

(اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار)

صدر النظام بقرار مجلس الوزراء رقم / ٧ / ب / ٣٨٨٧ وتاريخ ١٤ / ٢ / ١٤٢٣ هـ وبقرار معالي وزير العدل رقم ٤٤٩٣ وتاريخ ١٤ / ٦ / ١٤٢٥ هـ —
وبتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣ / ت / ٢٤٧٦ في ٢٣ / ٦ / ١٤٢٥ هـ

تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالمصطلحات 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 تباعا .

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 ومساحتها.

خرائط الأساس 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 المناظرة لها على الطبيعة.

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

أعمال التحديد والتحرير: الوقوف على طبيعة الوحدة العقارية، وإعداد خارطة لها بمعرفة مهندس أو مساح، يوضح عليها رقمها وبياناتها، وتحرير محضر يذكر فيه ما يدلي به المالك من أقوال وما يؤيدها من مستندات، وأقوال من يدعي لنفسه حقا عليها، وأقوال الجيران وغيرهم إن لزم الأمر وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض، ويتم ذلك تحت إشراف قاض 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 محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه.

الحق العيني التبعية: حق يتقرر على العقار ضمانا لحق شخصي.

حق الارتفاق: حق عيني عقاري يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه شخص آخر.

١/١ التسجيل العقاري: هو الطريقة التي تجعل من الوحدة العقارية محل الحق أساسا لقيد الحقوق العقارية، بحيث تخصص صحيفة في السجل العقاري لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة وصفا دقيقا من حيث موقعها، ومساحتها، وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق، والالتزامات الواردة عليها.

أحكام عامة

المادة الثانية:

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

١/٢ تشكل لجنة برئاسة وكيل وزارة العدل المساعد أو من ينيبه، وعضوين من المختصين في وزارة العدل، وعضوين من المختصين في وزارة الشؤون البلدية والقروية، يكون اجتماعها في وزارة العدل بدعوة من رئيسها حسب الحاجة، وتتولى المهام التالية:

أ. اقتراح المدن والمناطق العقارية التي يبدأ تطبيق النظام فيها والخطط اللازمة لتنفيذه.

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 للعقار. وللجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بمن تراه من الخبراء والجهات الأخرى المختصة.

٢/٢ يراعى عند تسجيل العقارات المملوكة لغير السعوديين في السجل العقاري أن يتم توثيقها وفقا للأنظمة والتعليمات الخاصة بهم.

المادة الثالثة:

يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد انتهاء الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام، إلا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها.

١/٣ قوة الإثبات المطلقة للسجل لا تمنع من تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري حتى بعد مضي الآجال كما جاء في المادة (٥٢) من هذا النظام.

٢/٣ يكون نظر الطعون الواردة في هذه المادة من قبل المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها مكان إقامة المدعى عليه، فإن لم يكن له محل إقامة مختار أو معتاد كان الاختصاص للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

٣/٣ لمن 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 وفقا لنظام المرافعات 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 بناء وغراس وغير ذلك - تقع في منطقة عقارية واحدة، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر، دون أن ي فصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها من الحقوق أو عليه من الالتزامات ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

٢- قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة، وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٣- المناجم والمحاجر.

١/٤ 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 سواء أكانوا طبيعيين أم اعتباريين.

ج. ألا يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص.

د. ألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

هـ. ألا تقل أبعادها ومساحتها عما ورد في التعليمات المنظمة لذلك.

٢ / ٤ ت عد قطعة الأرض المخصصة لمنفعة عامة وحدة عقارية وفقا لأحكام هذا النظام إذا كانت مملوكة للدولة، ومخصصة للاستعمال العام بمقتضى نظام، أو أمر سام، أو قرار، أو حكم نهائي، ولا ي عد في حكم هذه المادة الطرق والشوارع والممرات ونحوها، ويكتفى بذكرها حدودا في الخرائط وصحائف الوحدات العقارية المطلة عليها.

٣ / ٤ 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 / ٤ يقصد بالمحاجر الأمكنة التي تحتوي على مادة أو أكثر من خامات المحاجر كمواد البناء والرصف، والأحجار الزخرفية، والبلاط، والأحجار الصناعية، ورمال الزجاج، وما يماثلها.

٥ / ٤ يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة.

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. ويعد لقيد المعاملات والحقوق الخاصة بهذه المناطق فهرس خاص، يرتب وفقا لأسماء الأشخاص، ويلحق بالصحيفة التي يتعلق بها.

١/٥ تحديد الحالات التي يصعب تطبيق ضوابط الوحدة العقارية عليها يرجع فيه لتقدير اللجنة المذكورة في البند (١/٢) من تلقاء نفسها أو بناء 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 تشتمل على بيانات المنطقة التي اعتبرت وحدة عقارية واحدة، ويضاف إليها فهرس خاص يرتب وفقا لأسماء الملاك

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 يتألف السجل العقاري لكل منطقة من عدة سجلات وملفات يكمل بعضها بعضا، وهي:-

أ. سجل الملكية: وهو السجل الأساس الملحق به الصحائف العقارية، ويكون عبارة عن ملف يتم زيادته 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.

٢/٦ يتم إعطاء كل منطقة من مناطق المملكة رقما متسلسلا مميزا لها، ويعطى لكل مدينة أو محافظة أو مركز داخل كل منطقة رقما متسلسلا مضافا إلى رقم المنطقة، وتقسم - بحسب الأحوال - المدن والمحافظات والمراكز إلى مناطق عقارية يعطى كل منها رقما متسلسلا مرتبطا برقم المدينة أو المحافظة أو المركز، ويكون هذا الرقم رقم سجل المنطقة العقارية.

٣/٦ تعطى كل وحدة عقارية رقما مميزا طبقا لنظام الترميز المكاني، ويعد هذا الرقم رقما لصحيفتها.

المادة السابعة:

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

١/٧ عند انتقال ملكية أي وحدة عقارية يتم نزع صحيفة الفهرس الشخصي الخاصة بمالكها إذا لم يكن في الصحيفة سواها، فإن كان في الصحيفة أكثر من وحدة، أو كان التصرف يتناول جزءا من الوحدة، فيتم التأشير على الوحدة المنتقلة بالإلغاء ويجعل للمالك الجديد صحيفة مستقلة ما لم يكن له صحيفة سابقة، وفي كل الأحوال يعاد ترتيب الفهرس وفقا للترتيب الهجائي الجديد.

٢/٧ يتم حفظ وإتلاف الفهارس المنزوعة وفقا لنظام حفظ و إتلاف الوثائق.

٣/٧ يكون الفهرس الشخصي وفق النموذج المعد، ويشتمل على البيانات التالية:

أ. اسم المالك رباعيا ورقم سجله المدني.

