



الأئحة التنفيذية

لنظام التمهيل

*البياني للعقارات

* صدر النظام بقرار مجلس الوزراء رقم / ٧ / ب / ٣٨٨٧ وتاريخ ١٤٢٣ هـ وبقرار معالي وزير العدل رقم ٤٤٩٣ وتاريخ ١٤٢٥ / ٦ / ٦
وبتعديمه معالي وزير العدل رقم ١٣ / ت / ٢٤٧٦ في ٢٣ / ٦ / ١٤٢٥ هـ

تعريفات

المادة الأولى:

الخانطة الأساسية الطبوغرافية: تمثيل لمساحة معينة من سطح الأرض بما عليها من ظواهر مختلفة، وفق مقياس رسم دقيق يمثل نسبة ثابتة بين الأبعاد الخطية على الخارطة والأبعاد الأصلية المعاشرة لها على الطبيعة.

القيد الأول: إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري أول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحفة لكل منها وفقاً لأحكام هذا النظام.

أعمال التحديد والتحرير: الوقف على طبيعة الوحدة العقارية، وإعداد خارطة لها بمعرفة مهندس أو مساح، يوضح عليها رقمها وبياناتها، وتحرير محضر يذكر فيه ما يدللي به المالك من أقوال وأطوالها

يقصد بالصطلاحات والعبارات الآتية المعاني المحددة أمام كل منها:

السجل العقاري: مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً.

المنطقة العقارية: مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسة أو معالم ثابتة واضحة.

الخارطة: رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات (وطني)، يبين موقع المنطقة والوحدة أو الوحدات العقارية وحدودها ومعالمها وأرقامها وأطوالها

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

حق الارتفاع: حق عيني عقاري يحد من منفعة عقارٍ مصلحة عقارٍ غيره يملوّه شخص آخر.

١ / التسجيل العقاري: هو الطريقة التي تجعل من الوحدة العقارية محلًّا للحق أساساً لقيد الحقوق العقارية، بحيث تخصص صحيفه في السجل العقاري لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة وصفاً دقيقاً من حيث موقعها، ومساحتها، وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق، والالتزامات الواردة عليها.

أحكام عامة

المادة الثانية:

ينشأ سجل عقاري تثبت فيه - وفقاً لأحكام هذا النظام - الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

٢ /١ تشكل لجنة برئاسة وكيل وزارة العدل المساعد أو من ينوبه، وعضوين من

مستندات، وأقوال من يدعى لنفسه حقاً عليها، وأقوال الجيران وغيرهم إن لزم الأمر وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض، ويتم ذلك تحت إشراف قاضٍ من المحكمة المختصة.

القيود التالية: إدراج التصرفات التي ترد على الوحدة العقارية بعد إتمام القيد الأول في السجل العقاري.

المحكمة المختصة: المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

الحق العقاري: سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين، تخوله التصرف فيه والاستئثار بمنافعه.

الحق العيني الأصلي: الحق المستقل بذاته، غير المستند إلى حق آخر يرد على استعمال الشيء محلًّا للحق أو استغلاله أو التصرف فيه.

الحق العيني التبعي: حق يتقرر على العقار ضماناً لحق شخصي.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

العقاري أن يتم توثيقها وفقاً لأنظمة المختصين في وزارة العدل، وعضوين من المختصين في وزارة الشؤون البلدية والقروية، يكون اجتماعها في وزارة العدل بدعوة من رئيسها حسب الحاجة، وتتولى

المادة الثالثة:

يكون للسجل العقاري قوة إثبات المهام التالية:

أ. اقتراح المدن والمناطق العقارية التي يبدأ تطبيق النظام فيها والخطط الالزامية لتنفيذها.

ب. تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها.

ج. إبداء الرأي في المسائل التي تحال إليها من وزير العدل، ووزير الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بنظام التسجيل العيني للعقارات.

وللحجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بن تراه من الخبراء والجهات الأخرى المختصة.

٢/٢ يراعى عند تسجيل العقارات الم المملوكة لغير السعوديين في السجل الاختصاص للمحكمة التي يقع العقار في

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصلٌ من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون جزءاً منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.
- ٢- قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.
- ٣- المناجم والمحاجر.
- ٤/١ يشترط لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية توافر الشروط التالية:
- أ. أن تكون في منطقة عقارية واحدة.
 - ب. أن تكون مملوكة لشخص أو أكثر على الشيوع سواءً أكانوا طبيعيين أم اعتباريين.
 - ج. لا يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصلٌ من ملك عام أو خاص.
 - د. لا يكون جزءاً منها أو عليه من
- ٣/٣ من يطعن بمخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها أن يتقدم لدى المحكمة ولو لم يثبت ذلك لدى جهة أخرى.
- ٤/٣ يتم تقديم ونظر الطعن بالتزوير على بيانات السجل العقاري وفقاً لنظام المراقبات الشرعية.
- ٥/٣ يرجع في تقدير مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية إلى القاضي.
- ٦/٣ يجب التأشير بدعوى التزوير أو مخالفة البيانات لمقتضى الأصول الشرعية وفق حكم المادة (٤٠) من هذا النظام.

المادة الرابعة:

- تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام:
- ١- كل قطعة من الأرض - بما عليها من بناءٍ وغرسٍ وغير ذلك - تقع في منطقة
- ١٠٥ - العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- تحتوي على مادة أو أكثر من خامات المحاجر كمواد البناء والرصاف، والأحجار الزخرفية، والبلاط، والأحجار الصناعية، ورمال الزجاج، وما ياثلها.
- ٤/٥ يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة.
- ٤/٦ تُعد قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وحدة عقارية وفقاً لأحكام هذا النظام إذا كانت مملوكة للدولة، ومحخصة للاستعمال العام بمقتضى نظام، أو أمر سامي، أو قرار، أو حكم نهائي، ولا يُعد في حكم هذه المادة الطرق والشوارع والمرات ونحوها، ويكتفى بذلك حداً في الخرائط وصحائف الوحدات العقارية المطلة عليها.
- ٤/٧ يقصد بالمناجم الأمكنة التي تحتوي على المواد المعدنية وخاماتها، والعناصر الكيميائية، والأحجار الكريمة، والصخور، والرواسب المعدنية، التي توجد على سطح الأرض أو في باطنها، كما تشمل آبار البترول والغاز.
- ٤/٨ يقصد بالمحاجر الأمكنة التي تحوي على مادة أو أكثر من خامات المحاجر كمواد البناء والرصاف، والأحجار الزخرفية، والبلاط، والأحجار الصناعية، ورمال الزجاج، وما ياثلها.
- ٤/٩ لا تقل أبعادها ومساحتها عمما ورد في التعليمات المنظمة لذلك.

المادة الخامسة:

يجوز بقرار من وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - أن تعد منطقة من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها، تفرد لها صحيفة عامة ، وذلك في الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها. ويُعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرسٌ خاص ، يرتب وفقاً لأسماء الأشخاص ، ويلحق بالصحيفة التي يتعلّق بها.

١/٥ تحديد الحالات التي يصعب تطبيق

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

منطقة من عدة سجلات وملفات يكمل بعضها بعضاً، وهي:-

أ. سجل الملكية: وهو السجل الأساس

الملحق به الصحائف العقارية، ويكون

عبارة عن ملف يتم زيارته بحسب الأوضاع، ويعطى السجل رقم المنطقة ولو تعدد مع ذكر رقم أول وآخر صحيفة على

كعب الملف

ب. ملف الخرائط المساحية.

ج. سجل محاضر التحديد و التحرير.

د. دفتر اليومية: وهو دفتر يحتوي على عدد من الصفحات المرقمة تدرج فيه طلبات القيد فور تقديمها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

هـ. ملفات الوحدات العقارية.

٦/٢ يتم إعطاء كل منطقة من مناطق المملكة رقمًا متسلسلاً مميزاً لها، ويعطى لكل مدينة أو محافظة أو مركز داخل كل منطقة رقمًا متسلسلاً مضافاً إلى رقم

١٠٧ – العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

ضوابط الوحدة العقارية عليها يرجع فيه تقدير اللجنة المذكورة في البند (١/٢) من تلقاء نفسها أو بناءً على توصية من القاضي المشرف على القيد الأول.

٢/٥ إذا أمكن تطبيق ضوابط الوحدة العقارية بعد زوال الصعوبات فيجب أن تفرد صحيفة لكل وحدة عقارية.

٣/٥ الصحيفة العامة هي صحيفة عينية تشمل على بيانات المنطقة التي اعتبرت وحدة عقارية واحدة، ويضاف إليها فهرس خاص يرتب وفقاً لأسماء المالك

المادة السادسة:

يخصص لكل منطقة سجل عقاري، تفرد فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، تقيد بها الحقوق والالتزامات . وتبين اللائحة التنفيذية كيفية إعداد هذا السجل وتحديد بياناته والوثائق المتعلقة به .

١/٦ يتالف السجل العقاري لكل

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

التصرف يتناول جزءاً من الوحدة ، فيتم التأشير على الوحدة المتنقلة بالإلغاء و يجعل للملك الجديد صحيفة مستقلة ما لم يكن له صحيفة سابقة ، وفي كل الأحوال يعاد ترتيب الفهرس وفقاً للترتيب الهجائي الجديد .

المنطقة ، وتقسم - بحسب الأحوال - المدن والمحافظات والراكز إلى مناطق عقارية يعطى كل منها رقمًا متسلسلاً مرتبطاً برقم المدينة أو المحافظة أو المركز ، ويكون هذا الرقم رقم سجل المنطقة العقارية .

٦/٣ تعطى كل وحدة عقارية رقمًا مميزاً طبقاً لنظام الترميز المكاني ، ويعد هذا الرقم رقمًا لصحيحتها .

- ٧/٢ يتم حفظ وإتلاف الفهارس المتزوعة وفقاً لنظام حفظ وإتلاف الوثائق .
٧/٣ يكون الفهرس الشخصي وفق النموذج المعد ، ويشتمل على البيانات

المادة السابعة:

- أ. اسم المالك رباعياً ، ورقم سجله المدني .
ب. أرقام الوحدات العقارية المملوكة له في السجل .
ج. توقيع معد الفهرس .

- ٧/٤ ترسل نسخة من هذا الفهرس في نهاية كل عام إلى الجهة المختصة في وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية .

يلحق بكل سجل عقاري فهرس شخصي هجائي تستقى بيانته منه ، يخصص فيه لكل الملك صحيفة أو أكثر ، تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكتها وما قد يطرأ عليها من تعديلات .

٧/١ عند انتقال ملكية أي وحدة عقارية يتم نزع صحيفة الفهرس الشخصي الخاصة بمالكتها إذا لم يكن في الصحيفة سواها ، فإن كان في الصحيفة أكثر من وحدة ، أو كان

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الثامنة:

ح. الشفعة.

٢/٨ لا يتم قيد الحقوق المذكورة في البند (١/٨) في السجل العقاري إلا إذا حصلت وفق الإجراءات الشرعية، والنظمية.

تقيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية على النحو الذي تقره الشريعة الإسلامية. وتوضح اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات قيد تلك الحقوق.

