

تحديد وتحرير الاملاك العقارية

قرار رقم 186 - صادر في 15/4/1926

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية لدى الدول الواقعة تحت الانتداب،
بناء على البند الاول من صك الانتداب،
وبناء على المرسومين المؤرخين في 23 تشرين الثاني سنة 1920 وفي 10 تشرين الثاني سنة
1925،
وبناء على اقتراح امين السر العام،
يقرر ما يأتي:

الفصل الاول - في القاضي العقاري المنفرد وفي المأمورين المساعدين في التحرير والتحديد

المادة 1- معدلة وفقاً للقرار 44 تاريخ 20/4/1932،
يجري تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات بواسطة حكام
صلح القضاء.
وعند الاقتضاء، يوضع مساح تحت تصرف حاكم الصلح.

المادة 2- معدلة وفقاً للقانون رقم 392 تاريخ 8/2/2002
يقوم القضاة العقاريون المنفردون بأعمال تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في
الاقضية والمحافظات.
ويقوم المساح المولج بإجراء اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك، بمؤازرة العاملين
المساعدين اللازمين له، بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد، طوال مدة هذه الأعمال.

وهذا المساح يعينه مدير الشؤون العقارية، بناء على اقتراح رئيس مصلحة المساحة، وبعد اختتام أعمال التحرير والتحديد الموقت، يتبدل المساح بكاتب ضبط يعينه مدير الشؤون العقارية. ويمكن اسناد اعمال التحرير والتحديد الى مكاتب متخصصة تعمل بإشراف القضاة العقاريين المنفردين، على ان تحدد مواصفات هذه المكاتب وشروط اسناد الأعمال اليها، بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، بناء على اقتراح وزير المالية. كما يمكن لوزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية - التعاقد مع مساحين محلفين ورسامين لتوفر فيهم الشروط المنصوص عنها في المرسوم رقم 2148 تاريخ 2000/1/14 (شروط التعيين الخاصة للوظائف الفنية في مديرية الشؤون العقارية) لمؤازرة القضاة العقاريين المنفردين بأعمال التحديد والتحرير والإشراف على هذه الأعمال، على ان لا تتعدى فترة التعاقد الخمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون ويتمتع المتعاقد بجميع الصلاحيات والموجبات دون الحقوق التي يتمتع بها موظفو الملاك.

نص المادة 2 قبل التعديل:

على الرغم من احكام المادة الاولى، يمكن الاستعاضة، بقرار من رئيس الدولة، عن حكام الصلح بقضاة عقاريين منفردين، للقيام بأعمال تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات. وفي هذه الحال، تنتقل حكما صلاحية حاكم صلح القضاء فيما يختص بأعمال التحرير والتحديد، الى القضاة العقاريين المنفردين. ويقوم المساح المولج باجراء اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك، بمؤازرة المأمورين المساعدين اللازمين له، بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد، طوال مدة هذه الاعمال. وهذا المساح يعينه مدير الدوائر العقارية، بناء على اقتراح ملتزم اشغال المساحة. وبعد اختتام اعمال التحرير والتحديد الموقت، يستبدل المساح بكاتب ضبط يعينه مدير الدوائر العقارية.

المادة 3- معدلة وفقا للقرار 141/ل.ر. تاريخ 1939/7/5 والقانون رقم 98 تاريخ 1999/6/18

يعين القضاة العقاريون المنفردون، في الاراضي اللبنانية، بمرسوم من رئيس الدولة. ويحلفون اليمين، ويسلمون وظائفهم طبقا للمراسيم المفروضة في الانظمة القضائية المرعية الاجراء. ويعتبرون مماثلين للقضاء التابعين للملاك العدلي في الدولة، عليهم ما على هؤلاء من واجبات، ولهم ما لهؤلاء من ميزات ويرجعون في ممارسة وظائفهم القضائية الى مراقبة العدلية العامة اما فيما يختص بتنسيق الاعمال الفنية والادارية والقضائية العائدة الى التحرير والتحديد فانهم يخضعون لمراقبة السلطة الادارية التي تنتسب اليها الدوائر العقارية.

وينتخب القضاة العقاريون من بين المرشحين الحاصلين على المؤهلات المفروضة لتسلم منصب قضائي من رتبة قاضي صلح.

ويمكن ترفيعهم، مع بقائهم في وظائفهم، الى رتبة مسلكية اعلى من رتبتهم، حتى رتبة مستشار بالاستئناف. ويخضعون للانظمة الخاصة باختيار القضاة وبترفيعهم وبتأديبهم، اسوة بسائر القضاة التابعين للملاك القضائي في الدولة.

ويمكن تعيين قضاة عقاريين إضافيين، يكلفون، إما أن يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الأصليين، عندما يتعذر على هؤلاء ممارسة وظائفهم، وإما أن يتولوا بناء على طلب أمين السجل العقاري، تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين أثناء تحرير وتحديد العقارات والتي يكون أصبح لها قوة القضية المحكمة، وإما أن يقوموا بأعمال ضم الأراضي، وإما أن يقوموا

بتحديد مقدار أسهم كل شريك في العقارات التي سجلت بأسماء شركاء متعددين دون تحديد مقدار الحصص الشائعة بموجب محاضر التحديد والتحرير، وذلك في حال عدم اتفاق الشركاء رضاً على تحديد مقدار حصة كل منهم. ويعتبر القضاة الاضافيون مماثلين للقضاة العقاريين من كل الوجوه.

وتضع وزارة العدل القضاة العقاريين المنفردين تحت تصرف الوزارة المهيمنة على الدوائر العقارية. ويمكن رفع القضاة العقاريين الى رتبة مسلكية اعلى من رتبة حاكم صلح في الملحقات رغم احكام القرارات النافذة المتعلقة بتعيين او بتحديد عدد القضاة من كل فئة.

المادة 4- تمتد صلاحية حاكم الصلح القضائية في شؤون التحديد والتحرير، الى حدود القضاء او المحافظة.

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

المادة 5- يتولى حاكم الصلح القائم مقام اللجنة الدائمة، ومثله القضاة العقاريون المنفردون، اعمال التحرير والتحديد تحت رقابة مدير الدوائر العقارية ويكونون تحت سلطته طوال مدة هذه الاعمال. وللسلطة صاحبة حق الرقابة ان تبت في كل خلاف ينشأ عن اعمال التحديد والتحرير وذلك في جميع الحالات التي لا ينص القانون على وجوب الرجوع فيها الى القضاء ولها ان تعلم عن كل مخالفة او تقصير يصدر عن حكام الصلح او عن القضاة العقاريين المنفردين، وللوزارة التي ينتمي اليها هؤلاء الموظفون ان تنزل بهم، عند الاقتضاء، العقوبات التي ينص عنها القانون، وذلك بعد استشارة مدير الدوائر العقارية.

المادة 6- تتابع اعمال التحرير والتحديد قرية قرية في كل قضاء او محافظة، ومنطقة منطقة في المدن.

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

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

الفصل الثاني - في الاعلان عن اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات

والاملاك وفي اجراء هذه الاعمال

المادة 7- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

تفتح مبدئيا اعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداء من اول آذار انما يمكن الشروع بها في اي وقت كان.

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

الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية. ويتم كل ذلك بهمة مدير الدوائر العقارية.

المادة 8- في المناطق الممسوحة (1) يجري المسح بناء على مشبك نقط تثليث اساسية محسوبة وفقا لمسافات عمودية بالنسبة الى تلك النقط التي يجب ان توضع مسبقا قبل الشروع في اعمال التحرير والتحديد المؤقت.

المادة 9- يضع المساحون، في المناطق العقارية، مصورا عاما للتحديد، اولا فاولا كلما تقدموا في اعمال التحرير والتحديد المؤقت للعقارات والاملاك. ويجري كيل الاراضي وفقا لنتائج التحديد المؤقت. بيد ان خرائط المساحة النهائية لا يتم تنظيمها الا بعد ان تخدم في كل منطقة عقارية الاعمال المنصوص عنها في احكام الفصل الرابع الاتي ذكره. وتنظم هذه الخرائط النهائية بعد التثبت من مطابقتها لنصوص القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او عن القاضي العقاري المنفرد. فاذا وقع ابهام في منطوق هذه القرارات، عمدت مصلحة المساحة الفنية الى طلب تفسيرها من امين السجل العقاري واما من قبل القاضي العقاري الملازم المعين لهذه الغاية بمعرفة مدير الدوائر العقارية، واما من قبل حاكم صلح القضاء، وذلك حسب مقتضى الحال.

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

وبعد تنظيم الخريطة الاساسية على النحو المشروح انفا، والتثبت من مطابقتها لقرارات القاضي العقاري المنفرد، يصدقها ملتزم المساحة.

ويكون الملتزم محلها لهذه الغاية، ولدى نشر هذا القرار يقسم يمينا امام محكمة البداية للدعوى الاجنبية في محل اقامته بأن يقوم بوظيفته بأمان واثقان (2). وتدون عبارة التصديق على الخريطة وعلى جدول التحرير النهائي. واذ ذلك تصبح لهذه الوثائق نفس القوة الاثباتية المنزهة عن كل ريب التي تلازم قيود السجل العقاري، وذلك وفقا لاحكام المادة الثامنة من القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926 وتودع امانة السجل العقاري على انها وثائق متعلقة بالسجل العقاري.

وتحفظ الخريطة الاساسية بدون تحوير في خزانة محفوظات الامانة، فتدل ايدا على الوضعية التي نجمت عن القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او عن القاضي العقاري المنفرد. اما التحويلات التي تطرأ على هيئة العقارات والاملاك، فتدون على نسخة مأخوذة عن الخريطة الاساسية، ومصدق على صحتها من قبل ملتزم المساحة. وتصبح هذه النسخة الخريطة المعول عليها في مصلحة المساحة الفنية، وتستعمل ابتداء من تاريخ ايداع الخريطة الاساسية، وينظم المصور العام للتحديد ومثله الرسم المساحي او كيل الاراضي وفقا لاحكام الانظمة الخاصة بدائرة المساحة.

المادة 10- يعين تاريخ تحرير وتحديد العقارات والاملاك في كل منطقة عقارية بقرار يصدره حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد وفقا لاقتراح رئيس الاشغال الفنية بمصلحة المساحة. ويبلغ قرار حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد الذي يعين فيه تاريخ افتتاح اعمال التحرير والتحديد المؤقت في كل منطقة عقارية الى رئيس الاشغال الفنية والى المساح ليبلغاه بمهتهما إلى مختاري المنطقة العقارية والمناطق المتاخمة، ويبلغ هذا القرار ايضا الى المحاكم البدائية والاستئنافية التابعة لها هذه المناطق.

