

اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار

الباب الأول

المادة (١): التعريفات

يقصد بالألفاظ الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضِ السياق خلاف ذلك:

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؛ لتكون مرجعا للبيانات المكانية والعقارية الوطنية وبيانات الملكية والحقوق التي ترد على العقارات المسجلة في المملكة.

صحيفة العقار: وثيقة تخصص لكل عقار 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.

المطور العقاري: الشخص المرخص له بمزاولة نشاط بيع أو تأجير عقار على الخارطة.

الأعمال المساحية: عمليات فنية تبين حدود وأطوال ومساحة العقار في الطبيعة وتحديد إحداثياتها وإعداد الخرائط العقارية اللازمة لها، وفقاً للمعايير الفنية.

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

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

الخارطة العقارية: هي خارطة الأساس الرقمية المساحية للعقارات والتي رُسمت لأغراض التسجيل العيني، ويتم تحديثها وحفظها باستمرار لتسجيل التغييرات والإضافات في الوحدات العقارية بما في ذلك الفرز

والدمج.

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

تعين حدود العقار: وضع علامات على حدود العقار على الطبيعة عن طريق تثبيت الزوايا والنقاط على طول الحدود أو بأي وسيلة فنية معتبرة.

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 العامودية للمعالم 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 الكارتيزية (مُسَقَطَة) تُستخدم في رسم الخرائط والقياسات الطولية وقياسات المساحة.

وحدات القياس: وحدة محددة تم اختيارها كمعيار بحيث تستخدم في عملية إجراء القياسات ذات النوع نفسه.

أنظمة الملاحة العالمية عبر الأقمار الصناعية: هو نظام يستخدم الأقمار الصناعية لتوفير معلومات عن الموقع الجغرافي.

المحطة المتكاملة: جهاز للرصد المساحي الأرضي يجمع بين عدة أجهزة في محطة واحدة.

المادة (٢): اللجنة العليا للتسجيل العيني

- ١- تشكل الهيئة لجنة عليا للتسجيل العيني للعقار، يرأسها الرئيس التنفيذي للهيئة أو من ينيبه، ومكونة من ستة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص يتم تعيينهم بقرار من الرئيس التنفيذي للهيئة، وتتولى المهام التالية:
 - أ- اقتراح السياسات والخطط الاستراتيجية المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار والرفع بها.
 - ب- اقتراح المدن والمناطق العقارية التي يبدأ تطبيق النظام فيها والخطط اللازمة لتنفيذه.
 - ج- إجراء البحوث والدراسات التي من شأنها تطوير أنظمة التسجيل العقاري والأنظمة التقنية والفنية ذات الصلة، وضمان استخدام أحدث وسائل التقنية والمعلومات لتنفيذ أحكام هذا النظام.
 - د- إبداء الرأي في المسائل التي تحال إليها فيما يتعلق بتطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.
 - هـ- اقتراح إصدار التعاميم لمعالجة ما لم يعالجه النظام واللائحة من إشكالات.
- ٢- للجنة في سبيل تنفيذ المهام الموكلة إليها الاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين والجهات العامة أو الخاصة ذات الاختصاص.

المادة (٣): السجل العقاري

- ١- ينشأ السجل العقاري بشكل رقمي، 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 هذا الرقم رقم سجل المنطقة العقارية.
- ٣- يخصص لكل عقار سجل يسمى صحيفة العقار يكون جزءاً من السجل العقاري.
- ٤- يكون رقم العقار هو رقم صحيفته في السجل العقاري.
- ٥- يكون رقم صحيفة العقار في السجل العقاري مميزاً وفريداً.

٦- ينشأ في السجل العقاري فهرس شخصي، يخصص فيه لكل شخص سجل بحقوقه العينية الأصلية والتبعية.

المادة (٤): استثمار بيانات السجل العقاري

١- تنشأ قواعد بيانات مبنية على السجل العقاري، لمختلف الاستخدامات بما في ذلك:

أ- تمكين القطاع العام من الربط المكاني لمزاولة اختصاصاته، وتوظيف البيانات المكانية لتحسين خدماته.

ب- تمكين القطاعين الخاص وغير الربحي من توظيف البيانات المكانية للأغراض التجارية وغير الربحية.

