

إنشاء السجل العقاري

قرار رقم 188 - صادر في 15/3/1926

* راجع القانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

إن المسيو هنري دي جوفنيل، العضو في مجلس الشيوخ، والمفوض السامي للجمهورية الفرنسية لدى دول سوريا، ولبنان الكبير، وبلاد العلويين وجبل الدروز، بناء على المادة الأولى من صك الانتداب، وبناء على مرسومي 23 تشرين الثاني سنة 1920 و10 تشرين الثاني سنة 1925، وبناء على اقتراح أمين السر العام، قرر ما يأتي:

الباب الأول - في أحكام عامة

الفصل الأول - في السجل العقاري

المادة 1- إن السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية، وتذكر فيها حقوقه وأعبأؤه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه. ويتألف هذا السجل من دفتر الملكية ومن الوثائق المتممة له (وهي السجل اليومي، ومحاضر التحديد والتحرير، وخرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية، وتصاميم المسح، والأوراق الثبوتية).

المادة 2- يمك السجل العقاري باعتبار المنطقة العقارية.

المادة 3- كل قرية أو مدينة تؤلف بحدودها منطقة عقارية.

المادة 4- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
إن السجل العقاري يفتحه حكما أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية فور وصول محاضر
التحديد والتحرير الى أمانة السجل العقاري.

المادة 5- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
والقرار رقم 159/ل.ر. تاريخ 1935/7/11
يسجل كل عقار، في السجل العقاري، وبالرقم الذي رقم به بالمساحة وينظم لكل عقار يؤلف الوحدة
العقارية والمساحية صحيفة عينية خاصة في دفتر الملكية، ما خلا الحالة المستثناة المنصوص عنها
بالمادة 23 من القرار 186 تاريخ 15 آذار سنة 1926. وبعد التسجيل يسلم أصحاب الملك أو
الشركاء في العقارات المسجلة، صورة صحيحة تامة عن الصحيفة العينية كما يعطى صورة عن
الصحيفة التكميلية أصحاب الحقوق المختلفة المذكورة في المادة 23 من القرار رقم 189 المؤرخ
في 20 نيسان سنة 1926.
ويجري تسجيل العقارات في السجل العقاري الخاص بالمنطقة التابعة لها تلك العقارات وفقا
للمعلومات المدونة في محاضر التحديد والتحرير، وبالإشارة الى الخرائط، وذلك بنتيجة ما يكون
وارد في قرار القاضي العقاري المنفرد (في المناطق الممسوحة تؤخذ بعين الاعتبار خريطة
المساحة فيما يتعلق بالموقع والحدود والمساحة، وفي المناطق غير الممسوحة يؤخذ بعين الاعتبار
الخريطة الفوتوغرافية، فيما يتعلق بالموقع أو خريطة المسح فيما يتعلق بالحدود والمساحة) وعند
اللزوم يشار حكما في الصحيفة الى استئناف الحكم البدائي.

المادة 6- لا تسجل ولا ترقم الأملاك العمومية إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية خاضعة
للتسجيل وبالعكس كل عقار مسجل يحذف من السجل عندما يضم الى الأملاك العامة.

المادة 7- تعيين الأصول الشكلية للسجل العقاري ومختلف أقسام الصحيفة بأحكام نظامية.

الفصل الثاني - في العلنية ومفاعيلها

القسم الأول - في الحقوق العينية العقارية وفي تسجيلها وصيانتها

المادة 8- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

والقرار رقم 215/ل.ر. تاريخ 1933/12/26

مع الاحتفاظ بأحكام المواد التالية، يكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية وتكون حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة بها. وتكون خريطة المساحة مرجع ثقة لتحديد الموقع والشكل الهندسي وفقا لانعكاس العقارات وحدودها انعكاسا قائم الزوايا. وتكون هذه الحدود، عدا ذلك، مرسومة على سطح الأرض. وإذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في خريطة المساحة والحدود المرسومة على سطح الأرض، ترجح صحة الحدود الأولى.

ثم إن خريطة المساحة تكون، عدا ذلك، مرجع ثقة فيما يتعلق بالمساحة، عندما يكون الفرق الظاهر بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقا للقواعد المعمول بها في تنظيم خريطة المساحة ومقدار المساحة المذكورة في تلك الخريطة معادلا للفروقات المجازة أو كان أقل منها. والفروقات المجازة هي الآتي ذكرها:

واحد من خمسين $1/50$ ، في القطع التي تكون مساحتها أقل من 250 آرا.

واحد من خمسة وسبعين $1/75$ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين 250 و 500 آر.

واحد من مائة $1/100$ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين 5 و 10 هكتارات.

واحد من مئتين $1/200$ ، في القطع التي تتجاوز مساحتها 10 هكتارات.

وشذوذا عن الأحكام السابقة تعتبر خريطة المساحة حجة على صحة المساحة في قطع الأرض ذات الشكل المستطيل عندما يكون الفرق الذي يظهر بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقا للقواعد المتبعة في تنظيم ومقدار المساحة الناتجة عن تلك الخريطة، معادلا أو أقل مما يخرج بنتيجة القاعدة التالية:

(قاعدة)

ففي القاعدة السابقة:

تمثل (رموز) الخطأ في نقل قياس عرض القطع ذات الشكل المستطيل الى الخرائط (خطأ رسم).

وتمثل n مقياس الخريطة.

وتمثل tr الفروقات النسبية كما ورد بالمادة الثامنة من القرار رقم 188.

وتمثل p مساحة القطعة.

وتمثل a عرض القطعة.

وتمثل b طول القطعة.
وعندما يقع خلاف على الحدود وعلى الحقوق الارتفاقية المتعلقة بالعقارات المجاورة، إذا كان أحد العقارات مسجلاً والآخر غير مسجل يعتمد على الحدود المعينة في خريطة المساحة وعلى قيود السجل العقاري.
إن الأحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في خريطة المساحة لا تطبق على الخريطة الفوتوغرافية أو على خريطة القياس. غير أنه يعتمد على هذه الخريطة الأخيرة فيما يتعلق بمقدار المساحة ضمن حدود الفروقات المجازة المعينة في أنظمة دائرة المساحة الفنية والمصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية.

المادة 9- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

إن الحقوق العينية العقارية المرخص إحداثها بموجب القانون، والقصورات العقارية، والحجوز، وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو مال غير منقول مسجل، يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في دفتر الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدتها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد.
ويجب أيضاً حتماً أن يقيد في صحيفة العقار العينية كل تحويل يطرأ على الحدود، وكل حق ارتفاقي ينشأ عن شق أو تقويم الطرقات والأنهر والأقنية والسكك الحديدية، ليكون له مفعول تجاه الغير، ويجب أيضاً قيد الوضعية المستحدثة في الأماكن من جراء تشييد بنايات جديدة، أو تحويل البنايات الموجودة، أو تعديل الحدود.
ولهذه الغاية يترتب على أصحاب الملك كما يترتب على الإدارات العمومية ذوي الشأن أن يشعروا أمين السجل العقاري بجميع التحويلات التي تطرأ على العقارات.

