



نظام التسجيل العيني للعقار

الفصل الأول: الأحكام العامة

المادة الأولى

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام التسجيل العيني للعقار.

الجهة المختصة: الجهة التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء.

المسؤول الأول: المسؤول الأول، أو مجلس الإدارة، في الجهة المختصة؛ بحسب الأحوال.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

العقار: قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها -ويستثنى من ذلك الثروات الطبيعية، والعلو غير المأذون بعمارته واستغلاله- وما عليها من بناء أو ملحقات ثابتة أو مزروعات أو مصانع أو منشآت أخرى كالموانئ والمطارات وخطوط الكهرباء والأنابيب وغيرها.

الحق العقاري: سلطة مباشرة مقررة نظاماً لشخص -ذي صفة طبيعية أو اعتبارية- أو أكثر على عقار معين تخوله التصرف فيه أو الاستئثار بمنافعه أو ببعضها .

السجل العقاري: مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتمدة نظاماً.

التسجيل العيني: جعل العقار محل الحق العقاري أساساً لقيد الحق .

التسجيل العيني الأول: تسجيل العقار باسم مالكة لأول مرة في السجل العقاري، وفقاً

للإجراءات الواردة في النظام واللائحة.



المسجل العقاري: من يقوم بتوثيق التسجيل العيني الأول، وما يرد على العقار من تصرفات أو تغييرات في وصفه، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المنطقة العقارية: موقع أرض يحدده قرار صادر من الجهة المختصة، يكون خاضعاً لأحكام النظام واللائحة.

صك تسجيل الملكية: وثيقة صادرة عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل، وفقاً للنموذج الذي تحدده اللائحة، تتضمن: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكة، وأي بيانات أخرى تحددها اللائحة.

الخارطة: رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني، يبين: موقع العقار، وحدوده، ومعالمه، وأرقامه، ومساحته، وأي بيانات رقمية وتصويرية أخرى.

المالك: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية يثبت السجل العقاري حق ملكية عقار له.

المقابل المالي: مبلغ مستحق مقابل خدمات التسجيل العيني وفقاً للنظام واللائحة.

المادة الثانية

يسري النظام على جميع العقارات الواقعة في إقليم المملكة.

الفصل الثاني:

اختصاص الجهة المختصة

المادة الثالثة

- 1- تختص الجهة المختصة بالتسجيل العيني، ولها الاستعانة بالجهات الحكومية أو الإسناد إلى الجهات الخاصة لأداء ما تراه من اختصاصاتها المتعلقة بذلك؛ وفقاً للشروط والضوابط التي تضعها.
- 2- تنشئ الجهة المختصة السجل العقاري وتشرف على كل ما يخصه، وتقوم بجميع الإجراءات المتعلقة به.
- 3- تضمن الجهة المختصة صحة معلومات وبيانات العقار ودقتها، وما يتبعه من حقوق والتزامات، الواردة في السجل العقاري وما ينشأ عنه من صكوك ووثائق.
- 4- تقوم الجهة المختصة بأعمال المساحة المتعلقة بإجراءات التسجيل العيني، وفقاً لللائحة والمعايير الجيومكانية الوطنية المعتمدة من جهة الاختصاص، ويمكن -دون إخلال بالأنظمة والتنظيمات ذات العلاقة- استخدام وسائل المساحة الحديثة -بما فيها التصوير الجوي والفضائي وغيرها من التقنيات- عند تنفيذ تلك الأعمال. وتحدد اللائحة إجراءات ذلك.
- 5- تملك الجهة المختصة حصرياً السجل العقاري وبياناته، ولها استثمار بيانات السجل بأنواع الاستغلال التجاري، وإتاحتها للمستفيدين بأسعار عادلة تدعم التنمية، على النحو الذي تحدده اللائحة.



الفصل الثالث:

السجل العقاري

المادة الرابعة:

- 1- يكون للسجل العقاري الحجية المطلقة في الإثبات وفقاً لأحكام النظام، ويعمل بمضمونه أمام القضاء والجهات كافة بلا بينة إضافية، ولا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان الطعن بسبب خطأ كتابي أو تزوير .
- 2- يجب أن يحتوي السجل العقاري على أوصاف العقار، وجميع الحقوق العينية التي ترد عليه والالتزامات التي تتبعه، وأي تعديلات تطرأ على ذلك .

المادة الخامسة

- 1- لا تعدل بيانات السجل العقاري ولا يجرى أي تغيير عليه، إلا وفقاً لأحكام النظام واللائحة .
- 2- تصحح الجهة المختصة الأخطاء الكتابية والمادية البحتة بناءً على طلب من أي ذي مصلحة أو من تلقاء نفسها، مع إشعار ذوي الشأن بذلك بالوسيلة التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة

يكون الاطلاع على بيانات السجل العقاري متاحاً للكافة، وذلك وفقاً لما يحدده النظام واللائحة، ويستثنى من ذلك العقارات التي تحدد الجهات المعنية أنها سرية.