ب. أرقام الوحدات العقارية المملوكة له في السجل.

ج. توقيع معد الفهرس.

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

المادة الثامنة:

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.

١/٨ أسباب اكتساب الحقوق العينية ما يلي :

أ. عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية.

ب. عقود التبرعات كالهبة و الوقف والوصية.

ج. عقود التوثيق كالرهن.

د. الإرث.

هـ. الارتفاق.

و. الإحياء وفقا للأنظمة و التعليمات المنظمة لذلك.

ز. الإقطاع.

ح. الشفعة.

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

الإختصاصات

المادة التاسعة:

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

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

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 للجزء الواقع في دائرة اختصاصها.

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 بعدد الإدارات التي تتبعها الوحدة، وتزود كل إدارة بصحيفة منها مع صور مصدقة لكامل الوثائق والأوراق المتعلقة 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.

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 تندبه من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاع عليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات

الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقر الجهات الحكومية التابعة لها، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

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

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

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

٤/١٠ لا يتم تسليم نوي الشأن صوراً من الصكوك والأحكام المشار إليها إلا إذا وجدت مصلحة تقتضي ذلك.

٥/١٠ للجهات القضائية وإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الاطلاع على أصول الوثائق المتعلقة بالمنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني بعد حفظها في مقارها متى دعت الحاجة لذلك.

الخرائط

المادة الحادية عشرة:

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

١ - خرائط الأساس الطبوغرافية.

٢ - خارطة الوحدة العقارية.

٣ - خارطة المنطقة العقارية.

١/١١ يتم تحديث بيانات نظم معلومات الأراضي بشكل مستمر وفقا للتغييرات التي تطرأ على الوحدة العقارية.

٢/١١ تقوم إدارة الأراضي والمساحة بإنشاء ورصد نقاط شبكة الضبط الأرضية، وتحديد علامات حدود الوحدات العقارية ورصدها و إسقاطها على الخرائط وفقا للتعليمات الفنية الموضوعة لهذا الغرض.

المادة الثانية عشرة:

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

١/١٢ تحدد أبعاد ومساحة الوحدة العقارية على الطبيعة بالاستعانة بخرائط الأساس الطبوغرافية، وتميز 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.

٢/١٢ ي ستنند في إصدار الخارطة إلى الوثائق والمستندات المقدمة من أصحاب الأملاك، وحالة العقار الذي تم الوقوف عليه، و يتم تحديث الخارطة حسب كل تغيير ي جرى على الوحدة العقارية بعد تدوين هذا التغيير في صحيفتها.

٣/١٢ إذا كانت الخارطة لوحدة عقارية تابعة لإدارات متعددة فيتم إيضاح الجزء التابع لكل إدارة في تلك الخارطة.

المادة الثالثة عشرة:

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط مساحية تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها. ويستند في إعدادها إلى خرائط الأساس الطبوغرافية، وخرائط الوحدات العقارية المكونة لها، ولا تعد نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير.

١/١٣ لا تعد خرائط الوحدات العقارية نهائية إلا بعد تمام أعمال التحديد والتحرير،
وتصديق القاضي المشرف على القيد الأول على محاضرها.

المادة الرابعة عشرة:

يعطى ذوو الشأن بناء على طلبهم 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 التنفيذية.

١/١٥ تحدد المنطقة العقارية التي يبدأ فيها تطبيق النظام بمعالم واضحة تميزها
عن غيرها.

٢/١٥ يعلن قرار وزير العدل بنشره في صحيفة 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 يخصصها 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 تعيين القاضي المشرف على القيد الأول ومعاونه. ٦/١٥ يستمر العمل بنظام تسجيل العقار المعمول به في المحاكم، وكتابات العدل على العقارات التي لم يشملها القرار.

المادة السادسة عشرة:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول فور نشر قرار وزير العدل المشار إليه في المادة (الخامسة عشرة) - قرارا بتحديد موعد البدء في أعمال التحديد والتحرير. و ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية قبل بدء تلك الأعمال بمدة لا تقل عن ستين يوما، كما يعلن عنه بالطرق التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا إلى الإرشاد عن أملاكهم وبيان حقوقهم وتقديم ما يؤيدها من مستندات في المواعيد والأماكن المحددة لذلك ١/١٦ ي صدر القاضي قرار تحديد موعد البدء بأعمال التحديد والتحرير فور نشر قرار وزير العدل و استلامه.

٢/١٦ يكون قرار القاضي وفق نموذج 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 يوما 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.

١٦ / ٣ يعلن قرار القاضي بنشره في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار، فإن لم يكن يصدر فيها صحف فينشر في أوسع الصحف انتشارا في منطقة العقار وذلك فور صدوره مرة كل أسبوعين مدة شهرين، وبتعليقه في الأماكن العامة في المنطقة العقارية كالجوامع وفروع الوزارات والمصالح الحكومية، وبالوسائل المرئية والمسموعة.

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

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

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

١٦ / ٧ يسلم ذوو الشأن أو من يمثلهم شرعا سندا وفق نموذج يبين فيه رقم الطلب وتاريخه، والمستندات المرفقة وتاريخ تقديمها، وتوقيع المستلم، والختم الرسمي.

١٦ / ٨ ي جعل 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.

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

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

ز. كافة الأوراق المتعلقة بالوحدة العقارية من محاضر واعتراضات وقرارات وأحكام ورخص البناء والهدم ونحوها.

المادة السابعة عشرة:

تعد إدارة الأراضي والمساحة، الخرائط اللازمة لأعمال التحديد والتحرير. وتقوم بحصر الوحدات العقارية وتحديد كل وحدة بعلامات ثابتة مملوكة للدولة.

١/١٧ تكون العلامات بحجم وطول ولون محدد، ويوضع عليها ما يفيد ملكية هذه العلامة للدولة وتوضع في زوايا الوحدة العقارية، وإذا كان الحد منحنيًا فتوضع علامة على بداية ونهاية الانحناء.

٢/١٧ يعامل كل من تسبب بفقد علامة من علامات الوحدة العقارية أو إتلافها أو تغيير مكانها وفقا لأحكام المادة (٧٣) من هذا النظام.

٣/١٧ تحدد الوحدات العقارية بعلامات في الطبيعة لفصلها عن الوحدات الملاصقة لها وفقا لما يلي:

أ. في الأراضي الزراعية والصحراوية يثبت قرص معدني بكتلة خرسانية وتدفن على عمق مناسب، كما تثبت فوقها علامة بارزة (أنبوب أو زاوية) للاستدلال بها على نقاط الحدود.

