

عهد جديد

مشروع قانون إدارة الأراضي وتسوية الحقوق

لسنة 2027 — الحصر والفرز والتسجيل وحماية الحقوق ورد
ما فُقد منها

الإصدار الثاني، مشروع للنقاش، وهو الأول من قانوني الأرض

سبتمبر 2026م

(الإصدار الثاني، بعد مراجعة قانونية خارجية. مشروع قانون للنقاش، يصدر استناداً إلى المواد (17) و(86) و(91) من مشروع الدستور الانتقالي لسنة 2026).

لماذا قانونان لا قانون واحد؟ لأن النص السابق كان يجمع أمرين مختلفين في طبيعتهما: حقوق الناس على الأرض، وتصرف الدولة في أصولها العقارية. وهذا الجمع هو نفسه ما أنتج مشكلة الأرض في السودان، حين صار من يقرر أن الأرض «خالية» هو نفسه من يخصصها للمستثمر. فهذا القانون موضوعه معرفة الأرض ومعرفة من له حق فيها وتسجيله وحمايته وردّه لأصحابه، وقانون إدارة الأصول العقارية العامة ونقذنتها موضوعه ما تفعله الدولة بما ثبت أنه ملكها. والعلاقة بينهما في اتجاه واحد: الحق يسبق الأصل، والتسجيل يسبق التصرف.

ما الذي تغيّر في هذا الإصدار؟ أُعيدت صياغة المادة الخاصة بالحواكير بحيث تلغي الحصرية القائمة على النسب لا الحق الجماعي نفسه؛ وأضيف الحق العرفي الجماعي المعترف به فئة قانونية مستقلة؛ وقاعدة عامة تحمي حقوق النازحين في كل فصول القانون؛ ونظام للغير حسن النية؛ وتاريخ مرجعي للحقوق والتصرفات؛ وجدول صريح بالأحكام المعدلة والمعلقة بدل عبارة الإلغاء العامة؛ وفصل لحوكمة البيانات العقارية؛ وشهادة الحق المؤقتة؛ واختبار عدم الإضرار بالنزاع؛ وفصل للأراضي الحضرية والأحياء غير الرسمية؛ وتدرّج في العقوبات مع مسؤولية شخصية لصاحب القرار؛ وتحوّلت مواعيد الحصر من «اكتمال» إلى أهداف تغطية قابلة للقياس.

الفصل الأول: أحكام تمهيدية

المادة (1): اسم القانون. يسمى هذا القانون «قانون إدارة الأراضي وتسوية الحقوق لسنة 2027»، ويُعمل به من تاريخ إجازته.

المادة (2): التعريفات.

- «الحق العقاري»: كل مصلحة قانونية أو فعلية قابلة للحماية تنشأ على الأرض أو تتصل بها، منفردة أو ضمن حزمة من الحقوق تجتمع على القطعة الواحدة، وتشمل الملكية والحياسة والانتفاع والإيجار والرهن والارتفاق وحقوق المرور والرعي والزراعة والوصول إلى المياه والحقوق الموسمية والجماعية.
 - «الحق القائم»: حق عقاري ثابت لفرد أو أسرة أو جماعة، مسجلاً كان أو غير مسجل.
 - «الحق العرفي الجماعي المعترف به»: حق عقاري ثابت لجماعة من الأشخاص على أرض بعينها، ناشئ عن استعمال أو حياسة أو إدارة مستقرة عبر الزمن، يُعترف به متى ثبت وجوده ومضمونه وحدوده وأصحابه وفق هذا القانون، ويُسجل باسم أصحابه أو باسم كيان حائز جماعي أو بأي صيغة أخرى يقررها القانون.
 - «الكيان الحائز الجماعي»: كيان مسجل يمثل أصحاب حق جماعي في أرض واحدة، تقوم عضويته على الإقامة أو الانتفاع الفعلي لا على الانتماء القبلي أو الإثني.
 - «الأرض العامة»: الأرض المملوكة للدولة أو الآيلة إليها بحكم القانون، بعد الفرز القانوني المنصوص عليه في الفصل الخامس.
 - «الحق المتأثر بالنزاع»: كل حق فُقد أو تعطل أو أُضير بسبب النزاع المسلح أو النزوح، ويشمل الملكية والحياسة والسكن والزراعة والرعي والمرور والوصول إلى الماء والحق الجماعي والمنشآت المقامة على الأرض.
 - «التاريخ المرجعي»: 15 أبريل 2023، ويُرجع إليه في تقدير أثر التصرفات وفق المادة (12).
 - «الغير حسن النية»: من اكتسب حقاً أو حياسة أو أقام منشأة دون علم بقيام حق للغير على الأرض، ودون تواطؤ أو تقصير جسيم في التحري.
 - «المفوضية»: مفوضية الأراضي والتخطيط العقاري. «المصلحة»: مصلحة التسجيل العقاري. «هيئة التسوية»: هيئة تسوية ورد الحقوق العقارية. «قانون الأصول»: قانون إدارة الأصول العقارية العامة ونقدها.
- المادة (3): الأهداف.** حصر الأراضي وتوثيقها؛ والاعتراف بالحقوق القائمة عليها وتسجيلها؛ وتسوية مطالبات النازحين والعائدين؛ وحماية المراعي والمسارات والموارد المشتركة؛ وتنظيم الأرض الحضرية؛ وضمان ألا تنتقل أي أرض إلى وعاء التصرف قبل أن تُعرف حقوق أهلها.

