

منشور تسجيل الأراضي نمرة (١)

مقدمة :

١/ الغرض من هذه المنشورات هو وضع تعليمات وقواعد عامة فيما يختص بعمل تسجيلات الأراضي بطريقة تجعل الرجوع لتلك القواعد ميسوراً وليس المقصود منها الإحاطة بالمسائل العمومية العقدة فحسب بل كذلك تتناول عمل تسجيل الأراضي العادي.

٢/ يجب على كل موظفي التسجيلات أن يعملوا بمقتضى تلك المنشورات.

رئيس عام تسجيلات

الخرطوم في ١٧/١٠/١٩٤٤

الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٢)

(منشور عمومي لأراضي المدن)

أولاً: القوانين واللوائح الواجب إتباعها:

(١) لقد طبق قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥

على المدن-المشار- إليها في الملحوظة في ذيل الصفحة التاسعة والثلاثين بالمجلد السابع من قوانين حكومة السودان (قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥) وقد أنشئت سجلات لجميع هذه المدن.

(٢) ألغيت جميع القوانين واللوائح المصادرة- في سنة

١٩٣٧, ١٩٣٨ الخاصة بالمدن والبلديات والأرياف

كما ألغيت جميع التعديلات لهذه القوانين وحل محلها

(أ) قانون الحكومة المحلية لسنة ١٩٥١.

(ب) قانون- تخطيط المدن- والقري- لسنة ١٩٦١)

قانون رقم ٢٧ سنة (١٩٦١).

وعلى رئيس تسجيلات للأراضي بأن يكون ملماً بالأوامر

واللوائح والتعليمات الخاصة بكل مدينة ومحافظة فيما يشتمل

على درجات كل الأراضي والحد الأدنى لمساحة كل قطعة في كل

درجة-ويمكن الحصول- على تلك المعلومات- من سلطات

الحكومة المحلية المختصة وترفق تلك المعلومات مع نسخة من

هذه المنشور.

ثانياً: خـرط أراضـي المـدن:

(أ) خـرط الـحدود- الـحدود- الـخاصة بـأر-اضـي الـمدن
موضحة بخرط مودعة طبقاً لقانون- تخطيط المدن
والقرى.

تعـدل- الـخرط الـمودعة طبقاً للقانون- و-اللوائح بعد
موافقة لجنة تخطيط المدن- - منشور- لجنة تخطيط
المدن- رقم ٣ يفيد بأنه يجب أن- ترسل صورة- من
موافقة لجنة تخطيط المدن- مع الخـرط إلى رئيس
التسجيلات الذي يجب عليه بدوره إصدار أورنيك
تسجيل رقم ١٠.

(ب) الخـرط ذات المقاسات الكبيرة: -

تلك الخـرط هي التي توضح السجل ولا يجوز إجراء
أي- تعديل لها ما لم تؤخذ موافقة رئيس تسجيلات
الأراضي المسئول عن حفظ السجل (انظر منشور
تسجيل الأراضي رقم ١٠).

أنه من البديهي أن كل قطعة أرض بما في ذلك قطع
الأراضي الزراعية الداخلة في المدينة (انظر منشور
تسجيل الأراضي رقم ٣) يجب أن- توضح بخرط
المساحة وبذلك يتسنى معرفة القطع المسجلة.
وبالتالي فإن كل قطعة تحبرت بخرط المساحة - ما

عدا القطع الخاصة بمنطقة سكن الأهالي – يجب أن
توضح بالسجل.

ثالثاً: تنمير القطع :

١/ إعطاء نمر للقطع الجديدة يقع على عاتق ومسئولية
رؤساء التسجيلات .

٢/ عند الفصل فإن القطعة المفصولة تعطي نمرة فرعية إذا
كانت تحمل القطعة المفصولة منها نمرة أصلية – أما إذا
كانت القطعة الأصلية تحمل نمرة فرعية ففي هذه الحالة
تعطى القطعة الجديدة نمرة فرعية تلي آخر نمرة فرعية.

مثال:

القطعة نمرة ٨ قسمت إلى ثلاثة أجزاء فأصبحت نمرة ٨،
٨ (١) ٨ (٢) فإذا ما قسمت نمرة ٨ (١) على جزئيين
فسيكون الجزءان نمرة ٨ (١)، ٨ (٣).

٣/ المربعات الجديدة أو المربيع يمكن أن يرمز لها باسم
أو حرف أو نمرة أو بها كلها مجتمعة – ولكن يجب أن
تعطي كل قطعة نمرة حتى وإن كانت الوحيدة في المربع
– يجب أن تعطى القطع نمر متتابعة متتالية بقدر الإمكان-
يجب أيضاً أن يؤخذ رأي المساحة، وإن لزم الأمر رأي
الحكومة المحلية – الحالات التي بها صعوبة والمشكوك

فيها ترفع للمسجل العام (انظر منشور تسجيل الأراضي
نمرة ١٨ المتعلقة بتسمية الشوارع وتنمير المنازل).

رابعاً: القطع المخصصة لأغراض خاصة أو التي منحت
لمصالح الحكومة والوزارات:

(أ) تخصيص وتقسيم أراضي المباني لمختلف الدرجات
موضح بالخرط المودعة طبقاً للقانون-والملاوائح
الخاصة بالتخطيط.

(ب) في حالة ما إذا كان هناك مربع أو قطعة مخصصة
لغرض خاص فينبغي توضيح ذلك الغرض والسلطة
التي طلبت ذلك بالقسم (ب) من سجل الملكية مباشرة
بعد سجل الملكية المبين باسم حكومة السودان.

(ج) تبعاً لذلك يسجل بسجل الملكية المخصصات المؤقتة
أو النهائية التابعة لمصالح الحكومة تطبيقاً للفقرة
١(٣) من مشروع قانون أراضي المدن سنة ١٩٤٧.

(د) توجد مخصصات كثيرة لم تبين بالسجل وفي بعض
المدن توجد مؤسسات حكومية لم تنمر و عليه يجب
اتخاذ خطوات حثيثة عند سنوح أول فرصة لتكملة هذا
النقص.

خامساً: الطرق والميادين العامة:

١/ أن مساحة الشوارع العمومية ليست موضحة بالخرط ولا بالسجل وبالتالي فإنه عند زيادة مساحة قطعة أو نقصانها عند إعادة التنظيم أو فتح شارع جديد قيد واحد بالسجل أي في القطعة التي تأثرت. والتي حصلت بها الزيادة. أو النقصان بالإيضاح (أ) من سجل القطعة هكذا "من" أو (للطريق).

(ت) ويطبق ذلك على الميادين العامة التي ليست في الواقع قطعة محددة ولكن في حالة الميادين العامة المخصصة والتي هي في الواقع قطعة محددة منمرة يعمل بها قيد في القسم (ب) من سجل الملكية هكذا. (مخصص لاستعمال الجمهور كميدان عام) ويوضح في الهامش السلطة الآمرة بذلك .

سادساً: التخطيط الجديد للأراضي غير المسجلة :

١/ لقد عملت تسويات لأراضي بعض المدن حتى حدودها ولكن الأماكن غير المعمرة – مثلها كالشوارع – لم تظهر بالسجل مع ملك الحكومة. وفي بعض المدن لم تعمل هذه التسويات من الناحية العملية الفنية – يجب أن- تعمل التسوية قبل التعمير والتخطيط.

٢/ وأني أري أن تعامل كل المدن معاملة واحدة في حالة تعميرها لأول مرة بمعنى أنه يجب إدراج التخطيط الجديد للمساحات المسجلة من قبل بالخرائطه وبالسجل معاً – ولكن

في الأحوال التي يكون فيها جزء من الأرض داخل المدن مستعملاً لأغراض زراعية ولم يسبق تسجيله أو أن رم المدينة قد امتد ليغمر أرضاً غير مسجلة فإنه في هذه الحالة يصبح عمل التسوية أمراً ضرورياً .

٣ / يجب رفع أي- حالة مشكوك- فيها إلى المسجل العام للأراضي .

رئيس عام تسجيلات الأراضي

الخرطوم ١٩٦١/١٠/١

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣)

الأراضي الزراعية الداخلة في حدود المدينة

١/ كثيرا ما تقع أراض زراعة داخل حدود المدينة وان وجودها يحصل كوحدة بمعنى أن حد المدينة يمر علي طول تلك القطع الزراعية المسجلة ولكن إذا حصل أن شطر حد المدينة تلك الأراضي الزراعية إلي شطرين فإن القطع المتأثرة يجب فصلها يحصل ذلك عادة بالاتفاق بين الملاك أو أحيانا تصبح قسمة الفرز في تلك الحالات الضرورية أو انه يجب تعديل حدود المدينة لأنه من الواضح انه لا يمكن تطبيق قوانين مختلفة ولوائح مختلفة وأوامر مختلفة لتلك القطع غير المفصولة.

٢/ ينقل سجل قطع الأراضي الزراعية المختصة بنفس حالتها إلي سجل أراضي المدن مع الاحتفاظ بنمرة القطعة الزراعية الأصلية واسم مربو عها ويستعمل اورنيك التسجيل نمرة ١٤ ويستحسن استمرار القيد باللغة العربية وينشأ مجلد واحد يحتوي علي جميع الأراضي الزراعية أواقعه داخل المدينة وتوضح عليه لافته مكتوب بها سجل الأراضي الزراعية داخل حدود مدينة كذا..... وتحفظ مع سجلات أراضي المدينة وتعمل قيودات بسجل الأراضي الزراعية لتبين أن نمرة القطع من كذا..... كذا..... إلي كذا..... نقلت لسجل أراضي مدينة كذا.....

٣/ طالما ظلت هذه القطع غير معمرة فيجب أن تبقى مساحتها بالفدان وتعامل بالنسبة لأغراض التسجيل كأي ارض زراعية مشابهة.

٤/ ومعه ذلك بمجرد ما تخصص هذه الأراضي لغرض البناء أو لأغراض أخرى فانه في هذه الحالة تحول مساحتها بواسطة مصلحة المساحة إلي

أمتار مربعة بدل الأفدنة وتنقل إلي سجل أراضي المدن نهائيا وفي هذه الحالة تقيد بالاورنيك نمرة ١٢ ويلغي اورنيك التسجيل نمرة ١٤ ويؤشر عليه بالحبر الأحمر قفل السجل بنقله بالمربع نمرة كذا.....
بتاريخ كذا..... المحفوظ بملف القطعة كذا.....
مربع كذا..... وهذا القيد سيوقع ويؤرخ عليه من رئيس تسجيلات الأراضي.

٥/ وفي بعض المدن نري أن مساحة الأراضي الزراعية قد حولت فعلا إلي أمتار مربعة وفي هذه الحالة تري انه لا داعي طبعا إلي تحويل تلك المساحات من جديد إلي أفدنة.

٦/ وبعد ذلك يعاد الاورنيك نمرة ١٤ إلي مكانه الأول وتلغي القيودات

الخرطوم في ٢٣/٤/١٩٤٥

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٤)

أراضي المدن: أورنيكا التسجيل نمرة ١٢ ، ١٣

١/ يستعمل الآن اورنيكان أساسيان:-

أ/ اورنيك تسجيل نمرة ١٢ (ملك حر)

ب/ اورنيك تسجيل نمرة ١٣ (ايجارة)

٢/ ما لم اورنيك خاص كما في حالة وقف قسم المدنيين بمدني فانه سيستعمل الاورنيك نمرة ١٢ للايجارة القصيرة ألمدي في الأحوال التي لم تكون للحكومة هي المالكة وتفيد السجل الرهونات ملحوظات بسيطة عن الايجارة.

٣/ وفي الإيجارات طويلة ألمدي التي من الجائز أن تكون خاضعة لرهن فأنه يستعمل في هذه الحالة اورنيك تسجيل نمرة ١٢ فيما يختص بسجل الملك الحر وتفيد تفاصيل الايجارة بسجل الرهونات يستعمل اورنيك التسجيل نمرة ١٣ لتسجيل الايجارة وذلك بحذف كلمتي حكومة السودان في مكان كلمة الطرفان ويستبدل يهما اسم مالك العقار.

٤/ (أ) في اورنيك التسجيل نمرة ١٣ تحت التفصيلات الموجزة يجب أن يقيد ما إذا كانت الايجارة خاصة بالسكن أو دكان أو معصرة زيت أو طاحونة دقيق أو أي غرض آخر خاص.

(ت) بعد الكلمات المدة..... سنة من.....

يجب أن يوضح غير قابل للتجديد أو قابل للتجديد حسب رغبة المستأجر لمدة..... سنة.

ج/ تفيد التجديدات الملكية كالاتي:

٢/ التاريخ عقد نمرة التاريخ..... تجدد

لمده اخري قدرها.....سنة من بنفس الشروط أو بحكر
معاد مقداره كذا.....

٥/تقسيم الأراضي إلي درجات أولي وثانية وثالثة للسكن أو السوق
والصناعات المؤذية الاخري يجب أن يقيد في المكان المخصص له في
الاورنيك هذا التقسيم مبينه في الخريطة المودعة وعند إجراء تعديل في هذا
التقسيم بالحبر الأحمر مع كتابة التقسيم الجديد فوقها مباشرة ويكتب في
الهامش عدل التقسيم في اليوم.....ويوقع عليه بواسطة رئيس
تسجيلات الأراضي.

الخرطوم في ١٩٤٥/٤/٢٩

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٥)

أراضي المدن -- سجل الملكية

١/ هذا السجل ذو أهمية عظمى لأنه يعطي تاريخ مساحة القطعة أن أي تغيير ولو كان بسيطاً في مساحة قطعة أرض في مدينة ذات قيمة قد يترتب عليه مبالغ ضخمة في المال.

٢/ يجب توضيح المساحة مقربة للمتر المربع باستثناء أسواق العاصمة المثلثة أو تكون الكسور العشرية مكونة من كسر واحد يحذف الكسر ٤٩. وما دونه أما ٥٠. وما فوق يجبر لوحد صحيح

٣/ يمكن الحصول علي القيد الأول تحت النمرة (١) بالأورنيك بأحدي الطرق الثلاثة الآتية:

أ/ التسوية (السلطة: قرار التسوية)

ب/ التخطيط الجديد لأراضي الحكومة والتي لم يسبق تعميمها (السلطة: التصديق علي التخطيط).

ج/ قسمة إفراز من القطعة القائمة (السلطة: عقد قسمة إفراز أو طلب المالك).

٤/ وهذا القيد الأول للمساحة يخضع للعوامل الثلاث الآتية:-

أ/ الزيادة بإضافة كل اوجزء من قطعة مجاورة أو النقصان بأخذ كل أو جزء من قطعة مجاورة.

ب/ الزيادة أو النقصان من جراء إعادة التنظيم أي بأخذ جزء من شارع أو إضافة جزء لشارع.

ج/ الزيادة أو النقصان عند إعادة المساحة.

٥/ وفي حالة ما إذا تأثرت المساحة فإنه ينبغي في هذه الحالة أن يعمل قيد جديد منفصل ولا يجوز بأي حال من الأحوال شطب المساحة القديمة واستبدالها بأخرى جديدة كثيرا ما أدى هذا الأجراء المعمول به إلي اللبس ففي حالات كثيرة نجد صعوبة في معرفة متي ولم عدلت المساحات أو ما هي المساحة الحقيقية الآن.