٢- تقدم قواعد البيانات خدماتها دون إخلال بحماية الخصوصية الشخصية والأسرار التجارية.

٣- مع مراعاة الفقرة (سادساً) من المرسوم الملكي رقم م/٩١ وتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٣هـ يتم الحصول على البيانات بعد أداء المقابل المالي.

المادة (٥): طرق الإشعار

يكون الإشعار الوارد في النظام واللائحة وفقاً لأحد 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.

المادة (٦): تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري

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 صحيفة العقار.

ج- ذكر الخطأ وسببه؛ وكيفية التوصل إليه.

د- الإجراء المراد اتخاذه ومستنده.

٣- يعتمد المسجل العقاري طلبات تصحيح الأخطاء المادية.

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

٥- تشعر الهيئة ذوي الشأن بالتصحيح، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

٦- يحق لذوي الشأن الاعتراض على التصحيح خلال مدة (٣٠) يوماً من تاريخ الإشعار بإجراء التصحيح، ويعامل وفق المادة (الحادية والعشرون) من النظام.

المادة (٧): الاطلاع على بيانات السجل العقاري

١- يجوز لأي شخص أن يقدم طلباً للحصول على بيانات من السجل العقاري يبين فيه البيانات المطلوبة والغرض من ذلك الطلب.

٢- يقصد بالعقارات المستثناة من اطلاع الكافة: المواقع التي يصدر بشأنها قرار من الرئيس التنفيذي

- أو من يفوضه - باعتبارها مواقع سرية بناء على طلب من الجهات المعنية بهذه المواقع.

المادة (٨): البحث عن بيانات الملكية للشخصية المادية أو المعنوية

١- لا يجوز الحصول على بيانات متعلقة بالحقوق العينية (لشخص محدد) 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 لتفعيل البحث إلكترونياً.

المادة (٩): تحديد المناطق العقارية وإعلانها

١- يعلن قرار تحديد المنطقة العقارية بأي وسيلة مناسبة يحددها القرار على أن يكون منها ما يلي:

أ- الإعلان في المنصة الإلكترونية للسجل العقاري.

ب- اللوحات في مداخل المنطقة العقارية.

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

د- نشر الهيئة عبر حساباتها الرسمية في مواقع التواصل.

هـ- أي طريقة إضافية يحددها القرار.

٢- يجب أن يحتوي الإعلان على البيانات التالية:

أ- رقم وتاريخ قرار الهيئة بتحديد المنطقة العقارية.

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

ج- تحديد طريقة استقبال الطلبات.

د- المدة المحددة لاستقبال طلبات التسجيل العيني الأول.

هـ- دعوة ذوي الشأن من ملاك وأصحاب الحقوق 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 (١٠): إجراءات التسجيل العيني الأول

١- يقدم ذوي الشأن أو من يمثلهم؛ طلب التسجيل العيني الأول وفقاً للنموذج المعتمد.

٢- يرفق بالطلب المشار إليه في الفقرة (١) أعلاه المستندات المثبتة للحقوق العينية ومنها على سبيل المثال:

أ- رقم وتاريخ الصك ومصدره.

ب- صور من المستندات التي تثبت الحقوق العينية - إن وجدت -.

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

٣- يزود ذوي الشأن برقم طلب التسجيل العيني الأول، متضمناً اليوم والتاريخ والوقت، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

٤- يتم القيام بأعمال المساحة المتعلقة بال عقار محل التسجيل.

٥- يتحقق المسجل العقاري من المستندات المتعلقة بالطلب، ويعتمد التسجيل العيني الأول.

٦- إذا كانت مساحة التسجيل العيني الأول أقل من المساحة المذكورة في صك العقار المقدم، فلا يتم اعتماد التسجيل العيني الأول إلا بموافقة ذوي الشأن على النقص.

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

المادة (١١): توثيق التصرفات العقارية في المنطقة العقارية المعلنة

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

٢- يحل من تم توثيق التصرف العقاري له خلال فترة إجراءات التسجيل العيني الأول والذي انتقل له الحق محل المالك السابق في إجراءات التسجيل العيني الأول.

