

إِتْفَاقِيَّة تَعَاوُن

إِتْفَاقِيَّة العَمَلِ بوثيقة مسقط للنظام الموحد للتسجيل
العيني للعقار بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربي

الباب الأول: أحكام عامة

مادة (١)

يكون للعبارات التالية المعنى الموضح قرين كل منها أينما وردت في هذا النظام (القانون) ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

السجل العيني: هو مجموعة الصحف المحررة أو المحفوظة بالحاسب الآلي أو غيره من وسائل الحفظ التي تبين أوصاف كل عقار وحالته النظامية (القانونية) والحقوق المترتبة له أو عليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.

الوزير المختص: الوزير الذي تتولى وزارته الإشراف على التسجيل العقاري والتوثيق.

الإدارة المختصة: هي الإدارة التي تتولى التسجيل العقاري العيني والتوثيق، أو أي وظائف مشابهة وفقاً للأنظمة والقوانين المتبعة في كل دولة.

القسم المساحي: هو المنطقة العقارية الشاملة لمجموعة من الوحدات العقارية.

مادة (٢)

تتولى الإدارة المختصة وفروعها أعمال السجل العيني طبقاً لأحكام هذا النظام (القانون) ولائحته التنفيذية.

مادة (٣)

يخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيفة خاصة بكل عقار ترقم وفقاً للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إمساك السجل العيني وإجراءات القيد به وكذلك الوثائق المتعلقة به. ويصدر قرار من الوزير المختص بتعيين الأقسام المساحية بالتنسيق مع الجهة المعنية.

مادة (٤)

ينشأ بالإدارة المختصة فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها وتدوّن بيانات هذا الفهرس من واقع بيانات السجل العيني.

مادة (٥)

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من الإدارة المختصة أو فروعها أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد، على أنه يجوز للسلطات القضائية أو من تندبه من الخبراء الاطلاع عليها في أماكن حفظها.

مادة (٦)

تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا النظام (القانون) سواء فيما يتعلق

بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو طلبات الإجراء فيها لقواعد الرسوم الخاصة بالتسجيل العقاري - إن وجدت - وفقاً للأداة النظامية (القانونية) النافذة في كل دولة.

مادة (٧)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء تعتبر وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام (القانون) كل قطعة من الأرض وما عليها من بناء تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع أو للدولة دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصلاً من ملك عام أو خاص ودون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

الباب الثاني: قيد الحقوق في السجل العيني

الفصل الأول: القيد الأول

مادة (٨)

تسري الأحكام الواردة في هذا الباب على الأوضاع الناشئة عن حالة انتقال الدولة إلى الأخذ بنظام التسجيل العقاري العيني.

مادة (٩)

يتم حصر جميع الوحدات العقارية الكائنة بكل قسم مساحي وتفرد لكل منها صحيفة تثبت بها كافة البيانات المتعلقة بها وحدودها الطبيعية والحقوق الواردة عليها.

مادة (١٠)

لا تقيد الحقوق في صحائف السجل العيني إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات أو الوثائق المنصوص عليها وفق النظام أو القانون المعمول به قبل العمل بهذا النظام (القانون) أو كانت قد نشأت أو تقرررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً قضائياً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

مادة (١١)

تستلخص بيانات صحائف السجل العيني من السجلات والمحررات والوثائق المسجلة بالإدارة المختصة ومن سجلات ومخططات الجهة المختصة.

مادة (١٢)

في حالة وجود تناقض بين المحررات والوثائق المسجلة عن وحدة عقارية واحدة، تقوم الإدارة المختصة بتقديم تقرير عنم تعتبره صاحب الحق نتيجة لفحصها للمحمررات والوثائق المتناقضة ودراستها، وإحاله إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذا النظام (القانون).

مادة (١٣)

في حالات التبادل على عقارات بعقود لم تسجل وفي حالات وضع اليد على عقارات مفرزة بمقتضى عقود قسمة لم تسجل، وفي جميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محمررات أو وثائق مسجلة يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد (.....) من تاريخ نفاذ هذا النظام (القانون) بإثبات اتفقاتهم كتابة وتسليم المحمررات والوثائق المتضمنة لذلك إلى الإدارة المختصة للنظر في إثبات تلك الحقوق في صحائف الوحدات العقارية متى استوفت الشروط طبقاً للأوضاع والإجراءات المنصوص عليها نظاماً (قانوناً).

مادة (١٤)

تقوم الإدارة المختصة فور صدور هذا النظام (القانون) بنشر إعلان في الجريدة الرسمية وأي وسيلة من وسائل الإعلام الأخرى يتضمن تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان النظام (القانون) على كل قسم مساحي. وعند حلول الميعاد تقوم الإدارة المختصة بالإعلان في الجريدة الرسمية وأي وسيلة من

وسائل الإعلام الأخرى عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بكل قسم مساحي وترسل إخطارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم بكل صحيفة من صحائف الوحدات المذكورة يبين بها ما تم إثباته من حقوق بأسمائهم في هذه الصحائف وما يقع على هذه الوحدات من تكاليف وحقوق عينية تبعية. وتبين اللائحة التنفيذية القواعد المتعلقة بالإعلان وكيفية إرسال الإخطارات.

الفصل الثاني: اللجنة القضائية المختصة بنظر الدعاوى والطلبات

مادة (١٥)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء تنشأ في الإدارة المختصة لجنة قضائية أو أكثر تتولى دون غيرها النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى من تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني. ويصدر بتشكيل اللجنة وتعيين رئيسها وأعضائها قرار من الوزير المختص، وتبين اللائحة التنفيذية نظام العمل في هذه اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها.

مادة (١٦)

يقفل جدول قيد الدعاوى والطلبات أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة السابقة بعد انقضاء السنة الأولى من تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي، وذلك ما لم يصدر قرار من الوزير المختص بمدها لفترة أخرى لا تزيد عن سنة.

مادة (١٧)

تكون القرارات الصادرة من اللجنة القضائية قابلة للطعن فيها وفقاً للإجراءات والشروط التي تقرها كل دولة على حدة على أن يؤخذ في الاعتبار إن -أمكن- مراعاة المسائل المتعلقة بفرض الكفالة المالية واستردادها ومصادرتها.

