

قانون تسوية الاراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥

ترتيب المواد

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

المادة

١/ اسم القانون

٢/ الغاء واستثناء

٣/ تفسير

الفصل الثاني

التسوية والتسجيل

٤/ نشر الإعلان

٥/ تعيين الموظفين العاملين في التسوية وسلطاتهم العامة

٦/ الإعلان الذي ينشره ضابط التسوية

٧/ الحضور

٨/ اثر الغياب

٩/ واجبات ضباط التحديد

١٠/ سلطات ضابط التحديد الخاصة

١١/ واجبات ضابط المساحة

١٢/ واجبات ضابط التسجيل

١٣/ اسس التسجيل

١٤/ محتويات سجل التسوية

١٥/ واجبات ضباط التسوية

١٦/ القواعد التي يتبعها ضابط التسوية

١٧/ سلطات ضابط التسوية الخاصة

١٨/ اعتبار التسجيل نهائي

١٩/ الاستئناف

١٩/أ مسح الأراضي البور والغابات والأراضي غير الماهولة وتسجيلها باسم الحكومة.

الفصل الثاني (أ)

إعادة التسوية وإعادة التسجيل

١٩/ب الإجراءات التمهيدية لإعادة التسوية وإعادة التسجيل

- ١٩/ ج نشر إعلان في الجريدة الرسمية
١٩/ د سلطة الشخص المفوض: في تعيين ضباط اعادة التسوية وضباط اخرين
١٩/ هـ السلطات العامة لضباط إعادة التسوية والضباط الاخرين العاملين في اعادة التسوية
١٩/ و تطبيق أحكام الفصل الثاني
١٩/ ز سلطة الشخص المفوض في تعيين ذات الشخص ضابطا للتسوية واعادة التسوية

الفصل الثالث

تسجيل الاراضي

- ٢٠/ التنظيم
٢١/ التسجيل الاجباري
٢٢/ الحدود الادارية
٢٣/ سجل حقوق الملكية
٢٤/ مكان التسجيل
٢٥/ اثر التسجيل
٢٦/ النقل الاختياري
٢٧/ الالتزامات التي تخضع لها الارض
٢٨/ التصرفات اللاحقة
٢٩/ استبقاء قانون تقييد تصرف السودانين في الاراضي لسنة ١٩١٨ الملغي
٣٠/ تقييد التصرف في الحصص الشائعة
٣١/ الحد الادني لتسجيل القطع المنفردة والحصص المفرزة
٣٢/ الحد الادني لتسجيل الحصص الشائعة
٣٣/ وثائق التسجيل
٣٤/ الاستعمال الاجباري للنماذج المطبوعة
٣٥/ وجوب تضمين الوثائق بيانا صحيحا للثمن
٣٦/ تحرير الوثائق
٣٧/ وجود الإشهاد علي الوثائق التي تتطلب التسجيل
٣٨/ سلطة المسجل العام في الاستغناء عن التحقق من الوثائق
٣٩/ الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان
٤٠/ التوكيل الشرعي
٤١/ صحة التوكيل الشرعي المحرر لغرض التسجيل
٤٢/ تأييد التوكيل الشرعي

- ٤٣ / الوثائق التي سبق تسجيلها
٤٤ / الوثائق التي تتطلب التسجيل
٤٥ / قبول الوثائق وتسجيلها
٤٦ / سلطة الإيجار علي التسجيل
٤٧ / تاريخ التسجيل وألويته
٤٨ / الأرض الحكر
٤٩ / مالك الارض الحكر
٥٠ / قيد رقم ملكية المؤجر في سجل ملكية المستاجر
٥١ / الرخصة الصادرة بمقتضي إيجارة
٥٢ / الاشعار بالإيجارة
٥٣ / إنتهاء الأيجارة والتنازل عنها
٥٤ / نقل الملكية
٥٥ / نقل ملكية الارض الخاضعة لامتياز
٥٦ / نقل ملكية الأرض الحكر
٥٧ / الشروط المتعلقة بالبناء والاستعمال
٥٨ / المبادلات وتقسيمات الإقراز
٥٩ / الامتيازات
٦٠ / وجوب تسجيل الامتياز
٦١ / الاتفاقات المضمنة في الامتيازات
٦٢ / الامتياز الحيازي
٦٣ / نقل الامتياز
٦٤ / الاعتراف بملغ مستحق في وقت نقل الملكية
٦٥ / عيب الامتياز عند نقل الملكية
٦٦ / الإبراء من الامتياز
٦٧ / جواز دفع النقود المستحقة للمحكمة
٦٨ / الإنتقال من طريق الارث إذا كان المالك غير مسلم
٦٩ / إثبات وراثه المسلم المتوفي
٧٠ / أثر الأنتقال من طريق الارث
٧١ / أمر المحكمة
٧٢ / الإفلاس

- ٧٣/ إعتبار كل من محكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس مالك مسجل
- ٧٤/ الامناء
- ٧٥/ الامناء الباقيون علي قيد الحياة
- ٧٦/ القصر وناقصو الاهلية
- ٧٧/ سلطة تسجيل التصرفات في مصالح القصر.. الخ
- ٧٨/ التحوطات
- ٧٩/ القيود
- ٨٠/ شهادة الارض
- ٨١/ شهادة الامتياز
- ٨٢/ ابراز الشهادة
- ٨٣/ الشهادات الضائعة أو التالفة
- ٨٤/ تصحيح المسجل للسجل
- ٨٥/ تصحيح السجل بامر المحكمة
- ٨٦/ اثر الغش أو الغلط
- ٨٧/ التعويض فيما بين الحكومة والمالك فيما يتعلق باخطاء المسح
- ٨٨/ التعويض فيما بين المالك والشخص الذي اخذت منه ملكية الارض فيما يتعلق باخطاء المسح.
- ٨٩/ سلطات المسجلين وواجباتهم
- ٩٠/ الحدود
- ٩١/ الفحص
- ٩٢/ البحوث الرسمية
- ٩٣/ البينة الرسمية
- ٩٤/ الإعلانات
- ٩٥/ الرسوم
- ٩٦/ سلطة اصدار اللوائح والقواعد
- ٩٧/ الاستئنافات (خلاف الاستئنافات المقدمة بموجب أحكام الفصل الثاني)
- الفصل الرابع**
- تعيين أمناء قانونيين علي القطع المسجلة**
- ٩٨/ (الغيت)
- ٩٩/ تعيين الأمناء القانونيين

١٠٠ / أثر تسجيل الأمانة القانونيين

١٠١ / استبقاء.

١٠٢ / ألغيت

قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥

١ / يسمي هذا القانون "قانون تسوية الاراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥ م".

٢ / (١) و (٢) (ألغت تشريعات سابقة)، (٣) علي الرغم من أحكام البند (١) إذا كان قد اجري مسح عند العمل بهذا القانون وكانت الأحكام الخاصة بالتسوية والتسجيل المضمنة فيما بعد حسب رأي المسجل العام - المشار اليه فيما بعد - قد نفذت فعليا أو جوهرياً فيما يختص بأي أرض واتضح أن تلك الارض قد سجلت بموجب أحكام أي قانون إلغاء هذا القانون فيجوز للمسجل العام مراعاة أي شروط أو تحقيق آخر قد يراه ملائماً أن يوجه باعتبار تسجيل تلك الأراضي الذي سبق اجراؤه تسجيلات لمليتها أو باعداد تسجيل ملكية تلك الأراضي من التسجيل الذي سبق اجراؤه ويعتبر أن ذلك التسجيل للملكية قد اجري وفقاً لأحكام هذا القانون.

٣ / في هذا القانون ما لم يقتضي معني السياق معني آخر

"أرض " تشمل الفوائد الناشئة عن الأرض والمباني والأشياء الثابتة على الأرض بصورة دائمة كما تشمل الحصة الشائعة في الأرض وأيضاً أية مصلحة في الأرض تتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو تكون قابلة لذلك التسجيل خلاف الامتياز ولكن لا تشمل حق زراعة جزء من الأرض يكون معيناً أو قابلاً للتعين على الرغم من أن موقعه قد يتغير من سنة إلى أخرى

" إمتياز " يشكل أي رهن أو أي إمتياز آخر ينشأ على الأرض لغرض ضمان دفع نقود

أوما يقيم بالنقود ويشمل الامتياز الذي ينشأ على امتياز

"إنتقال " فيما يتعلق بالأرض أو الامتياز يقصد به إنتقال الأرض أو الامتياز من شخص

لآخر بالوراثة أو على وضع آخر بحكم القانون

" إيجارة " تشكل الإيجارة من الباطن والإتفاق على الإيجارة أو الإتفاق على الإيجارة من

الباطن

" تصرف " يقصد به أي تصرف من أي نوع تتأثر به حقوق الأشخاص في الأرض أو

عليها أو ينشأ أو يتأثر امتياز بمقتضاه ، ويكون لعمل " يتصرف " معني مماثل

" رئيس الجهاز القضائي المختص " يقصد به رئيس الجهاز القضائي المنشأ في أي ملكية

الأرض المنشأ بموجب أحكام هذا القانون

" مالك " يقصد به سجل الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين للأراضي

" مالك الامتياز " يقصد به الشخص أو الهيئة من الأشخاص المسجلين بموجب أحكام هذا القانون كمالكين لامتياز

" المحكمة " يقصد بها المحكمة العامة ومحكمة القاضي الجزئي من الدرجة الأولى أو الثانية

" مسجل عام " يشمل مساعد المسجل العام وأي شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل العام

" مسجل " يشمل مساعد المسجل وأي شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المسجل

" مطالب " يشمل الشخص الحائز للأرض حتي ولو لم يتقدم بمطالبة رسمية

" مقابل ذو قيمة يشمل الزواج ولكن لا يشمل مقابلاً إسمياً من المال

" مقرر " يقصد به مقرر بموجب أحكام هذا القانون أو بمقتضي أية قواعد تصدر وفقاً

لأحكام أو بمقتضي أي أمر يصدره المسجل العام وفقاً للأسس التي يحفظ المسجل

بمقتضاها في الحالات التي لم ينص عليها في أية قاعدة

" نقل الأرض أو الامتياز " يقصد به أنتقال الأرض أو الامتار من شخص لآخر بفعل الطرفين أو بأمر المحكمة

" الولي " يقصد به والي الولاية المعني أو من يفوضه

" وثيقة " تشمل أي مستند أو حكم أو أمر أو أي مستند آخر يتطلب تسجيلاً بموجب أحكام هذا القانون أو يكون قابلاً لذلك التسجيل.