الفصل الثاني: المبادئ الحاكمة

المادة (4): أساس الحقوق على الأرض.

1. الأرض التي لا يثبت لها مالك خاص أو صاحب حق قائم تكون من الأموال العامة للدولة، تديرها الدولة وتتصرف فيها في حدود الدستور والقانون وللمصلحة العامة، بوصفها ثروة وطنية مملوكة للشعب.
2. لا تنشأ الحصرية في الأرض لمجرد الانتماء القبلي أو الإثني أو الجهوي، ولا يُعترف بأي ادعاء بملكية أرض على هذا الأساس وحده. ويجوز الاعتراف بالحقوق الجماعية التاريخية أو العرفية متى ثبت وجودها ومضمونها وحدودها وأصحابها وفق هذا القانون.
3. لكل سوداني الحق في التملك والسكن والزراعة والاستثمار في أي مكان من السودان وفق القانون، ولا يجوز حرمانه من ذلك بسبب أصله أو قبيلته أو دينه أو لغته.
4. التقسيمات الإدارية التاريخية لا تنشئ ملكية. فإسناد إدارة منطقة إلى جهة أهلية في أي عهد لا يرتب لها ولا لأبنائها حق ملكية على أرضها، ولا يمس ذلك الحقوق الجماعية الثابتة لأصحابها وفق الفقرة (2).

المادة (5): الحواكير.

1. لا تُعد الحاكورة سنداً لملكية حصرية لقبيلة أو جماعة إثنية على أرض، ولا مانعاً من حق غير أبنائها في التملك والسكن والانتفاع فيها.
2. ويُبحث ما ثبت من منح تاريخية أو أوضاع حيازية مستقرة بوصفه حقاً فردياً أو أسرياً أو جماعياً، فيُثبت أو يُنفي وفق إجراءات الفرز، ويُسجل لأصحابه إن ثبت، بحدوده ومضمونه الفعليين.
3. ولا يُفسر هذا القانون بما يلغي حقاً جماعياً قائماً، وإنما بما يحوله من وضع عرفي غير موثق إلى حق قانوني مسجل تحكمه قواعد معلنة.

المادة (6): حماية حقوق النازحين، قاعدة عامة. لا يُعد غياب صاحب الحق عن أرضه بسبب النزوح أو اللجوء أو التهجير القسري أو الخوف من العودة تخلياً عن الحق أو انقطاعاً للحيازة، ولا يُرتب عليه سقوط حق ولا اكتساب غيره حقاً عليه. وتسري هذه القاعدة على كل أحكام هذا القانون.

المادة (7): المبدأ الإجرائي الأول. لا يجوز اعتبار أي أرض محلاً للتصرف قبل فحص الحقوق القانونية والفعلية القائمة عليها وفق هذا القانون.

المادة (8): الترتيب الإلزامي. لا تُحال أي قطعة إلى نطاق قانون الأصول إلا بعد الحصر، ثم الفرز القانوني، ثم التصنيف، ثم التسجيل. وكل إحالة تمت بالمخالفة باطلة، وكل تصرف بُني عليها باطل.

المادة (9): اختبار عدم الإضرار بالنزاع.

1. تلتزم كل جهة تعمل بموجب هذا القانون ألا تؤدي عمليات الحصر أو الفرز أو التسجيل نفسها إلى خلق نزاع جديد أو ترسيخ نتيجة إزاحة قسرية.
2. تُصنّف كل منطقة قبل بدء العمل فيها إلى: مستقرة؛ أو ذات مطالبات؛ أو متنازع عليها؛ أو متأثرة بالنزوح؛ أو متعددة الحقوق، ويُشر التصنيف.

3. يُحظر في المناطق المتأثرة بالنزوح تسجيل حق باسم واطع اليد الحالي قبل انقضاء مواعيد المطالبة والبث فيها، ويُقيّد الوضع القائم قيلاً وقتياً دون أن ينشئ حقاً.

المادة (10): الشفافية. السجل وقرارات الفرز والتسوية علنية، عدا ما يقرر القانون حجه، ومع حماية البيانات الشخصية.

الفصل الثالث: نظام المعلومات العقارية وحوكمة البيانات

المادة (11): البنية الوطنية للمعلومات العقارية. تُنشأ بنية وطنية للمعلومات الجغرافية للأراضي، تقوم على نظام معلومات جغرافية موحد، وتتضمن لكل قطعة: الحدود والمساحة؛ والاستعمال الحالي والمخطط؛ والملكية والحقوق القائمة؛ والنزاعات والمطالبات؛ والقيمة المقدرة وفق قانون الأصول؛ والعقود والتخصيصات؛ والبنية التحتية؛ والمناطق البيئية؛ ومسارات الري ومصادر المياه.

المادة (12): الرقم الوطني للأرض. لكل قطعة رقم عقاري وطني موحد دائم، يُستخدم في جميع السجلات والتراخيص والضرائب والتخطيط والعقود والمعاملات الحكومية والمصرفية. ويظل ثابتاً، ولا يُعاد استخدامه ولا يُغيّر إلا بإجراءات استثنائية مسببة تُقيّد في السجل.

