

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

قرار رقم (٥) لسنة ٢٠٢١ بإنشاء السجل الخاص للعقارات المشتركة

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري:

بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري، الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣، وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وعلى الأخص المادة (٤٧) منه، وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري، وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري، الصادرة بالقرار رقم (١٠) لسنة ٢٠١٦،

وعلى القرار رقم (٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن سجل قيّد البيع على الخريطة، وعلى القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإنشاء السجل الخاص للعقارات المشتركة، وبالتنسيق مع مؤسسة التنظيم العقاري، وبناءً على عرض مدير عام التسجيل العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار تكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وتكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك. **قطعة الأرض الأساسية:** قطعة من الأرض المقسّمة بمخطّط موقع العقار لإقامة عقار مشترك. **البيان التكميلي:** أي بيان أو مستند يتعلق بالأجزاء المشتركة أو بجميع الوحدات في العقار المشترك.

الوحدات الملحقة: الوحدات التي تظهر في مخطّط موقع العقار كوحدات ملحقة يمكن نقلها فيما بين مُلاك الوحدات الرئيسية ولا تكون لها وثيقة ملكية مستقلة. **نظام الإدارة الخاص:** نظام خاص لعقار أو عقارات مشتركة يبيّن حقوق المُلاك والتزاماتهم، ومهام وصلاحيات اتحاد المُلاك، وكل ما يتعلق بنظام إدارة المبنى بكافة مُشتملاته، وذلك

وفقاً لقرار يصدر عن المؤسسة.
نظام إدارة المبنى: الشروط والأحكام المتعلقة بإدارة المبنى والأرض في حالة تقسيم المبنى وقطعة الأرض التي يقع عليها إلى جزئين أو أكثر، بحيث يقسم كل جزء بالطريقة التي تحددها الجهة المختصة ويشكل جزءاً من المبنى.

مادة (٢)

إنشاء سجل خاص للعقارات المشتركة

يُنشأ بالجهاز سجل خاص للعقارات المشتركة، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني، وتقيّد فيه ما يأتي:

- ١- الأراضي التي يملكها المطوّرون، والتي ستقام عليها العقارات المشتركة.
- ٢- الوحدات التي يبيعها المطوّرون، وأسماء المالكين لها.
- ٣- التصرفات التي تُجرى على الوحدة، كالبيع وعقود الإيجار طويلة الأمد والمُسَاطحة وحقوق الانتفاع والهبة والوصية والرهن، وغيرها من التصرفات القانونية الأخرى المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية، أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك، والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيّد الحقوق العينية التّبعية.

المادة (٣)

تسجيل العقارات المشتركة

أ- يجب على صاحب الشأن أن يُرفق بطلب تسجيل مخطط موقع العقار في السجل الخاص للعقارات المشتركة المستندات الآتية:

- ١- نسخة من مخطط موقع العقار صادرة عن مكتب مساح مرخص له ومعتمدة من إدارة المسح العقاري بالجهاز.
 - ٢- نسخة من النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك للعقارات المشتركة معتمدة من المؤسسة.
 - ٣- مخطط فرعي مستقل يحدّد جميع الأجزاء المشتركة.
 - ٤- نسخة من نظام الإدارة الخاص بالعقارات المشتركة معتمدة من المؤسسة والمستندات ذات العلاقة.
 - ٥- أية بيانات أو مستندات أخرى يرى الجهاز أنها ضرورية لإتمام عملية التسجيل.
- ب- يقوم الجهاز - بعد التّحقيق من استيفاء طلب التسجيل للمستندات اللازمة - بما يأتي:
- ١- إعداد البيان التكميلي لتسجيل الحقوق العينية التّبعية التي تُثقل قطعة الأرض

- الأساسية مثل حق الارتفاق.
- ٢- نقل أي حق عيني أو اتفاق مثبت في وثيقة قطعة الأرض الأساسية إلى البيان التكميلي، أو وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة للعقار بعد موافقة أصحاب هذه الحقوق.
- ٣- إلغاء وثيقة ملكية قطعة الأرض الأساسية بعد إصدار وثائق ملكية جديدة للوحدات الموجودة في العقار المشترك متضمنة أية وحدات ملحقة بالوحدة الرئيسية.
- ٤- التأشير بأية حقوق عينية تُثقل ملكية الوحدات التي لا تزال مملوكة للمطور.
- ٥- التنسيق مع المؤسسة لإصدار شهادة للمطور تفيد بتسجيل العقار المشترك في السجل الخاص للعقارات المشتركة.

المادة (٤)

صلاحيات الجهاز

- للجهاز في سبيل مباشرة صلاحياته المنصوص عليها في هذا القرار ما يأتي:
- ١- إصدار وثيقة ملكية للأجزاء والتأشير عليها بحظر التصرف فيها بصفة مستقلة عن الوحدات المتعلقة بها.
- ٢- قبول مخططات العقارات المشتركة غير المستوفية لمتطلبات التسجيل لمدة (١٢) شهراً من تاريخ العمل بهذا القرار، وذلك إذا رأى رئيس الجهاز أن الوحدات والأجزاء المشتركة محددة تحديداً كافياً مانعاً للجهالة.
- ٣- إصدار توجيهات بشأن مخطط موقع العقارات المشتركة ونظام إدارة المبنى.

المادة (٥)

التزامات الجهاز

- يلتزم الجهاز عند مباشرة صلاحياته المنصوص عليها في هذا القرار بما يأتي:
١. الحصول على موافقة كتابية موثقة من صاحب الحق العيني على قطعة الأرض الأساسية المقام عليها العقار المشترك قبل إتمام عملية التسجيل.
٢. عدم تسجيل أو نقل أية رهونات تتعلق بقطعة الأرض الأساسية في وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة إلا بعد موافقة أصحاب الشأن.
٣. عدم إصدار وثيقة ملكية مستقلة للوحدات الملحقة.
٤. تسجيل نقل ملكية الوحدات الملحقة لمالكها الجديد في حالة بيعها مع التأشير بذلك في وثيقة ملكية المشتري بإضافة الوحدات الملحقة المشتراة، وفي وثيقة ملكية البائع

بحذف الوحدّات الملحقة بالمباعة.

٥. تحديث جدول الوحدّات الملحقة المسجّلة في البيان التكميلي أوفي وثيقة الأجزاء المشتركة.

المادة (٦)

يُلغى القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإنشاء السجل الخاص للعقارات المشتركة، كما يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار، وتُنقل جميع البيانات المقيّدة في السجل الخاص للعقارات المشتركة المنشأ بالقرار المشار إليه إلى السجل الخاص للعقارات المشتركة المنشأ بموجب أحكام هذا القرار.

المادة (٧)

على الإدارات المختصة - كلُّ فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار ويُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري

سلمان بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٨ رجب ١٤٤٢هـ
الموافق: ٢ مارس ٢٠٢١م