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

ويترتب على دائرة الاوقاف، فيما يتعلق بالاوقاف المضبوطة (1)، وعلى دائرة املاك الدولة فيما يتعلق باملاك الدولة وعلى المأمور المكلف المحافظة على الاملاك العامة البرية والبحرية نفس الموجبات المترتبة على اصحاب الاملاك.

المادة 11- في اليوم المعين، يباشر المساح التحديد المؤقت للعقارات بحضور المختارين، والملاكين، وذوي الشأن، والمجاورين والمدعين بحق ما، فيستثبت اليدوية والحقوق العينية العقارية الموجودة، سندا الى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين. ويجب ان يوضع بالتصريحات عن مصدر الحقوق المدعى بها، واذا كانت اليد جارية بدون سند، فعن سببها وتاريخ وضعها من قبل واضعها الحالي او من قبل سلفه، كما يجب ايضاح صفتها الهادئة المستمرة العلنية منذ ذلك التاريخ.

ويفهم في القرار الحاضر بلفظة " اموال غير منقولة او املاك " جميع الحقوق العينية للاموال غير المنقولة (1) الواجب قيدها في السجل العقاري، وفقا لاحكام القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926. اما لفظه " عقارات" فهي تعني قطعا معينة من سطح الارض ذات نوع شرعي واحد واقعة ضمن خط مقفل بما عليها من البنائيات او الاغراس المعتبرة جزءا متمما لها، و جار عليها حق ملكية او حق تصرف من قبل مالك واحد او عدة ملاكين بطريق الشيوخ. ويؤلف العقار الوحدة العقارية والمساحية، ما عدا المستثنى المنصوص عنه بالمادة 23 من النص الجديد للقرار رقم 189 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926، وعليه تبنى سائر الحقوق العينية للاموال غير المنقولة الخاضعة للتقيد في السجل العقاري.

وعلى الفور يبادر المساح المكلف اجراء التحديد المؤقت، فيدون في المحضر المنوه عنه في احكام المادة 15 الاتي ذكرها تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين، ويتلقى ويدون فيه ايضا، وفقا لاحكام المادة 21 الاتي ذكرها، الاعتراضات والطلبات التي يدلي بها المعترضون او مدعو الحقوق اثناء التحديد الوجيه، ويستلم منهم في الوقت نفسه السندات والوثائق المبرزة تأييدا للمدعى به، مقابل وصل منه.

ويعتبر ذوو الشأن مسؤولين عن تصريحاتهم التي يجب ان تتضمن حالة اليدوية الحقيقية، بقطع النظر عن الاتفاقات المعقودة بين ذوي الشأن لضم الاراضي او لقسمتها. وكل تعاقدا او اتفاق من هذا القبيل يتلقاه القاضي العقاري، ويبرمه عند الاقتضاء، بعد الفراغ من التحديد المؤقت للعقارات والاملاك وفقا لاحكام المادة 19 وما يليها من هذا القرار.

المادة 12- اذا تخلف صاحب الملك عن الحضور الى محل التحديد يجري التحديد استنادا الى معلومات المختارين والمجاورين الحاضرين، ويذكر ذلك في محضر تحديد العقارات. وفي كل الاحوال اذا وقع خلاف على حق الملكية، فالشخص الذي يشغل العقار يقيد في المحضر كأنه المالك المفترض، والمدعي بحق كمعترض. وفي الحالة المذكورة انفا اذا تعذر تعيين حق اليدوية، يقيد جميع مدعي الحق على السواء كمعترضين، ويتولى القاضي العقاري المنفرد، في ابتداء الدعوى، تعيين رتبة كل منهم تجاه الآخرين. ولا يجوز للمساح ان يشرع في التحديد المؤقت الا بحضور المختار، او بحضور عضو منتدب من هيئة اختيارية المكان اذا كان المختار غائبا. وللقاضي العقاري المنفرد، كما للمساح، وللسلطات المراقبة الصلاحية في ان يستثبتوا المخالفات التي تقع اثناء عمليات التحديد المؤقت ويكون للمحاضر التي يضعها هؤلاء الموظفون قوة ثبوتية الى ان يثبت عكسها.

المادة 13- في الاحوال المنصوص عنها بالفقرتين الاولى والثانية من المادة 12 يضع المساح تخوما لحدود اليدوية الحقيقية للمالك المفترض، ويضع ضمن هذه الحدود تخوما للقطع التي يدعيها الغير ولكن دون ان يجعل منها عقارات مستقلة ويضع تخوما للقطع التي يتعذر تعيين حق اليدوية فيها، باعتبارها عقارات مستقلة.

على انه في الاحوال الانفة الذكر، اذا كانت القطع المختلف عليها لا يسمح على ضيقها بوضع تخوم لها، يعمد المساح الى تدوين الخلاف فقط في محضر التحديد وفي المصور (الكروكي). ولحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد المكلف مراقبة قانونية اعمال التحديد ووضع التخوم المؤقتة التي يقوم بها المساح، ان يبيت فورا في كل خلاف يقع بين المساح والملاكين بشأن الاعمال المذكورة ما عدا الخلافات المتعلقة بالحدود او بحق مدعى به، فان هذه الخلافات يفصل فيها بعد الفراغ من الاعمال التمهيديّة. وتفرض في الحال العقوبات القانونية على المخالفات الملحوظة.

المادة 14- ان الحدود المؤقتة التي تعين وفقا لاحكام المواد 11 و 12 و 113 الانفة الذكر، يصير تثبيتها حسيا على الارض وعند الاقتضاء، يكون تثبيتها بتخوم من النموذج النظامي توضع عند كل انحراف في اتجاه الحدود.

الفصل الثالث - في استلام التصريحات والاعتراضات

المادة 15- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20. يدون المساح المعلومات الناتجة عن عمليات التحديد المؤقت في محضر تحرير وتحديد ينظم لكل عقار على حده، وذلك اولا فأولا وكلما سار في التحديد المؤقت، ويدونها ايضا في جدول خاص بتحرير العقارات. ويوضع، عدا ذلك، فهرس هجائي، باسماء المالكين في المناطق العقارية التي يقضي بوضعه فيها تعدد المالكين بنتيجة افراز العقارات. ويكون كل من محاضر التحديد والتحرير، وجداول التحرير والفهارس الهجائية لاصحاب الاملاك من النموذج الذي تعينه السلطة الادارية.

المادة 16- يشتمل محضر التحرير والتحديد الموضوع لكل عقار على المعلومات الآتية:

- 1- وصف العقار - موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده المصرح بها.
- 2- اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية المالكين او الشركاء في الملك المصرح بهم، وعند الاقتضاء مقدار الحصّة الشائعة هذا اذا كانت الحصص الشائعة معبرا عنها وفقا للقاعدة المنصوص عنها بالفقرة الاخيرة من المادة 36 الاتي ذكرها.

3- الحقوق العينية، وفقا لاحكام المادة العاشرة من القرار رقم 3339 المؤرخ في 12 تشرين الثاني سنة 1930 وحقوق الارتفاق المترتبة للملك او عليه، واذا كان جاريا على الملك حق وقف، يذكر في المحضر نوع الوقف (خيري او ذري) واسم المؤسسة الموقوف لها، واسم المتولي واسماء المنتفعين منه بموجب صك الوقفية.
ويذكر ايضا اسباب اليد (كقيد في الطابو او الاحراز او مجانا بدون ثمن او الارث او الاحتلال وفي هذه الحالة مدة الاحتلال).

4- الاعتراضات على الحدود، وعلى حق الملكية او على مدى هذا الحق، وعلى سائر الحقوق العينية الاخرى.

5- تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها اولو الشأن.

6- تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء او المحافظة لاصحاب الملك وللشركاء وللمعترضين ولمدعي حق.
ويختم محضر التحديد المؤقت بتوقيع المساح والملاكين المفترضين او الشركاء المفترضين، والمجاورين، والمعترضين او ممثليهم الذين حضروا التحديد المؤقت وبتوقيع مختار المنطقة العقارية او من ينوب عنه.

المادة 17- يفتح المساح المكلف القيام بوظيفة كاتب وقائع اثناء عمليات التحديد والتحرير المؤقت، جدول تحرير العقارات، فيدون فيه نتيجة التحديد الوجيه، وعليه ايضا ان يدون فيه على مسؤولية حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد، التحويلات التي طرأت على المحضر، وان ينقل اليه قرارات القاضي.
وبعد تصفية الاعتراضات او الطلبات والفراغ من الاعمال في كل منطقة عقارية يودع هذا الجدول دائرة المساحة ليستعمل في تنظيم خرائط المساحة.

المادة 18- يسلم المساح حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد، لدى الفراغ من التحديد المؤقت في كل منطقة عقارية، محاضر تحديد العقارات، ومصورات التحديد العامة وجدول تحرير العقارات، والفهارس الهجائية باسماء المالكين.
ويستوجب هذا التسليم تنظيم محضر على نسختين يوقعه رئيس الاشغال وحاكم الصلح او القاضي العقاري.
ويشتمل هذا المحضر على لائحة تفصيلية للوثائق التي جرى تسليمها.

المادة 19- في كل منطقة عقارية، حالما تنتهي اعمال التحديد المؤقت فيها، يضع المساح محضرا باختتام الاعمال يوقعه القاضي العقاري المنفرد ورئيس الاشغال والمختار ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي، ويبلغ المكتب المعاون والمكتب العقاري في المنطقة، ويجري اثبات هذه المعاملات في محضر الاختتام باشارة تدون في ذيل المسودة يوقعها الكاتب.

ويعطي الاهالي علما باختتام الاعمال الموقته بواسطة المختارين، ويتولى الكاتب عدا ذلك. استلام التصريحات والاعتراضات من الملاكين، وفقا للاحكام الاتي ذكرها ويدونها في محضر العقار ولهذه الغاية يستعين بالمختارين لينبه الملاكين والمجاورين والمعترضين، وفي الاجمال كل من يدعي حقا لم يطالب به اثناء التحديد الوجيه، بأن عليهم ان يحضروا الى المكتب ليقدّموا اعتراضهم او طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم او وثائقهم الثبوتية (1).