المادة (13): مستويات الإتاحة. تُنظّم بيانات السجل في ثلاثة مستويات:

المستوى	المحتوى	من يطلع؟
مفتوح لل عامة	رقم القطعة وموقعها العام ومساحتها وتصنيفها ونوع الحق وحالة النزاع أو المطالبة، والمستفيد الحقيقي إن كان صاحب الحق شخصاً اعتبارياً	الجميع مجاناً
مقيد	بيانات الهوية الكاملة والمستندات والإحداثيات التفصيلية	أصحاب الشأن ووكلاؤهم والجهات المختصة بطلب مسبب
قضائي وأمني	البيانات بالغة الحساسية، وبيانات الأراضي السيادية	بأمر قضائي أو وفق قانون خاص

المادة (14): حوكمة البيانات. تصدر لائحة لحوكمة البيانات العقارية تحدد: مالك البيانات والجهة المسؤولة عن تحديثها؛ ومعايير جودتها؛ والنسخ الاحتياطي؛ وأمن المعلومات؛ وسجل تعديلات غير قابل للتلاعب يبيّن من عدّل وماذا ومتى؛ وحظر حذف البيانات التاريخية؛ والتكامل مع أنظمة الحكومة؛ وإجراءات تصحيح الأخطاء؛ والمسؤولية الشخصية لمن يعدّل بيانات دون سند. ويُعدّ التلاعب الإلكتروني بالسجل جريمة وفق الفصل الخامس عشر.

المادة (15): تحديث السجل بالوقائع. يُحدّث القيد عند الزواج والطلاق والوفاة والإرث والوصية وتغيير الشكل القانوني للكيانات، بالتنسيق مع السجل المدني، دون مساس بقواعد الميراث التي يحددها التشريع المختص.

الفصل الرابع: أنواع الحقوق

المادة (16): الحقوق المعترف بها. يعترف القانون بالحقوق الآتية، ويُسَجَّل كل منها حقاً مستقلاً قابلاً للتوثيق: الملكية الفردية أو الأسرية؛ والحق العرفي الجماعي المعترف به؛ وحق الانتفاع؛ وحق الزراعة؛ وحق الرعي؛ وحق المرور؛ وحق الوصول إلى الماء؛ وحق السكن؛ وحق الإدارة المجتمعية؛ والحق الموسمي؛ والحق الفردي داخل نظام جماعي؛ وحق المستأجر.

المادة (17): صيغ تسجيل الحق الجماعي. يجوز تسجيل الحق العرفي الجماعي: باسم كيان حائز جماعي؛ أو باسم أصحابه على الشيوع؛ أو بقيد وصفي يحدد الجماعة صاحبة الحق ونظام إدارتها، وفق ما تراه لجنة الفرز أنسب لطبيعة الحق، وبموافقة أصحاب الحق.

المادة (18): أثر عدم التسجيل. عدم تسجيل الحق لا يسقطه، وإنما يوجب إثباته بالبينة والشهادة والمعاينة والخرائط والسجلات الإدارية والضريبية والصور الجوية وأي دليل معتبر.

المادة (19): شهادة الحق المؤقتة.

1. تصدر المصلحة، بناءً على قرار لجنة الفرز، «شهادة حق مؤقتة» لمن ثبت حقه ولم تكتمل إجراءات تسجيله النهائي.
2. تستند الشهادة إلى: شهادة المجتمع المحلي؛ والخرائط والصور الجوية؛ والاستعمال الفعلي؛ والوثائق القديمة؛ والسجلات الضريبية؛ والعقود؛ والأحكام القضائية.
3. تُعد الشهادة سنداً للحماية القانونية وللانتفاع وللتعويض عند نزع الملكية، وتُقَيَّد في السجل، وتتحول إلى تسجيل نهائي عند اكتمال الإجراءات.
4. ولا يجوز التصرف في الأرض محل الشهادة بوصفها أرضاً عامة.

الفصل الخامس: الحصر والفرز القانوني

المادة (20): الحصر ومبدأ الملاءمة للغرض.

1. تنفذ المفوضية برنامجاً وطنياً للحصر يشمل: تأمين السجلات القائمة ورقمنتها؛ والمسح الجوي والفضائي والميداني؛ والترقيم؛ وبناء نظام المعلومات العقارية.
 2. يقوم الحصر والتسجيل على مبدأ الملاءمة للغرض: تُعتمد وسائل تدريبية مقبولة (الصور الجوية والفضائية، والخرائط المجتمعية، والقياس بالأجهزة المحمولة) لإثبات الحدود وتسجيل الحقوق، ولا يكون غياب المسح الهندسي الكامل سبباً لعدم الاعتراف بحق صحيح، على أن تُحدَّث دقة القياس تدريجياً.
- المادة (21): أهداف التغطية. تُقاس مهام الحصر بأهداف تغطية معلنة قابلة للقياس لا بـ«الاكتمال»، وتُحدَّث سنوياً بقرار منشور، وتُصنَّف المناطق إلى: آمنة ومخدومة؛ وآمنة غير مخدومة؛ ومتأثرة بالنزوح؛ وغير آمنة. ولا يترتب على عدم بلوغ هدف التغطية بطلان ما أُنجز، وإنما تُنشر أسبابه وخطة معالجته.

المادة (22): الفرز القانوني.