الباب الثالث: القيود التالية في السجل العيني

الفصل الأول: التصرفات والحقوق الواجب قيدها

مادة (١٨)

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها في السجل العيني بما في ذلك الوقف والوصية، ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

مادة (١٩)

يجب قيد جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه.

مادة (٢٠)

يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شأنها زوال أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم.

مادة (٢١)

يجب قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، وذلك بقيد السندات المثبتة لهذا الحق مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث ولا يجوز للوارث أن يتصرف في حق من هذه الحقوق قبل إتمام هذا القيد.

مادة (٢٢)

يجب التأشير بالمحركات أو الوثائق المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها، ويجب على الدائن إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ قيد الإرث فللدائن أن يحتج على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.

مادة (٢٣)

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار إذا زادت مدتها على (.....) سنوات ويترتب على عدم قيدها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.

مادة (٢٤)

يجب أن تتضمن الطلبات في الدعاوى التي تتعلق بالحقوق أو التصرفات الواجب قيدها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني، ولا تقيد الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

مادة (٢٥)

الدعوى المشار إليها في المادة السابقة المنظورة أمام المحاكم وقت نفاذ هذا النظام (القانون) والتي لم يؤشر بها، لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد التأشير بها في السجل العيني، وتقضي المحكمة بوقف الدعوى إذا لم يباشرها رافعوها باتخاذ الإجراءات المشار إليها خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي.

مادة (٢٦)

يقيد في السجل العيني منطوق الحكم النهائي الصادر في الدعوى المبيّنة في المادتين السابقتين، ويجب أن يتم ذلك خلال (.....) سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كأن لم يكن، وتبدأ المدة بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا النظام (القانون) من تاريخ نفاذه.

مادة (٢٧)

يترتب على التأشير بالدعوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي تم قيده خلال الأجل المنصوص عليه بالمادة السابقة، يكون حجة على من ترتبت له حقوق وأثبتت لمصلحته بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل.

مادة (٢٨)

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم تم قيده في السجل العيني وفقاً للمادة (٢٦) أن يكون حجة على من ترتبت له حقوق عينية ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور.

الفصل الثاني: التغيير والتصحيح في بيانات السجل العيني

مادة (٢٩)

يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ولا يقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني، كما لا يقبل إثبات التملك بالتقدم على خلاف ما هو ثابت بالسجل.

مادة (٣٠)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء واستثناء من أحكام المادة السابقة يقبل قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية في الحالتين الآتيتين:

- ١- إذا رفعت الدعوى خلال (.....) سنوات من تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي الكائن فيه العقار.
- ٢- إذا صدر حكم نهائي في الدعوى المقامة أمام المحاكم قبل تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي الكائن فيه العقار، على أن يقدم الحكم لقيده في الميعاد المنصوص عليه في المادة (٢٦).

ولا تكون هذه الحقوق حجة على من تلقى حقه عينياً من المالك المقيّد في السجل العيني قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة (٢٤) من هذا النظام (القانون).

مادة (٣١)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات أو وثائق موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل العيني أو بمقتضى

حكم نهائي صادر من المحكمة أو قرار نهائي من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة (١٥). وللإدارة المختصة أن تصحح الأخطاء المادية (الكتابية) في السجل العيني من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد، ولا يجوز في حالة إتمام القيد إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، وتحرر الإدارة المختصة محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه وما تم بشأنه.

مادة (٣٢)

تعدل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على الوحدة العقارية بسبب إضافة مبانٍ أو تعديلها أو إزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي ينص عليها في اللائحة التنفيذية لهذا النظام (القانون).

مادة (٣٣)

لكل ذي شأن أن يطلب إلى المحكمة المختصة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة (٢٢)، وتأمّر المحكمة بمحو التأشير متى كان سند الدين غير ثابت أو متى تبين لها أن الدعوى كيدية.

مادة (٣٤)

إذا ألغي المحو عاد لقيد الحق التبعي مرتبته الأصلية في السجل العيني، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة (٣٥)

يخطر كل شخص تغيّرت حقوقه أو زالت أو نقلت بكل قيد أو محو أو تأشير أو

تصحيح وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول إلى محله المعين في السجل العيني، ويدرج القياد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند / صك الملكية وفي الشهادة المنصوص عليها في المادتين (٤٣، ٤٥).

الفصل الثالث: إجراءات القيد

مادة (٣٦)

تقدم طلبات القيد إلى مكتب السجل العيني الذي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصه وفقاً للإجراءات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا النظام (القانون).

مادة (٣٧)

تتم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها النظام (القانون) واللائحة التنفيذية، وتدون الطلبات حسب تواريخ وساعة تقديمها في سجل يعد لذلك بالمكتب المختص بالإدارة المختصة، وتعطى الطلبات أرقاماً متسلسلة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها.

مادة (٣٨)

إذا لم يتم قيد المحرر أو الوثيقة في السجل العيني خلال مدة (.....) من تاريخ قيد الطلب بسبب عدم استيفاء الطالب للأوراق والإجراءات المقررة اعتبر الطلب كأن لم يكن. ويجوز أن تمتد المدة المشار إليها إذا قدم صاحب الشأن طلباً بملها قبل

انتهائها بمدة (.....). وفي حالة عدم استيفائه للأوراق والإجراءات المقررة يسقط طلبه، ولا يجوز لأحد أطراف الطلب العدول عنه قبل انتهاء المدة المحددة لسقوطه دون موافقة باقي الأطراف.

مادة (٣٩)

إذا قدم أكثر من طلب في شأن وحدة عقارية واحدة وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات، وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبيّن في الطلب بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال مدة (.....) يوماً من تاريخ تسلمه الكتاب وإلا سقطت أسبقية طلبه، ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من الإدارة المختصة، وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية.

مادة (٤٠)

يجوز لمن أُشّر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، ولمن تقرر سقوط طلبه أو أسبقيته أن يتظلم من القرار الصادر في هذا الشأن أمام الإدارة المختصة خلال مدة (.....). وفي حالة رفض تظلمه فله أن يطعن في القرار المذكور أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً للنظام (القانون) المعمول به في كل دولة. وفي جميع الأحوال يوقف فحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية حتى يتم الفصل في الطعن.