٦/ إذا كانت الزيادة أو النقصان بسبب ما أشرنا إليه في الفقرة ٤ (أ) أو ٤ (ب) فيجب إصدار أورنيك التسجيل نمرة ١٠ ويعمل قيد تحت نمرة ٢ أو حسب النمرة التالية المتسلسلة يتبعها التاريخ أو نمرة العقد إذا وجدت ثم كذا..... مترا مربعا أضيفت أخذت من القطعة أو من أو إلي الطريق بسبب إعادة التنظيم والمساحة الآن..... مترا مربعا وفي الخانة جهة اليمين يوضح تاريخ اورنيك التسجيل نمرة ١٠ ومكان حفظه وانه لمن المهم بيان مكان حفظ الاورنيك نمرة ١٠ إذ ربما يكون هذا الاورنيك قد أشتمل علي قطعتين أو أكثر.

٧/ التعديل تحت ٤ (ج) لا يكون بأورنيك تسجيل نمرة ١٠ ولكن مثل هذا التعديل يتطلب القيد بنمرة منفصلة تماما مثل التعديل تحت نمرة ٤ (أ) أو ٤ (ب) ومن الخطأ عمله بشطب القيد الأصلي.

٨/ وقد وافق مدير المساحة بأنه لا حاجة لعمل أي إجراء عند وجود فرق لا يتجاوز ٢ % عند إعادة المساحة – المساحة الأصلية ستظل ثابتة في كل من الخريطة والسجل السبب في ذلك انه غالبا ما يكون من العسير عمل مساحة لقطعة مقامة عليها مباني وربما يظهر فرق بسيط حتى بين مساحتين متدربين.

٩/ عندما يتجاوز الخطأ ٢% فإن المساح سوف يخطر مكتب التسجيلات المختص موضحا الأسباب التي من اجلها حصل التغيير مثلا الخطأ الناجم في عملية حساب المساحة الأصلية وعندئذ يجب علي رئيس تسجيلات الأراضي حسب المادة ٩٠(٢) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ أن يصدر إعلانا لملاك القطع المجاورة كما يتراءى له وإذا اقتنع أمكنه تصحيح السجلات ومخابرة قسم المساحة لتعديل المساحة المبينة يخرطهم علي أن لا يكون هذا الإخطار أليا ويجب علي رئيس تسجيلات الأراضي أن يقنع نفسه تماما بأن المساحة الجديدة هي الصحيحة ويجب أن يكون ذلك الإخطار كتابة وان يتسلم رئيس التسجيلات تأييدا كتابيا أن الخراط قد عدلت فعلا.

١٠/ في الأحوال التي تعمل فيها مساحة جديدة لأي سبب كأن تكون المساحة الأصلية غير صحيحة فإن قاعدة ٢% لا تطبق ويجب في هذه الحالة أن ترسل مصلحة المساحة كشفا شاملا موضحا به المساحة القديمة وهي التي يجب أن تكون بالسجل والمساحة الجديدة وسيطلب أي فرق كبير في أي قطعة توضيحا خاصا أو إجراء تحت المادة ٩٠(٢) لاسيما إذا ظهر أن الحدود بين الملاك المتجاورين قد حصل فيها تعديل فعلي رئيس التسجيلات متي ما اقتنع أن يصحح سجلاته ويطلب من مصلحة المساحة تعديل المساحة بخرطهم .

١١/ وفي حالتي عمل مساحة خاصة بقطعة معينة (تحت نمرة ٩ أعلاه) أو عادة المساحة تحت الفقرة ١٠ أعلاه فانه يجب أن يكون هناك قيد بنمرة منفصلة بسجل الملك لكل قطعة كالاتي:-

النمرة..... التاريخ.....مترا مربعا أضيفت أو أخذت عند
إعادة المساحة يذكر نمرة وتاريخ اورنيك المساحة ومحل حفظه.
١٢ / وفيما يلي نماذج من القيد :-

سجل الملك

(١) ٣٣/٢/٧ - قطعة نمرة ٤ مربع ٧ - د - وسط بالدرجة الثانية

المبينة بخريطة تسجيلات أراضي مدينة..... البالغ

مساحتها ٧٥٠ مترا مربعا المعطاة بالقرار نمرة ٧٣ أو البالغ

مساحتها ٧٥٠ مترا مربعا - انظر اورنيك التسجيل نمرة ١٠

(أو f, s, c ٧٦) (أو f, p, n ٢) بملف القطعة.

١ مربع ٧ - د - وسط

<p>انظر جواب تسجيلات الأراضي نمرة..... بتاريخ..... بملف القطعة نمرة ٤ مربع ٧ - د - وسط</p>	<p>(٢) ٢٣-٤٣/٢/٨ مترا مربعا أضيفت عند أعادت المساحة- الآن ٧٣٣ مترا مربع</p>
<p>انظر اورنيك التسجيل نمرة ١٠ المؤرخ ٤٤/٦/١٥ بملف القطعة نمرة ١ مربع ٧ - د - وسط</p>	<p>٤٤/٧/١٨ /٣ - عقد نمرة ٤٤/٧٣ ٤٢ ٤/٦/١٥ مترا مربعا أخذت من الشارع بعد إعادة التنظيم - المساحة الآن ٨١٥ مترا مربع</p>

<p>انظر اورنيك التسجيل نمرة ١٠ المؤرخ ١٩٤٤/٩/١ بملف القطعة نمرة ٤ (١) مربع ٧-د-وسط</p>	<p>(٤) ٤٤/٨/٢١ - ٤٠٠ مترا مربعا فصات من نمرة (١) المساحة الآن ٤١٥ مترا مربعا</p>
<p>انظر اورنيك التسجيل مؤرخ نمرة ١٠ المؤرخ ١٩٤٥/٢/١٠ بملف القطعة نمرة ٣ مربع ٧-د-وسط</p>	<p>(٥) ٤٥/٢/٢٧ عقد نمرة ٤٥/١١٦ ١٩٤٥/٢/١٠ مترا أضيفت للقطعة نمرة ٢٣ مربع ٧-د-وسط ولا مساحة الآن وقفل السجل</p>

الخرطوم في ١٩٤٥/٤/٣٠

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضى نمرة (٦)

أراضى المدن: سجل الملكية

١/ يجب أن يبين هذا السجل اسم المالك أو المستأجر وأية قيودات تقيد حق التصرف في هذه الملكية.

٢/ ويتبع ذلك القيودات أو التحذيرات التي تمنع التصرف إلي أن تزال من السجل والتي يجب أن تسجل بسجل الملكية.

٣/ يعطي أي قيد نمرة متسلسلة ويتبع القيد علي التوالي تاريخ التسجيل ثم نمرة العقد ثم تاريخ ذلك العقد ثم اسم صاحب الحق.

٤/ بالعامود الأيمن من السجل يوضح نوع التصرف والثلث المقابل له.

٥/ إذا كان العقار مسجلا علي الشيوخ يجب أن توضح أمام أسماء الملاك حصة كل منهم الكسور الاعتيادية التي يتجاوز مقامها ٢٤ لا ينبغي أن تسجل ويظهر أن هذه القاعدة قد كثيرا ما تجاهلت وفي أراضى السكن يجب أن يكون الحد الأدنى الذي يمكن تسجيله ليمثل حصة شائعة خمسة وعشرون مترا مربعا.

وانه لمن الضروري جدا أن يلاحظ أن مجموع الحصص الشائعة يعادل المساحة للقطعة.

٦/ عندما يكون هنالك أكثر من قيد باسم شخص واحد يجب أن يوحد تحت قيد واحد في نفس السجل.

٧/ ونجد فيما يلي نموذجا للقيد:-

٢/١٧/١٩٤٥-عقد ٤٥/١٧ - ٤٥/١٢/٢١

محمد احمد يوسف بيع بمبلغ ٥٠٠ جنية

٣/٢/١٨/٤٥-عقد ٤٥/٢٠ - ٤٥/٢/١٥

علي محمد احمد يوسف يمتلك نص

بالإرث

فاطمة بنت محمد احمد يوسف تمتلك ربع

آمنة، ربع ،، ،،

٤/١٨/٤٥ - آمنة - التصرف

٨/ وفي القريب أتعشم أن نصدر نموذجا لجميع القيودات الاعتيادية وبهذه
المناسبة علي كل رئيس تسجيلات أراضي أن يبتدى في تحضير نموذج
يوضح القيودات التي يري ضرورة توضيحها.

الخرطوم في ٣٠/٤/١٩٤٥

رئيس عام تسجيلات الأراضي.

منشور تسجيل الأراضى رقم (٧)

أراضى المدن: سجل الرهونات

١/ هذا السجل يخصص لتسجيل الرهونات والموانع الخ. التي لها مفعول مضاد لسجل الملكية والتصرف فيه. لذا ينبغي تسجيل عقد الايجارة في هذا المكان أما إذا كانت الايجارة طويلة الأجل مما يجعلها موضوعا لرهن أيضاً فإنه في هذه الحالة يجب عمل سجل منفصل لحقوق المستأجر ويحفظ مباشرة بعد سجل المؤجر.

٢/ تعطي القيودات نمرة متسلسلة وبعد القيد مباشرة يكون تاريخ القيد وتليه نمرة القيد وتاريخه.

٣/ في حالة الرهن يعمل قيد منفصل بقيمة الرهن وقيد منفصل للمرتهن مثال ذلك

٣-١٢/٥/٤٢ - عقد نمرة ٤٢/٧٣١ رقم ١٠/٣/١٩٤٢ م - رهن لضمان مبلغ ٣٠٠ جنيهه /٤- المرتهن: علي إبراهيم احمد

٤/ وفي القريب أتعثم أن اعد نموذجا لكل القيودات العادية وعلي ذلك يجب علي كل رئيس تسجيلات أراضى أن يبتدى في تحضير نموذج يوضح القيودات التي يري ضرورة توضيحها,

الخرطوم في ٣٠/٤/١٩٤٥

رئيس عام تسجيلات الأراضى

الخرطوم فى ٣٠/٤/١٩٤٥

المسجل العام للأراضى

أمر تحت المادة ٣١(٢) من قانون تسوية الأراضى وتسجيلها

سنة ١٩٢٥

بما أن وصف القطعة.....

البالغ مساحتها.....مترا مربعا مسجلة كالاتى:

بالمك الحر أو إذا كانت مؤجرة تذكر تفصيلا تلك الايجارة

.....

.....

.....

.....

.....

وان اذكر _____ ر التصرف

المقترح.....

.....

.....

.....

وان مساحة القطعة المذكورة تقل عن الحد الادنى المقرر تحت المادة ٣(٢)

من قواعد تسجيل الأراضى سنة ١٩٢٥ التى لا يمكن تسجيل أي تصرفات

بموجبها ما لم يكن بغرض توحيد الملك بالسجل.

أنا.....أراضى..... رئيس تسجيلات أراضى

.....

بموجب السلطة المخولة لي تحت المادة ٣١(٢) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ بهذا أمر بإضافة القطعة المذكورة لتكون جزءا من القطعة..... والتي تفصيلات تسجيلها كالآتي:-

.....
.....
.....
..... وكذلك أمر أن.....

المذكور مالك القطعة التي ستضاف إليها القطعة المضافة أن يدفع إلي
..... مالك القطعة المضافة المذكورة علي سبيل

التعويض مبلغ..... الذي قدرته كقيمة للقطعة.....

القطعة المضافة وما عليها من مباني.

كما أمر أن يسجل رهن بالقطعة..... مع الإضافة المتقدم

ذكرها لضمان مبلغ أل..... ذائدا رسوم التسجيل.

وقع في اليوم..... من الشهر..... ١٩..... رئيس تسجيلات

أراضي.....

قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥

قد سجل هذا الأمر تحت العقد نمرة..... في اليوم..... من

الشهر..... بمدينة القطعة..... بمدينة

..... بمقتضى القانون المذكور أعلاه.

.....

رئيس تسجيلات أراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٥٩)

التقييد بتقدير قيمة العقار موضوع التصرف

حسب قيمة السوق بعد تحصيل الرسوم

نسبة للارتفاع الهائل في أسعار العقارات بالسوق كما هو واضح للعيان الآن بحيث أصبح التعامل في العقارات بالبيع والشراء تجارة تدر علي أصحابها الأموال الطائلة والربح الوفير.

نرجو منكم إعطاء العناية الكاملة لتحصيل الرسوم وذلك بأن يحصل الرسم علي التصرفات حسب القيمة السوق الحالية وعدم الاكتفاء بالقيمة الموضحة بالتصرفات التي تتم أمامكم أو التي تقدم أليكم من موثقي العقود مع ملاحظة أن أسعار العقارات قد ارتفعت وأنها في زيادة مستمرة لا تهدأ وذلك طبقا لسلطاتكم تحت القاعدة (١) من قواعد رسوم التسجيل لسنة ١٩٢٥.

لهذه الأسباب أرجو أن أكرر القول بالتشديد في تحصيل الرسوم علي التصرفات حسب القيمة الحالية بالسوق وان تمدونا شهريا بالتقارير التي توضح الرسوم المحصلة خلال الشهر بما في ذلك رسوم التقديرات ثم في النهاية بالتقدير السنوي الذي يجب أن يصلنا في حينه وأرجو أن يكون محتويا علي توقعاتنا بتحصيل مبالغ فوق ما مقدر في الميزانية.

والله المستعان

ع/ المسجل العام للأراضي

منشور الأراضى رقم (٥٧)

عدم السماح لموظفى وعمال مكاتب تسجيلات الأراضى بالتوقيع كشهود فى أى مستند لإثبات شخصية أو غيره

لوحظ فى عدد من التصرفات بالعقود أمام رؤساء التسجيلات أن بعض موظفى وعمال مكاتب التسجيلات يقومون بمهمة الشهود لإثبات شخصية المتعاقدون أو بصفتهم شهود عدل فى الوثائق ونظرا لأن بعض المتعاقبين قد تعرضوا لتهمة التزوير أو انتحال الشخصية وحرصا على صحة العقود التى تحرر ويوقع عليها بمكاتب التسجيلات ودفعاً للشبهة عنها وعن موظفى وعمال التسجيلات يحظر على جميع موظفى وعمال التسجيلات أداء الشهادة أو التوقيع على أى عقد وعلى رؤساء التسجيلات رفض وعدم قبول أى تعاقد يكون فيه أى من موظفى وعمال التسجيلات شاهداً.

أرجو أن ينفذ محتوى هذا المنشور بدقة.

وبالله التوفيق

صدر تحت توقيعى فى اليوم السابع عشر من شهر مايو سنة ١٩٧٦

المسجل العام للأراضى

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٥٦)

عدم قبول مستندات تغيير السجل الصادر من محاكم الأحوال الشخصية

دون محاكم المديرية — بمديرية الخرطوم

بتوجيه من السيد / نائب رئيس المحكمة العليا دائرة الأحوال الشخصية
أصدر المنشور الآتي:-

يجب أن لا يقبل من الآن فصاعدا أي مستند صادرا من محاكم الأحوال
الشخصية الجزئية بمديرية الخرطوم لتغيير السجل سواء كان ذلك خلاصة
إعلام شرعي أو شهادة هبة أو فتوى بنقل عقار أو أمر تأييد بيع عقار أو
شهادة بيع عقار ما لم يكن هذا المستند ممهورا بتوقيع قاضي المديرية دائرة
الأحوال الشخصية المختص بعد كتابة اسمه بوضوح وكذلك الحال بالنسبة
لخطاب إرسال ذلك المستند وأن يكون من المستند والخطاب مختومين بختم
محكمة المديرية وبعبارة أوضح يجب أن تصلكم مستندات تغير السجل من
قضاة المديرية بمديرية الخرطوم للأحوال الشخصية بالصورة المبينة.
أرجو مراعاة ذلك بدقة تامة والله الموفق.