المادة (١٢): ازدواجية الصكوك

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

المادة (١٣): اختلاف الموقع أو المساحة عن الطبيعة

مع مراعاة الحكم الوارد في الفقرة (٦) من المادة (١٠)، إذا اختلفت مساحة الصك عن مساحة العقار في الطبيعة -زيادةً أو نقصاً-؛ فتعتمد المساحة الواردة في الصك بعد التحقق من عدم تجاوزها نسبة الزيادة والنقص المغتفرة وفق الجدول الآتي:

درجة التفاوت	نسبة الخطأ في المساحة	نسبة الخطأ في الأطوال	تصنيف المناطق العقارية
بشرط ألا تتجاوز الزيادة أو النقص عن ١٠٠ م ^٢ مربع عما ورد في الصك.	٢%	١%	• المناطق الحضرية (أ)
بشرط ألا تتجاوز الزيادة أو النقص ١٥٠ م ^٢ مربع عما ورد في الصك.	٣%	١,٥%	• المناطق الحضرية (ب)
بشرط ألا تتجاوز الزيادة ٣٠٠ م ^٢ مربع عما ورد في الصك.	٥%	٢,٣%	• المناطق العشوائية
بشرط ألا تتجاوز ٣٥٠٠ م ^٢ مربع عما ورد في الصك.	٧%	٣,٥%	• المناطق الزراعية
			• المناطق الصحراوية
			• المناطق الريفية

المادة (١٤): البدء في إجراءات التسجيل الأول دون تقدم ذوي الشأن

١- مع مراعاة الفقرة (٦) من المادة (١٠) 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 (٥) من اللائحة.

المادة (١٥): تسجيل العقارات خارج المناطق العقارية

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

- أ- تقديم طلب بإعلان موقع عقاراتهم منطقة عقارية.
- ب- تقديم بيانات جيومكانية مكتملة للموقع المراد إعلانه.
- ج- أن يكون للعقار - عدا العقارات المملوكة للدولة - صك ملكية مستوفٍ للمتطلبات النظامية

٢- تقوم الهيئة بمراجعة الطلب ومدى إمكانية إعلان المنطقة التي يدخل في نطاقها العقار كمنطقة عقارية، واستكمال إجراءات الإعلان والتسجيل وفق أحكام النظام واللائحة.

المادة (١٦): صحيفة العقار

ينشأ في السجل العقاري صحيفة لكل عقار بعد تسجيله، وتتضمن صحيفة العقار ما يلي:

- ١- رقم صحيفة العقار.
- ٢- ملاك الحقوق العينية وبياناتهم، ونسبة تملكهم.
- ٣- اسم المسجل العقاري للحقوق العينية وتاريخ تسجيلها.
- ٤- قيمة انتقال الحق العيني - إن وجد -.
- ٥- بيان ما للعقار من حقوق والتزامات، وتاريخ نشأتها، وأصحابها.
- ٦- حدود العقار، وأطواله، ومساحته.
- ٧- بيانات موقع العقار وتشمل على سبيل المثال: (اسم الحي، والمدينة).

- ٨- صورة مصغرة لخارطة العقار النهائية، وتوضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع، إضافة إلى إحداثيات أركانها.
- ٩- رقم صك التملك السابق وتاريخه ومصدره.
- ١٠- تاريخ التسجيل العيني الأول في السجل العقاري
- ١١- البيانات التخطيطية للعقار وتشمل على سبيل المثال: (رقم المخطط، رقم القطعة، رقم البلك) - إن وجدت-.
- ١٢- بيانات الرخص المتعلقة بالعقار واستعمالاته وتشمل على سبيل المثال: (رخص إنشاء المباني أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها ونحوها).
- ١٣- 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-.
- ١٤- بيان القيود المانعة من التصرف في العقار، وأسبابها، ومستند ذلك.
- ١٥- تسلسل مالكي الحقوق العينية بعد التسجيل الأول.
- ١٦- ملف خاص ترفق به كافة المستندات المتعلقة بالعقار، ومنها على سبيل المثال (المخططات الهندسية ورخص البناء والهدم وشهادة التقييم والتممين ووثائق التأمين ونحوها).
- ١٧- تاريخ نشر قوائم الملاك.
- ١٨- التأشيرات الواجب تدوينها في السجل العقاري وفق أحكام النظام واللائحة.
- ١٩- الأحكام النهائية الواجب تضمينها في السجل العقاري وفق أحكام النظام واللائحة.