الاختصاصات

المادة التاسعة:

يلي :-

تولى كل من: وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقاً لما يأتي :

تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشؤون البلدية والقروية - بحصر الوحدات العقارية، والقيام بالأعمال المساحية، وإعداد الخرائط اللازمية وتحديثها، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات الازمة لذلك.

أ. عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية.

ب. عقود التبرعات كالهبة والوقف والوصية.

ج. عقود التوثيق كالرهن.

د. الإرث.

هـ. الارتفاق.

و. الإحياء وفقاً للأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

ز. الإقطاع.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- بالوحدة يتم حفظها بملف كل وحدة .
- ٣ / ٩ يحدد في صحيفة الوحدة العقارية التابعة لإدارات متعددة الجزء الواقع تحت اختصاص تلك الإدارة بحدوده وأطواله، بعد قيد كامل الوحدة في تلك الصحيفة .
- تقوم الإدارة المختصة بالتسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها ، فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة ، وجب إجراء القيد في كل منها ، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها أثر إلا بالنسبة لجزء الواقع في دائرة اختصاصها .
- المادة العاشرة:**
- تحفظ في إدارة التسجيل العقاري أصول الصكوك والأحكام التي يتم القيد بموجبها ، والسجلات والوثائق الخاصة بالقيد ، ويحظر نقلها إلى خارجها . ولا يجوز لغير الجهات القضائية أو من تدبها من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاع عليها . ويستنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقار الجهات الحكومية التابعة لها ، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة .
- ١ / ٩ يتحدد الاختصاص المكاني لكل إدارة من إدارات التسجيل العقاري والتوثيق بموجب قرار من وزير العدل ، كما يتحدد الاختصاص المكاني لإدارات المساحة والأراضي بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية .
- ٢ / ٩ إذا كانت الوحدة العقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إصدار صحائف عقارية بعد الإدارات التي تتبعها الوحدة ، وتزود كل إدارة بصحيفة منها مع صور مصدقة لكامل الوثائق والأوراق المتعلقة الخاصة بها .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

الوطني بعد حفظها في مقارها متى دعت الحاجة لذلك.

١/١٠ يتم حفظ أصول الصكوك والأحكام والوثائق التي يتم القيد بموجبها بملف الوحدة العقارية، ويكون حفظها حسب الأنظمة المقررة لذلك.

الخرائط

المادة الحادية عشرة:

يستند في قيد الوحدات العقارية في السجل العقاري إلى الخرائط الآتية:

- ١ - خرائط الأساس الطبوغرافية.

٢/١٠ يتم حفظ الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني في مقار الجهات الحكومية التابعة لها متى تقرر ذلك في الأنظمة الخاصة بها.

٢ - خارطة الوحدة العقارية.

- ٣ - خارطة المنطقة العقارية.

٣/١٠ للجهات القضائية - عند الاقتضاء - أن تطلب صوراً مصدقة من السجلات والوثائق والصكوك والأحكام.

٤/١١ يتم تحديث بيانات نظم معلومات الأراضي بشكل مستمر وفقاً للتغيرات التي تطرأ على الوحدة العقارية.

٤/٤ لا يتم تسليم ذوي الشأن صوراً من الصكوك والأحكام المشار إليها إلا إذا وجدت مصلحة تقتضي ذلك.

٥/١١ تقوم إدارة الأراضي والمساحة بإنشاء ورصد نقاط شبكة الضبط الأرضية،

٥/١٠ للجهات القضائية وإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الاطلاع على أصول الوثائق المتعلقة بالمنشآت العسكرية

وتصديق علامات حدود الوحدات العقارية ورصدها وإسقاطها على الخرائط وفقاً للتعليمات الفنية الموضوعة لهذا الغرض.

٥/٥ والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

المادة الثانية عشرة:

٣/١٢ إذا كانت الخارطة لوحدة عقارية

تابعة لإدارات متعددة فيتم إيضاح الجزء
التابع لكل إدارة في تلك الخارطة .

يكون لكل وحدة عقارية خارطة
مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها
ومساحتها ومعاملها وما عليها من منشآت
وأرقام الوحدات المجاورة لها .

المادة الثالثة عشرة:

٤/١٢ يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو

خرائط مساحية تبين عليها الوحدات
العقارية الواقعه بها وأرقامها . ويستند في
إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية ،
وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها ، ولا
تعد نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد
والتحرير .

١/١٢ تحدد أبعاد ومساحة الوحدة
العقارية على الطبيعة بالاستعانة بخرائط
الأساس الطبوغرافية ، وتحيز نقاط الحدود
الظاهرة على الخريطة بعد مقارنتها بما هو
موجود على الطبيعة ، أما نقاط الحدود غير
الظاهرة فتستعمل طرق المسح المناسبة في
أخذ القياسات اللازمة لتوقيعها على
الخرائط .

٥/١٣ لا تُعدُّ خرائط الوحدات العقارية

نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد
والتحرير ، وتصديق القاضي المشرف على
القيد الأول على محاضرها .

٢/١٢ يُستند في إصدار الخارطة إلى
الوثائق والمستندات المقدمة من أصحاب
الأملاك ، وحالة العقار الذي تم الوقوف
عليه ، ويتم تحديث الخارطة حسب كل
تغيير يُجرى على الوحدة العقارية بعد

المادة الرابعة عشرة:

يعطى ذوو الشأن - بناءً على طلبهم -

تدوين هذا التغيير في صحيفتها .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

فيها تطبيق النظام بمعالم واضحة تميزها عن غيرها.

٢ / ١٥ يعلن قرار وزير العدل بنشره في صحفية أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار ، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشاراً في منطقة العقار.

٣ / ١٥ يبلغ قرار وزير العدل إلى القاضي المشرف على القيد الأول فور صدوره.

٤ / ١٥ يتم الإعلان عن سريان النظام بجميع طرق الإعلان المرئية والمسموعة وفي الأماكن العامة وفي المحاكم والإدارات التي يخصها تطبيق هذا النظام ، وتزود جميع الوزارات ، والمصالح الحكومية ، والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار التحديد.

٥ / ١٥ يجب أن يسبق إصدار قرار تحديد المنطقة أو المناطق العقارية تعين القاضي المشرف على القيد الأول ومعاونيه .

صوراً من خرائط الوحدات العقارية بعد أداء المقابل المالي المقرر .

١ / ١٤ يقصد بذوي الشأن كل من له مصلحة في الحصول على صورة أو أكثر من خارطة الوحدة العقارية .

٢ / ١٤ يتم تحصيل المقابل المالي حسبما نصت عليه المادة (٤٩) من هذا النظام .

القيد الأول

المادة الخامسة عشرة:

يطبق هذا النظام تدريجياً ، ويصدر وزير العدل - بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية - قراراً بتحديد المنطقة أو المناطق العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام ، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة ويعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة .

١ / ١٥ تحدد المنطقة العقارية التي يبدأ

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٦/١٥ يستمر العمل بنظام تسجيل البدء بأعمال التحديد والتحرير فور نشر قرار وزير العدل واستلامه .
- ٦/١٦ يكون قرار القاضي وفق غوذج العدل على العقارات التي لم يشملها يتضمن البيانات التالية :
- أ. رقم وتاريخ قرار وزير العدل .
 - ب. تحديد المنطقة أو المناطق العقارية ببيان موقعها وحدودها وإرفاق رسم توضيحي لكل منطقة .
 - ج. تحديد يوم وتاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير ، على أن لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الوزير .
 - د. تحديد مكان استقبال الطلبات .
 - هـ. دعوة ذوي الشأن من ملاك وأصحاب حقوق لتقديم ما لديهم من مستندات قبل تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير .

المادة السادسة عشرة:

- يصدر القاضي المشرف على القيد الأول - فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة (الخامسة عشرة) - قراراً بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير . وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بعدة لا تقل عن ستين يوماً ، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية . ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدوها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك
- ٦/٣ يعلن قرار القاضي بنشره في صحفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار ، فإن لم يكن يصدر
- ٦/١ يصدر القاضي قرار تحديد موعد

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

وتاريخه ، والمستندات المرفقة وتاريخ تقديمها ، وتوقيع المستلم ، والختم الرسمي .
١٦ / ٨ يجعل لكل وحدة عقارية ملف خاص بها يشتمل على ما يلي :-

أ. صورة إثبات الشخصية لمالك العقار ولكل من له حق في العقار .

ب . صورة من إثبات الشخصية لمن يمثل ذوي الشأن وصورة من صكوك تمثيلهم .

ج . أصول صكوك التملك وما تفرع عنها .

د . جميع الصكوك والمستندات والأوراق التي تؤيد الحقوق التي للوحدة العقارية أو عليها .

ه . عنوان مالك الوحدة العقارية وكل من له حق فيها .

و . تحديد محل الإقامة المعتمد أو المختار الذي تتلقى فيه الإخطارات والتبليغات .

ز . كافة الأوراق المتعلقة بالوحدة

١١٥ – العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشاراً في منطقة العقار وذلك فور صدوره مرة كل أسبوعين مدة شهرين ، وبتعليقه في الأماكن العامة في المنطقة العقارية كالجواجم وفروع الوزارات والمصالح الحكومية ، وبالوسائل المرئية والسموعة .

٤/١٦ تزود جميع الوزارات والمؤسسات والمصالح الحكومية والمحاكم الشرعية بنسخة من قرار القاضي .

٥/١٦ يكون تمثيل ذوي الشأن بصفتهم مكتملة للإجراءات الشرعية والنظامية ، ويكتفى بتمثيل الجهات الحكومية بتفويض من صاحب الصلاحية .

٦/١٦ يكون إرشاد ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً عن أملاكهم وحقوقهم بطلب يقدم إلى القاضي المشرف على القيد الأول يرفق به ما يؤيده من مستندات .

٧/١٦ يسلم ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً سندًا وفق نموذج يبين فيه رقم الطلب

العدل

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

العقارية من محاضر واعتراضات وقرارات الملاصقة لها وفقا لما يلى:

أ. في الأراضي الزراعية والصحراوية وأحكام ورخص البناء والهدم ونحوها.

يثبت قرص معدني بكتلة خرسانية وتدفن

على عمق مناسب، كما ثبت فوقها علامه

بارزة (أنبوب أو زاوية) للاستدلال بها على

اللامة لأعمال التحديد والتعميم وتقنه نقاط الخدمة

بـ. فـ الأـرضـ المـبنـيةـ بـشـتـقـفـصـ يـحـصـ الـهـ حـدـاتـ العـقاـرـةـ وـ تـحـدـيدـ كـاـ وـ حـدـةـ

بيانات ثانية عامة للملف

٦٧١) د. تكنولوجيا الاتصالات والإنترنت، كلية الاتصالات والتكنولوجيا، جامعة الملك عبد الله بن سلطان.

الآن أتتكم لتقربوا إلينا تلقيتمنا الآيات والآيات

وَالْمُؤْمِنُونَ هُمُ الْأَكْلَمُ إِنَّمَا يَنْهَا مَنْ حَرَمَهُ اللَّهُ وَرَبُّهُ

۱۰- کانالهای اصلی کارناکا (۲۰۰۰) از جمله آنها می‌باشد.