ب. في الأراضي المبنية يثبت قرص معدني بمسار صلب في الفواصل بين المباني التي تمثل الوحدات العقارية.

٤/١٧ يتم ربط إحدائيات كل وحدة عقارية بنقاط مرجع الإسناد المكاني لمعلومات الأراضي بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٥/١٧ تكون ملكية الحائط الفاصل بين وحدتين عقاريتين لأحد المتجاورين أو لكليهما معا حسب ما يلي:

أ. إذا كانت هناك صكوك قاطعة يعمل بها، ما لم ي تفق على خلاف ذلك فيعمل بالاتفاق.

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

٦/١٧ تكون الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءا مشاعا في الأرض والبناء ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٧ /١٧ تحدد المناجم والمحاجر والمنافع العامة حسب حالتها في الطبيعة، ووفقا 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 ثابتا وحدوده ثابتة لا نزاع عليها، أما إذا كانت أرض فضاء فترفع على أساس الوارد في الصك.

المادة الثامنة عشرة:

على كل جهة تقديم ما لديها من بيانات ومستندات متعلقة بإجراء القيد في السجل العقاري إلى إدارات التسجيل العقاري، وتوثيقها خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلبها. ١/١٨ تبدأ مدة الثلاثين يوما المذكورة في المادة من تاريخ استلام الطلب.

المادة التاسعة عشرة:

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

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

٢/١٩ تجرى أعمال التحديد والتحرير بحضور ذوي الشأن أو من يمثلهم شرعا، فإن تعذر ذلك فتجرى بحضور عمد الأحياء والمجاورين، ويذكر ذلك في المحضر، وإذا استدعى 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 واضع 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 الممتنع من تمكين الموظفين وفقا 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 ومقدار حصصهم فيها، والوحدات العقارية المجاورة لها، وبيان ما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وتاريخ نشأتها، وأصحابها على النحو الذي توضحه اللائحة التنفيذية.

١/٢٠ يخصص لكل وحدة عقارية صحيفة تسمى صحيفة الوحدة العقارية تتكون من أربعة أجزاء، على أن يحمل كل جزء منها العلامة الأمنية المميزة وذلك وفق النموذج المخصص، ويكون رقم الوحدة العقارية هو رقم الصحيفة.

- ٢/٢٠ يعتمد في القياسات والمساحات الإجمالية الوحدة المترية فقط.
- ٣/٢٠ لا يصح التحديد بالحدود المطلقة غير المقيدة والتي لا تفيد في التحديد كأرض فضاء وجبل، و إذا كان الحد طريقا فلا بد من توضيحه بالتفصيل من حيث عرضه ونوعه واسمه إن وجد.
- ٤/٢٠ إذا كان المالك شخصا طبيعيا فيقيد في صحيفة الوحدة العقارية اسمه رباعيا مع ذكر رقم السجل المدني لكل مالك إن كان سعوديا، أو رقم جواز سفره وتاريخه إن كان غير سعودي. أما إذا كان المالك شخصا اعتباريا فيقيد اسمه، ورقم السجل التجاري وتاريخه بالنسبة للشركات و المؤسسات التجارية.
- ٥/٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية إضافة إلى ما ذكر في هذه المادة الأرقام القديمة للوحدة، ورقم المخطط، والبلد إن وجد، ونوع الوحدة، واسم الحي، والمحافظة، ورقم صك التملك وتاريخه ومصدره، ورقم هاتف كل من له حق، و صندوق بريده، ومحل إقامته المعتاد أو المختار، وتاريخ إدراج البيانات، ووصف كل ما على الوحدة من بناء أو غراس أو غيره.
- ٦/٢٠ تضمن صحيفة الوحدة العقارية صورة مصغرة لخريطة الوحدة العقارية النهائية، وتوضح فيها الإنكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع.
- ٧/٢٠ يعد لاغيا كل كشط أو تعديل أو تكميل على صحيفة الوحدة العقارية حصل من غير من أسند إليه ذلك في النظام.
- ٨/٢٠ يتم تزويد الجهة المختصة في كل من وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية بنسخة مصدقة من كل صحيفة وحدة عقارية صادرة من القاضي عند انتهاء العمل في المنطقة العقارية، وتحفظ وفقا لأنظمة حفظ الوثائق.

المادة الحادية والعشرون:

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

أ- واضع اليد على الوحدة العقارية.

ب- صاحب الصك المكتمل للإجراءات الشرعية والنظامية.

ج- تقديم الصك الأسبق تاريخاً.

وفي غير ذلك فبحسب ما يقرره القاضي المشرف على القيد الأول.

٢/٢١ لمن لم تقيّد الوحدة العقارية باسمه ممن بيده أحد الصكوك المتناقضة الاعتراض وفق حكم المادة (٢٥) من هذا النظام.

المادة الثانية والعشرون:

تجرى أعمال القيد الأول في السجل العقاري تحت إشراف قاض من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، 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 مقر القضاة المشرفين على القيد الأول متى دعت الحاجة لذلك، كما يجوز تعدد القضاة المشرفين على القيد الأول في المقر الواحد، وي تتبع 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 المهندسين والمساحين والموظفين مباشرة 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 لمدة أقصاها ثلاث سنوات أعمال التحديد والتحرير لأي وحدة عقارية، بناء على توصية مسببة من القاضي المشرف على القيد الأول إذا رأى أن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

١/٢٣ يجوز تأجيل أعمال التحديد والتحرير لمدة 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 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 أجلت أعمال التحديد والتحرير فيها – خلال فترة التأجيل – حكم المادة (٧٦) من هذا النظام.

٤/٢٣ على القاضي المشرف على القيد الأول أن يعد 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، يعد محضر بذلك يوقعه القاضي المشرف على القيد الأول، ويعلن عن بيانات الوحدات العقارية التي تم تحديدها. ويتضمن الإعلان دعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات الخاصة بهم، وميعاد الاعتراض عليها، كما يوجه إلى كل منهم في الوقت نفسه إشعاراً يذكر فيه ما أثبت 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 يعد 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:

أ- رقم المحضر وتاريخه.

ب- رقم قرار القاضي بافتتاح أعمال 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 وما عليها من منشآت وأغراس.

و- اسم المالك أو الملاك، وأنصبتهم، 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.

ح- ما يدلي به كل من المالك أو الملاك، ومن يدعي لنفسه حقاً، وأقوال المجاورين وغيرهم إن لزم الأمر.

ط- عناوين الملاك، ومن يدعي لنفسه حقاً في الوحدة العقارية.

ي- توقيع المهندسين، والمساحين، والكتاب، و ذوي الشأن، وتوقيع القاضي.