1. تُفحص كل قطعة لتحديد ما إذا كانت خالصة للدولة، أو عليها حق قائم، أو محل نزاع أو مطالبة.
 2. يُعلن الفحص في المحلية المعنية وفي السجل الإلكتروني ستين يوماً على الأقل لتلقي المطالبات، وتُمدَّد المدة إلى تسعين يوماً في المناطق المتأثرة بالنزوح، مع إعلان يصل إلى مواقع النزوح واللجوء.
 3. تُشكّل لجان فرز إقليمية برئاسة قاضٍ، وعضوية ممثل للمفوضية، وممثل للمصلحة، وممثلين للمجتمع المحلي، وممثل للمزارعين وآخر للرعاة، وممثلة للنساء، وممثل للنازحين والعائدين من المنطقة.
 4. قرار اللجنة مسبب وقابل للطعن أمام الدائرة العقارية الابتدائية خلال ثلاثين يوماً.
- المادة (23): اختيار ممثلي المجتمع المحلي. تحدد اللائحة إجراءات اختيار محايدة وشفافة وموثقة، تراعي تغيّر التركيبة السكانية بسبب الحرب، وتضمن تمثيل النازحين والعائدين وأصحاب الحقوق الموسمية، ويُحظر أن يتحول تمثيل المجتمع المحلي إلى أداة لإعادة إنتاج الاستبعاد على أساس قبلي أو جهوي.

المادة (24): التصنيف. تصنّف المفوضية كل قطعة بعد الفرز إلى إحدى الفئات الست المبينة في الجدول الملحق بهذا القانون، ولا تُنقل قطعة من فئة إلى أخرى إلا بقرار مسبب منشور قابل للاعتراض، وبموافقة السلطة التشريعية إذا كان النقل إلى وعاء التصرف.

المادة (25): التسجيل والسندات. تتولى المصلحة قيد الحقوق وإصدار السندات. ويكون القيد حجة على الكافة، ما لم يثبت الغش أو التزوير أو التدليس أو عدم صحة إجراء جوهري أو إخفاء حق جوهري أو قيام مانع قهري حال دون تقديم المطالبة في وقتها، ويُطعن فيه أمام الدائرة العقارية المختصة في المواعيد التي يحددها القانون.

الفصل السادس: التاريخ المرجعي والتصرفات

المادة (26): قاعدة التاريخ المرجعي. تُقَدَّر التصرفات الواقعة على الأرض على النحو الآتي:

القاعدة	زمن التصرف
يُفترض صحته، ويُطعن فيه وفق القواعد العامة وفي مواعيدها	قبل التاريخ المرجعي
يخضع لفحص خاص، وعلى المتمسك به إثبات مشروعيته وحسن نيته وصدوره من جهة مختصة	بعد التاريخ المرجعي وفي منطقة متأثرة بالنزاع أو النزوح
باطل، ولا يرتب حقاً، مع مراعاة حقوق الغير حسن النية وفق الفصل التاسع	الصادر من جهة غير مختصة أو من سلطة أمر واقع
باطل، ولا يُصَحَّح بمضي الزمن	القائم على إزاحة قسرية أو احتيال أو استغلال لظروف النزاع

المادة (27): عدم التقادم. لا تسقط بالتقادم دعوى استرداد حق عقاري فُقد بسبب إزاحة قسرية أو استيلاء مرتبط بالنزاع، ولا يبدأ سريان أي ميعاد في مواجهة صاحب الحق قبل زوال المانع وإمكان الوصول الآمن.

الفصل السابع: الكيان الحائز الجماعي

المادة (28): الإنشاء والشروط. يجوز تسجيل الحق الجماعي باسم كيان حائز جماعي، بالشروط الآتية مجتمعة: نظام أساسي مسجل ومنشور يحدد الأرض ونوع الحق وقواعد الاستعمال؛ وسجل أعضاء مععلن تقوم العضوية فيه على الإقامة أو الانتفاع الفعلي، ولا تقوم على الانتماء القبلي أو الإثني، ولا تُغلق في وجه من تتوفر فيه شروط الانتفاع من المقيمين؛ وتمثيل النساء بما لا يقل عن الثلث في هيئة الإدارة؛ وقواعد معلنة لاتخاذ القرار وللطعن عليه؛ وقواعد توزيع العوائد؛ وآلية حماية حقوق الأفراد داخل الجماعة.

المادة (29): استمرار العضوية عند النزوح. لا تسقط العضوية ولا الحق الجماعي بالنزوح القسري، ولا تنشأ العضوية بمجرد الإقامة المؤقتة، وتحدد اللائحة قواعد تحديث السجل عند العودة، بما لا يمس حقوق الغائبين قسراً.

المادة (30): حدود التصرف. لا يجوز للكيان بيع الأرض أو تغيير استعمالها الأساسي إلا بموافقة ثلثي أعضائه المسجلين في اجتماع مععلن، وبمصادقة المفوضية. ويجوز له التأجير والشراكة وفق نظامه الأساسي.

المادة (31): الحماية من الاستحواذ. يبطل كل قرار أو تصرف يؤدي إلى استئثار شخص أو أسرة أو قيادة أهلية بأرض الكيان أو بعوائدها، ولكل عضو أو متضرر الطعن أمام القضاء.

الفصل الثامن: المراعي والمسارات والموارد المشتركة

المادة (32): الموارد والمرافق الرعوية المشتركة. تُعد أموالاً عامة ذات تخصيص، لا يجوز تملكها ولا إغلاقها ولا تغيير استعمالها: مسارات الرعي وممرات الحركة؛ ومناطق النزول الموسمي؛ والمعابر؛ ونقاط المياه ومصادر المياه الموسمية؛ والحظائر الموسمية؛ والمرافق البيطرية العامة الملحقة بها.