الفصل الرابع:

التسجيل العيني الأول

المادة السابعة

- 1- تحدد المنطقة العقارية بقرار يصدر عن الجهة المختصة، على أن يتضمن القرار تحديداً دقيقاً وبمعالم واضحة للمنطقة والمدة المحددة لاستقبال طلبات التسجيل العيني الأول، ويعلن عنها بأي وسيلة مناسبة يحددها القرار .
- 2- تختص الجهة المختصة بالتسجيل العيني الأول لكل عقار واقع في المنطقة العقارية وتسجيل أي تصرفات لاحقة ترد عليه .
- 3- توثق التصرفات العقارية التي تقع على العقار الواقع في المنطقة العقارية، والتي تجري خلال فترة إجراءات التسجيل العيني الأول، وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة .

المادة الثامنة

- 1- يشترط للتسجيل العيني الأول الآتي:
 - أ- أن يكون للعقار - ما عدا العقارات المملوكة للدولة - صك ملكية مستوفٍ للمتطلبات النظامية.
 - ب- أن يكون العقار مكتمل البيانات الجيومكانية.وتحدد اللائحة إجراءات التسجيل العيني الأول.
- 1- على كل من تطلب منه الجهة المختصة، الإفصاح عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة التسجيل العيني الأول.



- 2- تجري الجهة المختصة الأعمال المساحية اللازمة للتسجيل العيني الأول، ولها -دون أن تجري تلك الأعمال- استخدام البيانات المتعلقة بالأعمال المساحية المعتمدة من جهة الاختصاص في حال توفرها وفق ما تحدده اللائحة.
- 3- يصدر صك تسجيل الملكية للعقار بعد استكمال الإجراءات اللازمة، وفقاً لأحكام النظام واللائحة .

المادة التاسعة

- 1- تعد الجهة المختصة قوائم للملاك بناء على صكوك تسجيل الملكية الصادرة بناء على أحكام النظام، على أن تشمل تلك القوائم بيانات الصكوك التي تحددها اللائحة.
- 2- تنشر الجهة المختصة قوائم الملاك -المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة- بالوسائل المناسبة التي تحددها اللائحة .

المادة العاشرة

لكل ذي مصلحة الاعتراض على التسجيل العيني الأول أمام المحكمة المختصة ما لم يكتسب التسجيل الحجية المطلقة وفقاً لأحكام النظام.

المادة الحادية عشرة

- 1- في حال قيد دعوى قضائية تتعلق بالتسجيل العيني الأول وفق ما أشير إليه في المادة (العاشرة) من النظام، فيتم التأشير بها في السجل العقاري وقوائم الملاك، ويضمن في السجل مضمون الحكم النهائي الصادر في شأن الدعوى .



وتحدد اللائحة إجراءات وأحكام التأشير في السجل العقاري، وفي قوائم الملاك.
2- يكتسب التسجيل العيني الأول الحجية المطلقة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشر قوائم الملاك، وللمتضرر من التسجيل العيني الأول بعد اكتسابه الحجية المطلقة حق اللجوء إلى المحكمة المختصة وطلب التعويض من المتسبب دون الحق في طلب إلغاء التسجيل العيني الأول أو تعديل بياناته أو الحقوق الواردة فيه.

المادة الثانية عشرة

لملاك العقارات طلب تسجيل عقاراتهم - الواقعة خارج نطاق المنطقة العقارية - في السجل العقاري وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة.

الفصل الخامس:

تسجيل التصرفات العقارية

المادة الثالثة عشرة

تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول للعقار، والتي من شأنها إنشاء أي من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، أو تعديل بيانات العقار، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ولا تكون تلك الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل. ويدخل في تلك التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والإرث والرهن والمنح ونحوها.



المادة الرابعة عشرة

يجب التأشير بجميع عقود الإيجار والالتزامات الموثقة نظاماً التي ترد على منفعة العقار إذا كانت مدتها (عشر) سنوات فأكثر، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، في السجل العقاري، ولا تكون هذه الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التأشير.

المادة الخامسة عشرة

تقوم الجهات المعنية -وفق آلية تتفق عليها الجهة المختصة مع كل منها- بتزويد السجل العقاري بوقائع وفاة ملاك العقارات وصكوك حصر ورثتهم.