المادة (١٧): قوائم الملاك ونشرها

- 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- آخر أربعة أرقام من هوية ملاك الحقوق العينية.
- د- مساحة العقار.
- هـ- الحقوق العينية الأصلية والتبعية وملاكها.

المادة (١٨): التأشير بالدعاوى المرفوعة للمحاكم في السجل العقاري

- ١- يتقدم صاحب الشأن - بعد قيد الدعوى لدى المحكمة المختصة - للسجل العقاري بطلب التأشير بالدعوى القضائية المتعلقة بالتسجيل العيني الأول، أو بالدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري، أو بتصرف من التصرفات الواجب تسجيلها في السجل العقاري - متى ما تضمنت هذه الدعاوى إجراءات تغيير في إجراءات السجل.
- ٢- يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب تزويده بما يفيد حصول التأشير بهذه الدعاوى.
- ٣- يقدم صاحب الشأن الأحكام النهائية - للدعاوى التي جرى التأشير بها - للسجل العقاري، وتعديل بيانات السجل بناء على ذلك.

المادة (١٩): إصدار صك تسجيل ملكية العقار

- تُصدر الهيئة صك تسجيل الملكية بناء على السجل العقاري ويتضمن ما يلي:
- ١- رقم صحيفة العقار.
 - ٢- ملاك الحقوق العينية 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، وتوضح فيها الانكسارات في جميع الأضلاع واتجاهاتها، وزاوية الانكسار والطول الإجمالي لكل ضلع، إضافة إلى إحداثيات أركانها.

٨- البيانات التخطيطية للعقار وتشمل على سبيل المثال: (رقم المخطط، رقم القطعة، رقم البلوك) - إن وجدت -.

٩- أوصاف العقار إجمالاً.

المادة (٢٠): الصكوك

يشعر ملاك الحقوق العينية المسجلة ملكياتهم في الصكوك العقارية بأي عملية تُجرى على السجل.

المادة (٢١): تسجيل التصرفات العقارية في صحيفة العقار

١- يختص المسجل العقاري بتوثيق جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول.

٢- يتم إشعار ذوي الشأن بتسجيل أي من التصرفات العقارية بالطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

المادة (٢٢): التأشير بالالتزامات الواردة على منفعة العقار

١- يقصد بالالتزامات الموثقة نظاماً والتي ترد على منفعة العقار الواردة في المادة الرابعة عشرة من النظام كل مستند موثق - من جهة مختصة - من شأنه تقرير حق على منفعة العقار لمدة عشر سنوات أو أكثر.

٢- تقوم الهيئة بالتأشير بجميع عقود الإيجار - لدى شبكة إيجار - في السجل العقاري بشكل آلي، متى ما كانت هذه العقود مدتها عشر سنوات فأكثر.

المادة (٢٣): طلب الأخذ بالشفعة في العقار

١- يقدم طلب التأشير بإعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة في السجل العقاري ومحوه من أي من الشركاء في العقار.

٢- يتم إشعار ملاك العقار بحصول التأشير بالأخذ بالشفعة في السجل بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

٣- يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب تزويده بما يفيد حصول التأشير بالرغبة بالأخذ بالشفعة.

المادة (٢٤): آليات تسجيل الأحكام

- ١- يزود صاحب الشأن 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 (٢٥): طلب التسجيل أو التأشير في السجل العقاري

- ١- يجب على ذوي الشأن أن يقدموا طلب التسجيل أو التأشير للهيئة؛ وفق النموذج المعد لذلك، وإرفاق المستندات المؤيدة لطلب التسجيل.
- ٢- إذا قدم الطلب ناقصاً فيعيد الطلب للمتقدم لإكمال النواقص خلال (٣٠) يوماً؛ ويمكن للمتقدم استكمال الطلب لأكثر من مرة خلال هذه المدة، وإذا لم يكمل النواقص المطلوبة خلال هذه المدة فيشطب الطلب وبعد كأن لم يكن.
- ٣- يزود مقدم الطلب بما يفيد تقدمه للتسجيل أو التأشير، ويضمن وقت وتاريخ تقدمه محددًا بالساعة والدقيقة.

