

قانون رقم (13) لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين

بعد الإطلاع على الدستور،
وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادرة بالمرسوم بقانون رقم (12) لسنة 1971،
وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1971 بشأن التوثيق،
وعلى المرسوم بقانون رقم (10) لسنة 1976 في شأن الإسكان، المعدل بالقانون رقم (7) لسنة
2009،
وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1976، المعدل بالقانون رقم (17)
لسنة 2006،
وعلى المرسوم بقانون رقم (17) لسنة 1982 في شأن تنظيم مزاوله المهن الهندسية،
وتعديلاته،
وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1996،
وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (40) لسنة 1990 بشأن تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول
الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،
وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 2001 بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية
والأراضي،
وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001،
وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (35) لسنة 2001، المعدل بالقانون رقم (38)
لسنة 2006،
وعلى المرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2002 بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية
خاصة،
وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (42) لسنة 2002، وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (39) لسنة 2009 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2011 بنقل اختصاصات وزير الإسكان بالنسبة لأعمال المساحة
إلى رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري،

أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن المسح العقاري والتسجيل العقاري، ويُلغى قانون
التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979.

المادة الثانية

يصدر رئيس مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

ويصدر رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري القرارات اللازمة لتنفيذ القانون المرافق وتنظيم العلاقة بين الجهاز والمكاتب الهندسية المتخصصة المنوط بها أعمال المسح العقاري والحاصلة على ترخيص مزاولة المهن الهندسية وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (17) لسنة 1982 في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

وإلى أن يتم إصدار اللائحة التنفيذية والقرارات المذكورة في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة، يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها وقت صدور هذا القانون، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويُعمل به اعتباراً من أول الشهر التالي لمضي ستة أشهر على تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

صدر بقصر الرفاع:

بتاريخ: 9 شعبان 1434 هـ
الموافق: 18 يونيو 2013 م

قانون التسجيل العقاري

باب تمهيدي

التعاريف مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقضي سياق النص خلاف ذلك:

الجهاز: جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

الرئيس: رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

المحكمة المختصة: المحكمة الكبرى المدنية.

الإدارة المختصة: أية إدارة بالجهاز تختص بأمر من الأمور المنصوص عليها في هذا القانون، وفقاً لما تحدده لائحته التنفيذية.

المسح العقاري: تحديد موقع العقار وبيان مساحته وأبعاده ووضع علامات وحدود الملكية.

شهادة المسح العقاري: خريطة فنية توضح طبيعة العقار وموقعه وبيان مساحته وأبعاده وحدوده.

وثيقة الملكية: السند الذي يصدره الجهاز ويثبت حق ملكية العقار.

خريطة العقار: خريطة تبين مساحة العقار وموقعه وحدوده وأبعاده ورقمه.

إشارة القيد: التأشير بحظر التصرف في العقار، وذلك في ملف مقدمة العقار وعلى موقعه في الخرائط.

صحيفة العقار: صحيفة خاصة بكل عقار تبين أوصافه وحالته القانونية واسم مالكة أو ملاكه، والحقوق والالتزامات المترتبة له أو عليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.

السجل العقاري: مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف العقارات وحالتها القانونية وأسماء ملاكها، والحقوق والالتزامات المترتبة لها أو عليها والمعاملات والتعديلات المتعلقة بها.

القسم الأول المسح العقاري

الباب الأول أحكام عامة

مادة (2)

يتولى الجهاز أعمال المسح العقاري، وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها، ويعتبر هو المرجع الأساسي لجميع المسوحات العقارية في مملكة البحرين، بما في ذلك حفظ وتحديث قاعدة المعلومات العقارية.

مادة (3)

يتولى الجهاز، بمعرفة الإدارة المختصة، أو من خلال المكاتب الهندسية المتخصصة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، إجراء المسوحات اللازمة لتنفيذ المخططات العامة لجميع مناطق مملكة البحرين، وكذا المسوحات العقارية، ووضع علامات حدود ملكية العقارات، كما يتولى الجهاز إصدار شهادات المسح العقاري وإعداد التقارير الفنية المتعلقة بالقضايا المنظورة أمام المحاكم.