المادة السادسة عشرة

يجب التأشير بالدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب تسجيلها، في السجل العقاري، متى تضمنت هذه الدعاوى إجراء تغيير في بيانات السجل، ولا تُسمع الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون الدعوى في السجل . ولكل ذي مصلحة أن يقدم طلباً إلى المحكمة المختصة بصفة مستعجلة لمحو التأشير المشار إليه أعلاه، وتأمّر المحكمة بمحوه متى تبين لها أن الدعوى التي تم التأشير بها كيدية.

المادة السابعة عشرة

يترتب على التأشير بالدعاوى -المشار إليها في المادة (السادسة عشرة) من النظام- أن يكون أي حق تقرر بحكم نهائي في هذه الدعاوى حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت



لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى ما سُجِّل الحكم خلال (تسعين) يوماً من التاريخ الذي أصبح فيه الحكم نهائياً.

المادة الثامنة عشرة

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في السجل العقاري، ويترتب على ذلك أن يكون حق الشفيع إذا تقرر بحكم نهائي حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العقاري بعد إجراء التأشير المذكور، وذلك متى ما سُجِّل الحكم خلال (تسعين) يوماً من التاريخ الذي أصبح فيه الحكم نهائياً.

المادة التاسعة عشرة

تحدد اللائحة آليات تسجيل الأحكام المشار إليها في المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من النظام في السجل العقاري.

المادة العشرون

1- يقدم ذو الشأن طلب التسجيل أو التأشير في السجل العقاري إلى الجهة المختصة، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له التي تحددها اللائحة، وعلى الجهة المختصة تدوين الطلب وفقاً لتاريخ تقديمه وساعته على النحو الذي تحدده اللائحة، ويعد طلب التسجيل كأن لم يكن إذا لم يقدم ذو الشأن تلك المستندات خلال (ثلاثين)



يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ولا يجوز إجراء أي تسجيل إذا تضمن السجل العقاري قيوداً تمنع التصرف في العقار.

2- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة، إذا قدم إلى الجهة المختصة أكثر من طلب لتسجيل التصرفات أو التأشير بها في شأن العقار ذاته؛ وجب بحثها وفقاً لأسبقية تسجيل الطلب، وذلك على النحو الذي تحدده اللائحة.

المادة الحادية والعشرون

لمن أبلغ برفض طلبه بالتسجيل أو التأشير في السجل العقاري، أو بسقوط أسبقيته، أو بوقف الإجراءات؛ أن يتظلم أمام الجهة المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ الإبلاغ، وعليها البت في التظلم خلال (ثلاثين) يوماً من تقديمه، فإذا قبلت تظلمه أمرت بالتسجيل أو التأشير. أما إن رفضته أو لم تتخذ قراراً في شأنه خلال تلك المدة، فلمقدمه التظلم أمام المحكمة المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض تظلمه أمام الجهة المختصة أو من تاريخ انتهاء المدة المحددة لاتخاذ القرار بشأن التظلم دون اتخاذ، أيهما أسبق، ويوقف النظر في الطلبات اللاحقة إلى حين الفصل في التظلم.

المادة الثانية والعشرون

مع مراعاة ما تضمنته المادة (العشرون) من النظام، يسجل مضمون المحررات الموثقة نظاماً الواردة من الجهات المعنية في السجل العقاري طبقاً لترتيب ورودها إلى الجهة المختصة.

المادة الثالثة والعشرون

على الجهات المعنية بإصدار رخص متعلقة بالعقارات واستعمالاتها إشعار الجهة المختصة بالرخص التي تصدرها أو تلغيها للعقارات الواقعة في المنطقة العقارية؛ للتأشير بها في السجل العقاري.

المادة الرابعة والعشرون

يجب على مالك العقار إبلاغ الجهة المختصة بأي تغيير يطرأ على وصف العقار بسبب إنشاء مبانٍ أو إضافتها أو تعديلها أو إزالتها، خلال (تسعين) يومًا من تاريخ حدوث التغيير، وتتخذ الجهة المختصة الإجراءات اللازمة لتحديث بيانات السجل العقاري بما يتوافق مع ذلك على النحو الذي تحدده اللائحة.

المادة الخامسة والعشرون

للجهة المختصة -من تلقاء نفسها- أن تتخذ الإجراءات اللازمة لتحديث بيانات السجل العقاري بإضافة أي تغيير مرخص به على عقار قائم على الطبيعة غير مثبت في السجل. وتقوم الجهة المختصة بإشعار ذوي الشأن بهذا التحديث.

المادة السادسة والعشرون

للمتضرر من تسجيل التصرفات العقارية حق التقدم للمحكمة المختصة بطلب التعويض من المتسبب فيه.



المادة السابعة والعشرون

لصاحب حق الانتفاع على العقار تسجيل التصرف فيه في السجل العقاري دون إذن مالك العقار، ما لم يُتفق على غير ذلك.