أَنْذِكُكُمْ إِنَّمَا الْكِبَرَ كَانُوا قَاتِلَتُهُمْ أَنْفُسُهُمْ

الطباطبائي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ سُلْطَانُ الْأَوْسَاطِ

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري، وتوثيقها خلال ثلاثة أيام من تاريخ طلبها.

١ / ١٨ تبدأ مدة الثلاثة أيام المذكورة في المادة من تاريخ استلام الطلب.

المادة التاسعة عشرة:

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية - أيًا كان سبب ذلك - أن يكن الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من القيام بعمليات التحديد ، ووضع العلامات اللازمة لذلك.

١ / ١٩ يقصد بوضع اليد على الوحدة العقارية كل من وضع يده عليها سواء أكان مالكاً أم غير مالك.

٢ / ١٩ تجري أعمال التحديد والتحرير بحضور ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعاً، فإن تعذر ذلك فتجرى بحضور عمد

ب . إذا لم يكن هناك اتفاق ولا صكوك فيحسب ما يتضح من حالة البناء في الطبيعة .

٦ / ١٧ تكون الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء مالم يتفق على خلاف ذلك.

٧ / ١٧ تحدد المناجم والمحاجر والمنافع العامة حسب حالتها في الطبيعة ، ووفقاً للمستندات والخرائط المتعلقة بها .

٨ / ١٧ إذا اختلف موقع الوحدة العقارية المبنية - حسب الوارد في الصك المكتسب القطعية- عن موقعها الموضوع اليد عليه ، فترفع بيانات الوحدة العقارية على أساس وضع اليد متى كان ثابتاً وحدوده ثابتة لانزاع عليها ، أما إذا كانت أرض فضاء فترفع على أساس الوارد في الصك .

المادة الثامنة عشرة:

على كل جهة تقديم ما لديها من بيانات

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- الأحياء والمجاورة ، ويذكر ذلك في
الحضور ، وإذا استدعت الأمر دخول
الوحدات العقارية فيكون وفق الأنظمة
المقررة لذلك .
- ٣ / ١٩ على الموظفين المكلفين بالأعمال
المساحية إبراز ما يفيد تكليفهم بهذا العمل
لواضع اليد .
- ٤ / ١٩ إذا امتنع واسع اليد عن تمكين
الموظفين المكلفين بالأعمال المساحية من
القيام بعمليات التحديد فللقاضي المشرف
على القيد الأول الاستعانة بالجهات الأمنية
المختصة في ذلك .
- ٥ / ١٩ يعامل المتنع من تمكين الموظفين
وفقاً لأحكام المادة (٧٤) من هذا النظام .
- المادة العشرون:**
- يقيد في صحيفة الوحدة العقارية رقمها
وحدودها وأطوالها ومساحتها والإنشاءات
المقامة عليها ، واسم المالك أو المالكين لها
من توسيعه بالتفصيل من حيث عرضه
ونوعه واسمه إن وجد .
- ٤ / ٢٠ إذا كان المالك شخصاً طبيعياً
فضاء وجبل ، وإذا كان الحد طريقاً فلا بد
غير المقيدة والتي لا تفي في التحديد كأرض
٣ / ٢٠ لا يصح التحديد بالحدود المطلقة
الإجمالية الوحدة المترية فقط .
- ٢ / ٢٠ يعتمد في القياسات والمساحات
- ١ / ٢٠ يخصص لكل وحدة عقارية
صحيفة تسمى صحيفة الوحدة العقارية
ت تكون من أربعة أجزاء ، على أن يحمل كل
جزء منها العالمة الأمنية المميزة وذلك وفق
النموذج المخصص ، ويكون رقم الوحدة
العقارية هو رقم الصحيفة .
- ١٩ / ٣ توضحه اللائحة التنفيذية .
- ٢٠ / ١ يخصصهم فيها ، والوحدات
العقارية المجاورة لها ، وبيان مالها من
حقوق وما عليها من التزامات ، وتاريخ
نشأتها ، وأصحابها على النحو الذي

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

النهاية، وتوضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع والاتجاهات، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع . ٧ / ٢٠ يعد لاغياً كل كشط أو تعديل أو تكميل على صحيفة الوحدة العقارية حصل من غير من أسنده إليه ذلك في النظام .

٨ / ٢٠ يتم تزويد الجهة المختصة في كلٌ من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية بنسخة مصدقة من كل صحيفة وحدة عقارية صادرة من القاضي عند انتهاء العمل في المنطقة العقارية، وتحفظ وفقاً لأنظمة حفظ الوثائق .

المادة الحادية والعشرون:

إذا وقع تناقض بين صكوك الملكية في شأن وحدة عقارية واحدة تقييد الحقوق باسم من يظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أنه صاحب الحق، ويرفق في صحيفة

١١٩ - العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

فيقيد في صحيفة الوحدة العقارية اسمه رباعياً مع ذكر رقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعودياً، أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي . أما إذا كان المالك شخصاً اعتبارياً فيقيد اسمه، ورقم السجل التجاري وتاريخه بالنسبة للشركات والمؤسسات التجارية .

٥ / ٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية - إضافة إلى ما ذكر في هذه المادة - الأرقام القديمة للوحدة، ورقم المخطط، والبلك إن وجد، ونوع الوحدة، واسم الحي، والمحافظة، ورقم صك التملك وتاريخه ومصدره، ورقم هاتف كل من له حق، وصندوق بريده، ومحل إقامته المعتمد أو المختار، وتاريخ إدراج البيانات، ووصف كل ما على الوحدة من بناء أو غراس أو غيره .

٦ / ٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية صورةً مصغرة لخريطة الوحدة العقارية

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ويعاونه في ذلك عدد من المهندسين والمساحين للقيام بأعمال التحديد والتحرير، يصدر بتكليفهم قرار من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ويكونون تابعين لها فيما يتعلق بالأعمال الفنية والإدارية.
- ١/٢٢ تجرى أعمال القيد الأول في مقر خاص في المحكمة المختصة، ويجوز عند الحاجة أن يكون هذا المقر خارجها، ويجوز تعدد مقار القضاة المشرفين على القيد الأول متى دعت الحاجة لذلك، كما يجوز تعدد القضاة المشرفين على القيد الأول في المقر الواحد، ويتبع القاضي المشرف على القيد الأول رئيس المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.
- ٢/٢٢ يجوز - عند الاقتضاء - تكليف قاض أو أكثر من غير المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها للإشراف على أعمال القيد الأول.
- ٣/٢٢ لا يجوز للقاضي ولا لمعاونيه من الوحدة العقارية تقرير بذلك.
- ١/٢١ إذا تعددت الصكوك على وحدة عقارية واحدة أو جزء منها أثناء إجراء القيد الأول تعين تسجيلها وفقاً للترتيب التالي :
- وضع اليد على الوحدة العقارية.
 - صاحب الصك المكتمل للإجراءات الشرعية والنظمية.
 - تقديم الصك الأسبق تاريخاً وفي غير ذلك فبحسب ما يقرره القاضي المشرف على القيد الأول.
- ٢/٢١ لمن لم تقييد الوحدة العقارية باسمه - من يده أحد الصكوك المتناقضة - الاعتراض وفق حكم المادة (٢٥) من هذا النظام.
- المادة الثانية والعشرون :**
- تجرى أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاضٍ من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها،

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

بتأجيل أعمال التحديد والتحرير فيها، مع ذكر مدة التأجيل وأسباب ذلك، ويتم حفظ صورة منه في ملف الوحدة العقارية.

٣ / ٢٣ تبلغ إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، والمحاكم العامة، بنسخة من قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل، ويسري على الوحدة العقارية التي أُجلت أعمال التحديد والتحرير فيها - خلال فترة التأجيل - حكم المادة (٧٦) من هذا النظام.

٤ / ٢٣ على القاضي المشرف على القيد الأول أن يُعدّ بياناً بالوحدات العقارية المؤجلة يشير فيه إلى قرار وزير العدل الصادر بالتأجيل وتاريخه، وتاريخ انتهاء الأجل.

المادة الرابعة والعشرون:

بعد الانتهاء من أعمال التحديد

والتحرير، يعدّ محضر بذلك يوقعه القاضي المشرف على القيد الأول، ويعلن

١٢١ - العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

المهندسين والمساحين والموظفين مباشرةً أي عمل يتصل بالسجل العقاري يخصهم شخصياً، أو من تربطهم به من أصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة.

المادة الثالثة والعشرون:

لوزير العدل أن يؤجل مدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية، بناءً على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

١ / ٢٣ يجوز تأجيل أعمال التحديد والتحرير مدة أو مدد متتابعة لا يزيد مجموعها على ثلاث سنوات، ويجب البدء بأعمال التحديد والتحرير فور انتهاء مدة التأجيل.

٢ / ٢٣ تكون التوصية بموجب خطاب يتضمن ذكر الوحدة العقارية الموصى

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- عن بيانات الوحدات العقارية التي تم التحديد والتحرير وتاريخه .
- ج- رقم الوحدة العقارية ، ورقم البلك ، ورقم المخطط ، واسم الحي ، واسم الشارع .
- د- حدود الوحدة العقارية وأطوالها ومساحتها ، وتاريخ المسح العقاري .
- هـ- وصف الوحدة العقارية و ما عليها من منشآت وأغراض .
- و- اسم المالك أو المالك ، وأنصبهم ، ورقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعودياً ، أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي ، ورقم السجل التجاري للمؤسسات والشركات .
- ز- ما للوحدة العقارية من حقوق وما عليها من التزامات ، ومستندات ذلك .
- حـ- ما يدللي به كل من المالك أو المالك ، ومن يدعى لنفسه حقاً ، وأقوال المجاورين وغيرهم إن لزم الأمر .
- طـ- عناوين المالك ، ومن يدعى لنفسه
- تحديدها . ويتضمن الإعلان دعوة ذوي شأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم ، وميعاد الاعتراض عليها ، كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه إشعاراً يذكر فيه ما أثبتت بأسمائهم في جداول التحديد والتحرير من وحدات عقارية وما لها من حقوق وما عليها من التزامات . ويكون الإعلان والإشعار المشار إليهما على الوجه الذي تحدده اللائحة التنفيذية .
- ١/٢٤ يُعد محضر لكل وحدة عقارية يسمى (محضر التحديد والتحرير) من قبل من باشر أعمال التحديد والتحرير ، ويتضمن هذا المحضر وصفاً للوحدة العقارية حسب النموذج المخصص لذلك ، ويشتمل على ما يلي :
- أـ- رقم المحضر وتاريخه .
- بـ- رقم قرار القاضي بافتتاح أعمال