المادة (٢٦): تعدد طلبات التسجيل على عقار واحد

- ١- إذا قدم إلى السجل العقاري أكثر من طلب لتسجيل التصرفات أو التأشير بها في شأن العقار ذاته؛

وجب بحثها وفقاً لأسبوعية تسجيل الطلب في حالة ما إذا كان بينها تعارض أو ارتباط يمنع تقديم أحدهم على الآخر.

٢- إذا قدم الطلب الأسبق ناقصاً أو صاحبه عيب في البيانات أو الوثائق فيشعر صاحب الشأن بذلك ويعاد الطلب لإكماله أو تصحيحه خلال مدة أقصاها (٣٠) يوماً من تاريخ الإشعار، وفي حال عدم اكتمال النواقص أو تصحيح العيوب فيتم رفض الطلب وتسقط أسبوعيته، وينظر في إجراءات الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر رفضه أو سقوط أسبوعيته.

المادة (٢٧): رفض طلب التسجيل أو التأشير

يبلغ طالب التسجيل أو التأشير في السجل العقاري برفض طلبه أو سقوط أسبوعيته أو بوقف الإجراءات، وأسباب ذلك، بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

المادة (٢٨): التأشير بالرخص والشهادات المتعلقة بالعقارات

١- تقوم الهيئة بالربط الإلكتروني مع كافة الجهات المختصة بإصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالعقارات واستعمالها، للتأشير بها في السجل العقاري حال صدورهما، ويتم تزويد السجل بنسخة منها؛ وذلك لكافة العقارات المدرجة في السجل.

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 بالرخصة والشهادات بتدوين رقمها وتاريخها ونوعها في الحقول المخصصة لذلك في صحيفة العقار.

٤- ترفق صورة الرخصة والشهادات بملف صحيفة العقار بعد التأشير بموجبها في الصحيفة.

٥- يؤرخ تسجيل المحررات الواردة من الجهات المختصة في السجل العقاري بتاريخ ورودها ووقته.

المادة (٢٩): تحديث بيانات العقار بناء على إخطار الملاك

- ١- يكون الإبلاغ - المشار إليه في المادة (الرابعة والعشرون) من النظام - المقدم من مالك العقار أو من يمثله وفق النموذج المعد لذلك، وإرفاق المستندات المؤيدة له.
- ٢- يقوم السجل العقاري 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 (٥) من اللائحة.
- ٤- لذوي الشأن الاعتراض أمام الهيئة على تحديث البيانات خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إشعاره بالتعديل.

المادة (٣٠): سجل العقار الموصوف على الخارطة

- ١- ينشأ سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بطلب من المطور العقاري، بعد ورود رخصة المشروع من الجهة المصدرة.
- 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 المختصة بفرز الوحدات العقارية.

المادة (٣١): تقديم طلب تسجيل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة

- ١- يقوم المسجل العقاري بتوثيق التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بين أطرافه، بعد اكتمال إنشاء السجل المشار إليه في المادة (٣٠) من اللائحة.
- ٢- يصدر المسجل العقاري شهادة بذلك تتضمن البيانات الواجب توافرها في المادة (١٨) من اللائحة.

المادة (٣٢): نقل بيانات العقار من سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة إلى السجل العقاري:

- ١- يجب على مالك العقار خلال (٣٠) يوماً من تاريخ اكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة تقديم طلب لتحويل بياناته الواردة سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة إلى السجل العقاري وإرفاق المستندات التالية:

- أ- شهادة من الجهة المرخصة باكمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة.
- ب- شهادة تثبت مطابقة العقار في الطبيعة لمخضفر فرز الوحدة العقارية الصادر من الجهة المختصة بالفرز.

٢- إذا لم يتقدم مالك العقار خلال (٣٠) يوماً، فيجوز بناء على قرار صادر من الجهة المعنية بإصدار ترخيص 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.

٣- يصدر السجل العقاري صك تسجيل الملكية، ويشعر ذو الشأن بذلك بأي من الطرق المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة.