الفصل الثاني

التسوية والتسجيل الأول

٤/متي اتضح لوزير العدل أنه من مناسب إجراء تسوية لملكية أي أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر إعلاناً في الجريدة الرسمية يبين أنه في النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة وتسمى فيما بعد " منطقة التسوية " وفقاً لما يوضح في الإعلان

(١) يعين الشخص الذي يفوضه رئيس الجهاز القضائي المختص في هذا الصدد (ويسمى فيما بعد " الشخص المفوض " في تاريخ نشر الإعلان المذكور في المادة ٤ أو بعده شخصاً يسمعه أو شخصاً يشغل منصباً ما ضابطاً للتسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل اللازمين للقيام بتحديد وتسوية وتسجيل منطقة التسوية ويكون لضابط التحديد والمساحة الذين يتم تعيينهم على ذلك الوجه فيما يختص بكل الأراضي

داخل تلك المنطقة كل سلطات الضابط المفوض لتحديد أو مسح الأراضي بمقتضى قانون تحديد الأراضي ومساحتها لسنة ١٩٠٥ م

(٢) يكون ضابط التسوية والتسجيل الذين عينوا على الوجه سالف الذكر مختصين قانوناً بتكليف اليمين في أي تحقيق يجريه لأغراض هذا الفصل وبإصدار أو أمر التكليف أو الإعلانات أو الأوامر بطلب حضور الأشخاص أو إبراز المستندات مما يكون لازماً لإجراء التسوية والتسجيل سالف الذكر وتنفيذ تلك الأوامر أو الإعلانات بقدر المستطاع بالطريقة التي يخولها قانون الإجراءات المدينة لسنة ١٩٨٣ م فيما يتعلق بتنفيذ أو أمر التكليف بالحضور على المدعي عليهم

(٣) يجوز لضابط التسوية أن يباشر بنفسه كل أو بعض السلطات التي يمنحها هذا القانون لضابط التحديد أو المساحة أو التسجيل

٦(١) بأمر ضابط التسوية بعد تعيينه بنشر إعلان بالتسوية والتسجيل المزمع إجراؤهما في مكتب المحلية المختصة في المحافظة التي تقع فيها منطقة التسوية وفي مكتب تسجيل الأراضي ف المحافظة المذكورة - أن وجد - وف أماكن ملائمة داخل منطقة التسوية وجوارها ولة أيضاً إذا رأى ذلك مناسباً أن يأمر إعلان مماثل في الجريدة الرسمية أو في أية صحيفة أخرى

(٢) يجب عليه في ذلك الإعلان أن

(أ) يحدد في أقرب فرصة ممكنة موقع منطقة التسوية وحدودها

(ج) يحدد المدة المطلوبة خلالها من أي شخص يطالب بأي أرض داخل منطقة التسوية أو أي حق أو امتياز عليها أن يتقدم بمطالبته

(د) يأمر كل المطالبين بارض داخل منطقة التسوية بأن يبينوا حدود الأرض المتأثرة بمكالبتهم بالكيفية وقبل التاريخ اللذين يرى ضابط التسوية أنهما ملائمتان

٧/ يجب على جميع مالكي الاراضي والمطالبين بها والأشخاص المطالبين بأمتياز عليها وأي شخص آخر قد يرغب ضباط التسوية في حضوره أن يحضروا إلى الأرض بأنفسهم أو عن طريق وكيل مفوض على الوجه المطلوب وفي الوقت الذي أعلنهم به ضابط التسوية أو في أي وقت لاحق حسبما يطلبه ويجب عليهم أن يبرزوا له كل المستندات والشهادات والمستندات التي تتعلق بالأرض أو ملكيتها

٨(١) إذا تخلف أي مطالب بارض داخل منطقة التسوية أو بأمتياز عليها عن الحضور بنفسه أو من طريق وكيلة المفوض تفويضاً صحيحاً ، وفقاً لما قد يتطلبه التكليف بالحضور أو الإعلان أو الأمر بالمشروع الصادر بموجب أحكام هذا الفصل ، فيجوز ، حسب الحال ، أن يستمر التحديد أو المسح أو التسجيل أو التسوية في غاية

(٢) إذا ظهر واحد أو أكثر من عدة وراثين لمالك أو مطالب متوفي أو واحد أو أكثر من مجموعة وراثين لهم مصلحة منفصلة عن مجموعة أو مجموعات أخرى فيعتبر ظهوره أو ظهورهم ظهوراً لكل الورثة أو كل المجموعات ، حسب الحال ، ما لم يوجه ضابط التسوية بخلاف ذلك

٩/مع مراعاة أي توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضباط التسوية تكون واجبات ضباط التحديد هي أن:-

(أ) يتأكد من أن حدود كل قطعة أرض منفردة ومملوكة ملكية خاصة وحدود الطرق العامة وحقوق المرور والشرب وحرمة كل الآبار والمقابر والقرى الموجودة داخل منطقة التسوية قد حدده على الوجه الأمثل وفقاً لأية توجيهات عامة يصدرها

(ب) يتأكد من أن كل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المأهولة قد حددت على الوجه الأمثل نيابة عن الحكومة

(ج) يعد أو يأمر بإعداد رسم تخطيطي للأراضي التي تم تحديدها على النحو السابق وأن يتأكد من أن كل قطعة أو أرض منفردة قد ميزت في الرسم التخطيطي برقم واحد حرف أو هلاف ذلك وفقاً لما يوجه به

(د) يعد أو يأمر بإعداد قائمة توضح فيما يتعلق بكل قطعة أرض اسم ملكها المشهور - أن وجد- أو ملكها المشهورين - أن وجدو - واسم أي مطالبين بها أو بأي امتياز عليها

(هـ) يقيد في القائمة المذكورة فما تقدم الحكومة كمالك لك الأراضي البور والغابات والأراضي غير المأهولة ويوضح فيها أسماء كل المطالبين بحقوق على تلك الأراضي بالإضافة إلى تفاصيل مطالبتهم

١٠/يجوز لضباط التحديد عند أبداء واجباته المبينة في المادة ٩ أن يمارس كلا أو أيّاً من السلطات الآتية

(أ) يجوز له إذا كانت الحدود بين قطع أرض منفصلة عبارة عن خط منحني أو غير منتظم أن يضع حداً مستقيماً بدلاً عن الحد الأصلي ويقوم بتسوية حقوق ملكية الأراضي الملاصقة لذلك الحد بتبادل أرض متساوية القيمة

(ب) يجوز له أن يضع أي أرض متاخمة لطريق عام أو لحق مرور ف خط مستقيم وفقاً لم تقتضية المصلحة العامة

(ج) يجوز له أن يحدد حق مرور عند الضرورة لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر ، لصاح أي مالك أرض تكون أرضه محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين

(د) إذا رأى أنه يجب دفع تعويض لأي شخص فيما يتعلق بأي إجراء تغيير حدود أو وضع أراض في خط مستقيم أو حق مرور أجراه بموجب أحكام هذه المادة فيجب عليه

أن يبلغ الأمر لضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً بالتعويض وفقاً لما نص عليه
ف المادة ١٧

١١/مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضباط التسوية يقوم ضابط
المساحة بمسح الراضي الموجودة في منطقة التسوية ويعد لها خرائط على أساس الرسم
التخطيطي الذي يعده ضباط التحيد

١٢/ (١) مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضباط التسوية يكلف ضابط
التسجيل كل الأشخاص الذين ظهرت أسماءهم في القائمة التي يعدها ضابط التحيد وفقاً
للمادة ٩ (د) بالحضور أمامه في الزمان والمكان اللذين يراهما مناسبين وبعد إجراء
التحري الذي يراه لازماً يشرع ضابط التسجيل في إعداد سجل أول يسمى فيما بعد "
سجل التسوية " لكل قطعة أرض بمنطقة التسوية حددت ومسحت وفقاً لما تقدم لما نص
عليه فيما تقدم

(٢) يقوم ضابط التسجيل بأي تسجيل أو بتصحيح سجل التسوية وفقاً لأي أمر صادر من
ضباط التسوية بمقتضى هذا القانون

١٣/ عند إعداد سجل التسوية

(أ) يجب على ضابط التسجيل ، متي اقتنع بأن أي شخص له الحق في ملكية ارض ، أن
يقر بملكيته ويسجل الأرض بأسمة ، على أنه إذا كان تسجيل أية ملكية سيخل بأي من
أحكام المادة ٣١ ، فيجب على ضابط التسجيل أن يحيل الموضوع إلى ضابط التسوية
الذي يجوز له أن يصدر أمراً وفقاً لما نص فيه في المادة (١٧) ج

(ب) إذا اقتنع ضابط التسجيل فيما يتعلق بأية أرض بأنها خالية من أي حقوق خاصة
أو بأن الحقوق الموجودة فيها أو عليها لا ترقى إلى الملكية الكاملة فيجب عليه أن يسجل
الأرض بأسم الحكومة

(ج) إذا اقتنع ضابط التسجيل بأن أي شخص مستحق لأي حق من الحقوق المذكورة فيما
بعد في أو على أرض تملكها الحكومة أو أي شخص آخر أو بأن الحكومة مستحقة لأي
حق من تلك الحقوق في أو على أرض يملكها أي شخص والحقوق هي

(أولاً) حق الزراعة التي يرويها الفيضان الطبيعي لنهر أو الأمطار

(ثانياً) حق المرعي

(ثالثاً) الحق في منتجات الغابة

(رابعاً) الحق في شغل الأراض وزاعتها (المعروف بحق العماره)

(خامساً) أي حق نافع آخر

فيجب عليه الاقرار بذلك الحق وتسجيه باسم الشخص المستحق أو بأسم الحكومة ، بحسب الحال ، ويجب عليه أن يقيد في سجل التسوية الحدود المحلية التي يجوز ممارسة ذلك الحق في نطاقها والمدى الذي عليه يجوز التصرف في المنفعة وأية بيانات ضرورية أخرى لتوضيح طبيعة الحقوق وتوابعها ومدىها

(د) يتبع ضابط التسجيل القواعد المنصوص عليها في المادة ١٦

١٤/١) يقيد ضباط التسجيل في سجل التسوية البيانات الأتية بالإضافة إلى أية بيانات تتطلب المادة ٣ تقييدها فيما يتعلق لك قطعة أرض سجلها وفقاً لأحكام المادة ١٢ وهي

(أ) الرقم الذي خصص لتلك الأرض

(ب) في حالة الأرض المملوكة ، على الشيوع حصة أي مالك على الشيوع عينت حصته : على أنه إذا كان تسجيل تلك الحصة على ضابط التسجيل إحاله الأمر إلى ضباط

التسوية الذي بفصل فيه وفقاً لأحكام المادة ١٧ (ج)

(ج) أي تقييد لسلطات المالك في التصرف في الأرض

(د) أي امتيازات على الأرض وأي تقييد لسلطات الشخص المقر بأنه ملكها في التصرف

في الامتياز

(هـ) التاريخ الذي تم فيه التسجيل

(٢) يجوز لضابط التسجيل أن يقيد اشعاراً في سجل التسوية بأية التزامات أو حقوق أو مصالح تمس أية أرض ولا تتطلب إشعاراً في صحة أي التزم أو حق لا يؤثر عدم قيد ذلك الاشعار في صحة أي التزام أو حق أو مصلحة مما سلف ذكره

(٣) يوقع التسجيل على سجل تسوية كل قطعة أرض ويجب - كلما أمكن ذلك - أن يوقع عليه أو يختمه بخاتم الشخص المقر بأنه مالك للأرض أو لأي امتياز عليها أو وكيل ذلك الشخص الموفض على وجه صحصح وشيخ القرية أو البلدة التي تقع داخل حدودها قطعة الأرض . وكذلك كل من يكون حاضراً من الأشخاص المعروفين وفقاً لما يراه ضابط التسجيل ملائماً

١/١٥ يمارس ضابط التسوية اشرافاً عاماً على التسوية ويجوز له أن يصدر من التوجيهات العامة أو الخاصة ما يراه ضرورياً لمروؤسيه من الضباط ليغيروا أو يكملوا الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل التي تتعلق بإجراءات تحديد أو تسجيل الراض داخل منطقة التسوية

(٢)(أ) ينظر ضابط التسوية وبفصل في كل المطالبات والمنازعات المتعلقة بأي امتياز على تلك الأرض وفي أية عريضة لاستصدار أمر لتغيير التحديد ما أجراه ضابط التحديد أو لتصحيح أي قيد أصلي قيده ضابط التسجيل في سجل التسوية ، على أن تصل

تلك المطالبات أو المنازعات إلى علمه أو تقدم تلك العريضة إليه قبل أنتهاء التسوية في القرية أو المكانت الذي تكن فيه الأرض

(ب) إذا قدم أي طلب لضابط التسوية في أي وقت لاحق الأنهاء التسوية كما تقدم ولكن وقبل أن يصبح التسجيل نهائياً بموجب أحكام المادة ١٨ بشأن أي مطالبة أو نزاع مما ذكر أو قدمت له عريضة مما ذكر فيجوز لضابط التسوية حسب سلطته التقديرية إما أن ينظر ويفصل في الأمر بنفسه أو أن يرفض نظر الأمر ويوجه مقد الطلب برفع دعوى مدنية لتغيير سجل التسوية وعلى ضابط التسوية عند توجيه مقدم الطلب أن يقيد إشعاراً بالطلب في سجل التسوية أو يأمر بتقييده

