري لغاية تاريخ . . .

٥ - الرسوم المتوجبة عن تنظيم نسخ او خلاصات عن الوثائق
التكميلية

- عن كل نسخة او خلاصة مؤلفة من صفحتين على الاقل من
قياس ٢٥ X ٣٥ او من المطبوعات المستعملة ١٠٠
- عن كل صفحة اضافية ، على ان تحسب كل صفحة بدئت كصفحة
كاملة ٥٠

٦ - الرسوم المتوجبة عن معاملات شتى كتابية وعن معاملات
تبليغ واعلان

- عن كل قيد او شرح او قيد احتياطي او ترقين قيود في السجل
العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو ٥٠
- عن كل عقار او حق مختلف ٥٠
- تكملة قيود سندات التملك المسلمة الى المالكين او الى اصحاب

نوع المعاملات الرسم
بالغروش اللبنانية

- الحقوق المختلفة ، عندما تنتقل السندات القديمة الى المالكين
الجدد .
- ٧٥ يستوفى عن كل سند للعقارات الواقعة في العاصمة او في مراكز المحافظات
- ٥٠ » » » » في مراكز الاقضية
- ٢٥ » » » » في المحلات الاخرى
- يستوفى عن الشهادات التي تفيد عدم وجود قيد ، وعن اللوائح
- ٥٠ السلية ، عن كل عقار
- يستوفى عن الشهادات بتثبيت مطابقة صور الصحائف العقارية
- ٥٠ والصحائف التكميلية للاصل ، عن كل عقار
- يستوفى عن كل تبليغ او اعلان يجري بهمة امين السجل العقاري
- ٥٠ علاوة على النفقات المدفوعة
- ٧ - الرسوم المتوجبة عن مراجعة السجلات العقارية والخرائط

او رسوم الكشف

- عريضة عليها الطابع القانوني للعرائض ، وطابع بقيمة ١٢ غرش
- عن كل عقار يطلب مراجعة صحيفته العقارية وخريطته .
- ٨ - لا تخضع لرسوم الطوابع الاميرية صور الصحائف العقارية
- (سندات الملكية والحقوق المختلفة) وشهادات الحقوق
- العينية والرهونات العقارية ، واللوائح الاجمالية او الافرادية
- بالقيود المدونة في السجل العقاري ، ونسخ او خلاصات
- الوثائق التكميلية . وفي الاجمال كل الشهادات والمستندات
- المذكورة اعلاه والمنصوص عليها في القرارات رقم ١٨٨
- و ١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

ملحق رقم ٣

جدول ثان

في رسوم الانتقال النسبية التي تستوفي ضمن حدود الجمهورية اللبنانية

معدل الرسم بالمئة		اساس الرسم	نوع المعاملات
عن العقارات	غير المبينة		
١/٢	٣	قيمة العقار او الحق	١ - فراغ حق عيني عقاري بالبيع (ما عدا الاوقاف) وبيع بالوفاء
١/٢	٣	قيمة العقار الاعلى ثمناً	٢ - فراغ عقار وقفي بالمبادلة او الاستبدال
	٦	قيمة العقار	٣ - قيد بحق القرار
			٤ - انتقال بطريق الارث
١/٢	٣		ا - للفروع بالخط العمودي (١)
١/٢	٤		ب - للازواج الاحياء
١/٢	٥		ج - للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)
		قيمة الحق	د - للاخوة والاخوات وللصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)
	٨		هـ - للاعمام والاخوال والعمات والحالات وابنائهم
	١٠		و - لبقية الاقارب
	١٢		٥ - انتقال بطريق الوصية او بطريق الهبة بين

(١) من المعلوم ان كل تفرع عن شخص مهما كانت الدرجة الفاصلة عموديا يعتبر فرعاً . فابن ابن الاخ فروع الاخ . وكلمة فرع لا تنحصر بالاخ والاخوة بل تعدى الى فروعهم مهما سفلت درجة نسبتهم للاصل . و الفرع كحكم الاصل فيما عني الرسوم (عن قسم القضايا التابع لوزارة العدلية اللبنانية) .

معدل الرسم بالمئة		اساس الرسم	نوع المعاملات
عن العقارات غير المبذبة	عن العقارات المبذبة		
			الاحياء .
٣ ١/٢	٤		ا - للفروع بالخط العمودي
٤ ١/٢	٥		ب - للازواج الاحياء
٥ ١/٢	٦		ج - للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)
			د - للاخوة والاخوات وللصول من الدرجة
			الثانية (الجد والجدة)
٩	١٠	قيمة الحق الموصى به او الموهوب	هـ - للاعمام والاخوال والعلمات والحالات
١١	١٢		وابنائهم .
			و - للاقارب غير المذكورين في الدرجات
١٥	١٥		السابقة .
٢٠	٢٠		ز - الى غير الاقارب
			اذا كان للموصى له او للموهوب له، في الاحوال
			كورة اعلاه حصة ارثية في الحق الموصى به او
			موجب ، فيطرح من الاساس الذي يبنى عليه
			م قيمة الحصة المفروض عليها رسم الانتقال .
٣	٣	قيمة الربع مضروبا بالرقم ١٨	انشاء ربع عقاري
٣	٣	قيمة الحق (١)	انشاء حق استغلال
			انشاء وقف لمنفعة مؤسسة دينية او خيرية
٥	٥	قيمة الحق	او تعليمية

(١) عندما ينشئ مالك « حق استغلال » على عقاره سواء لمنفعته ام لشخص آخر ، يكون قد قسم
ت الفعل حقوق الملكية الى حقين : حق ذات الملكية او (droit de nue-propiété) وحق الاستغلال
(droit d'usufruit) ، فيصبح لكل منها قيمة مستقلة ومن مجموعها تتألف قيمة العقار بكامله . لذلك يجب
حالة انشاء حق استغلال ان يصرح في العقد قيمة هذا الحق لتكون اساسا لاستيفاء الرسوم المنوّه عنها في
رة السابعة اعلاه . اما اذا لم يصرح بها فالاجتهاد المعمول به في لبنان ان تعتبر هذه القيمة موازية لثالث قيمة
ار بكامله ، وقيمة ذات الملكية لثثيه .