٢/٢٤ يعد محضر باختتام أعمال التحديد والتحرير للمنطقة العقارية المعن 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 يعد جدول وفق النموذج المخصص لذلك، ويضمن البيانات التالية:-

أ- أرقام الوحدات العقارية التي تم انتهاء أعمال التحديد والتحرير فيها والمؤجلة.
ب- أسماء الملاك.

ج- ما لكل وحدة عقارية من حقوق وما عليها من التزامات.

ويذيل بدعوة ذوي الشأن للاطلاع على البيانات التفصيلية للوحدات العقارية خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان.

٤/٢٤ ي نشر جدول التحديد والتحرير المذكور في البند السابق في الصحيفة التي تقع المنطقة 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- بيانا بالوحدات العقارية المملوكة له وما لها من حقوق وما عليها من التزامات.

ج- تاريخ بداية مدة الاعتراض على هذه البيانات وتاريخ انتهائها.

د- توقيع الكاتب المعد لهذا الإشعار وتوقيع القاضي وختم الإدارة.

ويبلغ هذا الإشعار وفقا لما هو مقرر في نظام المرافعات الشرعية.

المادة الخامسة والعشرون:

لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات. ١/٢٥ يقدم الاعتراض للقاضي المشرف على القيد الأول حسب النموذج المخصص لذلك ويتضمن ما يلي:

أ -- الاسم الكامل للمعترض وسجله المدني، واسم من يمثله إن وجد.

ب -- محل الإقامة المعتاد أو المختار.

ج -- رقم الوحدة العقارية.

د -- موضوع الاعتراض وأسبابه وأسانيده.

هـ -- توقيع المعترض أو من يمثله.

ويقيد هذا الطلب برقم مسلسل في سجل خاص يذكر فيه ساعة وتاريخ تقديمه، ويسلم إلى المعترض إيصال بذلك.

٢/٢٥ بعد انتهاء المدة المذكورة في المادة يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قرارا باختتام أعمال التحديد و التحرير بصفة نهائية، ويلصق هذا القرار في الموضوع المخصص لذلك في مكتب القاضي و في المحكمة المختصة ويبلغ لمحاكم المنطقة.

المادة السادسة والعشرون:

يصدر القاضي المشرف على القيد الأول قرارا بتشكيل لجنة للنظر في الاعتراضات المشار إليها في المادة (الخامسة والعشرين)، تتكون من عضو يكلفه القاضي وآخر فني ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية. وتقوم هذه اللجنة بالتحقيق والمعاينة اللازمة، وتعد تقريرا بذلك تحيله إلى القاضي خلال ثلاثين يوما

من تاريخ وصول الاعتراض إليها. ويصدر القاضي قرارا إما ببقاء الحال على ما هو عليه أو بالتصحيح. ويبلغ ذوو الشأن بهذا القرار.

١/٢٦ يجب أن يكون أعضاء اللجنة التي يشكلها القاضي للنظر في الاعتراضات ممن لم يسبق لهم القيام بأعمال التحديد والتحرير.

٢/٢٦ للجنة إجراء ما تراه مناسباً للنظر في الاعتراضات كالاستعانة بأهل الخبرة، و استدعاء 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 عضو وجهة نظره مسببة.

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 نهائياً، 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.

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 بقيدتها في السجل العقاري، و إلا أمر باستيفاء أوجه

النقص وإجراء ما يلزم من تحقيقات، ثم يصدر قراره بالتصديق أو الرفض، وفي الحالة الأخيرة يكون قراره مسببا.

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 معارضة 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.

٢/٢٧ يكون القيد في السجل العقاري بإدراج البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير في صحيفة الوحدة العقارية، وتوقيع القاضي عليها، وختمها بالختم الرسمي.

٣/٢٧ إذا قيدت الوحدة العقارية في السجل العقاري فيسلم لكل مالك صك ملكية وفق حكم المادة (٦٧) من هذا النظام، وترسل صحائف جميع الوحدات العقارية والسجلات والوثائق المتعلقة بها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق لحفظها لديها وفق أحكام هذا النظام.

٤/٢٧ يكون أمر القاضي باستيفاء النقص وإجراء التحقيقات محررا على محاضر التحديد والتحرير مع بيان النقص المراد استيفاؤه.

المادة الثامنة والعشرون:

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، ويجوز بقرار من وزير العدل تمديد تلك

الفترة لمدة أو مددا إضافية لا تزيد على سنة. ويتبع في نظر الاعتراض والفصل فيه الإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

١/٢٨ يقصد بذي 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 للقاضي المشرف على القيد الأول التوصية بتمديد فترة الاعتراض على البيانات بخطاب موجه لوزير العدل يوضح فيه أسباب التمديد ومدته.

٤/٢٨ يكون تقديم الاعتراضات حسب ما ورد في البند (١/٢٥) من هذه اللائحة.
المادة التاسعة والعشرون:

ينظم القاضي المشرف على القيد الأول بيانا متسلسلا للعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات، ويتم النظر فيها حسب تاريخ تقديم الدعوى أو الطلب. و للقاضي 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 المعارض، وموضوع الاعتراض، وتاريخ وساعة تقديمه، وموعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراض، ويسلم للمعارض إيصالا بذلك.

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

المادة الثلاثون:

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 ذوو الشأن بعد التحقق من إبلاغهم بموعد النظر في الاعتراض، على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية. 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 أحكام هذا النظام.

٣/٣٠ يرسل القاضي الحكم أو القرار الصادر منه والمكتسب للقطعية إلى إدارات 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.

المادة الحادية والثلاثون:

لا تسمع الدعاوى 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.

١/٣١ يخضع القرار الصادر بعدم سماع الدعوى أو الطلب لتعليمات تمييز الأحكام الواردة في المادة (٣٣) من هذا النظام.

المادة الثانية والثلاثون:

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

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 تعلم الأحكام والقرارات الصادرة من القاضي المشرف على القيد الأول عن طريق إصاق صورة منها في الموضع المخصص لذلك في مكتب القاضي، ويخطر بها أطراف الدعوى وذوو الطلبات وفق إجراءات التبليغ الواردة في نظام المرافعات الشرعية.

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 ثلاثين يوماً 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 ضبط تاريخ تبليغهم بالحكم.

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

٣/٣٣ مع مراعاة ما جاء في الفقرة (ب) من البند (٣/٣٤) تكون قرارات محكمة التمييز الصادرة بالمصادقة على الحكم نهائية ومانعة من إعادة نظر الموضوع أمام أي جهة قضائية أخرى إلا وفقا لحكم المادة الثالثة.

٤/٣٣ إذا تعذر تبليغ الحكم الغيابي لذوي الشأن وفق ما جاء في البند (١/٣٢) 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.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجوز الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة خلال سنتين من تاريخ القيد في السجل إذا ظهرت أدلة أو وثائق جديدة لم يتيسر إبرازها من قبل.