(٣) يجب على ضابط عند سماع أية مطالبة أو منازعة أو عريضة كما سلف ذكره أن يعد محضراً بالاجراءات ويجب عليه - كلما كان ذلك علمياً - أن يتبع الاجراءات التي يوجه بمواعاتها قانون الاجراءات المدينة لسنة ١٩٨٣ في سماع الدعوى المدنية وتدفع ذات الرسوم المقررة بموجب أحكام ذلك القانون عند القضايا المدنية

(٤) يجوز لضابط التسوية أن يضع اعتباراً للطرق العامة وحقوق المرور والشرب والمقابر والآبار والطرق المؤدية إلى المقابر والآبار وأن يضع الأراضي المتاخمة لطريق عام أو حق مرمر في خط مستقيم وفقاً لما تتطلبه المصلحة العامة دون تعرض أو مقابل دفع تعويض نقدي أو بأرض وفقاً لما يراه مناسباً

(٥) يجوز لضابط التسوية أن يفرز كحرم لقرية أية مساحة لصالح أي مأيك أرض لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر إذا كانت أرضة محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين ويجوز له تحديد الطريقة التي يمارس بها ذلكالحق والتعويض - أن وجد - الذي يدفعه المالك الذي منح ذلك الحق قبل استعماله

١٦/يراعي ضابط التسوية عند السماع في جميع المطالبات أو المنازعات أو العرائض المذكورة في البند (٢) من المادة ١٥ القواعد الآتية

(أ) إذا اتضح لضابط التسوية أنه يحتمل أن يقوم قاصر أو جنين (إذا ولد) بإثبات مطالبة فيعين أو يأمر بعنيين شخص لتمثل القاصر أو الجنين ويعتبر القاصر أو الجنين كأنه قد تقدم بمطالبة خلال المدة التي يسمح بها القانون

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

(ج) يعتبر كل الأراضي البور والغابات والأرضي غير المشغولة ملكاً للحكومة حتي يثبت العكس

(د) في حالة الأرض التي تزرع في فترات غير منتظمة فقط بمقتضى العرف المحلي الجاري بشأنها . فإن مجرد زراعة تلك الأراض بواسطة أي شخص لأية مدة كانت لا يعطية الحق في ملكيتها ملكية مطلقة

(هـ) ممارسة أي شخص لحقوقه في أو على قطعة أو أكثر أو جزء أو أكثر من الأرض لا يؤخذ كافتراض لصالحه في مواجهة الحكومة لاثبات ملكيته لأية حقوق في أو على أية مساحة أكبر من الأرض غير تلك التي مارس تلك الحقوق فيها أو عليها
(و) تعتبر حيازة أو استلام الأيجارات أو الأرباح بواسطة أي شخص يستمد المطالب حقه من خلاله كما لو كانت حيازة أو استلام للايجارات أو الأرباح قام بهما المطالب
(ز) إذا اتضح من علاقة الأطراف أو من أي سبب خاص آخر بأن الشخص الذي في حيازته الأرض يحوزها أو كان يحوزها نيابة عن آخر فإن حيازته تعتبر كأنها كانت حيازة قام بها ذلك الآخر

١٧/تكون لضابط التسوية عند تسوية الأراض في منطقة التسوية السلطات الآتية
(أ) يجوز له إذا رأى ذلك مناسباً أن يصدر أمراً يمنح بمقتضاه تعويضاً نقدياً أو أرضاً في مقابل أي تغيير للحدود أو وضع قطع الأرض في خط مستقيم أو تحديد لحق مرور قام به ضابط التحديد بموجب أحكام المادة ١٠ ويجوز له أن يبين في ذلك الأمر من يدفع التعويض كما يجوز له أن يقرر الطريقة التي يمارس به حق المرور
(ب) يجوز له بموافقة الوالي أن يوجه بأن يشيد مالك الأرض كحد حائطاً أو حاجزاً من المواد التي قد يوجه بها أما لطريق الأرض أو ليدل على حدودها بصورة مستديمة ويكون مالك الأرض ملزماً قانونياً بتنفيذ ذلك التوجيه

(ج) يجوز له في أي أمر يحال إليه بموجب أحكام البند (١) من المادة ١٣ أو البند (١)
(ب) م المدة ١٤ أن يمارس ذات لسطات المسجل بموجب أحكام البند (٢) من المادة ٣١ أو أحكام البند (٢) من المادة ٣٢ بحسب الحال

(د) إذا طالب ورثة شخص متوف أو أشخاص آخرون بأرض كشركاء فيها سواء أكانت تشمل عدداً من القطع أم كانت قطعة واحدة مملوكة على الشيوع فيجوز لضابط التسوية أن يأمر بقسمة الأرض قسمة افراز فيما بين الشركاء وفقاً لأي اتفاق يوافق عليه ضابط التسوية وأن يوجد اتفاق وفقاً لما قد يأمر به ضابط التسوية ، ويجوز لضابط التسوية قبل أن يصدر أمراً بمقتضى هذه الفقرة أن يترك طريقة قسمة الإفراز لتقررها لجنة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويجوز له تكوينها وتقرير إجراءاتها .

ويجوز له عند إصداره أمراً بمقتضى أحكام هذه الفقرة أن يقبل قرار الجئة بعد أن يدخل عليه أو تعديل يراه مناسباً أو دون تعديل وله أن يخصص مبلغاً من المالك لأي شريك في الملكية بما يحقق مساواة في القطعة المفروزة بؤدية واحد أو أكثر من الشركاء الآخرين وأن يأمر بأن يضمن المبلغ المخصص بامتياز سجل متعلقاً بحصة المالك المشارك الآخر أو الشركاء الآخرين حتي السداد ويجب على ضابط التسوية أن ينص على أن مصالح الورثة أو الشركاء محمية أو أن الشركاء ممثلون اثناء إجراءات قسمة الإفراز ومع ذلك يكون له سلكة تقديرية ليقدر أي من الشركاء سيكلف بالحضور وما إذا كان الشركاء الغائبون أو القصر ممثلين تمثيلاً كافياً وبوجه خاص

(أولاً) يجوز له أن يعين أحد الشركاء الآخرين أو أي شخص آخر لمثل مصلحة أي شريك آخر

(ثانياً) يجوز له أن يتحقق بنفسه ويقرر ما إذا كان مصلحة أي شريك تضار بغيابة أو لم تضار به

١٨/بعد فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع ضابط التسجيل على سجل التسوية الذي يشير لأي أرض ، و إذا أصدر ضابط التسوية أي أمر يتعلق بتسجيل أية أرض بعد فترة ستة أشهر من تاريخ ذلك الامر يعتبر التسجيل - كما هو مدون في سجل التسوية ومع مراعاة أو استئناف كما هو منصوص عليه في المادة ١٩ نهائياً ويكون هو المحضر الذي يعد وفقاً له سجل الملكية بموجب أحكام الفصل الثالث

١٩/ (١) يجوز لأي متضرر من قرار ضباط التسوية بموجب أحكام هذا الفصل فيما يتعلق بملكية أرض أو امتياز أن يستأنف ذلك القرار إلى محكمة الاستئناف التي تقع الأرض لي دائرة اختصاصها.

(٢) يبدأ كل استئناف مما ذكر بعريضة مكتوبه تودع إما لدي ضابط التسوية أو لدي محكمة الاستئناف التي يقدم إليها الاستئناف خلال مدة ستة أشهر من تاريخ القرار المستأنف

(٣) لا ينظر في أي استئناف مما ذكر من تاريخ الرسوم التي قد تقرر فيما يتعلق به بمقتضى قاعد تصدر بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ ، فإذا لم تقرر رسوم كتلك فتدفع اليوم الواجب دفعها بموجب أحكام ذلك القانون فيما يتعلق باستئناف مدني لمحكمة الاستئناف

(٤) بالرغم من أي حكم مخالف في أي قانون آخر : يجوز لأي شخص يضار من قرار محكمة الاستئناف أن يستأنف ذلك القرار أمام الحكمة العليا

- (٥) يحصل ذأن الرسم الواجب دفعة عند الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا وذلك في حالة أي استئناف مقدم بموجب أحكام البند (٤)
- ١٩/أ يجوز لمساعد مسجل الاراضي أن يامر بأن تسمح وأن تسجل باسم الحكومة أية اراضي تقع داخل منطقتة إذا ما اقتنع بالاتي :-
- أ/ أن الاراضي بور أو غابات أو غير ماهولة و
- ب/ ليس هنالك شخص اخر يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها
- ٢/ قبل تسجيل أية ارض باسم الحكومة بموجب هذه المادة يجب علي الوالي أن يعلن أن هنالك نية في التسجيل وأن يطلب من أي شخص يعترض علي التسجيل أن يخطره خلال شهر واحد بالاسباب التي يبني عليها اعتراضه وينشر ذلك الإعلان بالطريقة التي يراها الوالي كفيلة لأصاله لعلم كل الاشخاص المعنين.
- ٣/ لا تسجل أية ارض باسم الحكومة بموجب أحكام هذه المادة مالم يشهد الوالي لدي مساعد المسجل بأنه قد أنقضي شهر من تاريخ اصدار الإعلان المذكور وأن التحريات اللازمة قد اجريت محليا وأنه حسب علم الوالي ليس هناك شخص يشغل الارض أو يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
- ٤/ يكون لأي متضرر من تسجيل اجري بموجب أحكام هذه المادة الحق في أن يستأنف خلال سنتين من ذلك التسجيل للمحكمة المدنية العامة التي تقع في دائرتها الارض.
- ٥/ كل امر يصدره مساعد المسجل وتسجل بمقتضاه ارض باسم الحكومة وفقا لهذه المادة يجب أن ينشر محليا وفي الجريدة الرسمية

الفصل الثاني (أ)

اعادة التسوية واعادة التسجيل

١٩/ب متي تبين للوالي أن للمحكمة المدنية العامة فيما يتعلق بأية منطقة من الارض المسجلة أن الاشخاص أو نسبة كبيرة من الاشخاص الواردة اسماؤهم في سجل التسوية كمالكين لتلك المنطقة أو لأية مصلحة فيها أنهم بسبب موت أو غياب تصرف غير مسجل أو عدم استعمال أو حيازة مضادة أو تسجيل سابق غير صحيح أو لأي سبب اخر ليسو حائزين فعلا لتلك الاجزاء من الارض أو لا يتمتعون بأيجاراتها أو عوائدها أو أي صمالح فيها حسبما هي مسجلة باسمائهم علي التوالي فيجوز لهم أن يطلبوا من الشخص المفوض اعادة تسوية وتسجيل تلك المنطقة.

١٩/ج إذا تبين للشخص المفوض عند النظر في طلب أي مما ذكر وبعد اجراء تحريات اخري حسبما يراه مناسبا أنه من الملائم اجراء اعادة تسوية واعادة تسجيل للمنطقة المذكورة فعليه أن ينشر اعلانا في الجريدة الرسمية مبينا فيه أنه في النية اجراء اعادة

تسوية واعادة تسجيل للارض داخل تلك المنطقة (وتسمى فيما بعد منطقة اعادة التسوية) حسبما يبين في الإعلان.

١٩/د يعين الشخص المفوض عند أو بعد نشر الإعلان المذكور في المادة ١٩ ج شخصا بالاسم أو شاغل وظيفة ضابطا لاعادة التسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التجديد والمساحة والتسجيل حسبما يلزم لاجراء التحديد واعادة التسوية واعادة التسجيل الخاص بمنطقة اعادة التسوية.

١٩/هـ فيما يتعلق باعادة التسوية واعادة التسجيل بموجب أحكام هذا الفصل يكون لضابط اعادة التسوية وكل الضباط الاخرين الذين عينوا علي الوجه المذكور ذات الحقوق والسلطات والواجبات المخولة لضابط التسوية والضباط الاخرين المعينين بموجب أحكام الفصل الثاني فيما يتعلق بالتسوية والتسجيل الأول وذلك للمدي الذي لا يتعارض فيه ذلك مع اجراءات اعادة التسوية واعادة التسجيل.