معدل الرسم	نوع المعاملات	اساس الرسم	عن العقارات	
			المبينة	غير
٢٥	٩ - انشاء وقف ذرية	قيمة العقار		
	١٠ - تفرغ عن حق اجارتين او مقاطعة . احداث حق ارتفاق او تفرغ عن حق ارتفاق . تفرغ عن حق سطحية .	قيمة العقار	٣	
٢٠	١١ - تصحيح القيود على اثر تغييرات طرأت على مشتملات العقار (علاوة على الرسوم الطبوغرافية ، عند اللزوم)	مقدار الزيادة التي طرأت على قيمة العقار على ان يكون الرسم الاذني ١٠٠ غرش لبناني في جميع الاحوال	٠،٢٥	
٥٠	١٢ - قيد تأمين اجباري	مقدار الدين	٠،٥٠	
١	١٣ - قيد بيع بالوفاء اورهن	« «		
٥٠	١٤ - قيد تأمين مهيا كانت مدته	« «	٠،٥٠	
٣٠	١٥ - قيد قروض تأمينية طويلة الاجل تستهلك اقساطاً سنوية .	« «	٠،٣٠	
٢٠	١٦ - قيد عقود ايجار تتجاوز مدته ثلاث سنين	مجموع الاجور عن مدة العقد	٠،٢٠	
١٠	١٧ - قيد وعد بالبيع	قيمة العقار المصرح بها	٠،١٠	
١٠	١٨ - قيد وصل ايجار مدفوع سلفا	القيمة المصرح بها	٠،١٠	
١٠	١٩ - قيد فك تأمين او توقين حق ارتفاق	مقدار الدين او القيمة المصرح بها	٠،١٠	
	٢٠ - كل مقاسمة بين شركاء بالملك (علاوة على الرسوم الطبوغرافية وعلى ثمن سندات الملكية)	قيمة العقارات	٠،١٠	
	٢١ - احداث حقوق مختلفة على طابق او على قسم من طابق في عقار مبني . او ضم هذه الحقوق المختلفة .	قيمة الحق المختلف	٢،٥٠	

النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهورية السورية

بشأن الرسوم المقاربية

ملحق رقم ٤

تعرفة الخرج والرسوم

المعمول بها في الجمهورية السورية

نوع الخرج والرسوم	النسبة المئوية				القيمة او البديل الذي تستند اليه النسبة	المكلف	المعفاة	ايضاحات	المحل الذي يعود اليه الخرج او الرسم
	باره	غروش	باره	غروش					
من المسققات الوقفية والمملوكة ومشملاها									
ومن الكروم والجنائن والعرضات المخصصة للبناء									
ومن الغابات التي تكون الابنية والاشجار المحدثه فيها غير تابعة للارض .									
من الاراضي والمروج والمزارع التي تكون اشجارها نبت الطبيعة ويكون التصرف فيها تبعاً للارض									
في البيع والهبة والفراغ تجاناً او لقاء بدل	٠٠	٥	٠٠	٣	القيمة المختمة في دائرة الواردات . وفي الاماكن التي ذكر فيها الايراد الغير الصافي بدلا من القيمة تعتبر قيمة هذا الايراد المحسوبة وفقاً لاحكام القانون الصادر في ٢٨ شباط ١٣٢٨ . واذا بدل الفراغ أكثر من القيمة فيستوفى الرسم بنسبة البديل .	من المشتري والمفروغ والموهوب لهم		لاجل تعيين اقسام الخرج العائد للخزينة والاعواقف في الاماكن الموقوفة التي عليها ابنية واشجار وكروم ، يعتبر ثلث القيمة عائد للارض والثلثان للاملاك المنشئة عليها وتفرق على هذا الوجه .	ان خرج الثلاثين في الالف الذي يستوفى وفقاً للنسبة القديمة عن المسققات والاراضي الموقوفة والمستغلات الوقفية ، يعود عشرة في المئة من مجموعه كما كان الى الخزينة ، والتسعين الى جهة الوقف . محلات الوقف المذكور خرجها بنسبة خمسة في المائة في هذه التعرفة ، وضم اثنان في المئة فالزيادة المذكورة تعود بكاملها الى الخزينة .
في تبادل الاملاك والاراضي	٠٠	٥	٠٠	٥	يستوفى الرسم بنسبة الاراضي والاملاك التي قيمتها أكثر من الثانية	تؤخذ مناصفة من المتبادلين		اذا كانت المبادلة بين الاملاك والاراضي الاميرية وبين عقارات الوقف يقسم الخرج بنسبة قيمة القطع التي جرت عليها المبادلة	الخرج العائد الى الاملاك والاراضي يعطى الى الخزينة والذي يصيب المحال الموقوفة يعطى عشرة في المئة منه الى الخزينة ايضاً وتسعون الى جهة الوقف
في الرهن ويوع الوفاء ويوع الاستغلال	١٠				من مقدار الدين	من المديون	لا يؤخذ خرج عند اجراء معاملة فك الرهن	هذه النسبة خاصة بالاملاك الصرف او ذات المقاطعة	اذا كان العقار صرف ملك فرسمه يعود الى الخزينة واذا كان ذا مقاطعة فثلث الرسم يعود لجهة الوقف ويوقف من هذا ايضاً عشرة في المئة لحساب الخزينة .
في الفراغ بالوفاء والفراغ بالاستغلال والتأمينات	٢٠		٢٠		من مقدار الدين	من المديون	» »	المسققات والمستغلات الوقفية والاراضي الموقوفة والاراضي الاميرية .	يعود عشرة في المئة من الرسوم العائدة للوقف الى الخزينة المالية
الاتقال للاصول والفروع » للزوج والزوجة » للاخ والاخت وفروعهم » لغير الاقرباء	٢٠	١	٢٠	١	بنسبة القيمة المسجلة في دائرة الواردات	تؤخذ من الورثة واصحاب حق الانتقال بالنسبة للمساحة الارثية والمتنقلة	الاتقالات التي تحققت قبل سنة ١٣٣٠ واخبر عنها في تلك السنة فهذه وان تكن معفاة من الرسوم فان هذا الاعفاء خاصي بنسبة واحدة . في حالة تعدد الانتقالات لا يؤخذ خرج مكرر .	اذا لم يخبر ارباب الارث والانتقال دائرة الدفتر الخاقاني عن موت المورث او المتصرف بظرف سنة واحدة يحصل منهم الخرج مضاعفاً جزاء . على ان الشخص المكلف اذا مات قبل ان يحصل منه الخرج يعفى من ذلك الجزاء ولا يحصل من الورثة .	ان العشرة في المئة من مجموع خرج القرش ونصف في المئة الذي يؤخذ عن المحال الموقوفة وفقاً للنسبة القديمة يعطى الى الخزينة وتسعين في المئة من ذلك المجموع تفرق لجهة الوقف . وما يعود للزوج والزوجة والاخ والاخت وفروعهم واقاربهم مافاض عن القرش ونصف منهم يعود للخزينة
في ترك الاملاك للغير بطريق الوصية	٠٠	١٠	٠٠	-	بنسبة القيمة المسجلة في دائرة الواردات	يؤخذ من الموصي لهم	لا يستوفى خرج عما ترك بالوصية قبل سنة ١٣٣٠ واخبر عنه خلال السنة المذكورة	اعتباراً من تاريخ وفاة الموصي اذا لم يخبر الموصي له دائرة الدفتر الخاقاني عن وضعية الوصية خلال سنة واحدة يستوفى الخرج مضاعفاً .	يعود بكامله الى الخزينة بحسب الخرج ، ويفرق على حدة عند فراغ الارض اذا كانت الوصية بحق املاك ذات مقاطعة .
في التصرف بلا سند	٠٠	٥	٠٠	٥	بنسبة القيمة المحررة بدائرة الواردات	يؤخذ من المتصرف			تعود الرسوم بحسب نوع المحل اما الى الخزينة او الى الاعواقف ومع ذلك تؤخذ عشرة في المئة من الرسوم العائدة للاوقاف باسم الخزينة
في حق القرار	-	-	٠٠	٣	بنسبة القيمة المحررة بدائرة الواردات	يؤخذ من الثابت لهم حق القرار			» » »