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ويذيل بدعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات العقارية خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان .
- ٤/٢٤ يُنشر جدول التحديد والتحرير المذكور في البند السابق في الصحفة التي تقع المنطقه العقارية في دائرة اختصاصها، ويتم لصقه في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي المشرف على القيد الأول، ويعد تاريخ هذا النشر بداية لميعاد الاعتراض على أعمال التحديد والتحرير المذكور في المادة (٢٥) من هذا النظام .
- ٥/٢٤ يكون الإشعار المشار إليه في المادة حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي :-
- أ- اسم المالك .
- ب- بياناً بالوحدات العقارية المملوكة له وما لها من حقوق وما عليها من التزامات .
- ج- تاريخ بداية مدة الاعتراض على هذه البيانات وتاريخ انتهائها .
- حقاً في الوحدة العقارية .
- ي- توقيع المهندسين ، والمساحين ، والكتاب ، وذوي الشأن ، وتوقيع القاضي .
- ٢/٢٤ يعد محضر باختتام أعمال التحديد والتحرير للمنطقة العقارية المعلن عنها ، ويتضمن تاريخ البدء بأعمال التحديد والتحرير ، وتاريخ الانتهاء منها ، وأعداد الوحدات العقارية المنتهية و المؤجلة .
- ٣/٢٤ بعد انتهاء أعمال التحديد والتحرير في كل منطقة عقارية يُعد جدول وفق النموذج المخصص لذلك ، ويضمّن البيانات التالية :-
- أ- أرقام الوحدات العقارية التي تم انتهاء أعمال التحديد والتحرير فيها والمجلة .
- ب- أسماء المالك .
- ج- مالكل وحدة عقارية من حقوق وما عليها من التزامات .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

د- توقيع الكاتب المعد لهذا الإشعار وأسانيده .
هـ- توقيع المعترض أو من يمثله .
ويقيد هذا الطلب برقم مسلسل في سجل خاص يذكر فيه ساعة و تاريخ تقديمها ، ويسلم إلى المعترض إيصال بذلك .

٢/٢٥ بعد انتهاء المدة المذكورة في المادة

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً باختتام أعمال التحديد والتحرير بصفة نهائية ، ويلصق هذا القرار في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي وفي المحكمة المختصة ويبلغ لمحاكم المنطقة .

وتوقيع القاضي وختم الإدارة .
ويبلغ هذا الإشعار وفقاً لما هو مقرر في نظام المرافعات الشرعية .

المادة الخامسة والعشرون:

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان عن انتهائهما ، ويوافق القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات .

١/٢٥ يقدم الاعتراض للقاضي
المشرف على القيد الأول حسب النموذج

المادة السادسة والعشرون:
يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قراراً بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات المشار إليها في المادة (الخامسة والعشرين) ، تتكون من عضو يكلفه القاضي وأخر فني ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية . وتقوم هذه اللجنة

المخصص لذلك ويتضمن ما يلي :
أ- الاسم الكامل للمعترض وسجله المدني ، واسم من يمثله إن وجد .

ب- محل الإقامة المعتمد أو المختار .
ج- رقم الوحدة العقارية .

د- موضوع الاعتراض وأسبابه

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٤ / ٢٦ للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره نحو الاعتراض إذا ظهر له عدم الحاجة إلى إحالته للجنة .
- ٥ / ٢٦ للقاضي المشرف على القيد الأول إصدار قراره ولو خالف رأي اللجنة ، ويعد هذا القرار نهائيا ، ولا يمنع هذا القرار ذوي الشأن من الاعتراض على البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية مرة أخرى وفق أحكام هذا النظام .
- ٦ / ٢٦ يلحق بملف الوحدة العقارية جميع الأوراق المتعلقة بها من محاضر واعتراضات وقرارات .
- ١ / ٢٦ يجب أن يكون أعضاء اللجنة التي يشكلها القاضي للنظر في الاعتراضات من لم يسبق لهم القيام بأعمال التحديد والتحرير .
- ٢ / ٢٦ للجنة إجراء ماتراه مناسباً للنظر في الاعتراضات كالاستعانة بأهل الخبرة ، واستدعاء ذوي الشأن ، أو من تراه من غيرهم لأخذ ما لديهم من أقوال .
- ٣ / ٢٦ يجب أن يتضمن تقرير اللجنة جميع الأعمال التي قامت بها من تحقيق ومعاينة ، وأقوال ذوي الشأن ، مع ذكر رأيها مسبباً ، وفي حالة الاختلاف يدون كل صحتها صدق عليها وأمر بقيدها في

المادة السابعة والعشرون:

تعرض محاضر التحديد والتحرير التي لم يقدم بشأنها اعتراضات على القاضي المشرف على القيد الأول حسب الأرقام المتسلسلة للوحدات العقارية ، فإذا تأكد من صحتها صدق عليها وأمر بقيدها في عضو وجهة نظره مسبباً .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

السجل العقاري ، وإلاً أمر باستيفاء أوجه النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات ، ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض ، وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسبباً .

١ / ٢٧ يكون تصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضر التحديد والتحرير وفق الصيغة التالية : -

(الحمد لله وحده ، وبعد : فقد جرى الاطلاع على هذا المحضر وتأكدت من صحته وأنه لا معارضه عليه ، لذا فقد أمرت بقيد هذه الوحدة العقارية في السجل العقاري). حرر في / هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه .

اسم القاضي وتوقيعه وختمه والختم الرسمي .

لكل ذي مصلحة أن يعترض على

البيانات التي أدرجت في صحيفة الوحدة العقارية ، وأن يطلب من القاضي المشرف على القيد الأول تغييرها ، وذلك خلال سنة من تاريخ القيد في السجل العقاري ،

٢ / ٢٧ يكون القيد في السجل العقاري بإدراج البيانات الواردة في محاضر التحديد والتحرير في صحيفة الوحدة العقارية ، وتوقيع القاضي عليها ، وختمتها بالختم

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

اعتراضات ، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب . وللناطق أن يستعين بوزارة الشؤون البلدية والقروية في إعداد مذكرة البيانات والملحوظات المتعلقة بذلك قبل النظر في الاعتراض .

١/٢٩ يقيد الاعتراض في سجل يعد لذلك يسمى سجل الاعتراضات على البيانات المدرجة في صحيفة الوحدة العقارية ، ويشتمل على رقم الوحدة العقارية ، ونوعها ، واسم المعترض ، و موضوع الاعتراض ، وتاريخ وساعة تقديمها ، وموعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراض ، ويسلم للمعترض إيصالاً بذلك .

٢/٢٩ إذا رأى القاضي الاستعانة بوزارة الشؤون البلدية والقروية فيبعث إليها خطاباً متضمناً ما يطلبه من بيانات وتاريخ الجلسة ، ويرفق صورةً من صحيفة الاعتراض .

ويجوز بقرار من وزير العدل تمديد تلك الفترة لمدة أو مددًا إضافية لا تزيد على سنة .

ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

١/٢٨ يقصد بذى المصلحة كل من له أو عليه حق عيني على الوحدة العقارية ، أو لحقه ضرر من جراء القيد .

٢/٢٨ تاريخ القيد في السجل العقاري هو تاريخ إدراج البيانات في صحيفة الوحدة العقارية .

٣/٢٨ للناطق المشرف على القيد الأول التوصية بتمديد فترة الاعتراض على البيانات بخطاب موجه إلى وزير العدل يوضح فيه أسباب التمديد ومدته .

٤/٢٨ يكون تقديم الاعتراضات حسب ما ورد في البند (١) من هذه اللائحة .
المادة التاسعة والعشرون:

ينظم القاضي المشرف على القيد الأول بياناً متسلسلاً للعقارات التي قدم بشأنها الاعتراض .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الثالثون:

التسجيل العقاري والتوثيق المختصة ،

لتحديث بيانات الوحدة العقارية وفقاً لما ورد في الحكم أو القرار .

٤ / ٣٠ إذا ظهر للقاضي المشرف على القيد الأول أن الاعتراض من شأنه المساس أو التأثير على وحدات عقارية أخرى مقيدة كان له إيقاف أثر القيد بالنسبة لها وإخطار ذوي الشأن بذلك .

يوقف أثر القيد الأول فيما يتعلق بالوحدات العقارية محل الاعتراض إلى حين صدور حكم القاضي المشرف على القيد الأول أو قراره بشأنها . وعليه أن يفصل في الاعتراض على وجه السرعة ولو لم يحضر ذوي الشأن بعد التتحقق من إبلاغهم بموعد النظر في الاعتراض ، على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة الخامسة والثلاثون:

لا تسمع الدعوى والطلبات التي تقدم اعتراضاً على القيد الأول في السجل العقاري أمام أية جهة قضائية بعد انتهاء الآجال المشار إليها في المادتين (الثامنة والعشرين ، والرابعة والثلاثين) إلا وفقاً لحكم المادة الثالثة .

١ / ٣٠ يكون وقف أثر القيد اعتباراً من تاريخ قيد الاعتراض في سجل الاعتراضات .

٢ / ٣٠ يكون تبليغ ذوي الشأن والفصل في هذه الاعتراضات وفق الإجراءات المتبعة في المحاكم العامة الواردة في نظام المرافعات الشرعية ، فيما لا يتعارض مع أحکام هذا النظام .

٣ / ٣٠ يرسل القاضي الحكم أو القرار الدعوى أو الطلب لتعليمات تميز الأحكام الواردة في المادة (٣٣) من هذا النظام .

ال الصادر منه والمكتسب للقطيعة إلى إدارات

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

القاضي ، ويخطر بها أطراف الدعوى وذوو الطلبات وفق إجراءات التبليغ الواردة في نظام المراقبات الشرعية .

المادة الثانية والثلاثون:

تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول بشأن الطلبات والدعوى التي أقيمت اعترافاً على القيد الأول ، ويخطر بها أطراف الدعوى ، وذوو الطلبات . وتكون تلك الأحكام والقرارات نهائية في الحالتين الآتتين :

المادة الثالثة والثلاثون:
فيما عدا الحالتين المنصوص عليهما في المادة (الثانية والثلاثين) ، يجوز لذوي الشأن طلب تمييز الأحكام الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول خلال ثلاثة أيام من تاريخ النطق بها .

١ / ٣٣ على القاضي بعد النطق بالحكم إعلام ذوي الشأن بحقهم في طلب التمييز ، ويدون في ضبط القضية ما يدل على رغبتهم بذلك أو قناعتهم بالحكم ، وفي حال غيابهم يدون في الضبط تاريخ تبليغهم بالحكم .

٢ / ٣٣ إذا قرر ذوو الشأن قناعتهم بالحكم عند النطق به فيثبت ذلك في ضبط القضية ، ويترتب على ذلك سقوط حقهم

١ - إذا كان التغيير المطلوب في بيانات السجل متفقاً عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات العقارية .

٢ - إذا كان التغيير المطلوب لا يمس حق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في السجل العقاري .