المادة 20- خلال مهلة ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ الصاق محضر اختتام عمليات التحديد المؤقت في المنطقة العقارية، يمكن كل شخص، اذا كان الامر قد فاته فيما سلف، ان يتدخل:

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

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

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

المادة 21- ان الاعتراضات او الادعاءات المقدمة بطريقة التصريح الشفوي او الخطي يستلمها الكاتب ويدونها بايجاز في المحضر. ويجب ان تشمل التصريحات الشفوية او الخطية الانفة الذكر على ذكر الحقوق، والسندات او الوثائق المؤيدة للطلب وعلى تعيين محل الإقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء.

ويجب ان تكون الطلبات الخطية موقعة من صاحب الشأن، وان تكون مرفقة بجميع الوثائق الثبوتية. وكذلك الافادات المدونة في المحضر بنتيجة تصريحات شفوية يجب ان يوقعها صاحب التصريح، فاذا كان يجهل توقيع اسمه فعليه ان يبصمها باولى سلاميات (عقد) ابهام يده اليمنى.

ولا يقبل اي اعتراض كان او طلب قيد بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوما المعينة في المادة العشرين فضلا عن ذلك، يرقن حكما الاعتراض او طلب القيد اذا لم يبرز المتدخل في الامر، اثناء المهلة نفسها، السندات او الوثائق او الوسائل التي نوه بها تأييدا لمدعاه، على ان له ان يراجع المحاكم العادية وفقا للمادة الواحدة والثلاثين.

الفصل الرابع - في تثبيت عمليات التحديد المؤقت وفي تصفية الاعتراضات

المادة 22- معدلة وفقا للقرار رقم 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

حالما تنتقضي مهلة الثلاثين يوما الممنوحة للمعترضين ولمدعي الحقوق يصدر حاكم الصلح او القاضي العقاري قرارا باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائيا. ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويحمل على علم ذوي العلاقة بواسطة المختارين، ويبلغ محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية.

وعلى الاثر، يباشر حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فحص محاضر التحديد المؤقت العائد لكل منطقة عقارية فحصا تمهيديا، وذلك حسب ترتيب قيد العقارات في جدول التحرير الموقت، ويتثبت من ان المعاملات المنصوص عنها في احكام القرارات النافذة قد تمت فيصدق منطوق المحاضر ويأمر بقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري اذا وجد انه لم يتقدم اعتراض او طلب ما عليها او ان الاعتراضات او الطلبات المقدمة يجب ترقينها عملا باحكام المادة 21 من هذا القرار.

وقرار القاضي نافذ بدون تبليغ او نشر البتة. وعلى الفور ترسل نسخ المحاضر الاصلية المدون عليها هذا القرار، الى رئيس المكتب العقاري الواقع العقار في منطقته. وينظم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد لائحة متسلسلة الارقام بالعقارات التي تقدم بشأنها اعتراضات او طلبات، متبعا في ذلك ترتيب جدول التحرير المؤقت. ولذوي العلاقة مهلة خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الصاق قرار الاختتام ليأتوا بافادة عن رفع الاعتراضات او طلبات القيد او بتصريح يفيد قبولهم بها.

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

المادة 23- يبيت في الاعتراضات او الطلبات وفقا للترتيب المتبع في جدول تحرير العقارات الموقت لكل منطقة عقارية، ويعين بقرار من حاكم الصلح او من القاضي العقاري المنفرد المكان واليوم والساعة التي ترى فيها الدعوى، قبل خمسة عشر يوما من تاريخ رؤيتها. ويبلغ هذا القرار اصحاب العلاقة في محل اقامتهم المختار، واذا لم يكن لهم محل اقامة مختار فبطريقة الصاقه على باب المكان الذي يجلس فيه القاضي. وفي كل حال يلصق القرار على باب قاعة الجلسات ويعطى المختارون علما به.

وفي اثناء الخمسة عشر يوما التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى، ويمكن حكما او بناء على طلب ذوي العلاقة ان ينتقل الى محل العقار ليقوم بتطبيق سند او بتحقيق.

وفي هذه الحال يعمل القاضي بمعاونة مهندس مساح وبحضور المختار والمتدخلين في القضية، ويكون هؤلاء قد بلغوا خبير الانتقال بواسطة المختارين، وإذا تخلف ذوو العلاقة عن الحضور يستغنى عنهم ويشرع في العمل كما لو كانوا حاضرين ويوضع محضر ضبط على الاصول بهذه العملية.

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

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

ولا يجوز للقاضي ان يمنح ذوي العلاقة مهلة البتة، ما عدا الادارات العامة، كما انه لا يقبل عذر لتأجيل الدعوى الا ما كان ناجما عن ظروف قاهرة ثابتة الوقوع ثبوتا قاطعا. وفي حالة طلب رد القاضي العقاري يبيت القاضي العقاري الملازم في هذا الطلب. فاذا طلب رده هو ايضا تولى مدير الدوائر العقارية تعيين قاض عقاري منفرد او قاض ملازم لبيت في طلب او طلبات الرد. ويعتبر باطلا ولاغيا طلب رد القاضي العقاري الذي يعينه مدير الدوائر العقارية فيهمله القاضي ويقرر في جميع الاحوال رد الطلب.

المادة 24- اذا تخلف المدعي عن حضور الجلسة، يعتبر الاعتراض لاغيا وباطلا ويرقن حكما في محضر التحديد والتحرير. وفي هذه الحال يبقى للمعترض المتخلف حق الاستفادة من احكام المادة 31

الاتي ذكرها. واذا غاب المدعى عليه يحكم في الدعوى غيابا. ان الاحكام الغيابية غير قابلة الاعتراض، بيد انه يحق لذوي العلاقة استئنافها خلال مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ الحكم.

المادة 25- يحكم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بصورة قاطعة وغير قابلة للمراجعة (1).

1- في كل دعوى داخلية ضمن صلاحية حاكم الصلح حتى ولو كان الحكم قابلا للاستئناف بموجب القوانين المرعية الاجراء (2).

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

ويحكم بداية - الا في حالة تطبيق احكام المادة 172 من اصول المحاكمات المدنية في سائر الدعاوى الاخرى المسافة بشأن الخلافات القائمة على وجود او على مدى حق الملكية او حق عيني على مال غير منقول، او الخلافات القائمة على موقع حدود العقار.

وعندما تكون الدعوى من صلاحية المحكمة الشرعية، يمكن القاضي، اذا رأى ذلك مفيدا ان يأخذ رأي القاضي الشرع قبل البت في اساس الحق او في اعتراض الفرع. وللقاضي العقاري الصفة في ان يفرض الجزاء النقدي وان يبيت في طلبات العطل والضرر عندما يتضح له الاعتداء وسوء النية في الاعتراض، وذلك مع الاحتفاظ بحق الاستئناف. وفي هذه الحال، يمكن الحكم على المعترض بجزاء نقدي قدره خمس وعشرون ليرة لبنانية سورية (3) عدا العطل والضرر اللاحق بالفريق المتضرر. وعلاوة عن ذلك تكون نفقات الاعتراض (من مصاريف كشف وانتقال الخ...) على عاتق المعترض. وفي جميع الاحوال تلقى مصاريف التحقيق الاضافية على عاتق الفريق طالب التحقيق، الا اذا قام به القاضي من تلقاء نفسه.

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

المادة 26- ان استئناف الاحكام الصادرة اثناء المعاملات القضائية يجب ان يقدم في نفس الوقت الذي يقدم فيه الاستئناف على اساس الدعوى. ثم ان استئناف القرارات الصادرة عن القاضي العقاري المنفرد يجب ان يقدم، وذلك تحت طائلة عدم قبوله، الى محكمة استئناف المنطقة في مهلة 15 يوما من تاريخ التبليغ الذي يجري وفقا للشروط المعينة في المادة 32 التالية. ويذكر ذلك في محضر الضبط، وعليه يجب على كاتب محكمة الاستئناف ان يبلغ في الاربع والعشرين ساعة التي تلي تاريخ ايداع العريضة الاستئنافية، استحضار الاستئناف الى القاضي العقاري الذي اصدر قراره في الدعوى وكل ذلك تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات لبنانية سورية عدا العطل والضرر الذي قد يترتب على الكاتب المذكور دفعه للفريق المتضرر.

ويفصل في الاستئناف وفقا للاصول العادية، بيد ان يترتب على محكمة الاستئناف ان تعين مستشارا مقررًا يكلف اجراء التحقيقات، وعند الاقتضاء، الانتقال الى محل الخلاف للتحقيق وعند الانتقال يعاون المستشار المقرر كاتب قلم محكمة الاستئناف ومساح يعينه، بطلب من رئيس محكمة الاستئناف، مدير الدوائر العقارية في الدولة، بناء على اقتراح ملتزم المساحة ويجري التحقيق وفقا للاحكام المنصوص عنها في المادة 23، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرما على انه يمكن الاعتراض ضمن الاصول العادية على الحكم الصادر غيابا.

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

وفي جميع الاحوال، ودون ما ينتظر لقيد العقار في سجل الملكية، يصبح العقار خاضعا لاحكام القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار 1926، حالما يتم تبليغ القرار البدائي وفقا لاحكام المادة 32 الاتي ذكرها (1).

المادة 27- ان القاضي العقاري المنفرد يحكم ايضا في كل دعوى منوه عنها في المادة 25 من هذا القرار اذا كانت قد اقيمت لدى محكمة البداية او المحكمة الشرعية او حاكم الصلح، ولم يكن بعد قد صدر حكم في الاساس قبل تاريخ تبليغ قرار افتتاح اعمال التحرير والتحديد في المنطقة. ولهذه الغاية، حالما يتم تبليغ قرار حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بافتتاح الاعمال يجب على محكمة البداية او المحكمة الشرعية او قاضي الصلح المرفوعة لديه الدعوى ان يحيل جميع اوراق الدعوى لحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية ليتابع وفقا لاحكام هذا القرار المعاملات التي بوشر بها سابقا.

المادة 28- ان الاحكام الصادرة عن المحكمة البدائية او عن حاكم الصلح في الدعاوى المنوه عنها في المادة 25، والتي لا تكون قد اصبحت نهائية بتاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير والتحديد للعقارات في المنطقة العقارية، لا يمكن، اعتبارا من هذا التاريخ، الاعتراض عليها، بيد انه يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه او لمحل اقامته. وبناء على طلب ذوي العلاقة يبلغ قلم كتاب المحكمة هذه الاحكام، بدون مصروف، الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يبادر الى تدوين البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير وفقا لتلك الاحكام. وكذلك يبلغ القاضي العقاري المنفرد حكما الاستئنافات المرفوعة على الاحكام نفسها ليصير تدوينها في محضر التحديد والتحرير.