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف		مستند النسبة	المكلف	ايضاحات	المحل الذي يعود اليه الرسم
	باره	غروش				
رسم توسيع الانتقال	٣٠		مقدار الويركو	قرئذ من المتصرف	المحال الموقوفة التي لم توسع سابقاً يحصل عنها ٢٠ باره عن كل سنة خلال ستين سنة	نقيد ايراداً لوقفها
رسم المساحة عن الاملاك وغيرها في المدن والقرى	١		تؤخذ بنسبة مقدار الويركو	تؤخذ من المتصرفين		تؤخذ لاسم الخزينة
الارض وغيرها	١٠		عن كل دوغ			
رسم التحصيل	٢٥		يؤخذ بنسبة مقدار الدين المودى	يستوفى من الدائن ما لم يكن مصرحاً بسند المدائنة بلزوم استيفائها من المديون	تؤخذ من بدلات الاراضي والاملاك المرهونة والمباعة بمعرفة دائرة الدفترالخاقاني	تؤخذ الرسوم لاسم الخزينة
الدلالة	٢٠		»	»		
« القيدميات » معاملات التقسيم والافراز	٤		تؤخذ بنسبة القيمة الحالية	من المالك والشركاء	تؤخذ عند اعطاء اسناد جديدة عن افراز الاملاك والاراضي والمسقات وخلافها وعند تقسيمها الى قطع	يؤخذ عن كل الف قرش وكسورها اربعة قروش لاسم الخزينة
في احوال المحلولات	٤		تؤخذ بنسبة بدل المزايدة	من المفوضين	تؤخذ عن المحال المحالة بالمزايدة	» » »
في تصحيح القيد (١)	٤		بنسبة القيمة المدرجة في السند المعطى	من طلاب التصحيح	تؤخذ عن السندات التي تعطى في كافة انواع معاملات تصحيح القيد	» » »
في اخراج القيد (٢)	٢		تؤخذ بنسبة القيمة	من مطالب اخراج القيد	يؤخذ لقاء القيود التي تخرج على طلب الدوائر والمحاكم اذا كانت عائدة لمصالح شخصية ويلصق على اوراقها طوابع المقبوض	يؤخذ عن كل الف قرش وكسورها قرشان باسم الخزينة

(١) بناء على امر امانة الدفترالخاقاني رقم ٩٤ المؤرخ في ٥ كانون ثاني سنة ١٣٣١ المعطوف على قرار مجلس الشورى لا يؤخذ رسم تصحيح عن معاملات التصحيح التي تجري اثناء اجراء معاملات الفراغ والانتقال .

(٢) لا يؤخذ رسم اخراج القيد عن الاموال الغير المنقولة التي تحت تصرف الدوائر الاميرية او التي كانت عائدة للاشخاص ووضعت تحت تصرف الدوائر الايرية لتأمين بعض المنافع والحقوق العامة .

نوع الخرج والرسوم	النسبة عن كل قطعة ملك وخلافه		مستندات النسبة	ايضاحات
	باره	غروش		
ورقة ذات قيمة الصف الاول	١٠		تؤخذ عن كل سند عائد للمجلات التابعة للاوقاف المستثناة وجميع انواع الاملاك والاراضي وممتلكاتها من مباني زراعية وتجارية ومصاريف اذا كانت في مراكز الولاية والولايات والعاصمة	السندات المعطاة بدلا عن ضريبة او المعدلة تابعة ايضا لهذه الصنفين وانما لا يؤخذ عنها رسم ع عن ثمن السند ورسم الكتابة
الصف الثاني	٢٠	٧	تؤخذ لقاء الاسناد التي تعطي عن الاملاك والاراضي وملحقاتها من المباني التجارية والمصايف التي تبني في القرى المتخذة مركزا للقضاء او الناحية .	
الصف الثالث		٥	تؤخذ مقابل الاسناد التي تعطي عن الاملاك والاراضي في مراكز القرى وعن المزارع وخلافها الملحقة بتلك الاراضي بموجب قانون التحديد والتحرير .	
بدل الجزدان		٥	ما عدا ثمن الورقة ورسم الكتابة يؤخذ ثمنا لكل سند خاقي يعطى بشكل جزدان يحتوي اكثر من ثلاث قطع من الاملاك والاراضي بموجب قانون التحديد والتحرير .	
رسم الكتابة الصف الاول		٠	عن كل قطعة من الاملاك والاراضي السكينة في المدن والقصبات .	
رسم الكتابة		٣	عن كل قطعة من الاملاك والاراضي السكينة في مركز القرية وعن قطع المزارع وخلافها الملحقة بها .	

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف		مستندات النسبة	ايضاحات
	باره	غروش		
(الخصصات السنوية) الاييجارات المؤجلة	٢٠	٢	تؤخذ بنسبة قيمه الضريبية عن المحال الموقوفة الموجودة تحت تصرف الاشخاص بشكل اجارين واجارة واحدة قديمة .	تؤخذ لاسم الوقف من المتصرفين بموجب المادة التاسعة من قانون الانتقال
المقاطعات السنوية	٢٠	٢	مقاطعات بدل العشر عن الاراضي الموقوفة وعن المستغلات الوقفية ذات الاجارين والاجارة الواحدة القديمة وتستوفي بنسبة القسم العاشر للارض من القيمة المخمنة في دائرة الواردات .	الاراضي الوقف التي كانت من بوطه بمقاطعة منذ القدم والمقاطعات التي تخصص من جديد لاجل الاراضي الموقوفة تؤخذ وفقاً للنسبة المذكورة
المقاطعات السنوية	٣٠		عند احداث بناء على الارض الاميرية تؤخذ بنسبة بدلات الفراغ وفي معاملات الانتقال تؤخذ بنسبة القيمة المخمنة لدى دائرة الواردات .	بما ان المادة التاسعة من قانون الانتقال المتضمن ترتيب المقاطعات والاييجارات السنوية لم تصرح بشيء عن الاراضي الاميرية فيجب ابقاء النسبة القديمة على حالتها واستيفائها لجهة الخزينة .
(رسوم ومقاطعات الاموال التي يتصرف بها الاشخاص المعنويون) المقاطعات السنوية		١٠	تستوفي عن المستغلات الوقفية والمسقفات التي تنتقل لتصرف الدوائر الاميرية والبلديات وكافة الاشخاص المعنويين بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات	