١٩/و تطبق كل أحكام الفصل الثاني المتعلقة بالتسوية والتسجيل الأول علي اعادة التسوية واعادة التسجيل بمقتضي أحكام هذا الفصل للمدي الذي لا يتعارض فيه ذلك مع اجراءات اعادة التسوية واعادة التسجيل ولكن يجوز ذلك لمراعاة الاضافات أو الاستثناءات أو التعديلات الآتية:-

(أ) يضع الضباط العاملون في اعادة التسوية في اعتبارهم بقدر ما يكون ذلك عمليا، الخطة الحالية لتسجيل الاراضي والسجل وعليهم اعتبار ذلك اساسا لاجراءات اعادة التسوية.

(ب) كل الارض البور والغابات والاراضي غير المشغولة داخل منطقة اعادة التسوية سواء اكانت كذلك قبل تاريخ التسجيل السابق أو صارت كذلك بعد ذلك التاريخ تعتبر ملكا للحكومة حتي يثبت العكس ولا يشكل التسجيل السابق باسم شخص أو اشخاص غير الحكومة وحده دليلا علي العكس وتفسر المادة ١٦ (ج) طبقا لذلك.

١٩/ز إذا تبين للشخص المفوض فيما يتعلق بأية مساحة من الارض أن جزءا مسجلا والآخر غير مسجل وأنه من المناسب دمج اعادة تسوية واعادة تسجيل الجزء المسجل منها بمقتضي أحكام هذا الفصل مع تسوية وتسجيل الجزء غير المسجل منها بمقتضي أحكام الفصل الثاني فيجوز للمفوض أن يعين ذات الشخص ليكون في ذات الوقت ضابطا للتسوية ولاعادة التسوية ويجوز له بذات الطريقة أنيعين ذات الاشخاص ليكونوا ضباط تحديد ومساحة وتسجيل بمقتضي ذلك القصاين لكل من الغرضين سالف الذكر علي التوالي

الفصل الثالث

تسجيل الأراضي

٢٠(١) تشكل مكاتب تسجيل الأراضي الحالية مع أي مكاتب لتسجيل الأراضي تنشأ فيما بعد جزءاً من السلطة القضائية

(٢) يدير مكاتب تسجيل الأراضي مسجل عام يعينه مجلي الوزراء بناء على توصية رئيس القضاء

(٣) تخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء

٢١/يجوز للوالي أن يوجه من وقت لآخر بأمر ينشر في الجريدة الرسمية أنه ابتداء من تاريخ ذكر في الأمر يطبق نظام تسجيل الأراضي المنصوص عليه فيما بعد ويصبح إجبارياً في أي مكان كان فيه تسجيل الأراضي مطبقاً قبل بد العمل بهذا القانون بمقتضى أحكام أي من القوانين التي ألغاهها هذه القانون أو في أي مكان لا يعمل فيه بأي نظام لتسجيل الأراضي ويجوز له بمقتضى ذلك الأمر أن يستبعد من التسجيل أي نوع من الأراضي أو الامتيازات التي يعتبر أن التسجيل لا يطبق عليها بصورة مناسبة

٢٢/لأغراض هذا القانون تكون حدود أي مكان تطبق عليه أحكام هذا القانون هي ذات الحدود الإداية ما لم يأمر المسجل العام بخلاف ذلك

٢٣(١) من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد أنشائه يحتفظ به بسجل لميكية أراضي المحافظة أو ذلك الجزء من المحافظة الذي أنشئ المكتب من أجله

(٢) يعد سجل كل قطعة أرض نقلاً عن سج التسوية المعد بمقتضى الفصل الثاني مع أية بيانات إضافية يعتبرها المسجل ضرورية

(٣) يكتب السج باللغة العربية ولكن يجوز أن تكتب باللغة الإنجليزية إذا وجه المسج اعام بذلك ويجب أن يكون في الشكل المقرر

(٤) تحمل كل قطعة أرض رقماً مميزاً يكون هو الرقم المعطي لها في سجل التسوية ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

٢٤/تقدم جميع الوثائق لتسجيلها في مكتب تسجيل الأراضي في المحافظة أو المنطقة التي تقع دائرتها الأراضي

إستثناء مما نص عليه في هذا القانون تكون حقوق المالك سزاء أكانت قد اكتسبت عند التسجيل الأول أم بعد ذلك يعادل ذي قيمة بأمر المحكمة حقوقاً غير قابلة للإبطال إلا على الوجه المنصوص عليه في هذا القانون ويملكها الماك مع كل الميزات والحقوق التابعة التي يتمتع بها خالية من كل المصالح والخطابات الأخرى كيفما كانت وفقاً للمصلحة المحددة في السجل وفي هذا القانون ولكنها تكون خاضعة لما يلي

(أ) الامتيازات والأعباء والأنجازات والالتزامات الأخرى والشروط والقيود - أن وجدت - المقيدة في السجل

(ب) الالتزامات والحقوق والمصالح التي أعلن هذا القانون أنها لا تتطلب الأشعار بها في السجل واتي تكون موجودة ما لم ينص صراحة في السجل على عكس ذلك

(ج) أية حقوق أو مصالح غير مسجلة قد يكون أي شخص مستحقاً لها إذا كان المالك غير مستحق الأراض لمنفعة الخاصة (فيما ينه وبين الشخص المستحق لمنفعتها)

٢٦/ إذا استحق المالك الأراض من طريق نقل تم بدون مقابل ذي قيمة فإنه يمتلكها وهي خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كان الناقل يمتلك تلك الأراض وهي مثقلة بها ، وذلك مع مراعاة السلطات والأحكام التي يتضمنها أي قانون إفلاس يكون معمولاً به وقتئذ ، واستثنائاً مما تقدم يكون لذلك النقل ، في جميع الأحوال عندما سجي وعلى الاخص فيما يتعلق بأية معاملة مسجلة يقوم بها المالك ، ذات الأثر كما لو كان نقلاً لها بمقابل ذي قيمة

٢٧/ تعتبر الأراض ، ما لم ينص على خلاف ذلك صراحة في السج خاضعة لما قد يكون في الوقت الأي قائماً أو قابلاً للنفاد عليها من الالتزامات والحقوق والمصالحة التأية دون الأشعار بها في السجل .

(أ) ضريبة اراضية وضريبة الميائي وغيرها من الضرائب والعوائد المفورضة على الأرض

(ب) لوائح الميائي واللوائح الصحية الأخرى المعمل بها وقتئذ

(ج) حقوق المرور وحقوق الشرب وحقوق الارتفاق والأخرى

(د) الحقوق المتعلقة بالمناجم والمعادن

(هـ) الحقوق المتعلقة بأشجار النخيل والأشجار الأخرى وكل الحقوق المترتبة على ملكيتها

(و) الحقوق التي تكون في طريق غلى تملكها بمرور الزمن

(ز) الأيجارات أو الاتفاقات على الأيجارات لفترات تقل عن ثلاثة سنوات

(ح) الحق العرفي في شغل المنازل المبنية على الأرض بموافقة امالك أوامالك السابق له على أنه يجز دائماً للمجسل أن يوجه بتسجيل أي من الالتزامات والحقوق والمصالح امحدده فيما تدم بالطريقة التي يراها مناسبة

٢٨/ اعتباراً من تاريخ أنشاء مكتب الراضي لأية محافظة أو جزء منها لا تكون أي ارض أو امتياز يطبق عليها هذ القأنقابلين للنقل أو لاختضاع لامتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر إلا إذا كان ذلك وفقاً لأحكام هذه القانون فيما عدا وإى المدي الذي قد يستثنى إلى

أيهما من التسجيل يمقتضي أحكام هذا القانون ، وتكون أية محاولة لنقل أي ارض أو امتياز أو اخضاعهما لامتياز أو التصرف فهما بوجه آخر خلافاً لأحكام هذا القانون باطلة ولا أثر لها

٢٩/ لا يحد أي نص يتضمنه هذا القانون من السلطات المخولة بمقتضي أي قانون يجعل موافقة الوالي ضرورية لأي تعامل في الأراضي أو من السلطات المخولة بمقتضي قانون تقييد تصرف السودانين في الأراضي لسنة ١٩١٨م الملغي ، وكذلك لا سيبغ ذلك النص على أي تصرف جعله أي قانون مما تقدم ذكرة باطلاً ولا أثر له.

٣٠/ إذا كانت الأرض مسجلة بأسماء مالكين على الشيوخ يجوز للمسجل أن يرفض تسجيل أي تصرف يقوم به أي مالك في حصة شائعة لصالح أي شخص خلاف المالكين الآخرين ما لم يوافق المالكين أو ما لم تجر قسمة إفران قبل التسجيل

٣١/ (١) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر - بقواعد يصدرها - الحدود الدنيا لتسجيل القطع التي تسجل منفردة والحصص المفزرة ف القطع . ويجوز له أن يقرر حدود دنيا مختلفة لأماكن مختلفة أو حدود دنيا على أساس أي وحدة للتسجيل تسعمل عادة وعند تقرير الحدود الدنيا في أي مكان يقرر فيه بمقتضي لوائح مبان أو لوائح صحية أو لوائح أخرى حداً أدنى لبناء قطعة أرض يجب عليه أن يوضع ذلك الحد الأدنى ف الاعتبار

(٢) بعد إعداد السجل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة ٢٣ لا تسجل كقطعة منفردة أو كحصة مفزرة في قطعة أي قطعة أرض تقل عند الحد الأدنى المقرر على الوجهة السالف ذكره ولا يسجل أي تصرف في مثل تلك القطعة من الأرض إلا ما قد يوافق عليه السجل لغرض تبسيط السجل ويجوز للمسجل أن يأمر بإضافة مثل تلك القطعة من الأرض إلى أرض مالك ملاصق وفقاً لأي اتفاق يبرم بين المالكين وإذا لم يوجد اتفاق يجوز للمسجل أن يحدد التعويض الذي يدفعه المالك الملاصق بامتياز على القطعة التي يملكها المالك الملاصق والإضافى المذكورة سابقاً

(٣) لأغراض البند (٢) يعتبر الانتقال من طريق الإرث لقطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر تصرفاً في تلك القطعة وذلك ما لم تكن تلك القطعة عند أنتقالها مشغولة بواسطة الشخص الذي أنتقلت منها أو الشخص الذي أنتقلت إليه

(٤) يجوز للمسجل عند إعداد السجل أن يرفض تسجيل أية قطعة منقردة أو أية حصة مفزرة تقل عند الحد الأدنى - قرر بموجب أحكام البند (١) - باسم الشخص المستحق لها ويجوز له التصرف ف تلك القطعة أو الحصة المفزرة حسبما نص عليه في البند (٢)

(٥) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة ، عند دفع التعويض ، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو التي تنشأ في أي وقت في أي أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة ١٩٢٧م

٣٢(١) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر بمقتضى قواعد يصدرها الحدود الدنيا للحصص الشائعة في الأراضي ويجوز له أن يقرر حدوداً دنياً مختلفة للأماكن المختلفة أو يقرر حدوداً دنياً تستند على أية وحدة للتسجيل تستعمل عادة

(٢) لا يجوز بعد إعداد السجل حسبما هو منصوص عليه في المادة ٢٣ تسجيل أية حصة شائعة تقل ، إذا أفرزت ، عن حد أدنى مقر حسبما تقدم.