١/٣٤ إذا قررت المحكمة سماع الدعوى فعليها - بعد تقييدها - أن تجري بشأنها حكم المادة (٤٠) من هذا النظام.

٢/٣٤ إذا كانت البيانات المعترض عليها تتعلق بوحدة عقارية تقع في دائرة اختصاص محاكم متعددة فإن نظر الاعتراض يكون من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المساحة الأكبر للوحدة العقارية، وفي حال التساوي يكون المعترض بالخيار في تقديم الاعتراض إلى أي منها.

٣/٣٤ يكون الاعتراض على البيانات المدرجة في السجل العقاري أمام المحكمة المختصة وفق حكم هذه المادة في حالتين:-

أ -- أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد انتهاء مدة الاعتراض المنصوص عليها في المادة (٢٨) من هذا النظام.

ب -- أن يكون ظهور الأدلة والوثائق الجديدة حصل بعد صدور حكم نهائي بناء 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 و الثلاثون:

يحق لمن كان قاصرا أو فاقدا للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو سنتين 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.

٢/٣٥ لا يكون الحق -- المقرر في هذه المادة -- حجة على من تلقى بحسن نية حقا عينيا من المالك المقيد في السجل قبل حصول التأشير المنصوص عليه في المادة (٤٠) من هذا النظام، مع عدم الإخلال بحق القصر وفاقدي الأهلية في المطالبة بالتعويض عما لحقهم من ضرر.

٣/٣٥ لا تسمع الدعاوى والطلبات التي تقدم اعتراضا على القيد الأول بعد انتهاء الآجال الواردة في هذه المادة إلا وفقا لحكم المادة (٣) من هذا النظام.

القيود التالية للقيد الأول

المادة السادسة و الثلاثون:

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذا 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 تقيد 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 رقما متسلسلا في صحيفتها مع ذكر نصيبه في الحقل المخصص لذلك.

٣/٣٦ تقيد حقوق الارتفاق في القسم المخصص لها في صحيفة الوحدة العقارية المرتفعة وفي صحيفة الوحدة العقارية المرتفق بها.

٤/٣٦ يجب أن يذيل كل قيد في صحيفة الوحدة العقارية بتوقيع من قيده وتوقيع الموثق مع ذكر تاريخ القيد.

٥/٣٦ إذا كان التصرف في الشقق أو الطوابق أو الدكاكين أو ما في حكمها فتقيد 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 تعد إدارات السجل العقاري والتوثيق كشوفا 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 الشأن بالحالة الحقيقية للوحدة العقارية محل التصرف وما عليها من حقوق وقيود، ويثبت ذلك في المحرر الصادر بالتوثيق.

٨/٣٦ إذا وقعت عدة انتقالات على الحق العيني العقاري ولم تقيد، فعلى إدارة السجل العقاري أن ترفض تسجيل الانتقال الأخير قبل تسجيل الانتقالات السابقة.

المادة السابعة والثلاثون:

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار التي تزيد مدتها على خمس سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم قيدها أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على المدد المشار إليها أنفا.

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

٢/٣٧ يقصد بالسندات التي ترد على منفعة العقار كل 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. و إلى 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 نصيبه الشرعي.

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

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

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في السجل العقاري، وعلى الدائن للتركة إبلاغ ذوي الشأن بقيام الدين قبل التأشير به، ولا

يحتج بهذا التأشير إلا من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ القيد المشار إليه في المادة (الثامنة والثلاثين) فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بقيده قبل هذا التأشير.

١/٣٩ المحررات المثبتة للدين التي يؤشر بموجبها هي:

أ -- الأحكام النهائية.

ب -- صك الوصية إذا تضمن دينا على المورث.

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

د -- كل وثيقة تثبت دينا عاديا ولها صفة نظامية.

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

المادة الأربعون:

الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب التأشير بها في السجل العقاري بناء 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 بمضمون هذه الدعوى.

١/٤٠ على المحكمة المختصة فور قيد هذه الدعوى لديها أن تبعث إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي تقع الوحدة العقارية محل الدعوى في دائرة اختصاصها بطلب التأشير بحصولها، تبين فيه رقم الوحدة العقارية محل الدعوى، واسم المدعي والمدعى عليه، وملخص الحق المدعى به، ويرفق بهذا الخطاب صورة من صحيفة الدعوى.

٢/٤٠ على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تجري التأشير المطلوب من تاريخ ورود خطاب المحكمة المختصة، وتبعث لها بما يفيد حصول التأشير.

٣/٤٠ يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تزويده بما يفيد حصول التأشير بهذه الدعاوى.

٤/٤٠ يسري حكم هذه المادة على الدعاوى المرفوعة أمام ديوان المظالم أو اللجان المشكلة بموجب الأنظمة والأوامر والقرارات لنظر القضايا الداخلة في اختصاصها.

المادة الحادية والأربعون:

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العقاري أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت 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.

١/٤١ 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 المشفوع فيها، ويترتب على ذلك أن حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي مقيد في السجل يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية بعد إجراء التأشير، 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.

١/٤٢ إذا لم ترفع الدعوى بالرغبة بالشفعة خلال خمسة عشر يوما من التأشير بذلك فكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة بصفة مستعجلة محو التأشير.

إجراءات القيود التالية للقيود الأول

المادة الثالثة والأربعون:

يقدم طلب القيد إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرة اختصاصها من قبل ذوي الشأن، أو من يمثلهم شرعا، ويرفق بالطلب صك الملكية والمستندات المؤيدة له، وعلى الإدارة أن تعد دفترا لليومية تدون فيه طلبات ذوي الشأن وفقا لساعة وتاريخ تقديمها على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يجوز إجراء القيد إذا تضمنت صحيفة الوحدة العقارية قيودا تمنع التصرف فيها.

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

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

ب -- اسم من يمثلهم شرعا ومستند ذلك.

ج -- رقم الوحدة العقارية ومساحتها وموقعها.

د -- موضوع طلب القيد.

هـ -- محل الإقامة المعتاد أو المختار لطالب القيد.

٢/٤٣ يكون دفتر اليومية وفق النموذج المعد لذلك، ويتكون من صفحات مرقمة ترقيما متسلسلا، تختم 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، ويضمن ساعة وتاريخ تقديم طلبه طبقاً لقيده في دفتر اليومية.

٤/٤٣ في حال عدول طالب القيد عن طلبه يحرر محضر بذلك وفق النموذج المعد لذلك، يوقع من صاحب الطلب ورئيس الإدارة أو من ينيبه، ويختتم بختم الإدارة، ويؤشر بموجبه في دفتر اليومية.