المادة 29- تفصل حسب الاصول العادية الاستئنافات المرفوعة قبل تاريخ افتتاح اعمال التحديد على الدعاوى المنوه عنها في المادة 25.

المادة 30- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 20/4/1932 والقرار 86/ل.ر. تاريخ 17/4/1935 والقرار 112/ل.ر. تاريخ 17/5/1935 والقرار 135/ل.ر. تاريخ 14/6/1935.

واذا وقع اعتراض، وكان احد المتداعين من ذوي العلاقة تابعا لمحكمة الدعاوى الاجنبية، يظل حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد صالحا للدعوى المرفوعة لديه فيقضي فيها وفقا لاحكام القرار 186 المعدل بالقرار رقم 44/ل.ر. الأنفي الذكر. وفي جميع الاحوال السابق ذكرها وبالرغم من احكام المادة 25 من القرار رقم 186 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926 المختص بتحرير وتحديد العقارات والاملاك والمعدل بالقرار رقم 44/ل.ر. المؤرخ في 20 نيسان سنة 1932 تكون قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد قابلة للاستئناف.

ويصير استئناف قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد امام محكمة استئناف الدعاوى الاجنبية، ويجري الحكم بشأنها وفقا لاحكام المادة 26 من القرار رقم 186 المعدل بالقرار رقم 44/ل.ر. الانفي الذكر.

ويقضي ايضا حاكم الصلح والقاضي العقاري المنفرد بكل دعوى منوه عنها بالمادة 25 من القرار رقم 186 المعدل بالقرار رقم 44/ل.ر. ومرفوعة لدى حاكم صلح الدعاوى الاجنبية عندما لا يكون قد صدر حكم في اساس الدعوى بتاريخ نشر هذا القرار، ما لم تكن قد احيلت الى المذاكرة او كانت جاهزة للحكم. ولهذه الغاية، حال نشر هذا القرار، يجب على حاكم الصلح ان يحيل جميع اوراق الدعوى الى حاكم الصلح او الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يتابع المعاملات الجارية سابقا.

المادة 31- بعد اختتام عمليات التحرير والتحديد يبقى المجال مفتوحا لاقامة اية دعوى كانت لدى المحاكم العادية امام المعارضين او المدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم او ادعائهم حكم اصبح له قوة القضية المحكمة او، في حالة الاستئناف، الذين لم يصدر حكم مبرم من محكمة الاستئناف، معطى وفقا لاحكام هذا القرار. وهذا الحق يجب استعماله، تحت طائلة السقوط، خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح به نافذا قرار تصديق محاضر التحديد او قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف الصادرة وفقا لاحكام القرار الحالي.

المادة 32- يصدق حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في حكمه مندرجات محضر التحديد والتحرير ويجب عند الاقتضاء ان يشتمل الحكم على اسباب التحويلات او الاضافات الطارئة على المحضر، وان يصدق ايضا المصورات التي ينظمها المهندس المساح الملحق بقلم المحكمة، بأمر من القاضي، تصحيحا للحدود. وتدون قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد مباشرة على المحضر، ويوقعها القاضي ثم تنقل على جدول تحرير العقارات. ويجب ان يظل هذا الجدول دائما منطبقا على محاضر التحديد لاسيما فيما يختص بالشروح العائدة الى نقل الملكية والمعاملات العقارية الجارية بمعرفة القاضي قبل صدور قرار التثبيت. ويتحتم على كاتب القاضي ان ينقل هذه الشروح تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات عن كل شرح يسهي عن نقله، ما عدا العطل والضرر الذي قد يتوجب عليه للفريق المتضرر.

ويتم تبليغ القرارات تبليغا صحيحا بالصاقها مدة خمسة عشر يوما على باب المحل الذي يجلس فيه القاضي للقضاء، على انه في حالة صدور قرار غيابي، يجري التبليغ حكما بمعرفة القاضي الى محل اقامة المتقاضين المختارين، واذا كان المتقاضون لم يختاروا محل اقامة، فيكون التبليغ صحيحا بطريقة الاصاق المذكورة انفا.

وفي كل الاحوال يجري التبليغ للادارات العامة في مراكز هذه الادارات والى اكبر موظف فيها. وجميع معاملات التبليغ والاشعار للمتقاضين ذوي الشأن المنصوص عنها بهذا القرار تتم بالشكل الاداري. ولا يسفر بطلان البتة عن عدم مراعاة الاصول المعينة باحكام قانون اصول المحاكمات المدنية.

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

المادة 33- يجري تصحيح الحدود، وتنظيم الخرائط وفقا لقرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ويجري، عند الاقتضاء، ضمن الشروط نفسها، قياس مساحة الاملاك في المناطق غير الممسوحة.

المادة 34- حالا بعد انتهاء مدة الاستئناف، يبادر كاتب حاكم الصلح او كاتب القاضي العقاري المنفرد، او، عند الاقتضاء، كاتب محكمة الصلح للدعوى الاجنبية فيحيل على مسؤوليته محاضر التحديد والوثائق الموافقة بها التي يكون قدمها المتقاضون، ما عدا اضبارات المعاملات القضائية، الى رئيس المكتب العقاري المكلف مسك السجل العقاري.
وفي حال استئناف الدعوى، ترسل فقط الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط نفسها، نسخة عن المحاضر مصدق عليها بانها طبق الاصل لتتخذ اساسا للقيود في السجل العقاري. اما اضبارات المعاملات القضائية المتعلقة بالدعوى التي يكون قد حكم بها حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فتودع مديرية الدوائر العقارية في الدولة، واما اضبارات المعاملات القضائية المتعلقة بالدعوى المحكوم بها لدى محاكم القضايا الاجنبية او محاكم الاستئناف فتحفظ في قلم المحكمة التي اصدرت الحكم بداية او استئنافا.
ويودع ملنترم اعمال المساحة المكتب العقاري المحلي، وفقا لهذا القرار، خرائط المساحة النهائية المصدق عليها.

الفصل الخامس - احكام خاصة

المادة 35- معدلة وفقا للقرار 41/ل.ر. تاريخ 1939/7/5.
في كل منطقة عقارية، واطرادا لاعمال التحرير والتحديد المؤقت الجارية على العقارات والاموال غير المنقولة، ومن تاريخ مباشرة التحرير والتحديد المعين بقرار القاضي العقاري المنفرد حتى تاريخ الامر او القرار الصادر بثنبيت المحاضر، يقوم القاضي العقاري المنفرد مقام الدفتر خانه (الطابو) ومكاتب التسجيل الخاصة بجبل لبنان ليتثبت ويستلم، وفقا لاحكام القانون، التصريحات او الاتفاقات المتضمنة البيع والفراغ او المبادلة او التخارج الرضائي او التأمين وبنوع عام، انشاء او تحوير او سقوط جميع الحقوق العينية او الحقوق الارتفاقية، ويقوم ايضا، بناء على طلب الورثة وبعد الاطلاع على الوثائق الثبوتية المبرزة من شركائهم في الارث، بتعيين حصص كل منهم.

ولا يمكن للمعاملات الجارية امام حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ان تتناول سوى الحقوق الثابتة بسند طابو او بقيد في سجلات الدفتر خانه او بعقد مثبت قانونا في مكاتب التسجيل في لبنان. وتدور هذه المعاملات على محاضر التحديد وتصدق بتوقيع القاضي وتوقيع ذوي العلاقة الحاضرين واذا كان هؤلاء يجهلون التوقيع فيذكر ذلك في المحضر. واذا كانت عمليات نقل الملكية هذه تستوجب عملا طوبوغرافيا مسبقا فيتولاه المهندس المساح بناء على تكليف من القاضي، ويعدل بنتيجته المصور العام للتحديد.

المادة 36- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

ليس لحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في اية حال كانت صلاحية الفصل في حق الوراثة ولا يمكنه ان يأمر بقسمة تركة ما الا اذا ابرز الفريق المدعي تأييدا لاعتراضه او لادعائه حجج الوراثة او شهادات الارث المنصوص عنها في القانون. وفي جميع الاحوال التي يدعي فيها المالك المفترض لعقار جرت قسمته انه يملك حقه بطريق الارث لا يؤخذ بعين الاعتبار اعتراض وريث اخر يثبت حق وراثته الا اذا اثبت انه اهمل عند اجراء القسمة. فاذا عجز عن اثبات ذلك يرقن الاعتراض حكما، وفي هذه الحال يبقى له الحق بمراجعة المحاكم العادية ضمن الشروط المعينة بالمادة 31.

واذا كان الامر يتعلق بعقار او بمال غير منقول شائع بين الورثة، ولم يبرز هؤلاء تأييدا لمدعاهم المستندات الارثية التي ينص عنها القانون، يقيد العقار او المال غير المنقول باسم ورثة المورث. وكذلك اذا كان الورثة او بعضهم مجهولين. بيد انه، اذا رفع، وفقا لهذا القرار اعتراض او ادعاء يتعلق بحقوق المورث، وكان الورثة غائبين او مجهولين او عجزوا عن اثبات صحة انتسابهم، يجوز للقاضي العقاري قبول الوريث او الورثة المعينين في علم وخبر المختارين بشرط ان يرضى الورثة بذلك واذا كان الورثة مجهولين يمكنه ان يعين لهذه الغاية وكيفا لتمثيلهم. وفي جميع الاحوال، يعبر عن الحصص الارثية وكذلك عن حصص المالكين بالشيوخ بكسر من مخرج 2400.