ولا يجوز تسجيل أي تصرف في أية حصة كذلك إلا حسبما يوافق المسجل لغرض تبسيط السجل ، ويجوز للمسجل أن يضيف مث تلك الحصة إلى حصة أي مالك مشارك وفقاً لي اتفاق قد يبرم بين الشكاء وإذا م يوجد اتفاق وفقاً لتوجيهات المسجل مقابل التعويض (أو دونه) الذي يحدده المسجل حسبما يراه ملائماً ويدفعه الشخص الذي ينتفع من الإضافة ، ويجوز للمسجل أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على حصة الشخص المنتفع من الإضافة

(٣) يجوز للمسجل عند تحرير السجل أن يرفض تسجيل أية حصة شائعة تقل عن حد أدنى مقر بموجب أحكام البند (١) ويجوز له التصرف في تلك الحصة حسبما نص عليه في البند (٢)

(٤) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة ، عند دفع التعويض ، الحصص التي تقل عند الحد الأدنى التي نشأت أو تنشأ في أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة ١٩٢٧م

٣٣/ تتم التصريفات التي تتعلق بأرض أو امتياز على الوجهة الآتي ::

(أ) بمقتضى وثيقة مكتوبة باللغة العربية في الشكل المقرر أو في أي شكل آخر أو في الشكل المقرر بعد تعديله حسبما يقره المسجل في أي حالة يعنيها على أنه يجوز للمسجل العام أن يقبل تسجيل وثيقة مكتوبة بأية لغة غير اللغة العربية إذا كانت مصحوبة بترجمة عربية صحيحة متي رأي أنه من المعتذر أو سكون من المعتذر الحصول على وثيقة أخرى معدة باللغة العربية دون تكبد نفقات غير معقولة

(ب) إذا كانت تلك التصرفات بين مسلمين بمقتضى إسهاد أو حجة شرعية تصدرها محكمة في السودان كبديل إذا سمحت بذلك القواعد الصادرة بموجب أحكام هذه القانون

٣٤/ يكون استعمال النماذج المطبوعة التي يصدرها مكتب تسجيل الأراضي إجبارياً ما لم يسمح المسجل باستعمال نموذج يكون مطبوعاً بامطبعة أو الآلة الكاتبة أو مكتوباً بوضوح على ورقة (فلسكاب) مقواة

٣٥/ يجب أن تتضمن الوثائق بياناً صحيحاً لثمن الشراء أو القرض أو أي مقابل آخر وبياناً بما تم دفعة أو استلامه من ثمن الشراء أو القرض أو المقابل للأخر - أن وجد

٣٦/ يجب أن يحرر الوثائق جميع أطرافها ما لم ير المسجل عدم ضرور و تحريرها من طرف بعينه تحرر من نسختين ما لم يسمح المسجل بتقديم صورة معتمدة بدلاً عن النسخة
٣٧/ تحرر بالكيفية المقررة الوثائق التي تتطلب تسجيلاً والتوكيلات الرسمية التي حررت تلك الوثائق بمقتضاها ويشهد عليها شاهد واحد على الأقل ويتم التحقق بالطريقة الآتية:-

يحضر الشخص الذي حررها أمام الموظف أو الشخص للآخر حسبما يقر وما لم يكن معروفاً لدي ذلك الموظف أو الشخص الآخر يجب أن يصحبه إداري عبي أو أي شاهد أخ موثوق به لغرض إثبات شخصيته ويجب على الموظف أو الشخص الآخر أن يقتنع تماماً بشخصية الشخث المائل أمامه وأن يتأكد مما إذا كان قد حر الوثيقة ف يحرية وعن طوعية وأنه يفهم محتوياتها وعلية أن يظهر عليها شهادة بذلك

٣٨/ يجوز لمسجل العام أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام المادة ٣٧ إذا اعتبر أنه لا يمكن إجراؤه أو أن إجراؤه يكلف مشقة واقتنع بطريقة أخرى بأن الوثيقة قد تم تحريرها على وجه صحيح ويجوز له أيضاً أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام تلك المادة في الحالات التي يعلم فيها أن الوثيقة تم تحريرها على وجه صحيح

٣٩/ الوثائق والتوكيلات الشرعية التي حررت خارج السودان يجب تحريرها باكيفية المقررة وإذا لم تقرر أية كيفية فتحرر باكيفية التي يوجه به المسجل العام في أية حالة يعينها

٤٠/ إذا حررت أية وثيقة للتسجيل بمقتضي توكيل شرعي فيجب إبراز التوكيل الشرعي للمسجل ويودع الأصل أو تودع بموافقة المسجل صورة معتمدة منه في مكتب تسجيل الأراضي

٤١/ يظل التوكيل الشرعي الذي يحرر لغرض التسجيل صحيحاً ما لم ينص فيه صراحة على بقائه صحيحاً لمدة معينة فقط إلى أن يلغية الشخص الذي حرره بوثيقة مكتوبة وإلى أن تودع تلك الوثيقة في مكتب التسجيل أو يخطر بها المسجل ، ولا يسري الإلغاء بسبب وفاة الشخص الذي حرره أو الإبطال بحكم القانون في مواجهة الشخص الذي يتعامل مع الوكيل بحسن نية ودون علم الإبطال

٤٢/ إذا اعتبر المسجل نظراً لطول الوقت منذ تحرير التوكيل الشرعي أو لأي سبب آخر ضرورة تأييده بواسطة الشخص الذي حرره ، فيجزو للمسجل أن يوجه بتأييده على ذلك النحو

٤٣/ تعتبر الوثائق المسجلة بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة ١٩٠٧ إلى ١٩٢٠ أو بموجب أحكام قانون حق ملكية الأراضي لسنة ١٨٩٩ الملغي كالم لو أنها سجلت بموجب أحكام هذا القانون ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

٤٤/ إذا لم تسجل أية وثيقة تتطلب التسجيل بموجب أحكام هذا القانون سواء حررت أو كتبت بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة ١٩٠٧ الي سنة ١٩٢٠ أو قانون حق ملكية الاراضي لسنة ١٨٩٩ الملغي قبل إنشاء مكتب تسجيل الاراضي أو بعد ذلك فتصبح تلك الوثيقة باطلة ولا اثر لها مالم يقدم طلب لتسجيلها من خلال شهرين من تاريخ بدء العمل بهذا القانون علي اه يجوز دائما للمسجل بناء علي طلب أي شخص ذي مصلحة أن يصدر امرا بمد تلك المدة إذا اقتنع أن هنالك سببا كافيا حال دون تقديم الطلب خلال المدة المذكورة.

٤٥/يجوز للمسجل ، عندما يقدم إلى طلب لتسجيل أية وثيقة غير مسجلة كما ذكر في المادة ٤٤ ، أن يقبل ويسجل تلك الوثيقة ويجوز له أن يقرر أولوية تسجيل الوثيقة المذكورة بالنسبة لوثائق التي سبق تسجيلها

على أنه يجب على المسجل قبل تسجيل الوثيقة المذكورة أن يدعو جميع الأشخاص المتأثرين بالتسجيل الذي ينوي إجراؤه أو بالأولوية التي ينوي تقريرها لإبداء الأسباب المانعة من تسجيل الوثيقة المذكورة أو منحها الأولوية المعترمة

٤٦/يجوز للمسجل أن يدعو بإعلان مكتوب إلى تسجيل أية وثيقة لم تسجل وفقاً لأحكام هذه القانون ويدفع عند التسجيل ما لم تقدم الوثيقة للتسجيل خلال شهر واحد من تاريخ إبلاغ الإعلان ، رسم الإضافة إلى رسم المقرر للتسجيل لا يجاوز ربع الرسم المقرر ، دون الإخلال بأية سلطة أخرى يملكها المسجل في الإيجار على التسجيل ، ويجوز استرداد جميع رسوم التسجيل وجميع الرسوم الإضافية المستحقة - أن وجدت - عن طريق دعوى مدنية وذلك سواء قدمت الوثيقة للتسجيل أو لم تقدم

ويجب على المحكمة في أية حالة م تقدم فيها وثيقة دعا المسجل لتسجيلها و صدر حكم بدفع الرسوم المستحقة عنها أن تأمر بتقديم وثيقة للتسجيل

٤٧/ (١) إذا روعيت أحكام هذه القانون وقبلت الوثيقة المقدمة للتسجيل لتسجيلها ودفعت الرسوم المستحقة عنها فيجب تسجيل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي يوعيت فيه الأحكام التي يتضمنها هذا القانون

(٢) إذا لم يكن ممكناً نظراً لأحكام قانون تقييد تصرف السودانين في الأراضي لسنة ١٩٨١م الملغي - تقديم وثيقة في الشكل المقرر للتسجيل فيجوز لأي طرف في التصرف أن يطالب بمقتضي عريضة مكتوبة إجراء تسجيل مؤقت إلى حين إبراز الوثيقة في الشكل المقرر في مثل هذه الحالة وعندما تراعي الشروط التي يتضمنها البند (١) تسجل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي قدم فيه طلب التسجيل المؤقت إلى مكتب تسجيل الأراضي (٣) إذا قدمت أكثر من وثيقة واحدة أو طلب واحد في ذات اليوم أو كانت الفترات الواقعة بين تقديم كل منها والتي تليها من القصر بحيث قد تنشأ مشكلة حول أولوية التسجيل فيما بينها فيجوز للمسجل أن يرفض التسجيل إلى أن تفصل الحكمة في حقوق الأطراف ذوي المصلحة بمقتضاها

٤٨/ يحفظ من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد ذلك تسجل الأرض الحكر تسجيل فيه تفاصيل حق ملكية جميع قطع الأرض الحكر التي تمت حيازتها بمقتضي أيجاره قابلة للأنتهاء بأنتهاء حياة شخص أو أكثر أو لمدة ثلاث سنوات أو أكثر ولا تكون تلك الأيجارة صحيحة إلى أن تسجل

٤٩/ يجوز مالك الأرض الحكر تلك الأرض طوال مدة الحكر المبينة في الأيجارة المسجلة مع التمتع بجميع الحقوق الضمنية والصريحة والحقوق التابعة لها وتكون خاضعة لكل الاتفاقات الضمنية والصريحة والالتزامات المتعلقة بالأرض الحكر خلال مدة الحكر مع مراعاة ما تقدم تطبيق الأحكام التي يتضمنها هذا القانون على الأرض الحكر بقدر ما يمكن تطبيقها

٥٠/ تقييد في سجل ملكية المستأجر إشارة إلى رقم ملكية المؤجر وتكتب ملحوظة عن الأيجارة في سجل ملكية المؤجر

٥١/ عند تسجيل أي أرض حكر تمت حيازتها بمقتضي أيجاره تتضمن اتفاقاً يمنع التصرف دون رخصة من المؤجر تقييد تفاصيل الاتفاق في السجل ولا يسجل أي تصرف إلى أن تبرز الرخصة إلى المسجل ، وللمسجل الحق في قبول بينة سجل ملكية المؤجر كبينة قاطعة من الجهة التي تمنح الرخصة

٥٢/ (١) يجوز لأي مؤجر أو أي شخص ذي حق أو مصحة في أية أيجارة أو اتفاق على أيجارة أو استئجار لمدة تقل عن ثلاثة سنوات - ويسمى ذلك أية أيجارة أبرمت وفقاً للعرف المحلي المعروف عادة " بالحكر " - أن يطلب من المسجل قيد إشعار بالأيجارة أو الاتفاق أو الاستئجار في سجل الأرض المتعثره بذلك ، ويعتبر كل شخص يتصرف في سجل الأرض بعد قد الإشعار مخطراً بالإشعار المقيد عن تلك الأيجارة أو ذلك الاتفاق أو الاستئجار

(٢) يجوز للمسجل بدلا من قيد إشعار كما تقدم أن يوجه بتسجيل أية أيجارة أو اتفاق على أيجارة أو " حكر " مشار إلة في البند (١) على الرغم من الاستثناء الذي تتضمنه المادة ٤٨ وبمجرد ذلك يصبح عند الأيجارة أو الاتفاق أو " الحكر " خاضعاً لأحكام هذا القانون كما لو كان إجارة لمدة ثلاث سنوات

٥٣/ يجب على المسجل عندما يثبت له ما يقنعه بأنتهاء أيجارة مسجل أن يقيد في السجل ملحوظة بواقعة الأنتهاء