المادة (٣٣): الوحدات العقارية المفرزة

- ١- يكون لكل عقار مشترك صحيفة أساسية، تتفرع منها لكل عقار مفرز صحيفة عقارية مستقلة، وتكون مرتبطة بالصحيفة الأساسية
- ٢- تعتبر كل وحدة عقارية مفرزة واقعة في عقار مشترك؛ عقاراً مستقلاً.
- ٣- يصدر للوحدة العقارية المفرزة صك تسجيل ملكية، ويشار فيه إلى العقار المشترك.
- ٤- تسجل وثائق الملكية المشتركة في صحيفة العقار الأساسية الصادرة من الجهة المختصة وتشمل على سبيل المثال (وثيقة الأجزاء المشتركة، وثيقة فرز الوحدات)
- ٥- تدون البيانات الجيومكانية لكل وحدة عقارية مفرزة بناء على ما يرد من الجهة المختصة بالفرز.
- ٦- فيما عدا الأخطاء المادية البحتة تعدل بيانات الوحدة العقارية المفرزة بعد موافقة الجهة المختصة بالفرز وإذا كانت تحدث تأثيراً في بيانات بقية الوحدات المفرزة فيلزم موافقة ذوي الشأن.

المادة (٣٤): الحقوق العينية التبعية للوحدة العقارية المفرزة

إذا دجت وحدتين عقاريتين إحداهما محملة بحق عيني والأخرى غير محملة، امتد الحق ليشمل الوحدة

العقارية الجديدة بأكملها. أما إذا كانت كل من الوحدتين محملتين بحق عيني مستقل، فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الدمج.

الباب الثاني

الأعمال الجيومكانية والمساحية لأغراض تطبيق النظام

المادة (٣٥): تصنيف المناطق العقارية

- ١- تُصنّف المناطق العقارية - في قرار تحديد المنطقة العقارية- إلى أربع مستويات على النحو الآتي:
 - أ- المناطق الحضرية (أ): وتضم العقارات الواقعة داخل حدود النطاق العمراني للمدن الكبرى.
 - ب- المناطق الحضرية (ب): وتضم العقارات الداخلة في حدود النطاق العمراني (من غير المدن الكبرى).
 - ج- المناطق العشوائية المأهولة: وتضم العقارات الداخلة في حدود الكتل العشوائية المأهولة والتي تقع خارج النطاق العمراني أو التي لم يتم تطبيق عملية التخطيط عليها سواء بشكل كامل أو جزئي،
 - د- المناطق الزراعية والغابات والمناطق الريفية والصحراوية: وتضم العقارات خارج نطاق إشراف الأمانات أو البلديات وخارج المناطق العشوائية المأهولة.
- ٢- تقوم الهيئة بالتعاون مع الجهات المختصة بإنشاء خارطة أو خرائط إرشادية توضح توزيع المناطق العقارية - حسب التصنيف الوارد في الفقرة رقم (١) من هذه المادة- على مستوى المملكة.
- ٣- تحدد هذه اللائحة المواصفات المساحية والفنية الخاصة بكل مستوى من مستويات تصنيف المناطق العقارية الوارد في الفقرة رقم (١) من هذه المادة.
- ٤- تطبق المواصفات الفنية الخاصة بكل مستوى من مستويات تصنيف المناطق العقارية عند القيام بكافة الأعمال الميدانية المتعلقة بالرفع المساحي، أو عند تطبيق الصكوك على الواقع، وغيرها من الأعمال الفنية والميدانية.

المادة (٣٦): عناصر النموذج الرقمي للبيانات المساحية العقارية:

١- يتم تصميم قاعدة البيانات العقارية حسب النموذج الرقمي للبيانات المساحية العقارية وفق المعايير الجيومكانية الوطنية المعتمدة بحيث تتكون قاعدة البيانات العقارية من عدة طبقات تحتوي كل منها على عدة مستويات من البيانات.

٢- 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 للملكة 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 الوارد في المادة رقم (٣٥) من اللائحة.
- ن- طبقة "خطوط الكهرباء والأنابيب" وتتكون من:

- ١) خطوط أنابيب النفط وأنابيب الغاز والمياه والصرف الصحي وخطوط الأنابيب الأخرى.
- ٢) علامات تشير إلى موضع خطوط الأنابيب.
- ٣) خطوط الكهرباء والشبكات ونحوها.

