

**قرار رقم (11) لسنة 1980
باللائحة التنفيذية للقانون رقم 15 لسنة 1979
بشأن الأمور التي تتعلق بالجانب المساحي
من إجراءات التسجيل العقاري**

وزير الإسكان :
بعد الاطلاع على المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1979 بإصدار قانون التسجيل العقاري ،
وبناء على عرض وكيل وزارة الإسكان ،

**قرر الآتي :
الباب الأول
في إجراءات المسح
مادة - 1 -**

تختص إدارة المساحة وحدها بتنفيذ جميع إجراءات مسح الأراضي وإعداد الخرائط المتعلقة بالتسجيل العقاري . كما تحتفظ بسجلات المسح التي تنشأ طبقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري ولائحته التنفيذية ، وما يرد إليها من سجلات المسح التي سبق إعدادها بإدارة التسجيل العقاري حتى تاريخ صدور هذا القرار .

مادة - 2 -

- يفوض وزير الإسكان مدير إدارة المساحة ، أو من يرى تفويضه ، للقيام بالمهام الآتية :
- 1 - متابعة ومراجعة جميع أعمال المسح المتعلقة بالتسجيل العقاري .
 - 2 - فحص ومراجعة الخرائط للتأكد من استيفائها للشروط المقررة في اللائحة التنفيذية .
 - 3 - التوقيع على خارطة العقار .
 - 4 - تعديل أية خارطة يتحقق من عدم صحتها أو نقص المعلومات بها أو عدم مطابقتها للواقع .
 - 5 - إصدار النسخ المطلوبة من الخرائط لذوي الشأن بعد تأدية الرسوم المقررة ، ولا يجوز لأية جهة أخرى إصدار خرائط العقارات أو نشرها أو إعداد خرائط أخرى منها .

مادة - 3 -

- يطبق المساح القواعد الصحيحة والتعليمات الفنية التي يصدرها مدير إدارة المساحة لمسح الأراضي طبقاً للإجراءات الآتية :
- 1 - مراجعة خارطة العقار السابقة مع خرائط الدولة التفصيلية وسجلات المسح السابقة وجميع البيانات والمعلومات المساحية المتوفرة عن الأرض المطلوب مسحها .
 - 2 - مسح العقار بطريقة القياس المباشر لحدوده ، وقياس المسافات بين أركانه والمعالم أو العلامات الثابتة حوله ، مع مراعاة قياس العدد الكافي من الأبعاد الإضافية للمراجعة والتأكد من صحة المسح .
 - 3 - القياس طبقاً للأصول الفنية وفي حدود نسبة الخطأ المسموح بها طبقاً لأحكام هذه اللائحة .
 - 4 - رسم مسودة المسح أثناء العمل في الموقع ، بحيث تحتوي على جميع القياسات التي حصل عليها لحدود العقار والشوارع والمعالم المجاورة ، والمسافات بين هذه الحدود والعلامات أو المعالم الثابتة .
 - 5 - بيان العقارات التي تحد الموقع من الجهات الأربع ، وإثبات البيانات التي يمكنه الحصول عليها من ملاكها أو من سجلات المسح السابقة ، وأرقام هذه العقارات إن وجدت .
 - 6 - التأشير بموقع العقار على الخرائط التفصيلية العامة لدولة البحرين .

مادة - 4 -

- 1 - للمساح أن يدخل العقار لإجراء القياسات المطلوبة ، ومعه مساعدوه الذين يحتاج إليهم لإنجاز هذا العمل ، كما يمكنه أن يقيم أو يضع على حدود العقار فوق الأرض أو في باطنها العلامات الثابتة ، أو العلامات الإشارية المساحية التي تقتضيها طبيعة عمله لإتمام المسح .
- 2 - على المساح أن يدخل الأرض المراد مسحها برفقة ذوي الشأن - المالك أو المشتري أو المستأجر أو من ينوب عنهم - أو بعد استئذان إذا لم يتيسر له مرافقته ، وعليه إخطاره بأنسب طريقة ممكنة إذا احتاج إلى إعادة المسح أو مراجعته .