المادة (33): الترسيم. تُرسم المسارات وتوثق في نظام المعلومات العقارية، بالتشاور مع المزارعين والرعاة والإدارات المحلية، وتُنشر خرائطها، وفق أهداف تغطية معلنّة على غرار المادة (21).

المادة (34): الحماية. يُحظر منح أي تخصيص زراعي أو استثماري يقطع مساراً مرسماً أو يحجب الوصول إلى مصدر ماء، وكل تخصيص من هذا النوع باطل، ويلتزم المخصص له بإزالة ما أقامه.

المادة (35): المواقيت والتنسيق. تنظم اللائحة مواقيت فتح المسارات وإغلاقها، والتنسيق بين التخطيط الزراعي والرعوي، وآليات فض النزاعات الموسمية.

الفصل التاسع: الغير حسن النية

المادة (36): المبدأ. حق صاحب الحق الأصلي مقدّم، ولا يكتسب واضح اليد حقاً بالغصب. على أن تُراعى أوضاع الغير حسن النية وفق هذا الفصل، فلا يُعامل من دخل الأرض مخدوعاً معاملة من اغتصبها.

المادة (37): معايير تقدير حسن النية. تنظر هيئة التسوية أو المحكمة في: مصدر الحيازة والسند الذي استند إليه؛ وتاريخ الدخول وعلاقته بالتاريخ المرجعي؛ ومدى علمه بقيام حق للغير أو بنزاع قائم؛ ومدى بذله التحري المعتاد؛ وطبيعة الاستثمارات المقامة وقيمتها؛ ومدة الاستقرار؛ وأثر الإخلاء الاجتماعي عليه وعلى أسرته.

المادة (38): آثار حسن النية.

1. يُرد الحق إلى صاحبه عيناً حيث أمكن.
2. ويُعوّض الغير حسن النية عن قيمة ما أنفقه وما أقامه من منشآت، أو تُمنح له أرض بديلة أو سكن بديل بحسب حالته.
3. وتتحمّل الخزينة العامة كلفة التسوية إذا كان مصدر الحيازة تخصيصاً أو قراراً من جهة عامة، وترجع الدولة على الجهة أو الموظف الذي أصدر التخصيص غير المشروع.
4. ولا يتحمل صاحب الحق الأصلي نتيجة خطأ الدولة ولا كلفة التسوية.
5. ومن ثبت سوء نيته أو تواطؤه، يُخلّى دون تعويض عن قيمة الأرض، وتُصادر المنشآت المقامة بسوء نية، مع المساءلة الجنائية.

المادة (39): مهلة الإخلاء والبديل. لا يُنفذ إخلاء أسرة مقيمة قبل توفير مهلة معقولة وبديل سكني أو تعويض يمكنها منه، ويُحظر الإخلاء القسري الجماعي دون إجراءات فردية وحق طعن.

الفصل العاشر: تسوية ورد الحقوق العقارية

المادة (40): الإنشاء والاستقلال. تُنشأ هيئة تسوية ورد الحقوق العقارية، هيئة شبه قضائية مستقلة مالياً وإدارياً، لا تخضع في قراراتها لأي جهة تنفيذية ولا للمفوضية. ويرأسها قاضٍ، وتضم قضاة ومساحين وخبراء أرض وممثلين للمجتمعات المتضررة، وبتمثيل للنساء لا يقل عن الثلث.

المادة (41): طبيعة قراراتها. قراراتها شبه قضائية واجبة النفاذ، لها حجية أمام الجهات الإدارية، وتنفذ بواسطة الجهات المختصة، ويخضع الطعن فيها للمراجعة القضائية الكاملة أمام الدائرة العقارية بمحكمة الاستئناف، وتلك الدائرة وقف التنفيذ بقرار مسبب.

المادة (42): الاختصاص. الفصل في المطالبات المتعلقة بالحقوق المتأثرة بالنزاع، بما في ذلك تعدد المطالبات على القطعة الواحدة.

المادة (43): قواعد الفصل. رد الحق عيناً حيث يثبت، وهو الأصل؛ والتعويض العادل عند استحالة الرد، نقداً أو بأرض بديلة مكافئة أو بهما معاً؛ وإبطال أو تعليق التصرفات الواقعة خلال النزاع وفق المادة (26) ومع مراعاة الفصل التاسع؛ وحظر التصرف في الأرض محل المطالبة حتى الفصل فيها، مع التأشير بذلك في السجل.

المادة (44): الإجراءات. قرارات الهيئة مسببة ومنشورة وقابلة للطعن خلال ثلاثين يوماً. وتيسر إجراءات التقديم للنازحين واللاجئين، إلكترونياً وعبر البعثات والمحاكم المتنقلة، وبإعفاء من الرسوم، وبمساعدة قانونية مجانية لمن لا يقدر.

المادة (45): التنسيق. تعمل الهيئة مع مفوضية العدالة الانتقالية ومفوضية العون الإنساني، ويُعد رد الحقوق العقارية جزءاً من جبر الضرر.

الفصل الحادي عشر: نزع الملكية للمنفعة العامة

المادة (46): المنفعة العامة وتعريفها.