مادة (4)

يقدم طلب فتح المعاملة المساحية من مالك العقار أو من ينوب عنه بتوكيل رسمي، على النموذج المعد لذلك، ووفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، حسب نوعية طلب المسح. وعلى الإدارة المختصة أن تتحقق من موقع العقار ومساحته وحدوده وأبعاده، من الخرائط المحفوظة لديها أو من معاينة العقار على الطبيعة.

الباب الثاني الشهادات وخريطة العقار

مادة (5)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (10) لسنة 1976 في شأن الإسكان، لا تصدر شهادة المسح العقاري إلا بموجب وثيقة ملكية العقار محل التعامل، ولا تُعد كسند ملكية وفقاً للإجراءات المقررة في اللائحة التنفيذية.

مادة (6)

تعد الإدارة المختصة خريطة العقار، من واقع الخرائط المحفوظة لديها أو من المعاينة على الطبيعة، وتلتزم هذه الخريطة لإجراءات القيد في السجل العقاري. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات إصدار شهادة المسح العقاري وإعداد خريطة العقار.

المادة (7)

لكل ذي مصلحة أن يطلب من الإدارة المختصة الحصول على أي من الشهادات التالية:

1- شهادة المسح العقاري.

2- نسخة طبق الأصل من خريطة العقار.

وللرئيس أن يصدر قراراً بتحديد الشهادات الأخرى ذات الصلة التي يجوز تسليمها لذوي الشأن.

الباب الثالث **التغيير والتصحيح في السندات**

مادة (8)

إذا تبين للإدارة المختصة، من المعاينة على الطبيعة، وجود تغييرات غير مثبتة في الخرائط أو في السجل العقاري، فعلياً أن تثبتها في خريطة جديدة للعقار مشفوعة بشهادة بالتغيير من البلدية المختصة، مع إلزام المالك بتقديم وثيقة الملكية.

وتعدل بيانات السجل العقاري ووثيقة الملكية تبعاً لذلك، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (9)

يصحح الجهاز الأخطاء المادية التي تقع في شهادة المسح العقاري أو في خريطة العقار، من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن، ويعتمد رئيس الجهاز التصحيح، وتُخَطَّر الإدارة المختصة وذوو الشأن بهذا التعديل.

وفي جميع الأحوال، يجب إصدار شهادة مسح عقاري وخريطة عقار جديدتين.

القسم الثاني **التسجيل العقاري**

الباب الأول **أحكام عامة**

مادة (10)

يتولى الجهاز أعمال التسجيل العقاري، وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.

مادة (11)

يلحق بالسجل العقاري فهرس شخصي ورقي وآخر إلكتروني، تكون فيه لكل مالك صحيفة عقار خاصة به، تدون فيها العقارات التي يملكها من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، وطبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

المادة (12)

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل خارج الجهاز صحائف السجل العقاري وملفات المقدمات وأصول المحررات التي تم قيدها.

وللمحاكم والنيابة العامة أو من تندبه من أعضائها أو من الخبراء، لغرض الفصل فيما تنظره من منازعات، الإطلاع على الصحف والحصول على صور رسمية من المحررات والملفات المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة.

ويحظر تمكين غير ذوي الشأن من الاطلاع على الصحف والملفات المذكورة أو الحصول على نسخ منها.

مادة (13)

تكون جميع وثائق الملكية الصادرة وفقاً للإحكام السارية قبل العمل بهذا القانون حجة على الكافة، ما لم يُقضى بالغائها بموجب حكم قضائي نهائي.

مادة (14)

يكون للسجل العقاري قوة إثبات بالنسبة للبيانات المثبتة فيه.

ولا يجوز تملك العقارات استناداً إلى الحيابة خلافاً لما هو مثبت في السجل العقاري أو في وثائق الملكية العقارية.

مادة (15)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2002 بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، يعتبر الجهاز من ذوي الشأن في أية دعوى قضائية تقام بطلب تثبيت ملكية عقار استناداً إلى الحيابة.

