

قرار رقم (93) لسنة 1992
باللائحة التنفيذية الجديدة للمرسوم بقانون
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، وعلى القرار رقم (11) لسنة 1980 باللائحة التنفيذية للقانون رقم (15) لسنة 1979 بشأن الأمور التي تتعلق بالجانب المساحي من إجراءات التسجيل العقاري، وعلى القرار رقم (302) لسنة 1988 بإعادة تحديد شروط الحصول على تراخيص تقسيم الأراضي المعدة للبناء أو التعمير، وبناءً على عرض وكيل وزارة الإسكان،

قرر الآتي:

الباب الأول

في إجراءات المسح

مادة - 1 -

تختص إدارة المساحة بتنفيذ إجراءات مسح الأراضي وإعداد خرائط الملكيات المتعلقة بالتسجيل العقاري ما عدا الحالات الخاصة والاستثنائية التي يعهد بها وزير الإسكان لجهات أخرى للقيام بالمسح. كما تحتفظ إدارة المساحة بسجلات المسح التي تنشأ طبقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري ولائحته التنفيذية وما ورد إليها من سجلات المسح التي سبق إعدادها بإدارة التسجيل العقاري حتى تاريخ صدور القرار رقم (11) لسنة 1980.

مادة - 2 -

يتولى وكيل وزارة الإسكان التوقيع على خارطة العقار التي تعدها إدارة المساحة.

مادة - 3 -

يتولى مدير إدارة المساحة الاختصاصات 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 (في حالة غياب وكيل الوزارة).
- 4- تعديل أي خارطة يتحقق من عدم صحتها أو نقص المعلومات بها أو عدم مطابقتها للواقع بالاتفاق مع إدارة التسجيل العقاري.
- 5- إصدار النسخ المطلوبة من الخرائط لذوى الشأن بعد تأدية الرسوم المقررة ولا يجوز لأية جهة أخرى إصدار خرائط العقارات أو نشرها أو أعداد خرائط أخرى منها.

مادة - 4 -

يطبق المساح القواعد الصحيحة والتعليمات الفنية التي يصدرها مدير إدارة المساحة لمسح الأرض 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 يكون بأحدث الطرق الفنية المتبعة في هذا المجال وذلك وفقاً للنظم الموضوعة من قبل الفنيين المتخصصين والمخولين من قبل مدير إدارة المساحة للقيام بذلك ويجب أن يشمل المسح كل المعالم والحدود المحيطة بالعقار موضوع المسح.
- 3- القياس طبقاً للأصول الفنية، في حدود نسبة الخطأ المسموح بها طبقاً لأحكام هذه اللائحة.
- 4- رسم مسودة المسح أثناء العمل في الموقع بحيث تحتوى 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 وفقاً للبيانات التي لدى إدارة المساحة أو التي يمكنها الحصول عليها.
- 6- التأشير بموقع العقار على الخرائط التفصيلية العامة لدولة البحرين.

مادة - 5 -

- 1- لا يجوز للمساح أن يدخل الأرض المراد مسحها إلا برفقة ذوى الشأن - المالك أو المشتري أو المستأجر- أو برفقة النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة أو بعد استئذانه بأنسب الطرق إذا لم يتيسر له مرافقته وعليه إخطاره أو إخطار النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة إذا احتاج لإعادة المسح أو مراجعته ليتولى مرافقته هو أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة أو يوافق على دخوله الأرض إذا لم يرغب في مرافقته.
- 2- مع مراعاة أحكام الفقرة السابقة يدخل المساح الأرض لإجراء القياسات المطلوبة ومعه مساعده 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.

مادة - 6 -

- 1- تدون طلبات المسح بعد دفع الرسم المقرر في سجل الضبط بالحاسب الآلي التابع لقسم المسح التفصيلي

بأرقام تسلسلية ويعطى طالب المسح بطاقة تحمل رقم معاملته ويبين هذا السجل البيانات الضرورية المتعلقة بصاحب الطلب والبيانات المتعلقة بال عقار، كما يبين هذا السجل تاريخ الطلب والدورة المستندية التي يأخذها وما يجرى عليها من إجراءات في الإدارة إلى حين إنجازها.

2- لا يقبل طلب المسح إلاّ من صاحب الشأن بنفسه أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة، وبعد استكمال إجراءات التسجيل على صاحب الشأن أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة أن يدون عنوانه بالكامل على بطاقة بريدية تسلمها له إدارة المساحة وترسل له إدارة المساحة هذه البطاقة أو صورة منها لإشعاره بموعد المسح أو أية معلومات ترى إدارة المساحة طلبها منه أو إبلاغه بها.

3- إذا تأخر إجراء المسح في الفترة المقررة فعلى إدارة المساحة أن تخطر صاحب الطلب أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة بأسباب التأخير.

4- إذا تخلف صاحب الطلب أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة عن الحضور لإجراء المسح حسب الموعد المحدد له مسبقاً توقف المعاملة فإذا حضر خلال شهر من تاريخ وقف المعاملة حدد له موعد آخر فإذا لم يحضر خلال هذا الشهر تلغى المعاملة ويتعين عليه تسجيل معاملة جديدة.

مادة - 7 -

إذا تأكد المساح أثناء إجراءات المسح بوجود 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 غيرهما من الإدارات المعنية إذا لزم الأمر، ترسم خارطة العقار بعد إجراء التعديلات المناسبة وترسل إلى الجهة المعنية.

مادة - 8 -

1- إذا رغب المالك أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة إعادة مسح وتحديد عقار سبق مسحه من قبل إدارة المساحة ووضعت العلامات المحددة له وتمت معاينته من قبل المالك واستلام حدوده وذلك بالتوقيع على النموذج الخاص بذلك ففي هذه الحالة يقوم المالك أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة بتكليف أحد مكاتب المسح الخاصة المخولة من الإدارة القيام بهذه الأعمال على نفقة المالك.

2- يجب على المالك أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة التوقيع على النموذج الخاص باختيار أحد المكاتب الخاصة للقيام بمسح وتحديد العقار على نفقة المالك وتعد إدارة المساحة هذا النموذج. ويسري حكم هذه الفقرة على تكليف أحد مكاتب المسح الخاصة بإجراء إعادة المسح في حالة تقسيم أو تجزئة العقار طبقاً للبند (2) من المادة (11) من هذا القرار.

مادة - 9 -

1- تمثل كل الحدود بخطوط مستقيمة.
2- تدون جميع القياسات وفقاً للنظام المترى لأقرب رقم عشري من الأمتار للأبعاد التي لا تزيد على 100

متر ولأقرب متر للأبعاد التي تزيد على ذلك وتدون جميع المساحات وفقاً لهذا النظام ويراعى اتباع الطرق الحسابية الصحيحة لحساب المساحات.

مادة - 10 -

يتم تحويل جميع القياسات التي تمت أثناء إجراءات المسح السابق على العمل بالنظام المترى إلى هذا النظام، وتصدر إدارة المساحة خارطة جديدة للعقار بعد إعادة المسح والبحث والتدقيق ومراجعة الأبعاد. فإذا كانت هناك فروق ملحوظة في القياسات تخطر إدارة التسجيل العقاري بها كتابياً مع إرفاق خارطة مساحية للعقار ومقدار هذه الفروق.

مادة - 11 -

تتم إجراءات المسح في حالة طلب الترخيص بالتقسيم أو تجزئة الأراضي طبقاً للقرار الوزاري رقم (302) لسنة 1988 وحسب الخطوات التالية:

- 1- مسح العقار قبل الشروع في تقسيمه مع التأكد من الأبعاد والمساحات الصحيحة المبينة في وثيقة الملكية المطابقة للواقع.
- 2- إعادة مسح العقار بغرض تثبيت حدود الأقسام الداخلية بعد اعتماد المخطط من وزير الإسكان، ويتم ذلك بتكليف المالك أو النائب عنه أو وكيله بموجب وكالة موثقة أحد مكاتب المسح الخاصة المخولة بهذا العمل من الإدارة وذلك على نفقة المالك.
- 3- يقوم المكتب الخاص بإجراء التضرّيات وحساب المساحات ووضع العلام الثابتة التي تحدد قطع الأراضي ضمن التقسيم كل على حدة وذلك على نفقة المالك.
- 4- ترسل نسخة من مخطط التقسيم المعتمد إلى إدارة التسجيل العقاري، كما ترسل نسخة أخرى مرفقاً بها خارطة مبيناً عليها أبعاد القسائم إلى الهيئة البلدية كشهادة مسح جماعية.
- 5- تقوم إدارة المساحة بعد مسح القسائم مباشرة بعمل خرائط وثائق لكل قطعة على حدة ويقوم المالك بتسجيلها لدى إدارة التسجيل العقاري.

الباب الثاني في خريطة العقار

مادة - 12 -

تدرج في وثيقة الملكية خارطة للعقار الصادر بشأنه هذه الوثيقة والذي يكون وحدة عقارية مستقلة طبقاً لأحكام المادة (33) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979 وتخصص لخارطة العقار والبيانات المتعلقة به صفحتان متقابلتان من وثيقة الملكية.

مادة - 13 -

- 1- ترسم في إحدى الصفحتين خارطة للعقار بمقاييس رسم مترية مألوفة وتبين خارطة العقار الحدود الخارجية للأرض باللون الأحمر مع ذكر الأبعاد مقاسة بالمتر باللون الأسود وكذلك الحدود القريبة للعقارات المجاورة وأرقامها إن وجدت.
- 2- تدون المساحات الكلية للعقار في أسفل الصفحة.

مادة - 14 -

توضح الصفحة الأخرى خارطة عامة تبين موقع العقار بمقياس 1: 10000 أو أصغر وتدون في أسفلها البيانات المساحية الآتية:

- 1- اسم المنطقة التي يقع فيها العقار.
- 2- الموقع ويبين اسم القرية أو الفريق أو الضاحية.
- 3- القسم ويوضح رقم الوحدة العقارية التي يقع بداخلها العقار.
- 4- رقم المقدمة وهو رقم يعطى لطلب التسجيل في إدارة التسجيل العقاري.
- 5- رقم العقار وهو الرقم الثابت المتسلسل للعقارات حسب تسجيلات المنطقة والتي تصدرها إدارة المساحة.
- 6- تاريخ المسح.
- 7- رقم الملف ويوضح رقم سجل المسح الذي تم بموجبه المسح ويرجع إليه للحصول على مسودة المسح والبيانات المساحية الأخرى.
- 8- رقم الخارطة وتوضح رقم الخارطة بمقياس 1: 1000 أو 1: 2000 التي تم تأشير العقار عليها.
- 9- عنوان العقار حسب مشروع العنونة إن وجد.
- 10- في حالة مسح العقار ووضع العلامات المحددة له يوضح ذلك على خارطة الوثيقة.
- 11- نوع العقار يوضح إن كان مبنياً أو أرضاً مدفونة أو أرضاً بحرية (مغمورة).

مادة - 15 -

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

مادة - 16 -

على وكيل وزارة الإسكان تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان

خالد بن عبد الله الخليفة

صدر في 17 شوال 1412 هـ

الموافق 19 أبريل 1992 م