

**قرار رقم 6 لسنة 1980**  
**باللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري**  
**الصادر بالمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1979**

وزير العدل والشئون الإسلامية:

بعد الاطلاع على المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1979 بإصدار قانون التسجيل العقاري وبناء على عرض وكيل وزارة العدل والشئون الإسلامية,

**قرر:**

**الباب الأول**

**الفصل الأول**

**في السجل العقاري**

**الصحائف العقارية**

**بيانات العقار**

**مادة - 1 -**

تعد إدارة التسجيل العقاري الصحائف العقارية وتبين صحيفة العقار الذي يجري قيده في سجلاتها ويشكل وحدة عقارية طبقاً للقانون، وصف العقار وخاصة موقعه ونوعه ومساحته وحدوده والعقارات التي تحده من الجهات الأربع وملاكها والمدينة والقرية الواقع بها العقار.

**مادة - 2 -**

تبين الصحيفة العقارية وصف الوحدة العقارية هل بها زراعة أو بناء أو تجمع بين الزراعة والمباني أو أرض فضاء.

**مادة - 3 -**

تدون البيانات المساحية للعقار في صحيفة العقار من الخارطة التي تعدها إدارة المساحة والتي توضح أوصاف العقار وخاصة نوعه ومساحته بالأمتار المربعة والعقارات التي تحده من الجهات الأربع وملاكها والمدينة أو القرية الواقع بها العقار، مع بيان مقياس الرسم ورقم الخارطة التسلسلية والمنطقة والقسم ورقم العقار وسنة المسح.

**مادة - 4 -**

تتضمن صحيفة العقار صورة من خارطة العقار التي تعدها إدارة المساحة بناء على طلب إدارة التسجيل العقاري بعد استيفاء الرسم المقرر في القانون.

**مادة - 5 -**

تبين صحيفة العقار مشتملاته من نخيل ومزروعات ومغروسات وما يوجد فيه من عيون وآبار ارتوازية

والمسطحات المبنية وغير المبنية من البيانات الإضافية المفيدة في تحديد العقار بناء على إرشاد أصحاب الشأن وبموجب إقرار يوقع منهم بصحة البيانات التي يدلون بها ومطابقتها لحالة العقار عند تقديم طلب القيد في السجل العيني.

#### مادة - 6 -

عند ورود خارطة جديدة من إدارة المساحة تفيد وجود تغييرات غير مثبتة في خرائط السجل أجراها مالك العقار ولم يبلغ عنها إدارة التسجيل العقاري يتم إرفاق خارطة العقار الجديدة بصحيفة العقار مع إثبات هذه التغييرات في صحيفة. السجل بقرار يصدره مدير إدارة التسجيل العقاري مع إلزام المالك المتخلف عن الأخطار برسم قدره خمسون ديناراً.

#### مادة - 7 -

التعديلات الطارئة على العقار نتيجة تقسيم أو بيع جزء أو ضم أو تصحيح أو ضبط حدود أو إنشاء مبان جديدة أو هدم مبان قائمة أو تغيير وضعية وغير ذلك من التعديلات تدون تباعاً في صحيفة العقار ويتم إثبات المساحة الجديدة تجاه التصرف الذي نشأت بموجبه، ويؤشر بجوار المساحة القديمة بعلامة (x) بالمداد الأحمر من الجهتين بما يفيد الإلغاء.

#### مادة - 8 -

يؤخذ على مالك العقار عند استلامه وثيقة الملكية أو شهادة الملكية المؤقتة إقرار بتعهده بإخطار إدارة التسجيل العقاري بكل تغيير في العقار يستلزم ترخيصاً من البلدية، ويرفق الإخطار بشهادة من البلدية المختصة بالتغيير، مع التعهد بأن يتم الإخطار المذكور خلال الثلاثة شهور التالية لتمام التغيير.

### الفصل الثاني

#### حالة العقار القانونية

#### والقيود الواردة على الملكية

#### مادة - 9 -

تبين صحيفة العقار اسم مالك العقار أو ملاكه على الشيوخ ونصيب كل منهم، كما تبين القيود الواردة على الملكية والحقوق العقارية العينية التبعية التي تنقل العقار من رهون وامتياز الحقوق التي للعقار على عقار آخر.

#### مادة - 10 -

تقيد في قسم الصحيفة الخاص بالملكية التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله والأحكام المثبتة لشيء من ذلك وكذلك التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية.