٥/٤٣ 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 ممن 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 ينيبه.

٨/٤٣ القيود التي تمنع التصرف هي كل قيد يمنع وجوده إجراء أي تصرف في هذه الصحيفة كالحجز.

٩/٤٣ إذا كان التصرف المراد قيده يحتاج إلى توثيق فيتم توثيقه في إدارة السجل العقاري والتوثيق وفق إجراءات توثيق يصدرها وزير العدل.

المادة الرابعة والأربعون:

يعد طلب القيد كأن لم يكن إذا لم يقدم صاحب الشأن البيانات والوثائق المؤيدة للطلب اللازمة لإتمامه خلال سنة من تاريخ تقديمه، وتمدد هذه المدة مرة واحدة سنة أخرى إذا قدم قبل انتهاء السنة الأولى بخمسة عشر يوماً طلباً لمد ذلك الأجل. ١/٤٤ يقدم طلب التمديد إلى رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، ويذكر في طلب التمديد رقم طلب القيد وتاريخه وصفة طالب التمديد وفق النموذج المعد. ٢/٤٤ ي ص در رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق قراراً بالتمديد، ويؤشر في دفتر اليومية بموجبه.

٣/٤٤ في حالة انتهاء المدة المذكورة في المادة قبل تقديم البيانات والوثائق المؤيدة للطلب يشطب الطلب من دفتر اليومية ويوقع عليه من رئيس الإدارة أو من يكلفه بذلك.

٤/٤٤ 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. ٥/٤٤ على إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن تضمن الإيصال - المشار إليه في البند (٣/٤٣) 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 إخطاره بذلك.

المادة الخامسة والأربعون:

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

١/٤٥ يكون بحث الطلبات وفق الأسبقية في حالة ما إذا كان بينها تعارض أو ارتباط يمنع تقديم أحدها 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 مسبباً برفض الطلب أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية حسب الأحوال، ويخطر ذوي الشأن بذلك، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإخطار.

١/٤٦ يكون الإخطار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن مايلي:

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 وتاريخ التبليغ.

٢/٤٦ يؤشر بحصول الإخطار في دفتر اليومية.

٣/٤٦ يكون القرار وفق النموذج المعد لذلك ويتضمن ما يلي:-

أ -- رقم الطلب وتاريخه واسم صاحبه.

ب -- رقم الإخطار المذكور في البند (١/٤٦)، وتاريخه.

ج -- رقم الوحدة العقارية.

د -- الأسباب التي بني عليها القرار.

ه -- اسم مصدر القرار وتوقيعه وختمه والختم الرسمي.

٤ / ٤٦ يتم تبليغ الإخطار والقرار وفق أحكام التبليغ الواردة في نظام المرافعات.

٥ / ٤٦ إذا تعدد الموثقون في الإدارة الواحدة فيصدر القرار المشار إليه في البند

السابق (٣ / ٤٦) من رئيس الإدارة بناء على توصية من الموثق المختص.

٦ / ٤٦ تبدأ مدة الخمسة عشر يوما التي ي نظر بعدها في إجراءات الطلبات

اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبقيته من تاريخ استلام صاحب الشأن

نسخة القرار.

المادة السابعة والأربعون:

يحق لمن أخطر برفض طلبه أو بسقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات أن يتظلم

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره

بذلك، فإذا قبل رئيس الإدارة تظلمه أمر بالقيء، 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 بالتظلم خلال

خمسة عشر يوما فيعد القرار نهائيا.

٢ / ٤٧ يكون قبول رئيس الإدارة للتظلم، أو رفضه، بالتأشير على القرار بذلك، وفي

حالة تعدد الموثقين في الإدارة الواحدة فلا بد من توصية الموثق المختص بالقبول

أو الرفض.

٣ / ٤٧ يجب أن يتضمن التظلم رقم القرار، وتاريخه، وأسباب التظلم، وتوقيع

المتظلم.

٤ / ٤٧ إذا رفض 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 ت قبل لإجراء القيد في السجل العقاري: -

أ -- في حالة التراضي: عقد موثق.

ب -- في حالة الإرث: المستندات المثبتة لحق الإرث.

ج -- في الوصية: محرر الوصية.

د -- في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: قرار نزع الملكية.

هـ -- في حالة التنفيذ الجبري: حكم مرسى المزاد.

و -- في الأحكام: ح كم 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 بناء على قرار مسبب، وفق أحكام المادة (٤٦) من هذا النظام.

٤/٤٨ يؤرخ القيد في السجل العقاري بتاريخ إدراج المحرر في دفتر اليومية.

المادة التاسعة والأربعون:

يحصل مقابل مالي - لا يقل عن مائة ريال و لا 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.

١ / ٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي في إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بموجب إيصالات تعد لهذا الغرض، فيكون المقابل المالي للقيود التالية للقيود الأول، واستخراج الصكوك البديلة والشهادات إيرادا لصالح وزارة العدل، بينما يكون المقابل المالي المخصص للخرائط إيرادا لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية. ٢ / ٤٩ لا يتم قيد طلب في دفتر اليومية إلا بعد التحقق من تحصيل المقابل المالي من طالب القيد.

٣ / ٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي وفق 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 خمسمائة 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 بناء على الأنظمة المقررة لذلك.

٥ / ٤٩ يتم تحصيل المقابل المالي من مقدم طلب القيد ولو كان جهة حكومية.

التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة الخمسون:

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

١/٥٠ يقصد بالأحكام النهائية الواردة في هذه المادة مايلي:-

أ -- الأحكام في الدعاوى اليسيرة التي لا تخضع للتمييز.

ب -- الأحكام التي قنع بها المحكوم عليه.

ج -- الأحكام التي فات آخر ميعاد للاعتراض عليها.

د -- الأحكام التي صدرت أو صدقت من محكمة التمييز.

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 بمطالبة من بيده صورة من صحيفة الوحدة العقارية بإعادتها لإعطائه بدلا عنها وفقا للتغييرات التي طرأت على بيانات الوحدة العقارية.

المادة الحادية والخمسون:

تحال الطلبات والمستندات المتعلقة بها التي من شأنها أن ت غير في البيانات المساحية إلى إدارة الأراضي والمساحة، لبحثها وإعادتها إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق مشفوعا 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 النتيجة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلام الطلب المحال إليها.

٢/٥١ لإدارة الأراضي والمساحة استدعاء من تراه من أصحاب الشأن واتخاذ ما تراه نحو النظر في الطلبات.

٣/٥١ تعد إدارة الأراضي والمساحة إستمارة تغيير البيانات، تشمل على ما يلي:
أ -- رقم الوحدة العقارية وموقعها.