القسم الثاني - في القيود، وفي القيود الاحتياطية

المادة 10- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

كل اتفاق بين فريقين سواء أكان مجاناً أم ببذل، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة، وبصورة عمومية، كل حدث يرمي إلى إنشاء حق عيني أو نقل ذلك الحق أو أعلاه أو تعديله، أو إسقاطه، يجب أن يعلن عنه بقيدته في دفتر الملكية.
وكذلك الأحكام المعلنة للإفلاس والأحكام المعلنة لافتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في المقتنى.

المادة 11- إن الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم. وتطبق هذه الأحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفات وحجج تجزئة الأوقاف التي تنظم أو تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية.

المادة 12- إن عقود الضمان وعقود الإيجار وكذلك الإيصالات والتسويات بحق مبلغ معادل لأكثر من إيجار سنة أو لأكثر من بدل ضمان سنة غير مستحق قيدها في السجل العقاري.

المادة 13- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 كل من اكتسب حقاً بما لا غير منقول مستنداً في ذلك إلى قيود وبيانات السجل العقاري، أقر في مكتسبه. ولا تسري عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة 31 من القرار 186 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926 والمادة 17 من القرار الحالي، ولا يمكن للأحكام المنبثقة من هذه الدعاوى أن تقرر إلغاء الحق المكتسب والمقيد حسب الأصول. غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، بوجود العيوب أو الأسباب التي تدعو إلى إلغاء الحق أو إلى نزعها. وفي جميع الأحوال يكون للفريق المتضرر الحق بإقامة دعوى شخصية بالاعطال والضرر على مسبب الضرر.

المادة 14- يعتبر القيد مخالفاً للأصول إذا جرى بدون حق. وكل من يتضرر من القيد يمكنه الادعاء مباشرة على الغير السيئ النية، بعدم قانونية ذلك القيد.

المادة 15- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 يمكن لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيين جرى بدون سبب شرعي أن يحصل على إبطاله أو على تحويره، ولا يمكن إبطال أو تحوير أي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي إلا إذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة. بيد أن الأغلاط الكتابية يصححها حكماً أمين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط المنصوص عليها بالمواد 29 و30 و31 من القرار رقم 189. وإذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة يطلب أمين السجل العقاري التصحيح من القاضي. وفي جميع الأحوال يجب أن تبقى القيود القديمة كما هي ويجري التصحيح بقيد جديد أو ببيان أو بقيد احتياطي بدون بتاريخ إجرائه وبدون أن يكون للتصحيح مفعول رجعي. وتطبق القواعد السابقة في حالة تصحيح غلط في خريطة المساحة ناجم عن سهو أو عن تناقض بين مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري.

ولا يكون للأبطال أو التحوير في حال من الأحوال، مفعول على الغير الحسنى النية، كما لا يمكن للقرار الصادر بالإبطال أو التحوير أو يقضى بإلغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة بصورة قانونية قبل حدوث القيد المختلف عليه. ولل فريق المتضرر أن يتذرع، في هذه الحال، بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 14 المذكورة أعلاه.

المادة 16- إن عقود الإيجار المعلنة بقيدها في السجل العقاري وفقا لأحكام المادة الحادية عشرة يكون لها مفعول تجاه الحقوق المسجلة بعدها، أما إذا لم تسجل فلا يكون لها مفعول على الغير عن كل مدة تتجاوز إيجار ثلاث سنوات.

المادة 17- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 والقانون المنشور

والمرسوم رقم 9794 تاريخ 1968/5/4

إن الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق، ولها القوة الثبوتية المطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت إذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي أصبح فيه نافذا قرار التصديق، وقرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقا لأحكام القرار رقم 186 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926، وإذا لم يدون في أثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى في صحيفة العقار العينية، وإذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى.

ويمكن لذوي الشأن، إنما في حالة الخداع فقط، أن يقيموا دعوى العطل والضرر على الخادع، إلا في الأحوال التي يطبق فيها، عند الاقتضاء القواعد المختصة بمسؤولية الدولة وموظفيها كما هو منصوص عنه في القوانين المرعية.

يمكن إلباس التعويض الذي يحكم به بالاستناد الى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني بحيث يعاد العقار أو الحق العيني لصاحبه، إذا كان لا يزال مسجلا باسم من أحرزه بطريق الخداع ولم ينشأ عليه أي حق للغير.

المادة 18- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

إن حقوق الدولة والبلديات على الأملاك العامة التي ليست مقيدة في السجل العقاري ولكنها مذكورة بهذه الصفة في خرائط المساحة الموضوعة وفقا لأحكام المادة 9 من القرار رقم 186 الصادر في 15 آذار سنة 1926 لا يمكن الطعن بها ولا إقامة أية دعوى بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ إيداع خرائط المساحة في أمانة السجل العقاري.

المادة 19- لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري.

المادة 20- يتم تسجيل العقار بناء على تصريح مالك ذلك العقار. بيد أنه لا يكون هذا التصريح ضروريا عندما يستند طالب التسجيل الى القانون أو الى حكم مكتسب قوة القضية المحكمة أو الى صك يوجب التسجيل حكما أو يتضمن صراحة تصريح المالك، مع الاحتفاظ بما سيرد في الفقرة الثانية من المادة 49 الآتية.

المادة 21- يجري تسجيل الحقوق العائدة لفاقدي الأهلية بناء على طلب أوليائهم أو أوصيائهم أو من يقوم مقام هؤلاء أو على طلب السلطة المكلفة بموجب القوانين المرعية إدارة أملاك فاقدي الأهلية أو الإشراف عليها، وإلا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب إليها فاقد الأهلية أو القنصل الذي ينتمي إليه.

المادة 22- إن تسجيل الحقوق العائدة الى المرأة المتزوجة التي تقضي الأحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بتحفظات خاصة بها، يجري بناء على طلب الشخص الذي يمثلها قانونا بحسب أحكام أحوالها الشخصية. وتسجل حقوق الوقف بناء على طلب متوليه وإلا فبناء على طلب إدارة الأوقاف.

المادة 23- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 إن تسجيل الأقسام المخرجة من الأملاك العامة يجري بناء على طلب إدارة أملاك الدولة وسندا الى القرار القاضي بالإخراج. أما تسجيل الجزء الذي يكون من الأملاك العامة والذي يكتسب عليه شخص ما حقوقا عينية فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق وسندا الى تبليغ الإدارات ذات الصلاحية صك منح هذه الحقوق. أما العقار أو القسم منه الذي يدخل في الأملاك العامة عن طريق الشراء أو نزع الملكية أو بسبب طارئ، فيجري حذفه من دفتر الملكية بناء على طلب الإدارة ذات الشأن وسندا لعقد التفرغ أو لقرار الاستملاك أو لمحضر الضبط الذي يثبت السبب الطارئ.

المادة 24- عند تسجيل حق عيني ما يجب أن يذكر، عدا صاحب الحق، اسم الشخص المتصرف به تصرفا حرا وإذا كان الحق وفقا فيسجل باسم المستحقين.