١ / ٣٢ تعلن الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول عن طريق إلصاق صورة منها في الموضع المخصص لذلك في مكتب

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ظهرت أدلة أو وثائق جديدة لم يتيسر إبرازها من قبل .
- ٣/٣٣ مع مراعاة ما جاء في الفقرة (ب) من البند (٣/٣٤) تكون قرارات محكمة التمييز الصادرة بالصادقة على الحكم نهائية ومانعة من إعادة نظر الموضوع أمام أي جهة قضائية أخرى إلا وفقاً لحكم المادة الثالثة .
- ٤/٣٣ إذا تعذر تبليغ الحكم الغيابي لذوي الشأن وفق ما جاء في البند (٣٢/١) من هذه اللائحة، فيرفع الحكم إلى محكمة التمييز .
- ٥/٣٣ يخضع طلب التمييز في هذه المادة لأحكام وتعليمات التمييز الواردة في نظام المرافعات الشرعية فيما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته.
- ٣/٣٤ يكون الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة وفق حكم هذه المادة في حالتين : -
- أـ أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد انتهاء مدة الاعتراض خلال ستين من تاريخ القيد في السجل إذا المنصوص عليها في المادة (٢٨) من هذا
- المادة الرابعة والثلاثون:**
- يجوز الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة خلال ستين من تاريخ القيد في السجل إذا

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٢/٣٥ لا يكون الحق - المقرر في هذه المادة - حجة على من تلقى بحسن نية حقاً عينياً من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة (٤٠) من هذا النظام، مع عدم الإخلال بحق القاصر وفاقدي الأهلية في المطالبة بالتعويض عما لحقهم من ضرر.**
- ٣/٣٥ لا تسمع الدعوى والطلبات التي تقدم اعتراضاً على القيد الأول بعد انتهاء الآجال الواردة في هذه المادة إلا وفقاً لحكم المادة (٣) من هذا النظام.**

القيود التالية للقيد الأول

- المادة السادسة والثلاثون:**
يجب أن تقييد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذا

بـ - أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد صدور حكم نهائي بناءً على اعتراض قدم وفق حكم المادة (٢٨) من هذا النظام.
وفي كلتا الحالتين يشترط أن يكون الاعتراض خلال المدة المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة الخامسة والثلاثون:

يحق لمن كان قاصراً أو فاقداً للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو ستين من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته الشرعية.

١/٣٥ يرجع في تقدير ما يتحقق به بلوغ القاصر، أو استرداد فاقد الأهلية أهليته الشرعية إلى المحكمة.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

- ٥ / ٣٦ إذا كان التصرف في الشقة أو الطوابق أو الدكاكين أو ما في حكمها فتُقيد الحقوق في الصحائف التكميلية الملحقة بالصحيفة الأصلية للوحدة العقارية والمنصوص عليها في المادة (٦٦) من هذا النظام، مع الإشارة في صحيفة الوحدة العقارية الأصلية إلى التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف.
- ٦ / ٣٦ تُعد إدارات السجل العقاري والتوثيق كشوفاً يومية بالقيود والتأشيرات التي تمت في السجل، وترسل صورة منها في نهاية كل أسبوع إلى الجهة المختصة في وزارة العدل، وصورة أخرى إلى الجهة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية لتحديث البيانات لديها.
- ٧ / ٣٦ يقوم الموثق بإبلاغ ذوي شأن بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية محل التصرف وما عليها من حقوق وقيود،
- الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويدخل في هذه التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والميراث والرهن ، ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها.
- ١ / ٣٦ تُقيد التصرفات الواردة في المادة والأحكام النهائية المثبتة لذلك في الأقسام المخصصة لكل منها في صحيفة الوحدة العقارية .
- ٢ / ٣٦ إذا انتقلت ملكية الوحدة العقارية لعدة شركاء على الشيوع أعطي كل شريك رقمًا متسلسلاً في صحفتها مع ذكر نصبه في الحقل المخصص لذلك .
- ٣ / ٣٦ تُقيد حقوق الارتفاع في القسم المخصص لها في صحيفة الوحدة العقارية المرتفقة وفي صحيفة الوحدة العقارية المرتّق بها .
- ٤ / ٣٦ يجب أن يذيل كل قيد في صحيفة الوحدة العقارية بتوقيع من قيده وتوقيع الموثق مع ذكر تاريخ القيد.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

٢/٣٧ يقصد بالسنادات التي ترد على منفعة العقار كلُّ وثيقة من شأنها تقرير حق على منفعة العقار لمدة زمنية محددة.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجب قيد الحق الثابت بالإرث إذا اشتمل على حقوق عينية عقارية . وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث بشأن حق من هذه الحقوق . ويجوز أن يقتصر قيد هذا الحق على جزء من عقارات التركة ، وفي هذه الحالة لا يجوز قيد أي تصرف من الوارث إلا في حدود نصيبيه الشرعي .

١/٣٨ تبقى الوحدات العقارية - بعد تقييدها باسم الورثة - محمولة بالحقوق المقيدة عليها .

٢/٣٨ لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قيد الحق الثابت بالإرث .

ويثبت ذلك في المحرر الصادر بالتوثيق .
٨/٣٦ إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري ولم تقييد ، فعلى إدارة السجل العقاري أن ترفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة .

المادة السابعة والثلاثون:

يجب قيد عقود الإيجار والسنادات التي ترد على منفعة العقار التي تزيد مدتتها على خمس سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاثة سنوات مقدماً ، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، ويترب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها آنفاً .

١/٣٧ يجوز بطلب من ذوي الشأن قيد عقود الإيجار والسنادات التي ترد على منفعة العقار وتقل مدتتها عن خمس سنوات .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة التاسعة والثلاثون :

د- كل وثيقة ثبتت دينا عادياً ولها صفة

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين نظامية .

٢/٣٩ يجب التأشير بكل دعوى تقام على المورث للمطالبة بدين من الديون العادلة وفق الإجراءات المذكورة في المادة (٤٠) من هذا النظام .

من الديون العادلة على المورث في السجل العقاري ، وعلى الدائن للتركة إبلاغ ذوي الشأن بقيام الدين قبل التأشير به ، ولا يتحقق بهذا التأشير إلا من تاريخ حصوله ، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة (الثامنة والثلاثين)

المادة الأربعون :

الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصريف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناءً على طلب المحاكم المختصة بعد قيدها لديها ، متى تضمنت هذه الدعوى طلب إجراء تغيير في بيانات السجل ، ولا يتم سماع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بضمون هذه الدعوى .

فللدائن أن يتحجج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عيناً عقارياً وقام بقيده قبل هذا التأشير .

١/٣٩ المحررات المثبتة للدين التي يؤشر بموجتها هي :
أ- الأحكام النهائية .

ب- صك الوصية إذا تضمن ديناً على المورث .

٤٠/١ على المحكمة المختصة فور قيد هذه الدعوى لديها أن تبعث إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي تقع الوحدة

ج- إقرار من يصح إقراره من الورثة بذلك ، أما من لا يصح إقراره فلا بد من حكم نهائي .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الحادية والأربعون:

يتربّ على التأشير بالدعوى في السجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرّر بحكم نهائى يكون حجة على من ترتب لهم حقوق أو أثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائياً، وتبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية.

٤١ / يجب على المحكمة متى أصبح الحكم نهائياً تزويد إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بنسخة منه ليتم القيد بموجبه.

المادة الثانية والأربعون:

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية

العقارية محل الدعوى في دائرة اختصاصها بطلب التأشير بحصولها، تبين فيه رقم الوحدة العقارية محل الدعوى، واسمي المدعي والمدعي عليه، وملخص الحق المدعي به، ويرفق بهذا الخطاب صورة من صحيفه الدعوى.

٤٠ / على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تجري التأشير المطلوب من تاريخ ورود خطاب المحكمة المختصة، وتبعث لها بما يفيد حصول التأشير.

٤٠ / يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تزويده بما يفيد حصول التأشير بهذه الدعاوى.

٤٠ / يسري حكم هذه المادة على الدعاوى المرفوعة أمام ديوان المظالم أو اللجان المشكلة بوجب الأنظمة والأوامر والقرارات لنظر القضايا الداخلية في اختصاصها.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المسفوع فيها ، ويترتب على ذلك أن حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي مقيد في السجل يكون حجة على من ترتب لهم حقوق عينية بعد إجراء التأشير ، وذلك متى تم قيد الحكم خلال خمس سنوات من التاريخ الذي أصبح فيه نهائياً ، وبدأ مدة السنوات الخمس بالنسبة للأحكام النهائية الصادرة قبل العمل بهذا النظام من تاريخ سريانه على المنطقة العقارية .

٤٣ / ١ يقدم طلب القيد حسب النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي :

أ - اسم كل طرف رباعياً ورقم السجل المدني إن كان سعودياً ، أو إثبات الهوية لغير السعودي .

ب - اسم من يمثلهم شرعاً ومستند ذلك .

ج - رقم الوحدة العقارية ومساحتها وموقعها .

د - موضوع طلب القيد .

هـ - محل الإقامة المعتمد أو المختار

إجراءات القيد التالية للقيد الأول

المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- لذلك ، يوقع من صاحب الطلب ورئيس الإدارة أو من يننيه ، ويختتم بختم الإدارة ، ويؤشر بموجبه في دفتر اليومية .
- ٤/٤٣ مع عدم الإخلال بما جاء في هذه المادة يرجع في تحديد المستندات المؤيدة للطلب الواجب إرفاقها به إلى مجري القيد .
- ٦/٤٣ لا يجوز إجراء أي كشط أو محو أو شطب في دفتر اليومية ، وإذا اقتضت الضرورة تصحيح خطأ مادي وقع من يكون الدفتر في عهده وجب اعتماد هذا التصحيح من رئيس الإدارة .
- ٧/٤٣ يقفل دفتر اليومية بنهاية دوام كل يوم ، ويتم توقيع هذا الإقفال من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أو من يننيه .
- ٨/٤٣ القيد الذي تمنع التصرف هي كل قيد يمنع وجوده إجراء أي تصرف في هذه الصحفة كالحجز .
- ٢/٤٣ يكون دفتر اليومية وفق النموذج المعد لذلك ، ويكون من صفحات مرقمة ترقيماً متسلسلاً ، تختتم كل صفحة منه بختم الإدارة ، ويبين على غلافه اسم الإدارة ويشتمل ما يلي :
- أ- أرقام متسلسلة للطلبات .
- ب- ساعة وتاريخ تقديم الطلب .
- ج- الاسم الرباعي لصاحب الطلب ورقم هويته .
- د- رقم الوحدة العقارية .
- هـ- موضوع طلب القيد .
- و- المكتب الذي أحيل إليه الطلب .
- ز- ملحوظات .
- ٣/٤٣ يسلم إلى طالب القيد إيصال بما تم استلامه منه ، ويُضمن ساعة وتاريخ تقديم طلبه طبقاً لقيده في دفتر اليومية .
- ٤/٤٣ في حال عدم طالب القيد عن طلبه يحرر محضر بذلك وفق النموذج المعد

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٩ / ٤٣ إذا كان التصرف المراد قيده في دفتر اليومية بموجبه .
- ٤٤ / ٣ في حالة انتهاء المدة المذكورة في المادة قبل تقديم البيانات والوثائق المؤيدة للطلب يشطب الطلب من دفتر اليومية ويوضع عليه من رئيس الإدارة أو من يكلفه بذلك .
- ٤٤ / ٤ إذا قدم أكثر من طلب للقيد بشأن وحدة عقارية واحدة فيعامل الطلب الأسبق الذي لم تقدم البيانات والوثائق المؤيدة له وفق حكم المادة (٤٦) من هذا النظام .
- ٤٤ / ٥ على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تضمن الإيصال - المشار إليه في البند (٤٣) من هذه اللائحة ، والمعطى صاحب الطلب المذكور في هذه المادة - ما يفيد أنه في حالة إذا ما قدم طلباً آخر للقيد بشأن هذه الوحدة العقارية فعليه تقديم جميع البيانات والوثائق المؤيدة لطلبه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بذلك .
- ٤٤ / ١ يقدم طلب التمديد إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ، ويذكر في طلب التمديد رقم طلب القيد وتاريخه وصفة طالب التمديد وفق النموذج المعهود .
- ٤٤ / ٢ يُصدر رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قراراً بالتمديد ، ويؤشر بذلك .
- المادة الرابعة والأربعون:**
- يعد طلب القيد كأن لم يكن إذا لم يقدم صاحب الشأن البيانات والوثائق المؤيدة للطلب اللازم لإتمامه خلال سنة من تاريخ تقديمه ، وتمدد هذه المدة مرتان واحدة سنة أخرى إذا قدم قبل انتهاء السنة الأولى بخمسة عشر يوماً طلباً ملده ذلك الأجل .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الخامسة والأربعون: الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال،

ويُخطر ذوي الشأن بذلك ، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإخطار.

