

قرار جمهوري بقانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري

رئيس مجلس الرئاسة:

بعد الاطلاع على اتفاق اعلان الجمهورية اليمنية.

وعلى دستور الجمهورية اليمنية.

وعلى القرار الجمهوري رقم (1) لسنة 1990م بتشكيل مجلس الوزراء.

وبعد موافقة مجلس الرئاسة.

المادة(1): يقصد بالعبارات والالفاظ الاتية الواردة في هذا القانون المعاني المبينة ازاءها ما لم يقتضي سياق النص معنى اخر:

المصلحة: مصلحة السجل العقاري .

التسجيل العقاري: هو مجموعة الوثائق التي تبين اوصاف عقار وتعيين حالته الشرعية والقانونية واوصافه الفنية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به ويتالف من الملكية والوثائق المتممة له .
العقار او الوحدة العقارية: هي كتلة واحدة محددة وغير منقولة من سطح الارض خالية كانت او مع ما يقام عليها من ابنية ومزروعات .

الحقوق العقارية: هي الحقوق العينية الخاصة بالعقار وهي على سبيل المثال حق الملكية الناتجة عن البيع والشراء والمبادلة والقسمة والارث والهبة والوصية وكذلك حق الانتفاع والاتفاق والوقف وحقوق الضمان الناتجة عن الرهن واجراءات نزع الملكية وهي حقوق تثبت باتفاق المتعاقدين او بحكم القضاء او باقرار صاحب الحق .
السند: هو الوثيقة المطابقة للسجل بعد استيفاء التسجيل الاصولي والدالة على الحق العقاري .
الشهادة: هي صورة البيانات الواردة في السجل العقاري .

الملف: هو مجموعة المعاملات والوثائق الخاصة بوحدة عقارية معينة .

المادة(2): تنقسم العقارات الى:

- أ- عقارات خاصة تعود ملكيتها الى الافراد او الاشخاص الاعتبارية .
- ب- عقارات عامة تعود ملكيتها الى الدولة او الى احدى اجهزتها او مؤسساتها العامة اما بالامتلاك العادي واما بحكم طبيعة العقار او وظيفته كما في حالة الانهر والسواحل والطرق العمومية والاراضي الموات والجبال وغيرها .
- ج- عقارات موقوفة: وهي على نوعين بالنسبة للسجل العقاري هما الاوقاف التي يديرها ناظر مستقل والاوقاف التي تديرها وزارة الاوقاف مباشرة او بواسطة وكيل عنها .

المادة(3): يجوز للمصلحة ان تعتمد احد النظامين التاليين في اجراءات التسجيل العقاري:

اولا: السجل الشخصي: والقائم على الاعتبار الشخصي للمتصرف والمتصرف اليه .

ثانيا: السجل العيني: وهو الذي يقوم على اساس الوحدة العقارية محل التصرف والمتضمن مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد وقيد التصرفات العقارية المنظمة وفقا لاحكام هذا القانون . وتسجل فيه كل وحدة عقارية في صحيفة مستقلة وبرقم خاص وتتضمن كل صحيفة عينية وصف العقار من حيث رقمه وموقعه وحدوده ومساحته ونوع

الابنية والمزروعات القائمة عليه ان وجدت وقيمتها التقديرية ومنشا الحق وطبيعته الشرعية وكل ما يحد من حق التصرف فيه وقد تتالف الصحيفة العينية من عدة صفحات وتحتوي على رسم مصغّر للخريطة الخاصة والقائم على السجلات الاتية:

- أ- السجل اليومي: هو السجل المخصص لاثبات تاريخ ايداع طلبات التسجيل ويتالف من صفحات مرقمة ومؤشرة .
 - ب- السجل الهجائي: تدون فيه اسماء اصحاب الحقوق العقارية المقيدة في السجل العيني .
 - ج- سجلات الاساس: وهي السجلات الرسمية الخاصة بالعقارات والمحفوظة لدى وزارة الاوقاف والمحاكم الشرعية ومصالحة اراضي وعقارات الدولة (الاملاك) وسائر المؤسسات الحكومية او الاهلية المعتمدة .
 - د- ويجب ان تمسك السجلات المذكورة اعلاه بدون شطب او اضافة او فراغ بين الاسطر ويذكر تاريخ افتتاحها على اول صفحة من صفحاتها وتاريخ اختتامها في اخر صفحة .
- المادة(4): يستند التسجيل العقاري على رسوم هندسية او خرائط تبين شكل العقار ومساحته وحدوده وعلاماته المميزة وهذه الخرائط هي:

- أ- خرائط عامة تبين جملة الوحدات العقارية الداخلة في منطقة معينة او جزء منها وتحفظ صورة هذه الخرائط في المركز الرئيسي وصورة في المكتب المختص .
- ب- خرائط خاصة وهي: الخرائط المتعلقة بكل وحدة عقارية وترفق صورة بالصحيفة العينية وتحفظ صورة منها في الملف الخاص بالوحدة العقارية .

ج- صورة جوية للمناطق الغير ممسوحة تحفظ بالمركز الرئيسي ويستعان بها في تهيئة الخرائط العامة وتنظم الخرائط العامة والخاصة وفق اسس فنية تحدد مقاييسها حسب طبيعة المنطقة وما تصدره المصلحة من تعليمات فنية بهذا الشأن .

المادة(5): لا تعتبر نافذة في سريان احكام هذا القانون حتى بين المتعاقدين الاتفاقات العقارية مثل عقود البيع والمبادلة والقسمة والانتفاع والرهن وغيرها اذا لم يتم قيدها في السجل على ان ذلك لا يمنع المتعاقدين من متابعة حقوقهم الشخصية امام القضاء .

المادة(6): لا يجوز قيد الاتفاقات والتصرفات العقارية اذا تعارضت مع حقوق الغير الثابتة في السجل .

المادة(7): لا يمكن الغاء او تعديل اي قيد من قيود السجل الا بحكم نهائي صادر من القضاء او باقرار صاحب الحق كما في الهبة او التنازل عن الحق ويشترط ان لا يمس هذا الاقرار بحقوق الغير المسجلة على القيد .

المادة(8): جميع الحقوق العقارية وكل ما يؤدي الى انشائها او نقلها او تعديلها او التنازل عنها سواء كان ذلك بحكم القضاء او اتفاق المتعاقدين يجب ان يقيد السجل العيني في الصحيفة العينية الخاصة بها، ولا تعتبر الحقوق حجة على الغير الا ابتداءً من تاريخ قيدها .

المادة(9): يجب على من يتابع حقا عقاريا امام القضاء سواء كان مدعيا او معترضا على حق عقاري مثل الذي يرفع دعوى بطلان التصرف او استحقاق حق عقاري او الاعتراض عليه ان يطلب في الصحيفة العينية تسجيلا احتياطيا يصون به حقه حتى الفصل في النزاع . ولا تقبل دعواه الا بعد تقديمه شهادة صادرة من مكتب السجل العقاري المختص بقيد انه قد اشر في السجل بمضمون طلباته .

المادة(10): يجب قيد حق الارث اذا اشتملت التركة على حقوق عقارية بقيد السندات المثبتة لحق الارث مع قوائم حصر التركة التي يجب ان تتضمن نصيب كل وارث والى ان يتم هذا التسجيل لا يجوز اشهار اي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق قبل التسجيل كما يجوز تسجيل حق كل وارث على حده بناءً على ما بيده من مستندات .

المادة(11): يجب على من يقيد حقا عقاريا او يدون تسجيلا احتياطيا ان يتخذ في دائرة المكتب الذي تم فيه القيد محلا مختارا يتلقى فيه الاعلانات او الاخطارات المتعلقة بقيده والا جاز اعلانه مباشرة في نفس المكتب في لوحة معدة لذلك .