الباب الرابع: مستندات الملكية والشهادات

مادة (٤١)

لا يقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

مادة (٤٢)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء تسلم إلى كل مالك بناء على طلبه نسخة من أصل الصحيفة العقارية تسمى «سند / صك الملكية». وفي حالة تعدد ملاك الوحدة العقارية على الشيوع تسلم إلى كل منهم نسخة من سند / صك الملكية بأسمائهم جميعاً، مع عدم جواز التصرف فيها إلا بعد الرجوع إلى أصل الصحيفة.

مادة (٤٣)

تسلم لغير الملاك من ذوي الشأن بناء على طلبهم شهادة بالبيانات الخاصة بهم المثبتة في السجل العيني.

مادة (٤٤)

لا يجوز تسليم نسخة ثانية من سند / صك الملكية أو الشهادة المشار إليها في المادة السابقة إلا في حالة فقد النسخة الأولى أو تلفها، على أن يدون على النسخة الثانية أنها بدل مفقود أو تالف ويتم سحب النسخة التالفة، ويجب أن يتم الإعلان عن فقد النسخة الأولى وفقاً للإجراءات المقررة في الدولة.

مادة (٤٥)

على الإدارة المختصة أن تعطي كل ذي مصلحة بناء على طلبه شهادة بمطابقة سند /
صك الملكية أو الشهادة المنصوص عليها في المادة (٤٣) للسجل العيني، وذلك بعد
التأكد من جدية الطلب ووجهته.

الباب الخامس: أحكام ختامية

مادة (٤٦)

على السلطات المختصة أن تقدم البيانات والأوراق التي تطلبها الجهة القائمة على السجل العيني أو التي يوجب النظام (القانون) تقديمها والمتعلقة بإجراءات القيد خلال مدة (.....) من تاريخ طلبها.

مادة (٤٧)

تنظم اللائحة التنفيذية أعمال المسح والتحديد، وتبين الأحكام والإجراءات اللازمة لها.

مادة (٤٨)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا النظام (القانون) بالتنسيق مع الجهات المعنية بتطبيقه.

المذكرة الإيضاحية لوثيقة مسقط للنظام (القانون) الموحد للتسجيل العقاري العيني لدول مجلس التعاون ٢٠٠٩-٢٠١٠م

لما كانت دول مجلس التعاون تسعى دائماً لتقوية العلاقات فيما بينها وتعمل على تعميق الروابط الأخوية التي تجمعها وتدعو إلى تنمية وتدعيم الروابط الاقتصادية لما فيه خير شعوبها وتهدف إلى توحيد الأنظمة (القوانين) المتعلقة بالمجالات الاقتصادية والمالية والنقدية، لتحقيق التنسيق والتجانس بينها للوصول إلى التكامل الاقتصادي بكافة جوانبه ومن أهمها الملكية العقارية.

وإذا كانت الملكية العقارية تحظى بأهمية بالغة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، فإنها قد سعت إلى تطوير النظام القانوني الذي يحكم شهر التصرفات المتعلقة بهذه الملكية.

ولتحقيق استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وتبسيط عملية التسجيل للتصرفات العقارية وإنجازها بالسرعة المطلوبة والقضاء على الثغرات التي أظهرها التطبيق في النظم القانونية القائمة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي تقوم على نظام التسجيل الشخصي الذي يعتبر فيه شخص مالك العقار أو صاحب الحق العيني أساساً في التسجيل، والذي لا يكون له من أثر قانوني سوى إضفاء الرسمية على التصرفات التي يتم تسجيلها دون ضمان سلامة الملكية التي اكتسبها المتصرف إليه ودون أن يكون له حجية كاملة، بما لا يتوافر معه الأمان الكافي، حيث يمكن أن تتعرض الملكية المكتسبة في كل وقت للمنازعة بما لا يوفر الاستقرار المنشود في الملكية العقارية.

فقد تقدمت وزارة العدل بدولة الكويت بمشروع النظام (القانون) الموحد

للتسجيل العقاري العيني لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية - والذي يعتمد فيه التسجيل على أساس الوحدة العقارية فتخصص صحيفة لكل وحدة عقارية يدون فيها ما يرد عليها من تصرفات بعد أن تتم إجراءات التسجيل بما تتوافر فيها من علانية و ضمانات حقيقية عند التعامل في العقار، ولما يترتب على الأخذ بهذا النظام من عدة مبادئ أخصها مبدأ الحجية المطلقة في السجل العيني في مواجهة الكافة ومبدأ الشهر العام بمعنى أن أي تصرف أو واقعة متعلقة بالملكية العقارية لا توجد بالنسبة لأطراف التصرف أو بالنسبة للغير إلا بعد قيدها في السجل، وكذا مبدأ عدم جواز التملك بالتقادم بالنسبة لما يجري قيده من تصرفات في السجل العيني.

وإعمال هذه المبادئ يؤدي من الناحية الواقعية إلى القضاء على الشكوى القائمة في ظل نظام التسجيل الشخصي من تشابه الأسماء، وما يترتب عليه من حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل العيني ومن ثم القضاء على ادعاءات الملكية بوضع اليد وهو أمر ضروري إزاء قوة الثبوت المطلقة للقيود في السجل دون أن يخل ذلك بوضع اليد المستقر في ظل النظام القائم وما يترتب عليه من حقوق مكتسبة، وقد روعي ذلك عند القيد الأول في نظام السجل العيني.

ونظراً لما يقتضيه تطبيق نظام السجل العيني من ضرورة القيام بعدة خطوات منها مسح العقارات وبيان مساحتها وحدودها وتقسيمها إلى وحدات عقارية يتم تخصيص صحيفة لكل منها لقيود جميع القيود والتأشيرات الخاصة بها وما يتطلبه هذا التطبيق من فحص للمستندات ومناقشة أصحاب الشأن وإجراءات نشر في وسائل الإعلام المختلفة وتلقي اعتراضات ذوي الشأن وفحصها أمام لجنة قضائية خاصة تشكل لهذا الغرض حتى لا يتم قيد حق إلا لصاحبه وحتى يكون السجل عنواناً للحقيقة بالنسبة لكل وحدة عقارية فقد اقتضى كل ذلك عدم تطبيق نظام السجل العيني دفعة واحدة

على كافة المناطق، وإنما يتم الأخذ به تدريجياً في منطقة بعد الأخرى على أن تحدد المناطق وإنما يتم الأخذ به تدريجياً في منطقة بعد الأخرى على أن تحدد المناطق التي يسري عليها وتاريخ سريانه بموجب قرار من الوزير المختص في كل دولة من دول المجلس منعاً من إثارة المشاكل وحسماً للأمور والصعاب التي تثور في حينها وتجنباً لتشتيت الجهود وإرباك للإدارة المختصة بطلبات ومنازعات واعتراضات أصحاب الشأن في عدة مناطق في آن واحد.