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف		نسبة المستندات	ايضاحات
	باره	غروش		
(رسوم ومقاطعات الاموال التي تصرف بها الاشخاص المعنويون) المقاطعات السنوية	٢٠	٢	عند التصرف بالاراضي الموقوفة كذلك تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات	يستوفى ايضاً قرش واحد مسانة باسم الاوقاف وفقاً للمادة الخامسة من قانون الاشخاص المعنويين .
ايضاً	٣٠		عن الاراضي الاميرية الجارية بتصرف الاشخاص المعنويين ما عدا دوائر الحكومة بنسبة القيمة المخمنة في دائرة الواردات	ان المادة الخامسة من قانون تصرف الاشخاص المعنويين وضعت رسماً سنوياً قدره واحد في الالف والمادة التاسعة من قانون الانتقال لم تبحث عن الاراضي الاميرية لذلك يستوفى هذا الرسم باسم مقاطعة الى الخزينة .
الرسم السنوي	١		عند تصرف الاشخاص المعنويين بالاراضي الاميرية والموقوفة تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات	تؤخذ باسم الخزينة والاوقاف وفقاً للمادة الخامسة من قانون الاشخاص المعنويين .
ايضاً	٢٠		تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات عن المستغلات والاراضي المملوكة الجارية بتصرف الاشخاص المعنويين .	تؤخذ باسم الخزينة بموجب المادة الخامسة المذكورة .
الخرج الخاص	٣٠ الى ٥٠	النسبة غروش ذهبية	تؤخذ بالنسبة للمجال الكائنة في داخل القصببات . اما في خارجها فيعود تقديره للمجالس والمحاكم	يعطى للموظفين والمهندسين الذين يرسلون لاستماع التقرير واجراء التحقيق وتخطيط الخرائط وتنظيمها واجراء معاملات القسمه والاقرار .

مادة - يضم عشرة في المائة على اصل خرج الانتقال والفراغ باسم حصة الولايات

مادة - تستوفي الضمان المحدثه بموجب هذا القانون اعتباراً من بدء سنة ١٣٣٠ وتعتبر كالتكاليف الاصلية
وتعطي للولايات .

ملحق رقم ٥

نص القانون العثماني الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع الآخر سنة ١٣٣٢

٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ (١٩١٤) ، بتعديل الرسوم المستوفاة

على بيع الاملاك او توريثها

المادة ١ — ابتداء من اول اذار سنة ١٣٣٠ يكون البيع والفراغ والهبة بين الاحياء او الفراغ المجاني الواقع على الاملاك خاضعا لرسم قدره خمسة بالمائة من قيمة الاملاك . اما البيع والفراغ الواقع على الاراضي الاميرية فيبقى خاضعا لرسم قدره ثلاثة بالمائة كما في السابق . وهذه التدابير لا يصير تطبيقها على الترهين او البيع بالوفاء اما في التبادل الواقع بين الاملاك من اي نوع كان فيؤخذ الرسم المذكور على بدل الاراضي الاكثر قيمة .

المادة ٢ — ابتداء من التاريخ المذكور اعلاه يؤخذ رسم انتقال على جميع الاملاك الموروثة من اي نوع كانت كما يلي :

- واحد ونصف بالمائة عن الاملاك والاراضي العائدة للاصول او الفروع .
- ثلاثة بالمائة عن الانتقالات العائدة للازواج .
- اربعة ونصف بالمائة عن الانتقالات العائدة للاخ او الاخت او فروعها .
- ستة بالمائة عن الانتقالات العائدة لبقية الورثاء .
- عشرة بالمائة عن انتقال الاملاك الصرف المتروكة بالوصية لساير الاشخاص .

المادة ٣ — ان الحصة العائدة الى الاوقاف من الخرج الواجب اخذه على الاملاك والاراضي الموقوفة بموجب المادتين ١ و ٢ من هذا القانون تستوفي كما في

السابق لحساب ادارة الاوقاف بشرط ان لا يتجاوز المبلغ الذي كان يستوفى قبل وضع هذا القانون . اما الفضلة الباقية فتعطى الى الخزينة مع الحصة العائدة اليها من الرسوم .

المادة ٤ - ان هذا الخرج يستوفى على اساس قيمة الملك المقيدة في دفاتر التحرير اما في حالة البيع او الفراغ فيستوفى على اساس الثمن الذي يباع به الملك هذا اذا كان الثمن يتجاوز القيمة المقيدة في دفاتر التحرير . اما فيما يتعلق بالاملاك المقيدة في دفاتر التحرير فيحسب ايرادها غير الصافي بدلا من قيمتها ويصير تقرير هذه القيمة لاستيفاء الخرج وفقا لاحكام القانون المؤرخ في ٢٨ شباط سنة ١٣٢٨ .

المادة ٥ - على الذين تنتقل اليهم الاموال غير المنقولة بحق الانتقال او بالوصية ان يعلموا بذلك ادارة الطابو في مدة سنة اعتباراً من موت المورث او المتصرف او الموصي واذا خالفوا اعطاء هذه المعلومات يكلفون دفع الخرج المعين في هذا القانون مرة ثانية جزاء نقديا وهذا الجزاء هو شخصي ويصرف النظر عن اخذه فيما لو توفي الشخص المكلف باعطاء هذه المعلومات .

المادة ٦ - ان الخرج المذكور اعلاه يستوفى وفقا لاحكام قانون تحصيل الاموال الاميرية وذلك في مدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ تنظيم السندات مجددا . ويتم هذا الدفع مثالثة يدفع منه الثلث كل سنة حين استيفاء الاموال الاميرية . غير انه يستوفى تماما ودفعة واحدة في حال بيع هذه الاملاك او الاراضي .

المادة ٧ - اذا كانت لم تجر المعاملات الانتقالية على الاموال الحاصلة بطريق الانتقال او الوصية قبل وضع هذا القانون موضع الاجراء فانها تغفى من

الخرج المذكور في المادة ٢ هذا اذا كان الورثة الشرعيون او ذوو حق الانتقال يتممون ، في ظرف سنة ، من وضع هذا القانون ، اعطاء المعلومات لادارة الطابو . واذا لم تعط هذه المعلومات في بحر السنة فاهمالها يوجب اخذ الخرج مضاعفاً على سبيل الجزاء النقدي . وفي حالة تعدد انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة او الاملاك الصرفة والمسقفات والمستغلات الموقوفة فلا يستوفى من صاحب حق الانتقال او الوارث الا خرج واحد .

المادة ٨ - ان ناظر المالية مأمور باجراء هذا القانون .

محمد رشاد

١٤ ربيع الآخر سنة ١٣٣٢ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩

ملحق رقم ٦

ذيل اول

للقانون الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع آخر سنة ١٣٣٢

و ٢٧ شباط ١٣٢٩ المتعلق بتعديل خرج الفراغ والانتقال

المادة ١ - ان معاملات الانتقال التي تجري لدى دوائر الطابو حين التوارث او انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك الصرفة ورقبة الارض والاملاك ذات المقاطعة والمسقفات والمستغلات الموقوفة يستوفى عنها الخرج والرسوم من الوارث الاخير وصاحب حق الانتقال الاخير فقط

وكل التوارثات والانتقالات التي تكون جرت قبلا ان صارت بحكم المحقق ام لم تصر فلا يستوفى عنها خرج ما .