صدر تحت توقيعي في اليوم الثاني عشر من شهر يوليو ١٩٧٥

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٥٥)

مراعاة الدقة في الردود على استفسارات المحاكم الشرعية

ضرورة وتسجيل خلاصات الاعلامات أولا بأول بعد مراجعتها

لقد لوحظ في الاونه الأخيرة:- عدم مراعاة الدقة من قبل بعض مكاتب التسجيل في الردود علي الخطابات التي ترد إليها من محاكم الأحوال الشخصية عن صحة بيانات التسجيل

ولما كانت الإفادات تقبل من المحاكم كبنية طبقا طبقا للتفاصيل الواردة بالمادة ٩٣ من قانون تسوية الأراضي سنة ١٩٢٥ وتبني عليها هذه المحاكم فقد سبقت الإشارة إلي أنها محاكم الأحوال الشخصية أحكامها وقرارات فلا بد أن يكون الحرص والدقة بين مسجلي جميع الأراضي ومساعد مسجلي الأراضي وهم يراجعون ويقعون علي تلك الإفادات .

كما انه لا يخفي عليكم المشاكل والمضايقات التي تسببها عدم مراعاة الدقة إذ أن اقل خطأ في الإفادات يترتب عليه صدور إعلام خطأ فيصعب تدارك الخطأ إلا من خلال إرسال الأوراق للسلطة القضائية العليا لأصدر القرار بتصحيحه ثم إعادة الأوراق لمحكمة الموضوع لاتخاذ إجراءات التقديم من جديد فتنعكس أثار ذلك في تعطيل الأعمال وإضاعة مصالح الأشخاص .

ويلاحظ بالإضافة إلي ذلك أن بعض مكاتب التسجيل تؤخر تسجيل خلاصة الاعلامات حتى يمضي عليها زمن طويل تستجد خلاله ظروف جديدة بوفاة أحد الورثة مما يتعذر معه تسجيل خلاصة الأعلام الأول فيكون عرضة للإعادة والتصحيح .

لذا علي مكاتب التسجيل مراعاة الدقة التامة التي أفادتها لمحاكم الأحوال الشخصية والقيام بتسجيل خلاصات الاعلامات والتي تصلها منها علي الفور بعد مراجعتها بعناية ودقة.

والله ولي التوفيق

صدر تحت توقيعي في اليم الثالث عشر من شهر أغسطس ١٩٧٤ م
المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٥٤)

إعادة التوكيلات الموثقة من مسجلى المحاكم الشرعية والتوكيلات

الانتقالية من المأذون للمحكمة التي أصدرتها للتأكد من صحتها أو

اعتمادها فى حالة الشك.

تقدم لكم توكيلات موثقة من مسجلى المحاكم الشرعية سابقا (الأحوال الشخصية حاليا) أو أحد موظفيها كما تقدم لكم توكيلات انتقالية من ماذوني المناطق المختلفة قد يكون لا علم لكم عما لو كان هؤلاء خول لهم عمل مثل هذه التوكيلات ثم أنكم لستم فى موقف لمعرفة عما كانت التوقيعات هي التوقيعات الأشخاص المخول لهم عمل التوكيلات لعدم وجود عينة من توقيعات لديكم والغرض من هذا المنشور جلاء الشك الذي يساوركم من ناحية صلاحيتها للعمل ولذا فأني أوضح الآتي:-

١/ أن التوكيلات التي تصدر من محاكم الأحوال الشخصية أنواعها كما

علمت من السيد / نائب رئيس المحكمة العليا هي .

أ/ أشهادات شرعية

ب/ تصديق علي الأوراق

ج/ توكيلات انتقالية

أن الاشهادات والتصديقات بالفقرتين (أ) و (ب) تسمع بواسطة موظفي محاكم الأحوال الشخصية الذين يأذن لهم القضاء وهم من كان فى درجة أول فما فوقها حسب الأحكام المنصوص عليها بالنشرة العامة الشرعية نمرة ١, ١٩٥٣ الصادرة فى ١١/٤/١٩٥٢ كما أن القضاة أنفسهم يقومون بهذا العمل فى بعض الحالات وفى ظروف معينة .

٢/ التوكيلات الانتقالية المشار إليها في الفقرة (ج) تسمح بواسطة المأذونين وقد نظمها المنشور الشرعي نمرة ١٦ حيث نص بأن ينتخب في كل محكمة مأذون أو أكثر حسب الحاجة للقيام بعمل التوكيلات الانتقالية خارج المحكمة بتوصية من قاضي المحكمة وبعد موافقة محكمة العموم سابقا المحكمة العليا دائرة الأحوال الشخصية حاليا وبعد إصدار التوكيلات والتوقيع عليها من الموظف المسئول وختمها بختم المحكمة .

٣/ إن نموذج من توقيع الموظفين المأذون لهم في عمل التوكيلات إلي مكاتب التسجيلات المحلية يمكن أن يكون معقولا في حد ذاته لأنه من الناحية العلمية ستواجه الصعوبات كثيرة أوضحها لكم في الفقرات الآتية :-
أ/ كثرة تحركات السادة القضاء بالنقل ومثلهم الموظفين وتغيبهم عن العمل سواء بالأجازة أو بالمرض.

ب/ أن بعض المحاكم التي يكثر العمل فيها يقوم أكثر من موظف واحد في وقت واحد بعمل التوكيلات سواء كانت أشهادات أو بالتصديق .

ج/ إن إرسال نموذج من توقيع موظف مختص بعمل التوكيلات إلي مكتب التسجيلات المحلي يقتضي إرسال نموذج من توقيع ذلك الموظف لكل مكاتب التسجيلات الموجودة داخل السودان وألا فلن يخدم الغرض الذي يهدف إليه لسبب بسيط فقد يحدث علي سبيل المثال لا الحصر إن تصدر محكمة دنقلا أو محكمة الأبيض توكيلا لشخص والموكل والعقار المطلوب التصرف فيه موجود بالخرطوم أو مدني ولذا فأن اللجوء إليه عسير من الناحية العملية أن هذه التوكيلات تعتبر وثائق رسمية تحمل توقيع موظف مسئول وممهورة بختم المحكمة فإذا حصل شك لمكتب التسجيلات عن

صحة تلك الوثيقة لوجود شبهة تدعو لذلك فيمكن في هذه الحالة إحالة
الوثيقة للمحكمة التي أصدرتها للتأكد من صحتها من عدمه.
أرجو التأكد أن يكون هذا واضحا...

وبالله التوفيق

كما أرجو الإفادة باستلامكم لهذا المنشور .

الخرطوم في ١٩٧٣/٥/٩

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٥٠)

قانون رسم الدمغة لسنة ١٩٦٥ (تعديل ١٩٦٦)

لقد قررت تعديل واعادة صياغة منشور التسجيل رقم ٥٠ المؤرخ ٢١-١-١٩٦٧ علي النحو التالي :

١/ الاتفاق أو العقد

ويشمل ذلك أية اتفاقيه أو تعاقد بين طرفين او اكثر - رسم الدمغة ٥ قروش علي الصورة الاولي التي تسلم لاي طرف عند التسجيل . ٥ قروش علي كل صورة اضافية تسلم فيما بعد .

تفسير :-

١/ عقود المحاكم الشرعية والمدنية تعفي من رسوم الدمغة

٢/ عقود البيع والتنازل والمبادلة....الخ التي تحرر من صورتين عادة تحصل عليها خمسة قروش علي الصورة الأولى وخمسة قروش علي كل صورة إضافية أخرى.

العرائض :-

عليها رسوم دمغة خمسة قروش يدفعها مقدم العريضة معني ذلك أن العريضة المدفوعة بثلاثة قروش الآن تحصل عليها دمغة بقرشين لتكتمل الخمسة قروش المذكورة.

الطلبات الاخري التي تقدم للمكتب :-

عليها ٣ قروش يدفعها مقدم الطلب مثال لذلك طلبات شهادات البحث وطلبات الحصول علي صور العقود ومايشاكلها.

إعفاءات :-

تعني الطلبات المقدمة للعمل والتعيين والطلبات داخل دواوين الحكومة بين الموظفين ومصالحهم وذلك فيما يتعلق بالاجازات والعلاواتالخ.

العطاءات:-

أ/ بقيمة لا تتجاوز ٥٠٠ جنيهه في الشهر أو السنة (٢٥ قرش يدفعها)

ب/ بقيمة تتجاوز ٥٠٠ جنيهه في الشهر أو السنة وتقل من ١٠٠ جنية في الشهر أو السنة ٥٠ قرشا

ج/ بقيمة تتجاوز ١٠ في الشهر أو السنة ٥ جنيهات

ملحوظة :-

لا يهتم مكتب التسجيل من هذه العطاءات إلا حالات أستئجار عربات التسوية أو ما يشبه ذلك .

٥/ الشهادات :-

شهادات البحث التي يستخرجها مكتب التسجيل ٥ قروش وإذا استلمت شهادة البحث علي أكثر من قطعة واحدة تحصل الدمغة علي عدد القطع كل قطعة ٥٠ مليم علما بأن هذا الرسم لا يشمل الرسم علي الطلب المقدم لاستخراج الشهادة والذي سبق النص عليه في البند الثالث أعلاه.

ملحوظة:-

تعفي الشهادات المستخرجة باسم الحكومة أو لصالحها بغرض عام وذلك في الأحوال التي تكون الحكومة ملزمة بدفع رسم الدمغة.

٥/ نسخة من أية وثيقة أو صورة ثانية خاضعة لرسم الدمغة ويكون رسم الدمغة الصحيح عليها قد دفع تحصل رسوم الدمغة كالتالي :-

أ/ إذا كان رسم الدمغة المستحق علي الوثيقة أو الصورة لا يتجاوز ٥ قروش يكون رسم الدمغة الجديد ٥ قروش .

تنبيه:-

- ١/ يجب إلغاء طابع الدمغة بحيث لا يمكن استعماله .
- ٢/ أذ أنطبق علي وثيقة ما أكثر من وصف بحيث يجوز تحصيل أكثر من رسم دمغة عليها يحصل أعلى رسم للدمغة .
- ٣/ الحالات المشكوك فيها تحال إلي مكتب المسجل العام للأراضي للإرشاد.
- ٤/ يجب حفظ سجل خاص (فلسكاب) يوضح رسوم الدمغة المتحصلة شهرا بشهر ويضمن ذلك في التقرير الشهري في خانة منفصلة ومستقلة من غيرها من البيانات .
- ٥/ يطابق هذا المنشور بمفعول رجعي من ١٩٦٦/٣/١ فيما يتعلق بالعقود المنتظرة والعقود التي لم تقدم بعد التسجيل .
- ٦/ الدافع لإصدار هذا المنشور هو أن منشور إدارة المحاكم المؤرخ ١٩٦٦/١١/١٣ لم يكن واضحا فيما يختص بتسجيلات الأراضي ولذلك كان لا بد من توضيح ما يخص التسجيلات من قانون رسوم الدمغة .

وشكرا

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٩)

الإستئنافات المقدمة لضابط التسوية بمقتضى المادة

١٥ (٢) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥

لاحظ السيد/ رئيس القضاء في مناسبات كثيرة أن حضرات ضباط التسوية لا يتبعون الإجراءات الصحيحة عند نظر الإستئنافات التي تقدم لهم ضد قرار ضابط التسجيل ولذلك فأن الغرض من هذا المنشور هو شرح الإجراءات والتأكد من العمل بها توكيدا لمنشور إدارة المحاكم رقم ٢٢—٢٢/٢/١٩٦٦ يستمد ضابط التسوية صلاحياته في نظر الأستئنافات من المادة ١٥ من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥ وهذه المادة تنص علي الآتي :-

المادة ١٥ (٢)

أ/ قبل ميعاد قفل التسوية يجب علي ضابط التسوية أن يسمع الدعاوى والنزاعات الخاصة بملكية أو حدود الأراضي الواقعة في منطقة التسوية وجميع الدعاوى والمنازعات الخاصة بأي رهن علي هذه الأراضي وكذلك أية عريضة تقدم له لتغير حدود أو لتبديل التسجيل وان يصدر قراره في جميع هذه الحالات .

ملحوظة:-

معني ذلك أنه لا يجوز لضباط التسوية أن يشطب أية عريضة مهما كان موضوعها .

ب/ بعد قفل التسوية وقبل مضي الستة أشهر المنصوص عنها في المادة

يجوز لضابط التسوية أما أن يسمع الدعاوى أو المنازعات أو العرائض المشار إليها ويصدر قراره فيها أو يحيل الموضوع إلي المحكمة المدنية بعد تدوين ملحوظة في السجل .

والمادة ١٥ (٣) تنص علي ضرورة أتباع نفس الإجراءات المعمول بها في المحاكم عندما ينظر ضابط التسوية في أية دعوى أو نزاع أو عريضة وبمعنى آخر علي ضابط التسوية أن يفعل الآتي :-

١/ يقبل العريضة

٢/ يحصل الرسوم المنصوص عنها في قانون القضاء المدني

٣/ يدون محضرا كاملا بالوقائع والبيانات.

٤/ يجمع الوقائع ويفحصها .

٥/ يحدد نقط النزاع.

٦/ يستجوب الأطراف المعنية.

٧/ يصدر قراره النهائي.

ملحوظة :-

نفس الإجراءات تنطبق علي إعادة التسوية.

لقد أعتاد ضباط التسوية علي شطب العرائض التي تقدم لهم إيجازيا كما تفعل المحاكم المدنية ولكن هذا مخالف لمنطوق المادة ١٥ (٢) التي تلزم ضباط التسوية بقبول العريضة.

العريضة والسير فيها وكذلك المادة ١٥ (٣) التي تلزمه بأتباع الإجراءات الموضحة في الفقرة (٣) أعلاه .

أن الغرض من النظر في هذه الاستئنافات أمام ضباط التسوية وفي منطقة التسوية زمنها هو إتاحة الفرصة للمتقاضين بتقديم كافة البيانات والفصل فيها في وقت وجيز ولذلك فإن عدم إتباع الإجراءات المذكورة فيه إجحاف علي هؤلاء علاوة علي انه يشغل المحاكم بدعاوى لا لزوم لها .

فعلي جميع ضباط التسوية مراعاة ما جاء في هذا المنشور وتطبيقه بدقة وسيحاسب ضباط التسوية علي أي تقصير في هذا الصدد هذا وسوف نفرض رقابة شديدة من الآن فصاعدا علي أعمال التسويات للتأكد من أنها

تسير علي الوجه الصحيح

وبالله التوفيق

الخرطوم في ١٩٦٧/١/٢ م

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٨)

عدم تسجيل توصيات ضباط بالحكر وإزالة التوصيات من السجل

ضابط التسوية عندما يصدر قراره بتسجيل أرض ملكا للحكومة يوصي منحها بالحكر إلي زيد من الناس وترسل هذه الكشوفات لمكتب الأراضي المختص ثم يدخل القرار في السجل بأن الأرض حكومية وتدخل هذه التوصية باسم الموصي عليه في السجل وبديهي أن إدخال أسم الموصي عليه بالسجل قبل موافقة مالك القطعة الحقيقي (حكومة السودان) يمنحه عقد إيجارة أن هو إلا إجراء خاطئ.

بناءا عليه فعلي جميع رؤساء / مساعدي التسجيلات إزالة أسماء الموصي عليهم من السجل لتصبح القطعة المعنية مسجلة باسم حكومة السودان كما عليهم عند استخراج شهادة تسجيل عدم ذكر أسم الشخص الموصي عليه بالقطعة .

كما ألفت نظر جميع ضباط التسوية وضباط التسجيل بأنه عندما يسجلون القطع التي أثبتت أنها لحكومة السودان وأوصوا بأن تكون لأشخاص ألا يسجلوا هذه بسجل القطعة.