٤٦ / ١ يكون الإخطار وفق النموذج

المعد لذلك ويتضمن ما يلي :

- أ- اسم المراد إخطاره .
- ب- رقم طلب القيد .

ج - ذكر النقص أو العيب في البيانات

أو الوثائق .

د - المدة المحددة نظاماً لاستكمال البيانات أو الوثائق .

هـ- توقيع المستلم .

و- توقيع المحضر وساعة و تاريخ التبليغ .

٤٦ / ٢ يؤشر بحصول الإخطار في دفتر اليومية .

٤٦ / ٣ يكون القرار وفق النموذج المعد

إذا قدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أكثر من طلب للقيد في شأن وحدة عقارية واحدة وجب بحثها وفقاً لأسبقية إدراجها في دفتر اليومية، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

٤٥ / ١ يكون بحث الطلبات وفق الأسبقية في حالة ما إذا كان بينها تعارض أو ارتباط يمنع تقديم أحدهما على الآخر .

المادة السادسة والأربعون:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الوثائق أخطر صاحب الشأن بذلك لتلافيه خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار، فإن لم يفعل ذلك كان لرئيس إدارة التسجيل العقاري و التوثيق أن يصدر قراراً مسبقاً برفض الطلب

أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

المادة السابعة والأربعون:

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو سقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات أن يتظلم رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بذلك، فإذا قبل رئيس الإدارة تظلمه أمر بالقيد، أما إذا رفضه فعليه إحالة التظلم إلى المحكمة المختصة؛ للفصل فيه بصفة مستعجلة بحكم غير قابل للتمييز، ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة لحين الفصل فيه.

١/٤٧ إذا أخطر ذوو الشأن بالقرار وفق البند (٤/٤٦) ولم يتقدموا بالتلتم خلال خمسة عشر يوماً فيعد القرار نهائياً.

٢/٤٧ يكون قبول رئيس الإدارة للتظلم، أو رفضه، بالتأشير على القرار بذلك، وفي حالة تعدد المؤثقين في الإدارة الواحدة فلا بد من توصية المؤوثق المختص بالقبول أو الرفض.

٣/٤٧ يجب أن يتضمن التظلم رقم

لذلك ويتضمن ما يلي :-

- أ- رقم الطلب وتاريخه واسم صاحبه.
 - ب- رقم الإخطار المذكور في البند (٤/١)، وتاريخه.
 - ج- رقم الوحدة العقارية.
 - د- الأسباب التي ظهرت عليها القرارات.
 - هـ- اسم مصدر القرار وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.
- ٤/٤ يتم تبليغ الإخطار والقرار وفق أحكام التبليغ الواردة في نظام المرافعات.
- ٥/٤٦ إذا تعدد المؤوثقون في الإدارة الواحدة فيصدر القرار المشار إليه في البند السابق (٤/٣) من رئيس الإدارة بناءً على توصية من المؤوثق المختص.
- ٦/٤٦ تبدأ مدة الخمسة عشر يوماً التي يُنظر بها في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته من تاريخ استلام صاحب الشأن نسخة القرار.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ج- في الوصية: محرر الوصية.
- د- في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار نزع الملكية.
- هـ- في حالة التنفيذ الجبري: حكم مرسي المراد.
- و- في الأحكام: حكم نهائي.
- ز- في غير هذه الحالات حسب طلب صاحب الصلاحية.
- ٢/٤٨ تحفظ المحررات التي قيدت بالسجل في ملفات الوحدات العقارية الخاصة بها.
- ٣/٤٨ لا يجوز قيد المحررات خلافاً لما ورد في هذه المادة إلا بناءً على قرار مسببٍ، وفق أحكام المادة (٤٦) من هذا النظام.
- ٤/٤٨ يُؤرخ القيد في السجل العقاري بتاريخ إدراج المحرر في دفتر اليومية.

القرار، وتاريخه، وأسباب التظلم، وتوقيع المتظلم.

٤/٤٧ إذا رُفض التظلم فيؤشر بذلك في دفتر اليومية ثم يحال إلى المحكمة المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ رفض التظلم.

٥/٤٧ يتم النظر في هذا التظلم وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

المادة الثامنة والأربعون:

يتم قيد المحررات في السجل العقاري طبقاً للترتيب الوارد في دفتر اليومية، وتاريخ إدراجها في هذا الدفتر.

١/٤٨ المحررات التي ثُقِّبَت لإجراء القيد في السجل العقاري: -

أ- في حالة التراضي: عقد موثق.

ب- في حالة الإرث: المستندات المثبتة لحق الإرث.

المادة التاسعة والأربعون:

يحصل مقابل مالي - لا يقل عن مائة

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

الضوابط التالية:

أ- نسبة ١ / ١٠٠٠ من قيمة العقار، على أن لا تقل عن مائة ولا تزيد على خمسة آلاف وذلك في حالة البيع.

ب- مبلغ خمسمائه ريال عن قيد حق الرهن أو تجديده أو فكه، والقسمة العقارية.

ج- مبلغ مائتي ريال عن قيد عقد الإيجار.

د- مبلغ مائة ريال عن كل إجراء أو تصرف يقيد في السجل غير ما ذكر في الفقرات السابقة، وعن كل صورة خريطة، أو صك ، أو شهادة بيانات.

٤/٤٩ لا يسترجع أي مبلغ تم تحصيله وفق أحكام هذا النظام إلا بناءً على الأنظمة المقررة لذلك.

٤/٥ يتم تحصيل المقابل المالي من مقدم طلب القيد ولو كان جهة

حوكمية .

ريال ولا يزيد على خمسة آلاف ريال - عن القيود التالية للقيد الأول ، وعن استخراج الصكوك البديلة و الشهادات والخرائط ، وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا المقابل ، وكيفية تحصيله . ولمجلس الوزراء تعديل هذا المقابل المالي .

٤/٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوجب إتصالات تعد لهذا الغرض ، فيكون المقابل المالي للقيود التالية للقيد الأول ، واستخراج الصكوك البديلة والشهادات إيراداً لصالح وزارة العدل ، بينما يكون المقابل المالي المخصص للخرائط إيراداً لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٤/٢ لا يتم قيد طلب في دفتر اليومية إلا بعد التتحقق من تحصيل المقابل المالي من طالب القيد .

٣/٤٩ يتم تحصيل الم مقابل المالي وفق

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري

٢/٥٠ يجب أن يضمن طلب التغيير في بيانات السجل العقاري الوثائق والمستندات المؤيدة لهذا الطلب.

٣/٥٠ تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد إجراء التغيير بطالبة من بيده صورة من صحيفة الوحدة العقارية بإعادتها لإعطائه بدلاً عنها وفقاً للتغييرات التي طرأت على بيانات الوحدة العقارية.

المادة الخامسةون:

لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بناءً على طلب من يملك حق التصرف في الحقوق المقيدة بها، أو بموجب أحكام قضائية نهائية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة السادسة والخمسون:

تحال الطلبات والمستندات المتعلقة بها التي من شأنها أن تُغير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة؛ لبحثها وإعادتها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعاً بها نتيجة البحث.

١/٥١ يتم إحالة الطلبات والمستندات المتعلقة بها فور استلامها بخطاب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إلى إدارة الأراضي والمساحة والتي عليها بعث

في هذه المادة مايلي :-

أ- الأحكام في الدعاوى الياسيرة التي لا تخضع للتمييز .
ب- الأحكام التي قنعت بها المحكوم عليه .

ج- الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها .

د- الأحكام التي صدرت أو صدقت من محكمة التمييز .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

- طلب من ذوي الشأن قبل القيد، فإذا كان القيد قد تم فلا يجوز إجراء هذا التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، وعلى رئيس الإدارة تحرير محضر يوضح فيه الخطأ وسببه وكيفية الوقوف عليه والإجراء الذي اتخذ بشأنه.
- ١/٥٢ يقصد بالأخطاء المادية البحتة السهو أو الأغلاط الكتابية والحسابية.
- ٢/٥٢ يقدم طلب التصحيح من ذوي الشأن لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملاً على ما يلي :-
- أ- اسم مقدم الطلب ورقم إثباته الشخصي أو من يمثله ومستند التمثيل .
ب- رقم صحيفة الوحدة العقارية .
ج- الخطأ المراد تصحيحه ومستنده .
د- توقيع مقدم الطلب أو من يمثله .
- ٣/٥٢ لا يتم تصحيح الأخطاء المادية بعد القيد إلا إذا تحقق تبليغ ذوي الشأن
- التيجة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلام الطلب المحال إليها .
- ٤/٥١ تُعد إدارة الأراضي والمساحة استدعاء من تراه من أصحاب الشأن واتخاذ ما تراه نحو النظر في الطلبات .
- ٥/٥١ إستماراة تغيير البيانات ، تشتمل على ما يلي :
- أ- رقم الوحدة العقارية وموقعها .
ب- رقم الطلب ، وتاريخه .
ج- بيانات الوحدة بعد إجراء التغيير .
- ٦/٥١ إذا نتج عن التصرف محل الطلب تحزئه الوحدة العقارية فيحدد كل جزء بعلامات في الطبيعة .
- المادة الثانية والخمسون:**
- رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحف السجل من تلقاء نفسه أو بناءً على

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

حسب طرق التبليغ المقررة في نظام البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن بخصوص الوحدات العقارية المدرجة في

السجل العقاري؛ للتأشير بها أمام كل وحدة عقارية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

١ / ٥٢ على الجهة المختصة في البلدية في نهاية كل شهر أن تبعث صوراً من رخص البناء، أو الهدم الصادرة منها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق المختصة.

٢ / ٥٣ يكون التأشير بالرخصة بتدوين رقمها وتاريخها ونوعها في الحقول المخصصة لذلك في صحيفة الوحدة العقارية.