المادة ٢ — ان البيع القطعي والفراغ القطعي والهبة لا تجري معاملات التقرير بها ما لم يستوف تماما ما يكون متراكما من الويركو ورسوم البلدية والاجارة والمقاطعة وفيما عدا ذلك فكل نوع من المعاملات التصرفية تجري بدون توقيفها على استفتاء ما مر ذكره . وان الورثة واصحاب حق الانتقال والشركاء في الحصة هم مكلفون فيما بعد اى عند حدوث توارث وانتقال وتقسيم بتأدية ما عليهم كل بحسب ما يصيبه من الحصة بذلك . والفراغ او الهبة اللذان يجريان بشرط الاعالة فالويركو وسائر ما يكون عليه يعود على ذمة المفروغ او الموهوب له .

المادة ٣ — يعتبر هذا القانون من تاريخ نشره .

المادة ٤ — ناظر المالية المأمور باجراء هذا القانون

محمد رشاد

٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ و ٢٠ اغسطس سنة ١٣٣١

ملحق رقم ٧

ذيل ثاني

للقانون الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع آخر ١٣٣٢ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩

المادة ١ — الاشخاص المتصرفون بالاموال غير المنقولة الذين توفوا قبل تاريخ

نشر هذا القانون او يتوفوا بنهاية السنة المالية الاولى التي تتلو ختام
النفير العام الذي اعلن في ٢١ تموز سنة ١٣٣٠ اذا طلب ورثتهم او
اصحاب حق الانتقال منهم لغاية السنة المذكورة سنداً من دوائر الطابو
تعطى لهم سنداتهم بدون ان يستوفى منهم الخرج والكاتبية وثن الورقة
واذا راجع هؤلاء بعد مرور هذه السنة الاولى اي بظرف السنة الثانية
فيستوفى منهم الخرج المعين والكاتبية وثن الورقة التي يجب استيفاؤها
قانوناً واذا راجعوا بعد انقضاء السنة الثانية يؤخذ منهم خرج وقلمية
وثن الورقة القانوني ومثل ذلك ايضاً جزاء نقدياً .

المادة ٣ - الاشخاص المتصرفون بالاموال غير المنقولة بدون سند طابو اذا هم
طلبوا اعطاءهم سندات في مدة سنتين اعتباراً من ١ مارت الذي يلي نهاية
النفير العام المعلن في ٢١ تموز سنة ١٣٣٠ يعطى لهم السند بدون استيفاء
الخرج والكاتبية وثن الورقة على ان يستوفى منهم الخرج كالسابق بحسب
التعريف المربوطة بالقانون المؤرخ في ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ المتعلق بالذين
يتصرفون بالاموال غير المنقولة بحق القرار والذين يراجعون بعد مضي
السنين المذكورة يؤخذ منهم في المائة خمسة خرج مع كاتبية وثن الورقة
كما هو مدرج في التعريف المذكورة .

المادة ٣ - المادة السابعة من قانون تعديل الخرج تاريخ ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩
هي مفسوخة .

محمد رشاد

٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ و ٢٠ اغسطس سنة ١٣٣١

ملحق رقم ٨

قانون

يتعلق بكيفية تقدير قيمة المسققات في استيفاء خرج الفراغ
والانتقال وويركو التمتع وسائر الخصوصات

(مادة مفردة)

تعتبر القيمة الاصلية للواردات غير الصافية المقيدة على الاماكن المبنية من
الخشب والمعامل والفبارك والطواحين في المئة ثمانية وعلى سائر المسققات في المئة
سته لكي يصير تطبيقها في سائر الخصوصات التي يجب ان يعرف معها قيم الاموال
غير المنقولة ولكي تكون اساسا لاستيفاء خرج الفراغ والانتقال ولطرح ويركو
التمتع النسبي الذي يجب ان يستوفي عن قيمة المحلات الخاصة بالتجارة والصناعة
بالاماكن التي جرى فيها تطبيق قانون المسققات .

محمد رشاد

١ صفر سنة ١٣٣٣ و ١٤ ك ١ سنة ١٣٣٠

ملحق رقم ٩

مرسوم تشريعي رقم ٦٣

مؤرخ في ٣٠ مايس ١٩٤٣

ومنشور بالعدد ٢٢ من الجريدة الرسمية للجمهورية السورية

المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٤٣

ان رئيس الدولة رئيس حكومة الجمهورية السورية

.....

يرسم ما يأتي

مادة اولى — تعفى المعاملات العقارية من رسوم التصرف بلا سند في المناطق التي لم تفتتح فيها اعمال التحديد والتحرير .

مادة ٢ — تعفى معاملات الانتقال من الجزاء في كافة انحاء الجمهورية السورية.

مادة ٣ — ان مدة الاعفاء المنصوص عليه في المادتين الاولى والثانية من هذا المرسوم التشريعي هي سنة كاملة اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

دمشق في ٣٠ مايس سنة ١٩٤٣

رئيس الدولة رئيس الجمهورية
محمد عطا الايوبي

جدول

بالتعابير والالفاظ العربية المصطلح عليها في ترجمة النصوص المنشورة
هذه المجموعة

A

Accession	الحاق
Accord amiable	تراضي . اتفاق رضائي
Acte authentique	سند أو صك رسمي
Acte synallagmatique	عقد أو سند متبادل
Actes d'usage	تصرفات . اعمال تصرفية
Acquisition	اكتساب . احراز
Action réelle	دعوى عينية
Agglomération bâtie	مجموع ابنية السكن
Annotation	اشارة . تعليق
Annulation	ابطال
Anthichrèse	رهن
Appartement	مسكن . منزل
Archine	ذراع
Arpentage	مسح . كيل
Assiette de l'immeuble	وضعية العقار
Assiette du droit	وضعية أو اساس الحق
Avis	اعلان . اشعار

B

Bail emphytéotique	اجارة مديدة
Beaux à ferme	عقود اجارة

Beaux à loyer

عقود ضمان

Bien corporel

مال او مقتنى مادي

Bien incorporel

» » غير مادي او معنوي

Bien-fonds

عقار ج. عقارات

Bornage

وضع التخوم

Borne

تحكم ج. تخوم

C

Canal d'écoulement

قناة السيل . مسيل

Canevas de points de triangulation

مشبك نقط تثليث او مثلثات

Certificat d'inscription

شهادة قيد

Cession

تفرغ

Charges financières

اعباء او تكاليف مالية او اميرية

Charges foncières

اعباء او تكاليف عقارية

Circonscription foncière

منطقة عقارية

Commandement

انذار

Condition juridique

وضعية او حالة شرعية

Configuration du sol

هيئة الارض

Conservation du cadastre

امانة المساحة

Conservation foncière

امانة عقارية

Consistance d'un immeuble

قوام عقار . محتوياته . مشملاته

« d'un droit

قوام حق

Constater

استثبت

Contenance parcellaire

مساحة القطعة

Contractant

عاقد . مفاوض

Contrefaçon

تقليد . تصنيع

Convention

اتفاق

Coordonnées rectangulaires

مسافات عمودية

Copropriétaire	شريك في الملكية . شريك في عقار شائع
Copropriété	ملكية مشتركة . ملك او عقار شائع او مشاع
Croquis	مصور . تصميم
Créancier	دائن . صاحب دين
Curateur	ولي ج . اولياء