وتحقيقاً لكل ذلك واستناداً إلى قرار أصحاب المعالي وزراء العدل بدول مجلس التعاون فقد اجتمعت لجنة الخبراء المختصين في وزارات العدل لمناقشة مشروع النظام (القانون) الموحد للتسجيل العقاري العيني لدول مجلس التعاون المقدم من وزارة العدل بدولة الكويت وقامت بدراسة المشروع وإجراء التعديلات بما يحقق للمشروع المعروض انسجاماً تاماً وتنسيقاً كاملاً بين ما تضمنه من أحكام في كافة مجالات تطبيقه متوخياً كافة أوضاع المجتمع بدول مجلس التعاون الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وأسلوب العمل المتبع في كل دولة من دول مجلس التعاون. ووافق على المشروع أصحاب المعالي وزراء العدل بدول المجلس في اجتماعهم الرابع عشر الذي عقد في مسقط بتاريخ ٩ - ١٠ شعبان ١٤٢٣هـ الموافق ١٥ - ١٦ أكتوبر ٢٠٠٢م كنظام (قانون) استرشادي لمدة أربع سنوات مع تسميته (وثيقة مسقط للنظام) (القانون) الموحد للتسجيل العقاري العيني لدول مجلس التعاون) ثم اعتمده المجلس الأعلى لمجلس التعاون في دورته الثالثة والعشرين المنعقدة في الدوحة بدولة قطر بتاريخ ١٧ - ١٨ شوال ١٤٢٣هـ الموافق ٢١ - ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٢م، طبقاً لما قرره وزراء العدل.

- وقد اشتمل النظام (القانون) على أبواب خمسة:
- الباب الأول: (أحكام عامة).
 - الباب الثاني: (قيد الحقوق في السجل العيني).
 - الباب الثالث: (القيود التالية في السجل العيني).
 - الباب الرابع: (مستندات الملكية والشهادات).
 - الباب الخامس: (أحكام ختامية).

الباب الأول: أحكام عامة

مادة (١)

عنيت هذه المادة بوضع تعريف للسجل العيني على ضوء استخدام أجهزة الحاسب الآلي في المجال الإداري بدول مجلس التعاون.

كما عرفت الوزير المختص والإدارة المختصة والقسم المساحي وهي مصطلحات يكثر استخدامها في مواد النظام (القانون) نظراً لاختلاف التسمية بكل دولة.

مادة (٢)

أناطت هذه المادة بالإدارة المختصة وفروعها تطبيق أحكام هذا النظام (القانون) واللائحة التنفيذية الصادرة بشأنه في كل دولة من دول المجلس، وذلك لترك مساحة إجرائية تتفق وسهولة التنفيذ في كل دولة.

مادة (٣)

أوجبت هذه المادة تخصيص سجل عيني لكل قسم من الأقسام المساحية تفرد

فيه صحيفة خاصة بكل عقار باعتبارها ركيزة نظام السجل العيني والتي تستند إليها جميع القيود والتأشيرات وأناطت بالوزير المختص تعيين كل قسم مساحي بالتنسيق مع الجهات المعنية، وأحالت إلى اللائحة التنفيذية بيان كيفية إمساك السجل وبيان إجراءات القيد وكذلك الوثائق المتعلقة به.

مادة (٤)

تسهيلاً لعملية البحث وتوفيراً للوقت فقد عنيت المادة الرابعة بالنص على إنشاء فهرس شخصي هجائي يرصد فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها ما يملكه من وحدات عقارية، وتستمد بيانات هذا الفهرس من واقع بيانات السجل العيني.

مادة (٥)

جاءت هذه المادة بحكم هام يكفل حماية أصول المحررات والسجلات والدفاتر والوثائق وصوناً لها من الضياع أو التلف أو الهلاك حين نصت على عدم جواز نقل هذه المحررات والسجلات وغيرها بأي حال من الأحوال من الإدارات والسجلات وغيرها بأي حال من الأحوال من الإدارة المختصة أو فروعها إلى مكان آخر، على أنه إذا كان أمر الاطلاع على هذه المحررات أو السجلات أو غيرها مطلوباً في إحدى الدعاوى أجاز النص للسلطة القضائية أو لمن تندبه من الخبراء الاطلاع عليها بمقر الإدارة المختصة أو الفرع ويمكن لها بطبيعتها القضائية وبصدد دعوى منظورة متعلقة بها أن تحصل على صورة مطابقة للأصل.

مادة (٦)

وفيما يتعلق بالرسوم المستحقة على تسجيل التصرفات والحقوق الميَّنة في هذا النظام (القانون) وكذا على طلبات القيد والتأشيرات وطلبات إصدار الشهادات وغيرها من الإجراءات المتعلقة بالتسجيل العيني فقد أخضعها هذا النظام (القانون)

لقواعد الرسوم الخاصة بالتسجيل العقاري إن وجدت بكل دولة من دول المجلس ووفقاً للأداة النظامية (القانونية) النافذة في كل منها.

مادة (٧)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء فقد أوضحت هذه المادة ماهية الوحدة العقارية في تطبيق أحكام هذا النظام (القانون) بأنها كل قطعة من الأرض وما عليها من بناء تقع في قسم مساحي واحد ودون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص ودون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها وسواء أكانت مملوكة لشخص واحد أو عدة أشخاص على الشيوع أو كانت مملوكة للدولة.

الباب الثاني: قيد الحقوق في السجل العيني

الفصل الأول: القيد الأول

مادة (٨)

نصت هذه الدولة على أن أحكام هذا الباب تسري على الأوضاع الناشئة عن حالة انتقال الدولة إلى الأخذ بنظام التسجيل العقاري العيني.

مادة (٩)

نظراً لما يقتضيه تطبيق نظام السجل العيني من سلسلة إجراءات تستلزم في البداية حصراً شاملاً لجميع الوحدات العقارية في القسم المساحي الذي سيطبق عليه النظام (القانون) فقد أوجبت هذه المادة إجراء حصر لجميع الوحدات العقارية الكائنة في كل

قسم مساحي وإفراد صحيفة لكل منها تدون بها الحدود الطبيعية للعقار وكافة ما يتعلق به من بيانات وحقوق واردة عليه.

