قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣
بإصدار قانون التسجيل العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، المعدل بالقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٩،

وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦، وتعديلاته،

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩، المعدل بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٧) لسنة ١٩٨٢ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، وتعديلاته،

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٤٠) لسنة١٩٩٩ بشأن تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، المعدل بالقانون رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،

وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١١ 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

يُعمل بأحكام القانون المرافق في شأن المسح العقاري والتسجيل العقاري، ويُلغى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩.

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 (١٧) لسنة ١٩٨٢ 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: ٩ شعبان ١٤٣٤هـ
الموافق: ١٨ يونيو ٢٠١٣م

قانون التسجيل العقاري
باب تمهيدي
التعاريف
مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض 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 و حالته القانونية و اسم مالكه 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 (٢)

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

مادة (٣)

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 (٤)

يُقدم 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(٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ 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 (٦)

تعد الإدارة المختصة خريطة العقار، من واقع الخرائط المحفوظة لديها أو من المعاينة على الطبيعة، وتلزم هذه الخريطة لإجراءات القيد في السجل العقاري.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات إصدار شهادة المسح العقاري وإعداد خريطة العقار.

مادة (٧)

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

١ – شهادة المسح العقاري.

٢ – 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(٨)

إذا تبين للإدارة المختصة، من المعاينة على الطبيعة، وجود تغيرات غير مثبتة في الخرائط أو في السجل العقاري، فعليها 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.

مادة (٩)

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، وتُخْطَر الإدارة المختصة وذوو الشأن بهذا التعديل.

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