

قرار وزير العدل رقم (71) لسنة 2025 بتحديد بيانات السجل العقاري وضوابط التسجيل والقيود به

وزير العدل،

بعد الاطلاع على القانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري،
وعلى القرار الأميري رقم (29) لسنة 1996 بشأن قرارات مجلس الوزراء التي ترفع للأمير للتصديق
عليها وإصدارها،
وعلى القرار الأميري رقم (3) لسنة 2025 بالهيكل التنظيمي لوزارة العدل،
وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري، الصادرة بقرار وزير
العدل رقم (70) لسنة 2025،
وعلى اعتماد مجلس الوزراء لمشروع هذا القرار في اجتماعه العادي (23) لعام 2024 المنعقد
بتاريخ 26/6/2024،

قرر ما يلي:

مادة (1)

يتألف السجل العقاري من مجموعة الوثائق والصحائف المخصصة للعقارات أو الوحدات العقارية،
التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له أو عليه والمعاملات والتعديلات التي
تطرأ على هذه الحالة، ويوجب القانون تسجيلها أو قيدها.
ويُرقم السجل والصحائف بأرقام متسلسلة.

مادة (2)

المناطق الممسوحة هي التي تقرر افتتاح التسجيل العقاري فيها على الأساس العيني، وتكون
لها خارطة مرجعية ضمن السجل العقاري تشمل كل عقارات المنطقة، ويُخصص لكل عقار رقم
متسلسل يُدون على الخارطة وعلى صحيفته العقارية في السجل دون إهمال أي عقار في المنطقة.

مادة (3)

تُخصص الصحيفة العقارية الواحدة لعقار يخص شخصاً واحداً أو عدة أشخاص يملكونه على

الشيوع، وإذا أُفرز العقار لأكثر من قسيمة وانفرد بكل قسيمة مالك أو أكثر، يُفرز العقار بمعاملة فنية، ويُخصص لكل قسيمة صحيفة.

وإذا أُفرز العقار إلى وحدات عقارية، يُخصص للعقار صحيفة عقارية أصلية، وتُخصص لكل وحدة عقارية صحيفة تكميلية برقم مستقل يُضاف لرقم الصحيفة الأصلية، ويُدون في الصحيفة التكميلية اسم مالك الوحدة العقارية والأوصاف المتعلقة بها فقط دون باقي الوحدات.

مادة (4)

يُستعاض عن الصحيفة العقارية الممتلئة بصحيفة جديدة لا تحوي سوى القيود النافذة وتُرفق بها الصحيفة العقارية القديمة، وإذا كانت الصحيفة العقارية غير صالحة (تالفة) تُستبدل بها صحيفة أخرى جديدة، بذات البيانات والقيود الواردة بها. ويُستعاض عن الخارطة المرجعية الممتلئة بسبب التسجيلات المتوالية، بخارطة جديدة تحوي آخر التعديلات التي طرأت على الخارطة القديمة، ويُطبق هذا الحكم عند تنظيم خارطة جديدة نتيجة إفراز أو توحيد أو تعديل العقارات.

مادة (5)

يُسجل أي تعديل في أوصاف العقار في الحقل الخاص به بالصحيفة العقارية. وتُسجل بيانات إنشاء العقار أو إفرازه أو تويده مع آخر أو إلغائه، في الحقول المخصصة لها بالصحيفة العقارية فور إنجاز المعاملة الفنية. وتُسجل بيانات التعديل المساحي للعقار في الحقل الخاص به بالصحيفة العقارية.

مادة (6)

يجري التسجيل أو القيد في السجل العقاري بالاستناد إلى :

- 1 - محررات موثقة مصدق على التوقيعات المثبتة عليها أمام الموظف المختص بالتسجيل العقاري، أو أمام مرجع آخر له صلاحية التصديق والتوثيق.
- 2 - الأحكام النهائية المثبتة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية، وقرارات لجنة التسجيل العقاري.

ويجري التسجيل والقيد في السجل دون كشط أو محو أو تحشير أو إضافة، ويجري الشطب

بالممداد الأحمر على أن تبقى العبارة مقروءة، مع الإشارة إلى رقم السجل اليومي الذي أوجب التسجيل أو القيد أو الشطب.
ويجب أن يؤيد كل تسجيل أو قيد أو أي إجراء آخر على السجل بتوقيع الموظف المختص.

مادة (7)

يُدون محضر المحررات المشار إليها في المادة (6) من هذا القرار في السجل اليومي المخصص لطلبات التسجيل والقيد فور التصديق عليه، بالتاريخ والساعة والدقيقة، ويُعتبر ذلك التدوين مبدأً لتسجيل أو قيد الحق في السجل العقاري.
يُسجل المحرر أو يُقيد في الصحيفة العقارية، ويصدر سند الملكية أو شهادة القيد، بحسب الأحوال، من واقع ما هو ثابت في السجل العقاري.
يُقفل السجل اليومي فور امتلائه، ويكون في آخر صحيفة منه محضر الإقفال ويُشار فيه إلى آخر رقم متسلسل.

مادة (8)

إذا وردت طلبات متزاحمة في شأن عقار واحد في وقت واحد، قُيدت في السجل اليومي وأُثبت الشرح اللازم في حقل الملاحظات.

مادة (9)

يُحرر محضر المحرر من نسخة واحدة أصلية، ثم يُحفظ بعد التسجيل أو القيد في ملف خاص وفقاً لرقمه في السجل اليومي مع كافة مرفقاته.

مادة (10)

فيما عدا الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى والهيئات والمؤسسات العامة، يُدون اسم الشخص المعنوي كمالك حسب قيده في السجل التجاري أو ما يقوم مقامه، أو وفقاً لما هو مرخص له، مع بيان الجنسية والعنوان.

مادة (11)

تُفيد الحقوق العينية التبعية في الحقل الخاص بالقيود في الصحيفة العقارية بعد استيفاء الرسم المقرر، ويُعطى صاحب الحق شهادة بذلك.

مادة (12)

في الحالات التي يجوز فيها تضمين المحرر شرطًا مانعًا من التصرف، يُقيد الشرط بحقل القيود في الصحيفة، ويُضَمَّن سند الملكية ما يفيد وجود هذا الشرط.

مادة (13)

يتم تسجيل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة بناءً على طلب من يريد الأخذ بها في الحقل الخاص بالتأشيرات في الصحيفة العقارية بناءً على إعلان رسمي، ويُحتفظ بنسخة منه في السجل، ويُعطى ذوو الشأن شهادة تفيد ذلك تشتمل على بيانات مالك العقار الحالي، والحقوق المترتبة على العقار.

مادة (14)

يحق لكل ذي مصلحة، بعد أداء الرسم المقرر، أن يطلع على الصحيفة العقارية بالمشاهدة، وله أن يطلب صورة، أو نسخة، أو قيدًا، أو مطابقة، أو بيانًا عن أية وثيقة من وثائق السجل العقاري. ويجري الاطلاع بالمشاهدة بحضور مدير إدارة التسجيل العقاري أو من ينوبه.

مادة (15)

على جميع الجهات المختصة كُلاً فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار. ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

إبراهيم بن علي المهندي

وزير العدل

صدر بتاريخ: 1446/12/08 هـ

الموافق: 2025/06/04 م