D

Débiteur	مديون
Déchéance	سقوط . اسقاط
Déclaration	تصريح . اقرار
Démembrement	ازالة الشيوع
Dénominateur	مخرج ج . مخارج
Déshérence	خلو الارض من وارث
Désistement	تنازل
Détenteur	متسلم . واضع اليد
Digues	سد ج . سدود
Document	وثيقة . مستند
Donation	هبة ج . هبات
Droit de gage	حق رهن او ضمان
« distinct	حق مختلف
» de propriété	» ملكية
» réel	» عيني
» de superficie	» سطحية
» de tassarouf	» تصرف
» de préférence	» افضلية

E

Ecoulement des eaux	اسالة المياه
---------------------	--------------

Elimination	حذف
Enonciations	شروح . قيود
Enregistrement	تسجيل
Estimation fiscale	تخمين اميري
Etage	طبقة . طابق
Eviction	نزع
Exclusif	مانع . مطلق
Expropriation forcée	استيلاء جبري . نزع ملكية اجباري
Extinction	سقوط . زوال
Exploitation	استثمار

F

Faux	تزوير
Feuillet d'un plan	خريطة تفصيلية
Feuillet foncier	صحيفة عقارية
Feuillet réel	» عينية
Fonds dominant	عقار مرتفع
Fonds servant	» مرتفع
» grevé de servitude	عقار مرتفع . عقار عليه حق ارتفاق
» inférieur	ارض وطيئة
Fraction	جزء . كسر ج . كسور
Fusionnement	ضم . جمع

G

Gage immobilier	رهن او ضمان عقاري
Géomètre	مهندس مساح . مساح
» assermenté	مهندس مساح محلف . مساح محلف

H

Hypothèque	تأمين
------------	-------

Hypothèque conventionnelle تأمين رضائي
» forcée » اجباري او جبري

I

Immeuble ملك . ملك ثابت . مال غير منقول
Immeuble par nature عقار بطبيعته
» par destination « بغايته
» incorporel « غير مادي او معنوي
Incapable فاقد الاهلية
Incapacité فقدان الاهلية
Indications مآل . مضمون
Indivis شائع . مشاع
Indivisaire شريك الشيوع . شريك في الشيوع .
Indivision شيوع
Inscription قيد . تدوين
Instrument juridique مستند قانوني
Intéressé ذو العلاقة . صاحب الشأن
Interdiction حجر
Interdit محجور

J

Juge immobilier قاضي عقاري
Juge unique قاضي منفرد . قاضي فرد
Juste titre مستند بحق . سبب بحق

L

Lever cadastral كـيل المساحة
Limites حدود
Livre de propriété دفتر الملكية
Livre-journal سجل يومي

Lot	حصة . نصيب
Lotissement	تقسيم

M

Main-levée	رفع . فك
Majeur	راشد . بالغ سن الرشد
Mention	بيان . افادة
Mineur	قاصر
Minorité	قصور
Mise à jour	تحضير . تجهيز . تكملة
Modification	تحويل
Morcellement	افراز . تجزئة

N

Nantissement par transfert de propriété	رهن بطريقة نقل الملكية
Nature du droit	نوع الحق
Nature juridique	نوع شرعي
Nue propriété	ذات الملكية . الملكية المجردة . رقة الارض
Nullité	بطلان

O

Occupant	مشغل . شاغل . واطع اليد . محتل
Occupation	الاشغال
D'office	حكماً
Option (droit d')	حق الخيار
Option (lever l')	تقرير الشراء
Origine du droit	منشأ او مصدر الحق
Origine du feuillet	منشأ الصحيفة

P

Parcelle	قطعة ارض
Part	حصة . سهم
Partage	قسمة . مقاسمة . تخارج
» amiable	قسمة تراضي . قسمة الرضى
» forcée	قسمة اجبارية . قسمة القضاء
Part indivis	حصة شائعة
Pièce d'un appartement	مخدع
Plan	خريطة . رسم
Plan cadastral	خريطة مساحة او مساحة . رسم مساحي
Plan-minute	خريطة اساسية
Plan superficiaire	خريطة او رسم تسطیح
Plantations	اغراس . مزروعات
Possession	حق اليد . وضع اليد . اليد
Possessoire	اليديه
» effectif	اليديه الوضعية او الفعلية
» réel	اليديه العينية
Possesseur ; possédant	متصرف . ذو اليد
Préemption	شفعه
Préempteur	شفيع ج . شفعاء
Préférence	افضلية
Prénotation	قيد احتياطي
Prescription	مرور الزمن
Présumé (droit)	حق مفترض او مقدر
Prétendant droit	مدعي حق
Priorité	اولية
Privilège	امتياز
Projection orthogonale	انعكاس قائم الزوايا

Promesse de vente	وعد بالبيع
Propriétaire présumé	مالك مفترض أو مقدر
Publicité	علنية . اذاعة

R

Radiation	ترقيق
Rang	رتبة . درجة
Rectification	تصحيح
Restriction ou réduction du droit de disposer	قصر حق التصرف
Régime	نظام
Registre foncier	سجل عقاري
Registre - journal	سجل يومي
Remembrement	ضم الاراضي
Renonciation	رجوع . عدول
Repères	معالم
Répertoire alphabétique	فهرس او مصنف هجائي
Rescision	ابطال
Resiliation	فسخ
Résolution	الغاء
Restrictions immobilières	قصورات او تقيدات او تحفظات عقارية
Rétrocession d'immeubles	اعادة عقارات الى مالكا الاصلي
Revenus estimés	واردات او ايرادات مخمئة

S

Saisie - conservatoire	حجز احتياطي
» exécution	» تنفيذي
» immobilière	» عقاري
Section cadastrale	قسم مساحة او مساحي

Servitudes foncières	ارتفاق عقاري . اعباء عقارية
Situation de l'immeuble	موقع او وضعية العقار
Sommation	اخطار

T

Tableau de recensement	جدول التحويل
Taux de capitalisation	معدل التحويل الراسمالي
Terrains Mouchaa	اراضي مشاعة
Titre de propriété	سند ملكية
» de tessarouf	» تصرف او تصرفي
Tolérance	سماح . فرق مجاز او مسامحة به
Tuteur	وصي ج . اوصياء

V

Valeur vénale	قيمة بيعية
Vente à réméré	بيع بالوفاء . بيع بالاسترداد . بيع بالاستغلال