المادة 37- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

عندما يكون العقار او المال غير المنقول مربوطا بسند طابو، او بقيد في سجلات الدفتر خانه او بقيد في دفاتر التسجيل بجبل لبنان القديم، فصاحب الحق او من اتصل اليهم الحق منه هم الذين يقيد العقار باسمهم باعتبارهم اصحاب ذلك الحق الثابت بالسند او القيد. واذا تقدم شخص ثالث، ثابت له حق وضع اليد على العقار او على مال غير منقول وادعى حق ملكيته او حق التصرف به، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد، وذلك في الاحوال الآتية:

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

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

3- اذا كان واضعا يده على العقار او على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص اخر لحاسبه، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات، او خمس عشرة سنة، حسب النوع الشرعي للعقار او للمال غير المنقول، اذا لم يكن بيده مستند محق.
ويفهم " بالمستند المحق " في هذا القرار الفعل او الحادث المثبت لاحراز العقار باحدى الوسائل التالية:

كاشغال الارض الموت، او كانتقال الملك بالوراثة بغير وصية او بوصية، او كالهبة بين الاحياء بغير عوض او بعوض او كالبيع او الفراغ.
اذا ثبت انقراض او خلو الملك وكان واضع اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة يكون القيد خاضعا لاحكام المادة التالية:

المادة 38- معدلة وفقا للقرار رقم 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

عندما يكون عقار او مال غير منقول مهما كان نوعه، غير مقيد اصلا في الدفتر خانه او في دفاتر التسجيل في جبل لبنان وكان مملوكا بدون سند، فيقيد حق الملكية او حق التصرف، حسب الحالة باسم واضع اليد الحالي، اذا كان اشغله بصورة هادئة علنية، وبدون انقطاع بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص ثالث لحسابه بمستند محق او بدون مستند محق مدة عشر سنوات او خمس عشرة سنة، حسب ما يكون نوع العقار او المال غير المنقول اميريا او ملكا صرفا. واذا كان واضع اليد الحالي غير متمم لهذه الشروط فيقيد باسمه حق الملكية او حق التصرف حسب الحالة، اذا رضي بأن يدفع بدل المثل مخمنا وفقا لاحكام المادة 42 التالية. واذا رفض فيسجل العقار ملكا للدولة.

المادة 39- ان المساحة التي تظهر بالكيل وتكون داخلية ضمن الحدود المذكورة بسند الطابو، تفترض ملكا لصاحب السند. على انه اذا كان العقار قد اجري احرازه على اساس الذراع او الدونم، او اية وحدة مساحية اخرى مع بيان سعر الوحدة المساحية، فالزيادة التي تظهر بالكيل تكون خاضعة لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المنصوص عنها في المادة 38 اعلاه.

المادة 40- اذا كان المال غير المنقول مجاورا لاراض اميرية، وكانت الحدود المعينة بسند الطابو غير مثبتة على الارض بتخوم او علامات او اشارات ثابتة او اذا لم تكن الحدود ناتجة عن تحديد وجاهي جرى بحضور ممثل الدولة فان المساحة المذكورة بالسند تقيد باسم صاحب السند مضافا اليها 20 بالمائة. اما الزيادة التي تظهر بالكيل فتكون خاضعة لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المنصوص عنها بالمادة 38 اعلاه.

المادة 41- معدلة وفقا للقرار رقم 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

في جميع الاحوال المذكورة اعلاه وفي المواد 37 (الفقرة الثالثة) و 38 و 39 و 40 تحسب مدات مرور الزمن وفقا للقواعد المعينة في احكام المادتين 257 و 260 من القرار رقم 3339 المؤرخ في 12 تشرين الثاني سنة 1930.
وتطبق القواعد المعنية في المواد 255 و 256 و 258 و 259 و 261 لغاية 266 من القرار نفسه. ما خلا الاستثناءات المنصوص عنها بهذا القرار.
وفي الاحوال نفسها عندما يكون القاضي قد استلم شهادة المختارين واعضاء مجلس الاختيارية واصحاب الملك والمجاورين، والمتدخلين في الدعوى الموقعين على محضر تحديد العقار، تعتبر هذه الشهادة كافية لاثبات كون اليد متممة للشروط المفروضة بالمواد 37 (الفقرة الثالثة) و 38 و 39 و 40 ما لم يكن هناك برهان خطي يتعارض والشهادة.

المادة 42- يجري تخمين قيمة العقارات الخاضعة لدفع بدل المثل، في كل قرية بمعرفة اللجنة (1) وذلك وفقا للاحكام المعنية بالقانون وبعد اخذ رأي الهيئة الاختيارية. ويصير اسقاط العشر من هذه القيمة عن كل سنة خلت من تاريخ تصرف واضع اليد على العقار اذا تبين ان المذكور قد ادخل تحسينات عليه خلال هذه المدة وتصرف به تصرفا هادئا. فضلا عن ذلك يصير اسقاط ثلث القيمة المطلوبة بعد تعيينها وفقا للاحكام الانفة الذكر اذا كان واضع اليد قد ادخل هو نفسه او بواسطة اقربائه او ممثليه الشرعيين تحسينات على العقار.

المادة 43- ملغاة وفقا للقرار 104 تاريخ 1959/6/12.

المادة 44- معدلة وفقا للقرار 104 تاريخ 1959/6/12.

يستوفى بدل المثل على عشرة اقساط سنوية متساوية، وتتمتع الدولة، لسداد هذا الدين بحق ممتاز معفى من التسجيل.

المادة 45- معدلة وفقا للقانون 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

يعبر عن المساحة في جميع الوثائق الرسمية (محاضر التحرير والتحديد، والسجلات العقارية وسندات الملكية، ومصورات المسح والاحكام الخ....) بالهكتار والآر والسنتيار. على ان يمكن ان يذكر في الوثائق، بناء على طلب ذوي العلاقة المساحات بالقياسات القديمة وفقا لجدول التحويل الرسمي.
وفيما يلي بيان بمقابلة الاقيسة القديمة لاقيسة الاراضي في النظام المتري.
الذراع المربع او الارشين يساوي متر مربع.
الاولك المربع يساوي 400 ذراع مربع او متر مربع
الدنم يساوي 4 اولك او 1600 ذراع مربع او متر مربع.

الفصل السادس - احكام مؤقتة

المادة 46- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

في المناطق التي لا تطبق فيها القرارات رقم 186 و 188 و 189 الصادرة في 15 آذار 1926، وفيما يختص فقط بالاموال غير المنقولة التي لا تخضع لاحكام القرار رقم 275 الصادر في 5 ايار سنة 1926، بشأن بيع وادارة املاك الدولة الخاصة، يقوم حاكم الصلح في القضاء مقام المجالس الادارية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفتر خانة:

- 1- التثبت من انقراض الورثة.
- 2- اعطاء الارض بطريقة " حق القرار " او مقابل دفع " بدل المثل " .
- 3- تصحيح قيود سندات الطابو اذا كانت هذه القيود غير متفقة وقيود سجلات الدفتر خانة بسبب خطأ او سهو مادي مثبت وفقا لاحكام قانون 28 شباط سنة 1329 بشأن التصرف.

المادة 47- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

في الحالة المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة 46 اعلاه، يطبق حاكم الصلح احكام المواد 37 و 40 و 42 من هذا القرار.

المادة 48- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

ان حاكم صلح القضاء عندما يفصل في موضوع التثبت من انقراض الورثة وكذلك في الدعاوى المتعلقة باعطاء الارض بطريقة حق القرار او مقابل دفع بدل المثل يطبق اصول المعاملات المعينة في المواد 23 و 24 و 32 و 41 من هذا القرار. غير انه يتوجب عليه في كل الاحوال ان ينتقل الى موقع العقار وفقا لاحكام المادة 23 ليقوم فيه بالتحقيق ويؤازره، بدلا من المهندس، مأمور الدوائر العقارية المحلي. وفي الدعاوى المنصوص عنها في الفقرة السابقة تكون دائما ادارة املاك الدولة داخلة فيها كفريق ثالث. وترسل اليها التبليغات المنصوص عنها في المواد 23 و 24 و 32 من هذا القرار، تحت طائلة بطلان المعاملة، وذلك بمعرفة حاكم الصلح وعلى مسؤوليته.

وإذا كانت الدعوى تتعلق بتصحيح قيد، كما هو مذكور في الفقرة الثالثة من المادة 46، فيجري تطبيق اصول المعاملات التي كانت متبعة سابقا دون سواها.

ويحق لذوي العلاقة استئناف قرارات حاكم الصلح الصادرة في الدعاوى المنوه عنها في المادة 46 الى محكمة الاستئناف ذات الاختصاص. ويقتضي تقديم الاستئناف تحت طائلة سقوطه في خلال الخمسة عشر يوما التي تلي تاريخ التبليغ الجاري وفقا لاحكام المادة 32. وتقوم محكمة الاستئناف التي تقدم اليها الدعوى بالفصل فيها على الطريقة الادارية. غير انه اذا دعت الحاجة الى اجراء تحقيق تعين المحكمة مستشارا مقررا ليتولاه وفقا لاحكام المادة 23 من هذا القرار، وعند اللزوم يوضع مهندس تحت تصرف المحكمة بناء على طلب يقدمه الرئيس الى مدير الدوائر العقارية في الدولة. ويجب في جميع الاحوال ان تكون ادارة املاك الدولة داخلة في الدعوى، وان ترسل اليها التبليغات اللازمة وفقا لاحكام المواد 23 و 24 و 32 من هذا القرار. ويكون قرار محكمة الاستئناف نافذا وغير قابل لاي طريق من طرق المراجعة.

المادة 49- ابداء من تاريخ اذاعة هذا القرار يحظر على المجلس الاداري او على مجلس شورى الدولة النظر في كل دعوى او عريضة تتعلق بالمواد المعينة في احكام المادة 46 من هذا القرار. ان اضبارات معاملات القضايا الموجودة حاليا امام المجالس الادارية والتي لم يصدر بشأنها حكم ما قبل اذاعة هذا القرار تحول بلا امهال بناء على امر من الرئيس وبهمة كاتب المجلس المذكور، الى اللجنة الدائمة في القضاء او المحافظة، وهي تتابع المعاملات المباشر بها سابقا. اما الاحكام التي تكون قد صدرت قبل اذاعة هذا القرار فانها تكون نافذة ضمن الشروط المنصوص عنها في القانون، ويراجع، في صدد هذه الاحكام، دوائر الاستئناف الادارية او مجلس شورى الدولة بالشكل المعتاد.

الفصل السابع - احكام جزائية 1

المادة 50- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20 يفرض رئيس اللجنة، ضمن حدود صلاحية حاكم الصلح، العقوبات المعينة في القانون على كل مرتكب مخالفة في اثناء اعمال التحرير والتحديد وعلى كل مساعد او مشارك له فيها. وفيما عدا الامور المنصوص عنها في المواد التالية يحيل الى المحاكم العادية مرتكبي المخالفات او الجنح او الجرائم المنصوص عنها في احكام القوانين الجزائية العادية والمساعدين لهم ومشاركيهم فيها.