مادة (١٠)

بيّنت هذه المادة كيفية قيد الحقوق في صحائف السجل المحررة أو المحفوظة بالحاسب الآلي مبيّنة أن هذه الحقوق لا يتم قيدها إلا إذا كانت ثابتة أصلاً بأحد المحررات أو الوثائق المنصوص عليها وفق النظام (القانون) المعمول به قبل العمل بهذا النظام (القانون) كما بيّن النص أنه لا تقيّد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررّت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، أما إذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً قضائياً فقد استوجب سبق تسجيله حتى يترتب عليه الأثر العيني.

مادة (١١)

عرفت هذه المادة كيفية استخلاص بيانات الصحائف مبيّنة أن ذلك يكون من واقع السجلات والمحررات والوثائق المسجلة بالإدارة المختصة وكذا من سجلات ومخططات الجهات المختصة الأخرى.

مادة (١٢)

عرضت هذه المادة لحالة ما قد يوجد من تناقض بين بيانات المحررات والوثائق المسجلة عن وحدة عقارية واحدة، فنصت على أن تقوم الإدارة المختصة بتقديم تقرير عمّن ترى أنه صاحب الحق نتيجة لفحصها المحررات والوثائق المتناقضة وأوجبت عليها إحالته إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذا النظام (القانون).

مادة (١٣)

نظراً لأنه في بعض الأحوال قد لا يكون بيد الحائز سند مسجل بحقه بالحالة التي

يتم فيها التبادل على عقار بعقد غير مسجل وحالة وضع اليد على عقار مفرز نتيجة قسمة غير مسجلة أو في الأحوال التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات أو وثائق مسجلة فقد أجازت هذه المادة لأصحاب الشأن بناء على اتفاق مع أصحاب الحقوق العينية التبعية التي قد تكون مقررة على هذه العقارات أن يقوموا بإثبات اتفاقاتهم كتابة خلال ميعاد تحدده اللائحة التنفيذية لذلك وتسلم المحررات والوثائق المثبتة لذلك إلى الإدارة المختصة للنظر في أمر استيفائها لشروط إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية.

مادة (١٤)

ألقت هذه المادة عبء اتخاذ إجراءات النشر على الإدارة المختصة فأوجبت عليها فور إصدار هذا النظام (القانون) نشر إعلان في الجريدة الرسمية وأي وسيلة من وسائل الإعلام الأخرى يتضمن تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان النظام (القانون) على كل قسم مساحي، وعند حلول هذا الميعاد، تقوم الإدارة المختصة بنشر إعلان (بذات وسيلة الإعلام) بالبيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بكل قسم مساحي وترسل إخطارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم بكل صحيفة يبين بها ما تم إثباته من حقوق بأسمائهم وما يقع عليها من تكاليف وحقوق عينية تبعية.

وأحالت المادة إلى اللائحة التنفيذية بيان قواعد الإعلان وكيفية إرسال الإخطارات.

الفصل الثاني: اللجنة القضائية المختصة بنظر الدعاوى والطلبات

المواد (١٥، ١٦، ١٧)

نظمت هذه المواد كيفية الفصل في المنازعات التي قد تثور حول ما تم إثباته في الصحائف سواء من حيث أوصاف كل عقار وحالته النظامية (القانونية) والحقوق المترتبة له أو عليه والمعاملات المتعلقة به والتي يطلب فيها من ينصرف إليه أثر هذا القيد أو يتأثر به إثبات التغيير في بيانات السجل العيني.

ومع مراعاة ما هو معمول به في الدول الأعضاء فقد أوضحت هذه المواد أن الاختصاص في الفصل في هذه المنازعات ينعقد للجنة قضائية أو أكثر بكل إدارة مختصة يكون اللجوء إليها إجبارياً كلما تعلقت المنازعة بطلب التغيير في بيانات السجل العيني أو بالمنازعة حوله أو إلغاءه من السجل العيني، والغاية من إنشاء هذه اللجنة هو الجمع بين الضمانات القضائية وبين حسم المنازعات المتعلقة ببيانات السجل العيني فلا يطول أمدها وبين توحيد مصدر الفصل في هذه الدعاوى أو المطالبات التي تحتاج إلى المتخصص في فهم كنهها وطبيعتها وإلى فكر قانوني شامل ومتعمق للأحكام والقواعد والإجراءات المنظمة لها.

ولا استقرار حجية البيانات الثابتة بالسجل العيني فقد رؤي تحديد مدة سنة من تاريخ العمل بهذا النظام (القانون) على القسم المساحي المطالب التقيد في بيانات صحائفه يقفل بعدها جدول قيد الدعاوى والطلبات أمام اللجنة القضائية وذلك ما لم يصدر الوزير المختص قراراً بمد هذه الفترة لمدة لا تزيد عن سنة أخرى إذا اقتضت الظروف وأحوال العمل ذلك.

وتطبيقاً لمبدأ درجات التقاضي فإن القرارات التي تصدرها اللجنة القضائية تكون قابلة للطعن فيها.

وقد فوّضت هذه المواد الوزير المختص بإصدار قرار بتعيين رئيس اللجنة القضائية وأعضائها، كما أحالت إلى اللائحة التنفيذية في بيان نظام العمل في هذه اللجنة والإجراءات التي تتبع أمامها واللجنة التي يطعن أمامها، ويكون ذلك وفقاً لإجراءات الطعن المقررة في كل دولة على حدة، على أن يؤخذ في الاعتبار - إن أمكن - فرض كفالة مالية مع الطعن وإعطاء الطاعن حق استردادها إذا صدر حكم لصالحه أو مصادرتها في حالة رد الطعن وذلك لتحقيق جدية الطعن على قرارات اللجنة القضائية.

الباب الثالث: القيود التالية في السجل العيني

الفصل الأول: التصرفات والحقوق الواجب قيدها

المواد (١٨، ١٩، ٢٠)

جاء في المادة (١٨) أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها بما في ذلك الوقف والوصية.

وتتناول هذه التصرفات إلى جانب العقود والإرادة المنفردة، الأعمال القانونية مثل القرارات التي تصدرها الجهات صاحبة الاختصاص ويترتب عليها تغيير في بيانات السجل كالقرارات النهائية للجهات المختصة بالتنظيم أو قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وكذا القرارات الإدارية الناقلة للملكية.