U

Usufruit (droit d ,)	حق انتفاع
Usufruitier	منتفع

فهرس

صفحة

٣	بيان
٥	١ - محتويات المجموعة
	٢ - النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٦ بشأن اعمال التحديد
	<u>والتحرير للعقارات والاملاك</u>
	الفصل الاول : في القاضي العقاري الفرد وفي المأمورين المساعدين في
٨	التحرير والتحديد
	الفصل الثاني : في الاعلان عن اعمال التحرير والتحديد الموقت
١٣	للعقارات والاملاك ، وفي اجراء هذه الاعمال
٢٢	الفصل الثالث : في استلام التصريحات والاعتراضات
	الفصل الرابع : في تثبيت عمليات التحديد الموقت ، وفي تصفية
٢٦	الاعتراضات
٣٧	الفصل الخامس : في احكام خاصة
٤٦	الفصل السادس : في احكام موقنة
٤٩	الفصل السابع : في احكام جزائية
٥٢	احكام خاصة
	٣ - النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري
	<u>الباب الاول : في احكام عامة</u>
٥٤	الفصل الاول : في السجل العقاري

- الفصل الثاني : في العلنية ومفاعيلها
 القسم الاول : في الحقوق العينية العقارية، وفي تسجيلها وصيانتها ٥٧
 » الثاني : في القيود وفي القيود الاحتياطية ٦٠
 » الثالث : في الترقين ٦٨

الباب الثاني : في الاصول

- الفصل الاول : في مسك السجل العقاري
 القسم الاول : في المطابقة بين السجل العقاري والخرائط ٧٠
 » الثاني : في مسك السجل العقاري ٧١
 الفصل الثاني : في السندات المثبتة للقيود ٧٤
 الفصل الثالث : في كيفية تسجيل القيود والقيود الاحتياطية والترقين ٧٥
 الفصل الرابع : في احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين ٨٥
 الفصل الخامس : في مراجعة السجلات والوثائق ٨٧
 الفصل السادس : في اعطاء صور عن القيود وشهادات عن قيود موقفة ٩٠
 الفصل السابع : في مسؤولية امين السجل ورئيس المكتب المعاين ٩١

الباب الثالث : في احكام جزائية واجرائية

- الفصل الاول : في العقوبات ٩٣
 الفصل الثاني : في احكام اجرائية ٩٤

٤ - النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٩ بشأن التفصيلات الاجرائية

لاحكام القرار رقم ١٨٨

الباب الاول : في اصول السجل العقاري الشككية

- الفصل الاول : في دفتر الملكية ٩٧

صفحة	
١٠٤	الفصل الثاني : في السجل اليومي
١٠٥	الفصل الثالث : في السجلات الاضافية
١٠٦	الفصل الرابع : في قيد العقارات غير المسجلة في السجل العقاري
١١٠	الفصل الخامس : في القيود والشروح المدونة بالصحيفة
١١٥	الباب الثاني : في الوثائق الشبوتية للقيود
١١٥	الفصل الاول : في الصكوك العادية والصكوك الرسمية
١١٦	الفصل الثاني : في محاضر عقود التصريجات التي يتلقاها رئيس المكتب المعاين
	الباب الثالث : في الرسوم الواجب استيفاؤها
١١٩	الفصل الاول : في رسوم التسجيل ورسوم الفراغ والانتقال
١٢٢	الفصل الثاني : في تصفية رسوم التسجيل وتأديتها
١٢٦	الفصل الثالث : في احكام المراقبة والتنفيذ
١٣٣	الباب الرابع : في احكام موقفة
	ملحق بالقرار رقم ١٨٩ :
١٣٥	الجدول الاول : في المعاملات التي تستوجب دفع رسوم تسجيل مقطوعة
١٣٦	الجدول الثاني : في المعاملات الخاضعة لرسوم فراغ وانتقال
٥	النص الكامل المعدل للقرار رقم ٣٣٣٩ بوضع نظام للملكية العقارية وللحقوق العينية للاموال غير المنقولة . (قانون الملكية العقارية)
	الباب الاول : في العقارات
١٤٠	الفصل الاول : في تعريف العقارات

صفحة

- ١٤٢ الفصل الثاني : في انواع العقارات
١٤٤ الفصل الثالث : في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات وفي
علاقة هذه الحقوق باصحابها

الباب الثاني :

- ١٤٥ الفصل الاول : في الملكية
١٤٦ الفصل الثاني : في التصرف
١٤٧ الفصل الثالث : في الشيوخ بالحقوق العينية
١٤٩ الفصل الرابع : في السطحية
١٥٠ الفصل الخامس : في الانتفاع
١٥١ القسم الاول : في موجبات المستغل قبل مباشرة الاستغلال
١٥٢ القسم الثاني : في حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمستغل
١٥٣ القسم الثالث : في موجبات المستغل باثناء تمتعه بالعقار
١٥٥ القسم الرابع : في سقوط حق الانتفاع

الباب الثالث : في الارتفاق

- ١٥٨ الفصل الاول : في الارتفاق الطبيعي
١٥٩ الفصل الثاني : في الارتفاق الشرعي
١٦٠ القسم الاول : في الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة العمومية
١٦٠ القسم الثاني : في الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة الخصوصية
١٦٥ الفصل الثالث : في الارتفاق الذي يحدثه الانسان
١٦٥ الفصل الرابع : في شروط استعمال الارتفاقات

صفحة

١٦٧

الفصل الخامس : في سقوط الارتفاق

الباب الرابع : في حقوق الرهن

الفصل الاول : في الرهن بطريقة نقل الملكية (البيع بالوفاء
والبيع بالاستغلال)

١٦٧

١٦٩

الفصل الثاني : في الرهن

الباب الخامس : في الامتيازات والتأمينات

١٧٢

الفصل الاول : في الامتيازات

١٧٢

الفصل الثاني : في التأمينات

١٧٣

القسم الاول : في احكام عامة

١٧٤

القسم الثاني : في التأمينات الرضائية

١٧٥

القسم الثالث : في التأمينات الاجبارية

١٧٩

القسم الرابع : في التأمينات المؤجلة

١٨٠

الفصل الثالث : في حقوق الدائن صاحب التأمين

الفصل الرابع : في مفعول التأمينات تجاه الديون والاشخاص

١٧١

المنتقل اليهم العقار

١٨٢

الفصل الخامس : في زوال التأمين

١٨٢

الفصل السادس : في ترقين القيود التأمينية

١٨٥

الفصل السابع : في نزاع الملكية الاجبارية

الباب السادس : في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

١٩٣

الفصل الاول : في الوقف

صفحة

١٩٤	الفصل الثاني : في الاجارتين
١٩٥	الفصل الثالث : في الاجارة الطويلة
	الباب السابع : في اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها
١٩٨	الفصل الاول : في طريقة اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها
	«هذه العبارة سقطت سهواً في الطبع»
١٩٨	الفصل الثاني : في اللاحق
٢٠٢	الباب الثامن : في الوعد بالبيع وفي الخيار
	الباب التاسع : في اكتساب حق التسجيل في السجل العقاري
٢٠٤	الفصل الاول : في طريقة اكتساب حق التسجيل في السجل العقاري
٢٠٥	الفصل الثاني : في التركات العقارية بالارث او بالوصية
٢٠٥	الفصل الثالث : في الهبات بين الاحياء
٢٠٦	الفصل الرابع : في الاشغال
٢٠٧	الفصل الخامس : في الشفعة
٢١١	الفصل السادس : في مرور الزمن
٢١٤	الفصل السابع : في مفعول العقود