#### مادة - 11 -

تقيد بطريق التأشير الهامشي في صحيفة العقار جميع التصرفات المنشئة والمقررة والناقلة التي من شأنها زوال

أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإجراءات بالتنازل عن مرتبة قيدها.

ويؤشر بجوار الحق المشطوب بعلامة (x) من الجهتين بالمداد الأحمر بما يفيد فك الرهن وغيره من الحقوق العقارية العينية التبعية وبناء على طلب صاحب الشأن بعد تقديم إقرار موثق من الدائن المرتهن ببراءة ذمة مدينه بعد سداد الدين المضمون بالرهن والتصريح بالشطب أو حكم نهائي يفيد ذلك.

#### مادة - 12 -

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالقيود الواردة على حق الملكية شرط منع التصرف وإعلان الرغبة في الشفعة والتنازل عن هذا الحق وغيرها من القيود الأخرى.

#### مادة - 13 -

تقيد كذلك في قسم الصحيفة الخاص بدعاوى ثبوت الملكية ودعاوى صحة ونفاذ التصرف وغيرها الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري الواجب قيدها ويؤشر بمضمون الطلبات بعد تقديم صورة رسمية من لائحة الدعوى. وتعاد لائحة الدعوى إلى المدعى أو وكيله مؤشرا عليها بما يفيد تنفيذ أحكام المادة 18 من قانون التسجيل العقاري.

#### مادة - 14 -

يتم التأشير في صحيفة العقار مقابل الدعاوى الواردة في المادة السابقة بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المذكورة.

#### مادة - 15 -

إلى أن يتم صدور حكم نهائي في دعاوى تثبيت الملكية أو أية حقوق عينية عقارية أخرى يؤشر في صحيفة العقار بالمداد الأحمر وبخط واضح يحظر اتخاذ أي إجراء بشأن طلبات الملكية المتعلقة بالعقار الذي رفعت بشأنه أية دعوى من هذه الدعاوى.

#### مادة - 16 -

يراعى عند قيد الحقوق العينية العقارية التبعية كالرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتيازان تتضمن صحيفة العقار البيانات الآتية:

أ. نوع الحق العيني التبعية.

ب. أسماء المنتفعين بالحق ومحال إقامتهم وجنسياتهم وإذا كان الدائن بنكا أو مؤسسة أو شخصا أجنبيا غير عربي يذكر اسم البنك أو المؤسسة أو الشخص بالحروف اللاتينية بالإضافة إلى الاسم باللغة العربية.

ج. اسم المالك أو المدين الذي رتب الحق العيني على ملكه ( إذا كان غير المدين ) ولقبه وجنسيته ومحل إقامته.

د. قيمة الدين وفوائده.

ه. ميعاد استحقاق الدين.

و. سند شطب الدين ورقمه وتاريخه.

ز. تاريخ التأشير بشطب الحق العيني التبعية.

#### مادة - 17 -

تقيد حقوق الارتفاع مثل حق المجرى وحق المسيل وحق المطل في القسم المخصص لها في صحيفة العقار المخدوم وفي صحيفة العقار الخادم.

#### مادة - 18 -

عند انقضاء حق الارتفاق يتم التأشير في صحيفة كل من العقار والخادم والعقار المخدوم بما يفيد انقضاء حق الارتفاق وتوضع علامة (x) بالمداد الأحمر بجوار الحق المنقضي من الجهتين. ومن أسباب انقضاء حق الارتفاق ما يلي:

(1) التنازل عن الحق.

(2) استحالة الانتفاع به.

(3) اتحاد الذمة.

(4) عدم الاستعمال.

(5) هلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به.

(6) انقضاء الأجل..

(7) تحقق شرط فاسخ.

ويؤشر بانقضاء حق الاتفاق بعد تقديم المستندات الرسمية القاطعة الدالة على وجه من الوجوه المذكورة.

#### مادة - 19 -

إذا تصرف المالك في كامل الوحدة العقارية يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر ثم تكتب على السطر التالي مباشرة بالمداد الأسود البيانات المتعلقة بالمالك الجديد اسمه ورقم وثيقة ملكيته الجديدة بسطا ورقم وثيقة ملكية المالك الأصلي مقاما.