مادة - 5 -

- 1 - تدون طلبات المسح في سجل خاص بأرقام سلسلة من الجهات الواردة منها بعد التحقق من سداد الرسم المقرر ، ويبين بهذا السجل أسماء ذوي الشأن ومواعيد المسح وإصدار خرائط العقارات .
- 2 - إذا كان طلب المسح قد ورد مع صاحب الشأن بنفسه أو من يمثله إلى إدارة المساحة ، تعطى له بطاقة تحدد موعداً للمسح على أن ترسل الخارطة النهائية للعقار معتمدة من مدير إدارة المساحة إلى الجهة الطالبة .
- 3 - إذا كان طلب المسح قد ورد عن غير طريق صاحب الشأن ، أو من يمثله فعلى إدارة المساحة أن تخطر صاحب الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ وصول الطلب بالحضور في موعد أقصاه عشرة أيام وتسلمه عند حضوره بطاقة تحدد موعداً للمسح ، على أن ترسل الخارطة النهائية للعقار معتمدة من مدير إدارة المساحة إلى الجهة الطالبة .
- 4 - إذا كان عنوان صاحب الشأن أو من يمثله غير مبين في طلب المسح أو إذا لم يحضر صاحب الشأن أو من يمثله في الموعد المحدد لحضوره أو لإجراء المسح فعلى إدارة المساحة أن تخطر الجهة الطالبة لتحديد عنوان صاحب الشأن أو بتخلفه عن الحضور .

مادة - 6 -

إذا تأكد المساح أثناء إجراءات المسح من وجوب تصحيح أو تعديل الخارطة السابقة للعقار ، كأن وجد الحدود غير مطابقة للواقع ،

أو وجد خطأ في القياسات أو غير ذلك من أوجه التصحيح ، فعليه أن يثبت هذا الخطأ في تقرير مرفق مع مسودة المسح ، وبعد مراجعة هذا التصحيح مع إدارة التسجيل العقاري أو إدارة التخطيط الطبيعي أو غيرها من الإدارات المعنية إذا لزم الأمر ترسم خارطة العقار بعد إجراء التعديلات المناسبة وترسل إلى الجهة المعنية .

مادة - 7 -

يجوز لصاحب الشأن أو من يمثله أن يطلب من إدارة المساحة نسخة إضافية من خارطة العقار التي تعدها الإدارة بناء على هذه اللائحة بعد سداد الرسم المقرر ، كما يجوز له أن يطلب إعادة تحديد العقار الذي مسح بناء على هذه اللائحة بعد سداد الرسم المقرر . ويجوز لإدارة المساحة أن تقوم بناء على طلب صاحب الشأن أو من يمثله وعلى نفقته بتحديد أرضه بعلامات مساحية ثابتة ، تقييمها وإدارة المساحة بمعرفتها .

مادة - 8 -

تدون جميع القياسات وفقاً للنظام المتري لأقرب رقم عشري من الأمتار للأبعاد التي لا تزيد على 100 متر ولأقرب متر للأبعاد التي تزيد على ذلك . وفي جميع الأحوال تراعى أن تكون دقة القياس في حدود نسبة خطأ لا تتعدى واحداً إلى ألف ، وتدوّن جميع المساحات وفقاً للنظام المتري لأقرب رقم عشري من الأمتار المربعة للمساحات التي لا تزيد على 5000 متر مربع ، ولأقرب متر مربع للمساحات التي تزيد على ذلك . ويراعى اتباع الطرق الحسابية الصحيحة لحساب المساحات في جميع الحالات للمساحات الكلية للأرض ، سواء كانت الحدود مستقيمة أو منحنيات .