المادة 25- معدلة وفقا للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3 كل من يدعي حقا ما في عقار مقيد في السجل العقاري، فله ان يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق مؤقتا. لا يدون أي قيد احتياطي بحق عيني عقاري على عقار مسجل في السجل العقاري إلا وفقا للاحكام الآتية:

1- بالاستناد الى صك، ويبطل مفعول القيد بمهلة شهر من تاريخ تسجيله على الصحيفة.

2- بالاستناد الى اتفاق ذوي العلاقة ويبطل مفعول القيد بانقضاء المهلة المتفق عليها ويرقن حكماً بانقضاء ستة أشهر على تاريخ تسجيله.

3- بالاستناد الى قرار قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية المدنية التابع لها محل وجود العقار.

- يبطل مفعول القيد ويرقن حكماً بانقضاء مهلة شهرين اذا لم تقدم الدعوى وتسجل اشارتها على صحيفة العقار العينية خلال هذه المهلة.

4- في حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقا عينيا عقاريا وفقا لاحكام المادة /74/ من القرار الرقم /188/ تاريخ 1926/3/15 ويستمر القيد الاحتياطي منتجا لمفاعيله القانونية حتى ازالة المانع. وفي مطلق الاحوال يرقن القيد حكماً بعد مرور سنة على تاريخ تسجيله.

5- في الاحوال المبينة في الفقرات السابقة تعين رتبة تسجيل الحق العيني اعتباراً من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي اذا اقيمت الدعوى بشأنه قبل انقضاء المهلة المحددة لهذا القيد او إذا تم تسجيل هذا الحق العيني نهائياً على الصحيفة العينية للعقار.

6- اذا لم تقم الدعوى او لم يتم تسجيل الحق نهائياً يرقن أمين السجل العقاري تلقائياً وحكماً أو بناء لطلب كل ذي مصلحة القيود الاحتياطية المبينة في هذه المادة.
- ينفذ قرار أمين السجل العقاري دون حاجة لتبليغه.

نص المادة 25 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

كل من يدعي حقاً ما في عقار مقيد في السجل العقاري، فله أن يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق مؤقتاً. ويجري الحكم نفسه على من يرد طلبه حتى يستكمل الأدلة التأييدية اللازمة.

وفيما خلا الأحوال التي يستند فيها طلب تدوين القيد الاحتياطي الى اتفاق ذوي العلاقة أو الى صك، يجب أن 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 26- معدلة وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

عندما يستند طلب تدوين القيد الاحتياطي الى صك يبطل مفعول ذلك القيد بانقضاء مهلة عشرة أيام. وإذا جرى تدوين القيد الاحتياطي استناداً الى اتفاق ذوي العلاقة، فإن مفعوله يبطل بانقضاء المهلة المتفق عليها.

وإذا كان طلب تدوين القيد الاحتياطي مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعول القيد الاحتياطي بانقضاء مهلة شهر إذا لم تقدم دعوى وتدوين في السجل العقاري هذه خلال المهلة. وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد الاحتياطي إذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد.

*** (اضيفت هذه البنود ادناه وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3)**

*** يعاقب بغرامة تتراوح بين مليون وعشرة ملايين ليرة لبنانية:**

- كل من يدون إشارة قيد احتياطي بصورة مخالفة لاحكام الفقرات (1- 2- 3- 4) من المادة الاولى من هذا القانون.

- كل من يهمل البت بطلب ترقيين القيد الاحتياطي المرفق بالمستندات المثبتة بعد مرور خمسة عشر يوماً على تقديم الطلب بهذا الشأن من قبل ذي المصلحة.

لا يحول فرض العقوبة دون الملاحقة التأديبية.

القسم الثالث - في الترقين

المادة 27- إن القيود أو القيود الاحتياطية المدونة في التسجيل العقاري يمكن ترقينها بناء على كل صك أو حكم مكتسب قوة القضية المحكمة، يثبت تجاه جميع ذوي العلاقة، في صدد حق مسجل حسب الأصول، عدم وجود أو سقوط الحدث أو الحق الذي تعود إليه تلك القيود أو تلك القيود الاحتياطية.

المادة 28- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 يمكن أيضا ترقين القيود أو القيود الاحتياطية باتفاق خطي بين ذوي العلاقة، أو حكما عندما يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل. وفي هذه الحال يتوجب عليه، قبل الترقين، أن يلجأ الى إجراء تحقيق وأن يستصدر قرارا من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه.

المادة 29- معدلة وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

- لا تسجل اشارة أي دعوى او طلب طارئ يتناول حقا عينيا عقاريا إلا بقرار من رئيس المحكمة المدنية المختصة.
- تقدم الدعوى أو الطلب الطارئ بوضع الاشارة الى رئيس المحكمة المدنية المختصة الذي يتخذ قرارا بإجابة هذا الطلب أو برفضه.
- في حال رفض الطلب يقرر رئيس المحكمة المدنية وضع اشارة قيد احتياطي بموضوعه لمدة شهر ويرقن هذا القيد حكما بعد انقضاء هذه المدة.
- يبلغ قرار رئيس المحكمة المدنية المختصة القاضي بإجابة أو رفض طلب وضع الاشارة من الفرقاء في الدعوى.
- لكل متضرر من هذا القرار ان يستأنفه خلال مهلة ثمانية أيام من تاريخ تبليغه.
- لا توقف مهلة الاستئناف ولا تقديم الاستئناف تنفيذ القرار.
- لمحكمة الاستئناف اذا تبين لها جدية اسباب الاستئناف ان تقرر اما شطب اشارة الدعوى أو تدوينها بدون كفالة أو بكفالة نقدية او مصرفية تحدد مقدارها ومهلة لتقديمها تحت طائلة شطب الاشارة في حال عدم تقديمها خلال المهلة المحددة.
- لا يقبل قرار محكمة الاستئناف أية طريقة من طرق الطعن العادية أو غير العادية.
- ينفذ قرار محكمة الاستئناف بوضع الاشارة أو بشطبها على أصله دون حاجة لتبليغه.
- خلافا لنص المادة /47/ من هذا القرار لا يحول شطب الاشارة دون متابعة النظر بالدعوى ويبقى للمدعي عند الاقتضاء حق المطالبة بالتعويض البدلي.

نص المادة 29 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3
كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري، يجب ترقيته حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة 26 من هذا القرار.

الباب الثاني - في الأصول الشكلية

الفصل الأول - في مسك السجل العقاري

القسم الأول - في المطابقة بين السجل العقاري والخرائط

المادة 30- يجب أن تكون المطابقة مستمرة وتامة بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق الممسوحة، وبين السجل العقاري والرسوم الفوتوغرافية أو رسوم الخرائط في المناطق الأخرى.

المادة 31- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
تحضر خريطة المساحة وفقاً للصكوك أو الوقائع المؤدية إلى تحويل الرسوم وبعد أن يتم قيد هذه الصكوك أو الوقائع في الصحيفة العينية للعقار المقصود. بيد أنه إذا كان هناك تصحيح للحدود لا يتناول قوام الحق، يمكن تحويل خريطة المساحة بناءً على طلب أصولي يوقعه جميع ذوي العلاقة ويقدم إلى المكتب العقاري المعاون.