٣ / ٥٣ تضم صورة رخصة البناء أو الهدم بملف الوحدة العقارية بعد التأثير بوجها في صحيفة الوحدة العقارية.

الرافعات.

٤ / ٥٢ تصحح الأخطاء المادية بشطبها بخط مستقيم يمكن معه قراءة ما شطب عليه وينذر التصحيح في الهاشم.

٥ / ٥٢ يعد محضر بالتصحيح - يرفق بملف الوحدة العقارية- يشتمل على ما يلي:

- أ- رقم المحضر وتاريخه.

- ب- رقم صحيفة الوحدة العقارية.
- ج- ذكر الخطأ الوارد بالصحيفة وسببه وكيفية الوقوف عليه.

- د- الإجراء الذي تم اتخاذة ومستنده.
- هـ توقيع الكاتب ورئيس الإدارة وختم الإدارية.

المادة الثالثة والخمسون:

المادة الرابعة والخمسون:

يجب على ملاك الوحدات العقارية على الجهة المختصة في البلدية إعلام

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق برخص

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بأى تغيير يطرأ على الوحدة العقارية الإخطار ما قررته المادة الرابعة والسبعين من هذا النظام.

٣ / ٥٤ يتم الإخطار خلال تسعين يوماً من تاريخ إتمام التغيير الحالى على الوحدة بسبب إنشاء مبان أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ هذا التغيير، ويرفق به شهادة مصدقة من الجهة المختصة، ويتم إجراء تحديث بيانات السجل العقاري بناءً على ذلك.

المادة الخامسة والخمسون:

رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصدر قراراً بإضافة أي تغيير مرخص به قائم على الطبيعة، غير مثبت في السجل العقاري.

١ / ٥٥ يكون القرار وفق النموذج المخصص لذلك، ويتضمن ما يلى :

أ- رقم الوحدة العقارية.

ب- رقم الرخصة وتاريخها.

ج- التغيير الوارد على الوحدة، وكيفية

العلم به.

٢ / ٥٤ إذا تم الإخطار بعد مضي المدة ويوشر بموجبه في الحقل الخاص بذلك

١ / ٥٤ يكون الإعلام المقدم من مالك الوحدة العقارية متضمناً ما يلى :-

أ- رقم صحيفة الوحدة العقارية.

ب- التغييرات الحادثة على الوحدة العقارية من واقع الرخصة، وتاريخ إتمامها.

ج- رقم و تاريخ الشهادة المصدقة من الجهة المختصة.

فيتم إلزاك التغييرات بصحيفة الوحدة العقارية، ويطبق بحق من تخلف عن في صحيفة الوحدة العقارية.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

وفق أحكام الطلبات العارضة الواردة في نظام المرافعات.

المادة السادسة والخمسون:

لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادتين (التاسعة والثلاثين والأربعين)، وتأمر المحكمة بالمحومتى كان سند الدين غير ثابت شرعاً، أو متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها لم ترفع إلا لغرض كيدي.

يجب على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق إخطار كل شخص تغيرت حقوقه أو زالت بقيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، وكذلك إخطار إدارة الأراضي والمساحة بالتغييرات التي تطرأ على بيانات السجل العقاري كافة، ويدرج ذلك بالتفصيل في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

١ / ٥٧ إذا كان التأشير بموجب المادة (٣٩) من هذا النظام فيكون طلب محوه من قبل المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.

٢ / ٥٧ النظر في طلب محو التأشير العقارية.

يجب أن يتم الإخطار والإدراج الواردان في هذه المادة فور حصول التغيير.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٣/٥٧ يدرج في صك الملكية المشار إليه في المادتين (٣٩) و (٤٠) من والشهادات المستخرجة من السجل بياناتُ هذا النظام.
- ٤/٥٨ محو القيد المذكور في هذه المادة التغيير التي تم إدراجهَا في صحيفَة الوحدة العقارية في الموضع المخصص لذلك، ويوقع عليها من قبل رئيس الإدارَة ويختتم بختَم الإدارَة الرسمي.
- المادة التاسعة والخمسون:**

للمتضررين من القيد في السجل ٤/٥٧ لرئيس الإدارَة اتخاذ الإجراءات النظامية لإحضار المتنع عن تسليم صكوك الملكية والشهادات المستخرجة لإدراج التغييرات عليها.

العقاري الرجوع بالتعويض على المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجَه حق.

- ١/٥٩ تخصُّص المطالبة بالتعويض ١ المحو المشار إليه في هذه المادة هو إذا ألغى المحو عادت لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العقاري، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة لقيود التي أجريت في الفترة التي ما بين المحو والإلغاء.
- المادة الثامنة والخمسون:**
- للاختصاصين النوعي والمكاني حسب ما جاء في نظام المخالفات الشرعية.
- أثر التجزئة والدمج على ما تأثر به الوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات**

- ١ المحو المشار إليه في هذه المادة هو محو قيد الحق التبعي وليس محو التأشير إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة بقى

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

العقارية يتم إعطاء كل وحدة عقارية جديدة رقمًا مميزاً وفقاً لما يقضي به البند (٦/٣) من هذه اللائحة .

٥/٦٠ تنقل قيود حقوق الارتفاق إلى صحائف الوحدات الجديدة فإن وقع خلاف بين ذوي الشأن فيوقف قيد حقوق الارتفاق ويعرض الأمر على المحكمة المختصة للفصل فيه حسبما تقتضي به المادة (٦٢) من هذا النظام .

٦/٦٠ مالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال حق الارتفاق ولو بعد قيده في صحائف الوحدات الجديدة متى ما ظهر أنه يزيد في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفقة بها، أو كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء .

المادة الحادية والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها

١٤٩ – العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

حق الارتفاق مستحقاً لكل جزء منها، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفقة بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء ، فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى .

١/٦٠ يقصد بتجزئة الوحدة العقارية تقسيمها إلى وحدات أصغر ، نتيجة تصرف في جزء مفرز منها ببيع أو نحوه ، أو بانتهاء حالة الشيوع فيها بقسمتها ، أو بشق طريق فيها ، أو غير ذلك .

٢/٦٠ يجوز تجزئة الوحدة العقارية إلى عدة وحدات بطلب من المالك ، وذلك وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها .

٣/٦٠ يتم تجزئة الوحدة العقارية المخصصة لأغراض زراعية وفقاً للضوابط المقررة بشأنها .

٤/٦٠ في حالة تجزئة أو دمج الوحدات

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الثانية والستون:

٩٦٢ تُخطر إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ملاك الوحدات العقارية المرتفقة والمرتفق بها في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين (الستين، والحادية والستين)، وفي حالة الخلاف بين ذوي الشأن يعرض الأمر على المحكمة المختصة.

يعتبر حق الارتفاق واقعاً على كل جزء من أجزائها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب من المحكمة المختصة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

٩٦١ ١ يتولى الموثق الذي يجري التجزئة الإخطار المذكور في هذه المادة، وفق النموذج المخصص لذلك على أن يشتمل على البيانات التالية:

أ - اسم مالك الوحدة العقارية المراد إخطاره.

ب - رقم الوحدة العقارية المجزأة، وأرقام الوحدات الجديدة.

ج - الإعلام بحقه في طلب زوال حق

الارتفاع وتحديد المحكمة المختصة في النظر بهذا الطلب.

٩٦٢ ٢ إذا وقع خلاف بين ذوي الشأن

١/٦١ إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها فتنقل حقوق الارتفاع الواقع عليها إلى صحائف الوحدات العقارية الجديدة، فإن كان هذا الحق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك هذا الجزء أن يطلب من المحكمة المختصة عدم نقل هذا الحق أو شطبها بعد قيده.

٢/٦١ يجوز باتفاق ذوي الشأن أن يقتصر قيد حقوق الارتفاع على بعض صحائف الوحدات الجديدة.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

المادة الرابعة والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المحمولة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، تحملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً، ويجوز الاتفاق بين المالك الجدد وصاحب الحق التبعي على تجزئته، بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا جزءاً منه يحدده الاتفاق.

١/٦٤ ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحائف الوحدات العقارية الجديدة الناتجة عن التجزئة، فإن حصل اتفاق على تجزئة الحق التبعي على الوحدات العقارية الجديدة فيدون في صحيفة الوحدة الجديدة ما اتفق على تحمل الوحدة العقارية له.

٢/٦٤ يدون الموثق محضرأً بالاتفاق المذكور في المادة يوقع عليه المالك الجدد وصاحب الحق التبعي والموثق، وترفقى صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

فيدون محضر بذلك من قبل الموثق مع توقيع ذوي الشأن عليه يؤشر بموجبه في صحائف الوحدات الجديدة، ويعرض على المحكمة المختصة للفصل فيه.

المادة الثالثة والستون:

تنهي حقوق الارتفاع إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفقة بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد، وعلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق شطبها تلقائياً دون حاجة إلى طلب من المالك.

١/٦٣ يتم شطب حقوق الارتفاع المذكورة في المادة من صحيفة الوحدة العقارية المرتفقة، ومن صحيفة الوحدة العقارية المرتفقة بها.

٢/٦٣ تعود حقوق الارتفاع متى ما أصبحت الوحدة العقارية المرتفقة والوحدة العقارية المرتفقة بها في يد مالكين مختلفين.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

المادة الخامسة والستون:

مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة .

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما

المادة السادسة والستون:

يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة ، ويخصص له صحيفه عقارية في السجل العقاري تلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه .

محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة ، امتد الحق التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق . أما إذا كانت كل من الوحدتين محملتين بحق عيني مستقل ، فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج .

٦٦/١ تكون الصحيفه التكميلية وفق النموذج المخصص لذلك على أن تشتمل على الحقوق التالية :

٦٥/١ يقصد بالإدماج ضم وحدتين عقاريتين أو أكثر متاجورة وملوكة لذات المالك بحيث يتكون منها وحدة عقارية واحدة ، تنشأ لها صحيفه جديدة .

٦٥/٢ ينقل قيد الحقوق العينية التبعية على صحيفه الوحدة العقارية الجديدة الناتجة عن الإدماج .

٦٥/٣ يدون محضر بموافقة أصحاب الحقوق على الإدماج يوقعه المالك وأصحاب الحقوق والموثق ، وترفق صورة

- أ_ المالك .
- ب_ أسباب اكتساب الملكية .
- ج_ الحقوق العينية الأصلية .
- د_ الحقوق العينية التبعية .
- هـ المساحة .

٦٦/٢ تعطى كل صحيفه من الصحائف التكميلية رقمًا متسلسلاً منسوباً

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

١/٦٧ تقوم إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوضع سجل خاص لتسليم صكوك الملكية ، يوقع فيه صاحب الصك إقراراً بالاستلام ، ويؤشر بموجبه في صحيفة الوحدة العقارية.

٢/٦٧ يصدق صك الملكية من رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بختم خاص يستعمل على اسم الإدارة وتاريخ التصديق .

٣/٦٧ إذا كان مالك الوحدة العقارية شخصية اعتبارية فيتم تسلیم الصك لمن يخوله نظامها بذلك .