الخرطوم / في ١٩٦٦/٢/٦

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٧)

ضرورة مراجعة عقود الإجارة مع ملحق (٨)

وعدم إعادتها لسلطات الأراضي بعد استلامها

١/ لقد نص مشروع التصرف في أراضي المدن سنة ١٩٤٧ بأنه عندما تعرض قطع أراضي للبيع بالمزاد العلني وترسو علي مستحقيها فأن كل منهم يوقع علي العقد الخاص بالقطعة ثم بعد ذلك ترسل صورة العقد مع الملحق نمرة (٨) إلي مكتب التسجيلات المختص .

٢/ تراجع مكتب التسجيلات صورة العقد التي وصلته مع الملحق نمرة (٨) ليتأكد بأن عدد القطع مساحتها مطابقة للملحق نمرة (٨) .

٣/ تدخل في السجل المعد للمدة الابتدائية .

أن ما ذكر أعلاه هو الأجراء الذي يتبع عقد عرض القطع بالمزاد إلي حين تسجيلها للمدة الابتدائية .

علمت بأن مكاتب التسجيل يطلب منها إعادة بعض صور العقد وهي طور المدة الابتدائية ثم يعاد مرة أخرى معدلة بأسماء أشخاص آخرين غير الذين منحت لهم عند المزاد تحت إعلان الإجارة (Notice Of Laces)

أود أن أوضح بأنه عندما تصل صورة للعقود من الجهات المختصة ومعها الملحق (٨) ينبغي أن لا تعاد مرة أخرى لمجرد طلب ذلك شفويا وهي في طور المدة الابتدائية.

بل يجب أن تطلب بخطاب رسمي إلي مكتب التسجيل وإذا قصد من طلبها هو إلغائها يجب أن يكون ذلك بوضوح في الخطاب ثم بعد ذلك يكتب علي

صورة العقد بأنها لاغية وتحفظ بملف القطعة ولا تعاد للأراضي بأي حال من الأحوال .

أي التباس أو صعوبة في تطبيق ما جاء بهذا المنشور أرجو الاتصال بمكتب المسجل العام للأراضي للتوجيه .

والله ولي التوفيق**

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٦)

رسوم المبادلة وقسمت الإفراز

ينص البند ١ (د) من الباب الأول للجدول الملحق بقواعد رسوم التسجيل لسنة ١٩٢٥ (صفحة ٥٢ مجلد ٧ قوانين السودان) علي أن رسوم المبادلة وقسمة الإفراز تحصل بنسبة ١ % من قيمة العقار حسب سعر السوق .

وبالرغم من هذا النص الصريح فقد درجت بعض مكاتب التسجيل علي تحصيل رسوم زيادة بنسبة ٤ % علي الفرق الذي يدفع لتعادل المبادلة أو القسمة بحجة أن ذلك الفرق أشبه بثمن البيع وهذا الإجراء غير صحيح لأن المبادلة أو القسمة معاملة من نوع خاص تختلف عن معاملة البيع والفرق المشار إليه ليس ربحا ولكنه في الحقيقة تعويض مكمل للمعاملة .

فبناءا علي ما تقدم قررنا أن تحصل رسوم المبادلة وقسمة الإفراز بنسبة ١ % من قيمة العقار حسب سعر السوق مثال ذلك :-

أحمد يمتلك عقارا ٤٠٠٠ جنية وعلي يمتلك عقار ٤٥٠٠ جنية فعندما يتبادل المذكوران تحصل الرسوم كآآتي :-

من أحمد ٤٥ جنيها بنسبة ١ % علي الأربعة ألف وخمسمائة جنية من علي ٤٠ بنسبة ١ % علي ٤٠٠٠ جنية = الجملة ٨٥ جنية وبالمثل في حالة قسمة الإفراز .

هذا ويمكن الاتصال دائما بهذا المكتب لزيادة الإيضاح .

والله المستعان

الخرطوم في ٢٦/٢/١٩٦٤

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٥)

حق البائع في الحجز لسداد باقي الثمن

١/ عندما يدفع المشتري جزءا من الثمن ويتفق مع البائع علي دفع الباقي بالطريقة التي يتضمنها العقد يكون للبائع الحق في الحجز علي العقار

لضمان الدفع ويسمي هذا الحق Vendors, list

٢/ والطريقة الواجب أتباعها بمكاتب التسجيل في معاملة هذا النوع هي أن يسجل البيع كالمعتاد ويسجل في الوقت ذاته رهن بباقي الثمن لصالح البائع لضمان حقه المشار إليه أما الرسوم فتحصل بواقع ٤ % من القيمة المتعاقد عليها المقدرة (حسبما يقتضيه الحال) ولا تحصل رسوم علي تسجيل الرهن.

٣/ ثم عندما يتم السداد يحرر عقد فك رهن وتحصل عليه رسوم تأشيرة بالسجل Entry fee بواقع خمسين مليما عن كل قطعة .

٤/ هذا النوع من المعاملات نادر جدا وقد لوحظ أن بعض مكاتب التسجيل تحصل رسوما علي تسجيل الرهن من النوع المذكور (بالإضافة إلي رسوم البيع) كما تحصل أيضا رسوم رهن في حالة الشطب وهذا خطأ ولذلك أصدرنا هذا المنشور لرفع الالتباس فعلي الجميع العمل بما جاء به والرجوع إلي مكتب المسجل العام للأراضي للشرح والتوجيه في حالات الغموض والاشتباه .

والله المستعان .

صدر تحت توقيعي في اليوم الثاني من شهر فبراير سنة ١٩٦٤

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٤)

كيفية تقديم طلب الاستئناف ضد قرار التقدير

عندما تقدر قطعة استجابة لطلب أحد المكاتب طالبة التقدير وترسل نتيجة التقدير لذلك المكتب فإن إعادة النظر لذلك المكتب فأن إعادة النظر في تقديرها مرة ثانية لا يكون إلا باستئناف هذا الاستئناف أما أن يقدمه :

أ/ المكتب طالب التقدير

ب/ الشخص الذي يعنيه موضوع التقدير

١/ الاستئناف المقدم من المكتب طالب التقدير:

إذا قدر ضابط التقديرات أو رئيس مساعد رئيس التسجيلات أي قطعة استجابة لأحد المكاتب المعنية وأرسلت نتيجة التقدير ثم طلب المكتب طالب التقدير وإعادة التقدير بناء علي اعتراض أحد الأشخاص من الذين يعنيه موضوع التقدير فأن مثل هذا الطلب يعتبر استئنافا قدمه ذلك المكتب نيابة عن الشخص الذي يعنيه موضوع التقدير ويرسل هذا الطلب لي بواسطة رئيس/ مساعد رئيس التسجيلات فيما يختص بتقدير أراضي المدن خارج العاصمة .

أما في تقديرات أراضي المدن بالعاصمة المثلثة فيرسل لي بواسطة ضابط التقديرات بمكتب المسجل العام للأراضي الخرطوم .

٢/ الاستئناف المقدم من الشخص الذي يعنيه موضوع التقدير:

إذا تضرر هذا الشخص من ارتفاع أو انخفاض في قيمة التقدير بعد إرسال نتيجة التقدير فالإجراء الصحيح هو أن يوضح اعتراضه لدي المكتب طالب

التقدير لتسير الإجراءات حسب ما وضح في الفقرة (١) أعلاه ولكن الملاحظ أن بعض الأشخاص الذين يعنيههم موضوع التقدير يلجأون مباشرة إلى ضابط التقديرات أو رئيس/ مساعد رئيس التسجيلات الذين قاموا بالتقدير الأول ويطلبون منهم إعادة نظر التقدير وهنا أوضح في مثل هذه الحالة لا يجوز إعادة التقدير بناء علي طلب هؤلاء الأشخاص إنما الأجراء الصحيح هو أن يطلب منهم تقديم استئناف إلي المسجل العام للأراضي بواسطة المكتب طالب التقدير بواسطة رئيس / مساعد رئيس التسجيلات كل في دائرة اختصاصه .

إذا لم يقدم طلب الاستئناف علي نحو ما ذكر فلا يقبل ولا يعمل بموجبه كل من السيد/ ضابط التقديرات — رئيس / مساعد رئيس التسجيلات العمل بدقة علي ضوء ما جاء بهذا المنشور .

والله المستعان .

الخرطوم في ٢٦/١٢/١٩٦٣ .

المسجل العام للأراضي بالإنيابة

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٤٣)

ضرورة الحصول على تصديق المسجل العام

للأراضي على إعلان التحذير تحت المادة ٧٨ (٢)

من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥

قد تلاحظ أن معظم مكاتب التسجيلات لا تطلب التصديق علي تسجيل إعلان تحذير من المسجل العام للأراضي بالخرطوم كنص المادة ٧٨ (٢) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ .

وليمكن من تطبيق هذه المادة يجب علي رئيس / مساعد رئيس التسجيلات إرسال أي إعلان تحذير إلي هذا المكتب للتصديق عليه قبل تسجيله وأن يبين أن هناك أي مانع يوقف تسجيل التحذير .

صدر تحت توقيعي في اليوم الخامس عشر من شهر ديسمبر لسنة ١٩٦٢ المسجل العام للأراضي بالإنابة.

منشور تسجيل الأراضي رقم (٤٢)

الجمعيات التعاونية المسجلة وتسجيل نشاطها التعاوني في الأراضي

المسجلة

مقدمة :

قد أتضح أن مكاتب تسجيلات الأراضي تري أن الطريق الواجب إتباعها في حالة طلب التصديق التصرفات من والي الجمعيات التعاونية المسجلة يكتنفها شيء من الغموض وعدم الانسجام .

ولهذا السبب رأينا إصدار هذا المنشور لإيقاف هذه البلبلة والعمل علي نمط واحد في المستقبل لا سيما أن البنوك وبعض المؤسسات الاقتصادية بدأت تسعى لإمداد هذه المؤسسات التعاونية بسلف نقدية للأخذ بيدها في مضمار النمو الاقتصادي وبالتالي الاجتماعي في هذا القطر .

ماهية الجمعيات التعاونية:

الجمعيات التعاونية المعنية بهذا المنشور هي الجمعيات التعاونية المسجلة وفقا لنصوص قانون الجمعيات التعاونية المسجلة لسنة ١٩٨٤ وينبغي الإطلاع علي هذا القانون وقواعده مما يتصل بالتصرف في الأملاك العقارية الخاصة بالجمعيات والمسجلة حسب نصوص قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥ .

الوضع القانوني للجمعية:

الجمعية التعاونية تصبح ذات شخصية قانونية بعد تسجيلها تعرف بالسم الذي سجلت به ولها الحق في امتلاك العقارات من كل نوع والتصرف في هذه العقارات بطريق الرهن والإيجار والبيع والبدل والهبة.... الخ

كما يتصرف الشخص العادي في أملاكه العقارية غير أن هذا التصرف ينبغي قبل حدوثه موافقة السيد مسجل الجمعيات عليه – كما أنها تستطيع أن تستثمر أموالها في الباب التي يصدق عليها المسجل المذكور— أنظر المادتين ١٩ و١٩ (أ) من قانون الجمعيات التعاونية.

مجلس الإدارة:

يجب أن يتكون مجلس الإدارة من خمسة أعضاء علي الأقل وان الجمعية هي المسؤولة في اتخاذ تصرفات تحصل في الجمعية (المادة من قواعد الجمعيات التعاونية) .

وتسهيلا للعمل فقد نصت المادة ٣٧ من القواعد المذكورة بتحويل رئيس الجمعية تحت المادة ٢٠ من القواعد المذكورة وفي حالة غياب الرئيس يقوم بعمله المذكور نائبه — المادة ٣٨ من القواعد المذكورة وسواء هذه الأعمال قام بها الرئيس أو نائبه فأنها تخضع علي الدوام علي موافقة المسجل كنص المادة ١٩ (أ) المشار إليها أعلاه .

لوائح الجمعيات :

كل جمعية لها لوائح داخلية خاصة تعمل بمقتضاها ويصادق عليها المسجل كنص المادة ٨(١) من قانون الجمعيات التعاونية ولذلك وبالرغم من سلطات الرئيس ونائبه الموضحة أعلاه فانه قد يحصل أن تكون سلطة اللجنة في التصرفات والاستثمار وقد خولت لكل من الرئيس والسكرتير مجتمعين أو الرئيس وأمين الصندوق سويا كمنطوق الفقرة الثانية والعشرين من مسودة اللوائح التي وضعها السيد المسجل لتعمل علي نسقها الجمعيات

وعند تسجيل هذه التصرفات يجب ملاحظة نصوص الملحق الخامس عشر من المشروع الخاص بمنح الأراضي للجمعيات التعاونية المسجلة الصادر من السيد مدير الأراضي .

لذلك يجب علي جميع السادة رؤساء ومساعدى رؤساء التسجيلات العمل بمقتضى هذا المنشور وقبول العقود المذكورة من رئيس الجمعيات أو نائبة أو من الرئيس والسكرتير معا أو من الرئيس وأمين الصندوق حسب مقتضيات الأحوال والعمل وكيفية ما ورد في هذا المنشور والله المستعان

صدر تحت توقيعى فى اليوم الثامن عشر من شهر فبراير سنة ١٩٦٠
رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة ٣٠ (تعديل)

التصرفات في الحصاص المسجلة على الشيوع

وفي القطع المجاورة وطريقة إصدار إعلانات الشفعة

ليس لرئيس التسجيلات أن يمتنع عن تسجيل أو بيع أو رهن حيازي في حصة شائعة لشخص خارجي لم يكن هو نفسه مالكا مجاورا بحجة الحصول على موافقة جميع الملاك على الشيوع أو تفهيمهم. أما حالة البيع أو الرهن الحيازي لشخص لا يعطيه القانون حق الشفعة فإن حقوق الشريك المالك مكفولة بموجب نصوص قانون الشفعة سنة ١٩٢٨ سالف الذكر ما لم يتنازل عنها تنازلاً صريحاً أو تلميحاً تحت المادة ١٦ من القانون المذكور أو بعد أجل مقدره ستة اشهر تحسب من تاريخ التسجيل تحت المادة ١٧ من نفس القانون .

هذا ويمكن لرؤساء التسجيلات أن يصدروا إعلانات طلب الشفعة قبل إتمام البيع بمقتضى المادة ١٥ من قانون الشفعة لسنة ٩٢٨ ويحصل الرسم المقرر ويجوز عمل ذلك من رئيس تسجيلات الأراضي أو عند طلب المتعاقدين إتمام البيع وطلبهما في نفس الوقت أو طلب أحدهما إعلان أي شريك بهذا الاتفاق – وفي هذه الحالة لا يسجل إعلان الشفعة بالمره – والمعلومات المبينة على السماع فقط دون طلب البيع والتي يستند عليها الشفيع أحياناً يجب ألا يهتم لها .

وبالرجوع إلى لائحة الرسوم المقررة لإعلانات الشفعة التي أوجبت تحصيل رسم عند قيد إعلان الشفعة فقط ولم تفرضه في حالة قيد إعلان لطلب الشفعة تتضح هذه الحقيقة .

وبهذه المناسبة يستحسن أن أبين أن الشفعة لا يتحسب سريانها إلا متي تم تسجيل التعاقد – ومتي تم البيع وتسجل حق الشفعة خاضعاً لنصوص قانون الشفعة سنة ١٩٢٨ الواردة في المواد ١٥، ١٤، ١١، ٧، ٦، ٥ .