المادة 32- معدلة وفقاً للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

يجري تحضير أو تعديل خريطة المساحة بعد إيداع أمين السجل رئيس المكتب العقاري الدائرة
المكلفة حفظ وتحضير خريطة المساحة، الخلاصة الموقته للخريطة التي يكون قد سبق ووضعها
المساح المحلف الملحق بمصلحة المساحة.

القسم الثاني - في مسك السجل العقاري

المادة 33- كل قيد مدون في السجل العقاري يجب، تحت طائلة البطلان، أن يكون موقعا
بإمضاء أمين السجل مؤيد إمضاؤه بخاتم الدائرة العقارية.

المادة 34- للمالك دون سواه الحق بالحصول على صورة صحيحة تامة عن صحيفة العقار.
وتكتب هذه الصورة باسم المالك ويشهد أمين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها
بإمضائه وبمهرها بخاتم الدائرة العقارية الرسمي. أما سائر ذوي العلاقة فليس لهم حق إلا بشهادة
قيد حقوقهم.

المادة 35- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13
عندما يكون العقار أو حق مختلف جاريا في ملك شخصين أو عدة أشخاص، يعطى كل من المالكين
صورة عن صحيفة العقار العينية أو عن الصحيفة التكميلية العائدة للحق المختلف ولا يذكر في هذه
الصورة سوى الشروط المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه الصورة.

المادة 36- في كل مرة يدون فيها قيد أو قيد احتياطي في الصحيفة يجب تدوينهما معا في
الصورة.

المادة 37- إذا لم تبرز هذه الصورة وكان الطلب متعلقا بحق يقتضي لإنشائه أخذ موافقة المالك
المسجل فعلى أمين السجل أن يرفض التسجيل. إنما في سائر الأحوال الأخرى فإن أمين السجل
يسجل القيد ويبلغه صاحب الحق المدون اسمه في السجل، ولا يمكن طلب أي تسجيل آخر برضى
صاحب الحق ما لم تتم المطابقة بين الصحيفة والصورة.
ويشهد أمين السجل على الصورة بأنها مطابقة للصحيفة، كلما طلب ذلك منه.

المادة 38- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

يتحتم على أمين السجل عندما يتقدم إليه طلب من المالك أو من صاحب حق مسجل، أن يسلم بياناً عاماً أو خاصاً بالقيود المدونة في السجل العقاري وصورة أو خلاصة عن الوثائق التكميلية.

المادة 39- كل تعديل يتناول وضعية العقار أو حالته الشرعية يجب تدوينه في السجل العقاري.

المادة 40- عندما يتجزأ عقار مسجل بنتيجة قسمة أو أي سبب كان يعهد الى مساح محلف بوضع تخوم لكل من الأنصبه، وتدون حدود كل نصيب في الرسم الفوتوغرافي أو في خريطة المساحة أو في تصميم الكيل ثم ينظم لكل نصيب من أنصبه العقار المجزأ صحيفة خاصة به. بيد أنه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك يحق له أن يطلب الاحتفاظ بالصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته، فإذا رأى أمين السجل رئيس المكتب المعاون بقاء الصحيفة ممكناً، يدون فيها الشروح اللازمة.

المادة 41- إذا 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 إذا كان قسم أو عدة أقسام من عقار أو من عدة عقارات متلاصقة وكانت من نوع شرعي واحد وعائدة الى مالك واحد، يمكن إما ضم الأقسام الى بعضها البعض وتوحيدها بعقار واحد، وتنظم صحيفة واحدة بها، وإما ضم هذه الأجزاء وتوحيدها مع عقار ملاصق مسجل من قبل. وفي هذه الحالة الأخيرة يجب تعديل الصحيفة والخرائط وفقاً لما يكون قد تم.

المادة 42- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب تسجيله قاصراً أو فاقد الأهلية، يجب ذكر نوع فقدان الأهلية في صحيفة العقار وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح أو في الصك المبرز. وعندما تزول حالة القصور أو عدم الأهلية، يمكن للقاصر الذي يصبح راشداً، أو لفاقد الأهلية الذي يصبح أهلاً، الحصول على تصحيح الصحيفة.

المادة 43- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

عندما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقار باسم امرأة متزوجة ليس لها بحسب قانون الأحوال الشخصية التابعة له مطلق التصرف بإدارة أملاكها، فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح أو في الصك المبرز. وعندما تستعيد المرأة حريتها بإدارة أملاكها، يمكنها الحصول على تصحيح الصحيفة.

المادة 44- عندما يضع أمين السجل رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة، يلغي الصحيفة السابقة بتدوين إشارة الأبطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحاتها، ويلغي الصورة بنفس الطريقة ويحفظها في مستودع الأوراق.

الفصل الثاني - في السندات المثبتة للقيود

المادة 45- إن الاتفاقات الواجب إعلانها بتسجيلها في السجل العقاري يمكن إثباتها إما بتصريح شفوي أو خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الكائن فيها العقار، وإما بصك عادي. وإذا كان هناك صكوك منشأة في بلاد أجنبية فيجب أن تكون السندات المثبتة لتلك الصكوك رسمية غير أنه في هذه الحالة يمكن اثبات عقود التأمين والبيع الوفايي والرهن بصكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الصلاحية ووفقا للقوانين المرعية.

المادة 46- إن القواعد المعينة لإثبات الوقف والحقوق الناشئة عن تجزئة الوقف وكذلك القواعد المعينة لإثبات حقوق الانتقال بالإرث أو بالوصية تبقى كما هي واردة في القوانين المرعية.

المادة 47- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
محظور على كتاب العدل وعلى المحاكم الشرعية استلام أو تصديق أي صك أو اتفاق عقاري، أو وقفية أو حجة بتجزئة وقف، عندما يكون ذلك عائدا إلى عقار غير مسجل في السجل العقاري. ولا تستمع أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري وإذا كان العقار مسجلا فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل أولا في السجل العقاري.
وعدا ذلك يتحتم على المأمورين الرسميين أن يطلبوا حكما تسجيل كل الصكوك والاتفاقات المعقودة بواسطتهم والمتعلقة بحق خاضع للتسجيل.

ويتحتم أيضا على رئيس دائرة الاجراء أن يطلب حكما بأن تسجل في السجل العقاري للمنطقة العقارية الحقوق المحكوم بها في قرار مطلوب تنفيذه والقرارات الصادرة في الاعتراضات التي يقدمها أصحاب الشأن على عملية ما والحجوز التي يأمر القاضي بإلقائها، وأن ينقل أيضا لاسم الزائد الأخير، الحقوق المباعة بواسطته في المزاد العلني بنتيجة تنفيذ جبري ويعاقب المأمورون الرسميون الذين يهملون إنفاذ الأحكام السالفة الذكر بجزاء نقدي من خمس إلى عشر ليرات لبنانية عن كل سند رسمي أو حكم لم يسجل.