1. لا يجوز نزع ملكية أو حق إلا للمنفعة العامة، وبقرار معلل، ومقابل تعويض عادل يُدفع مقدماً.
 2. ويُقصد بالمنفعة العامة حصراً: الطرق والجسور والموانئ والمطارات؛ ومرافق المياه والصرف والكهرباء والاتصالات؛ والمستشفيات والمدارس والمرافق العامة؛ والإسكان العام والاجتماعي؛ ومشروعات الري والحماية من الفيضان؛ والمناطق الصناعية والمرافق اللوجستية ذات النفع العام المعلن؛ والمقابر؛ وحماية البيئة والآثار؛ ومتطلبات الدفاع والأمن المعلنة.
 3. ولا يجوز التوسع في هذا التعريف بقرار إداري، وكل إضافة إليه تكون بقانون.
- المادة (47): الإجراءات. إعلان المشروع ونطاقه ونشره؛ وإخطار أصحاب الحقوق كتابةً وبالنشر المحلي؛ وسماع أقوالهم واعتراضاتهم خلال ستين يوماً؛ وحصر الأرض والمنشآت بمحضر معاينة؛ وتقدير التعويض من مقيم معتمد؛ وقرار مسبب؛ وحق الطعن أمام الدائرة العقارية خلال ثلاثين يوماً، وللمحكمة وقف التنفيذ.
- المادة (48): تقدير التعويض. تاريخ التقدير هو تاريخ إعلان المشروع، ولا يُعتد بارتفاع القيمة الناتج عن المشروع نفسه ولا بانخفاضها بسببه؛ ويشمل التعويض قيمة الأرض والحق والمنشآت والتحسينات والأشجار والمحاصيل، وكلفة الانتقال، وما يفوت من دخل خلال مدة معقولة؛ ويُعوّض أصحاب الحقوق غير المسجلة الثابتة بالفرز أو بشهادة حق مؤقتة، والمستأجرون والمنتفعون والمزارعون والرعاة المتضررون، كلٌ بقدر حقه.
- المادة (49): حظر التوسع. لا يجوز نزع الملكية لمصلحة خاصة ولو تحت غطاء مشروع استثماري، ولا استخدام النزع وسيلة للحصول على أرض للتصرف فيها. وإذا لم يُنفذ المشروع خلال خمس سنوات، يحق لصاحب الحق استردادها مقابل رد التعويض، ما لم يثبت أن عدم التنفيذ يرجع إلى قوة قاهرة أو إجراء قضائي، وعندها تُمدد المدة بقرار مسبب منشور لا يتجاوز ثلاث سنوات.

الفصل الثاني عشر: الأراضي الحضرية

المادة (50): النطاق. تسري أحكام هذا الفصل على الأراضي داخل حدود المدن والمناطق الحضرية ومناطق التوسع المخططة، دون إخلال بقوانين التخطيط العمراني.

المادة (51): الأحياء غير الرسمية.

1. لا يجوز الإخلاء الجماعي لسكان الأحياء غير الرسمية. وتعالج أوضاعهم بأحد مسارين: التقنين في الموقع حيث يكون ذلك ممكناً من حيث السلامة والتخطيط، أو النقل المنظم إلى موقع بديل مخدوم بشروط معلنة.
2. تُعطى أولوية التقنين للأسر المقيمة قبل التاريخ المرجعي، وللأسر النازحة التي لا مأوى لها، وللأسر التي تعيلها نساء.
3. يُقيّد وضع اليد في الأحياء غير الرسمية قيوداً وقتياً ريثما يُبَيّن في التقنين، ولا ينشئ هذا القيد حقاً في مواجهة صاحب حق ثابت.

المادة (52): تحول الأرض الزراعية إلى حضرية. لا يتم إلا بقرار تخطيطي معلن ومسبب، ويحتفظ أصحاب الحقوق الزراعية بحقوقهم بعد التحول، إما بالتسجيل على الوضع الجديد أو بالتعويض أو بالمشاركة في التطوير وفق قانون الأصول.

المادة (53): الأراضي الحكومية داخل المدن. تُحصر وتُسجّل وتُصنّف كغيرها، وتُحفظ منها حصة معلنة للخدمات والمساحات المفتوحة والإسكان الاجتماعي قبل أي إحالة إلى وعاء التصرف.

المادة (54): المستأجرون والممرات. يُسجّل حق المستأجر بوصفه حقاً عقارياً، وتُحفظ الشوارع والممرات والمرافق العامة داخل الأحياء من أي تخصيص، ويبطل كل تصرف يغلّقها.

الفصل الثالث عشر: حقوق النساء والفئات الهشة

المادة (55): التسجيل. تُسجَّل حقوق المرأة باسمها، ولا يُكتفى بتسجيل الأرض باسم رجل الأسرة إذا كانت هناك حقوق قانونية مشتركة، وتُسجَّل الملكية المشتركة بين الزوجين باسميهما معاً حيث يقوم سببها.

المادة (56): الأولوية والتميز. تُعطى الأرملة والنساء النازحات والأسر التي فقدت معيها أولوية في التسوية والتسجيل؛ وتُزال العقبات الإدارية أمام تسجيل حقوق البنات في الميراث؛ وتُيسر الإجراءات لذوي الإعاقة وكبار السن بخدمات متنقلة.