وقد سبق أن أصدرت محكمة الاستئناف العليا في الخرطوم قرار في هذه النقطة التي كانت مثار الجدل دائماً في المحاكم المدنية وغيرها (انظر مجموعة القوانين " دايجست " ٢٠ مجموعة من الأحكام من ١/١/١٩٥٣ إلى ١٩٥٤/٦/٣٠) وكان قرارها بالفقرة الثالثة كآلاتي :-

٣/- حسب القانون الإنجليزي فإن إنجاز عقد مبيعة الأرض غير المسجلة يتم نقله وقبول الملكية الصحيحة بالتسليم والتسلم ودفع الثمن - أما في حالة الأرض المسجلة فإن إنجاز العقد يتم داخل اسم المشتري بالسجل كمالك للأرض المبيعة – ويفسر قانون الشفعة على ضوء هذه المبادئ وقانون تسوية الأراضى وتسجيلها سنة ١٩٢٥ بأن معنى كلمة "إنجاز" بيع الأرض المسجلة وهو تسجيل البيع ولا يكون هنالك حق الشفعة إلا إذا تم إبرام وتسجيل عقد البيع بالاورنيك المقرر تحت قانون تسوية الأراضى وتسجيلها .

هذا ويجب مراعاة ما حواه منشور التسجيل نمرة ٩ والله المستعان .

رئيس عام تسجيلات

١٩٦٠/١٢/١٨

الأراضى

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣١)
الطلبات لغرض التصرفات فى الأراضي

١ / لقد تلاحظ أن طلبات التصرف فى الأرض ينتظران يؤخذ فيها إجراء فى نفس اليوم لا تختم بختم المكتب كالمعتاد ولا تفيد بسجل العرائض .
٢ / وعليه يجب من الآن فصاعداً أن تختم مثل هذه الطلبات بختم المكتب الذى يحمل التاريخ قبل اتخاذ الإجراءات اللازمة ثم تفيد بعد ذلك تحت نمرة متسلسلة بسجل عرائض المكتب .

٣ / الطلبات الخاصة بالتصرفات التى لم تؤخذ فيها أي إجراء من مقدميها لمدي ثلاثة اشهر أو أكثر يمكن إلغاؤها تحت المادة ٨٩ (٤) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ ثم يشطب القيد من كشف التصرفات المنتظرة .

رئيس عام تسجيلات الأراضي

الخرطوم فى ١١/٣٠/١٩٥٣

منشور تسجيل الأراضى نمرة (٣٢)

الشهود على الوثائق المراد تسجيلها

لقد نما إلى علمي مؤخرا وقوع حادثتي تزوير في عقود بيع لحكومة السودان وذلك بنقل ٨٦,٤٦ فدانا في ارض الجزيرة داخل المشروع بشهادة أشخاص غير معروفين وكانت النتيجة أن فقدت الحكومة الثمن المدفع.

يجب ملاحظة نص المادة ٣٧ ومضمونها بأنه على الشخص الموقع على عقود التسجيل أن يحضر أمام المسجل أو أي موظف آخر يمثله وانه ما لم يكن ذلك الشخص معروفا لدي المسجل أو الموظف الآخر الذي يمثله فإنه يجب أن يصحبه العمدة أو شاهد آخر معتمد عليه لإثبات شخصيته – والمسجل أو الموظف الآخر يجب أن يكون مقتنعا بثبوت شخصية المائل أمامه وذلك قبل التوقيع علي شهادة بأن الشخص الموقع على العقد قد فعل ذلك بطوعه واختياره وانه عالم محتوياته .

ويجب على جميع رؤساء التسجيلات أن يعلموا هذا ويعملوا بمقتضاه

رئيس عام التسجيلات

الخرطوم في ١٩٥٤/٥/٦

منشور تسجيل الأراضى نمرة (٣٣)
توقيع عقود التسجيل بموجب توكيلات

لقد أتضح أن توكيلات معمولة من أشخاص لم يكونوا أحياء عند وقت التصرف قد قدمت في بعض الحالات للمسلمين على أساس فهم مخطئ أن تلك التوكيلات كانت سارية المفعول حتى بعد وفاة الموكل الأصلي .
وتجنباً لتوقيع عقود التسجيل بموجب مثل تلك التوكيلات التي أوقف سريانها بوفاة الموكل فإنه يجب على المسجلين عند التوقيع بواسطة وكلاء – أن يطلبوا منهم شهادة كافية لإقناعهما أن الموكل لا يزال على قيد الحياة في وقت توقيع العقد وأن التوكيل لم يكن ملغياً آنذاك .

رئيس عام

الخرطوم في ١٩٥٤/٧/٢٤

الأراضى

منشور تسجيل رقم (٣٤)

أسماء الأعمال المسجلة

لقد تلاحظ أن بعض مكاتب التسجيل تقبل طلبات تسجيل أملاك باسم العمل الذي لا هو شركة لا شراكة بل ملك خاص لشخص واحد مثل دائرة المهدي اسم العمل الخاص بالسيد عبد الرحمن المهدي مثلاً وماريتايم اند فورواردينج ايجنسي الخاص بشوتلال سامجي قيراني هذا خطأ يجب عدم أتباعه في المستقبل .

ففي أي حالة يطلب فيها التسجيل باسم العمل الخاص بشخص واحد والذي لا هو شركة ولا شراكة يجب رفض الطلب وتسجيل العقار باسم الشخص نفسه صاحب الاسم .

أي حالة غير واضحة لديكم يجب أن تحال إلينا لتعليماتنا .

رئيس عام تسجيلات

الخرطوم ١٩٥٥/١٠/١١

الأراضي

منشور تسجيل نمرة (٣٥)
رسوم تسجيل الأوقاف الأهلية

لقد اختلفت الآراء فيما سبق في مقدار الرسم الواجب تحصيله عن الأوقاف الأهلية فالبعض يعتبرها نقلا تدخل رسومه ضمن نصوص القاعدة (١) أ من جدول رسوم التسجيل ويجب تحصيل رسم ٤ % عليه والبعض الآخر يقول أنها اقرب إلى الهبة ويجب ألا تزيد رسومها على الواحد في المائة المنصوص عليها بالقاعدة (ج) من الجدول المذكور وبما أن الأوقاف الأهلية هي في الحقيقة تصرفات شرعية بحتة تختص بها المحاكم الشرعية وأن رسومها حسب لائحة رسوم المحاكم الشرعية هي واحد في المائة فقد وافق سعادة رئيس القضاء على الاكتفاء بالواحد في المائة التي تحصلها المحاكم الشرعية على ألا تحصل رسوم أخرى عند تسجيل الأشهاد كالمعتب سابقا مع العلم بأن موافقة سعادته لا تسري على الأوقاف الأهلية التي سبق تحصيلها والتي سبق أن تحصلت عليها رسوم بواسطة مكاتب التسجيلات .

صدرت تحت توقيعي في اليوم الثاني عشر من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٥

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور الأراضي نمرة (٤٠)

استخراج شهادات البحث

١ / من الآن والي أن يلغي هذا النظام يجب ألا تستخرج شهادة بحث عن أتراضي زراعية مسجلة أو أتراضي مدن مسجلة آلا آلي المالك المسجل والمستأجر والمرتهن بطلب كتابي موقع عليه منه فيه أسباب استخراج الشهادة .

وهذا الحظر لا يمنع المحكمة المدنية المختصة من طلب شهادة بحث أو بيان موجز عن السجل كما هو متبع لان أو أي شهادة مما سمح بها القانون .

٢ / يسجل الطلب في سجل العرض حالات ويؤشر بنمرة العريضة في قائمة التصرفات اليومية (day list and day book) المعمول بها الآن _تستبعد هذا التأشير متى ما انتهى السبب _ هذا النظام لا يسري على الشهادات المطلوبة بواسطة المحاكم المدنية .

٣ / في حالة فقدان هذه الشهادة وطلب الطالب _ غير المحكمة المدنية المختصة _ لها مرة أخرى فعلى المسجل أن يتخذ ما يخوله إياه القانون وفق نصوص المادتين ٨٣,٨٩ من الجزء الثالث من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥م ولو أن المادة ٨٣ تشير لشهادة ملكية الأرض أو الحقوق التي على الأرض.

٤/ هذا المنشور لا يؤثر على سلطات المسجل المخولة له تحت
المواد ٨٠_١٨_٩١_٩٢ من الجزء الثالث من قانون تسوية الأراضي
وتسجيلها سنة ١٩٢٥م.

٥/ هذا المنشور لا يسرى على منطقة حلفا التي ستغمرها مياه السد.

٦/ المحامون مصرح لهم بطلب شهادات البحث مع بيان الأسباب .

٧/ صدر هذا المنشور بمناسبة كثرة المرهونات المالية التي تجري الآن
مع البنوك وخاصة البنك الزراعي السوداني ويعود فيها على شهادة البحث
فقط لسبب أن مكاتب التسجيل لمختصة واقعة خارج الخرطوم .

أرجو العمل بهذا والله المستعان

صدر تحت توقيعي في اليوم التاسع والعشرون من شهر أبريل سنة ١٩٦١م

رئيس عام تسجيلات الأراضي

جدول تسجيل الأراضي لسنة ١٩٢٥

تعديل لسنة ٢٠٠٣ م

عملاً بالسلطة المخولة لي بموجب المادة (٩٦) من

قانون تسوية الأراضي أصدر الأمر الآتي نصه:

١- يسمى هذا الأمر "جدول رسوم تسجيل الأراضي لسنة ١٩٢٥ تعديل لسنة ٢٠٠٣ م

٢- يلغي البند (١) من جدول رسوم تسجيل الأراضي لسنة ١٩٢٥ م تعديل ١٩٩٤ م ويستعاض عنه بالبند الآتي :-

١- النقل والبيع .. الخ

(أ) عند بيع أو نقل أو أي تصرف آخر غير مذكور على حدة في جدول

رسوم تسجيل الأراضي لسنة ١٩٢٥ تعديل لسنة ١٩٩٤ م يحصل

الرسم على الأرض بقيمة السوق على النحو الآتي :-

إذا قدم العقد للتسجيل :-

١- خلال ستة اشهر من تحريره ٢,٥%

٢- بعد مضي ستة اشهر وقبل انقضاء تسعة اشهر من تحريره ٣%

٣- بعد مضي تسعة اشهر وقبل انقضاء عام من تحريره ٥%

٤- بعد انقضاء عام من تحريره

٥- العقود المحررة قبل صدور هذا القرار تعامل وفق القواعد أعلاه كما

لو كانت قد حررت بتاريخ اليوم

صدر تحت توقيعي في اليوم التاسع من شهر ذو القعدة عام ١٤٢٤ هـ

الموافق اليوم الأول من شهر يناير عام ٢٠٠٤ م

جلال الدين محمد عثمان

رئيس القضاء

منشورات تسجيل الأراضي نمرة (٦٥)

تسجيل البيانات المحكمة للتصرفات بدفاتر

الرسوم والنقود والسجل

أن التجارب في كل عمل أو فكرة لابد أن تثمر بنتائج جيدة من الإيجابيات لقلل الطريق أمام السلبيات الأمر الذي يجعل القوانين ذاتها في حاجة آلي تعديل من وقت آلي آخر حيثما تقتضيه التجربة.

أن الأجراء المتبع حاليا في حالة تحصيل رسوم التصرفات بأنواعها على سبيل المثال في حالة الرهن هو أن كتابة كلمة (الرهن) أغير ذلك حسب الحال في خانة البيان المعد للاورنيك المالي (إيرادات) نمرة ١١ كما انه في دفتر تسجيل العقود اكتفى بتدوين كلمة (رهن) أغيره وفي سجل القطعة في حالة التصرف لأدون في خانة الملحوظات نمرة وتاريخ التوثيق إصداره واسم الموثق وقد أثبتت التجربة قصور هذا الأجراء.

من هذا المنطلق وحرصا منا أن يكون للسجل صوره مطابقة لواقع التصرفات في العقار وسد الكل ذريعة ينفذ منها أي خلل رأيت إصدار _ هذا المنشور للعمل بوجبة في الوقت الحاضر آلي أن يتم تعديل السجلات _ مستقبلا لتشمل معلومات أكثر مما تشتمل عليه الآن .

عليه فقد تقرر من الآن فصاعدا العمل بموجب التوجيهات

آلتية :

١ / اورنيك مالي (إيرادات) نمرة ١١ عند تحصيل الرسوم الخاصة
بجمع أنواع التصرفات يجب أن يكتب بوضوح بالاورنيك المالي (إيرادات)
ونمرة وتاريخ التوثيق ومكان وإصداره واسم الموثق

٢ / دفتر تسجيل العقود

٣ / سجل القطعة

في حالة إدخال التصريف في دفتر التسجيل العقود أو تسجيل بسجل القطعة
يجب أن يدون في خانة الملحوظات نمرة وتاريخ التوثيق ومكان أتصدره
واسم الموثق

٤ / التوكيل

معروف أن التوكيل في حد ذاته ليس تصرفا تفويض للموكل للقيام
بالتصرف نيابة عن الأصل وهو في هذا الحالة جزء لا يتجزأ من
الإجراءات ويجب عند توقيع العقد بموجب تدوين نمرة التوكيل وتاريخ
ومكان وإصداره والجهة التي أصدرته .

أن القصد من هذا التحويط هو سهولة الرجوع آلي العقد من البيانات أعلاه
إذا اقتضى الحال بالإضافة آلي أهميتها البيانات مكملة للتسجيل .

أرجو العمل بموجب هذا المنشور بكل دقة والله الموفق .

صدر تحت توقيعي في اليوم السابع والعشرين من شهر أبريل ١٩٨٣ م

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٦٤)

فتوى السيد / النائب العام حول بعض موارد

المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م

إحافاً للمنشور رقم ٦٦ بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٠٥هـ الموافق ٢٢

أغسطس ١٩٨٤م الخاص بقانون المعاملات المدنية سنة ١٩٨٤م .

أفيدكم بأنني قد تلقيت الرد الآتي عن الفتوى من السيد / النائب العام

عن هذا الموضوع بخطابه نمرة / د ن ع / ١٩/١٧٧/ بتاريخ ١٤٠٥/٣/٥هـ

الموافق ١٩٨٤/١١/٢٨م :

وقد احتوى الرد على الآتي :-

أولاً : كل ارض غير مسجلة تعتبر مملوكة للدولة ملكية عين .

ثانياً : أي ارض في اسم صاحبها بالملك الحر قبل ٦ . ٤ . ٧٠ تعتبر

كذلك إذا استبدلت أو عوض عنها في أو بعد هذا التاريخ بأي تصرف من

التصرفات الناقلة للملكية .

ثالثاً: أي ارض سجلت في اسم صاحبها بالملك الحر في أو بعد

١٩٧٠/٤/٦ تعتبر ملكية منفعة بحيث يجب تعديل السجل على هذا

الأساس .

رابعاً يلغي الحكر ويتحول إلى ملكية منفعة في أي تاريخ حدث فيه

السجل وفقاً لذلك .

خامساً: تاريخ التسجيل لأغراض الفقرتين ٢،٣ من المادة ٥٥٩ من قانون

المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ يقصد به تاريخ تسجيل قرار المحكمة أو

التسوية بسجل القطعة المعنية .. فالتسجيل يعني التسجيل في دفاتر

السجلات المعدة لذلك دون النظر لقرار المحكمة أو قرار ضابط التسوية

سادساً : يجوز للحكومة أن تتدخل في أي خصومة بشأن المنفعة وقد يتم

تدخلها بناء على طلب المحكمة أو احد الخصوم أو بطلب منها وذلك

باعتبارها مالكة لرقبة الأرض وأنها هي التي تنظم منح المنفعة

للأشخاص بما يحقق الصالح العام

سابعاً : المادة ٥٦٠(٦) من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م هي التي تحل محل المادة الفقرتين ٢،٣ من قانون الأراضي غير المسجلة لسنة ١٩٧٠م الملغي .