الفصل الثالث - في كيفية تسجيل القيود والقيود الاحتياطية والترقين

المادة 48- على كل مستدع أو معترض يطلب باسمه تدوين قيد أو قيد احتياطي في السجل العقاري أن يختار محل إقامة في مركز المكتب العقاري إذا لم يكن محل إقامته الحقيقي في منطقة المكتب المذكور.

المادة 49- على كل شخص يطلب تسجيل حق أن يحضر بذاته أو أن يرسل وكيلا عنه الى المكتب المعاون في منطقة العقار. وإذا كان القيد مبنيا على عقد متبادل فإن حضور الفريقين لازم.

المادة 50- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1953/2/19 يتحتم على من يطلب قيذا بصفته وكيلا عن الغير أن يثبت وكالته بإبراز وكالة رسمية مستوفاة للشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية. وإذا كان الطلب يتعلق بتسجيل حق عيني فعلى الوكيل أن يبرز وكالة لا يرجع تاريخها الى أكثر من خمس سنوات.

المادة 51- معدلة وفقا للقرار رقم 159/ل.ر. تاريخ 1935/7/11 يستلم رئيس المكتب المعاون طلب القيد بشكل صريح شفوي أو خطي من المستدعين ويثبتته في محضر يتضمن ما يلي:

- 1- رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد.
- 2- هوية المالك وهوية الشخص الذي يجري القيد لمصلحته.
- 3- نوع الحق المطلوب قيده.
- 4- إذا اقتضى الأمر، كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه.
- 5- إذا اقتضى الأمر، الشروط الخاصة (مقدار القيد، معدل الفائدة، العمولة، نوع العملة المشروط الدفع بها. كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وسائر أحوال قصر حق التصرف أو الشروح المطلوب قيدها مع الحق الأساسي.

إن طلب قيد الحقوق العينية العقارية الواقعة في المناطق العقارية الداخلة في اختصاص مكتب معاون واحد، على اسم شخص معين، يدون وفقا للأحكام السابقة، في محضر واحد. ويقدم الطالب الاتفاقات والصكوك أو حجج الوراثة أو الشهادات الصادرة عن مكتب الأحوال الشخصية، الى رئيس المكتب المعاون الذي يدون خلاصتها في المحضر.

المادة 52- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13

ينظم محضر العقد في نسختين ويوقعه طالب القيد وإذا كان القيد متعلقا بعقد متبادل فيوقعه الطرفان ويضم إليه سند التمليك، وعند الاقتضاء، نسخة أصلية أو صورة حرفية عن كل صك أو حجز أو أعلام مجاز أو إجباري إبرازه بحسب الأحكام القانونية النافذة. ويجب أن يتضمن المحضر تصريح المالك وإلا فالصك الذي يغني عنه. وإذا كان طلب القيد مبنيا على عقد متبادل فلا بد من أن يذكر في الطلب صراحة قبول الفريقين المتعاقدين. أما الاعلانات الإجرائية المستند إليها في الطلب فيجب أن تبلغ رئيس المكتب المعاون بواسطة دائرة الاجراء.

المادة 53- على رئيس المكتب المعاون أن يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين وأهليتهم ضمن الشروط المنصوص عنها بالمواد 42 و 43 و 44 و 45 و 46 و 47 من قانون كتاب العدل المؤرخ في 21 أيلول سنة 1939 ويجب أن يذكر هذا التحقيق في المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود.

المادة 54- معدلة وفقا للقانون رقم 275 تاريخ 1993/11/4

إذا كان الطرفان يجهلان أو لا يستطيعان التوقيع، فإنهما يعترفان بصحة مضمون المحضر أمام رئيس المكتب المعاون وبحضور شاهدين يحسنان التوقيع وحائزين على أهلية التعاقد ثم يصدق رئيس المكتب المعاون الاعتراف بصحة مضمون المحضر ويوقعه بإمضائه مع الشهود. وإذا كانت أسماء الطرفين وأحوالهما الشخصية أو محل إقامتهما مجهولة من رئيس المكتب المعاون الذي يجري أمامه الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة، فيجب أن يثبتها بواسطة شاهدين معروفين لديه وحائزين الشروط الانفة الذكر. وفي جميع الأحوال يجب على رئيس المكتب المعاون أن يشهد في ذيل التصريح أن الشاهدين معروفان منه شخصيا.

المادة 55- بالرغم من أحكام المادة 49 السابقة يستطيع الطرفان أن يطلبوا القيد في السجل العقاري دون أن يحضرا بالذات أو بشخص وكيلهما أمام المكتب العقاري المعاون وذلك باتباعهما القواعد التالية:

المادة 56- يقتضي تنظيم طلب القيد بشكل استدعاء موجه الى رئيس المكتب المعاون في منطقة محل العقار، على أن يتضمن هذا الاستدعاء:

- 1- رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد.
- 2- هوية المالك وهوية الشخص الذي سيجري القيد لمصلحته.

- 3- نوع الحق المطلوب قيده.
- 4- كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه.
- 5- إذا اقتضى الأمر، الشروط الخاصة (مقدار الدين، معدل الفائدة، العمولة، نوع العملة المشروط الدفع بها، كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وشروط الإلغاء وأحوال قصر حق التصرف والبيانات أو الشروح التي يطلب تدوينها مع الحق الأساسي.
- وعلاوة على كل ذلك يذكر هوية الشخص المستفيد من القيد.

المادة 57- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13

يقدم الطلب في نسختين ويكون خاضعا لرسوم الطوابع ويوقعه طالب التسجيل ويجب التصديق رسميا على التوقيع، ويضم إليه، عند الاقتضاء الأصل أو صورة حرفية عن الصكوك أو الحجج أو الاعلامات المستند إليها في الطلب، وإذا كان الطلب مبنيا على اتفاق فيجب أن يكون موقعا من الفريقين المتعاقدين، وأن يضم إليه سند التمليك. أما الاعلامات الإجرائية المستند إليها في الطلب فيجب أن تبلغ بواسطة دائرة الاجراء.

أضيفت الفقرة التالية وفقاً للقانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28

في عقود البيع يمكن الاستغناء عن افادة الارتفاق والتخطيط اذا اتفق البائع والشاري على ذلك وتعهد كل منهما بتحمل كل مسؤولية تنجم عن عدم ابراز الافادة المذكورة.

المادة 58- يتحقق رئيس المكتب المعاون على مسؤوليته من هوية الطرفين وأهليتهم للتعاقد.

المادة 59- معدلة وفقا للقانون رقم 275 تاريخ 1993/11/4

إذا كان الطرفان يجهلان التوقيع فيجب أن يعترف بصحة مضمون الوثيقة لدى إحدى السلطات الآتية:

- 1- كتاب العدل.
 - 2- رؤساء المحاكم أو حكام الصلح.
 - 3- القناصل فيما يتعلق بالأجانب.
- ويجري الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة بحضور شاهدين يحسنان التوقيع وحائزين على أهلية التعاقد.
- وتصدق السلطات الآتية الذكر أنه جرى الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة، وتوقعه مع الشهود وإذا كانت أسماء الطرفين وأحوالهما الشخصية ومحل إقامتهما مجهولة وكذلك إذا كان الشهود غير معروفين شخصيا من القاضي أو من المأمور الرسمي أو من السلطة التي تتولى التصديق أو التي يعترف أمامها بصحة مضمون الوثيقة فيجب أن يعرف عنهم شاهدان معروفان منه شخصيا وحائزان على نفس الصفات المنصوص عنها آنفا.