ان الاحكام الصادرة في المخالفات المنصوص عنها في المادتين 51 و 52 ادناه غير قابلة اي طريق من طرق المراجعة وهي نافذة بدون امهال.

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

المادة 51- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

كل من يعارض في اجراء عمليات التحديد او التسجيل او المسح او يخلق متعمدا صعوبات على ذلك يعاقب فورا بجزاء نقدي قدره من خمس الى خمسين ليرة لبنانية سورية (2) وعند تكرار الفعل يطبق بحقه دائما الحد الاقصى من العقوبة.

المادة 52- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

يعاقب بجزاء نقدي من خمس الى خمسين ليرة لبنانية سورية (2) كل مختار او عضو مجلس اختياري او مهندس مساح او مأمور يتهاون في تأدية الواجبات المترتبة عليه بموجب احكام هذا القرار. واذا الحق اهالي احدى القرى ضررا بحقوق شخص اخر بسبب تصريحات متفق عليها فيما بينهم مفضى بها اثناء عمليات التحديد المؤقت فيقرر القاضي عند الاقتضاء الغاء عمليات التحديد المؤقت واعادتها على نفقة اصحاب تلك التصريحات.

المادة 53- في جميع الاحوال المنصوص عنها في المواد 50 الى 52 والمادتين 54 و 55 من

هذا القرار اذا كان الامر متعلقا باجانب، تحول بدون امهال المحاضر المنظمة كما هو مذكور اعلاه، الى المدعي العام لدى محكمة الدعاوى الاجنبية ذات الصلاحية.

المادة 54- كل من سجل او حاول ان يسجل ملك الغير باسمه او باسم شخص اخر وذلك باستعماله وسائل تزويرية او بابرازه تحت اسم كاذب وثائق او سندات لغيره يعاقب بالسجن من ستة اشهر الى ثلاث سنوات وجزاء نقدي من خمس وعشرين ليرة الى خمسمائة ليرة لبنانية سورية (1) . ولا يمنع ذلك من حق المطالبة بالتعويضات الحقيقية.

المادة 55- يعاقب بالعقوبات المنصوص عنها بالمادة السابقة كل من يشهد شهادة زور بقصد تسهيل تسجيل عقار، بلا حق، باسم شخص اخر.

المادة 56- معدلة وفقا للقرار 44/ل.ر. تاريخ 1932/4/20.

في جميع الاحوال التي تستعمل فيها، في نص القرار رقم 186 الصادر في 15 آذار سنة 1926، لفظتا (مال غير منقول او قطعة) تستبدلان بلفظتي (عقار او مال غير منقول).

المادة 57- تلغى وتبقى ملغاة جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار.

المادة 58- امين السر العام المنسوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولتي سوريا وجبل الدروز والمنسوبون لدى الدول، مكلفون كل فيما يعنيه، بتنفيذ هذا القرار.

بيروت في 15 آذار سنة 1926
المفوض السامي
الامضاء: دي جوفنيل

تحديد و تحرير الاملاك تعليمات تتعلق بتفسير و توضيح احكام القرارات رقم 186 و 187

على رئيس اللجنة ان يراقب اعمال التحديد الموقت التي يقوم بها المهندسون على ان لا يتداخل بالاعمال الفنية و تقتصر مهمته على مساعدة المهندسين بنفوذه و اجبار اصحاب الاملاك على الانقياد لاحكام القانون و تقرير الجزاء عند الاقتضاء للاعمال المغايرة التي يجوز ان يرتكبها المهندسون اثناء اجراء العمليات المذكورة و يجب على اللجنة ورئيسها ان لا يقوموا اثناء العمليات بالكشف على الحدود الفاصلة بين الاملاك لاجل التحقيق عن اتفاق المجاورين لان الاختلافات المذكورة لا تحسم الا بعد انتهاء العمليات الاولية حسب الشروط المعينة في القانون.

وظائف كاتب اللجنة

ان متعهد اعمال الدستور يضع المهندس كاتب اللجنة تحت تصرف مدير المصالح العقارية و يجب ان لا يعتبر هذا الموظف بمثابة كاتب بسيط بل بمثابة كاتب عدل يتحمل مسؤولية خاصة و هو حائز السلطة على كافة الموظفين الموضوعين بمعينته لاجل القيام بالاعمال الفنية و الادارية المترتب عليه اجراؤها و هو مسؤول عن انجاز الاعمال الاولية قبل اجتماع اللجنة و هذه الاعمال تحتوي:

أ- تنظيم جدول التحديد الموقت للاملاك و الفهرس الهجائي و اوراق الضبط التي تثبت انجاز العمليات الاولية.

ب- تحرير اوراق الضبط (المحاضر) استماع تصريحات اصحاب الاملاك و المجاورين و مجالس الاختيارية و استماع الادعاءات و الاعتراضات التي يقدمها المدعون بالحق و تسجيل هذه الايضاحات في جدول التحديد الموقت و في اوراق الضبط.

ت- اخذ السندات و الوثائق المبرزة من قبل المدعين بالحقوق و المعترضين و اصحاب الاملاك مقابل وصولات يعطيهم اياها و بتنظيم اضبارة لكل عقار.

ث- ارسال هذه الاضبارات الى رئيس اللجنة.

ج- تنظيم البيانات اليومية المنصوص عليها في المادة 17 وتقديم هذه البيانات في آخر يوم من كل اسبوع الى رئيس اللجنة وعلاوة على ذلك يجوز ان ينتدب رئيس اللجنة هذا الكاتب بأمر خاص حسب المادة 10 لاجل تحديد مناطق الاملاك في كل منطقة عقارية وتعيين تاريخ المباشرة بالتحديد المؤقت في كل من هذه المناطق وبهذا الخصوص تترك الحرية الواسعة في انتقاء الوسائط اللازمة الى الكاتب الذي يجب ان يكون همه الوحيد الاسراع في انجاز العمليات الاولية بانتظام. وبعد التأم اللجنة تنحصر وظيفة الكاتب فيما يأتي:

1- اعطاء اللجنة المعلومات اللازمة لايضاح الاختلافات المتعلقة بالحدود.

2- اجراء التحقيقات الفنية الموعز بها من قبل اللجنة المذكورة تحت ادارته وعلان القرارات وفقا لاحكام القانون. وعند لزوم تعيين مطابقة الخرطة الموقته مع قرارات اللجنة او عند لزوم اجراء اعمال فنية او افراز او قسمة او تجميل يجوز تعيين هذا المهندس كأهل خبرة ويكون ذلك بقرار من اللجنة على انه يجوز للكاتب المذكور ان ينتدب على مسؤوليته مهندسا من الموجودين بمعينه لكي يقوم باجراء الاعمال المكلف بها.

تشكيل سكرتيرية اللجنة لتوزيع الاعمال والمسؤوليات
ما بين رئيس اللجنة وكاتبها
ان موظفي السكرتيرية قسمان:

الاول- يشمل المهندسون الموضوعون تحت تصرف الكاتب، والثاني يحتوي على ما بقي من المأمورين المكلفين باعمال الكتابة والنسخ. فالقسم الاول يكون مرجعهم الكاتب المهندس وليس لهم علاقة بسواه وهم مكلفون باجراء اعمال التحديد الموقت والاعمال المنصوص عليها في المواد 22 و 23 و 24 و 25 و 26 و 27 و 28 من القرار رقم 187 الصادر في 15 آذار 1926 ويقومون بها تحت تصرف ادارة الكاتب. وباقي الموظفين المكلفين باعمال الكتابة هم تحت تصرف كاتب اللجنة لاجل تنظيم اوراق التحديد والتحرير الموقت وتحت تصرف رئيس اللجنة لاجل كافة اعمال الكتابة والنسخ المتعلقة باحكام وقرارات اللجنة (حكم وتبليغ وغير ذلك) فريئس اللجنة هو مسؤول رأسا عن كل اعمال اللجنة القضائية الادارية (انشاء الاحكام وكتابة ضبط الدعاوي واتمام المعاملات العقارية والتبليغ الى غير ذلك) ونظرا لاحكام المادة 31 من القرار رقم 186 يجب ان يجري تبليغ قرارات اللجنة بواسطة اعلان يعلق على باب محل اقامة اللجنة ولا يكتب في الاعلان الا الشروحات الضرورية. ويمكن لارباب المصالح ان يطلعوا على قرارات اللجنة لدى الكاتب بدون رسم ولا خرج.

انجاز العمليات الاولية للتحديد المؤقت

ان المهندس المكلف بانجاز التحديد الموقت هو الحكم في تطبيق الاحكام المنصوص عليها في المادة 8 من القرار المذكور اعلاه وفيما اذا رأى ان تطبيق هذه الاحكام لا يجدي نفعا يعفي المهندس اصحاب الاملاك من تطبيقها ويعلم رئيس اللجنة بذلك.

تعيين مناطق الاملاك وتاريخ المباشرة باعمال التحديد فيها

كما تقدم انه مستحيل تقريبا تعيين تاريخ وساعة المباشرة باعمال التحديد الموقت في بعض الاماكن وخصوصا في المدن غير ان الرئيس يمكنه ان يكلف رئيس اعمال الطوبوغرافية او الكاتب المهندس بموجب الامر المنصوص عليه في القانون بتعيين مناطق الاملاك وتاريخ المباشرة باعمال التحديد الموقت فيها وفي هذه الحالة على المأمور المكلف ان يجري التبليغ اللازم.