ويجوز إجراء التنازل عن الأيجارة بتظهير عبارة " تنازل عنها " من تاريخ التنازل على الإجارة وتحرير المؤجر والمستأجر للتنازل وتقصي مصلحة المستأجر بمجرد تسجيل التنازل ولا يجوز التنازل عن أيجارة خاضعة لامتياز دون موافقة صاحب الامتياز

٥٤/ يجوز مالك الأراض بمقتضي وثيقة في الشكل المقرر أن ينقل ملكية الأرض أو أي جزء منها ويكتمل نقل الملكية عندما يقيد المجل في السجل اسم الشخص الذي نقلت على ملكية الأرض كمالم لها

٥٥/ إذا نقلت بموجب أحكام هذا القانون ملكية أي أرض خاضعة لامتياز يكون هناك اتفاق ضمني - ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك ف اتفاق نقل الملكية - من جانب الشخص الذي نقبت إلى ملكية الأرض على أنه

(أ) سينفذ الاتفاقات التي يتضمنها الامتياز أو اليي يعتمها هذا القانون مضمينه فين ، و

(ب) سيعوض نقل الملكية عن المسؤولية الناشئة عن أي من تلك الاتفاقات

٥٦/ عند نقل ملكية أي أرض حكر بموجب أحكام هذا القانون يكون هنالك اتفاقان ضمنيان - ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك في اتفاقية نقل الملكية - هما

(أ) اتفاق من جانب ناقل الملكية على أن لاجره والاتفاقات والشروط التي تتمنها الإجارة المسجلة والتي يجب على المستأجر دفعها أو تنفيذها أو مراعاتها قد دفعت أو نفذت أو روعيت حتي تاريخ النقل

(ب) اتفاق من جانب من نقل إلية ملكية الأرض على دفع الأجره وتنفيذ ومراعاة الاتفاق والشروط التي تتضمنها الإجارة والتي يجب على المستأجر دفعها وتنفيذها ومراعاتها وعلى تعويض نق الملكية عن جميع الاجراءات وامطالبات والنفقات الناشئة عن عدم دفع الأجرة أو الاخلال بأي تلك الاتفاقات والشروط

٥٧/ أي شرط أو قيد يتعلق بالبناء علي الأرض أو باستعمالها يجوز تسجيله بالكيفية المقررة وعندما يتم تسجيله علي ذلك النحو يلزم به المالك ويعتبر أن كل شخص يتصرف في الارض قد أخطر بذلك الشرط أو القيد.

٥٨/ تجري المبادلات وتقسيمات الافراز من طريق نقل الملكية أو بأمر صادر من محكمة مختصة.

٥٩/ يجوز لمالك أي ارض أو امتياز أن يقوم بمقتضي وثيقة في الشكل المقرر بأنشاء امتياز علي الارض أو امتياز مقابل دفع نقود أو ما يقيم بالنقود أو لغرض ضمان الوفاء بأية شروط.

٦٠/ يكتمل الامتياز عندما يقيد السجل بيأن ذلك الامتياز في السجل.

٦١/ يفترض، ما لم يوجد شرط ينفي ذلك الافتراض، وجوب اتفاق ضمني بين الشخص الذي ينشئ الامتياز وبين صاحب الامتياز بما يلي:

(أ) أن يدفع في الوقت المعين اصل للمبلغ المنشأ بشأنه الامتياز والتكاليف والنفقات المتكبدة بطريقة معقولة فيما يتعلق بالامتياز.

(ب) حذفت.

(ج) القيام بصيانة جميع المباني المشيدة علي الارض.

(د) في حالة الحكر، تدفع الاجرة الواجب دفعها وتنفذ وتراعي الاتفاقات والشروط المتحفظ عليها والمضمنة في الحكر مما يلتزم بها المستاجر ويعوض صاحب الامتياز أو أي شخص اكتسب حقاً بموجبه عن كل الاجراءات والمطالبات والنفقات المتعلقة بعدم دفع الاجرة أو الاخلال بأي من الاتفاقات والشروط المذكورة.

(هـ) يجوز لصاحب الامتياز سواء قام بذلك بنفسه أو من طريق وكيله والي أن ينتهي الامتياز ، أن يدخل الارض خلال الأوقات المناسبة ليفحص حالة أية مبان توجد عليها أو صيانتها.

٦٢/ يكون صحيحا أي امتياز يسمح لصاحبه وفقا للعرف المحلي بحيازة الارض ويكون لمالك الارض الحق في استرداد الحيازة بعد أنقضاء المدة التي حددها الامتياز أن وجد وبعد دفع جميع النقود المستحقة بمقتضاه ولكن إذا لم يمارس ذلك الحق عند أنقضاء المدة المذكورة أو إذا لم يحدد الامتياز مدة فيكون ملزما قبل دفع المبالغ المستحقة بمقتضي الامتياز واستعادة حيازة الارض بأن يوجه اعلاناً لا تقل مدته عن ثلاثة اشهر الي صاحب الامتياز وإذا كانت الارض ارضا زراعية فلا يكون للاعلان اثر مالم تنقض مدة اخري تمكن صاحب الامتياز من حصاد أي محصول كان مزروعا عند أنقضاء مدة الإعلان البالغ قدرها ثلاثة اشهر.

٦٣/ يجوز لصاحب الامتياز أن ينفله بمقتضي وثيقة بالشكل المقرر وينتج النقل اثره لينقل جميع الحقوق المخولة بمقتضي الامتياز أو التي ينص هذا القانون علي تضمينها ويكتمل النقل عندما يقيد السجل اسم المنقول اليه في السجل كصاحب الامتياز.

٦٤/ يكون لكل من نقل اليه امتياز الحق في أن يطلب من المالك الذي حرر الامتياز أو المالك الذي يطالب بحق من طريقه أن يحرر نقل الامتياز في تاريخ تحرير وثيقة نقل الملكية وذلك لغرض الاقرار بمبلغ الدين المستحق عن الامتياز
٦٥/ لا يناثر صاحب امتياز حصل عليه نظير مقابل ذي قيمة وكذا الشخص الذي يطالب بحق من طريقه بأي عيب أو بطلان في الامتياز ذاته إذا لم يكن عالماً به عندما نقل الامتياز اليه.

٦٦/ يصدر الإبراء من الامتياز كلياً أو جزئياً في وثيقة في الشكل المقرر ، ويكتمل الإبراء عندما يشطب المسجل الامتياز من السجل

٦٧/ إذا استحق أي شخص الوفاء بنقد بمقتضى امتياز وكان صاحب الامتياز غائباً أو لا يمكن العثور عليه أو اقتنع المسجل أنه لا يمكن الإبراء من الالتزام بطريقة أخرى فيجوز لذلك الشخص أن يدفع النفود المستحقة بمقتضى الامتياز إلى المحكمة لصالح صاحب الامتياز ويجري المسجل ، عند إبراز إيصال بالمبلغ الصادر من الموظف المختص قيماً في السجل يلغي بموجبه الامتياز

٦٨/ (١) إذا توفي مالك أرض أو صاحب امتياز وكان غير مسلم فعلى ممثل المالك المتوفي الذي عينته المحكمة أن يتقدم بطلب إلى المسجل لتسجيله كمالك بصفة ممثلاً للمتوفي ويجب عليه أن يبرز للتسجيل صورة معتمدة من أمر المحكمة بتعيينه ممثلاً (٢) يجوز لممثل أي مالك أرض أو صاحب امتياز متوف بدلاً من التقديم بطلب لتسجيل نفسه ملكاً ، أن يتقدم بطلب لتسجيل الورثة أو المنتفعين بمقتضى أية وصية للمتوفي كمالكين ويجب على الممثل أن يبرز أمراً معتمداً من المحكمة بتضمين أسماء الورثة والحصص المستحقين لها ، مع مراعاة أحكام المادتين ٣١ و ٣٢ سجل أولئك الورثة أو المنتفعين كمالكين وفقاً لذلك الأمر

٦٩/ عند إبراز إعلان بروثة أي مسلم متوف يملك أي أرض أو امتياز أو - إذا سمحت بذلك قواعد صادرة بموجب أحكام هذا القانون - عند إبراز قائمة تم إعدادها والتوقيع عليها وفقاً لتلك القواعد تبيين الورثة وحصص كل منهم ، مع مراعاة أحكام المادتين ٣١ و ٣٢ يسجل الورثة الواردة أسماهم في الإعلان أو القائمة كمالكين وفقاً للإعلام أو القائمة
٧٠/ يمتلك ممثل وراثي الرضا، المنتفعين بمقتضى وصية المتوفي الأرض (أو الامتياز) خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كانت الأرض محملة بها ويعتد (أو يعتبرون) بالنسبة لأي تصرف كما لو كانوا قد سجلوا كمال أو مالكين للأرض (أو الامتياز) مع كل الحقوق المخولة بموجب أحكام هذا القانون للمالك الذي يملك الأرض (أو الامتياز) نظير مقابل ذي قيمة . ويكون امتلاك هؤلاء مع مراعاة في قيد عل

سلطتهم في التصرف في الأرض (أو الامتياز) مما قد يرد في الأمر الصادر بموجب أحكام البند (١) من المادة ٦٨ أو في الإعلام بالوراثة أو القائمة التي أعدت بموجب أحكام المادة ٦٩ ولا يؤثر أي تانتقال من طريق الإرث في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق منطبق الإرث في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق به إلى أن يتم تسجيله

٧١/ ترسل المحكمة التي تصدر حكماً أو تقوم بتنفيذ أو حجز تتأثر به أرض أو الامتياز صورة معتمدة منه إلى المسجل لتسجيل ولا يؤثر الحكم أو التنفيذ أو الحجز أو الأمر في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق بهما إلى أن يتم تسجيله

٧٢/ عندما تبرز لمسجل صورة من أمر محكمة مختصة بالإفلاس تشه بمقتضاه إفلاس المالك أو توجيه فيه إدارة شركة مالك متوف لقانون الإفلاس لسنة ١٩٢٩م مرفقة بها شهادة من المحكمة التي أصدرت الأمر تعلن فيها أن الأرض أو الامتياز جزء من مال المفلس أو الملك المتوفي وقابل للقسمة بين دائنیه فيجب على المسجل أن يسجل أما محكمة الإفلاس أو الشخص الذي تم تعيينه أميناً للإفلاس كمالك بدلاً عن المفلس أو المالك المتوفي ٧٣/ تؤول ملكية الأرض أو الامتياز لمحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس ويكون أي منهما ، بحسب الحال ، خاضعاً فقط لأي قيد على سلطة التصرف في الأرض أو الامتياز ستضمنه أي قانون إفلاس معمول به في الوقت الحالية أو أمر أصدرته محكمة الإفلاس وخاضعاً أيضاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة امتك المفلس أو المالك المتوفي في الأرض أو الامتياز بمقتضاها ولكن لغرض أي تصرف مسجل تعتبر المحكمة أو أمين الإفلاس كما لو كان أي منهما ، بحسب الحال ، قد سجل كمال لتلك الأرض أو الامتياز ولة ك الحقوق التي يمنحها هذا القانون للمالك الذي أكتك الأرض أو الامتياز نظير مقابل ذي قيمة

٧٤/ إذا كان مالك الأرض أو صاحب الامتياز أميناً فيملك الأرض أو الامتياز وفقاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة تخضع لها بمقتضى الوثيقة المنشئة للائتمان ، ولكن لأغراض أي تصرفات مسجلة يعتبر ملاكاً مطلقاً لتلك الأرض أو الامتياز ، ولا يعتبر أي شخص يتصرف في الأرض أو امتياز مسجل بتلك الطريقة مخطراً بذلك الائتمان