المادة 60- تعتبر هوية الطرفين في حكم المحقق أيضا عندما يكون الصك محررا في البلاد الأجنبية، إذا كانت الإمضاءات الموقعة بذيل الوثائق المبرزة مصدقة رسميا ومحررا عليها الشروح وعبارات التصديق المنصوص عنها في القوانين المرعية، وذلك تحت طائلة البطلان.

المادة 61- يجب أن تكون الطلبات المودعة المكتب المعاون من قبل سلطة عمومية. موقعة وممهورة بخاتم أو طابع تلك السلطة. وتعتبر سلطة عمومية، بالمعنى المقصود في القرار الحاضر، دوائر الحكومة والأولية أو المحافظات والبلديات والمؤسسات العمومية.

المادة 62- إذا لم تنجز إحدى المعاملات المذكورة في المواد 48 و49 و50 و51 و52 و53 وفي المواد 56 و57 و59 و60 و61 من القرار الحالي، فيمكن لرئيس المكتب المعاون أن يكلف الطرفين إيضاح صفتها وأهليتهما للتعاقد وهويتهما لدى أمين السجل رئيس المكتب العقاري وفقا للشروط المعينة في أحكام هذا القرار. ومع ذلك فإن المحضر والوثائق المبرزة تودع أمين السجل رئيس المكتب العقاري. وإذ ذلك يشير رئيس المكتب المعاون في المحضر الى نوع المعلومات الإضافية المطلوبة من المستدعي.

المادة 63- على رئيس المكتب المعاون أن يمسك سجلا يوميا يدون فيه، تحت رقم متسلسل، وتبعا، المعاملات المصرح بها لديه والوثائق المودعة إليه. ويحرر على المحضر تاريخ ورقم التدوين في السجل اليومي ويسلم المستدعي وصلا يشير الى رقم السجل اليومي المدون فيه كل طلب. ويقوم بإجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي. وتعين رتبة الأولوية بالنظر الى تاريخ القيد في ذلك السجل.

المادة 64- معدلة وفقا للقرار 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13 يمسك السجل اليومي نسخة واحدة وعند الفراغ منه يجري ختمه من قبل رئيس المكتب العقاري المعاون وإيداعه خلال أربع وعشرين ساعة أمين سجل المنطقة لحفظه في مستودع محفوظات الأمانة العقارية.

المادة 65- إذا كانت الطلبات العائدة الى نفس العقار قد تقدمت في النهار ذاته، فإن رتبة الأولوية بين الحقوق المترتبة على ذلك العقار تعين باعتبار ساعة إيداع الطلب. أما إذا وردت الطلبات بشأن نفس العقار في آن واحد فيشار الى ذلك في السجل اليومي وتسجل الحقوق متزامنة.

المادة 66- عندما تتم المعاملات التمهيدية يعمد رئيس المكتب المعاون الى تصفية الرسوم المتوجبة وينظم بها إرسالية في ثلاث نسخ يصدق على صحتها بإمضائه ويذيلها بطابع المكتب الرسمي.

المادة 67- يعمد أيضا رئيس المكتب المعاون الى تصفية مقدار المقاطعة المؤجل العائد للأوقاف فينظم به إرسالية خصوصية بثلاث نسخ على الوجه المبين آنفا.

المادة 68- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
تسلم نسخة عن كل من الإرساليات الأنفة الذكر أو ترسل ضمن ظرف مختوم الى المستدعي الذي يترتب عليه إثبات تأدية المبالغ المصفاة وذلك بإبراز الإيصالات المقطوعة من قبل أمين صندوق الخزينة أو أمين صندوق دائرة الأوقاف.
وفي خلال الثلاثة أيام - مضافا إليها مدات المسافة - التي تلي تاريخ تسليم الإرساليات إذا لم يبرز المستدعي الإيصالات المذكورة في المهلة المعينة له، يخسر حق الأولوية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي، ويأخذ طلبه رتبة جديدة بتاريخ تسليمه الى رئيس المكتب المعاون الإيصال المحكي عنه أعلاه. وفي هذه الحالة يعمد رئيس المكتب المعاون الى تدوين الشروح اللازمة في السجل اليومي.

المادة 69- في خلال الأربع والعشرين ساعة التي تلي إبراز الإيصالات المنوه عنها في المادة السابقة يرسل رئيس المكتب المعاون نسخة عن المحضر مع الوثائق المبرزة والإيصالات المشعرة تأدية الرسوم المتوجبة أو إيصالات عائدات الأوقاف الى أمين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يعطي وصلا باستلامها.

المادة 70- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13
تحفظ في مستودع أوراق المعاون نسخة عن كل إرسالية من إرساليات الرسوم المتوجبة أو عائدات الأوقاف والوصل المعطى من أمين السجل.

المادة 71- على رئيس المكتب المعاون أن يثبت في السجل اليومي إرسال المحضر والوثائق المبرزة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه.

المادة 72- على أمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يتحقق على مسؤوليته من إنجاز المعاملات المنصوص عنها في هذا القرار ومن صحة الوثائق المبرزة تأييدا للطلب سواء من حيث شكلها أو من حيث مضمونها.

المادة 73- على أمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يستثبت من أن المعاملة الواقع بشأنها الطلب ليست مياينة لقيود السجل العقاري ولا مخالفة لأحكام هذا القرار وأن الوثائق المبرزة تجيز التسجيل.

المادة 74- إذا وجد مانع يحول دون التسجيل المطلوب، فيمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكنه من إزالة المانع وإلا يرد الطلب. وفي الحالة الأولى يرد الطلب بعد انقضاء المهلة المعينة، إذا لم يتمكن المستدعي، في خلالها. من إثبات زوال المانع.

المادة 75- إذا تقدم طلب آخر، قبل فوات المهلة المعينة للمستدعي، فعلى أمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يدون حكما قيذا احتياطيا لمصلحة المستدعي الأول. وإذا رد طلبه فيما بعد فيرقن القيد الاحتياطي حكما.

المادة 76- إذا وردت عدة طلبات معا وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر فعلى أمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يعلم المستدعين عن ذلك وأن يحدد لهم مهلة لإزالة المانع، فإذا لم يتم إزالته ضمن المهلة المعينة، ترد الطلبات كلها.

المادة 77- إن أحكام المواد 48 الى 61 العائدة للتسجيل مرعية في الترقين، بيد أنه يجب أن تذكر المعلومات الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون:

- 1- رقم الصحيفة العينية للعقار الذي يتناوله الترقين.
- 2- تعيين القيد، أو الشرح أو القيد الاحتياطي المقصود بالترقين.
- 3- بيان سبب الترقين ونوع الصك أو الوثيقة التي تثبت هذا السبب.

