

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨
بإنشاء السَّجَل 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 اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء
رقم (١٠) لسنة ٢٠١٦،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة
في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، ويكون للكلمات
والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
قطعة الأرض الأساسية: قطعة من أرض تُقسَّم بمُخطَط 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 مُخطَط موقع العقار كوحدات ملحقة يُمكن
نقلها فيما بين مُلاك الوحدات الرئيسية، ولا تكون لها وثيقة ملكية مستقلة.
برنامج الإدارة الخاص: برنامج خاص لعقار مشترك يبيِّن حقوق المُلاك والتزاماتهم
ومهام وصلاحيات اتحاد المُلاك وفقًا لقرار يصدر عن المؤسسة.

مادة (٢)

السَّجَل الخاص للعقارات المشتركة

يُنشَأ بالجهاز سجل خاص للعقارات المشتركة، ويكون عبارة عن سِجَل ورقي أو إلكتروني
تُقَيَّد فيه ما يأتي:

- ١ - الأراضي التي يملكها المطورون، والتي ستقام عليها العقارات المشتركة.
- ٢ - الوحدات التي يبيعها المطورون، وأسماء المالكين لها.
- ٣ - التصرفات التي تُجرى على الوحدة، كالبيع وعقود الإيجار طويلة الأمد 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 قيد الحقوق العينية التبعية.
- ٤ - أية بيانات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس إدارة المؤسسة بالاتفاق مع الجهاز.

المادة (٣)

تسجيل العقارات المشتركة

- يقوم الجهاز عند تسلمه مخطط موقع العقار بتسجيل المخطط وقيدته في السجل الخاص للعقارات المشتركة، متى كان مستوفياً للضوابط الخاصة باتحاد الملاك والعقارات المشتركة. وللجهاز في سبيل ذلك القيام بما يأتي:
- ١ - أن يطلب اعتماد مخطط موقع العقار من مساح عقارات مرخص له، وله أن يطلب أية معلومات إضافية، أو أن يرفض تسجيل المخطط متى كان متعارضاً مع أحكام القانون أو هذا القرار.
 - ٢ - أن يطلب تقسيم الأرض الأساسية قبل تسجيل مخطط موقع العقار.
 - ٣ - تسجيل المخطط متى استوفى شروط التسجيل، والقيام بالآتي:
 - أ - إعداد البيان التكميلي لتسجيل:
 - الحقوق، مثل حقوق الارتفاق التي تؤثر على قطعة الأرض الأساسية بشكل سلبي أو إيجابي.
 - نظام العقارات المشتركة.
 - برنامج الإدارة الخاص بالعقارات المشتركة.
 - ب - نقل أي حق ارتفاق أو اتفاقات أو منفعة تأجيرية في قطعة الأرض الأساسية إلى البيان التكميلي أو وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة للعقار المشترك.
 - ج - إلغاء ملكية قطعة الأرض الأساسية.
 - د - إصدار سندات ملكية الوحدات الموجودة في العقار المشترك متضمنة أية وحدات ملحقة بالوحدة الرئيسية.

- هـ - الرجوع إلى البيان التكميلي بشأن ملكية كل وحدة.
و - نقل أية حقوق عينية أو شخصية تُثقل ملكية الوحدات التي لا تزال باسم المطور.
ز - التنسيق مع المؤسسة لإصدار شهادة للمطور تفيد تسجيل العقار المشترك في السجل الخاص له واسم اتحاد الملاك ورقمه.

مادة (٤)

صلاحيات الجهاز

- للجهاز في سبيل مباشرة صلاحياته المنصوص عليها في هذا القرار ما يأتي:
١ - أن يطلب موافقة أي صاحب حق عيني على قطعة الأرض الأساسية المقام عليها العقار المشترك قبل الموافقة والتسجيل.
٢ - إصدار وثيقة ملكية للأجزاء المشتركة، بدلاً من إعداد البيان التكميلي.
٣ - قبول مخططات العقارات المشتركة غير المستوفية لمتطلبات تسجيل مخطط موقع العقار لمدة ١٢ شهراً من تاريخ العمل بهذا القرار، وذلك إذا رأى الجهاز أن الوحدات والأجزاء المشتركة محددة.
٤ - إصدار توجيهات لإعداد مخطط موقع العقار، وللتقدم بأية طلبات لتسجيلها في السجل الخاص للعقارات المشتركة.

مادة (٥)

التزامات الجهاز

- يلتزم الجهاز عند مباشرة صلاحياته المنصوص عليها في هذا القرار بما يأتي:
١ - عدم تسجيل أية رهونات تتعلق بالأرض الأساسية في وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة.
٢ - عدم تسجيل أية معاملات تؤثر على الأجزاء المشتركة في وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة ما لم تكن تلك المعاملة مخولة بموجب هذا القرار.
٣ - عدم إصدار وثيقة ملكية للوحدات الملحقة.
٤ - عدم تسجيل نقل ملكية الوحدات الملحقة لإلمالك، ويقوم الجهاز في هذه الحالة بالآتي:
أ - تعديل وثيقة ملكية البائع لحذف الوحدات الملحقة المباعة.
ب - تعديل وثيقة ملكية المشتري لإضافة الوحدات الملحقة المشتراة.
ج - تحديث جدول الوحدات الملحقة المسجل في البيان التكميلي أو وثيقة ملكية الأجزاء المشتركة.

مادة (٦)

على الإدارات المختصة - كل بحسب اختصاصه - تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية.

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري
سلمان بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ: ٢٣ محرم ١٤٤٠هـ
الموافق: ٣ أكتوبر ٢٠١٨م