والحقوق العينية الأصلية هي التي تتعلق بحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق مثل

حق الانتفاع وحق السكنى وحقوق الارتفاق .

أما التصرفات المنشئة لهذه الحقوق فهي التصرفات التي يترتب عليها وجود حق من هذه الحقوق، مثل عقد البيع، والهبة، والمقايضة أو المبادلة، والوصية، والعقود المرتبة لحق السكنى أو الانتفاع أو الارتفاق .

وأما التصرفات التي تؤدي إلى الزوال، فهي مثل التقايل .

ولم يقتصر وجوب القيد على التصرفات، بل شمل أيضاً الأحكام النهائية التي تثبت إنشاء أو انتقال أو تغيير حق عيني عقاري مثل الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع أو هبة، وكذا الأحكام النهائية المثبتة لزوال حق عيني أصلي كالأحكام الصادرة بالصورية المطلقة أو بالفسخ أو بالإلغاء أو بالبطلان .

وأثر عدم إجراء القيد: أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، إلا من تاريخ القيد فقط، دون أن يكون لهذا القيد أثر رجعي ينسحب إلى تاريخ التصرف نفسه .

كما إنها تقضي أن مجرد انعقاد التصرف أو مجرد صدور الحكم النهائي لا يؤدي إلا لترتيب الحقوق الشخصية التي من شأن هذا التصرف أو الحكم أن يرتبها بين أطرافه . أما انتقال الحق العيني فإنه يتراخى حتى حصول القيد .

وقد قضت المادتان (١٩، ٢٠) بذات الحكم بالنسبة لجميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية .

وقد عنيت المادة (١٩) بالنص على سريان هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثية، ذلك أن عدم قيد قسمة العقارات الشائعة من شأنه أن يحجب عن الغير حقيقة ملكية الورثة أو الشركاء وما إذا كانت مفرزة أو ما زالت شائعة .

مادة (٢١)

أوجبت هذه المادة قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك عن طريق قيد السندات المثبتة لهذا الحق مع قوائم جرد التركة المتضمنة نصيب كل وارث.

وغني عن البيان أن هذا الحكم لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية بشأن تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث وانتقال أموال التركة إليهم والتي تسري في شأنها أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأنها، ورتب النص على عدم التقيّد بحكمه عدم جواز تصرف الوارث في أي من الحقوق المنصوص عليها قبل إجراء هذا القيد.

مادة (٢٢)

وفيما يتعلق بديون الموروث العادية فقد أوجبت هذه المادة التأشير بالمحركات المثبتة لدين من هذه الديون في الصحائف المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها في السجل العيني وإعلان ذوي الشأن بالدين قبل التأشير به وجعل الاحتجاج بهذا التأشير مرهوناً بتاريخ حصوله. وحماية لحقوق الدائن من احتمال قيد حق الإرث مع قيد التصرف في عقارات التركة في نفس الوقت أو بعد فترة قصيرة قد لا تكفي لعلم الدائن بحصول قيد حق الإرث ليقوم بالتأشير بحق الدين فقد أورد عَجُزُ المادة حكماً مؤداه أن التأشير بالدين في خلال سنة من تاريخ قيد الإرث يحفظ للدائن حقه قبل المتصرف إليه حتى ولو كان المتصرف إليه قد قيد حقه الصادر إليه من الوارث قبل التأشير بالدين.

مادة (٢٣)

كما أوجب النظام (القانون) قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على (.....) سنوات ورتب على عدم قيد هذه العقود عدم نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.

المواد (٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧)

أشارت المادة (٢٤) إلى حكم إجرائي عندما أوجبت تضمين الطلبات في الدعاوى التي تتعلق بالحقوق والتصرفات واجبة القيد، طلب إجراء تغيير في بيانات السجل العيني وعلقت الفقرة الثانية قيد الدعوى على تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

أما الدعاوى المرفوعة قبل سريان نظام (قانون) السجل العيني على القسم المساحي والتي لم يفصل فيها بعد، ولم تكن صحيفتها قد سجلت ولم تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني، فقد أوردت المادة (٢٥) حكمها عندما قررت بعدم جواز الاستمرار بنظر هذه الدعوى وأوجبت على المحكمة أن تقضي بوقفها حتى يتم اتخاذ الإجراءات المشار إليها خلال ستين يوماً من تاريخ سريان هذا النظام (القانون) على القسم المساحي.

وقد أوجبت المادة (٢٦) التأشير بمنطوق الحكم النهائي الذي يصدر في الدعاوى المشار إليها في المادتين السابقتين في السجل العيني خلال (.....) سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً ورتبت على مخالفة ذلك اعتبار التأشير بصحيفة الدعوى كأن لم يكن وتولت الفقرة الثالثة تحديد هذه المدة بالنسبة للأحكام القائمة وقت سريان هذا النظام (القانون) من تاريخ نفاذه.

وقد رتبت المادة (٢٧) على التأشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي تم قيده بالسجل طبقاً للنظام (القانون) خلال (.....) المنصوص عليها بالمادة السابقة يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل فلا تسري في حق المدعي أية حقوق عينية قد يرتبها خصمه للغير إذا ما قام بقيد الحكم الصادر لصالحه طبقاً للنظام (القانون) بمعنى أن أثر قيد الأحكام التي

تصدر في هذه الدعاوى ينسحب إلى تاريخ التأشير بصحف الدعاوى في السجل فتنتقل الملكية أو الحق العيني إلى المدعي من تاريخ هذا التأشير.

مادة (٢٨)

ولما كانت دعاوى الشفعة من الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية فقد نصت هذه المادة على وجوب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية. ورتبت على ذلك الأثر المترتب على التأشير بالدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية من حيث عدم سريان الحقوق العينية التي قد يرتبها مالك العقار أو المتصرف إليه للغير في مواجهة الشفيع، بحيث إذا صدر الحكم في دعوى الشفعة وتم قيده طبقاً لحكم المادة (٢٦) أن يكون حجة على من ترتبت له حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير المذكور.