المادة 78- على أمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يتحقق على مسؤوليته من أن الأوراق المبرزة تجيز الترقين، وأن لا قيود السجل العقاري ولا أحكام القانون تحول دونه.

المادة 79- يحرر الترقين في صحيفة العقار ويؤرخ، ويوقع من أمين السجل رئيس المكتب العقاري على أن يؤيد إمضاء رئيس المكتب العقاري تحت طائلة البطلان، بخاتم الدائرة العقارية الرسمي. ويجب أن تذكر في الصحيفة المشار إليها الأسباب المبرزة للترقين.

الفصل الرابع - أحكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين

المادة 80- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 في كل الحالات التي يرد بها أمين السجل رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقين فإن قرار الرد قابل الاستئناف الى محكمة محل العقار. وتنظر المحكمة بغرفة المذاكرة بناء على الوثائق المبرزة، فيما إذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل من أجلها طلب القيد تستند الى الأحكام القانونية والنظامية المرعية الاجراء، فتصدق قرار الرد إذا كان مستندا الى سبب قانوني، وإلا فتأمر أمين السجل بالتسجيل على أن يعطي رتبته بحسب مركز قيد الطلب في السجل اليومي. وقرار المحكمة نهائي. وعندما يستأنف قرار الرد الى المحكمة، يجب على أمين السجل أن يدون في الصحيفة العينية قيدا احتياطيا للحق المطلوب تسجيله.

المادة 81- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13 كل اعتراض على إجراء معاملة عقارية يجب أن يأتي عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ بواسطة دائرة الاجراء الى أمين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يسجله في صحيفة العقار. واعتبارا من هذا التبليغ، لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار. ويرقن أمين السجل الاعتراض حكما إذا لم تقم دعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام.

المادة 82- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13 كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب أن يبلغ من قبل دائرة الاجراء الى أمين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس المكتب المعاون. واعتبارا من التبليغ لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز أو في أثناء معاملة التنفيذ.

وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى مؤشرا عليه حسب الأصول من رئيس قلم المحكمة المرفوعة إليها الدعوى. ويجري التبليغ بهمة الفريق صاحب الشأن. ويجري ذلك أيضا، اعتبارا من تبليغ القرار القاضي ببيع عقار في المزاد العلني، وفقا للمادة 163 من القرار رقم 3339 المؤرخ في 12 تشرين الثاني سنة 1930.

المادة 83- عندما يطلب قيد حق محدث بين أحياء، وذلك بعد وفاة المتصرف به، يمكن قيده اما بإبراز وثيقة تلزم التسجيل حكما، وإما بإبراز طلب موقع بإمضاء المتصرف بالحق، شرط أن يكون الإمضاء الموقع على الطلب من قبل المتصرف بالحق مصدقا تصديقا قانونيا.

المادة 84- إذا كان القيد المطلوب يتعلق بتأمين أو بيع وفائي أو برهن فيمكن إجراؤه بمجرد إبراز طلب أو تصريح موقع بإمضاء مكتسب الحق بموجب سند عادي شرط أن يكون الإمضاء الموقع من قبل المتصرفين بالحق في ذيل ذلك السند مصدقا وفقا لما جاء في المواد 57 و58 و59 من هذا القرار.

المادة 85- معدلة وفقا للقرار رقم 253 تاريخ 1934/10/24 والقرار رقم 90/ل.ر. تاريخ 1941/4/23 لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناتجة عن إرث على أسماء الورثة إلا إذا أبرز المستدعون، تأييدا لطلبهم علاوة عن الحجة بوفاة مورثهم، إذا كان الإرث بدون وصية، شهادة تثبت هويتهم وحقهم في الميراث. إن حقوق الإرث العائدة للورثة الشرعيين أو الطبيعيين تثبت بإبراز حجة وراثية فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الملك أو بقرار من حاكم الصلح فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الأميري. وإذا كان المورث من جنسية أجنبية فتثبت حقوق الإرث- مع الاحتفاظ بأحكام المادة 231 من القرار رقم 3339 الصادر في 13 تشرين الثاني سنة 1930 من المفوض السامي- بشهادة من القنصل صاحب الشأن، مهما كان نوع العقارات الشرعي. وإذا كان الإرث معينا بوصية، فعلى المستدعي أن يبرز صك الوصية أو القرار الصادر من السلطة القضائية الصالحة لإجازة إقرار اليد.

الفصل الخامس - في مراجعة السجلات والوثائق العقارية

المادة 86- يحق لكل شخص أن يحصل على المعلومات المدرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والاستنساخ.

المادة 87- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
كل شخص يثبت أن له مصلحة، يمكنه أن يتقدم من أمين السجل رئيس المكتب العقاري بطلب الحصول على إحدى الوثائق التالية، حسبما يقتضيه الحال:
- شهادة تثبت مطابقة صحيفة ما عقارية لصورة تلك الصحيفة المعتبرة سند التمليك.
- صورة عن صحيفة ما وعن القيود المدرجة فيها، أو عن القيود التي يشير إليها فقط ذوو العلاقة باستدعائهم.
- شهادة بعدم وجود قيد.
- صورة أصلية معتبرة لدى المحاكم عن كل صك أو أية وثيقة أخرى محفوظة في ملف عقار مسجل.
- نسخة أو خلاصة خريطة عقارات مقيدة في السجل العقاري، ومحفوظة في المستودع العقاري.

المادة 88- إذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع فإن طلبات الحصول على مختلف هذه الوثائق ينظمها أمين السجل ويوقعها بأذنه.

المادة 89- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
يمكن لأمين السجل، بناء على طلب قانوني، أن يدلي، على سبيل المعلومات البسيطة، بكل إفادة تتعلق بالعقارات وبالحقوق العائدة لها.
ويمكنه أيضا أن يعطي أي شخص كان بيانا عاما أو خاصا بالشروح المدونة في صحيفة العقار العينية، أو شهادة بعدم وجود قيد أو نسخة عن خريطة المساحة، أو كشفا بالعقارات التي يملكها أحدهم في المناطق المعينة في الطلب.
إن المساحين المحلفين المقيدين بخدمة مصلحة المساحة والمكلفين حفظ الخريطة هم الذين يعنون، دون سواهم، بتنظيم الصور عن خرائط المساحة.

المادة 90- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. 1939/12/13
يمكن أيضا اطلاع العموم على الصحيفة العقارية التي يطلبها خطيا ذوو العلاقة، وذلك لقاء دفع خرج الكشف، على أن يتم حتما الاطلاع عليها بحضور أمين السجل رئيس المكتب العقاري أو أحد موظفيه، وإلا يتاح لهم استنساخ الصحيفة أو أخذ خلاصة عنها.
وتسري أيضا الأحكام الأنفة الذكر على خرائط المساحة التي يجب اطلاع ذوي العلاقة عليها بحضور أحد موظفي المساحة.