مادة - 9 -

تحول جميع القياسات التي تمت أثناء إجراءات المسح السابق على العمل بالنظام المتري إلى هذا النظام ، بعد إعادة المسح ومراجعة صحة هذه الأبعاد . ولا تصدر إدارة المساحة أية خارطة جديدة للعقار إلا بعد إعادة المسح ومراجعة الأبعاد بعد قياسها وفقاً للنظام المتري . وإذا اتفقت القياسات السابقة للعقار بعد تحويلها من أقدام إلى أمتار مع القياسات المأخوذة بالأمتار في موقع العقار موضوع المسح ، أو كانت هناك فروق لا تتعدى المسموح به ، تصدر إدارة المساحة الخارطة بعد إجراء هذه التعديلات . أما إذا كانت هناك فروق بينة تخطر إدارة التسجيل العقاري بها مع إرفاق خارطة مساحية تبين موقع ومقدار هذه الفروق .

مادة - 10 -

تتبع إجراءات المسح الآتية في حالة طلب الترخيص بتقسيم أو تجزئة الأراضي :
1 - مسح العقار قبل تقسيمه وإصدار خارطة توضح الأبعاد والمساحة الصحيحة ، تسلم نسخة منها إلى صاحب الشأن أو من يمثله .
2 - إعادة مسح العقار بغرض تثبيت حدود الأقسام الداخلية بعد اعتماد المخطط من وزير الإسكان .
3 - يجوز لإدارة المساحة أن تقوم بناء على طلب المالك وعلى نفقته بوضع العلامات المساحية الثابتة التي تحدد التقسيم .
4 - ترسل نسخة من الخارطة بعد التقسيم إلى إدارة التسجيل العقاري .

الباب الثاني

في خريطة العقار

مادة - 11 -

تدرج في وثيقة الملكية خارطة للعقار الصادر بشأنه هذه الوثيقة والذي يكون وحدة عقارية مستقلة طبقاً لأحكام قانون التسجيل مع بيان أية تعديلات تطرأ على هذه الخارطة بموجب القانون المذكور . وتخصص لخارطة العقار صفتان متقابلتان من وثيقة الملكية .

مادة - 12 -

توضح الصفحة الأولى خارطة العقار مرسومة بمقياس رسم مناسب من المقاييس المترية المألوفة وهي مقياس : 1 : 100 ، 1 : 200 ، 1 : 500 ، 1 : 1000 ، 1 : 2000 ، 1 : 5000 وتبين خارطة العقار الحدود الخارجية للأرض باللون الأحمر وأبعادها مقاسة بالمتر ، وكذلك الحدود القريبة للعقارات المجاورة ، وأرقامها إن وجدت باللون الأسود . وتدوّن المساحة الكلية للأرض في أسفل الصفحة .

مادة - 13 -

توضح الصفحة الثانية خريطة عامة تبين موقع العقار ، بمقياس موحد 1 : 10,000 وتدوّن أسفلها البيانات المساحية الآتية :
1 - اسم المنطقة أو البلدية التي يقع فيها العقار .
2 - الموقع : ويبين اسم القرية أو الفريق أو الضاحية .
3 - القسم : ويوضح الوحدة العقارية التي يقع داخلها العقار .
4 - رقم المقدمة : وهو رقم يعطى لطلب التسجيل في إدارة التسجيل العقاري .
5 - رقم العقار : وهو الرقم الثابت لهذا العقار ، والموضح في معظم الحالات بلافتة واضحة في موقع العقار .
6 - التاريخ : ويوضح تاريخ توقيع خارطة العقار .
7 - رقم الملف : ويوضح رقم سجل المسح الذي يرجع إليه للحصول على مسودة المساح ، والبيانات المساحية الأخرى .
8 - رقم الخريطة : وتوضح رقم الخريطة مقياس 1 : 1000 أو 1 : 2000 التي تم تأشير العقار عليها .

مادة - 14 -

على وكيل وزارة الإسكان تنفيذ هذا القرار وينشر في الجريدة الرسمية .

وزير الإسكان
خالد عبد الله آل خليفة

صدر في 22 ربيع الثاني 1400 هـ
الموافق 9 مارس 1980 م