المادة (57): القياس. تنشر المفوضية سنوياً نسبة النساء المسجَّلات أصحاب حقوق، ونسبة مطالباتهن التي سُويت، ونسبة النساء في لجان الفرز والتسوية.

الفصل الرابع عشر: المؤسسات

المادة (58): مفوضية الأراضي والتخطيط العقاري. تتولى: السياسة والمعايير؛ والحصص والفرز والتصنيف؛ والإشراف والرقابة؛ ومنهجيات التسجيل. ولا تباع ولا تخصص ولا تقيّم.

المادة (59): مصلحة التسجيل العقاري. التسجيل والسندات والسجل الإلكتروني والرقم الوطني وشهادات الحق المؤقتة.

المادة (60): المجلس الوطني لسياسات الأراضي. يُنشأ داخل مجلس الوزراء مجلس تنسيقي لسياسات الأراضي، لا جهاز تنفيذي له، يضم التخطيط والزراعة والموارد المائية والبيئة والحكم المحلي والمالية والعدل والمفوضية والمصلحة وممثلي الأقاليم وخبراء وممثلين للمجتمع المدني. ويختص بالتنسيق بين السياسات ورفع التوصيات، ولا يملك سلطة على قرارات الفرز أو التسجيل أو التسوية.

المادة (61): الفصل الوظيفي. من يسجل لا يفصل في النزاع على التسجيل، ومن يفصل في النزاع لا يتولى تنفيذ القرار محل النزاع، ومن يضع المعايير لا يتصرف في الأصل. ولا يجوز الجمع بين العضويات إذا نشأ عنه تضارب مصالح.

المادة (62): الرقابة. تخضع كل الجهات لديوان المراجعة العام وللمكتب المركزي لمكافحة الفساد، وتقدم تقارير سنوية علنية إلى السلطة التشريعية.

الفصل الخامس عشر: النزاعات والطعون

المادة (63): الدوائر العقارية المتخصصة. تُنشأ داخل القضاء العادي دوائر عقارية متخصصة في المحاكم الابتدائية ومحاكم الاستئناف، تختص بالمنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون وقانون الأصول، ويُندب لها قضاة مدربون، ولا تُنشأ محاكم خاصة خارج القضاء العادي.

المادة (64): مسارات الفصل.

موضوع النزاع	الجهة	ميعاد الطعن
قرار لجنة الفرز	الدائرة العقارية الابتدائية	30 يوماً
قرار هيئة التسوية	الدائرة العقارية بمحكمة الاستئناف	30 يوماً
تغيير فئة قطعة	المفوضية ثم القضاء الإداري	30 يوماً
قيد في السجل أو تصحيحه أو شهادة مؤقتة	المصلحة ثم الدائرة العقارية	30 يوماً
نزع الملكية والتعويض	الدائرة العقارية الابتدائية	30 يوماً
التقنين أو الإخلاء في الأحياء غير الرسمية	لجنة تظلم مستقلة ثم القضاء الإداري	30 يوماً

المادة (65): التسوية المجتمعية. يجوز إحالة النزاعات المحلية على الحيابة والمراعي إلى لجان تسوية مجتمعية تضم الإدارة المحلية وممثلي المزارعين والرعاة والنساء، ولا يحول ذلك دون حق اللجوء إلى القضاء، ولا تُلزم أطرافها إلا برضاها، ولا تختص بما يشكل جريمة.

الفصل السادس عشر: الجرائم والجزاءات

المادة (66): درجات المخالفة.

الدرجة	أمثلة	الجزاء
مخالفة إدارية	تأخير التسجيل أو الإخطار؛ ونقص المستندات	غرامة إدارية وتصحيح خلال مهلة
مخالفة مدنية	تصرف غير صحيح أو مخالف لشروط الحق	بطلان التصرف والتعويض
جريمة عمدية	تزوير سند أو سجل؛ وإتلاف وثائق؛ وإغلاق مسار مرسوم؛ وادعاء ملكية على أساس قبلي أو إثني والتصرف على أساسه	العقوبة الجنائية ورد الأرض
جريمة فساد جسيمة	منح موظف أرضاً يعلم أنها ليست من أصول الدولة أو أن عليها حقاً؛ والتلاعب بالسجل الإلكتروني	العقوبة المشددة والحرمان من الوظيفة العامة والمساءلة وفق قانون مكافحة الفساد
جريمة منظمة	شبكة للاستيلاء على الأراضي أو الاتجار بالسندات	العقوبة المشددة ومصادرة المتحصلات

المادة (67): المسؤولية الشخصية. يُسأل الموظف العام وصاحب القرار شخصياً، مدنياً وجنائياً وتأديبياً، عن القرارات التي يصدرها بالمخالفة عمداً أو نتيجة فساد، ولا تحول الصفة الوظيفية دون المساءلة، وللدولة الرجوع عليه بما دفعته من تعويضات.

المادة (68): الجزاءات التبعية. بطلان التصرف؛ ورد الأرض؛ ومصادرة المنشآت المقامة بسوء نية؛ والحرمان من التعامل على الأراضي العامة مدة يحددها الحكم؛ ونشر الحكم.

الفصل السابع عشر: أحكام انتقالية وختامية

المادة (69): أولوية الفترة الانتقالية. تقتصر مهام الفترة الانتقالية في مجال الأرض على الحصر والفرز والتسجيل وتسوية الحقوق وحماية المراعي وتقنين الأحياء غير الرسمية، ولا تُجرى عمليات تصرف واسعة إلا في الحدود المقررة في قانون الأصول.