٧٥/ إذا ملك الأرض أو الامتياز أميناً أو أكثر فيجوز لمن يبقي حياً منهم أن يتصرف في الأرض أو الامتياز ما لم ينص شروط الوثيقة المنشئة للأمانة على قصد مخالف ، ولكن إذا نص صراحة على قصد مخالفة فيجب على أولئك الأمناء عند التسجيل أن يتقدموا بطلب ليدون قيماً بموجب أحكام المادة ٧٩

٧٦/ إذا كان في إمكان أي شخص أن يتقدم بأي طلب لولا نقصان أهليته بسبب أنه قاصر أو لاختلاف علقه أو لأي نقص آخر في أهليته وقام بأي فعل أو كان طرفاً في أية

إجراءات تتخذ بموجب أحكام هذا القانون فيجوز للوصي على ذلك الشخص أو إذا كان لا يوجد وصي فيجوز لمن تعينه المحكمة بصفة خاصة ليمثل ذلك الشخص أن يتقدم بأي طلب ويقوم بأي فعل ويصبح طرفاً في أية إجراءات نيابة عن ذلك الشخص ويمثله بصورة عامة لأغراض هذا القانون

٧٧/يجوز للمسجل قبل تسجيل أي تصرف أو تدوين أي قيد في السجل بموجب أحكام المادة ٧٦ أن يطلب إبراز أمر المحكمة الذي يسمح بتسجيل أي تصرف أو قيد في السجل سواء أكان ذلك بأي شروط أو دون شروط حسبما تأمر به المحكمة

٧٨(١) يجوز لأي شخص يطالب بمصلحة في أرض أو امتياز بمقتضى وثيقة مسجلة أو بخلاف ذلك بأي وجه آخر أو يودع تحوطاً لدي المسجل يكون مضموناً منع تسجيل أي تصرف في الأرض أو الامتياز أو أي قيد يؤثر فيهما منعاً باتاً أو السماح به فقط بالكيفية وعلى المدى الذي ينص عليه صراحة في التحوط أو ألي أن يتم إخطار المتحوط

(٢) لا يسمح للمسجل بتسجيل تحوط في أية حالة يعتبر فيهما أن أغراض التحوط يمكن تحقيقها بتسجيل وثيقة بموجب أحكام أن يسمح بتسجيل تحوطة حمائية وثيقة امتياز غير مسجلة مصحوبة بأيداع سندات الملكية وشهادة التسجيل - أن وجدت - لضمان قرض لبنك أو في أي من الحالات الأخرى التي قد تقرر مع مراعاة أنه ما دامت وثيقة الامتياز محمية بتحوط فقط فلا يمكن المتحوظين أن يتصرفوا في الأرض

(٣) يكون التحوط في الشكل المقرر ويبين الحقوق التي يدعيها المتحوط ويجوز لمسجل أن يطلب من المتحوط أن يؤيده بحلف اليمين

(٤) يسجل التحوط بالنسبة للأرض أو الامتياز المتعلق به ويعطي تسجيل المتحوط للمتحوط - بعد تقديم طلب مكتوب على المسجل - الحق في تسجيل الوثيقة أو الحقوق الأخرى المطالب بها في التحوط كما لو كان مستحقاً لها إذا كانت الوثيقة تم تسجيلها أو كان قد الحق قد دون في السجل اعتباراً من تاريخ تسجيل التحوط

(٥) طالما بقي أي تحوط بالسجل فلا يجوز للمسجل أن يسجل أي سند أو يدون أي قيد في السجل يتعلق بالأرض أ الامتياز المتأثر بالتحوط إلا بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة

(٦) يجوز أن يشطب التحوط من السجل أو ا بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة

(٧) يجوز لمسجل (وليس لمساعد المسجل) بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة أن ينذر المتحوط بأن تحوطة لن يكون له اثر بعد مضي المدة المبينة في الإخطار وإذا فشل المتحوط في بدء إجراءات أمام المحكمة ليثبت مطابته خلال المدة المبينة في الإخطار فيصبح المتحوط لا أثر له ويشطب من المسجل ما لم يصدر المسجل أمراً بخلاف ذلك

(٨) إذا أودع أي شخص تحوطاً دون سبب مقول فيكون ملزماً بتعويض أي شخص حدث له ضرر من جراء ذلك

٧٩/١) يجوز للمحكمة حسب تقديرها بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة أو أرض أو امتياز ، وجوز للمسجل سواء قدم له مثل ذلك الطلب أو لم يتقدم وبعد القأيم بالاستفسارات التي ينبغي القأيم بها - أن وجدت - وبعد القأيم بالاطارات التي ينبغي القأيم بها وسماع الأشخاص الذين يرى من المناسب سماعهم إصدار أمر يحظر أو يقيد بمقتضاه أي تصرف في الأرض أو الامتياز لمدة معينة أو حتي حدوث واقعة تسمى في الأمر أوحتي صدره أمر آخر وفقاً لأية بنود أو شروط قد تعتبر مناسبة وتدين أشعار بذلك في السجل (٢) يدون المسجل قيداً في أية حالة يبدو له فيها أن هنالك أي قيد على سلطنة المالك في التصرف في الأراض أو الامتياز

٨٠/ يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة أرض إلي المالك في الشكل المقرر تتضمن مسخرجاً من السجل إلي المدي الذي ينطبق فيه على الأرض اتي صدرت بشأنها الشهادة ٨١/ يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة امتياز إلي صاحب الامتياز في الشكل المقرر وتتضمن شهادة الاختياز تفاصيل أي امتيازات سابقة ظهرة في السجل

٨٢/ إذا لم تكن شهادة الأرض أو الامتياز مودعة في مكتب تسجيل الأراض فيجب إيرازها لمسجل عند كل قيد في السجل لأي تصرف في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق به ما لم يستغن المسجل عن إيرازها ويجب أن يبين ف الشهادة إشهار بكل قيد ٨٣/ يجوز للمالك إذا ضاعت أو أنتقلت شهادة أرض أو شهادة امتياز أن يطلب من ابرمسجل إصدار شهادة جديدة ، ويجب عليه أن يقدم من البيانات ما يقنع المسجل بضياح أو تلف الشهادة المقديمة ، ويجوز المسجل أن يطلب تقديم إقرار مشفوع باليمين أو إعلان على اليمين بأن الشهادة لم تودع لدي أي شخص آخر كضمان لقرض أو لأي أغراض اخري ، ويجوز لمسجل إذا اقتنع بالبيانات المتعلقة بتلف أو ضياح الشهادة بعد نشر الإخطار الذي قد يراه مناسباً أن يصدر شهادة جديدة

٨٤/ تكون للمسجل سلطة تصحيح السجل فيما يتعلف بالأمور الشكلية وفي حالة الأخطاء أو الإعفاءات التي لا تؤثر تأثيراً جوهرياً في مصلحة المالكين وفي أية حالة لموافقة كل الأشخاص ذوي المصلحة

٨٥/ يجوز للمحكمة أن تأمر بتصحيح السجل وذلك بإلغاء التسجيل أو بأية طريقة أخري تراها المحكمة مناسبة في يأتي من الحالات مع مارعاة ما يأتي :

(أ) إذا اقتنعت المحكمة بأن تسجيل شخص كمالك لأرض أو امتياز بموجب أحكام الفصل الثنائي قد تم الحصول عليه من طريق أي خطأ أو إغفال أو من طيق أي قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو حدث على سبيل الغلط

(ب) في أية حالة أخرى إذا رأت المحكمة سبب أي خطأ أو الإغفال في السجل أو سبب أي قيد تم الحصول عليه من طرق الغش أو الغلط ، أنه من العدل تصحيح السجل

(ج) إذا طلب أي شخص يدعي بأنه أكتسب ملكية ارض بمرور الزمن من المحكمة تصحيح السجل

على أنه إذا كان ذلك بمرور الزمن في مواجهة مالك امتلاك الأرض أو الامتياز بمقابل قيمة فلا يجوز للمحكمة أن تصحح السجل إلا إذا كان مالك الأرض أو الامتياز حسب الحال طرفاً أو شريكاً في الغش أو الغلط أو تسبب في ذلك أو ساهم فيه بدرجة جوهرية فعله أو إهمالة أو تقصيرة

٨٦ / إذا دون أي سجل أو أي قيد في السجل أو تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط وكان لا يمكن تصحيح الخطأ أو الإغفال أو القيد في السجل بموجب أحكام هذا القانون فيكون لأي شخص تكبد خسارة نتيجة لذلك ، الحق في المطالبة بتعويض من الشخص المسئو عن الغش أو الغلط ، ولكن تسجل أية وثيقة أو تدوين أي قيد في السجل لا يكون في أية حالة ضماناً من الحكومة بأن التصرف كام ينبغي تسجيله العام أو أن القيد كان صحيحاً ولا تكون الحكومة أو المسجل العام أو المسجل أو أي موظف حكومة عرضة لأية قضية أو دعوى أو إجراء بشأن أي فعل أو أمر تم القيام به أو إغفل بحسن نية عند مباشرة السلطات أو اعتقادات منه في أنه يباشر السلطات التي منحها هذا القانون أو أية لوائح صادرة بمقتضاها

٨٧ / لا تنشأ أي مطالبة بالتعويض فيما بين الحكومة والمالك ولا يجوز إامة أو دعوى إذا أظهر أي مسح للأرض وزيادة أو نقصان في مساحتها الموضحة في السجل أو التي يوضحها أي مسح لاحق

٨٨ / فيما بين الملك وأي شخص تؤول إليى الرض منه أو من طريق لاتشاء أية مطالبة بالتعويض إذا أظهر أي مسح للأرض أية زيادة أو نقصان ف مساحتها التي يوضحها المسح الأصلي أو أي مسح لاحق أو عن المساحة الموضحة في أي سجل بعد مضي مدة ستة أشهر من تاريخ تسجيل الوثيقة التي الت الأرض إلى المالك بمقتضاها

٨٩ / يجوز للمسجل العام وكل مسجل معوض من قبل السجل العام أن يمارس السلطات الاتية بالاضافة إلى أية سلطات أخرى يخولة أيهاها هذا القانون وهي أن

- (أ) يطلب من المالك أو أي شخص أن يبرز أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بإبرازها
- (ب) يكلف المالك أو الشخص الأخير بالحضور وإعطاء أية معلومات أو توضيحات تتعلق بالأرض أو الامتياز أو أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بالحضور وإعداد المعلومات والأيضاح حسبما ذكر أعلاه
- (ج) يرفض الاستمرار في أي تسجيل إذا لم تقدم له عند طلبه وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة أو أية معلومات أو إيضاح أو إذا لم يؤد أي فعل مطلوب أدائه بموجب أحكام هذا القانون.
- (د) يعتبر أن أي طلب للتسجيل قد صرف النظر عنه إذا توقف السير فيه لمدة ثلاثة أشهر.
- (هـ) يحلف اليمين أو يأخذ اقراراً بدلاً عن ذلك ويجوز له أن يطلب تأييد أية إجراءات أو معلومات أو إيضاحات تؤثر على التسجيل على اليمين أو بوساطة اقرار مشفوع باليمين.
- (و) يصحح أي خطأ كتابي أو أي خطأ مشابه في السجل أو في أية وثيقة أو شهادة أو خريطة
- (ز) يسحب بعد تقديم ما يراه لازماً من البيانات من السجل من طريق الشطب أو بخلافه أية أيجارة أو امتياز أو اشعار يفتتح بأنه قد أنتهي أو توقف اثره أو تم الوفاء به ويجوز له أيضاً أن يجري أي تغيير شكلي في السجل فيما يتعلق بأي تغيير في اسم أو وصف أو عنوان أي مالك أو شخص آخر حسبما يراه مناسباً.
- (ح) أن يقوم بوضع علامة أو ختم على أية وثيقة أو شهادة أو خريطة ابرزت اليه بمذكرة توضح تسجيلها أو ابرازها.
- (ط) يستغني عن ابراز أية وثيقة أو شهادة أو خريطة إذا رأى سبباً معقولاً يدعو لذلك.
- (ي) يأمر بإجراء مسح خاص لأية أرض لأي غرض يتعلق بهذا القانون ويجوز له أن يجري التغيير اللازم في الخريطة لتنفيذ ما امر به.
- (ك) يجري أي تغيير لازم في أية خريطة إذا كانت التغييرات التي حدثت في الحدود الطبيعية لأية أرض نتيجة لفيضان النهر أو لتغيير مجراه أو لأي سبب آخر يقتضي ذلك.
- (ل) يمد الوقت المقرر لاداء أي فعل ينبغي ادائه بموجب أحكام هذا القانون.
- (م) يرفض تسجيل أية وثيقة يتضح أنها غير صالحة للتسجيل أو لا تكون في الشكل المقرر أو تكون غير سليمة في الشكل أو المضمون أو ليست وفقاً للقانون أو لا تدل دلالة

كافية علي المصلحة في الارض التي قصد أن تؤثر فيها أو كانت معبرا عنها تتعارض مع الاسس التي يحفظ السجل بمقتضاها.