ثامناً : قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤م لم يلغ أو يعدل من أحكام قانون تسوية وتسجيل الأراضي سنة ١٩٢٥م وعليه فان ما استقر عليه من عمل بتطبيقه يظل كما هو دون تغيير باعتباره قانون إجرائي ينظم تسوية وتسجيلات الأراضي .

تاسعاً : تضاف ٣% من رسوم تعديل للسجل عن كل سنة تأخير أما إذا تقدم صاحب المصلحة بطلب للمحكمة لحصر أو تحديد الأنصبة خلال سنة من وفاة المورث فان أي تأخير بعد ذلك لا يسال عنه ذو المصلحة بطلبه خلال السنة ثم طلب تعليق حصر التركة ونشأ عن ذلك تأخير يجاوز سنة فان الأمر متروك لتقدير المحكمة .

كل الفقرات في هذه الفتوى ظاهرة لكن أود أن أركز على بعض النقاط ذات الفائدة وهي :-

ما ورد في الفقرة سابقاً يؤكدان المادة ٥٦٠ (٦) من قانون المعاملات المدنية سنة ١٩٨٤ قد حلت محل المادة ٤ (٢) و ٤ (٣) من قانون الأراضي غير المسجلة سنة ١٩٧٠م الذي الغي هذا يقتضي من سلطات الأقاليم والعاصمة القومية ممارسة سلطاتها بموجب المادة ٥٦٠ (٦) المذكورة - وعلى رؤساء التسجيلات أن يقوموا بتسجيل ما يصدر من قرارات من السلطة المختصة في الأقاليم أو العاصمة القومية حسب الحال وحتى هذا سيلغي كل الإجراءات الخاصة بقانون الااضي غير المسجلة الذي تم إلغاؤه بتاريخ سريان المعاملات المدنية سنة ١٩٨٤م . يرجى العمل بموجب هذه الفتوى ويمكنكم الاستفسار عن أي موضوع يشكل عليكم والله الموفق .

الخرطوم في ٦/ ديسمبر ١٩٨٤م م / المسجل العام

للأراضي



مكتب المسجل لعام للأراضي

النمرة/عمومي/٤٦/١ مجلد ٢

التاريخ ٤/١٩٩١ م

منشور رقم (٧٩)

الموضوع : إلغاء قرارات اللجنة المركزية

اصد السيد وكيل الإسكان والمرافق العامة بالإنابة بموجب خطابة نمرة ام ع ا ر تاريخ
٢٠/٣/١٩٩١م الخاص بالموضوع أعلاه : آتاي

استنادا على المادة ٤ (ط) من قانون التخطيط العمراني لسنة ١٤٠٦ هـ
لا يحق الفصل في قرارات اللجنة المركزية أو إلغائها إلا عن طريق الوزير
المختص

واستنادا على المادة ٦ (س) من قانون التخطيط العمراني لسنة
١٤٠٦ هـ فان_قرارات اللجنة المستديمة وقرارات لجنة التخطيط العمراني
بولاية الخرطوم لا يحق الفصل فيها أو إلغائها إلا عن طريق لجنة التخطيط
المركزية بصفتها الجهة المكونة لتلك اللجان هذا التوضيح يأتي نتيجة لما
بدا في الظهور من قرارات اللجان فرعية أصبحت تلغي قرارات لجان
أخرى دون سند قانوني _ هذا والعمل بما جاء فيه

وشكرا

قاسم محمود حسين

مكتب المسجل العام للأراضي

منشورة رقم ١٩٨٦/٦٨

...../السيد

تعديل السجل طبقا للمادة ٨٥ من قانون

تسوية الأراضي وتسجيلها ١٩٢٥ م

أن مكاتب التسجيلات تضع في اعتبارها أهمية الأحكام التي تصدرها المحاكم بشأن تعديل السجل طبقا للمادة (٨٥) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لعام ١٩٢٥ م وتنفيذها طبقا للمادة (٧٠) من القانون الإجراءات المدنية لعام ١٩٨٣ م.

وقد تلاحظ في الآونة الأخيرة أن كثير من الأحكام التي تصدر تظل قابعة لدى مكاتب التسجيلات دون تنفيذ بسبب عدم متابعتها من ذوى الشأن وانتظار لتكملة بعض الإجراءات اللاحقة مثل الحصول على شهادات خلو الطرف من العوائد والضرائب وموافقة سلطات الأراضي على التصرف على الارانيك رقم ٣(١) ودفع الرسوم المقررة.

وبما أن المادة ٨٩(٤) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لعام ١٩٢٥ م حددت ثلاثة اشهر لصرف النظر عن أي طلب تسجيل إذا توقف السير فيه فأئنا نناشدكم أخطار جميع المحاكم التابعة لكم لتكليف المحكوم له أو صاحب المصلحة بتكملة المستندات التي تساعد في سرعة إجراءات تعديل السجل ودفع الرسوم المقررة في حينها حتى لا يضر من تطبيق المادة ٨٩(٤) المشار إليها أعلاه وهذا بالطبع يؤدي آلي فتح المجال لتعديلات لاحقة يكون طرفها المحكوم ضده وتقود في النهاية آلي نزاع أمام المحاكم الجنائية .

صدر تحت توقيعي في يوم السابع عشر من شهر

ديسمبر ١٩٨٦ م

مغنون آلي جميع السادة رؤساء الأجهزة القضائية

بصورة آلي: جميع السادة رؤساء مكاتب التسجيلات

بصورة آلي : السيد مدير المكتب التنفيذي للسيد رئيس القضاء

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٤١)

أحكام المحاكم المدنية في الأراضي غير المسجلة

أرجو مراعاة العمل مستقبلاً حسب الفقرة من هذه المذكرة التي وافق عليها سعادة السيد رئيس القضاء ١٩٦٠/٢/١٠ على ألا تحصل رسوم. كما أرجو الإطلاع على الفقرات الاخرى لمتابعة الأسباب التي دعت لإصدار هذا التوجيه وهذا هو نص المذكرة .

" أن الصعوبة التي اكتفت أحكام المحاكم المدنية المختصة في أحكام تسجيل الأراضي غير المسجلة منذ أمد بعيدة مازالت هي الصعوبة بنفسها في الوقت الحاضر "

٢- أن المحاكم المدنية مازالت ترسل لنا أحكامها للتسجيل في هذه الأراضي ومكاتب التسجيل ترد على أن هذه الأحكام لايمكن تسجيلها دون أن تذكر الأسباب في اغلب الاحايين .

٣- المحاكم المدنية تستمد سلطتها في إصدار هذه الأحكام على ما يبدو من المادة ٣٥ (ب) من الفصل الرابع من القانون المدني ومن المادة ٤٦ من الجزء الرابع من الفصل السادس من القانون المدني ومن قانون وضع اليد .

٤- ولا صعوبة في غير هذه الأحكام إذ أن قانون التسجيل كفل التسجيل

هذه الأحكام

٥- الأحكام في الأرضي غير المسجلة كانت تسجل في دفتر فولسكاب في مكاتب التسجيل حسب المنشور القضائي القديم نمرة ١٢ الصادر في سنة ١٩١٣

والمعدل بالمنشور نمرة ٢٠ سنة ١٩١٤ - هذا المنشور والتعديل لم يلغيا حتى الان عندما ألغت اللوائح القضائية بعض المنشورات.
٦/ أن قانون التسجيل لا يسمح قط بتسجيل هذه الأحكام في الأراضي غير المسجلة حسب المادة ٢٣ (١) و(٢) من الجزء الثالث - وهذه المادة صريحة عندما اشترطت إنشاء السجل من سجل التسوية نفسها وليس من أحكام المحاكم المدنية .

٧/ إذا كنتم لاترون مانعا فاني سأصدر تعليمات إلى مكاتب التسجيل بتسجيل هذه الأحكام في دفتر فولسكاب خاص حسب النظام القديم إلى أن تسجل هذه الدعاوى بواسطة تسوية عمومية حسب المادتين ٤ و٥ من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ واشكركم .

سعادة رئيس القضاء ١٩٦٠/١/٢٤ (إمضاء) محمد احمد رنات

رئيس القضاء

صدر تحت توقيع في اليوم الثامن عشر من شهر فبراير سنة ١٩٦٠

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضى نمرة (٦٠)

قانون تقييد تصرف الأهالي بأراضيهم لسنة ١٩١٨ (تعديل) سنة ١٩٢٢

سبق أن وافق السيد مدير المديرية بموجب السلطة المخولة لهم بمقتضى المادة ٣ و٢ من قانون تقييد تصرف الأهالي بأراضيهم لسنة ١٩١٨ موافقة عامة على جميع تصرفات بين السودانين في أراضيهم المسجلة والواقعة داخل البلديات . وقد تم نشر الإعلان بهذه الموافقة بالغازية ، وألغيت بموجبه جميع التحويلات الكتابية لسلطاتهم التي أصدرها بمقتضى المادة (٢) من نفس القانون.

لذا فعلى السادة رؤساء التسجيلات التوقف عن طلب التصديق على التصرفات التي تتم بين السودانين في أراضيهم الداخلة في حدود المدن سواء كانت سكنية أو زراعية اعتمادا على التصديقات العامة التي منحت من قبل .

صدر تحت توقيعي في اليوم الثاني والعشرين من شهر أغسطس ١٩٧٧

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٦١)

ضرورة الحصول على التصديق من محافظى المديرىات

فى حالة التصرف فى الأراضى الحكر سواء كانت سكنية أو زراعية

لقد نما إلى علمى أن منشور تسجيل الأراضى رقم (٦٠) الصادر من هذا المكتب بتاريخ ٧٧/٨/٢٢ أوجد خلطاً فى أذهان بعض العاملين المنوط بهم تنفيذ أعمال التسجيل العيى ما بين الأراضى المملوكة للأفراد ملكا حرا وتلك المستأجرة بمقتضى أجارة من الحكومة

ولازالت أى لبس فى هذا الصدد أرجو أن أوضح الآتى :-

المعاملات فى الأراضى المملوكة للسودانيين ملكا حرا سكنية كانت أو زراعية ، الداخلة فى حدود المدن ، لا تحتاج للحصول على تصديق محافظى المديرىات بموجب المادة الثانية من قانون تقييد تصرف السودانين بأراضىهم لسنة ١٩١٨ م . ذلك لأنه قد منح تصديق فى هذا الشأن منذ عام ١٩٤٨ م.

أما فيما يختص بالتصرفات فى أراضى الحكومة الممنوحة بمقتضى أجارة (lease hold land)

سواء كانت سكنية أو زراعية فان تصديق السادة المحافظين أو من خولت لهم السلطة فى هذا الصدد شرط من شروط عقد الايجارة والسجل ويجب الحصول عليه مقدما .

والله الموفق

صدرت تحت توقيعي في اليوم التاسع من شهر أكتوبر ١٩٧٧

المسجل العام للأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٦٢)

التصديقات التي صدرت من السادة المحافظين

لتخصيص القطع للاغراض المختلفة

بالإشارة للموضوع أعلاه وخطر سيادتكم بأنه في حالة وصول أي تصديق من السيد/ المحافظ ، أن تتأكدوا بان تسجيل الأراضي سابق لتخصيصها أما إذا ثبت لكم أن تخصيصها سابق لتسجيلها ، ففي هذه الحالة عليكم الامتناع عن قبول تسجيلها إلا بعد أن يفتح لها سجل حسب متطلبات قانون الأراضي غير المسجلة لسنة ١٩٧٠ (تعديل) سنة ١٩٧١ .

وشكراً**

ع/ المسجل العام للأراضي

تسجيل الأراضى نمرة (٦٣)

نشرة بمضمون حكم صدر بنقل ايجارة

قبل الحصول على موافقة محافظ المديرية

لقد صدر الحكم من محكمة كسلا يقضي بنقل ايجارة لقطعة مسجلة بالحكر قبل الحصول على موافقة السيد/محافظ المديرية الذي رفض التصدي على التنازل ورفع هذا الديوان الامرالى السيد رئيس القضاء الذي أحال الأمر إلى السيد رئيس المكتب الفني للمحكمة العليا والذي أفاد بالاتي إذا استندنا على السابقة سبيلة فضل (أعلاه) والتي قضت بان موافقة المحافظ شرط يسبق التصرف وأي تصرف يتم بدون تلك الموافقة اللصيقة لايمكن تنفيذه عينيا لأنه تصرف باطل تستطيع أن تقرر أن الحكم الصادر من محكمة كسلا والقاضي بالتنفيذ العيني لعقد باطلاً يعتبر باطل أيضاً وتنص المادة ٥٣ من قانون العقود لسنة ١٩٧٤ انه لا يترتب على العقد الباطل أي - اثر ويلزم إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد .

إذا أخذنا بالرأي الذي اعتمد على القضاء منا وضحت السوابق المشار إليها بان موافقة المحافظ تأتي في أي مرحلة لاحقة قبل صدور الحكم النهائي يكون العقد بذلك قد انعقد صحيحا ، ولكن نفاذ المادة يتوقف على إجازة

المحافظ وهو يعرف بالعقد القابل للإبطال وتنص المادة ٥٤ - من قانون العقود لسنة ١٩٧٤ بان العقد القابل للإبطال عقد صحيح إلى أن يبطل - فان أبطل اعتبر باطلا منذ نشأته وأعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد - وبما أن محافظ كسلا قد رفض - الموافقة على تحويل الحكر باسم المدعي عليه لأنه غير سوداني - فان العقد قد أبطل يكون ذلك بأثر رجعي أي منذ نشوئه وبالتالي فان حكم محكمة الموضوع والقاضي بالتنفيذ العيني لعقد باطل لا يترتب عليه اثر قانوني ويكون حكما باطلا لمخالفة القانون.

ثم ماذا :

تحت ظل الإجراءات المدنية لسنة ١٩٧٤ لا يملك غير طرفي الخصومة الطعن في الحكم بالاستئناف أو النقض أو طلب المراجعة فالمحافظ ليس طرفا في الدعوى وكذلك المسجل العام للأراضي - كما انه ليست هذه الحالات التي تدرج في نطاق سلطات المسجل العام للأراضي كما بينهما قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥ لم يبق غير نصح المدعي عليه باستئناف الحكم (locus slondi)

ومن الجانب الآخر تقرر قواعد القانون العام مبدأ أي أن من له مصلحة قانونية في الدعوى يستطيع أن يتدخل وان لم يكن طرفا فيها ابتداء وربما أن حكم محكمة الموضوع قد أهدرت نصوصاً صريحة في قانون قيد تصرف السودانيين في الأراضي وبذلك قد أحبط الهدف الأساسي من التشريع والذي قصد به حماية المصلحة العامة بعدم أيلولة الأراضي إلى الأجانب ألا تحت ضوابط معينة ولما كان ذلك الحكم قد قضي بتحويل سجل لحكر لشخص غير سوداني وبما أن الأراضي الحكر ملك للدولة تتصرف

بها طبقا / لسياستها المعلنة للإفراد حتى الانتفاع فقط طبقا لشروط الحكر
فان المحافظ له مصلحة قانونية وهو ما يعرف بان يتدخل عن طريق الطعن
بالاستئناف في الحكم المذكور فان كانت مدة الاستئناف قد انقضت ففي مثل
هذه الظروف صدور حكم باطل لمخالفة القانون سببا كافيا لتمديد فترة
الاستئناف مقرونة مع سلطة المحكمة الطبيعية تحت المادة ٣٠٣ ق سنة

١٩٧٤م

وعليه رأيت أن تنشر هذه المذكرة على مكاتب التسجيل للعمل

على ضوءها مستقبلاً

المسجل العام للأراضي

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور رقم ١٩٨٧/٧٣

ضرورة الحصول على تصديق مجلس الوزراء

لتكملة إجراءات التسجيل للأجانب

السيد/.....