#### مادة - 20 -

إذا تصرف الشريك على المشاع في نصيبه كاملا للغير يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر ويكتب اسم الشريك الجديد أو المشتري الجديد بالمداد الأسود في نهاية الأسماء مباشرة. ويكتب رقم وثيقة الملكية الجديدة بسطا ورقم وثيقة الشريك المتصرف مقاما.

#### مادة - 21 -

إذا تصرف أحد الشركاء في جزء من نصيبه في الوحدة العقارية أشر بالشطب بجوار اسمه على النحو المبين في المادة السابقة ثم يعاد كتابة اسمه بالمداد الأسود في نهاية الأسماء مباشرة ثم يكتب رقم وثيقة الملكية الجديدة بسطا ورقم وثيقة الشريك المتصرف مقاما, مع تمييزه بكلمة باقي بين قوسين واسم المشتري الجديد.

#### مادة - 22 -

يترتب على إدماج الوحدة العقارية في وحدة أخرى أو تجزئتها إلغاء صحيفة السجل المخصصة للوحدة التي أدمجت أو جزئت, والاستعاضة عنها بصحف أخرى بأرقام جديدة للوحدات التي جدت تستقي بياناتها من صحيفة العقار الملغاة ووثائق الملكية التي ترتبت عليها التجزئة أو الإدماج وخرائط العقار الجديدة التي تعدها إدارة المساحة.

#### مادة - 23 -

تحفظ صحيفة العقار الخاصة بالوحدة العقارية القديمة الملغاة بصفة دائمة بعد التأشير عليها ببيانات الوحدة العقارية الجديدة وخاصة رقم العقار ورقم الوثيقة.

#### مادة - 24 -

يدرج في القسم المخصص للبيانات الإخبارية ما تعلق بالعقار مما لم يدرج في صحيفة العقار ولم يذكر في الأقسام الأخرى المتعلقة بوصف العقار والملكية والحقوق العينية العقارية التبعية الواردة على الملكية والدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري, وبخاصة الثمن والرسوم المسددة وتاريخ السداد وحالات استرداد الرسوم أو الإغفاء عنها ورقم المقدمة وسنتها ورقم وثيقة الملكية المستجدة في حالات الدمج والتجزئة والمحركات الواردة من جهة التوثيق المختصة وتاريخ ورودها وغيرها من البيانات الإخبارية الأخرى.

#### مادة - 25 -

تحمل صحيفة العقار في مكان ظاهر منها رقم الوثيقة المتعلقة بالعقار وبعد سجل خاص تدرج فيه أرقام الوثائق المسلسلة وما يقابلها من أرقام العقارات وكذلك أرقام العقارات المستجدة التي تشمل وحدات عقارية جديدة وأرقام الوثائق المتعلقة بها.

### الباب الثاني

#### إجراءات القيد في السجل العقاري

#### مادة - 26 -

لا تقبل طلبات القيد إلا إذا كانت مدونة على النموذج الخاص المعتمد لهذا الغرض بعد سداد الرسم المقرر له ويكون الطلب محررا باللغة العربية وإذا كانت إحدى مرفقاته محررة بلغة أجنبية وجب أن تكون مصحوبة بترجمة كاملة باللغة العربية وهي اللغة الوحيدة التي يعول عليها.

#### مادة - 27 -

يجب أن يكون المحرر محل القيد في السجل العقاري موثقاً لدى جهة التوثيق المختصة وهي في دولة البحرين كاتب العدل والموثقون وكذلك قضاة المحكمة الشرعية الكبرى المختصة بالنسبة للهيئة والوقف وما يدخل عليها من تغييرات وقناصل دولة البحرين في الدول الأجنبية.

#### مادة - 28 -

تدون طلبات القيد حسب تواريخ وساعة تقديمها في دفتر يخصص لذلك ويكون التدوين في الدفتر بأرقام متتابعة

ويكون الدفتر مرقم الصفحات وموقعا على كل صفحة منه بخاتم إدارة التسجيل العقاري وتوضح خانات الدفتر اسم مقدم الطلب وصفته وموضوع الطلب وتاريخ تقديمه وساعة تقديمه وأطراف التعاقد ومحال إقامتهم وجنسياتهم وموقع العقار ورقم الخارطة وتاريخ وقف الإجراءات وأسباب إيقاف الطلب ورقم الوثيقة والملاحظات.