مادة (16)

يجوز للبلديات أن تبيع الزوايا التي لا تتجاوز مساحتها 200م² (مائتي متر مربع)، وذلك بعد أخذ رأي الجهات المختصة.

ويشترط لبيع الزاوية أن تكون ملاصقة لعقار مملوك لطالب الشراء، وألا تكون مقطعة من أرض حكومية تتجاوز مساحتها المساحة المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة، وألا تصلح لتكون قطعة مستقلة يمكن استغلالها.

ويترتب على قيد عقود بيع الزوايا الصادرة من البلديات إلى ملاك العقارات الملاصقة لها في السجل العقاري إدماج الزاوية في العقار الملاصق للمملوك للمشتري، ولا تصدر لها وثيقة ملكية مستقلة.

ولا يجوز التصرف في الزاوية المشتراة إلا مع العقار الملاصق كصفقة واحدة.

الباب الثاني إثبات الحقوق في السجل العقاري

الفصل الأول التصرفات والحقوق الواجب قيدها

مادة (17)

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية 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.

ويترتب على عدم القيد في السجل العقاري أن الحقوق المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة لا تنشأ ولا تتقرر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

مادة (18)

لا يكون للتصرفات غير المقيدة طبقاً لأحكام المادة (17) من هذا القانون من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

مادة (19)

يجب قيد حق الإرث في السجل العقاري إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، وذلك بقيد السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث، وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز للوارث التصرف في حق من هذه الحقوق.

مادة (20)

يجب أن تشتمل الطلبات في لائحة الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري، أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها في السجل العقاري، على طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العقاري.

وعلى المدعي، في أية دعوى من الدعاوي المتعلقة بحق عيني عقاري، أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها في السجل العقاري، وذلك لقيد الدعوى والتأشير بالطلبات إلى الإدارة المختصة بصورتين رسميتين من لائحة الدعوى، وذلك لقيد الدعوى والتأشير بالطلبات في السجل العقاري.

وتُحفظ إحدى صورتين لائحة الدعوى بملف مقدمة التسجيل، وتعاد الصورة الأخرى إلى المدعي مؤشراً عليها بما تم بمعرفة الإدارة المختصة، وتقضي المحكمة المختصة بعدم قبول الدعوى إذا لم تقدم إليها الصورة المؤشر عليها.

مادة (21)

يجب قيد منطوق الأحكام النهائية الصادرة في الدعاوى المذكورة في المادة (20) من هذا القانون في السجل العقاري، بناءً على طلب ذوي الشأن.

مادة (22)

يترتب على قيد لائحة الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها في السجل العقاري اعتبار حق المدعي الثابت بحكم قضائي نهائي قد تم قيده في السجل من تاريخ قيد لائحة الدعوى الصادر فيها الحكم.

ويجب قيد الحكم في السجل العقاري خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً، وذلك حتى يترد أثره إلى تاريخ قيد لائحة الدعوى.

مادة (23)

يجب قيد إعلان الرغبة في أخذ العقار بالشفعة في صحيفة العقار.

وإذا تقرر حق الشفيع بحكم قضائي نهائي تم قيده في صحيفة العقار، فإنه يكون حجة على كل من ترتب له حق عيني على العقار ابتداءً من تاريخ قيد إعلان الرغبة.

مادة (24)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (39) لسنة 2009 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة، يوقف اتخاذ كل إجراءات بشأن طلبات القيد في السجل العقاري المتعلقة بملكية أي عقار رُفعت بشأنه دعوى من الدعاوى المذكورة في المادة (20) من هذا القانون، وذلك إلى حين صدور حكم نهائي في الدعوى أو تقديم ما يفيد انتهاء الدعوى.

وعلى المحكمة المختصة أو محكمة التنفيذ - بحسب الحوال - إذا ما قررت وضع إشارة القيد أو الحجز التحفظي على العقار أن تخطر مكتب التوثيق والإدارات المختصة للتأشير بذلك عند توثيق المحررات.