المادة 91- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20

والقرار رقم 159/ل.ر. تاريخ 1935/7/11

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

ولا يجوز البتة للمحاكم، في حال من الأحوال، أن تطلب أو أن تأمر بأن يؤتى الى المحكمة بدفتر الملكية أو بخرائط المساحة أو بالسجل اليومي، أما الوثائق الثبوتية التي بني عليها التسجيل فلا يجوز الأتيان بها الى المحكمة إلا في حالة وجود دعوى تزوير يتعلق بالتسجيل.

بيد أنه يمكن للمحكمة الحصول على الوثائق المذكورة في المادة 87 من القرار رقم 188 الآنفه الذكر، بناء على طلب يقدم الى أمين السجل.

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

الفصل السادس - في إعطاء صور عن قيود وشهادات عن قيود موقته

المادة 92- إذا فقدت أو تلفت صورة صحيفة عينية أو شهادة قيد، فعلى صاحبها أن يحضر بنفسه لدى أمين السجل رئيس المكتب العقاري مصحوبا بالأشخاص الآخرين الذين يمكن أن يكون لهم علم بظروف فقدان أو تلف الصورة الأصلية، وأن يدلي أمامه بتصريح بشكل محضر ضبط يسرد به كل المعلومات المؤيدة لهويته والمتعلقة بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار، ويختم المحضر بتوقيع الحاضرين وتوقيع أمين السجل رئيس المكتب العقاري. وينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث جرائد أخرى من الجرائد المحلية. فإذا انقضت مدة خمسة عشر يوما، ولم يظهر خلالها اعتراض، يمكن لأمين السجل، إذا توسم الصحة في التصريح، أن يسلم المستدعي نسخة ثانية عن الصحيفة أو شهادة قيد موقت تكون صورة طبق الأصل عن السند العقاري تذكر فيها الظروف التي أعطيت فيها.

المادة 93- معدلة وفقا للقرار رقم 360/ل.ر. تاريخ 1939/12/13

يشار في دفتر الملكية الى النسخ الثانية عن صدور الصحائف العينية المنظمة وفقا لأحكام المادة السابقة والمسلمة الى أصحابها، مع بيان الأسباب التي دعت الى تنظيمها. ويكون للنسخ الثانية المنظمة على هذا النمط قيمة الصور الأصلية وتستعمل لنفس الغاية.

المادة 94- إذا وقع اعتراض على إعطاء النسخة أو إذا رأى أمين السجل عدم إجابة الطلب المقدم إليه، يمكن للمستدعي أن يراجع المحكمة الابتدائية التي تفصل في طلبه وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.

الفصل السابع - في مسؤولية أمين السجل ورئيس المكتب المعاون

المادة 95- إن أمين السجل مسؤول شخصياً عن الأضرار الناتجة عما يلي:

- 1- عن إهمال تدوين قيد، أو قيد احتياطي أو ترقيين في السجل، إذا طلب من دوائره إجراؤه بصورة قانونية.
- 2- عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود أو قيود احتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري، والتي يعطيها موقعة بأمضائه.
- 3- عن عدم قانونية أو عن بطلان القيود، والقيود الاحتياطية أو الترقيينات المدونة في السجل العقاري.

أما رئيس المكتب المعاون فإنه مسؤول شخصياً عن الأضرار الناتجة عما يلي:

- 1- عن خطأ أو إهمال في قيود السجل اليومي.
- 2- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها.
- 3- عن كل خطأ في تصفية الخرج والرسوم المتوجبة، وعائدات الأوقاف.
- 4- عن كل تأخير يسببه في إيداع المحاضر والوثائق المبرزة.

هذا مع الاحتفاظ بالأحكام المعينة في القوانين المرعية الاجراء، بشأن مسؤولية الموظفين العموميين وفي جميع الأحوال السابقة الذكر، تكون الحكومة مسؤولة مدنياً عند عجز موظفيها عن الدفع.

المادة 96- لا يجوز لرئيس المكتب المعاون فيما عدا الأحوال المنصوص عنها صراحة بالقانون أن يرفض القيام بواجبات وظيفته، عندما يطلب منه إجراؤها، أو أن يؤخر إنجاز المعاملات المطلوبة أو إيداع أمين السجل رئيس المكتب العقاري الطلبات التي يستلمها.

ولأمين السجل رئيس المكتب العقاري وحده الحق برفض التسجيل. وإذا رفض هذا الموظف التسجيل فعلياً أن يعيد إلى المكتب المعاون الأوراق المودعة إليه، ويرفقاها بإفادة خطية يعلل فيها أسباب الرفض.

الباب الثالث - أحكام جزائية وإجرائية

الفصل الأول - في العقوبات

المادة 97- يعاقب بمادة التزوير، بالعقوبات المنصوص عليها في قانون الجزاء كل من يرتكب عملا من الأعمال الآتية:

1- كل من أقدم عمدا ولأجل تأمين منفعة غير مشروعة لشخص آخر على تزوير أو تقليد أو تحريف سندات التمليك، أو الصور أو البيانات أو الشهادات المعطاة من أمين سجل الملكية العقارية وفقا لأحكام هذا القرار أو من استعمل الوثائق المزورة أو المقلدة أو المحرفة.

2- كل من ارتكب تزويرا في الأوراق المقدمة لأجل التسجيل أو لأجل ترقيين قيد، سواء أكان ذلك بتقليد أو بتحريف خطوط أو إمضاءات أم باستبدال أشخاص أو بتزوير اتفاقات، أو أحكام أو إبراءات أم بإدخالها، بعد حين في هذه الأوراق، أم بإضافة أو بتحريف شروط أو تصريحات أو وقائع كانت هذه الوثائق قد أعدت لقبولها أو لإثباتها.

الفصل الثاني - أحكام إجرائية

المادة 98- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
تحسب كل المهل المنصوص عنها في هذا القرار وفقا للقواعد المعينة في قانون أصول المحاكمات المدنية.

وفي جميع الأحوال التي استعملت فيها لفظة "مال غير منقول" في نص أحكام القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926، ولم تعين هذه الأحكام بالقرار الحاضر، تبدل هذه اللفظة، بحسب مقتضى الحال، بالألفاظ التالية: "عقارات" أو "أموال غير منقولة" أو "حقوق".

المادة 99- إن تعرفه الخرج المترتب تبقى مؤقتا كما هي معينة بالأحكام التشريعية النافذة حاليا.

المادة 100- تحدد كل التفاصيل المتعلقة بتنفيذ هذا القرار بموجب قرار لاحق.

المادة 101- معدلة وفقا للقرار رقم 45/ل.ر. تاريخ 1932/4/20
يطبق هذا القرار في جميع الأماكن التي تكون قد جرت فيها أعمال التحديد والتحرير وفقا لأحكام القرار المختص بتحديد الأموال غير المنقولة وتحريرها.
وابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذا يبطل مفعول القوانين والإرادات السنوية والأنظمة والقرارات العامة أو المحلية، والقرار رقم 1769 المؤرخ في 20 كانون الثاني سنة 1928 وكذلك جميع الأحكام المتعلقة بأصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والإرادات والأنظمة والقرارات وذلك في المسائل التي تناولها هذا القرار.

المادة 102- إن أمين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار.

بيروت في 15 آذار 1926
المفوض السامي
الإمضاء: دي جوفنيل