ب -- رقم الطلب، وتاريخه.

ج -- بيانات الوحدة بعد إجراء التغيير.

٤/٥١ إذا نتج عن التصرف محل الطلب تجزئة الوحدة العقارية فيحدد كل جزء بعلامات في الطبيعة.

المادة الثانية والخمسون:

لرئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل من تلقاء نفسه أو بناء على 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 مشتملا على مايلي:-

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 حسب طرق التبليغ المقررة في نظام المرافعات.

٤/٥٢ تصحح الأخطاء المادية بشطبها بخط مستقيم يمكن معه قراءة ما شطب عليه وي ذكر التصحيح في الهامش.

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 اتخاذه ومستنده.

هـ -- توقيع الكاتب ورئيس الإدارة وختم الإدارة.

المادة الثالثة والخمسون:

على الجهة المختصة في البلدية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن بخصوص الوحدات العقارية المدرجة في السجل العقاري؛ للتأشير بها أمام كل وحدة عقارية على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

١/٥٣ 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 ت ضم صورة رخصة البناء أو الهدم بملف الوحدة العقارية بعد التأشير بموجبها في صحيفة الوحدة العقارية.

المادة الرابعة والخمسون:

يجب على ملاك الوحدات العقارية إعلام إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بأي تغيير يطرأ على الوحدة العقارية 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 بناء على ذلك.

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

أ -- رقم صحيفة الوحدة العقارية.

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

ج -- رقم وتاريخ الشهادة المصدقة من الجهة المختصة.

٢/٥٤ إذا تم الإخطار بعد مضي المدة فيتم إلحاق التغييرات بصحيفة الوحدة العقارية، ويطبق بحق من تخلف عن الإخطار ما قرره المادة الرابعة والسبعون من هذا النظام.

٣/٥٤ يتم الإخطار خلال تسعين يوماً من تاريخ إتمام التغيير الحاصل على الوحدة العقارية.

المادة الخامسة والخمسون:

لرئيس 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 يلي:

أ -- رقم الوحدة العقارية.

ب -- رقم الرخصة وتاريخها.

ج -- التغيير الوارد على الوحدة، وكيفية العلم به.

ويؤشر بموجبه في الحقل الخاص بذلك في صحيفة الوحدة العقارية.

المادة السادسة والخمسون:

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

١/٥٦ يكون نظر الطلب بمحو التأشير وفق أحكام القضاء المستعجل الواردة في نظام المرافعات، وعلى القاضي تضمين القرار الأمر بالنفذ المعجل.

٢/٥٦ إذا كان التأشير بموجب المادة (٣٩) من هذا النظام فيكون طلب محوه من قبل المحكمة التي تقع الوحدة العقارية في دائرة اختصاصها.

٣/٥٦ النظر في طلب محو التأشير المشار إليه في المادة (٤٠) من هذا النظام من اختصاص المحكمة التي أمرت به، وي نظر وفق أحكام الطلبات العارضة الواردة في نظام المرافعات.

المادة السابعة والخمسون:

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

١/٥٧ يتم إخطار كل من تغيرت حقوقه أو زالت بخطاب يسلم إليه أو يرسل إلى عنوانه مع إشعار بالتسلم، يتضمن التغييرات التي طرأت على الوحدة العقارية.

٢/٥٧ يجب أن يتم الإخطار والإدراج الواردان في هذه المادة فور حصول التغيير.

٣/٥٧ يدرج في صك الملكية والشهادات المستخرجة من السجل بيانات التغيير التي تم إدراجها في صحيفة الوحدة العقارية في الموضع المخصص لذلك، ويوقع عليها من قبل رئيس الإدارة ويختم بختم الإدارة الرسمي.

٤/٥٧ لرئيس الإدارة اتخاذ الإجراءات النظامية لإحضار الممتنع عن تسليم صكوك الملكية والشهادات المستخرجة لإدراج التغييرات عليها.

المادة الثامنة والخمسون:

إذا ألغي المحو عادت لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العقاري، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيد التي أجريت في الفترة التي ما بين المحو والإلغاء.

١/٥٨ المحو المشار إليه في هذه المادة هو محو قيد الحق التبعي وليس محو التأشير المشار إليه في المادتين (٣٩) و (٤٠) من هذا النظام.

٢/٥٨ محو القيد المذكور في هذه المادة لا يتم إلا وفقا للمادة (٥٠) من هذا النظام.

المادة التاسعة والخمسون:

للمتضررين من القيد في السجل العقاري الرجوع بالتعويض على المتسبب والمستفيد من هذا القيد متى ثبت أنه تم دون وجه حق.

١/٥٩ تخضع المطالبة بالتعويض للاختصاصين النوعي والمكاني حسب ما جاء في نظام المرافعات الشرعية.

أثر التجزئة والدمج على ما للوحدات العقارية من حقوق وما عليها من التزامات

المادة الستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفعة بقي حق الارتفاق مستحقا لكل جزء منها، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا 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 الشيوخ فيها بقسمتها، أو بشق طريق فيها، أو غير ذلك.

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

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

٤/٦٠ في حالة تجزئة أو دمج الوحدات العقارية يتم إعطاء كل وحدة عقارية جديدة رقما مميزا وفقا لما يقضي به البند (٣/٦) من هذه اللائحة.

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

٦/٦٠ لمالك 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 المرتفق بها، أو كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا من هذه الأجزاء.

المادة الحادية والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعا 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.

١/٦١ إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها فتنقل حقوق الارتفاق الواقعة 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 شطبه بعد قيده.

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

المادة الثانية والستون:

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

١/٦٢ 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 الارتفاق وتحديد المحكمة المختصة في النظر بهذا الطلب.

٢/٦٢ إذا وقع خلاف بين ذوي الشأن 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:

تنتهي حقوق الارتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق 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 الارتفاق المذكورة في المادة من صحيفة الوحدة العقارية المرتفقة، ومن صحيفة الوحدة العقارية المرتفق بها.

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

المادة الرابعة والستون:

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، تحملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً، ويجوز الاتفاق بين الملاك 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 محضراً بالاتفاق المذكور في المادة يوقع عليه الملاك الجدد وصاحب الحق التبعي والموثق، وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

المادة الخامسة والستون:

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما 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.

١/٦٥ يقصد بالإدماج ضم وحدتين عقاريتين أو أكثر متجاورة ومملوكة لذات المالك بحيث يتكون منها وحدة عقارية واحدة، تنشأ لها صحيفة جديدة.

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

٣/٦٥ يدون محضر بموافقة أصحاب الحقوق على الإدماج يوقعه المالك وأصحاب الحقوق و الموثق، وترفق صورة مصدقة منه بملف الوحدات الجديدة.