..... نصت المادة ٥٦٩ (٤) من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ بالاتي يجوز للسلطات المركزية أو الإقليمية أو سلطات العاصمة القومية أن تشترط في عقد منح المنفعة أو في أي حالة أخرى أخطاراً مسبقاً قبل التصرف لغير سوداني وعندها فيجب الحصول على موافقة مسبقة للتصرف حتى ولو كانت الأرض أو العقار مملوكة للتصرف .

كما جاء بالفقرة (٥) من المادة ٥٦٩ نفسها ماياتي :-

لضمان تنفيذ حكم البند (٤) يجوز للسلطات المركزية أو الإقليمية أو سلطات العاصمة القومية حسبما يكون الحال تخصيص جهة محددة تفوض لها صلاحيات المنح والاشتراط والموافقة على التصرف في المنافع و الأعيان .

في ضوء ذلك نصت المادة ٢٤ من قانون التصرف في الأراضي سنة ١٤٠٦ هـ عدم جواز تملك الأجانب للأراضي - وجاء فيها مايلي :-
مع مراعاة أحكام المادة ١٤ (١) و(هـ) ومع عدم الإخلال بأحكام أي قانون آخر لا يجوز لأي شخص أجنبي أن يمتلك أي أرض في السودان بأي من طرق التملك مالم يحصل على موافقة
من مجلس الوزراء إلا في حالة انتقال الملكية لأغراض أسرة المتوفى عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية .

لذلك يرجى التقييد بذلك وضرورة الحصول على موافقة مجلس الوزراء
حسبما ا في المادة ٢٤ المشار إليها ماعدا ما ورد من استثناء .
صدر تحت توقيعي في اليوم السادس عشر من شهر سبتمبر عام ١٩٨٧ م

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى جميع مكاتب التسجيلات بالقطر
بصورة إلى السيد رئيس عام إدارة المحاكم
والسيد المدير التنفيذي لمكتب السيد رئيس القضاء

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور رقم /٧٤/١٩٨٧

الموضوع: الوكالة

...../السيد/

عرفت المادة ١٤٦ من قانون المعاملات المدنية لعام ١٩٨٤ م والوكالة بالاتي :-

الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم وتنص المادة ١٤٧ (٣) من نفس القانون بما يلي : يشترط أن يكون عقد الوكالة كتابة كلما كانت الوكالة متعلقة بتصرف يتطلب القانون كتابته . ما دعاني لمخاطبتكم في هذا الصدد هو أن بعض المسجلين درجوا على قبول توقيع الوالد عن ابنه في التصرفات بالبيع أو الرهن أو خلافه بدون توكيل – (كان الابن بالغاً) أو أذن بالتفويض من المحكمة في حالة القصور ولاشك أن هذا الأجراء سوف يقود إلى متاعب ومشاكل وتعقيدات بين أفراد الأسرة الواحدة في حالة حدوث نزاع في المستقبل سببه الإنكار وبين مكاتب التسجيلات وبين مكاتب التسجيلات أكملت الإجراءات ربما يؤدي إلى ساحة المحاكم.

في ضوء ذلك يرجى عدم قبول توقيع الوالد نيابة عن ابنه إلا بتوكيل أو تفويض شرعي منعا لحدوث أي نزاع في المستقبل وبالله التوفيق .

صدرت تحت توقيعي في اليوم الخامس عشر من شهر ديسمبر عام

١٩٨٧ م

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى: جميع مكاتب التسجيلات بالقطر

بصورة: السيد رئيس عام إدارة المحاكم والسيد المدير التنفيذي لمكتب رئيس القضاء

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور رقم ١٩٨٧/٧١

ضرورة توقيع الشهود على وثائق التسجيل

السيد /

كشفت بعض تقارير التفتيش في عقود التصرفات عدم وجود توقيع للشهود بحجة أن موثق العقود يعرف المتعاقدين معرفة شخصية ، وهذا إجراء غير سليم ويجب تداركه وإيقافه فوراً.

أن المادة (٣) من قانون تسوية الأراضي لعام ١٩٢٥ عرفت كلمة وثيقة بالاتي :-

" تشمل أي سند أو حكم أو أمر أو أي مستند آخر يتطلب التسجيل يقتضي هذا القانون أو يكون قابلاً لذلك التسجيل .

بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة ٣٧ من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لعام ١٩٢٥م فيما يتعلق بوجود الأَشهاد على الوثائق التي تتطلب التسجيل فيما يلي :-

تحرر بالكيفية المقررة الوثائق التي تتطلب تسجيلات والتوكيلات الرسمية التي حررت الوثائق بمقتضاها ويشهد عليها شاهد واحد على الأقل .

زيادة على ذلك فان الضوابط التي وردت بالمنشور القضائي رقم -

١٩٨٧/١م الصادر من السيد رئيس القضاء تحت نمرة م.ف /عمومي /١-

١ بتاريخ ١٩٨٧/٦/١ الفقرة الثالثة منه- تؤمن على ضرورة كتابة أسماء

الشهود الذين وقعوا على التوثيق وعناوينهم.

في ضوء ذلك أوجه كل الإخوة رؤساء التسجيلات بعدم قبول أي مستندات
تتطلب التسجيل ولا تحمل توقيع الشهود وعناوينهم وبطاقاتهم أو جنسيتهم
او هوياتهم الاخري الدالة على شخصياتهم.

صدر تحت توقيعي في اليوم الرابع عشر من شهر ديسمبر عام ١٩٨٧

قاسم محمود حسين
المسجل العام للأراضي

معنون إلى:

جميع مكاتب التسجيلات بالقطر

بصورة إلى:

السيد/رئيس عام إدارة المحاكم.

والسيد/ المدير التنفيذي لمكتب السيد/رئيس القضاء .

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور رقم ٧٢-١٩٨٧

التحوط والقيود

السيد/.....

كثيرا ما يتقدم الأفراد والمحامون نيابة عن موكلهم بطلب تحوط تحت المادة ٧٨(١) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها سنة ١٩٢٥ لمنع التصرف في الأرض – المعنية باعتبار أن طالب التحوط له مصلحة في الأرض . كما يحدث أن يصدر المسجل أمرا بحظر أي تصرف في الأرض طبقا للمادة ٧٩(١) من نفس القانون بعد اقتناعه بالأسباب – أن تلك الإجراءات تكون لها مدة محددة لإزالتها بعد إدخال التأشير أو الحجز بهامش السجل .

وقد تلاحظ أن كثرة التأشيرات أو إزالتها يسبب تشوه واضحا للسجل ويفقده نظافته ورونقه , كما أن زحمة العمل أو السهو من جانب السادة المسجلين يكون سببا في عدم إزالة التأشير من السجل رغم انقضاء مدتها ولايتضح أمرها إلا بعد أن يتقدم الملاك لإجراء تصرف بعيد.

وتفاديا لمثل هذه المعوقات يرجى إدخال التأشير بطريقة عادية بان يعطي الطلب بعد قبوله نمرة عقد بعد تحصيل الرسوم كاملة بالحجز وفكه مرة واحدة من طالب التحوط حتى تتاح الفرصة للمسجل من اتخاذ الإجراءات المطلوبة في الوقت المحدد.

صدرت تحت توقيعي في اليوم الخامس عشر من شهر ديسمبر عام

١٩٨٧م

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى

جميع مكاتب التسجيلات بالقطر

بصورة إلى:-

السيد / رئيس عام إدارة المحاكم

السيد / المدير التنفيذي لمكتب السيد رئيس القضاء.

بسم الله الرحمن الرحيم
مكتب المسجل العام للأراضي

الزمرة / م ع أ / عمومي ١/٤٦ / مجلدا ٧٨ الخرطوم في يوم

١٩٩١/٢/١٣

منشور رقم ٩١/٧٨

السيد/ رئيس تسجيلات

أراضي.....

الموضوع / طلب معلومات عن الأراضي

المسجلة وغير المسجلة من مكتب تسجيلات الأراضي

بناءً على توجيه السيد / رئيس القضاء الصادر تحت نمرة م ت
رق /٤/ مجلد بتاريخ ١٩٩١/٢/٧م لهذا المكتب بصورة للسادة
رؤساء الأجهزة القضائية للولايات والسيد / مدير عام الشرطة
والسيد/ الأمين العام لمجلس القضاء العالي والذي جاء فيه ما
يلي: -

لقد علمت أن بعض الجهات غير مخول لها قانونياً تطلب من
سيادتكم مدها ببعض المعلومات والتفاصيل الخاصة بالأراضي
المسجلة وغير المسجلة وأنكم قد استجبتم لهذه الطلبات تعاوناً
منكم مع هذه الجهات.

وبما أن هذه المعلومات سرية بطبيعتها وقد تستخدم لأغراض تعود بالضرر على الدولة أو المالكين لهذه الأرض بل قد تكون وسيلة للاستيلاء على هذه الأراضي عن طريق التزوير والاحتيال.

لذا أوجه بعدم الاستجابة لأي طلب من هذه الطلبات المشار إليها أنفاً إلا بعد موافقة رئيس القضاء أو رئيس الجهاز القضائي للولاية أو بأمر من محكمة مختصة بصرف النظر عن مكان الطالب أو طبيعة ما يؤدي من عمل .

أرجو العمل بهذا التوجيه.

وشكراً

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى جميع مكاتب التسجيلات بالقطر

صورة إلى السيد/ رئيس عام إدارة المحاكم

السادة مساعدي المسجل العام للأراضي بالسودان

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٦٦)
تصحيح السجل بموجب المادة ٥٥٩ (٦)
من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤

لا شك أنكم بعد إطلاعكم على قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ الذي بدأ سريانه منذ يوم ١٤/٢/١٩٨٤م والذي أرسلنا لكم نسخة منه بموجب خطابي لكم نمرة م ع أ/٢٤/٢٠١ بتاريخ ١٠/٢/١٩٨٥م للإطلاع عليه ودراسته ووضع ما حواه موضوع التنفيذ , لا شك أنه قد أتضح لكم جلياً أن القانون المذكور قد أحدث تغييراً بالنسبة للقوانين المتعلقة بالأراضي فقد ألغى بعضها إلغاء تاماً و عدل المبادئ في بعضها لأن هذا موجود في القانون الذي أرسلنا لكم نسخة منه بموجب خطابي المشار إليه أعلاه للإطلاع عليه ودراسته دراسة تمكنكم من وضع محتوياته موضع التنفيذ الذي نأمل أن يكون قد تم فعلاً .

كنا نود أن يكون هذا المنشور شاملاً أيضاً تفسيرا لبعض المواد التي طلبنا من السلطات المختصة إفتائنا فيها ولما تأخر الرد رأينا إصدار هذا المنشور لزيادة الإيضاح فيما يختص بتصحيح السجل بموجب المادة ٥٥٩ (٦) من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ وتعديل بعض أرائيك التسجيل التعديل اللازم تمشياً مع القانون المذكور إلى إن يتم إعادة طباعتها بعد تعديلها وفقاً للقانون المذكور.

أولاً واضح جلياً من البنود ٢ و٣ و٤ من المادة ٥٥٩ من القانون أن تعبير (ملك) و (حكر) الذين اعتدنا عليهما قد استبدلنا بتعبير آخر في هذا القانون وهو (ملكية عين) و(ملكية منفعة) على التوالي.

ثانياً: حدد القانون في البند (٢) من هذه المادة الآتي: -
على الرغم من نص البند (١) تعتبر ملكية عين كل ملكية عقارية تم تسجيلها بالملك الحر في اسم صاحبها في تاريخ سابق ليوم ٧٠/٤/٦ وتظل كذلك حتى لو انتقلت للغير.

كما حدد في البند (٣) الآتي: -
تعتبر ملكية منفعة كل ملكية عقارية سجلت في اسم صاحبها أو أصحابها بالملك الحر في أو بعد يوم ١٩٧٠/٤/٦ كما أن البند (٦) من هذه المادة يوجب تصحيح السجل وفقاً لأحكام البنود أعلاه.

و واجبنا هو أن نفصل بين ملكية العين (الملك الحر) و ملكية المنفعة (الحكر) حسب القانون ويقتضي هذا تنفيذ البند (٦) من المادة ٥٥٩ من القانون المذكور ونأمل أن تكونوا قد قمتم بتصحيح السجلات فيما يتعلق بملكية المنفعة التي سجلت بالملك الحر في أو بعد يوم ١٩٧٠/٤/٦ وفقاً لما ورد في نص المادة ٥٥٩ (٦) من القانون – المشار إليه أعلاه.

بالرغم مما تضمنه قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ والذي سبق أن أرسلنا لكم نسخة منه للعمل بموجبه فإني لزيادة الإيضاح أوجه بالآتي .

التأكد من أن السجلات د تم تصحيحها وفقاً لنص المادة ٥٥٩ (٦) من القانون المذكور فيما يتعلق بالملكيات العقارية التي تم تسجيلها في أو بعد يوم ٦/٤/١٩٧٠م بتصحيح السجل لتكون ملكية منفعة بدلاً من ملكية عين.

٢/ قد يكون من المألوف سابقاً أن تكون سجلات ملكية العين غير سجلات ملكية المنفعة ولكن الضرورة قد اقتضت عدم التقييد بهذا الإجراء وسيكون تسجيل كل قطعة حسب نوع ملكيتها سواء كانت ملكية عين أو ملكية منفعة حسبما نصت عليه المادة ٥٥٩ البند ٢, ٣ من القانون.

٣/ أثناء التصرفات يرجى أيضاً ملاحظة تنفيذ ما نصت عليه المادة ٥٥٩ (٦) من القانون المذكور وذلك بتعديل السجل وبخط واضح بالحبر الأحمر ويوقع عليه رئيس التسجيلات , كما يجب التأكد من أي توثيق صادر من السادة المحامين موثقي عقود تسجيلات الأراضي – للتأكد من أنه يحمل التعبير القانوني الصحيح وهو ملكية عين أو (ملكية منفعة) لأن عبارتي (ملك حر) و (حكر) لم يعد لهما وجود في قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ .

٤/ تحضر كشوفات القطع التي كانت مسجلة بالملك الحر (ملكية عين) وتم تصحيحها إلى ملكية منفعة ويحتفظ بها بمكتب

التسجيلات للمراجعة عند اللازم لأنه بعد فصل جهاز التسجيلات
وتعيين مساعدين للمسجل العام بالإقليم ستكون فرق للتفتيش،
وسيكون من ضمن أعمالها التأكد من مدى تنفيذ قانون المعاملات
المدنية لسنة ١٩٨٤ ووضع ما جاء به في ما يتعلق بجهاز
التسجيلات موضع التنفيذ.

٥/ نسبة لوجود كميات من أرانيك التسجيل والسجلات وقبل
سريان قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ وتفادياً لعدم
الاستفادة وتسهيلاً لسير العمل وعدم توقفه نرى أن يعمل بها بعد
إجراء ما يلزم من تعديل لتلك التي تحتاج إلى تعديل بإضافة
كلمة (عين) أو (منفعة) إلى أن تتم إعادة طباعتها وإرسالها لكم
للعمل بموجبها هذا ما لزم توضيحه والله الموفق.