الفصل الثاني التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري والوثائق

مادة (25)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري أو في وثيقة الملكية إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق المثبتة في هذا السجل، أو بمقتضى حكم قضائي نهائي.

ويجوز للجهاز إجراء التغيير في بيانات وثيقة الملكية بناءً على إقرار موثق من صاحب الحق المثبت في هذه الوثيقة وأطراف التصرف، على أن يُعتمد هذا التغيير من الرئيس.

مادة (26)

للجهاز، من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن، تصحيح الأخطاء المادية التي تقع في السجل العقاري أو في وثيقة الملكية، ويعتمد رئيس الجهاز التصحيح، وتُخطر الإدارة المختصة وذوو الشأن بهذا التعديل، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (27)

يلتزم ملاك العقارات بإخطار الجهاز بكل تغيير يطرأ على العقار ويستلزم ترخيصاً من البلدية المختصة، ويُرفق بالإخطار شهادة بالتغيير من البلدية، ويجب أن يتم الإخطار خلال الثلاثة أشهر التالية لحدوث التغيير، وتعديل بيانات العقار في السجل العقاري بناءً على ذلك، دون اقتضاء أية رسوم، كما تُعد خريطة جديدة للعقار.

الباب الثالث **إجراءات القيد في السجل العقاري**

الفصل الأول **إجراءات القيد بوجه عام**

مادة (28)

يقدم طلب القيد في التسجيل العقاري إلى الإدارة المختصة على النموذج المعد لذلك، ويوقع من أطراف التصرف، أو من أحدهم، أو ممن ينوب عنهم بتوكيل رسمي.

مادة (29)

يجب أن يتضمن طلب القيد في السجل العقاري، فضلاً عما يتطلبه القانون في الأحوال الخاصة، البيانات الآتية:

- 1- موضوع طلب القيد.
- 2- البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف التصرف، وعلى الأخص اسمه رباعياً ولقبه وجنسيته، ومحل إقامته، ورقم وبيانات جواز سفره أو بطاقة هويته.
- 3- أسماء وصفات من ينوبون عن غيرهم، ومدى سلطاتهم والمستندات المثبتة لذلك.
- 4- البيانات اللازمة لتعيين ذاتية العقار محل طلب القيد، وعلى الأخص موقعه ونوعه ومعالمه ومساحته وحدوده وأبعاده.

- 5- بيان ما للعقار أو عليه من حقوق عينية عقارية إن وجدت.
6- الثمن أو المقابل إن وجد.
7- المستندات المؤيدة للملكية أو الحق العيني محل طلب القيد، وعلى الأخص رقم وثيقة الملكية وسنة إصدارها.

ويجب أن يرفق بطلب القيد في السجل العقاري وثيقة الملكية أو ما يقوم مقامها وكافة الأوراق والمستندات المؤيدة للبيانات الواردة في الطلب، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويعتبر طلب القيد غير المستوفي للبيانات كأن لم يكن، وترفق به المستندات المذكورة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، ويجوز للرئيس بقرار مسبب مد هذه المدة خمسة عشر يوماً أخرى إذا أبدت أعذار مقبولة.

مادة (30)

إذا كان موضوع طلب القيد في السجل العقاري تصرفاً من التصرفات المشار إليها في المادة (17) من هذا القانون، فيجب أن ترفق به نسخة من المحرر المراد قيده، أما إذا كان موضوع طلب القيد إحدى الدعاوى المذكورة في المادة (20) من هذا القانون أو حكماً قضائياً نهائياً من الأحكام المذكورة في المادة (21) منه، فيجب أن ترفق به صورة رسمية من لائحة الدعوى أو من الحكم النهائي، بحسب الأحوال.

مادة (31)

تدون طلبات القيد في السجل العقاري حسب تاريخ وساعة تقديمها بأرقام متتابعة في دفتر يُعد لذلك ويُسمى "دفتر طلبات القيد"، ويسلم مقدم الطلب إيصالاً يتضمن رقم وتاريخ الطلب وبيان الأوراق والمستندات المرفقة به ووثيقة الملكية إن وجدت.

ولا تُرد مرفقات طلبات القيد في السجل العقاري إلا في حالة عدم كفايتها لإثبات الملكية أو الحق العيني، أو عدم استيفائها للبيانات والمواعيد المذكورة في المادة (29) من هذا القانون، أو عدول مقدم الطلب عن السير في الإجراءات.

مادة (32)

يعتبر طلب القيد في السجل العقاري كأن لم يكن إذا قُدم التماس بالتنازل عنه موقِعاً من مقدم الطلب، ولا يُقبل التنازل عن الطلب إذا قُدم بعد تمام قيد المحرر في السجل العقاري.

مادة (33)

تتحقق الإدارة المختصة من بيانات الملكية أو أي حق من الحقوق العينية الأخرى من واقع المستندات المقدمة إليها ومما يكون مقيداً أو محفوظاً لديها من مستندات.

وعلى الإدارة المذكورة التحقق من أن بيانات المحرر الموثق المراد قيده، وبيانات لائحة الدعوى أو الحكم القضائي المشار إليهما في المادتين (20) و (21) من هذا القانون، تتفق وما قدمت به مع الإدارة المختصة من مراجعة على النحو المشار إليه في المادة (4) من هذا القانون، على أن تحفظ نتائج المراجعة بملف الطلب.

مادة (34)

على الموثق قبل توثيق المحرر التحقق من صحة بيانات الملكية من واقع وثيقة الملكية أو الشهادة التي تقوم مقامها، والتحقق مع الإدارات المختصة من عدم وجود إشارة قيد أو حجز تحفظي أو ما يمنع من قيد المحرر في السجل العقاري.

وفور توثيق المحرر، يجب أن يرسل مكتب التوثيق صورة منه إلى الجهاز لحفظها لديه.

ويخفض رسم قيد المحرر في السجل العقاري بنسبة 15% (خمسة عشر بالمائة) إذا قدم المحرر الموثق لقيده في السجل العقاري خلال شهرين من تاريخ توثيقه، وللرئيس بقرار مسبب مد هذه المدة شهرين آخرين إذا أبدت أضرار مقبولة.

ولا تقبل الطلبات المقدمة إلى السجل العقاري بعد مضي سنة من تاريخ توثيق المحرر، إلا إذا صدر حكم نهائي بقيد المحرر.

مادة (35)

يتم القيد في السجل العقاري بالمطابقة للأوراق والمستندات المقدمة، وتدون كافة بيانات المحررات المقدمة للقيد بالسجل وفقاً لما تبيته اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الفصل الثاني **دعوى تثبيت الملكية**

مادة (36)

على المحكمة المختصة، عند النظر في دعوى تثبيت ملكية العقار، أن تنشر إعلاناً في الجريدة الرسمية، وفي إحدى الجرائد اليومية واسعة الانتشار على نفقة المدعي، يتضمن رقم الدعوى وموضوعها، وأسم المدعي عليه وموقع العقار ومساحته، وتاريخ الجلسة المحددة لنظر الدعوى.

ولكل ذي شأن حق الاعتراض على مضمون الإعلان المذكور خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وعلى المحكمة ألا تفصل في الدعوى قبل انقضاء هذا الأجل.

ويكون الاعتراض بالتدخل في الدعوى، أو بلائحة دعوى تقدم إلى قلم كتاب المحكمة، ويسري على الاعتراض حكم المادة (20) من هذا القانون.

وبعد صدور حكم نهائي بثبوت الملكية، يقيد العقار موضوع الحكم في السجل العقاري وتصدر بإسم من صدر لصالحه الحكم وثيقة ملكية خاصة به.

مادة (37)

إذا قُيد في السجل العقاري حكم بتثبيت ملكية أحد الورثة لحصته الشائعة في عقار موروث ثبتت ملكيته للمورث، جاز لأي من الورثة التقدم إلى الإدارة المختصة بطلب لقيود حصته استناداً إلى هذا الحكم، على أن يقوم بسداد الرسوم المقررة.

الباب الرابع وثيقة الملكية والشهادات

مادة (38)

لكل من قُيد له حق في السجل العقاري الحصول على سند يثبت حقه.

مادة (39)

يُسلم الجهاز لكل مالك وثيقة ملكية تبين ما يملكه في العقار.

ويجوز، في حالة عدم استكمال إجراءات إصدار وثيقة الملكية، تسليم المالك شهادة مؤقتة بالملكية تقوم مقام وثيقة الملكية في إثبات الملكية.

وتسلم لغير الملاك من ذوي الشأن شهادة تبين ما لهم من حقوق في العقار، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (40)

لا يجوز تسليم نسخة أخرى من وثيقة الملكية المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة (39) من هذا القانون إلا في حالة تلف أو ضياع الوثيقة الأولى، ويكون ذلك بحكم تصدره المحكمة المختصة.

مادة (41)

استثناءً من أحكام المادتين (39) و (40) من هذا القانون، لكل من حصل على حكم قضائي نهائي بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات المتعلقة بملكية العقار أو رسا عليه مزاد بحكم قضائي نهائي، وامتنع الصادر ضده الحكم عن تسليمه وثيقة ملكية العقار، أن يتقدم إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بتسليمه نسخة من وثيقة الملكية لإمكان قيد الحكم الصادر لصالحه في السجل العقاري، ولا يُعتد بوثيقة الملكية الأصلية اعتباراً من تاريخ صدور الحكم القضائي بصحة ونفاذ التصرف أو برسو المزاد، ويُخطر الموثق بوقف كل تصرف على هذه الوثيقة.

مادة (42)

لا تُسلم لغير الملاك من ذوي الشأن نسخة أخرى من الشهادة المذكورة في الفقرة الثالثة من المادة (39) من هذا القانون، إلا في حالة تلف أو ضياع الشهادة الولي، ويكون ذلك بقرار يصدره الرئيس، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (43)

لكل ذي مصلحة طلب الحصول على شهادة بمطابقة وثيقة الملكية لما هو مقيد بالسجل العقاري.

وللرئيس أن يصدر قراراً بتحديد الشهادات الأخرى التي يجوز تسليمها لذوي الشأن.

مادة (44)

لمالك العقار أن يطلب من الإدارة المختصة إجراء المطابقة بين وثيقة الملكية الصادرة باسمه وبين صورتها المودعة بالإدارة أو ما هو مقيد بالسجل العقاري، ووضع الخاتم اللازم بما يفيد ذلك بأصل الوثيقة التي في حوزته.

ولا يجوز لمالك العقار طلب إجراء مطابقة جديدة قبل مضي ثلاثة أشهر على تاريخ آخر مطابقة.

مادة (45)

تُحرر وثائق الملكية وجميع الشهادات المشار إليها في هذا الباب طبقاً لما هو مبين باللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات التي يصدرها الرئيس.

الباب الخامس أحكام متنوعة

مادة (46)

يُقيد السند المنشئ لحق الإرتفاق في السجل العقاري في صحيفة العقار المرتفق وصحيفة العقار المرتفق به، ويُذكر حق الإرتفاق في المكان المخصص لذلك في وثيقتي ملكية العقارين.

مادة (47)

تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات الواجب اتباعها عند قيد عقود بيع العقارات بنظام الطبقات والشقق المفرزة، وكذلك عند قيد قرارات تقسيم الأراضي الفضاء بنظام القسائم السكنية.

مادة (48)

فيما عدا الهبات الملكية، لا تقيد شهادات الهبة أو الوصية أو الوقف وما يطرأ عليها من تغييرات في السجل العقاري، إلا بعد توثيقها بمعرفة المحكمة الشرعية المختصة.

ويصدر الجهاز وثائق ملكية للعقارات الموهوبة أو الموصى بها أو الموقوفة بعد قيد الشهادات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة وبموجب وثائق ملكية الواهب أو الموصي أو الواقف.

مادة (49)

في حال اتخاذ إجراءات حجز العقار وبيعه المنصوص عليها في القانون المرافعات المدنية والتجارية، على الإدارة المختصة إخطار قاضي التنفيذ بأسماء الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار بمجرد وضع إشارة الحجز عليه.

القسم الثالث الرسوم

مادة (50)

تفرض، بموجب هذا القانون الرسوم الآتية:

أولاً: رسم قيد عقد البيع 2% (اثنان بالمائة) من قيمة العقار، ويخصم 15% من رسم قيد العقد إذا تم القيد خلال 60 يوماً من تاريخ إجراء البيع.
ثانياً: رسم قيد عقد المقايضة (المناقلة) 2% (اثنان بالمائة) من قيمة أكبر البدلين ويلتزم بدفعه طرفا المقايضة متضامنين.

ثالثاً: رسم قيد عقد الهبة:

- | | | |
|-------------|---|---|
| خمسة دنانير | [| 1- الهبات الملكية. |
| | | 2- الهبات بين الأزواج والأقارب حتى الدرجة الرابعة. |
| | | 3- الهبات التي لا تتجاوز فيها قيمة العقار الموهوب خمسين ألف دينار. |
| | | 4- الهبات التي تتجاوز فيها قيمة العقار الموهوب خمسين ألف دينار 2% (اثنان بالمائة) من قيمة العقار. |

رابعاً: رسوم الشهادات والنسخ والإطلاع:

- | | |
|------------|--|
| دينار واحد | 1- رسوم طلب شهادة. |
| | 2- رسم طلب نسخة من خريطة العقار. |
| | 3- رسم طلب الاطلاع على الدفاتر والملفات. |

- 4- رسم نموذج طلب قيد عقاري.
- 5- رسم طلب شهادة مؤقتة بالملكية.
- 6- رسم استصدار شهادة المسح العقاري.

خمسة دنانير

- 7- رسم طلب مسح العقار.

خامساً: رسوم نسخ وثائق الملكية ووضع علامات التحديد:

خمسة دنانير

- 1- رسم الحصول على نسخة من وثيقة الملكية.
- 2- رسم وضع العلامة الواحدة من علامات تحديد العقار، بالنسبة للمسح الأولي الذي يُجرى بمعرفة الإدارة المختصة.

3- بالنسبة للمسوحات الإضافية المُوكلة إلى المكاتب الهندسية بمقتضى اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، تحدد قيمة وضع علامات تحديد العقارات بقرار يصدره الرئيس، بشرط ألا تتجاوز قيمة وضع العلامة الواحدة مائة وخمسين ديناراً، يقوم صاحب الشأن بتسديدها مباشرة إلى المكتب الهندسي المعني.

سادساً: رسم قيد لائحة الدعاوي القضائية والأحكام القضائية والتصرفات الأخرى:

- 1. رسم قيد لائحة الدعوي العقارية.
- 2. رسم قيد منطوق الحكم القضائي.
- 3. رسم قيد التصرفات الأخرى التي ينص عليها هذا القانون ولم يرد ذكرها في هذا الجدول.

ماده (51)

تحصل مقدماً جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون، وقبل اتخاذ أي إجراء مطلوب.

مادة (52)

يتعدد الرسم بتعدد الموضوعات التي يتضمنها الطلب، ويُحصل حسب الفئات المقررة على كل موضوع.

مادة (53)

يقدر الرسم النسبي على أساس قيمة العقار وقت توثيق العقد، وفي حالات بيع املاك الدولة والبيوع القضائية بقدر الرسم النسبي على أساس الثمن المبين في العقد أو في الحكم القضائي.

مادة (54)

يحصل الرسم النسبي على أساس الثمن أو المقابل المبين في المحرر الموثق او الحكم القضائي المراد قيده.

وعلى الإدارة المختصة، قبل القيد في السجل العقاري، التحري عن القيمة الحقيقية للعقار وقت توثيق المحرر أو صدور الحكم القضائي المشار إليه في المادة (21) من هذا القانون، وإذا تبين أنها تزيد على الثمن أو المقابل المبين في المحرر أو الحكم، فعليها أن توقف إجراءات القيد، وتحيل الأمر إلى لجنة لتقدير القيمة الحقيقية للعقار، يصدر بتشكيلها وبيان إجراءات عملها قرار من الرئيس.

مادة (55)

يعاد تقدير الرسم النسبي على أساس قيمة العقار، حسب تقدير اللجنة المذكورة في المادة (54) من هذا القانون، ويخطر الملزم بأداء الرسم بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول.

ولصاحب الشأن أن يتظلم من إعادة تقدير الرسم إلى الرئيس خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إستلامه الإخطار.

ويبت في التظلم ويخطر المتظلم كتابة بالقرار الصادرة فيه بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه.

وللمتظلم أن يطعن في قرار الرفض امام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره أو فوات ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة البت في التظلم دون إخطاره بنتيجة البت فيه.

ولا يجوز الطعن على القرار الصادر بإعادة تقدير الرسوم إلا بعد التظلم منه، على النحو الوارد في هذه المادة.

مادة (56)

لا يحول قيد المحرر أو الحكم القضائي في السجل العقاري نتيجة الخطأ او الغش دون المطالبة بسداد ما لم يؤد من الرسوم، ويكون للدولة حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أي يد تكون.

ويبدأ سريان المدة المقررة لعدم سماع دعوى المطالبة بالرسوم المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة من تاريخ القيد في السجل العقاري.

مادة (57)

يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمذكور في المادة (56) من هذا القانون أمر سداد من الرئيس، ويعلن هذا الأمر للملزم بأداء الرسم، بكتاب مسجل بعلم الوصول أو على يد محضر.

ويجوز الطعن في أمر السداد أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

وإذا لم يتم الطعن في أمر السداد أو تم الطعن فيه ورفض الطعن، يكون للجهاز اللجوء إلى قاضي التنفيذ للحصول على الصيغة التنفيذية على صورة من أمر السداد ومباشرة إجراءات تنفيذه.

مادة (58)

لا يترتب على بطلان القيد في السجل العقاري رد شي مما تحصل من الرسوم، وتزد الرسوم النسبية المحصلة عن قيد أحكام مرسى المزاد في حالة الحكم بإلغائها.

وفي حالة رجوع صاحب طلب القيد في السجل العقاري عن طلبه تُرد إليه الرسوم التي تم تحصيلها منه.

مادة (59)

يُعفي من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون:

1. العقود التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات إلى الدولة.
2. الصور والشهادات التي تطلبها الوزارات والإدارات التابعة لها، وسائر أجهزة الدولة والهيئات والمؤسسات العامة.
3. جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها إلى حكومات أي من الدول العربية أو الإسلامية أو الأجنبية ملكية عقارات في مملكة البحرين لاتخاذها مقررًا لهيئاتها السياسية أو القنصلية، بشرط المعاملة بالمثل.
4. العقود والهبات والشهادات التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات إلى الأوقاف والمؤسسات الخيرية.
5. الحاصلون على قروض من بنك الإسكان لشراء وحدات سكنية أو قسيمة سكنية في حدود قيمة القرض
6. القیود التي تتم لصالح الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين يصدر بشأنهم أمر ملكي أو قرار من رئيس مجلس الوزراء، مثل هيئات الهلال الأحمر والهيئات الرياضية، وغيرها.

7. القيود التي تملك بموجبها البنوك وبنوك التجزئة الأجنبية والمؤسسات المصرفية الحاصلة على تراخيص التمويل الإسلامي في المملكة والمصرح لها بالتملك من مصرف البحرين المركزي ووفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
8. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من شركة إلى أخرى إذا كان الشركاء في إحدى الشركتين هم ذاتهم الشركاء في الشركة الأخرى.
9. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من الشخص المتوفي إلى شركة مملوكة لورثته أو بعض منهم بالكامل.
10. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من شخص إلى شركة مملوكة له بالكامل أو لشركة يكون جميع الشركاء فيها من أقاربه حتى الدرجة الرابعة.

القسم الرابع **العقوبات**

مادة (60)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها القانون، يُعاقب بالحبس وبغرامه لا تجاوز ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من توصل إلى قيد محرر في السجل العقاري لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك.

ويُعاقب على المشروع في هذه الجريمة بنصف العقوبة المقررة للجريمة التامة.