تعليمات متعلقة بحدود العقارات التي يجب ذكرها في الاضبارات

يجب ان يوضع في حكم اللجنة بيان عن الحدود المتكونة من جدران وسياج واقنية وغيرها الفاصل بين قطعتين وعن مالك هذه الحدود اجتنابا من حدوث اختلافات عديدة في المستقبل، ان المحاضر التي صودق عليها قبلا يجب ان تستكمل نواقصها بهذا الخصوص من قبل اللجنة عند حضور اصحاب الاملاك والمجاورين ففي المستقبل يجب على المهندسين ان يخطوا سهما بسيطا يربط القطعة بالحدود الفاصلة العائدة اليها وسهما مزدوجا يربط القطعتين بالحدود المشتركة المتكونة من جدران وسياج وغير ذلك وعندما يتعذر وضع هذه الاشارات على الخريطة بسبب تغيب المجاورين يجب ان يذكر في جدول التحرير بعامود الملاحظات ما يلي:

(لم يكن تعيين المتصرف بالجدار او السياج او غير ذلك المتاخم للقطعة رقم و القطعة رقم
من التخم رقم الى التخم رقم للاسباب الآتية 000)

هذه الملاحظات يجب ان تذكر ايضا مقابل القطعة المتاخمة في جدول التحرير في الوقت نفسه ويجب ان توضع على خارطة المساحة اشارة استفهام فوق الحدود (كجدران وسياج وغيرها) التي لم يتعين صرفها اثناء تحديد العقارات الموقت بصورة تلفت نظر رئيس لجنة التحديد كي يتمكن من اكمال ما يتعلق بذكر الحدود في اضبارات التحديد العائد للقطعتين العائدة لهما. بما ان الحدود غير المعينة لا يذكرها المهندسون عندما ينظمون محاضر التحديد فيجب ان تنقل الملاحظات المتعلقة بتلك الحدود (والتي ذكرت في جدول التحديد) الى العامود المخصص لقيود الملاحظات والطلبات والاعتراضات في محضر التحديد كي يستلفت نظر رئيس اللجنة. ففي كثير من تجمعات الدور وفي بعض القرى قد وضعت اشارة صليب او دائرة يقطعها خط الى قسمين للدلالة على الجدران او الصخور التي تشكل نهاية حدود العقار او القرية ففي هذه الحالة لا يشار الى هذه النقط على الخريطة العمومية بنفس الاشارات المتفق عليها او المستعملة لاجل تعيين التخوم بل يدل على هذه النقط صليب صغير عريض الاطراف ولا يجب ان تذكر هذه النقط في اضبارات التحديد بمثابة تخوم بل بمثابة نقط فقط لانها لا تصلح الا لتكون اشارة ثابتة غايتها تخطيط خارطة الحدود.

ان الحدود المتكونة من سياج وخنادق وجدران وغير ذلك من البيانات الثابتة تذكر في اوراق ضبط التحديد على الصورة الآتية:

من التخم رقم الى تخم رقم او (مشارك مع القطعة رقم) القطعة المتاخمة رقم كذا كذا
(ارقام القطعة المتاخمة) وفي الحالة التي لا يوجد فيها تخوم بل نقط فقط يكون البيان على الصورة
الآتية:

من النقطة رقم 000 الى النقطة رقم 000 الخ.
او من التخم رقم 000 الى النقطة رقم 000

قرارات اللجنة

ان المادة الخامسة من القرار رقم 186 الصادر في 15 آذار 1926 تقضي ان اعمال اللجان
الدائمة والخصوصية تكون قانونية اذا جرت بحضور رئيس اللجنة وعضو من الاعضاء والغاية
من هذه الاحكام هي اجتناب التأخير في الاعمال الادارية والفنية المنصوص عليها في القرارين رقم
186 و 187 وهذه الاحكام لا تغاير قانون اصول المحاكمات الحقوقية فبحسب القانون من قانون
المحاكمات لا يمكن ان تعقد جلسة الا بحضور كافة اعضائها وعلاوة على ذلك لا يصدر الحكم الا
بأكثرية الاصوات وفي هذه الشروط يعتبر قرار اللجنة عند البت في الادلة والاعتراض بمثابة حكم
يصدره كافة الاعضاء بأكثرية الاصوات.
وبالعكس فان التصديق البسيط على اوراق الضبط المنظمة من قبل كاتب اللجنة هو بمثابة معاملة
ادارية وهذه المعاملات يمكن ان تتم حسب الشروط المنصوص عليها في القرار رقم 186 المتقدم
الذكر غير ان صوت الرئيس له الارجحية اذا تساوت الاصوات.

الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة والمحاكم

ان الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة و المحاكم الشرعية محدودة بالمواد 27 و 28 و 29 و 30 و
31 من القرار رقم 186 المذكور اعلاه القاضي باعطاء الصلاحية التامة بالنظر في القضايا
المتعلقة بالاختلافات والدعاوي العقارية الى اللجنة دون المحاكم الشرعية وذلك من حين تاريخ
مباشرة العمليات للتحديد في المناطق العقارية وبالنظر في الدعاوى المتقدمة لمحكمة وحاكم الصلح.

هذا اذا لم يكن قد صدر حكم قبل تاريخ المباشرة بالعمليات يتعلق بالملك وغاية هذه الاحكام هي
تخليص العقارات من كل الاختلافات الناشئة او التي يمكن ان تحدث قبل ختام اعمال اللجنة ومنح
الطرفين الاستفادة من الاحكام القانونية الخاصة وبهذه الصورة تنتهي صلاحية المحاكم الشرعية من
حين المباشرة باعمال التحديد الموقت للاملاك الى تاريخ اقفال عمليات التحديد والتحرير الموقت
في المناطق العقارية واجتنابا للمنازعات وتسهيلا لتنفيذ هذه الاحكام يجب على رئيس اللجنة ان
يعين بامر منه تاريخ مباشرة عمليات التحديد الموقت في المناطق العقارية ويبلغ هذا الامر الى
المحاكم الشرعية ذات الشأن ويعلن على باب مركز اللجنة وبعد تبليغ هذا الامر ترسل المحاكم كل
القضايا الى رئيس لجنة التحديد والتحرير ذات الشأن وفقا للمادة 27 من القرار المذكور (الفقرة
الثانية) فاللجنة تستلم المعاملات الجارية قبلا ثم تلاحقها وفقا لاحكام القرار 186 المتقدم الذكر
وتنطبق احكام هذا القرار عن حقوق الاعتراض والمرافعات والاستئناف.

فالأعتراضات والادعاءات المستعلمة من قبل المهندس اثناء عمليات التحديد الموقت او من قبل اللجنة اثناء التصديق تنظر فيها مبدئياً اللجنة اثناء قيامها بالعمل في المناطق العقارية التي يعود اليها العقار على ان اللجنة يمكنها في بعض الاحيان ان تعقد على وجه السرعة جلسة استثنائية.

صلاحية اللجان بشأن الاجانب وامكان عدم اعتراضهم على صلاحية اللجنة ان الاجانب يمكنهم حسب احكام المادة 30 من القرار المذكور رقم 186 عدم الاعتراف بصلاحية اللجنة قبل الدخول في الدعوى ويمكنهم طلب نقل القضية الى المحاكم ذات الشأن في حالة عدم وجود الاعتراض ايضا والاجنبي الذي يعترف بصلاحية اللجنة حسب الشروط المذكورة في بادئ الامر لا يحق له عدم الاعتراف بصلاحيتها فيما بعد.

غير ان الاجنبي الذي لا يجري على حقوقه ادنى اعتراض يحق له عدم الاعتراف عند حدوث الاعتراض اثناء جلسات اللجنة وبعد اصدار قرارها على ان يكون قبل ختام اعمال اللجنة المذكورة كما انه يجوز له طلب نقل القضية لدى المحاكم ذات الشأن.

استئناف قرارات اللجنة واعتراض الغير

أ- ان قواعد اصول المحاكمات الحقوقية المتعلقة بقبول الدعاوى تنطبق على استئناف قرارات اللجنة في كافة الامور التي لا تغاير احكام القرار رقم 186 ولذلك فكل استئناف بدون اساس او عديم الفائدة يرفع ضد قرار اللجنة المتضمن مجرد التصديق على المحضر لا يمكن استماعه لدى محكمة الاستئناف و عدا عن ذلك فان الاحكام المتعلقة بتشكيل هيئة المحكمة تبقى ولو قبل المدعي صلاحية اللجنة.

ب- يجب على اللجنة قبول الاعتراضات والادعاءات المقدمة قبل قفل الاعمال في المنطقة العقارية اذا لم تكن قوة الحكم اكتسبت الدرجة القطعية. ويجب على المحاكم ان تستمع بنفس الشروط كل الدعاوى التي تقام بعد مضي سنتين من تاريخ قفل اعمال التحديد والتحرير وفقا للمادة 17 من القرار 188 الصادر في 15 آذار 1926 والتي تتعلق بالأدعاءات والاعتراضات التي لم يبت في امرها بقرار من اللجنة.

تنفيذ قرارات لجان التحديد والتحرير

على دائرة الاجراء ان تنفذ قرارات لجان التحديد والتحرير ولا يوجد سبب ما للخروج عن قاعدة الحق العام غير انه في حالة وجود صعوبات لتنفيذ القرار، يرجع الى رأي الرئيس الذي اصدر هذا القرار.

الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة والدفتر خانة

ان احكام المادة 36 من القرار رقم 186 والمواد 32 و 33 و 34 و 35 و 36 من القرار رقم 187 المذكورين اعلاه تقضي بأن تنوب اللجنة عن دائرة التمليك في استماع العقود العقارية ومعاملات الفراغ والانتقال وتسجيلها.

وان اللجنة تكتسب هذه الصلاحية بصورة قانونية حالما تنتهي اعمال التحديد الموقت، فاجتبابا للتشويش بشأن هذه الصلاحية يجب على رئيس اللجنة ان يعلم دائرة التمليك عن تاريخ انتهاء المعاملات الاولية. وبعد هذا التبليغ يجب على دائرة التمليك ان لا يجري ادنى معاملة عقارية. وكل معاملة تجريها بعد ذلك في تلك المنطقة تكون باطلة. ان اللجنة لا تجري المعاملات العقارية قبل اصدار قرارها والتصديق على المحضر الا اذا كانت القضية تتعلق بعقار مسجل في سجلات التمليك او مربوط بسند تمليك.

وكل الاستدعاءات المتعلقة باملاك متصرف فيها بدون سند او بالاملاك المفقود قيودها تؤجل الى بعد صدور حكم اللجنة او تصديقها. تجري المعاملات المذكورة في الشكل المعتادة وفقا لاحكام قوانين ونظامات الطابو وتستوفي عنه الرسوم المعينة في القانون. ومعاملات الفراغ والانتقال التي تجري اثناء صدور الحكم يشرح عنها شرح خاص في متن الحكم ثم ان حق التسجيل يجب ان يتايد بواسطة شهود او بموجب صكوك او سندات يقتضي ابرازها بحسب احكام القرارين رقم 186 و 187 او بموجب قوانين الطابو.

اما المعاملات التي تجري بعد صدور الحكم يشرح عنها شرح خاص في نسخة الحكم الاصلية وتدون وفقا لاحكام المواد 48 و 85 من القرارين 188 و 189 بحق.