#### مادة - 29 -

إذا قدم اعتراض على مضمون إعلان نشر في الجريدة الرسمية بصدد دعوى ثبوت ملكية سواء بالتدخل أثناء نظر الدعوى أو بلائحة مقدمة إلى قسم تسجيل الدعاوى يجب على المعارض أن يقدم صورة رسمية من محضر الجلسة الثابت بها اعتراضه أو لائحة الاعتراض إلى إدارة التسجيل العقاري وعليها أن توشر في قسم صحيفة العقار المخصص لدعاوى ثبوت الملكية بمضمون الاعتراض وتفيد الصورة الرسمية وعليها ما يفيد تمام التأشير.

#### مادة - 30 -

لمن فاته الاعتراض أمام المحكمة في دعوى ثبوت الملكية أن يعترض على الحكم النهائي الصادر بثبوتها طبقاً للأوضاع المقررة في المواد 8, 2 وما بعدها من قانون المرافعات المدنية والتجارية بشأن اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها وعليه أن يقدم صورة رسمية من لائحة الدعوى إلى إدارة التسجيل العقاري للتأشير بمضمون الطلبات في قسم الصحيفة الخاص بدعاوى ثبوت الملكية بعد تقديم صورة رسمية من لائحة الدعوى وتعاد لائحة الدعوى إلى المدعي أو وكيله مؤشراً عليها بما يفيد تنفيذ أحكام المادة 18 من قانون التسجيل العقاري.

### الباب الثالث

#### في وثيقة الملكية

#### مادة - 31 -

يُدرج في وثيقة الملكية العقار الصادرة بشأنه والذي يكون وحدة عقارية مستقلة طبقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري مع بيان أوصافه وحالته القانونية وبدون بها فضلاً عن ذلك الحقوق المترتبة له أو عليه مع بيان المعاملات والتعديلات التي تطرأ على هذه الحالة ويوجب القانون المذكور قيدها.

#### مادة - 32 -

تقسم صفحات وثيقة الملكية إلى عدد من الصفحات تكون كل صحيفة أو عدد من الصفائف قسماً قائماً بذاته عن أوصاف العقار وحالته القانونية والأعباء التي له أو عليه. وتخصص الصفحتان الأولى والثانية لبيان وجه تحرير هذه الوثيقة وسبب الملكية وما يتقلها من أعباء والحقوق التي للعقار أو عليه مع بيان العقار موضوع الوثيقة ويوقع على الوثيقة من صاحب السمو أمير دولة البحرين

وزير العدل والشئون الإسلامية ومدير إدارة التسجيل العقاري.

### مادة - 33 -

تخصص الصفحات الثلاث التالية لخريطة العقار وخريطة الموقع التي تعدها إدارة المساحة على أن تتضمن بصفة أساسية نوع العقار وموقعه ومساحته بالأمتار المربعة ورقم العقار وحدوده بالإضافة إلى المنطقة التي يقع بها والقسم وسنة المسح وتاريخ إعداد الخارطة ومقياس الرسم.

### مادة - 34 -

يدون في صفحة مستقلة ملاحظات وتأشيرات المكتب الفني بالإضافة أو الحذف من الخريطة الأصلية للعقار أو أية تغييرات لحقت بالعقار ونتيجة دمج وحدة عقارية في وحدة أخرى أو تجزئة العقار الأصلي أو اقتطاع جزء منه أو غير ذلك من الملاحظات المتعلقة بذاتية العقار.

### مادة - 35 -

تخصص مجموعة من الصفحات لتقيد الحقوق العينية العقارية التبعية التي تنقل العقار كالرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتياز على أن يوضح بكل صفحة الرقم التسلسلي للحق وتخصص خانة مستقلة لكل من نوع الحق العيني التبعية واسم الدائن المرتهن أو الدائن الحائز وقيمة الدين وفوائده وميعاد استحقاقه ومدة الرهن وعند إتمام شطب الرهن يدون في الخانة الخاصة بذلك.

بيان عن سند شطب الرهن رقمه وتاريخه وتاريخ التأشير بالشطب.

على أن يكون التأشير في خانة التاريخ التأشير بالشطب بالأحمر ويوضح خط فاصل بين كل من الحقوق المقيدة.

### مادة - 36 -

توضح مجموعة من الصفحات التالية بيان حقوق الارتفاق التي للعقار أو عليه مثل حق المجرى وحق المسيل وحق المطل وتدون هذه الحقوق بأرقام مسلسلة وتخصص خانة مستقلة لكل من: نوع حق الارتفاق والعقار الخادم والعقار المخدوم وسند ملكية العقار الخادم وسند ملكية العقار المخدوم على أن توضح تفصيلات هذا الحق الأخرى في الصفحة الأولى والثانية الخاصة بالملكية ووجه تحرير الوثيقة.