- المادة(12): يسجل الحكم باشهار افلاس احد التجار في الصحيفة العينية الخاصة بالوحدات التي يمتلك فيها التاجر المفلس حقوقا عقارية ويتم القيد بناءً على طلب المحكمة التي اصدرت الحكم او بناءً على طلب احد الدائنين .
- المادة(13): تقيد في الصحيفة الخاصة بالعقار عقود الايجار التي تتجاوز مدتها خمسة سنوات وكذلك ايصالات الايجار المدفوعة مقدما عن مدة تتجاوز الثلاث سنوات وفي حالة عدم القيد لا تعتبر هذه الايصالات وتلك العقود حجة على الغير .
- المادة(14): يسجل في صحيفة العقار الموقوف جهة البر المخصص له ويذكر الناظر واسماء المستحقين .
- المادة(15): اذا اقيم بناء على عقار وتعدد الملاك وامتلك كل منهم طابقا او شقة مستقلة يخصص لكل منهم صحيفة تكميلية تحمل رقم الصحيفة الاصلية ورقما مسلسلا لكل جزء مستقل في البناء اما الحقوق المشاعة فتبقى ثابتة في الصحيفة الاصلية .
- المادة(16): لا يمتلك الدائن المرتهن حقا في العقار المرهون الا بعد ان يستوفي الدائنون الذين سبقوه في القيد كافة حقوقهم ويذكر عند قيد الرهن الاتفاقي او الحكم القضائي السند الذي نشأ بمقتضاه وكافة الشروط المتفق عليها او المحكوم بها .
- المادة(17): عندما يتجزأ العقار نتيجة للقسمة او لاي سبب اخر ينظم لكل نصيب صحيفة مستقلة تحمل رقم الصحيفة الاصلية وبجانبيها رقم مسلسل للوحدة العقارية المنفصلة وتبين حدود هذه الوحدة في خريطة خاصة .
- المادة(18): اذا جمعت عدة وحدات عقارية متلاصقة تحت ملكية شخص واحد استبدلت صحف الوحدات المجموعة بصحيفة عينية واحدة تحمل رقما جديدا وبجانبه كافة ارقام الوحدات المجموعة .
- المادة(19): في حالة استبدال صفحات او خرائط سابقة بصفحات او خرائط جديدة تحفظ الصحائف والخرائط المستبدلة في الملفات الخاصة بها .
- المادة(20): على من يريد ان يثبت حقا عقاريا ان يتقدم الى مكتب السجل العقاري المختص بالسندات المثبتة لشخصيته والوثائق المؤيدة لحقه كالشهادات المستخرجة من سجلات الاساس ويدون طلبه في السجل اليومي وتعطى له شهادة بذلك .
- المادة(21): على رئيس المكتب ان يتحقق من هوية طالبي التسجيل ومن اهليتهم وفي حالة جهلهم القراءة والكتابة يتلى عليهم مضمون الوثائق وصور المحاضر بحضور شاهدين يحسان القراءة ومتمتعان باهلية التصرف ويثبت مضمون ذلك في المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب والشاهدان .
- المادة(22): عند تحديد المناطق التي سيطبق عليها احكام هذا القانون تعلق في مكتب السجل العقاري على اللوحة المعدة لذلك خارطة عامة تبيّن فيها الوحدات العقارية واسماء مدعي الحق فيها وطالبي التسجيل .
- المادة(23): اذا كان العقار لم يسبق قيده قبل ذلك ينشر طلب القيد في احدى الصحف اليومية ويعلن في اللوحة المعدة لذلك في مكتب السجل العقاري المختص وبعد مضي شهر اذا لم يقع اعتراض مؤيد بالمستندات يقوم رئيس المكتب مع المختص القانوني باجراء تحقيق لدى جيران العقار والسلطات المحلية ويحرر محضر تدون فيه تفاصيل التحقيق ويقوم مهندس المكتب بمسح الوحدة المطلوب تسجيلها ويرسم الخريطة التي ترفق بالصحيفة العينية .
- المادة(24): اذا تبيّن ان الوثائق المقدمة لا تكفي لاثبات الحق او انها تتعارض مع حقوق سابق اثباتها او ان الاعتراض على تسجيلها له وجه من الحق ففي هذه الحالة يحرر رئيس المكتب مذكرة مسببة بوقف الاجراءات ويعلنها الى صاحب الطلب والمعترضين ويحق لذوي الشأن ان يطعنوا بهذه المذكرة امام المحكمة الواقع في دائرتها العقار .
- المادة(25): يجوز ان ينوب عن صاحب التصرف وكيله الحامل لوكالة رسمية خاصة مستوفاة للشروط القانونية على ان لا يكون قد مضى على تاريخ تحرير الوكالة اكثر من خمس سنوات ما لم يكن قد تم تجديدها وينوب عن القاصر وفاقد