المادة السادسة والستون:

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

١/٦٦ تكون الصحيفة التكميلية وفق النموذج المخصص لذلك على أن تشمل على الحقول التالية:

أ - الملاك.

ب - أسباب اكتساب الملكية.

ج - الحقوق العينية الأصلية.

د - الحقوق العينية التبعية.

هـ - المساحة.

٢/٦٦ تعطى كل صحيفة من الصحائف التكميلية رقما متسلسلا منسوبا إلى رقم الصحيفة الأصلية وتضم إليها، وتعد الصحيفة التكميلية صك الملكية للشقة أو الطابق.

٣/٦٦ تقيد 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:

تسلم لكل مالك صورة من صحيفة الوحدة العقارية المملوكة له وتسمى (صك الملكية)، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع يسلم إلى كل مالك صك ملكية بأسماء جميع الملاك على الشيوع.

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

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

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

٤/٦٧ إذا كانت الوحدة العقارية من أملاك الدولة في سل م الصك للجهة المسؤولة عنها وصورة منه للجهة المختصة.

المادة الثامنة والستون:

تسلم لذوي الشأن - بناء على طلبهم - شهادة بالبيانات المقيدة في السجل العقاري بعد أداء المقابل المالي المقرر.

١/٦٨ تسلم شهادة البيانات بناء 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.

٢/٦٨ يتم تحرير شهادة البيانات من قبل الموظف المختص، وتصدق من قبل رئيس الإدارة، وتكون وفق النموذج المخصص لذلك، وتشتمل على ما يلي:
أ - رقم الوحدة العقارية.

ب- البيانات المطلوبة، على أن لا تشتمل على اسم المالك أو عنوانه.

ج- توقيع الموظف ورئيس الإدارة.

المادة التاسعة والستون:

لا يجوز تسليم صك ملكية آخر إلا بعد ثبوت تلف الصك الأول أو فقده، ويكون التسليم بعد موافقة رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وبعد سداد المقابل المالي المقرر.

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 الوثائق.
المادة السبعون:

يسلم لذوي الشأن - بناء على طلبهم - شهادة بمطابقة 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.

ويمنح الم دعون بها لإجراء هذا التأشير مهلة قدرها ستون يوما من تاريخ بدء أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية، فإذا لم 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 مشتملا على اسم المدعي أو من يمثله، و بيانات 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 تقديم الشهادة في أول جلسة تالية لانتهاؤ تلك المدة فيتعين عدم سماع الدعوى، ويكون الحكم خاضعا لتعليمات التمييز.

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

المادة الثانية والسبعون:

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 وفقا للمادة (السابعة والعشرين) دون التقيد بالأرقام المسلسلة للوحدات العقارية.

٢- التعاملات التي تجري في أثناء النظر في الطعون على محاضر التحديد والتحرير أمام القاضي المشرف على القيد الأول، يوقف أثرها إلى حين الفصل في تلك الطعون.

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

١/٧٢ يقصد بالتعاملات الواردة في هذه المادة كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله.

الجزاءات

المادة الثالثة والسبعون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بغرامة لا 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 مالكة، أو ترتيب حق عيني عليه دون وجه حق.

ب -- إقامة دعوى كيدية.

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

د - الإخبار أو الشهادة بحق عيني لا وجود له، أو الامتناع عن الإخبار بوجود حق عيني يعلمه.

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.

المادة الرابعة والسبعون:

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 والسبعون:

تتولى النظر في مخالفة أحكام هذا النظام واستيفاء ما تراه من تحقيقات لجان تشكل بقرار من وزير العدل في الأماكن التي يرى أن الحاجة تقتضي تشكيل لجان فيها، وتتكون كل لجنة من ممثل 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 يوما من تاريخ إبلاغه بالقرار.

١/٧٥ يصدر وزير العدل قرارا بتشكيل لجنة أو أكثر للنظر في المخالفات، وتتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء كما يلي:

أ -- عضو من وزارة العدل يكون قاضيا ويرأس هذه اللجنة.

ب -- عضو ترشحه وزارة الشؤون البلدية والقروية على وظيفة مهندس.

ج -- عضو ترشحه وزارة الداخلية على وظيفة مستشار.

على أن يتضمن القرار المقار التي تنعقد فيها اللجان.

٢/٧٥ تكون عضوية اللجنة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

٣/٧٥ لا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور جميع أعضائها، وتصدر قراراتها بالأغلبية.

٤/٧٥ تنعقد اللجنة بطلب من رئيسها، ويتم تحديد أوقات اجتماعها والمخالفات التي ست نظر 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 للجنة عند النظر في المخالفة استدعاء المخالف لأخذ أقواله أو من تراه من الخبراء أو الشهود، ولها في سبيل ذلك الانتقال لإجراء المعاينة.

٨ /٧٥ إذا رأت اللجنة حاجة لحضور المخالف فتبلغه بموعد نظر المخالفة بموجب خطاب يعد من قبل اللجنة حسب النموذج المخصص لذلك ويشتمل على ما يلي:

أ -- اسم المخالف كاملا.

ب -- نوع المخالفة.

ج -- رقم محضر المخالفة وتاريخه.

د -- موعد الجلسة وتاريخها ومكان انعقادها وساعة الحضور.

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

١٠/٧٥ يكون لكل مخالفة دفتر يضبط فيه محضر المخالفة ورقمه وتاريخه وكل ما يدور في الجلسة ويختتم بقرار اللجنة نحوها.

١١/٧٥ إذا صدر القرار بالأغلبية فعلى العضو صاحب الرأي المخالف من أعضاء اللجنة أن يوضح مخالفته وأسبابها في الضبط، وعلى الأكثرية أن توضح وجهة نظرها في الرد على مخالفة العضو.

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

١٣/٧٥ يكون عضو اللجنة ممنوعا من الاشتراك في نظر المخالفة 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 بأح أعضاء اللجنة سبب للمنع من النظر في المخالفة فيرفع رئيسها لوزير العدل أو من ينيبه للإذن له بالتحري ويثبت هذا كله في محضر خاص يحفظ في الإدارة.

١٥/٧٥ إذا قام بالعضو سبب للمنع من النظر في المخالفة ولم يمتنع فللمخالف طلب منعه ويتم الفصل في ذلك بقرار من وزير العدل.

المادة السادسة والسبعون:

يستمر العمل بنظم تسجيل العقار المعمول بها على العقارات التي لم يشملها النظام حتى صدور ما يفيد شموله لها وفقا للمادة (الخامسة عشرة).

١/٧٦ يعمل بالأنظمة والقرارات والتعليمات السارية التي لا تتعارض مع هذا النظام.

المادة السابعة والسبعون:

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

المادة الثامنة والسبعون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.