### مادة - 37 -

تعد صفحات أخرى تتسع لأربعة وعشرين تحويلاً للملكية ويكون سجل نقل الملكية بأرقام مسلسلة يوضح بها رقم المقدمة وسنتها واسم وعنوان الطرفين والجنسية ومحل الإقامة والعقد أو السند الذي تم الاتفاق بموجبه على نقل الملكية والثمن والرسم المدفوع.

### مادة - 38 -

توضح الصفحة الأخيرة صفحات الوثيقة حق المالك المقيد باسمه العقار في طلب إجراء مطابقة بين وثيقة الملكية الصادر باسمه وصورتها المودعة بالإدارة وبين ما هو ثابت بالسجل العقاري.

ويختتم بما يفيد إتمام هذه المطابقة على أصل الوثيقة التي في حوزة المالك ويوضح تاريخ إجراء المطابقة بالخانة

الخاصة بذلك.

### مادة - 39 -

لا يجوز إجراء أي محو أو شطب أو تغيير أو إضافة لكلمة أو رقم في وثيقة الملكية أو في شهادة الملكية المؤقتة.

وإذا تبين ما يدعو إلى إجراء شيء من ذلك ليكون تحرير الوثيقة متفقا ومنبثقا من الصحائف العقارية، توضح الكلمة أو الكلمات المراد محوها أو شطبها أو تغييرها أو إضافتها بين قوسين مع علامة مرقمة أعلى القوس الأخير. وتدون ملاحظة بين قوسين بنفس الرقم يوضع أعلى علامة مماثلة بعد انتهاء الأسطر المكتوبة ويذكر فيها ملاحظة رقم ( ما بين قوسين ملغي وصحته.... ).

## الباب الرابع

### في تقسيم الأرض بقصد البناء

#### وقيد نزع الملكية

### مادة - 40 -

إذا كان العقار أرضا فضاء وورغب مالكة في تجزئته وتقسيمه لأغراض البناء وتصرف بالبيع في جميع الأجزاء بعد تقسيمها يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر وتكتب أسماء المشتريين بالمداد الأسود في نهاية اسم المالك مباشرة، وتكتب أرقام وثائق الملكية الجديدة بسطا ورقم وثيقة ملكية المالك الأصلي مقاما.

### مادة - 41 -

إذا كانت الأرض فضاء مملوكة لأكثر من فرد واحد وورغب مالكوها تجزئتها وتقسيمها لأغراض البناء وتصرف جميع الملاك في الأجزاء المقسمة يتم التأشير بجوار أسماء الملاك الباعين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر وتكتب أسماء المشتريين بالمداد الأسود في نهاية الأسماء مباشرة وتكتب أرقام وثائق الملكية الجديدة على النحو الموضح في المادة السابقة.

### مادة - 42 -

على مالك الأرض الفضاء أو ملاكها على الشيوخ إذا رغبوا في تجزئة الأرض وتقسيمها لأغراض البناء أن يلحقوا بالطلب المقدم للقيد في السجل العقاري رسما تخطيطيا موافقا عليه من وزارة الإسكان.

### مادة - 43 -

إذا قررت المحكمة حجز عقار المدين وأخطر قسم التنفيذ بالمحكمة إدارة التسجيل العقاري لوضع إشارة الحجز على قيد العقار بالسجلات العقارية طبقا للمادة 289 من قانون المرافعات المدنية والتجارية يؤشر في صحيفة

العقار بالمداد الأحمر وبخط واضح يحظر اتخاذ أي إجراء بشأن طلبات الملكية المتعلقة بالعقار الذي وضعت إشارة حجز العقار عليه وإخطار المحكمة بإتمام هذا الإجراء ولا يجوز إجراء أية معاملة على العقار المحجوز دون موافقة المحكمة وإلا كانت غير نافذة في حق الدائن الحاجز.

**مادة - 44 -**

على وكيل وزارة العدل والشئون الإسلامية تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية.

وزير العدل والشئون الإسلامية

عبد الله بن خالد الخليفة

صدر في 18 ربيع الثاني 1400 هـ

الموافق 5 مارس 1980 م