المادة (٣٧): وحدات القياس المعتمدة

- 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- يجب عند رصد الإحداثيات في الموقع أن يتم تسجيلها لأقرب جزء من ألف من المتر (أي لغاية مليمتر).

المادة (٣٨): نظام المراجع والإحداثيات الجيوديسية

- ١- يُستخدم نظام المرجع المكاني الوطني للمملكة العربية السعودية.
- ٢- يُستخدم نظام (إسقاط مركاتور المستعرض العالمي) المستند إلى نظام المرجع المكاني الوطني.

المادة (٣٩): النطاقات الجغرافية لنظام الإحداثيات

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 جميع الإحداثيات والشهادات المساحية الصادرة بشأنه.

المادة (٤٠): بيانات وخرائط العقارات

يكون لكل عقار معلومات في قاعدة البيانات العقارية تشمل البيانات المذكورة في المادة (١٦) من اللائحة، وتُعد هذه البيانات أساسية لإصدار خارطة عقارية مستقلة.

المادة (٤١): بيانات وخرائط المناطق العقارية

يكون لكل منطقة عقارية خارطة أو خرائط عقارية تُبين العقارات الموجودة بها وأرقامها، ويعتمد إصدارها على قاعدة البيانات العقارية، ويتم تحديث خرائط المناطق العقارية وقاعدة البيانات العقارية دوريًا بعد إجراء أنشطة المسح الجديدة.

المادة (٤٢): متطلبات تنفيذ أعمال الخرائط المساحية للتسجيل الأول للعقار

- ١- تتولى الهيئة مسؤولية جميع أعمال الخرائط المساحية لترسيم حدود العقارات، ومنها حدود قطعة الأرض والمساحات التي يشغلها المبنى ومحيط الطرق.
- ٢- تُعدّ 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 الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية، شريطة أن تكون جميع الإحداثيات مرتبطة في الخارطة المساحية الأولية ووفقاً لنظام المرجع المكاني الوطني. على أن تكون الدقة المكانية الأفقية المحددة للنقاط الأرضية لأركان قطع الأراضي والمباني بدقة قياس (٢٥) سم أو أفضل في المناطق الحضرية و(٢٠٠) سم لما عدا ذلك.
- ٣- تعتبر بيانات الصور الجوية والفضائية مقبولة وتحقق الغرض؛ ويجوز من خلالها تحديد الأسوار أو ما يشابهها شريطة أن يكون هذا التحديد واضحاً على الأرض وعلى الصورة الجوية أو الفضائية، وفقاً للمواصفات الفنية لجمع البيانات الجيومكانية والمساحية المدرجة في الجدول (١)، بحيث تُعين الحدود بمبنى قائم مثل جدار أو سياج أو معلم مادي ثابت مثل سلسلة من التلال أو مجرى مائي. وفي حال صعوبة رسم الحدود أو عند الحاجة لدقة مكانية أعلى يتم إجراء رفع مساحي ميدانياً.
- ٤- ترسم حدود الوحدات العقارية المفترزة بناء على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، ولائحته التنفيذية.

المواصفات	مناطق حضرية (أ)	مناطق حضرية (ب)	مناطق عشوائية	مناطق زراعية وصحراوية
-----------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------------

وريفية			
درجۃ الوضوح للصورة	١٥ - ٥ سنتمتر	١٥ - ٥ سنتمتر	٥٠ - ١٥ سنتمتر
الدقة الأفقية المطلقة لمخرجات بيانات الاستشعار عن بعد المسموح بها	٢٥ سنتمتر	٢٥ سنتمتر	٢٠٠ سنتمتر
نسبة التداخل الأمامي	٨٠٪	٨٠٪	٧٠٪
نسبة التداخل الجانبي	٦٠٪ - ٨٠٪	٦٠٪ - ٨٠٪	٣٥٪
درجۃ الوضوح الطيفية	٤ band (minimum) RGB NIR	٤ band (minimum) RGB NIR	٤ band (minimum) RGB NIR
درجۃ الوضوح الإشعاعية	١٢ bit (minimum)	١٢ bit (minimum)	١٢ bit (minimum)

جدول (١): المواصفات الفنية لجمع البيانات الجيومكانية والمساحية

المادة (٤٣): معالم علامات الترسيم الحدودية للأراضي الفضاء:

- ١- لأغراض التسجيل يكون للأراضي الفضاء علامات حدودية وفق معايير جهة الاختصاص، ويشترط للقيام بأعمال المساحة للعقارات الفضاء وضع العلامات الحدودية بواسطة المساح - ما لم تكن الحدود معينة بواسطة حدود طبيعة أو مبنية دائمة يمكن تحديدها بوضوح - وذلك في الحالات التالية:
 - أ. إذا لم تكن حدود قطعة الأرض قد عُيِّنت بعلامات على الأرض بواسطة مساح.
 - ب. عند زوال العلامات.
- ٢- تشمل المعالم المبنية الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة؛ الجدران والأسوار القائمة على أرض الواقع، وحدود الشوارع والطرق التي تحدد نطاق الأرض الفضاء.

المادة (٤٤): أعمال المساحة الميدانية:

- 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 المالك على صحة تلك البيانات.

المادة (٤٥): محاضر الأعمال المساحية الميدانية:

- 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 أو الشركة المساحية، وأسماء وتوقيع فريق المهندسين، والمساحين.
٢- يجوز للهيئة اعتماد نماذج إلكترونية لمحاضر الأعمال المساحية الميدانية

المادة (٤٦): المعايير الفنية الخاصة بالدقة المكانية الأفقية في أعمال المسح الميداني الأرضي

- ١- عند إجراء أي مسح ميداني أرضي، يلزم إجراء رفع مساحي لتحديد حدود قطعة الأرض والمساحات التي يشغلها المبنى.
٢- يجب تقديم البيانات الأولية بعد تنفيذ أي رصد ميداني، مصحوبةً ببطاقة وصف للأنشطة المنفذة لغرض تحديث قاعدة البيانات العقارية على النحو المذكور أدناه:
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- إحدائيات مركز منطقة العمل في نظام المرجع الجيوديسي المعتمد.
- و- اسم المساح ورقم الرخصة واسم الشركة التي تُجري أعمال المسح.
- ٣- يجب الالتزام بالحد الأدنى من الدقة الأفقية النسبية في جميع أنشطة المسح الأرضي وفقًا للجدول

التالي:

التسلسل	تصنيف المناطق العقارية	الدقة الأفقية النسبية للموقع مقاسة (بالمتر)
١	المناطق الحضرية (أ)	٠,٠٥
٢	المناطق الحضرية (ب)	٠,٠٧٥
٣	المناطق العشوائية	٠,١٥
٤	المناطق الزراعية المناطق الصحراوية المناطق الريفية	٠,٥

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

٤- تطبق المعايير الواردة في الجدول رقم (٣) أعلاه أو (معايير أفضل) في كلٍ من:

أ- أعمال المسح الأرضي للأراضي الفضاء.

ب- تقسيم أو ترسيم الحدود العقارية.

ج- المنازعات العقارية.

المادة (٤٧): سجل المساحين المعتمد

١- تقوم الهيئة بإنشاء سجل لممارسي الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني وتقسمه حسب المناطق

والمدن في المملكة.

٢- يشترط للقيد في هذا السجل ما يلي:

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

ب- أن يكون مرخصاً من الجهة ذات الاختصاص.

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

٣- تحدد مدة القيد في سجل المساحين بثلاث سنوات، يتم تجديدها بناء على طلب يقدمه صاحب

الشأن قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر على الأقل.

٤- تقوم الهيئة بتعليق أو طي قيد المساحين 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 (٤٨): تضارب المصالح:

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

أ- إذا كان له صلة قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة بأي من ملاك العقارات.

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

ج- إذا كان دائماً أو مديناً لأي من ملاك العقارات.

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 أية مصالح أو الأحوال المشار إليها في الفقرة (١) أعلاه يُحتمل أن تؤدي إلى إثارة الشكوك حول الحيادة أو الاستقلال.

٣- إذا استجد أيُّ من تلك الظروف أو الملابسات أثناء العمل فيجب عليه الإفصاح كتابةً وبشكل

فوري بأيّ تغيير يطرأ.

الباب الثالث: الأحكام الختامية

المادة (٤٩): المسجلين العقاريين

- ١- مع مراعاة المادة (السابعة والثلاثون) 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 (٥٠): النشر والسريان

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