٩٠(١) تعتبر الحدود المبينة في الخريطة أنها توضح حدوداً عامة ما لم يعلن عنها وتوضح كحدود ثأنية ، وفي حالة الحدود العامة يعتبر خط الحدو الصحيح غير معين (مثلاً : إذا كان يمتد على طول منتصف حائط أو سياج أو على طول جانبية الداخلي أو الخارجي أو عما إذا كانت الأراض المسجلة تمتد إلى داخل طريق أو نهر أو خور)
٩١(٢) إذا كان من المناسب توضيح الموقع الصحيح لحدود الأرض تكون للمسجل السلكة في إجراء ذلك بعد إعطاء إخطار للمالك المجاورين بالكيفية التي يراها مناسبة وبعد أن يفصل في أية اعتراضات يبيدها أولئك الملاك المجاورين وتعتبر الحدود التي توضح بتلك الكيفية أنها حددت تلك الحدود بدقة

٩٢(٣) في أية أرض غير أرض المدينة والقرية ما لم توضح على الخريطة وتعلم على الأرض موقع ومساحة أية قطعة بيعينها قياسها بالحبيل أو بالعود أو أي مقياس عرفي آخر ، فلا يعتبر أن التسجيل والخريطة يوضحان أكثر من المساحة أو الموقع التقريبيين لذلك الحبل أو العود أو أي مقياس آخر جري به العرف
٩٣/١ أي قيد في السجل أو أية وثيقة في عهدة المسجل ومشار إليها في السجل يجوز أن يفحصه مالك الأرض أو صاحب الامتياز أو أي شخص آخر يفوضه المسجل ولكن لا يجوز أن يفحصه غير هؤلاء

٩٤/١ يجوز لأي شخص له الحق في فحص السجل أن يطلب من المسجل إجراء بحث رسمي عن أية أرض لاخذ معلومات عن القيد المدون في المدون في السجل فيما يتعلق بأية أرض أو امتياز في تاريخ ذلك الطلب أو قبلة ويجب على المسجل عند استلامه مثل ذلك الطلب أن يجري البحث ويصدر شهادة نتيجة الفحص

٩٥/١ تقبل في كل المحاكم شهادة البحث الرسمه وكل وثيقة تصدر بصفة رسمية من المسجل كبيئة على البيانات التي تتضمنها

٩٦/١ إذا كان مطلوباً تنفيذ إعلان بموجب أحكام هذا القانون واقتنع المسجل بأن الخص المطلوب تنفيذ الإعلان في مواجهة لا يمكن العثور عليه أو أنه يتهرب لتفادي إعلانه أو لا يمكن تنفيذ الإعلان في مواجهة لأي سبب آخر فيجوز إعلانه حسب توجيه المسجل بأي من الطرق الآتية

(أ) بإعلان وكيلة المسؤول عن الأرض

(ب) بإعلان أي فرد بالغ من عائلته مقيم معه

(ج) بإعلان أي إداري شعبي للمدينة أو القرية التي يقيم فيها الشخص
(د) بإلصاق الإعلان في مكتب تسجيل الأراضي أو المجلس المحلي المختص ، وإذا أمكن
ذلك ، على باب المنزل الذي يقيم فيه آخ مرة إذا كان معروفاً ، أو على الأرض
(هـ) بأية طريقة أخرى يراها المسجل مناسبة

٩٥/ (١) تدفع فيما يتعلق بشهادات التسجيل والحص والبحث الرسمي والمساحة والخرائط
ونماذج الوثائق وإعدادها وفيما يتعلق بكل الأمور الأخرى المتعلقة بالتسجيل ، الرسوم
التي تقرر من وقت لآخر ولا يجوز تسجيل ما تصرف أو أية صفقة أخرى أو تدوين أي
قيد في السجل ما لم تدفع كل الرسوم المتعلقة به إلا بأمر المسجل العام
(٢) في حالة الطلبات المقدمة من السفارات إعفائها من رسوم تسجيل عقار بإسمها
والموصى عليها من وزارة العلاقات الخارجية على أساس مبدأ المعاملة بالمثل يجوز
لرئيس القضاء وبناء على توصية من المسجل العام إعفاء جمع أو جزء من رسوم
التسجيل المقررة

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

٩٧/ (١) في كل الأمور الشكلية المجردة يكون قرار المسجل العام أو قرار المسجل نهائياً
(٢) أي أمر أو مسألة تثار أمام المسجل بشأن تسجيل أرض أو امتياز أو بشأن أي أمر
آخر دون ف السجل أ حذف منه أو متعلق بالتسجيل بموجب أحكام الفصل الثاني بصورة
أخرى يجوز أن يحال إلى المسجل العام ليفصل فيه بناء على طلب أي شخص ذي مصلحة
(٣) لا يجوز استئناف قرار المسجل العا الذي يصدر في أي من الأمور أو المسائل التي
أمامه بناء على إحالة من المسجل إلا بموافقة المسجل العام أو رئيس الجهاز القضائي
المختص

(٤) كل طلب للإذن باستئناف قرار المسجل العام يقدم بعريضة مكتوبة خلال شهر من
تاريخ صدور القرار ويجوز تقديمه إلى المسجل العام أو إلي رئيس الجهاز القضائي
المختص وتكون لرئيس الجهاز القضائي المختص سلطة منح الإذن بالاستئناف أو رفض
منحه ويجوز مد فتره الاستئناف بعد أنقضائها إذا قدمت أسباب كافة لذلك

(٥) إذا منح رئيس الجهاز القضائي المختص إذناً بالاستئناف يجوز له أن يسمع الاستئناف المقدم ضد قرار المجل العام بنفسه ويكمن قراره نهائياً أو أن يحيل الاستئناف إلى محكمة الاستئناف لسماعة

(٦) إذا منح الإذن بالاستئناف فيجب أن تحصل على طلب الإذن بالاستئناف أو عند منح الإذن بالاستئناف الرسوم المقررة وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣م
(٧) كل طلب لاستئناف قرار ضابط التقديرات أو رئيس التسجيلات يقدم بعريضة مكتوبة على المسجل العام خلال شهر من تاريخ صدور القرار وبجوز مد فترة الاستئناف بعد انقضاءها إذا قدم اسباب كافية و مقنعة.

الفصل الرابع

تعيين أمناء قانويين علي القطع المسجلة

٩٨ / الغيت

٩٩ (١) متي تعذر القيام بأي تعميم لقطعة أرض مسجلة أو التصرف فيها أو تعذر القيام بذلك دون تأخير ونفقات غير معقولة بسبب أن عدد المالكين المسجلين لتلك القطعة يزيد على خمسة أو كان واحد منهم أو أكثر متوفاً أو غائباً أو قاصراً لا يمثلته وصى معين بطريقة قانونية أو كان يعاني من أي نقص آخر ف أهليته القانونية فيجوز للوالي أو أ مالك مسجل لتلك القطعة أن يطلب تعيين أمناء قانويين عليها

(٢) يقدم طلب الوالي كتابة إلى وزير العدل

(٣) يقدم طلب المالك المسجل كتابة إلى المحكمة التي تقع القطعة المذكورة في دائرة اختصاصها

(٤) إذا اقتنع وزير العدل أو المحكمة ، حسبما يكون الحال ، بأن تعيين أمناء قانويين على القطعة المذكورة مناسباً ، تعين المحكمة ما لا يقل عن ثلاثة ولا يجاوز خمسة أشخاص ليكونوا أمناء قانويين على القطعة المذكورة

(٥) لا يكون الشخص أهلاً لتعيينه أميناً على الوج المتقدم إلا إذا كان :-

(أ) عمره جاوز ٢٥ سنة ، و

(ب) مقيماً في المنطقة التي تقع فيها القطعة ، و

(ج) لا يعاني من أي نقص في أهليته القانونية ، و

(د) قد وافق كتابة على القيام بذلك

(٦) يجوز لمن يطلب تعيين أمناء قانونيين أن يتقدم للمحكمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للتعيين الراغبين في العمل كأمناء وتأخذ المحكمة ذلك في اعتبارها عند تعيين أمناء قانونيين ورغبات مكان مقيماً في امنطقة التي توجد فيها القطعة من الملاك المسجلين للقطعة

(٧) تسجل أسماء الأمناء القانونيين المعينيين بموجب أحكام هذه المادة في سجل القطعة المذكورة مرفقاً بها إقرار بأنهم الأمناء القانونيين على تلك القطعة

(٨) يجوز للمحكمة إذا مات أي أمين قانوني أو فقد أهليته بموجب أحكام البند (٥) يجب عليها إذا نقص عدد الأمناء القانونيين عن ثلاثة بسبب الموت أو فقدان الأهلية أن تعين أميناً قانونياً جديداً أو أمناء قانونيين جدد بدلاً عنه ويكون كل تعيين على الوجه المتقدم وفقاً للأحكام السابقة من هذه المادة

١٠٠ / (١) يكون للأمناء القانونيين ، دون غيرهم ابتداء من تاريخ تسجيلهم وبعد ذلك الحق المطلق ف بالتصرف في القطعة المذكورة أو أي جزء منها ، ولذلك الغرض تؤول إليهم بالتضامن والأفراد كل السلطات المتعلقة بها والتي كانت قبل تعيينهم لدي ملاكها المنتفعين ، على أنه لا يكون للأمناء القانونيين الحق في بيع أو رهن القطعة أو أي جزء منها إلا بموافقة المحكمة أو تجزئة القطعة إلا بموافقة الولي ويمارس الامناء القانونيين السلطات التي آلت إليهم على الوجه المتقدم نيابة عن مالكي القطعة المنتفعين ولمصلحة أولئك الملاك مجتمعين

(٢) أي تصرف أو محاولة للتصرف بعد ذلك في القطعة أو في أي جزء منها يقوم به المالك المنتفع يكون له اثره كتصرف في منفعه فيها ولا يعطي للشخص الذي تم التصرف لصالحه أي حق في التصرف في تلك القطعة أو في أي جزء منها يكون له اثره كتصرف في منفعه فيها ولأيعطي للشخص الذي تم التصرف لصالحه أي حق في التصرف.

(٣) يعلن الامناء القانونيون كتابة أي تصرف مما تقدم في منفعة تلك القطعة أو في أي جزء منها ولكن لا يجوز تسجيل ذلك التصرف مالم يقدم الشخص المنقولة اليه تلك المنفعة للتسجيل وثيقة نقل منفعة محررة بطريقة صحيحة وموقعا عليها من الامناء القانونيين.

١٠١ / إستثناء مما نص عليه في المادة ١٠٠ لا يغير أي من الأحكام التي ستضمونها هذا الفصل أو يؤثر في حقوق ومصالح الأنفاع التي يمتلكها المنتفعون لأية قطعة أرض عين عليها أمناء قانونيين بموجب أحكام هذا القانون أو على أية حقوق متعلقة

بالتصرف في حقوق الأنتفاع والمصالحة أو تخول تسجيل تلك التصرفات أو
المعاملات في السجل.
١٠٢ / الغيت