

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار.

تاريخ التصدير : 12 جمادى الثانية 1447

التصنيف	نوع التشريع	لائحة
تاريخ الإصدار	27 محرم 1444	06 صفر 1444
حالة التشريع	سارى	

تضمنت اللائحة: تعريفات، أحكام عامة، الأعمال الجيومكانية والمساحية لأغراض تطبيق النظام، أحكام ختامية، النشر والنفاز.

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار.

الأول تعريفات وأحكام عامة

المادة الأولى

١- يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩ هـ، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

٢- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

قاعدة البيانات العقارية: مجموعة البيانات الرقمية المكانية والوصفية للعقارات بكافة أشكالها وصورها؛ تتكون من طبقات وجداول وخرائط ومعالم مختلفة ومتكاملة مخزنة ومرتبطة مع بعضها البعض.

صحيفة العقار: وثيقة في السجل العقاري تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك.

تسجيل التصرفات العقارية: توثيق الحقوق العينية الأصلية والتبعية في السجل العقاري.

الأعمال المساحية: عمليات فنية تبين حدود وأطوال ومساحة العقار في الطبيعة وإحداثياتها والخرائط العقارية اللازمة لها، وفقاً للمعايير الفنية.

الدقة الأفقية المطلقة: مؤشر على دقة الخارطة في تمثيل المواقع المكانية للعالم بالنسبة لمواقعها الحقيقية على سطح الأرض، وهي تمثل جذر خطأ متوسط التوزيع لمجموعة البيانات.

الدقة الأفقية النسبية: حجم القطع الناقص النسبي الناتج عن مقدار الثقة بين نقطتين.

الخارطة العقارية: هي خارطة الأساس الرقمية للمساحية للعقارات والتي رُسمت لأغراض التسجيل العيني للعقار وتحديثاتها.

الرفع المساحي: عمليات قياس ورصد لحدود العقار على الواقع ونقلها إلى خرائط باستخدام الأجهزة المساحية المختلفة.

درجة الوضوح: المسافة الفعلية على سطح الأرض التي تمثلها خلية واحدة في مصورات الاستشعار عن بعد.

مصورات مصححة عمودياً: هي صور يتم فيها تصحيح الإزاحة العمودية للعالم الطبيعية والصناعية بحيث تكون المسافات فيها مساوية للمسافات على خارطة بالمقياس ذاته.

المرجع المكاني الوطني للمملكة: نظام مرجعي ثابت معتمد من الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية يحدد الإحداثيات الكارتيزية وخطوط الطول ودوائر العرض والارتفاع والمقياس والجاذبية والتوجيه في جميع أنحاء المملكة.

نظام إسقاط مركاتور المستعرض العالمي: نظام إسقاط خرائطي يُستخدم في إنشاء الخرائط عن طريق نظام مركاتور الأسطواني (الإسقاط) وفيه تُحوّل الإحداثيات الجغرافية إلى إحداثيات كارتيزية (مُسقط) تُستخدم في رسم الخرائط والقياسات الطولية وقياسات المساحة.

الشخص: الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

رقم العقار: رقم صحيفته في السجل العقاري.

المادة الثانية

- ١ - يشكل في الهيئة لجنة عليا للتسجيل العقاري، برئاسة الرئيس التنفيذي للهيئة أو من ينيبه، وستة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص يعينون بقرار من المسؤول الأول، وتتولى اللجنة المهام التالية:
 - أ- اقتراح السياسات والخطط الاستراتيجية المتعلقة بالتسجيل العقاري والرفع بها.
 - ب- اقتراح تحديد المناطق العقارية، والخطط اللازمة للتنفيذ.
 - ج- إجراء البحوث والدراسات التي من شأنها تطوير أنظمة التسجيل العقاري، والأنظمة التقنية والفنية ذات الصلة، بما يضمن استخدام أحدث وسائل التقنية والمعلومات لتنفيذ أحكام هذا النظام.
 - د- اقتراح معالجة الإشكالات التنفيذية، وإبداء الرأي في المسائل التي تحال إليها فيما يتعلق بتطبيق نظام التسجيل العقاري للعقار.
- ٢- للجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين والجهات العامة أو الخاصة ذات الاختصاص.

المادة الثالثة

- ١ - ينشأ السجل العقاري إلكترونياً، ويسمح بحفظ وأرشفة المستندات، وتعقب التعديلات ومعرفة القائمين بإدخالها.
- ٢ - يقسم السجل العقاري إلى مناطق عقارية، يعطى كل منها رقماً متسلسلاً مرتبطاً برقم المدينة أو المحافظة أو المركز، ويكون هو رقم سجل المنطقة العقارية.
- ٣- يخصص لكل عقار صحيفة عقارية، تكون جزءاً من السجل العقاري.
- ٤ - يكون رقم صحيفة العقار في السجل العقاري مميزاً وفريداً.
- ٥ - ينشأ في السجل العقاري فهرس شخصي، يخصص فيه لكل شخص صحيفة بحقوقه العينية الأصلية والتبعية.

المادة الرابعة

- تنشأ قواعد بيانات مبنية على السجل العقاري، للانتفاع والاستثمار بها، بما في ذلك:
- ١- تمكين القطاع العام من الربط المكاني لمزاولة اختصاصاته، وتوظيف البيانات المكانية لتحسين خدماته.
 - ٢- تمكين القطاعين الخاص وغير الربحي من توظيف البيانات المكانية للأغراض التجارية وغير الربحية.

المادة الخامسة

- يكون الإشعار الوارد في النظام واللائحة بطريقة أو أكثر من الطرق التالية:
- أ- الإشعار عبر الرسائل النصية على الهاتف المحمول الموثق.
 - ب- الإشعار عبر البريد الإلكتروني المسجل في السجل العقاري.
 - ج- الإشعار عبر أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.
 - د- الإشعار عبر كتاب مسجل.

المادة السادسة

- ١ - يقدم طلب تصحيح الأخطاء المادية من أي ذي مصلحة، ويشمل الطلب:
 - أ- رقم العقار.
 - ب- صفة طالب التصحيح.
 - ج- الخطأ المراد تصحيحه والمستندات اللازمة لذلك.
- ٢ - يعد محضر بالتصحيح ويرفق بملف صحيفة العقار ويشتمل على ما يلي:
 - أ- رقم المحضر وتاريخه.
 - ب- رقم العقار.
 - ج- ذكر الخطأ وسببه؛ وكيفية التوصل إليه.

د- الإجراء المراد اتخاذه ومستند.

3- تقوم الهيئة بتصحيح الأخطاء المادية إذا تبين لها ذلك دون تقديم ذوي المصلحة، وبعد محضر بذلك وفق الفقرة (٢) من هذه المادة.

٤ - يعتمد المسجل العقاري طلبات تصحيح الأخطاء المادية.

٥ - لا يؤثر تصحيح الأخطاء المادية البحتة والكتابية على الأحكام المتعلقة بالحجية المطلقة للعقار.

٦ - تصحح الأخطاء المادية في بيانات السجل العقاري بما يضمن التعقب ومعرفة ما تم تصحيحه، ومن قام بالتصحيح.

٧ - تشعر الهيئة ذوي الشأن بالتصحيح، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من اللائحة.

٨- يحق لذوي الشأن الاعتراض على التصحيح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإشعار بإجراء التصحيح.

المادة السابعة

١- يمكن مالك أي من الحقوق العينية -دون مقابل- من الاطلاع على صحيفة عقاره، بما في ذلك التأشيرات المسجلة في الصحيفة.

٢- مع مراعاة المادة الثامنة من اللائحة، يجوز لأي شخص أن يقدم طلباً للحصول على بيانات من السجل العقاري يبين فيه البيانات المطلوبة والغرض من ذلك الطلب.

٣- يُصدر الرئيس التنفيذي -أو من يفوضه- قراراً باعتبار العقارات سرية، بناء على طلب من الجهات المعنية بهذه المواقع.

المادة الثامنة

١- لا يجوز الاطلاع على صحيفة الحقوق العينية للأشخاص إلا للآتي:

أ- مالك الحق أو من يمثله نظاماً.

ب- الوارث عن مورثه.

ج- المحاكم والجهات القضائية.

د- الجهات الحكومية ذات العلاقة.

٢ - يجب أن تكون الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية واردة بطلب رسمي، ويجوز الربط الإلكتروني مع أي جهة قضائية أو حكومية مختصة لتنفيذ الاطلاع إلكترونياً.

المادة التاسعة

١- يعلن قرار تحديد المنطقة العقارية بأي وسيلة مناسبة يحددها القرار ، على أن يكون منها واحدة أو أكثر مما يلي:

أ- الإعلان في المنصة الإلكترونية للسجل العقاري.

ب- النشر في الجريدة الرسمية وإحدى الصحف اليومية التي تصدر في منطقة العقار.

ج- النشر عبر حسابات الهيئة الرسمية في مواقع التواصل.

د- اللوحات في مداخل المنطقة العقارية.

٢- يجب أن يحتوي إعلان تحديد المنطقة العقارية، على البيانات التالية:

أ- رقم وتاريخ قرار الهيئة بتحديد المنطقة العقارية.

ب- موقع وحدود المنطقة أو المناطق العقارية بشكل دقيق وإرفاق خارطة توضيحية لكل منطقة.

ج- طريقة استقبال طلبات التسجيل العيني الأول والمدة المحددة لذلك.

د- دعوة لذوي الشأن من ملاك وأصحاب الحقوق العينية، لتقديم طلبات التسجيل العيني الأول خلال المدة المحددة.

٣- يبلغ قرار تحديد المنطقة العقارية إلى كافة الجهات ذات العلاقة بالتسجيل العيني الأول فور صدوره.

المادة العاشرة

١ - يقدم ذوي الشأن أو من يمثلهم؛ طلب التسجيل العيني الأول، مرفقاً به المستندات المثبتة للحقوق العينية، ومنها على سبيل المثال:

أ- رقم وتاريخ الصك ومصدره.

ب- الوثائق التي تثبت الحقوق العينية -إن وجدت-.

ج- المستندات المتعلقة بالعقار من مخططات هندسية ورخص البناء والهدم، وضمانات البناء والتأمين ونحوها -إن وجدت-.

٢- يشعر المتقدم برقم طلب التسجيل العيني الأول، متضمناً اليوم والتاريخ والوقت، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من اللائحة.

٣- مع مراعاة الفقرة (٣) من المادة (الثامنة) من النظام يتم القيام بأعمال المساحة المتعلقة بالعقار محل التسجيل.

٤ - يتحقق المسجل العقاري من الاشتراطات والمستندات المتعلقة بالطلب، ويعتمد التسجيل العيني الأول.

٥ - مع مراعاة المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة، إذا كانت مساحة العقار في التسجيل العيني الأول أقل من المساحة المذكورة في صك العقار المقدم، فلا يعتمد التسجيل العيني الأول إلا بموافقة ذوي الشأن على النقص.

٦ - تُصدر الهيئة صك تسجيل الملكية بناء على السجل العقاري.

المادة الحادية عشرة

١ - تقترح اللجنة العليا للتسجيل العيني للعقار الجهة المعنية بتوثيق التصرفات العقارية في المنطقة العقارية المعلنة والتي تجري خلال فترة إجراءات التسجيل العيني الأول، ويضمن ذلك في قرار الإعلان الخاص بالمنطقة العقارية.

٢- يحل من انتقل له الحق العقاري خلال فترة إجراءات التسجيل العيني الأول -وفق الفقرة (١) من هذه المادة - محل المالك السابق في استكمال إجراءات التسجيل العيني الأول.

المادة الثانية عشرة

إذا وقعت ازدواجية أو تداخل بين صكوك الملكية المقدمة في شأن عقار واحد، أثناء إجراءات التسجيل العيني الأول، ولم يتفق المالك، فتوقف إجراءات التسجيل العيني الأول للعقار؛ ويرفض التسجيل ويعاملون وفق المادة (الحادية والعشرون) من النظام.

المادة الثالثة عشرة

إذا اختلفت مساحة الصك عن مساحة العقار في الطبيعة - زيادةً أو نقصاً -؛ فتسجل المساحة الواردة في الصك بعد التحقق من عدم تجاوزها في الطبيعة عن نسبة الزيادة والنقص المغتفرة وفق الجدول رقم (١) الآتي:

تصنيف المناطق العقارية	نسبة الخطأ في الأطوال	نسبة الخطأ في المساحة	درجة التفاوت
• المناطق الحضرية	١%	٢%	بشرط ألا تتجاوز الزيادة أو النقص عن ١٠٠م مربع عما ورد في الصك.
• المناطق العشوائية	٢.٣%	٥%	بشرط ألا تتجاوز الزيادة عن ٣٠٠م مربع عما ورد في الصك.
• المناطق الأخرى	٣.٥%	٧%	بشرط ألا تتجاوز ٣٥٠٠م مربع عما ورد في الصك.

جدول رقم (١): النسبة المغتفرة في تسجيل البيانات الواردة في الصك

المادة الرابعة عشرة

١- مع مراعاة الفقرة (٥) من المادة (العاشرة) من اللائحة يجوز تسجيل العقارات دون تقدم ذوي الشأن بطلب التسجيل، إذا توفرت بيانات صكوك الملكية مستوفية للمتطلبات النظامية واكتملت البيانات الجيومكانية للعقار.

٢ - تشعر الهيئة ذوي الشأن بقيامها بالتسجيل بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من اللائحة.

المادة الخامسة عشرة

١- لملاك العقارات الواقعة خارج نطاق المنطقة العقارية طلب تسجيل عقاراتهم في السجل العقاري وفق التالي:

أ- التقدم بطلب إعلان موقع عقاراتهم منطقة عقارية وفق الاشتراطات اللازمة للإعلان.

ب- تقديم بيانات جيومكانية مطابقة للمواصفات الجيومكانية المعمول بها في التسجيل العيني الأول، للموقع المراد إعلانه.

ج- أن يكون للعقار -عدا العقارات المملوكة للدولة- صك ملكية مستوفٍ للمتطلبات النظامية.

٢- تقوم الهيئة بدراسة الطلب والنظر في إعلان المنطقة التي يدخل في نطاقها العقار منطقة عقارية، واستكمال إجراءات الإعلان والتسجيل وفق أحكام النظام واللائحة.

المادة السادسة عشرة

ينشأ في السجل العقاري صحيفة لكل عقار عند تسجيله، تتضمن ما يلي:

- ١- رقم العقار.
- ٢- البيانات التخطيطية للعقار وتشمل على سبيل المثال: (رقم المخطط، رقم القطعة، رقم البلك) -إن وجدت-
- ٣- بيانات موقع العقار وتشمل على سبيل المثال: (اسم الحي، والمدينة).
- ٤- حدود العقار، وأطواله، ومساحته.
- ٥- رقم صك التملك السابق وتاريخه ومصدره.
- ٦- الحقوق العينية وملاكها وبياناتهم، ونسبة تملكهم.
- ٧- أوصاف العقار ويشمل على سبيل المثال: (البناء أو الملحقات الثابتة أو المزروعات أو المصانع أو المنشآت الأخرى كالموانئ والمطارات وخطوط الكهرباء والأنابيب وغيرها) -إن وجدت-
- ٨- بيانات الرخص المتعلقة بالعقار واستعمالاته وتشمل على سبيل المثال: (رخص إنشاء المباني أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها ونحوها) -إن وجدت-
- ٩- تاريخ التسجيل العيني الأول في السجل العقاري وتاريخ النشر في قوائم الملاك.
- ١٠- قيمة انتقال الحق العيني -إن وجد-
- ١١- تسلسل مالكي الحقوق العينية بعد التسجيل الأول.
- ١٢- الصحائف العقارية السابقة والمتفرعة -إن وجدت-
- ١٣- بيان ما للعقار من حقوق والتزامات، وتاريخ نشأتها، وأصحابها.
- ١٤- صورة مصغرة لخارطة العقار النهائية، توضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع، وإحداثيات أركانها، ويستثنى من ذلك الوحدات العقارية المفردة.
- ١٥- اسم المسجل العقاري للحقوق العينية وتاريخ تسجيله لها.
- ١٦- بيان القيود المانعة من التصرف في العقار، وأسبابها، ومستند ذلك.
- ١٧- التأشيرات الواجب تدوينها في السجل العقاري وفق أحكام النظام واللائحة.
- ١٨- الأحكام النهائية الواجب تضمينها في السجل العقاري وفق أحكام النظام واللائحة.
- ١٩- ملف خاص ترفق به كافة المستندات المتعلقة بالعقار، ومنها على سبيل المثال (المخططات الهندسية ورخص البناء والهدم وشهادة التقييم والتأمين ووثائق التأمين ونحوها).

المادة السابعة عشرة

١- تنشر قوائم الملاك في المنصة الالكترونية التابعة للسجل العقاري بعد اكتمال إجراءات التسجيل الأول.

٢- تعلن الهيئة في الوسائل التي تراها مناسبة عن قيامها بنشر قوائم الملاك.

٣- تحتوي قوائم الملاك على بيانات صك تسجيل الملكية التالية:

أ- رقم العقار.

ب - موقع العقار والبيانات التخطيطية له.

ج- مساحة العقار.

د- الحقوق العينية وملاكها.

هـ - آخر أربعة أرقام من هوية ملاك الحقوق العينية.

المادة الثامنة عشرة

١ - يتقدم المعارض على التسجيل العيني الأول - بعد قيد الدعوى لدى المحكمة المختصة - للسجل العقاري، بطلب التأشير بالدعوى القضائية في السجل العقاري وقوائم الملاك.

٢ - يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب تزويده بما يفيد حصول التأشير بالدعوى القضائية.

المادة التاسعة عشرة

تُصدر الهيئة صك تسجيل الملكية بناء على السجل العقاري ويتضمن ما يلي:

- ١- رقم العقار.
- ٢- الحقوق العينية وملاكها وبياناتهم، ونسبة تملكهم.
- ٣- قيمة انتقال الحق العيني -إن وجد-
- ٤- بيان ما للعقار من حقوق والتزامات.
- ٥- حدود العقار، وأطواله، ومساحته.
- ٦- بيانات موقع العقار وتشمل على سبيل المثال: (اسم الحي، والمدينة).
- ٧- صورة مصغرة لخارطة العقار النهائية، توضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع، وإحداثيات أركانها، ويستثنى من ذلك الوحدات العقارية المفروزة.
- ٨- البيانات التخطيطية للعقار وتشمل على سبيل المثال: (رقم المخطط، رقم القطعة، رقم البلوك) -إن وجدت-
- ٩- أوصاف العقار إجمالاً.

المادة العشرون

- ١- يختص المسجل العقاري بتوثيق جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول، وفق الدليل الإجرائي الذي تعدده الهيئة لهذا الغرض.
- ٢ - يمكن المتصرف إليه من الاطلاع على جميع بيانات صحيفة العقار قبل توثيق التصرف.

المادة الحادية والعشرون

- ١- يجوز تعديل بيانات العقار -الواردة من جهة الاختصاص- في السجل العقاري، ما لم تؤثر على الحقوق العينية فيجب أخذ موافقة ملاكها.
- ٢- تصحح الإحداثيات في السجل العقاري دورياً؛ وفقاً لمقدار الإزاحة الذي تحدده الجهة المختصة بالمرجع الجيوديسي الوطني المعتمد.

المادة الثانية والعشرون

تقوم الهيئة -آلياً- بالتأشير في السجل العقاري، بجميع عقود الإيجار المسجلة، متى ما كانت هذه العقود مدتها عشر سنوات فأكثر.

المادة الثالثة والعشرون

- ١- يجوز لكل من يملك حق الشفعة أن يتقدم بطلب التأشير بإعلان رغبته في الأخذ بالشفعة في السجل العقاري.
- ٢- يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب تزويده بما يفيد حصول التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة.

المادة الرابعة والعشرون

- ١- يقوم صاحب الشأن بتزويد السجل العقاري بالأحكام النهائية الصادرة بشأن الدعاوى المشار إليها في المادة (السابعة عشرة) والمادة (الثامنة عشرة) من النظام.
- ٢- تسجل الهيئة الأحكام النهائية في السجل العقاري.
- ٣- يحفظ في السجل العقاري الأحكام النهائية التي جرى تسجيلها في السجل العقاري.
- ٤- يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من الهيئة تزويده بما يفيد حصول التسجيل المشار إليه في هذه المادة.

المادة الخامسة والعشرون

- يقدم طالب التسجيل أو التأشير وفق المادة (العشرون) من النظام؛ المستندات الرسمية التي تثبت أحقيته بالإجراء المطلوب، ومنها ما يلي:
- ١- صكوك الأحكام النهائية.
 - ٢- صكوك الإنهاءات والإقرارات الصادرة من الجهة المختصة.

٣- صحائف الدعاوى القضائية.

٤- عقود الإيجار المسجلة.

٥- المستندات المؤقتة نظاماً.

المادة السادسة والعشرون

١ - يدون وقت وتاريخ تقديم طلب التسجيل أو التأشير، محدداً باليوم والساعة والدقيقة.

٢- إذا قدم إلى السجل العقاري أكثر من طلب للتسجيل أو التأشير في شأن العقار ذاته؛ وجب بحثها وفقاً لأسبقيات تسجيل الطلب؛ إذا كان بينها تعارض أو ارتباط، يمنع تقديم أحدها على الآخر.

٣ - إذا قدم الطلب ناقصاً فيعيد الطلب للمتقدم لإكمال النواقص خلال ثلاثين يوماً؛ ويمكن للمتقدم استكمال الطلب لأكثر من مرة خلال هذه المدة، فإذا لم يكمل النواقص المطلوبة خلال هذه المدة فيعد طلب التسجيل كأن لم يكن.

٤ - يزود مقدم الطلب بما يفيد تقدمه بطلب التسجيل أو التأشير.

المادة السابعة والعشرون

مع مراعاة المادة (الحادية والعشرون) من النظام يبلغ طالب التسجيل أو التأشير في السجل العقاري برفض طلبه أو سقوط أسبقيته أو بوقف الإجراءات، وأسباب ذلك، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من اللائحة.

المادة الثامنة والعشرون

١- تقوم الهيئة بالتأشير بالرخص والشهادات المتعلقة بالعقارات واستعمالاتها، في السجل العقاري حال ورودها، وذلك لكافة العقارات المدرجة في السجل العقاري.

٢- تشمل الرخص والشهادات المشار إليها على سبيل المثال لا الحصر: رخص الحفر، والبناء والترميم، والهدم والتسوير، وشهادة إتمام البناء، وحفر الآبار، وكافة رخص استعمال الأراضي الصناعية والتعدينية، ورخص الأبراج اللاسلكية ومحطات التقوية والهوائيات وغرف الكهرباء ونحوها.

٣- يكون التأشير بالرخص والشهادات بتدوين رقمها وتاريخها ونوعها في صحيفة العقار، وتاريخ وقت ورودها، وتاريخ وقت تسجيلها أو التأشير بها.

٤- ترفق صور الرخص والشهادات في الملف الخاص بها في صحيفة العقار وذلك بعد التأشير بموجبها في الصحيفة.

المادة التاسعة والعشرون

١- يكون الإبلاغ -المشار إليه في المادة (الرابعة والعشرون) من النظام- المقدم من مالك العقار أو من يمثلته وفق النموذج المعد لذلك، وإرفاق المستندات المؤيدة له.

٢- تقوم الهيئة بمراجعة المستندات المؤيدة للطلب، وتتخذ الإجراءات اللازمة حيال الطلب.

٣- تشعر الهيئة ذوي الشأن بتحديث بيانات السجل العقاري، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (الخامسة) من اللائحة.

المادة الثلاثون

١- ينشأ سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بطلب من المطور العقاري -المرخص له بمزاولة نشاط بيع أو تأجير عقار على الخارطة، بعد ورود رخصة المشروع من الجهة المصدرة لها.

٢- تدون بيانات العقارات الموصوفة على الخارطة في السجل المذكور قبل البدء في عملية التصرف بها، وفقاً للبيانات الواردة من الجهة المصدرة لرخصة المشروع والجهة المعنية بفرز الوحدات العقارية.

المادة الحادية والثلاثون

١- يوثق المسجل العقاري التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بين أطرافه، بعد اكتمال إنشاء السجل المشار إليه في المادة (الثلاثين) من اللائحة.

٢- يصدر المسجل العقاري شهادة بذلك، تتضمن البيانات الواجب توافرها في المادة (السادسة عشرة) من اللائحة.

المادة الثانية والثلاثون

١ - يجب على مالك العقار عند تقديم طلبه لتحويل البيانات الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام، إلى السجل العقاري إرفاق المستندات التالية:

أ- شهادة من الجهة المرخصة للمشروع باكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة.

ب- شهادة تثبت مطابقة العقار في الطبيعة لمحضر فرز الوحدة العقارية الصادر من الجهة المعنية بالفرز.

٢ - إذا لم يتقدم مالك العقار خلال (ثلاثين) يوماً، فيجوز بناء على قرار صادر من الجهة المرخصة لمشروع العقار الموصوف على الخارطة -بعد استيفاء المتطلبات المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة- طلب تحويل بيانات العقار من سجل العقار الموصوف على الخارطة إلى السجل العقاري، وتصدر الهيئة صك تسجيل الملكية بناء على ذلك.

المادة الثالثة والثلاثون

- ١ - يكون لكل عقار مشترك صحيفة أساسية، تنفرع عنها صحيفة عقارية مستقلة لكل عقار مفرز، تكون مرتبطة بالصحيفة الأساسية.
- ٢ - يكون لكل عقار مفرز صك تسجيل ملكية مستقل.
- ٣ - تسجل وثائق الملكية المشتركة الصادرة من الجهة المعنية بالفرز، في صحيفة العقار الأساسية، ويشار لها الصحائف المنفرعة عنها، وتشمل الوثائق على سبيل المثال: (وثيقة الأجزاء المشتركة، وثيقة فرز الوحدات).
- ٤ - تدون البيانات الجيومكانية لكل وحدة عقارية مفرزة بناء على ما يرد من الجهة المعنية بالفرز.
- ٥ - فيما عدا الأخطاء المادية البحتة تعدل بيانات الوحدة العقارية المفرزة بعد موافقة الجهة المعنية بالفرز، ما لم يحدث تأثيراً في بيانات بقية الوحدات المفرزة فيلزم موافقة ذوي الشأن.
- ٦ - إذا دمج عقاران أو أكثر، ولكل عقار صحيفة عقارية مستقلة، فتندمج صحائف العقار في صحيفة واحدة جديدة.

المادة الرابعة والثلاثون

إذا دمج عقاران أحدهما محمل بحق عيني والآخر غير محمل، امتد الحق ليشمل العقار الجديد بأكمله، أما إذا كان كل من العقارين محمل بحق عيني مستقل، فيجب موافقة أصحاب الحقوق العينية على الدمج.

الباب الثاني الأعمال الجيومكانية والمساحية لأغراض تطبيق النظام

المادة الخامسة والثلاثون

تُصنف المناطق العقارية في قرار تحديد المنطقة العقارية إلى ثلاث مستويات على النحو الآتي:

- ١- المناطق الحضرية: وتضم العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني للأمانات والبلديات والقرى التابعة لها، والعقارات الواقعة ضمن نطاق إشراف الهيئات الملكية والمدن الاقتصادية والصناعية ومشاريع الرؤية ونحوها.
- ٢- المناطق العشوائية المأهولة: وتضم العقارات الداخلة في حدود الكتل العشوائية المأهولة والتي تقع خارج النطاق العمراني .
- ٣- المناطق الأخرى: وتضم العقارات خارج نطاق إشراف الأمانات أو البلديات وخارج المناطق العشوائية المأهولة، مثل: المناطق الزراعية والغابات والمناطق الريفية والصحراوية والتعدينية.

المادة السادسة والثلاثون

- ١ - تصمم قاعدة البيانات العقارية حسب النموذج الرقمي للبيانات المساحية العقارية وفق المعايير الجيومكانية الوطنية المعتمدة.
- ٢ - تتكون قاعدة البيانات العقارية من عدة طبقات تحتوي كل منها على عدة مستويات من البيانات.
- ٣- يراعي النموذج الرقمي للبيانات المساحية المتعلقة بقاعدة البيانات العقارية الحد الأدنى من معلومات وبيانات الطبقات التالية:

أ- طبقة "قطع الأراضي".

ب- طبقة "الصور".

ج- طبقة "المياه".

د- طبقة "الجيولوجيا".

هـ - طبقة "الارتفاعات".

و- طبقة "الغطاء الأرضي".

ز- طبقة " المرجع المكاني الوطني للمملكة العربية السعودية".

ح- طبقة " استخدامات الأراضي".

ط - طبقة "الأسماء الجغرافية".

ي- طبقة "النقل".

ك- طبقة "المناطق الإدارية".

ل- طبقة "العنوان الوطني".

م- طبقة "تقسيمات التصنيف العقاري": وتتكون من حدود المناطق العقارية حسب تصنيف المناطق العقارية بالمملكة الواردة في المادة (الخامسة والثلاثين) من اللائحة.

ن- طبقة "خطوط الكهرباء والأنابيب": وتتكون من: خطوط أنابيب النفط وأنابيب الغاز والمياه والصرف الصحي وخطوط الأنابيب الأخرى، والعلامات التي تشير إلى موضعها، وخطوط الكهرباء والشبكات ونحوها.

المادة السابعة والثلاثون

- ١ - وحدة القياس المعيارية المعتمدة في قياس الطول هي (المتر الطولي) وتقاس المسافات لأقرب جزء من مئة من المتر (أي لغاية سنتيمتر).
- ٢- وحدة القياس المعيارية المعتمدة لحساب المساحات هي (المتر المربع)، وتقاس المساحة لأقرب جزء من مئة من المتر (أي لغاية سنتيمتر)
- ٣- عند رصد الإحداثيات في الموقع، تسجل لأقرب جزء من ألف من المتر (أي لغاية مليمتر).

المادة الثامنة والثلاثون

- ١ - تنفذ الأعمال المساحية باستخدام نظام المرجع الجيوديسي الوطني للمملكة العربية السعودية.
- ٢ - يُستخدم نظام (إسقاط مركاتور المستعرض العالمي) المستند إلى نظام المرجع الجيوديسي الوطني.

المادة التاسعة والثلاثون

يجب الاستناد إلى النطاق الجغرافي الذي يغطي مساحة العقار وفقاً لنظام (إسقاط مركاتور المستعرض العالمي)، وفي حالة وجود العقار بين نطاقين جغرافيين، فيجب اعتماد النطاق الجغرافي الذي يقع فيه الجزء الأكبر من العقار، من حيث جمع الإحداثيات والشهادات المساحية الصادرة بشأنه.

المادة الأربعون

يكون لكل عقار معلومات في قاعدة البيانات العقارية تشمل البيانات المذكورة في المادة (السادسة عشرة) من اللائحة، وتُعد هذه البيانات أساسية لإصدار خارطة عقارية مستقلة.

المادة الحادية والأربعون

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط عقارية تُبين العقارات الموجودة بها وأرقامها، ويعتمد إصدارها على قاعدة البيانات العقارية، وتحث خرائط المناطق العقارية وقاعدة البيانات العقارية دورياً عند إجراء أنشطة المسح الجديدة، وفق أحكام النظام واللائحة.

المادة الثانية والأربعون

١- تُعد الخرائط باستخدام التقنيات الحديثة مثل الصور الحديثة المأخوذة من التصوير الجوي والمصححة عمودياً باستخدام نقاط الضبط الأرضية التي تتوافق مع درجة الوضوح والمواصفات الموصى بها من الجهة المختصة، شريطة أن تكون جميع الإحداثيات مرتبطة في الخارطة المساحية الأولية ووفقاً لنظام المرجع الجيوديسي الوطني، على أن تكون الدقة الأفقية المطلقة للنقاط الأرضية لأركان قطع الأراضي والمباني بقياس (٢٥) سم أو أفضل في المناطق الحضرية و(٢٠٠) سم لما عدا ذلك.

٢- يجوز من خلال الصور الجوية والفضائية؛ تعيين الحدود بمبنى قائم مثل: سور أو جدار أو سياج أو معلم مادي ثابت كسلسلة من التلال أو مجرى مائي، شريطة أن يكون هذا التحديد واضحاً على الأرض وعلى الصورة الجوية أو الفضائية، وفقاً للمواصفات الفنية لجمع البيانات الجيومكانية والمساحية المدرجة في الجدول رقم (٢)، وفي حال صعوبة تعيين الحدود أو عند الحاجة لدقة مكانية أعلى؛ فيجرى رفع مساحي ميداني أرضي.

المواصفات	المناطق الحضرية	المناطق العشوائية المأهولة	المناطق الأخرى
درجة الوضوح للصورة	٥-١٥ سنتيمتر	١٥-٥٠ سنتيمتر	
الدقة الأفقية المطلقة لمخرجات بيانات الاستشعار عن بعد المسموح بها	٢٥ سنتيمتر	٢٠٠ سنتيمتر	
نسبة التداخل الأمامي	٨٠%	٧٠%	
نسبة التداخل الجانبي	٨٠% - ٦٠%	٣٥%	
درجة الوضوح الطيفية	٤ band (minimum) RGB NIR	٤ band (minimum) RGB NIR	
درجة الوضوح الإشعاعية	١٢bit (minimum)	١٢bit (minimum)	

جدول رقم (٢): المواصفات الفنية لجمع البيانات الجيومكانية المساحية

المادة الثالثة والأربعون

١- لأغراض التسجيل العيني الأول؛ يكون للأراضي الفضاء علامات حدودية على الطبيعة، وذلك بتثبيت الزوايا والنقاط على طول الحدود أو بأي وسيلة فنية معتبرة، وفق معايير جهة الاختصاص، ما لم تكن الحدود معينة بواسطة حدود طبيعة، أو مبنية دائمة يمكن تحديدها بوضوح.

٢- مع مراعاة الفقرة (١) من هذه المادة، يشترط وضع العلامات الحدودية للأراضي الفضاء بواسطة المساح، وذلك إذا لم تكن حدود قطعة الأرض قد عُينت سابقاً -بعلامات على الطبيعة بواسطة مساح، أو عند زوال تلك العلامات.

٣- تشمل الحدود المبنية الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة؛ الجدران والأسوار القائمة على أرض الواقع، وحدود الشوارع والطرق التي تحدد نطاق الأرض الفضاء.

المادة الرابعة والأربعون

يجوز استخدام البيانات المتعلقة بالأعمال المساحية المعتمدة من جهة الاختصاص دون أن تجري الهيئة تلك الأعمال، وذلك وفق ما يلي:

أ- أن تكون تلك البيانات معتمدة من جهة مختصة للقيام بها.

ب- موافقة البيانات لصكوك الملكية.

المادة الخامسة والأربعون

١- يعد محضر يسمى (محضر أعمال المساحة الميدانية)، ويتضمن وصفاً للعقار حسب النموذج المخصص لذلك، ويشتمل على ما يلي:

أ- رقم المحضر وتاريخه.

ب- رقم قرار الهيئة بإعلان المنطقة العقارية وتاريخه.

ج- رقم العقار، ورقم البلوك، ورقم المخطط، واسم الحي.

د- حدود العقار وإحداثيات أركانه وأطواله ومساحته، وتاريخ المسح.

هـ - وصف العقار وما عليه من بناء وغراس -إن أمكن-.

و- اسم المكتب المساحي، وأسماء وتوقيع فريق المهندسين، والمساحين.

٢- يجوز للهيئة اعتماد نماذج إلكترونية لمحاضر الأعمال المساحية الميدانية.

المادة السادسة والأربعون

١- يجب تقديم البيانات الأولية بعد تنفيذ أي رفع مساحي ميداني أرضي، مصحوباً ببطاقة وصف للأنشطة المنفذة، وفق الآتي:

أ- نوع وطراز الجهاز المستخدم.

ب- تاريخ ووقت الرصد.

ج- شبكة محطات الرصد المرجعية أو نقاط الاتصال للشبكات الوطنية الجيوديسية المستخدمة في عملية الرصد.

د- موقع الرصد (اسم المدينة، واسم الحي).

هـ - إحداثيات مركز منطقة العمل في نظام المرجع الجيوديسي المعتمد.

و- اسم المساح ورقم الرخصة واسم الشركة التي تُجري أعمال المسح.

٢- يجب الالتزام بالحد الأدنى من الدقة الأفقية النسبية في جميع أنشطة المسح الميداني الأرضي وفقاً للجدول رقم (٣) التالي:

الدقة الأفقية النسبية للموقع

مقاسه (بالمتر)

تصنيف المناطق العقارية

التسلسل

٠.٠٥

المناطق الحضرية

١

٠.١٥

المناطق العشوائية

٢

٠.٥

المناطق الأخرى

٣

جدول رقم (٣): المعيير الفنية الخاصة بالدقة الأفقية النسبية في المسح الميداني

٣- تطبيق المعايير الواردة في الجدول رقم (٣) أعلاه أو (معايير أفضل) في كل من:

أ- أعمال المسح الأرضي للأراضي الفضاء.

ب- المنازل العقارية.

المادة السابعة والأربعون

١- تقوم الهيئة بإنشاء سجل لممارسي الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار وتقسمة حسب المناطق والمدن في المملكة.

٢- يشترط للقيد في هذا السجل ما يلي:

أ- أن يكون مرخصاً من الجهة ذات الاختصاص.

ب- أن يجتاز المساح البرنامج التأهيلي للمساحين الخاص بتطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.

ج- خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في أعمال المساحة.

٣- تحدد مدة القيد في سجل ممارسي الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار بثلاث سنوات، يتم تجديدها بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر على الأقل.

٤- مع عدم الإخلال بأي عقوبة ينص عليها نظام آخر، تقوم الهيئة بتعليق أو طي قيد المساحين من سجل ممارسي الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار في حال ثبوت قيامهم بسلوك احتيالي أو ارتكاب مخالفة جسيمة.

٥- يجب على المساح المقيد التجاوب والرد على استفسارات وملاحظات الهيئة والإفادة عن الشكاوى، وذلك خلال المدة المحددة في الطلب.

المادة الثامنة والأربعون

١- لا يجوز الاشتراك في أي من الأعمال المساحية أو إجراءات التسجيل العيني الأول في الأحوال الآتية:

أ- إذا كان له صلة قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة بأي من ملاك الحقوق العينية للعقار.

ب- إذا كان له أو لزوجته أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة خصومة قائمة مع أحد ملاك الحقوق العينية للعقار.

ج- إذا كان دائنًا أو مدينًا لأي من ملاك الحقوق العينية للعقار.

د- التعامل بالبيع أو الشراء على العقارات المقرر القيام بأعمال المسح أو التسجيل، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر.

٢- يجب التعهد بالإفصاح عن أي مصالح يُحتمل أن تؤدي إلى إثارة الشكوك حول الحيادة أو الاستقلال.

٣- إذا استجد أي من تلك الظروف أو الملابسات أثناء العمل فيجب عليه الإفصاح كتابة وبشكل فوري بأي تغيير يطرأ.

الباب الثالث الأحكام الختامية

المادة التاسعة والأربعون

- 1- مع مراعاة المادة (السابعة والثلاثين) من النظام، يشترط اجتياز المسجل العقاري (الدورة التأهيلية للمسجل العقاري) وبمعدل لا يقل عن (٧٠%).
- ٢ - يمنح الموثقون المرخصون من وزارة العدل رخصة المسجل العقاري بعد اجتياز الدورة المشار لها في الفقرة (١) من هذه المادة.

المادة الخمسون

يصدر المسؤول الأول الدليل الإجرائي لتوثيق التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول للعقار.

المادة الحادية والخمسون

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