٦ - الملاحق

النصوص القانونية المعمول بها ضمن حدود الجمهورية اللبنانية

٢١٦	ملحق رقم ١ : نص المرسوم الاشتراعي رقم ٢٠/ل. ١ المؤرخ في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩ بتحديد الرسوم العقارية المقطوعة والنسبية وبطريقة استيفائها
-----	--

صفحة	
٢١٩	ملحق رقم ٢ : جدول اول : برسوم التسجيل المقطوعة
٢٢٢	ملحق رقم ٣ : جدول ثان : برسوم الانتقال النسبية
	<u>النصوص القانونية المعمول بها ضمن حدود الجمهورية السورية</u>
٢٢٥	ملحق رقم ٤ : تعرفه الحرج والرسوم
	ملحق رقم ٥ : نص القانون العثماني الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع الآخر سنة ١٣٣٤ / ٢٧ شباط سنة ١٩٢٩ (١٩١٤)
٢٣٢	بتعديل رسوم الفراغ والانتقال
	ملحق رقم ٦ : ذيل اول : للقانون المذكور ، بتاريخ ٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ / ٢٠ اغسطس سنة ١٣٣١
٢٣٤	ملحق رقم ٧ : ذيل ثان : للقانون المذكور ، بتاريخ ٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ / ٢٠ اغسطس سنة ١٣٣١
٢٣٥	ملحق رقم ٨ : قانون اول صفر سنة ١٣٣٣ / ١٤ كانون اول سنة ١٣٣٠ يتعلق بكيفية تقدير قيمة المسققات في استيفاء خرج الفراغ والانتقال وويركو التمتع وسائر الخصوصات
٢٣٧	ملحق رقم ٩ : مرسوم تشريعي رقم ٦٣ مؤرخ في ٣٠ مايس سنة ١٩٤٣ باعفاء المعاملات العقارية من رسوم التصرف بلا سند ومن جزاء الانتقال
٢٣٨	<u>٧ — جدول بالتعابير والالفاظ المصطلح عليها في ترجمة النصوص المنشورة بهذه المجموعة</u>
٢٣٩	

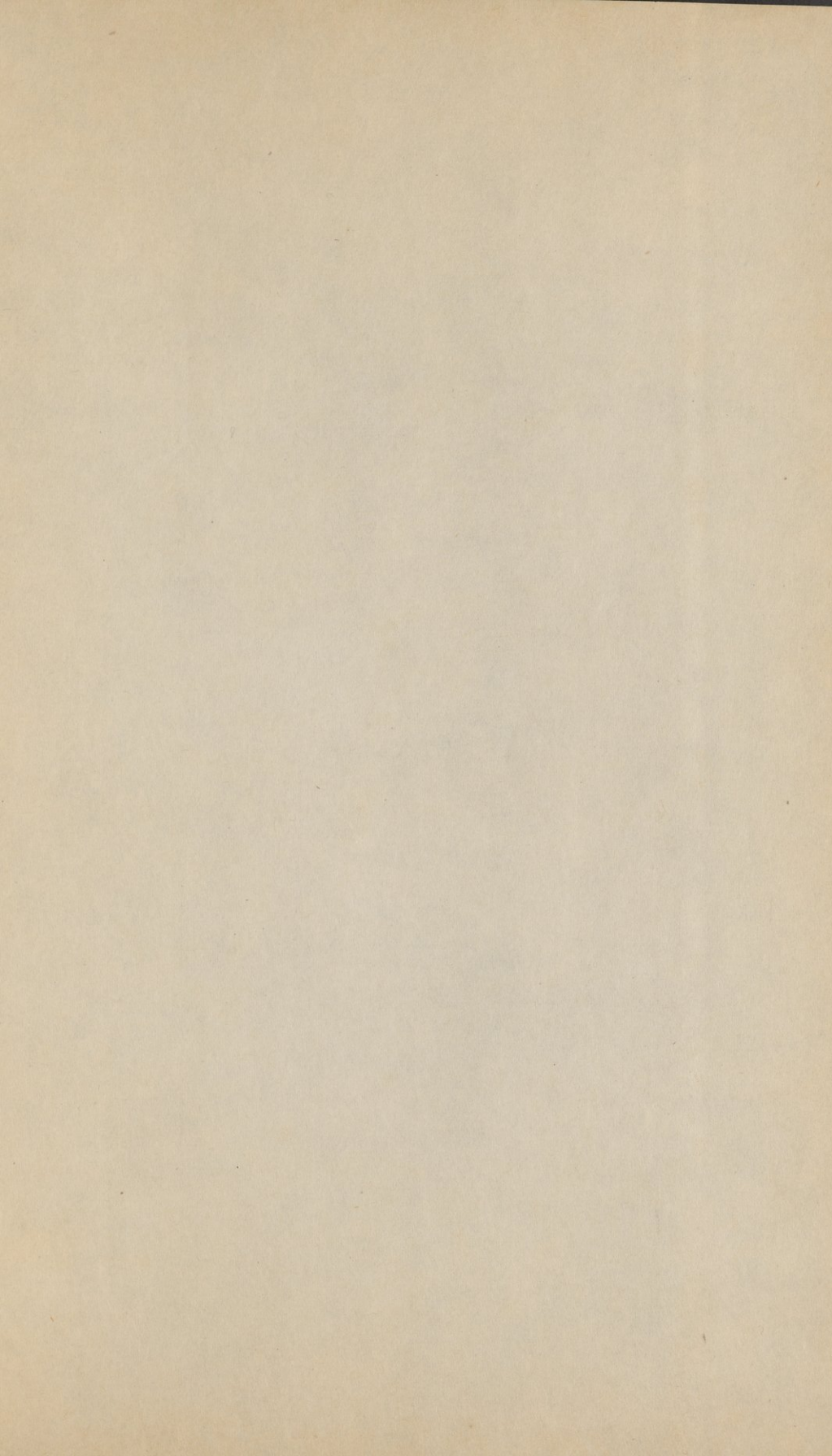
وكان الفراغ من طبع هذه المجموعة

في

مطبعة النجمة

بيروت

بتاريخ ٣٠ تشرين الاول سنة ١٩٤٥



LIBRARY
OF
PRINCETON UNIVERSITY

Princeton University Library



32101 067350007