٤/٦٧ إذا كانت الوحدة العقارية من أملاك الدولة فيسلم الصك للجهة المسئولة عنها وصورة منه للجهة المختصة .

إلى رقم الصحيفة الأصلية وتضم إليها ، وتعُد الصحيفة التكميلية صك الملكية للشقة أو الطابق .

٣/٦٦ تقييد كافة الحقوق في الصحائف التكميلية الملحقة بالصحيفة العينية المخصصة للعقار مع الإشارة في صحيفة العقار الأصلية إلى التصرف الجديد أو المالك الجديد للشقة أو الطابق محل التصرف .

صكوك الملكية والشهادات

المادة السابعة والستون:

وسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسماى (صك الملكية) ، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوخ يسلم إلى كل مالك صك ملكية بأسماء جميع المالك على الشيوخ .

المادة الثامنة والستون:

وسلم لذوي الشأن - بناءً على طلبهم - شهادةٌ بالبيانات المقيدة في السجل

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- التسليم بعد موافقة رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبعد سداد المقابل المالي للعقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.
- ١/٦٨ تسلم شهادة البيانات بناءً على طلب من ذوي الشأن يقدم إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، يبين فيه البيانات المطلوبة، والغرض الذي من أجله طلبت الشهادة، ويوقع عليه من مقدمه.
- ١/٦٩ إضافة إلى ما ورد في المادة من ضوابط يتم تسليم صك ملكية آخر، وفق ما يلي:
- أ- أن يتقدم صاحب الشأن بطلب صك آخر، ويضمن طلبه أسباب فقد الصك السابق أو تلفه.
 - ب- التأشير بصحيفة الوحدة العقارية باستخراج صك آخر.
- ٢/٦٩ لا يشترط لإعطاء صك ملكية آخر بدل الصك المفقود أو التالف الإعلان عن ذلك.
- ٣/٦٩ يتم سحب النسخة التالفة في حال استلام البديل، ويحفظ في ملف الوحدة العقارية، ويطبق بشأنها نظام حفظ لا يجوز تسليم صك ملكية آخر إلاً بعد ثبوت تلف الصك الأول أو فقده، ويكون

المادة التاسعة والستون:

العنوان: العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ - ١٥٤

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

مهلة قدرها ستون يوماً من تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية ، فإذا تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير تعين عدم سماع الدعوى .

١/٧١ على القاضي المنظورة لديه الدعوى إعلام المدعين بضرورة التأشير بالدعوى وإفهامهم بالمهلة المقررة .

٢/٧١ يتم تقديم طلب التأشير بالدعوى من قبل المدعي أو من يمثله لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشتملاً على اسم المدعي أو من يمثله ، وبيانات الوحدة العقارية محل الدعوى ، ويرفق بالطلب صورة من صحيفة الدعوى .

٣/٧١ يكون التأشير المشار إليه في هذه المادة في محاضر التحديد والتحرير من قبل القاضي المشرف على القيد الأول ، ويسلم المدعي شهادة بحصول هذا التأشير .

٤/٧١ إذا مضت المدة المحددة ولم يتم

المادة السابعة:

يسلم لذوي الشأن - بناءً على طلبهم شهادة بطابقة صك الملكية الثابت في السجل العقاري ، بعد أداء المقابل المالي المقرر .

١/٧٠ تكون شهادة المطابقة بالختم على صك الملكية بختم يتضمن الصيغة التالية (يطابق هذا الصك الثابت في السجل العقاري) ، ويدون تاريخ الختم ، ويوقع عليه الموظف المختص ورئيس الإدارة .

أحكام انتقالية

المادة الحادية والسبعون:

الدعوى المشار إليها في المادة (الأربعين) المنظورة أمام المحاكم وقت نفاذ هذا النظام والتي لم يؤشر بها لا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد التأشير بها في السجل العقاري .

وينجح المدعون بها لإجراء هذا التأشير

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

في الطعون على محاضر التحديد والتحرير أمام القاضي المشرف على القيد الأول، يوقف أثرها إلى حين الفصل في تلك الطعون.

٥/٧١ إذا أقيمت الدعوى بعد نفاذ هذا النظام فيكون طلب التأشير من قبل المحكمة المنظورة لديها الدعوى حسب المادة (٤٠) من هذا النظام.

٣- التعاملات التي تجري بعد الفصل في الطعون المشار إليها فيما سبق، تقدم إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق للنظر في أمر قيدها وفقاً لأحكام هذا النظام.

المادة الثانية والسبعين:

يتبع بشأن التعاملات العقارية في أثناء إجراءات القيد الأول الأحكام الآتية:

١- التعاملات التي تجري على الوحدات العقارية التي أعدت لها محاضر تحديد وتحرير ولم يقدم بشأنها طعون، تعرض على القاضي المشرف على القيد الأول لينظر فيها وفقاً للمادة (السابعة والعشرين) دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.

الجزاءات

المادة الثالثة والسبعين:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا

٢- التعاملات التي تجري في أثناء النظر

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

المادة الرابعة والسبعين:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز

عشرة آلاف ريال :

أ— كل من تخلف عن الإخطار المنصوص عليه في المادة (الرابعة

والخمسين).

ب— كل من امتنع عن الحضور أمام القاضي المشرف على القيد الأول لمباشرة إجراءات التحديد والتحرير رغم إعلانه بذلك إعلاناً صحيحاً.

ج— كل من قام بعمل من شأنه عرقلة إجراءات التحديد والتحرير.

د— كل من امتنع عن تقديم المستندات الدالة على الملكية.

المادة الخامسة والسبعين:

تولى النظر في مخالفة أحكام هذا النظام واستيفاء ما تراه من تحقيقات لجان

١٥٧ — العدد (٢٤) شوال ١٤٢٥ هـ

تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تتجاوز مائة ألف ريال كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية : -

أ— التوصل بسوء نية إلى قيد عقار بغير اسم مالكه، أو ترتيب حق عيني عليه دون وجه حق .

ب— إقامة دعوى كيدية.

ج— تغيير علامات تحديد الوحدات العقارية أو إتلافها، مع إلزامه بدفع مصاريف إعادةها إلى وضعها السابق .

د— الإخبار أو الشهادة بحق عيني لا وجود له ، أو الامتناع عن الإخبار بوجود حق عيني يعلمـه .

١/٧٣ لا يمنع إيقاع العقوبة المشار إليها في هذه المادة المتضرر من المطالبة بحقه الخاص لدى المحكمة المختصة .

٢/٧٣ يتم إيقاع العقوبة على الأفعال الواردة في الفقرتين (أ و ب) من هذه المادة بناء على حكم نهائي .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقارات

- ٢/٧٥ تكون عضوية اللجنة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرتين واحدة .
- ٣/٧٥ لا يكون انعقاد اللجنة صحيحًا إلا بحضور جميع أعضائها، وتصدر قراراتها بالأغلبية .
- ٤/٧٥ تنعقد اللجنة بطلب من رئيسها، ويتم تحديد أوقات اجتماعها والمخالفات التي ستُنظر في كل اجتماع حسب الحاجة إلى ذلك .
- ٥/٧٥ يتم تسمية أعضاء يحلون محل أي عضو من أعضاء اللجنة عند الغياب بقرار من وزير العدل .
- ٦/٧٥ يعد محضر بالمخالفة من قبل القاضي المشرف على القيد الأول أو رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي وقعت المخالفة في دائرة اختصاصها، ويرفع إلى اللجنة .
- ٧/٧٥ لجنة عند النظر في المخالفات استدعاء المخالف لأخذ أقواله أو من تراه على أن يتضمن القرار المقارب الذي تتعقد فيها اللجان .
- تشكل بقرار من وزير العدل في الأماكن التي يرى أن الحاجة تقتضي تشكيل لجان فيها، وتتكون كل لجنة من مثل عن كل من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية، ويجوز لمن صدر قرار عقوبة بحقه أن يتظلم منه أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار .
- ١/٧٥ يصدر وزير العدل قراراً بتشكيل لجنة أو أكثر للنظر في المخالفات، وتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء كما يلي :
أ - عضو من وزارة العدل يكون قاضياً ويرأس هذه اللجنة .
ب - عضو ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية على وظيفة مهندس .
ج - عضو ترشحه وزارة الداخلية على وظيفة مستشار .

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

العضو صاحب الرأي المخالف من أعضاء اللجنة أن يوضح مخالفته وأسبابها في الضبط ، وعلى الأكثريّة أن توضح وجهة نظرها في الرد على مخالفه العضو .

١٢/٧٥ يبلغ المخالف قرار اللجنة حسب إجراءات تبليغ الأحكام الواردة في نظام المرافعات الشرعية .

١٣/٧٥ يكون عضو اللجنة منوعاً من الاشتراك في نظر المخالف ولو لم يطلب ذلك المخالف في الأحوال التالية :
أ- إذا كانت له صلة قرابة أو مصاهرة
بالمخالف إلى الدرجة الرابعة .

ب- إذا كان بينه وبين المخالف عداوة أو مودة يرجح معها عدم استطاعته الحكم بدون تحيز .

١٤/٧٥ إذا قام بأحد أعضاء اللجنة سبب للمنع من النظر في المخالف فيرفع رئيسها لوزير العدل أو من ينوبه للإذن له نحوها .

١٥/٧٥ إذا صدر القرار بالأغلبية فعلى بالتنحي ويثبت هذا كله في محضر خاص

من الخبراء أو الشهود ، ولها في سبيل ذلك الانتقال لإجراء المعاينة .

٨/٧٥ إذا رأت اللجنة حاجة لحضور المخالف فتبليغه بموعد نظر المخالف بموجب خطاب يعد من قبل اللجنة حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي :
أ- اسم المخالف كاملا .
ب- نوع المخالفة .

ج- رقم محضر المخالفه وتاريخه .
د- موعد الجلسة وتاريخها ومكان انعقادها وساعة الحضور .

٩/٧٥ للمخالف توكيلا غيره للحضور أمام اللجنة ما لم تطلب اللجنة حضوره شخصيا .

١٠/٧٥ يكون لكل مخالفه دفتر يضبط فيه محضر المخالفه ورقمها وتاريخه وكل ما يدور في الجلسة ويختتم بقرار اللجنة نحوها .

١١/٧٥ إذا صدر القرار بالأغلبية فعلى

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

يحفظ في الإدارة .

١٥ / إذا قام بالعضو سبب للمنع من

النظر في المخالفه ولم يتنع فللمخالف
طلب منعه و يتم الفصل في ذلك بقرار من
وزير العدل .

المادة السادسة والسبعون:

يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير
الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية
لهذا النظام ، وتنشر في الجريدة الرسمية ،
ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا النظام .

يستمر العمل بنظم تسجيل العقار

المعمول بها على العقارات التي لم يشملها

النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها وفقا

للمادة (الخامسة عشرة) .

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ،

٦ / ١ يعمل بالأنظمة والقرارات
ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره ، ويلغى
والتعليمات السارية التي لا تتعارض مع كل ما يتعارض معه من أحكام .