المادة الثامنة والعشرون

- 1- يكون لكل وحدة عقارية مفرزة واقعة في عقار مشترك، صك تسجيل ملكية خاص بها .
- 2- يجب تسجيل وثائق الملكية المشتركة التي تحددها اللائحة في السجل العقاري.

الفصل السادس:

سجل التصرف في العقار الموصوف على الخارطة

المادة التاسعة والعشرون

تنشئ الجهة المختصة سجلاً للعقارات الموصوفة على الخارطة مرتبطاً بالسجل العقاري، وتحدد اللائحة إجراءات ذلك.

المادة الثلاثون

تُسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات الموصوفة على الخارطة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام، وتحدد اللائحة إجراءات التسجيل، ويُصدر السجل شهادة بذلك، ولا تكون هذه التصرفات نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل.

المادة الحادية والثلاثون

- 1- على مالك العقار خلال (ثلاثين) يوماً من اكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة تقديم طلب لتحويل بياناته الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة في النظام واللائحة .
- 2- يجوز -بناء على قرار صادر من الجهة المعنية بإصدار ترخيص التصرف في العقار الموصوف على الخارطة- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل بيانات العقار الموصوف على الخارطة الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة في النظام واللائحة .

الفصل السابع:

أعمال المساحة والفرز

المادة الثانية والثلاثون

يشترط فيمن يمارس الأعمال المساحية المتعلقة بالتسجيل العيني أن يكون مرخصاً من الجهة ذات الاختصاص، ومقيداً في سجل تعده الجهة المختصة لهذا الغرض. وتحدد اللائحة الإجراءات والشروط اللازمة للقيود في هذا السجل.



المادة الثالثة والثلاثون

- 1- يكون فرز العقار أو دمج في السجل العقاري بعد موافقة الجهة المعنية بالفرز أو الدمج، ووفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.
- 2- إذا تم فرز العقار المحمل بحق عقاري إلى عقارين أو أكثر، يعد كل عقار جديد محملاً بذلك الحق كاملاً، ما لم يتفق ذوو الشأن على غير ذلك.

الفصل الثامن:

رسوم التسجيل والمقابل المالي للخدمات المضافة

المادة الرابعة والثلاثون

دون إخلال بمجانبة إجراءات التسجيل العيني الأول، وما تضمنته الفقرة (5) من المادة (الثالثة) من النظام، يُحصل مقابل مالي لخدمات التسجيل العيني وفقاً لجدول تعده الجهة المختصة لهذا الغرض يعتمد بقرار من مجلس الوزراء.

الفصل التاسع:

العقوبات

المادة الخامسة والثلاثون

دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي نظام آخر، يعاقب بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل من:

- 1- امتنع عن الإفصاح -المشار إليه في الفقرة (2) من المادة (الثامنة)- عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة إجراءات التسجيل العيني الأول .



- 2- عاق عمل الجهة المختصة المتعلق بإجراءات التسجيل العيني.
- 3- تخلف عن الإبلاغ المشار إليه في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام.
- 4- تخلف عن تقديم الطلب المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الحادية والثلاثين) من النظام خلال المدة المحددة في الفقرة.
- 5- **تخلف عن تقديم طلب التسجيل العيني الأول لعقاره خلال المدة المحددة لتقديم الطلبات المشار إليها في الفقرة (1) من المادة (السابعة) من النظام.**

المادة السادسة والثلاثون

- 1- تُشكّل بقرار من المسؤول الأول لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم حاصلاً -على الأقل- على شهادة جامعية في العلوم الشرعية أو النظامية.
- 2- تختص اللجنة بالنظر في المخالفات وإيقاع العقوبة المنصوص عليها في المادة (الخامسة والثلاثين) من النظام.
- 3- تحدد قواعد وإجراءات عمل اللجنة ومكافآت أعضائها بقرار من المسؤول الأول.
- 4- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ العلم بها .



الفصل العاشر:

الأحكام الختامية

المادة السابعة والثلاثون

يشترط في المسجل العقاري الآتي :

1- أن يكون حاصلاً -على الأقل- على شهادة جامعية في العلوم الشرعية أو النظامية.

2- ألا يكون سبق أن حُكم عليه بجرمة مخلة بالشرف والأمانة ولو رد إليه اعتباره .

3- أن يجتاز دورة تأهيلية في نظام التسجيل العيني للعقار على النحو الذي تحدده اللائحة.

4- أي شرط آخر تحدده اللائحة.

المادة الثامنة والثلاثون

تصدر الجهة المختصة اللائحة -بالاتفاق مع وزارة العدل- خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها مع نفاذه .

المادة التاسعة والثلاثون

يحل النظام محل نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 6) وتاريخ 11 / 2 / 1423هـ، ويُلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

(287)

المادة الأربعون

يعمل بالنظام بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.