المادة (70): المشاريع المروية الكبرى. تُستثنى المشاريع المروية الكبرى، ومنها الجزيرة والمناقل والرهذ وحلفا الجديدة والسوكي، من أحكام التصرف، ويصدر لها قانون خاص خلال اثني عشر شهراً ينظم حيازتها وإدارتها وحقوق المزارعين فيها. ولا يجوز أن يؤدي ذلك القانون إلى إضعاف الحقوق العقارية التي ثبتت بموجب هذا القانون. وتظل خلال هذه المدة خاضعة لأحكام الحصر والتسجيل وحماية الحقوق، ويُحظر نقل ملكية أصولها أو ترتيب حقوق عينية جديدة عليها خارج أغراض إدارة المشروع وتسوية الحقوق القائمة فيه.

المادة (71): مراجعة تشريعات الأرض. تقدم الحكومة إلى السلطة التشريعية خلال اثني عشر شهراً مشروع قانون موحد للأراضي ينسق بين قانون المعاملات المدنية لسنة 1984، وقانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925، وقوانين التخطيط العمراني والاستملاك والاستثمار والزراعة والمراعي والتشريعات البيئية.

المادة (72): جدول الأحكام المعدلة والمعلقة. تُعدّل أو تُعلّق صراحةً الأحكام المحددة في الجدول الملحق بهذا القانون، بالقدر المبيّن فيه، إلى حين صدور قانون الأراضي الموحد. ولا يُعمل بعبارة عامة في الإلغاء، ويُحدّث الجدول قانوناً كلما لزم.

التشريع	نطاق المراجعة	الوضع المقترح
قانون تسوية الأراضي وتسجيلها 1925	أحكام التسوية والتسجيل وحجية القيد	تُعدّل بما يتفق مع المواد (18) و(19) و(25)
قانون المعاملات المدنية 1984	أحكام الأراضي غير المسجلة وأثرها على الحيازات	تُعلّق في ما يتعارض مع هذا القانون إلى حين القانون الموحد
قوانين التخطيط العمراني	التقنين والإخلاء والتحول من زراعي إلى حضري	تُنسّق مع الفصل الثاني عشر
قوانين الاستملاك	تعريف المنفعة العامة والتعويض	تُوحّد مع الفصل الحادي عشر
قوانين الاستثمار	تخصيص الأراضي للمستثمرين	يُشترط فيها استيفاء الفرز والتسجيل
قوانين المراعي والبيئة	المسارات ونقاط المياه	تُنسّق مع الفصل الثامن

المادة (73): جدول الفئات الست.

الفئة	المضمون
أ. سيادية واستراتيجية	منشآت الدولة والحدود والموارد المائية والاحتياطي الاستراتيجي
ب. لازمة للخدمات العامة	المدارس والمستشفيات والطرق والمرافق والمقابر والمساحات المفتوحة
ج. بيئية وزراعية ومراعٍ ومسارات	المحميات والغابات والمراعي والمسارات ونقاط المياه والأراضي الزراعية المحمية
د. عليها حقوق قائمة	ما ثبت عليه حق فردي أو أسري أو جماعي أو موسمي
هـ. متنازع عليها أو محل مطالبة	ما لم يُفصل فيه بعد
و. فائضة أو غير مستغلة خالية من الحقوق	وعاء التصرف وفق قانون الأصول

المادة (74): المصفوفة الانتقالية.

الشهر	المخرج
3	اللوائح التنفيذية؛ وتكوين المفوضية والمصلحة؛ ونشر تصنيف المناطق وفق المادة (9)
6	تكوين هيئة التسوية؛ وبدء الحصر؛ وفتح باب المطالبات؛ وإصدار أول شهادات الحق المؤقتة
12	رقمنة السجلات المتاحة؛ ومشروع القانون الموحد؛ وقانون المشاريع المروية؛ وتحديث جدول المادة (72)
18	تغطية لا تقل عن 50% من المناطق الآمنة والمخدومة؛ وترسيم نصف المسارات
24	تغطية لا تقل عن 70%؛ واكتمال ترسيم المسارات في المناطق الآمنة؛ وبدء تسجيل الكيانات الحائزة
30	تغطية لا تقل عن 80% من المناطق الآمنة والمخدومة؛ وتسليم قوائم الفئات الست إلى الجهات المختصة بقانون الأصول

المادة (75): الإلغاءات. تُلغى الأحكام المتعارضة مع هذا القانون في حدود الجدول الوارد في المادة (72)، دون إخلال بالحقوق المكتسبة المشروعة.

المادة (76): اللوائح. تصدر المفوضية اللوائح التنفيذية خلال تسعين يوماً، وتشمل: الفرز؛ والتسجيل وشهادة الحق المؤقتة؛ وحوكمة البيانات؛ والكيانات الحائزة؛ والمسارات الرعوية؛ والأحياء غير الرسمية؛ واختيار ممثلي المجتمع المحلي.

المادة (77): قاعدة التفسير. يُفسَّر هذا القانون بما يحقق قواعده الأربع: الأرض ليست غنيمة؛ والحق لا يسقط لأنه غير مسجل؛ والنسب لا يصنع ملكية؛ ولا تتصرف الدولة في أرض قبل أن تعرف أصحاب الحقوق عليها.