الفصل الثاني: التغيير والتصحيح في بيانات السجل العيني

المادتان (٢٩، ٣٠)

إن من أهم الخصائص في نظام السجل العيني أنه اتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيود في الصحائف العينية ويعطي للقيود إثبات مطلقة ويقوم قرينة قانونية مقتضاها أن كل ما هو مقيود في السجل العيني هو حقيقة لا مطعن عليها، إذ لا تنتقل الملكية والحقوق العينية إلا بالقيود ومن ثم كان من المنطقي إعطاء هذه القيود قوة إثبات مطلقة، فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الغرض منه ما لم تكن القيود الواردة به محل ثقة من الجميع، ولأن من هذا المبدأ هو أساس نظام السجل العيني فلا يتصور قيام نظام كامل للسجل العيني بغير قوة إثبات مطلقة، ومن هنا عني نص المادة (٢٩) بإبراز هذا المبدأ فنص على أن يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة

فيه، كما قضى بأنه لا يقبل في مجال إثبات الملكية أو الحقوق العينية سوى صحيفة العقار أو الشهادة المستخرجة من السجل العيني.

ولما كانت الحيازة ليست سبباً من أسباب كسب الملكية أو الحقوق العينية العقارية، بل يلزم استمرار هذه الحيازة مدة معينة من الزمن وهي بذاتها لا تكسب الحائز حق الملكية أو أي حق من الحقوق العينية العقارية إلا بالتقادم المكسب متى توافرت شروطه، والاعتداد بالتقادم لكسب الملكية أو الحق العيني من شأنه إهدار قوة الإثبات التي يرتبها نظام السجل العيني لما قيد به من حقوق مما كان سبباً في الأخذ بمبدأ حظر التقادم في مواجهة المالك أو صاحب الحق العيني المقيد في السجل فجاءت الفقرة الثانية من المادة (٢٩) مقررة لهذا المبدأ، وقد سائر النظام (القانون) في ذلك غالبية التشريعات التي تأخذ بنظام السجل العيني في الدول المختلفة، وغني عن البيان أن الحقوق غير المثبتة يمكن اكتسابها بالتقادم وقيدها بالتالي في السجل العيني لأول مرة دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم.

ومع مراعاة الأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء فقد خرج النظام (القانون) على القاعدة سالفة الذكر رعاية لوضع اليد المستقر في ظل النظام (القانون) القائم فنص على طريقة القيد لأول مرة بالنسبة لمن يمتلك عقاراً بوضع اليد قبل العمل به وذلك في المادة (٣٠) كما حدد فترة انتقالية لذلك بمعنى أنه أجاز اكتساب الحقوق العينية المقيدة في السجل بالتقادم ثم إعادة قيدها فيه لصالح واضع اليد في حالتين:

الأولى: كأن ترفع دعوى الملكية خلال الفترة الانتقالية التي حددها بـ(.....) سنوات تبدأ من تاريخ العمل بنظام (قانون) السجل العيني على القسم المساحي الكائن فيه العقار.

الثانية: إذا صدر حكم نهائي في الدعوى المقامة أمام المحاكم قبل سريانه على أن يقدم الحكم لقيده في الميعاد المنصوص عليه في المادة (٢٦).

ولا تكون هذه الحقوق حجة على من تلقى حقاً عينياً من المالك المقيّد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة (٢٤) من هذا النظام (القانون).

مادة (٣١)

وفيما يتعلق بكيفية إجراء تغيير في بيانات السجل العيني قد بيّنت هذه المادة أن التغيير لا يجوز إلا بمقتضى المحررات الموثقة الصادرة ممن يملك التصرف في الحقوق المقيّدة في السجل أو إذا حصل طالب التغيير على حكم نهائي أو قرار نهائي من المحكمة أو اللجنة القضائية المختصة المشار إليها في المادة (١٥) من هذا النظام (القانون).

وفي شأن ما قد يقع في طلب وأوراق القيد من أخطاء مادية فقد أجازت الفقرة الثانية للإدارة المختصة أن تصحح الأخطاء المادية (الكتابية) في السجل العيني من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد في السجل أما إذا كان القيد قد تم فلا يتم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وعلى أن تقوم الإدارة بتحرير محضر تبين فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه وما تم بشأنه.

المادة (٣٢)

أحالت هذه المادة إلى القواعد والإجراءات التي تنص عليها اللائحة التنفيذية في شأن تعديلات بيانات السجل العيني عندما يطرأ تغيير على الوحدة العقارية بإضافة مبان أو تعديلها أو إزالتها.

مادة (٣٣)

تصدت هذه المادة لحكم محو التأشير المشار إليه في المادة (٢٢) من النظام (القانون) والمتعلق بديون التركة وذلك في حالة الطعن في سند الدين الذي تم التأشير بموجبه فأجازت لكل ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة محو التأشير المشار إليه وبذلك يكون للورثة أو دائني التركة أن يطلبوا محو التأشير من

قاضي الأمور المستعجلة في حالة الطعن في سند الدين، ولم يشترط النص سوى أن يكون الطعن جدياً، وتقدير جدية الطعن بطبيعة الحال متروك لقاضي الأمور المستعجلة بحيث إذا تبين له أن الطعن يقوم على أسباب جدية أمر بمحو التأشير.

المادتان (٣٤، ٣٥)

بيّنّت المادة (٣٤) حكم إلغاء محو قيد الحقوق العينية التبعية، فنصت على أن لصاحب الشأن أن يطلب من المحكمة المختصة محو القيد إذا تم القيد خطأً أو زال سببه، فإذا حكم بمحو القيد من المحكمة المختصة بصفة مستعجلة ونفذ الحكم نفاذاً معجلاً ثم ألغي هذا الحكم من محكمة الطعن عاد لقيد الحق مرتبة الأصلية في السجل العيني، على أنه إذا ما تم إجراء أية قيود أخرى في الفترة التي تلت المحو حتى إلغائه فإنه لا يكون للإلغاء في هذه الحالة أثر رجعي بالنسبة لهذه القيود، بمعنى أن الإلغاء لا يؤثر على ما استجد من قيود في الفترة المذكورة.

وقد أشارت المادة (٣٥) إلى وجوب إخطار أي شخص تتأثر حقوقه بكل قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وأن يدرج القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند / صك الملكية وفي الشهادة المنصوص عليها في المادتين (٤٣، ٤٥).

الفصل الثالث: إجراءات القيد

مادة (٣٦)

حددت هذه المادة الاختصاص المكاني فأوضحت أن طلبات القيد تقدم إلى مكتب السجل العيني الذي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصه الإداري وأحالت في بيان ذلك إلى الإجراءات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٣٧)

أوضحت هذه المادة أن إجراءات القيد والتغيير والتصحيح تتم في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها النظام (القانون) واللائحة التنفيذية.