تعيين الرسوم وجبايتها من قبل لجنة التحديد والتحرير

ان الرسوم الواجب استيفاؤها عن المعاملات العقارية الجارية اثناء عمليات التحديد والتحرير هي كما يأتي:

- 1- اذا كانت تلك المعاملات قد جرت قبل مباشرة اللجان يكون اجراؤها من قبل دائرة التمليك وترتب عليها الرسوم المنصوص عليها في القوانين العثمانية.
- 2- اذا كانت تلك المعاملات قد جرت بعد تصديق اللجان على المحاضر يكون اجراؤها وفقا لاحكام قرارات المفوض السامي رقم 188 ورقم 189 وترتب عليها الرسوم المنصوص عليها في هذين القرارين.
- 3- اذا كانت هذه المعاملات جرت اثناء قيام اللجان بالعمل فانه يوجد مجال لاعتبار الحالتين التاليتين:

أ- ان يكون المطلوب من هذه المعاملة اجراء فراغ جديد.

ب- ان يكون الامر متعلقا بتثبيت معاملة قد جرت سابقا واعطائها صفة قانونية بتسجيلها حسب الاصول (مثل انتقال وقع قبلا ولم تنته معاملته او بيع حصل استنادا على صك عادي....الخ)

ففي الحالة الاولى تترتب على تلك المعاملات كافة الرسوم والخرج ويجري تسجيل هذه العملية بموجب قرار اللجنة اما في الحالة الثانية فاذا لم يجر مع الانتقال بيع او فراغ خارج دائرة التمليك يستوفى الرسم عن الانتقال الأخير فقد وإذا جربيع أو فراغ مع الانتقال فمهما كان عدد معاملات الانتقال والفراغ والبيع لا يستوفى سوى رسم التصرف بلا سند ويكون التسجيل حسب قرار اللجنة.

صحة الصكوك العادية والوثائق القديمة

بما ان الغاية هي تأسيس وتمكين وضعية الحق العيني والحالة الراهنة فانه يمكن قبول جميع البيئات المنصوص عليها في القانون المدني وفي اصول المحاكمات الحقوقية والصكوك العدلية التي هي بمثابة دليل خطي داخلة ضمن هذه البيانات فاللجنة التي يطلب منها البت في معاملات جرت استنادا على هذا النوع من صكوك يجب ان تستعين بالقواعد الآتية.

القواعد التي يجب اتباعها لاجل عمليات القسمة والافراز وتوحيد الاملاك

عندما تنتظر اللجنة في اثبات القسمة الرضائية او عندما تجري قسمة قضائية بحق عقار ما او عندما يطلب منها توحيد جملة عقارات معينة ومتصلة يجب عليها ان تنظر في اول الامر في امكان القسمة والتوحيد وبعد ذلك اذا كانت العقارات الحاصلة بنتيجة القسمة او التوحيد قابلة لتشكيل عقارات مستقلة يمكن ظهورها في خارطة الكدسترو ويمكن للجنة ان تصادق على المعاملة والا فانها ترد الطلب الواقع في الحالات الآتية:

1- اذا كانت الغاية من هذا الطلب التوحيد يرد الطلب وتبقى العقارات منفصلة.

2- واذا كانت الغاية منه القسمة والافراز لا يقسم العقار وتسجل في المحضر حصة كل واحد من اصحاب العقار مع بيان نوع الحق والعين التي يتعلق بها.
وفي كل الاحوال المتقدم ذكرها ترجع اللجنة الى التعليمات الآتية:

أ- في الارض المنشأ عليها بيوت وابنية يعتبر القسم المستور بالابنية والحوش المرتبط بها والجنينة اذا وجدت قطعة واحدة.

ب- الدور المتجاورة.

ان الدارين المتصلين اللتين لا يوجد بينهما اتصال من الداخل تعتبران قطعتين ولو كانتا ملك شخص واحد.

ت- البيت المؤلف من طوابق عديدة

ان البيت المؤلف من طبقات عديدة يعتبر مع الارض المشيد عليها العمار قطعة واحدة ولو كانت جارية في ملكية اشخاص متعددين.

ث- الاحواش والساحات المشتركة

ان الاحواش والساحات المشتركة ما بين جملة بيوت وملحقاتها التي يملكها شخص واحد لا تعتبر بمثابة قطعة واحدة مستقلة اذا لم توجد على الارض حواجز مادية فالحوش والساحة يلحقان بالبناء الاساسي. ان الحوش والطريق والساحة المشتركة الاستعمال التي يملكها جملة اشخاص بصورة شائعة تؤلف قطعة مستقلة.

ج- المزارع

ان بيت السكن والاحواش والابنية المخصصة للزراعة (اسطبلات ومزارب ومستودع العربات والمكادس والاقبية الخ) اذا كانت متصلة اما بالاحواش او بالبيت وكانت من جملة مشتملاته تعتبر جميعها قطعة واحدة ايضا قطعة واحدة اذا كانت طرقا هذه الابنية الزراعية من غير الحوش العائد لدار السكن. وبالعكس كل بناء زراعي يعتبر قطعة متعددة اذا كانت الابنية المنشئة منفصلة تماما عن بيت السكن. ان بيوت السكن المتعددة الكائنة في مزرعة واحدة يؤلف كل بيت مع مشتملاته قطعة واحدة مستقلة.

ح- دور السكن

يعتبر دارا للسكن كل بناء او قسم من البناء مخصص لهذه الغاية ولو استعمل مؤقتا لامور زراعية.

خ- ملحقات دار السكن

ان الابنية المخصصة للسكن والبيوت التي ليست مخصصة للامور الزراعية (مثل المطبخ والحمام واسطبل العربات والمستودعات والكشك والسرادق وغيرها) تؤلف قطعا منفصلة عن القطع المؤلفة من بيت السكن والتي هي من مشتملاته وذلك اذا لم تكن متصلة بالدار المذكورة. اما غرف الصنعة (مثل غرف النجارة والحدادة وغيرها) فتعتبر قطعا مستقلة عن بيت السكن اذا لم تكن هي واياه تحت سقف واحد وهذا الحال جار ايضا في المحلات المخصصة للتجارة.

د- الابنية القليلة الاهمية

ان الابنية الصغيرة (مثل السقيفة ومستودع آلات البستان وحظائر الطيور وبيت الخلاء ومحلات الغسيل والافران ومخزن الحطب وغيرها) لا تعتبر قطعا مستقلة هذا اذا كانت مساحة كل منها اقل من سائتي آر. ان هذه البنايات ترسم وتتدخل في الخارطة اذا كانت ثابتة ودائمة.

ذ- محلات الصناعة وملحقاتها

ان المعامل والابنية المخصصة للصناعة (مثل الطواحين ومصانع النشر والمعاصر ومحلات التقطير وغيرها) تعتبر منفصلة ولو كانت ملاصقة لدار السكن حتى ولو كان بينهما مواصلات داخلية ويجب في البنايات الصناعية ان يحدد عدد القطع المستقلة بالنسبة للاقسام المعد كل منهما لعمل خصوصي (دائرة المدير البواب مكان مولد القوة وغرفة الماكينات والمواد والسقائف والمحطب والمصايغ ومعامل الغزل والمكاتب والمخازن وغرف الاكل وغرف المنامة).

ر- الاقبية

ان القبور وكل بناية تحت الارض لا يعلو بناء مساحتها اي بناء تؤلف مستقلة عن الارض المحيطة بها.

ثبوت حقوق الوقف وحقوق الاشخاص الحكيمة
ان حقوق الوقف تثبت بابراز سندات ذات قوة اثباتية (ملكنامة همايوني، وقفية مسجلة ومصدقة،
اعلام تعامل شرعي مكتسب الدرجة القطيعة، حجة او براء التولية وصورة قيود الدفتر خاقاني
الاساسية) ان الحقوق المدعى بها من قبل واضعي اليد على مستغلات الوقف والمسقات
المحكرة تثبت بابراز الوثائق المثبتة وسندات التمليك (سند طابو، او صورة قيود دائرة التمليك
او ارادة سلطانية او حكم يجيز التحكير او وصولات تثبت تأدية عائدات الوقف) ان مرور الزمن
على الدعوى المتعلقة برقبة الوقف والتصرف يجب اثباته وفقا لاحكام قانون اصول المحاكمات
الحقوقية ويجب على اللجنة ان تطبق احكام المادة 2 من قانون التصرف الصادر في 30 آذار
1329 حرفيا وهذه المادة تعطي مأمور التمليك، وبالنتيجة التي تنوب عنه صفة قائم مقام
المتولي.

ان اللجنة لها صلاحية البت في كل قضية وباجازة كل معاملة تتعلق بحق من الحقوق التصرفية
المتعلقة بالوقف بدون مداخله المتولي او ادارة الاوقاف ومع ذلك فلاجل البت في المسائل المتعلقة
بالحقوق التصرفية الناشئة عن العرف والعادة مثل الحكر والكدك والقيمة والرقبة ومشد
المسكة... الخ من الضروري مداخله دائرة الاوقاف والمحكمة الشرعية لاجل البت في القضية وفقا
لاحكام الشريعة الغراء او لاجل السهر على تطبيق العقود الشرعية وتأمين دفع العائدات المترتبة
على صاحب الحق ويجب على اللجنة ان تطبق حرفيا احكام المادة 90 من قانون الانتقال الصادر
في 19 شباط 1328 واحكام القانون الصادر بشأن استيفاء الاجارات والمقاطعات.
ان استيفاء المؤجلات والمقاطعات يجري وفقا للقواعد الآتية:

ان الاجرة المؤجلة هي الاجرة السنوية عن وقف من نوع الاجارتين والمقاطعة وهي العائدات
المترتبة على صاحب الاملاك الكائنة ضمن ارض الوقف.
فمقدار هذه العائدات يعين مبدئيا بموجب الحجة الشرعية التي تثبت وجود الحق غير ان هذا المبلغ
لا يكون اقل من 2 في المئة من مجموع قيمة العقار المسجلة في سجل الضرائب اذا كان نوع
الاجارتين اما في المقاطعات فلا يجوز ان تكون تلك العائدات اقل من ثلثي القيم المذكورة وقيمة
الاجرة السنوية التي يجب ان يدفعها مالك القيمة والكدك وشد المسكة وللرقبة الخ... تكون معينة
بموجب مقاولات الايجار المصدق عليها من قبل المحكمة الشرعية اما ان اللجنة مكلفة بقبض
وجباية المقاطعات والمؤجلات والاجارات.

اما تصفية وجباية الاجرة في حقوق القيمة والكدك وشد المسكة والرقبة الخ فانها من وظائف دائرة
الاوقاف وحدها والمتولي.