صدر تحت توقيعي في اليوم الخامس والعشرين من شهر ذو
القعدة ١٤٠٤ هـ الموافق اليوم الثاني والعشرين من شهر أغسطس
١٩٨٤ م.

المسجل العام لأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣٦)

عقود التسجيل بين الأجانب

لقد وصل إلى علمي أن مكاتب التسجيلات تملأ العقود المطبوعة باللغة العربية في حالة التصرفات بين الأجانب الذين لا يقرأون اللغة العربية وقد اطلعت بنفسي على عقد من هذا النوع موقعاً عليه من شخصين إغريقيين وبسؤالهم أتضح أنهما لا يعلمان شيئاً عن محتويات هذا العقد .

لذلك على جميع مكاتب التسجيل ألا تستعمل من الآن فصاعداً الأرائيك المطبوعة باللغة العربية في حالة لتصرفات بين الأجانب بل يطلب إلى المتعاقدين أن يقدموا عقودهم مكتوب على ورق متين بحجم الفلوس كاب لمراجعتهم ومتى أتضح لرئيس المكتب أن العقد المذكور عقد قانوني وصحيح يقبله للتسجيل بالطريقة المتبعة.

صدر في اليوم السادس والعشرين من شهر يناير سنة ١٩٥٨ .

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣٧)

التصديق على التصرفات

- /١ بما أن المادة الثانية من قانون تقييد تصرف الأهالي بأراضيهم سنة ١٩١٨ تنص على أنه لا يبيع أي شخص من أهالي السودان أو يرهن .. الخ إلا بتصديق كتابي من مدير المديرية التي تقع فيها الأرض وبما أن تعريف لفظه أهالي السودان بقانون التفسيرات والأحكام العامة لسنة ١٩٥٥ تعني أي سوداني تحت قانون تعريف السوداني سنة ١٩٤٨ لذلك فقانون تقييد تصرف الأهالي بأراضيهم سنة ١٩١٨ ينطبق أيضاً على أي شخص منح الجنسية السودانية تحت المادة ٤ من القانون المذكور أنفاً.
- /٢ وبما أن القانون أعلاه ينص على الأفراد من أهالي السودان لذلك فإنه لا ينطبق على تصرفات أراضي الشركات المساهمة حتى ولو كان جميع المساهمين من السودانيين.
- /٣ أما التصديق المطلوب في حالة تصرفات الحكر فيجب الحصول عليه سواء كان التصرف من سوداني أو غير سوداني أو شركة مساهمة لأنه لا علاقة لهذا التصديق بالقانون المذكور إنما هو شرط من شروط الحكر المسجلة .

صدر تحت توقيعني في اليوم الأول من شهر يوليو سنة
١٩٥٨.

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣٨)

استعمال اللغة العربية في المكاتبات الرسمية

إحاقاً للنشرة نمرة عمومي ٣/٢٥ بتاريخ ١٩٥٥/٦/٢
ومنشور السيد رئيس إدارة المحاكم نمرة / قضاء / إدارة / ١/١/٨
بتاريخ ١٩٥٨/١٢/١٣ ابتداء من اليوم الأول من شهر يناير سنة
١٩٥٩ جميع القيودات والتسجيلات بدفاتر العقود والعرائض
ودفاتر الرسوم تكون باللغة العربية أما تسجيلات الأراضي الخاصة
بالمدين فتظل كما هي لحين صدور تعليماً أخرى

صدر في اليوم الرابع والعشرين من شهر ديسمبر سنة
١٩٥٨.

رئيس عام تسجيلات الأراضي

منشور تسجيل الأراضي نمرة (٣٩)

الأراضي الزراعية المسجلة وفصل الحصص فيها عن طريق
القسمة الإفرافية

١/ يعتقد بعض موظفي مكتب التسجيل بأن القسمة الإفرافية
للحصص في أراضي السواقي المسجلة يمكن تقسيمها من
بحري إلى قبلي باتفاق أصحاب الحصص وقبول تلك القسمة

في السجل وذلك عن طريق الحصول على اتفاقية موقع عليها من كل الأشخاص المسجلين بعد دفع الرسوم القانونية.

/٢ وبما أن هذا الاعتقاد يجافي الواقع القانوني ولا يتفق مع العمل المعمول به في كافة مكاتب التسجيل التي تحتفظ بسجل للسواقي فقد رأينا إصدار هذا المنشور ليعمل به الذين يعتقدون نفس الاعتقاد المنوه عنه أعلاه وليتجنبوا الوقوع في خطأ مشابه.

/٣ أن الحصص في السواقي المسجلة ينطبق عليها ما ينطبق على الحصص المشاعة "غير معلومة المكان".

وأية حصة مشاعة مسجلة يجب ألا تكون مساحتها أقل من القدر الواجب تسجيله مشاعاً حسب ما نصت عليه القاعدة ٣(٢) (ب) من قواعد التسجيل سنة ١٩٢٥.

والحصة المفروزة ينبغي ألا تقل مساحتها عن القدر المحدود حسب ما نصت عليه القاعدة ٣(ب) من قواعد التسجيل سنة ١٩٢٥.

/٤ في حالة طلب تسجيل قسمة الحصص منفصلة تحت نمز السواقي أو القطع يجب أن يصدر أورنيك مساحة كالعادة المتبعة حسب المنشور الحادي عشر الصادر في اليوم الثلاثين من شهر مايو سنة ١٩٤٥.

/٥ إن فصل الحصص كل على حدتها لا يعني أبداً أن تكون لكل حصة نمرة قائمة بذاتها ويصح حسب القانون أن تكون كل الحصص مفروزة ومعلومة الوضع في الأرض وفي نفس

الوقت داخل نمرة الساقية الواحدة أو بمعنى آخر الساقية الأم – كما أنه يصح قانوناً أن تسجل كل حصة قابلة للقسمة في نمرة منفصلة أو كل خمسة أو ستة حصص مفرزة ومفصلة تحت نمرة واحدة أو مشتركة تفصل من الساقية الأم – فمثلاً الساقية ١٦ فصلت منها عشرة حصص تحت نمرة ١/١٦ و ٢/١٦ / الخ وتركت خمساً أخرى في الساقية ١٦ .

هذا المنشور لا يؤثر في الأوضاع المعمول بها عرفياً في الحصص المفرزة في السواقي المسجلة من بحري لقبلي . أرجوا أن يلاحظ ما احتواه هذا المنشور في المستقبل والعمل بموجبه و إتباع المنشورات السابقة في هذا الصدد والعمل بالقانون والله المستعان . صدر تحت توقيعي في اليوم الحادي والعشرين من شهر يناير سنة ١٩٦٠

رئيس عام تسجيلات الأراضي

بسم الله الرحمن الرحيم

مكتب المسجل العام

منشور/تسجيل الأراضي رقم/ ٦٧/١٩٨٦م

السيد / رئيس تسجيلات الأراضي

الموضوع : رسوم شهادات البحث

تلاحظ في الآونة الأخيرة إن رسوم شهادة البحث التي تحصل في مكاتب التسجيلات جنيهان عن كل قطعة وهذا إجراء غير سليم ويجب إيقافه فوراً - فقد ورد بجدول رسوم تسجيلات الأراضي سنة ١٩٢٥م تعديل سنة ١٤٠٦هـ الموافق ١٩٨٥ - القسم الثاني فيما يتعلق برسوم شهادات البحث ما يلي:-

١٠/١) عن كل تفتيش يعمل للتحقيق من تسجيل أي معاملة أو غيره للتحقيق من حالة السجل الراهنة بالنسبة إلي أي ارض أو لأي غرض عن كل قطعة من الأرض يعمل من اجلها التفتيش - ٢ جنيه (اثنين - جنيه).

١٠/٢) شهادات التفتيش (البحث)

عند إعطاء شهادة نتيجة التفتيش عن كل مائة كلمة أو اقل اجنيه (واحد جنيه).

ومن هذا يتضح إن الرسوم الواجب تحصيلها عند استخراج شهادة البحث هي ثلاث جنيهاً.

لذلك أرجو مراعاة ذلك منذ الآن والتدقيق في تحصيل الرسوم المقررة بالكيفية التي يحددها القانون والتعديلات اللاحقة.

صدر تحت توقيعي في يوم الثامن من شهر ربيع الثاني ١٤٠٧ هـ
الموافق العاشر من شهر ديسمبر ١٩٨٦ م.

قاسم محمود حسين
المسجل العام للأراضي
معنون إلي جميع مكاتب التسجيلات
بصورة إلي:
السادة رؤساء الأجهزة القضائية
السيد / رئيس عام إدارة المحاكم
السيد/ المدير التنفيذي لمكتب السيد رئيس القضاء
السيد/ المدير المالي بالهيئة القضائية

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور تسجيل الأراضي رقم (٧٧)

مراجعة المستندات قبل تسجيل التصرفات

و استخراج شهادات البحث

النمرة /عمومي/م ع ٢/٢٥/أ

التاريخ: ١٩٩١/٢/٢١م

في سبيل الحد من الممارسات الخطيرة التي نجمت عن تزوير بعض العقارات المسجلة نتيجة الأوراق الثبوتية المزورة و لإيقاف هذا النشاط الذي تسبب في زعزعة الثقة بمكاتب التسجيلات و ضياع حقوق المواطنين من جراء هذه التصرفات يرجى و قبل السير في إجراء التسجيل مراعاة الآتي :

١/ مراجعة البطاقة الشخصية بالتوثيق مع رقم البطاقة الموجودة بصورة العقد المحفوظة بملف القطعة أن كانت المستندات ممهورة بتوقيع المالك شخصيا.

٢/ مراجعة توقيع المالك بالتوثيق مع توقيعه بصورة العقد المحفوظة بالمكتب و مقارنتها .

أيضا بتوقيعة على الاورنيك ٣(أ)

٣/ في حالة تقديم المستندات بواسطة وكيل مفوض يراجع توقيع الموكل مع توقيعه المحفوظ بصورة العقد و كذلك رقم البطاقة .

٤/ قد يحدث في بعض الحالات أن يكون رقم الجنسية أو جواز السفر هو المدون بالعقد أو التوثيق أو التوكيل – و بالتالي يجوز لرئيس التسجيلات أن يطلب من المالك أو أي شخص آخر أن يبرز أية وثيقة أو شهادة أو مستند

أو أن يكلف المالك أو الشخص الآخر بالحضة وأداء أية إيضاحات تمثيا
مع منطوق المادة ٨٩(١) و(٢) من قانون تسوية الأراضي و تسجيلها
١٩١٨ م .

٥/ في حالة طلب شهادات البحث بواسطة وكيل يجوز لرئيس التسجيلات
أن يحتفظ بصورة من التوكيل مع طلب الشهادة.

٦/ يجب أن ترفق صورة من شهادة البحث مع مستندات التصرف للتأكد
من الغرض الذي من اجله استخرجت.

٧/ عند استخراج شهادة البحث يراجع السجل مع ملف القطعة للتأكد من
وجود العقد و صحته كل ما كان ممكنا.

يرجى تنفيذ هذه التوجيهات بكل دقة حتى تتمكن من كشف و إيقاف أي
ممارسات غير كريمة يستند مرتكبوها علي وثائق مزيفة و غير شرعية.

وبالله التوفيق

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى جميع مكاتب التسجيلات

و مساعدي المسجل العام للأراضي بالأقاليم

صورة ألي :

السادة / رؤساء الأجهزة القضائية .

السيد / رئيس عام إدارة المحاكم

السيد / المدير التنفيذي لمكتب السيد/ رئيس القضاء

السيد /المشرف العام للتفتيش الإداري.

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور ٧٦/١٩٨٨م

الموضوع: إيرادات التسجيلات

...../السيد

أن مكونات الإيرادات التي نصت عليها اللائحة المالية للسلطة القضائية لعام ١٩٨٦م تشمل رسوم تسجيلات الأراضي حسبما جاء بالمادة (١٣) (و) من اللائحة المعنية – و انطلاقا من مفهومنا للاستغلال المالي للسلطة القضائية فان تحصيل الإيرادات بمثل حجر الزاوية في اكمال كثير من المشاريع التي تساعد في تطوير هذا المرفق و الاستجابة أيضا لتطلعت العاملين لتحسين شروط خدمتهم كل ماكان ذلك ممكنا.

لذلك رأيت أن أخاطبكم لتكثيف الجهد لتحصيل إيرادات التسجيلات خاصة في التقدير الذي يبني علي سعر السوق الحالي في ضوء القاعدة (١) من قواعد رسوم التسجيل لسنة ١٩٢٥م و التي تنص بالآتي :-
التمن المبين أو القيمة المبينة لأجل تسجيل أيلولة يقبله المسجل بمثابة قيمة السوق للأراضي إلا إذا اقتنع بان ذلك اقل من قيمة السوق إذا بان التمن أو القيمة المبينة كما ذكر .

مع ضرورة إرسال الإحصائية الشهرية أولا بأول حتى نقف علي حقيقة تحصيل الإيرادات إنني أثق في قدرتكم و أمل تكونوا عند حسن الظن دائما

وفق الله الجميع لما فيه الخير.

صدر تحت توقيع في اليوم الثاني من شهر ابريل سنة ١٩٨٨م

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى جميع مكاتي التسجيلات

بصورة إلي :

السادة / رؤساء الأجهزة القضائية بالإقليم .

السيد / رئيس عام إدارة المحاكم

السيد / المدير التنفيذي لمكتب رئيس القضاء

السيد /المدير المالي للسلطة القضائية

السيد/مز المسجل العام للأراضي بالإقليم.

بسم الله الرحمن الرحيم

منشور ١٩٨٨/٧٦ م

الموضوع: إيرادات التسجيلات

...../السيد/

أن مكونات الإيرادات التي نصت عليها اللائحة المالية للسلطة القضائية لعام ١٩٨٦ م تشمل رسوم تسجيلات الأراضي حسبما جاء بالمادة (١٣) (و) من اللائحة المعنية – و انطلاقاً من مفهومنا للاستغلال المالي للسلطة القضائية فإن تحصيل الإيرادات بمثل حجر الزاوية في اكتمال كثير من المشاريع التي تساعد في تطوير هذا المرفق و الاستجابة أيضاً لتطلعت العاملين لتحسين شروط خدمتهم كل ماكان ذلك ممكناً.

لذلك رأيت أن أخاطبكم لتكثيف الجهد لتحصيل إيرادات التسجيلات خاصة في التقدير الذي يبني علي سعر السوق الحالي في ضوء القاعدة (١) من قواعد رسوم التسجيل لسنة ١٩٢٥ م و التي تنص بالآتي :-
التمن المبين أو القيمة المبينة لأجل تسجيل أيلولة يقبله المسجل بمثابة قيمة السوق للأراضي إلا إذا اقتنع بان ذلك اقل من قيمة السوق إذا بان التمن أو القيمة المبينة كما ذكر .

مع ضرورة إرسال الاحصائيات الشهرية أولاً بأول حتى نقف علي حقيقة تحصيل الإيرادات إنني أثق في قدرتكم و أمل تكونوا عند حسن الظن دائماً

وفق الله الجميع لما فيه الخير.

صدر تحت توقيعي في اليوم الثاني من شهر ابريل سنة ١٩٨٨ م

قاسم محمود حسين

المسجل العام للأراضي

معنون إلى جميع مكاتي التسجيلات

بصورة إلي :

السادة / رؤساء الأجهزة القضائية بالإقليم .

السيد / رئيس عام إدارة المحاكم

السيد / المدير التنفيذي لمكتب رئيس القضاء

السيد /المدير المالي للسلطة القضائية

السيد/مز المسجل العام للأراضي بالإقليم.