ثم بيّنت أن هذه الطلبات تدون حسب تواريخ وساعة تقديمها في سجل خاص يعد لذلك بالمكتب المختص بالإدارة المختصة، وتعطى الطلبات أرقاماً متسلسلة وتبيّن في هذا السجل الخاص جميع مراحل العمل في شأن كل طلب مقيد به.

مادة (٣٨)

تعالج هذه المادة مسألة تقديم طلبات للقيد دون أن تكون مستوفية للأوراق والإجراءات المقررة بهذا النظام (القانون) ولائحته التنفيذية فوضعت جزاء يترتب على عدم استيفاء الأوراق والإجراءات خلال مدة (.....) من تاريخ قيد الطلب وهو اعتبار الطلب كأن لم يكن، غير أنها أجازت لصاحب الشأن أن يقدم طلباً بمدّها قبل انتهاءها بمدة (.....)، فإذا لم يستوف الأوراق والإجراءات رغم تقديم طلب المدد وانتهت مدته فإن الجزاء المترتب على ذلك هو سقوط الطلب.

ولما كان الطلب يتم التوقيع عليه من أطرافه فإنه لا يجوز لأحد الأطراف الموقعين عليه أن يطلب العدول عنه بغير موافقة باقي الأطراف وذلك قبل انتهاء المدد المحددة للسقوط.

ومن البديهي أنه إذا قدم أحد الأطراف طلباً للمد استيفاد منه جميع الأطراف وتعلّق حقهم جميعاً به فلا يجوز لصاحب طلب المد أن يعدل قبل انتهاء المدد الجديدة دون موافقة باقي الأطراف.

مادة (٣٩)

يعالج نص هذه المادة حالة تقديم أكثر من طلب في شأن وحدة عقارية واحدة، فأوجب على الجهة المختصة بالإدارة المختصة أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في السجل الخاص بذلك والمذكور بالمادة (٣٧) بحيث لا يجوز بحث الطلب اللاحق إلا إذا سقطت أسبقية الطلب السابق وذلك لتعذر إتمام الإجراءات الخاصة به بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق، وأوجبت على الإدارة اتخاذ الإجراءات التالية:

١- إخطار صاحب الشأن في محل إقامته المبيّن بالطلب بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال مدة (.....) يوم من تاريخ تسلمه الإخطار مع التنبيه عليه بالكتاب أنه إذا لم يتم تلافي هذا النقص أو العيب في خلال هذه المدة فإن طلبه سوف تسقط أسبقيته.

٢- إذا مضت المدة المحددة بالإخطار دون حضور صاحب الشأن أو دون تقديم ما يتم به تلافي العيب أو النقص الذي أخطر به، أصدرت الإدارة المختصة قراراً مسبباً بإسقاط الأسبقية.

مادة (٤٠)

أجازت هذه المادة لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، أو لمن تقرر اعتبار طلبه كأن لم يكن أو بسقوط طلبه وفقاً للمادة (٣٨)، أو لمن تقرر سقوط أسبقية طلبه وفقاً للمادة (٣٩) أن يتظلم في هذا الشأن أمام الإدارة المختصة خلال مدة (.....) وله في حالة رفض تظلمه أن يطعن في القرار الصادر برفض التظلم أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً للنظام (القانون) المعمول به في كل دولة من دول المجلس.

ورُتبت على ذلك أثراً يحقق العدالة بين ذوي الشأن في الطرفين السابق واللاحق بحسب القيد في السجل المعد لذلك، وهو وقف فحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية حتى يتم الفصل في الطعن.

الباب الرابع: مستندات الملكية والشهادات

مادة (٤١)

منعت هذه المادة قبول إثبات الملكية أو الحق العيني بأي وسيلة أو محرر أو وثيقة سوى صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني وهذا هو مناط نظام السجل العيني وهو ما نصت عليه المادة (٢٩) من هذا النظام (القانون).

مادة (٤٢)

مع عدم الإخلال بالأنظمة والقوانين السارية في الدول الأعضاء، أجازت هذه المادة لكل مالك على الشيوع أن يطلب تسلم نسخة من سند / صك الملكية بأسمائهم جميعاً، غير أنها اشترطت لجواز التصرف بحصته فيها الرجوع إلى أصل الصحيفة. أما المالك لحق مفرز فإن له أن يطلب سند / صك ملكيته (وهي نسخة من أصل الصحيفة العقارية).

مادة (٤٣)

أجازت هذه المادة لذوي الشأن من غير الملاك طلب شهادة بالبيانات الخاصة بهم المثبتة في السجل العيني.

مادة (٤٤)

أوضحت هذه المادة أن الأصل العام هو عدم جواز تسليم نسخة ثانية من سند / صك الملكية المنصوص عليه بالمادة (٤٢) أو الشهادة المنصوص عليها بالمادة (٤٣). ثم حصرت الاستثناء على هذا الأصل في حالتي تلف أو ضياع النسخة الأولى. وأوجب في حالة التلف أن يتم سحب النسخة التالفة والكتابة على النسخة الثانية أنها بدل تالف. أما في حالة ضياع النسخة فيكتب على النسخة الثانية بدل مفقود وذلك بعد الإعلان عن ذلك وفقاً للإجراءات المقررة.

مادة (٤٥)

أجازت هذه المادة لكل ذي مصلحة أن يطلب شهادة مطابقة لسند / صك الملكية المنصوص عليها بالمادة (٤٢) أو الشهادة المنصوص عليها بالمادة (٤٣) للسجل العيني، غير أنها ألزمت الإدارة ببحث جدية هذا الطلب ووجاهته قبل إجراء المطابقة وإعطاء شهادة بالمطابقة.

الباب الخامس : أحكام ختامية

مادة (٤٦)

أجازت هذه المادة للإدارة المختصة أن تطلب من الجهات أو السلطات أو الإدارات الأخرى تقديم البيانات أو الأوراق التي تكون لديها وتكون متعلقة بإجراءات القيد، وأوجب على الجهات المطلوب منها تقديمها خلال مدة (.....) من تاريخ طلبها.

مادة (٤٧)

أحالت هذه المادة إلى اللائحة التنفيذية بيان الأحكام والإجراءات المتعلقة بأعمال المسح والتحديد.

مادة (٤٨)

فوضت هذه المادة الوزير المختص بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا النظام (القانون).