الاهلية وليه او وصيه الشرعي بالمستندات التي تؤهله لذلك ويذكر في عقد التصرف سبب انعدام الاهلية او فقدانها .
المادة(26): تقيد الاحكام القضائية بناءً على طلب المحكمة التي اصدرت الحكم او بناءً على طلب ذوي الشأن اما
القرارات الادارية الصادرة بنزع الملكية او الاستملاك فتقيد بناءً على طلب الجهة المستمكة مع مراعاة احكام القوانين
المنظمة لذلك .

المادة(27): تربط صحف السجل العيني ربطاً ثابتاً بطريق التجليد المتحرك وتسحب من السجل الصحيفة او الوثيقة التي
تبطل بعد التأشير عليها بما يفيد ذلك وتضم الى الملف المتعلق بها .

المادة(28): لا يجوز ان تنقل من مكتب السجل العقاري السجلات واصول الخرائط والدفاتر والملفات والمحركات المتعلقة
بالقيد واذا ارادت السلطات القضائية او الادارية الاطلاع عليها فلها ان تنتقل الى المكتب العقاري او تنتدب ممثلاً عنها
لهذا الغرض .

المادة(29): لا يسلم السند العقاري الا لصاحب العقار او وكيله الرسمي اما الشهادات المتعلقة بالقيود والبيانات الواردة في
السجل فتسلم لكل من يطلب صورة منها بعد سداد الرسوم المقررة .

المادة(30): اذا فقد او تلف سند عقاري فعلى صاحبه ان يحضر بنفسه لدى رئيس المكتب المختص بصحبة الاشخاص
الذين لهم علم بظروف فقدان ويحرر بحضورهم وتوقيعهم محضر تثبت فيه هذه الظروف وينشر هذا المحضر في احدى
الصحف اليومية فاذا لم يظهر اعتراض بعد مضي خمسة عشر يوماً يسلم لصاحب الحق بدل من السند المفقود او التالف
سند بديل تذكر فيه الظروف التي اعطيت له فيها .

المادة(31): تعلق على اللوحة في المكتب العقاري المختص ولمدة ثلاثة اشهر حدود المناطق التي سيطبق عليها احكام
هذا القانون مع الخارطة العامة المبيّن عليها الوحدات العقارية ومدعي الحق عليها .

المادة(32): على جهات الاختصاص اتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون واصدار اللوائح التي تنظم وتحدد
تشكيلات وتقسيمات السجل العقاري وكذلك تحديد المناطق التي سيسري عليها السجل حسب احكام هذا القانون .

المادة(33): يصدر رئيس الوزراء بناءً على عرض رئيس المصلحة لائحة بالرسوم الخاصة باجراءات التسجيل المقررة
بموجب احكام هذا القانون .

المادة(34): لحين انشاء مصلحة السجل العقاري يكاف مجلس الوزراء من يتولى القيام بمهام المصلحة الموكلة اليها
بمقتضى احكام هذا القانون .

المادة(35): تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القرار بقانون بقرار جمهوري بعد موافقة مجلس الوزراء .

المادة(36): تلغى احكام القرار بقانون رقم (12) لسنة 1976م بشأن السجل العقاري وكل حكم يخالف احكام هذا القانون

المادة(37): يعمل باحكام هذا القرار بالقانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية .