

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

قرار رقم (1) لسنة 2018

بإنشاء سجل قيد البيع على الخريطة

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري:

بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2013،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2017 بتنظيم القطاع العقاري، وعلى الأخص المادة (27) منه،

وبالتنسيق مع مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2013، وقانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، ويكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الخريطة: رسم هندسي للوحدات العقارية المزمع إنشاؤها، يوضح موقعها، وحدودها، وأبعادها، ومساحتها، والمواصفات اللازمة لتعيينها بشكل مفصل نافٍ للجهالة.

التأشير: إجراء قانوني يوضع في صحيفة العقار يُحظر بموجبه على مالك العقار أن يقوم بأية تصرفات قانونية على هذا العقار لحين رفع التأشير بزوال سببه.

صحيفة العقار: صحيفة ورقية أو إلكترونية خاصة بكل عقار تُبين أوصافه وحالته القانونية واسم مالكه أو ملاكه، والحقوق والالتزامات المترتبة على العقار والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.

مادة (2)

يُقيد المطوِّرون في (سجل قيد البيع على الخريطة) كافة البيانات الخاصة بمشاريع التطوير العقاري، وذلك على النحو الآتي:

- 1- ترخيص مشروع البيع على الخريطة الصادر من المؤسسة.
- 2- الوحدات التي يشملها ترخيص التطوير.
- 3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد على الحقوق الناشئة عن عقد البيع.
- 4- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.

مادة (3)

يُقَدَّم طلب القيد في السجل على النموذج المعد لذلك لدى المؤسسة، من المطوِّر أو من ينوب عنه بتوكيل رسمي، مرفقة به المستندات الآتية:

- 1- نسخة من وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها، خالية من أية حقوق عينية، أو موافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع وحداته، وكافة الأوراق والمستندات المؤيدة للبيانات الواردة بالطلب.

2- الترخيص النهائي لمشروع التطوير العقاري الصادر من المؤسسة.

3- ما يفيد سداد الرّسْم المقرّر.

ويُعتَبَر طلب القيد غير المستوفي للبيانات كأن لم يكن، وتُرفَق به المستندات المذكورة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه. ويجوز لرئيس الجهاز بقرار مسبّب مد هذه المدة خمسة عشر يوماً أخرى إذا أُبديت أعذار مقبولة.

مادة (4)

تُدَوّن طلبات القيد في السّجِل حسب تاريخ وساعة تقديمها بأرقام متتابعة، وتُسَلِّم المؤسسة مُقدِّم الطلب إيصالاً يتضمّن رقم وتاريخ الطلب وبيان الأوراق والمستندات المرفقة به.

ولا تُردّ مرفقات طلبات القيد في السّجِل إلا في حالة عدم استكمالها لإتمام القيد أو عدم استيفائها للبيانات، أو عدول مُقدِّم الطلب عن السير في الإجراءات.

وللمطوّر بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب الحصول على ما يفيد القيد من المؤسسة.

مادة (5)

على الجهاز التأشير بالتالي في صحيفة العقار لمشروع البيع على الخريطة بناءً على طلب المؤسسة:

1- في صحيفة أرض المطوّر، ما يفيد أن الأرض مملوكة للمطوّر، ويقام عليها مشروع بيع على الخريطة مرخّص به من قبل المؤسسة.

2- في صحيفة أرض المطوّر الرئيسي، جميع العقود المبرمة بين المطوّر الرئيسي والمطوّر الفرعي.

مادة (6)

على الجهاز تسجيل عقود بيع الوحدات في سجل قيد البيع على الخريطة بناءً على طلب المؤسسة.

مادة (7)

يجب إخطار المؤسسة عند تحديث البيانات في سجل قيد البيع على الخريطة أو صحيفة العقار الخاصة بمشروع البيع على الخريطة.

مادة (8)

عند انتهاء المطور من بيع جميع وحدات مشروع التطوير العقاري والحصول على شهادة الإنجاز من الجهة المختصة والموافقة من قبل المؤسسة، يتم قيد ذلك في السجل ويؤشر بانتهاء المشروع.

مادة (9)

إذا قُيد أي تصرف من التصرفات العقارية على الوحدة العقارية أو المشروع العقاري لا يجوز محو قيد التأشير أو التصرف القانوني منه إلا بناءً على حكم قضائي نهائي، أو محرر موثق بانتهاء التصرف القانوني في حالة الرهن.

مادة (10)

عند انتهاء المشروع يجوز للجهاز تسجيل الأجزاء المشتركة في السجل الخاص بالعقارات المشتركة بموجب المادة (47) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم (27) لسنة 2017.

مادة (11)

على مدير عام التسجيل العقاري تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: 5 رجب 1439 هـ

الموافق: 22 مارس 2018 م