

مشروع قرار وزير العدل رقم () لسنة 2025 بتنظيم السجل العقاري المبدئي وتحديد بياناته وإجراءاته ورسوم القيد فيه

وزير العدل ،

بعد الاطلاع على القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري وتعديلاته.
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري،
وعلى القرار الأميري رقم (29) لسنة 1996 بشأن قرارات مجلس الوزراء التي تُرفع للأمير
للتصديق عليها واصدارها،
وعلى القرار الأميري رقم (3) لسنة 2025 بالهيكل التنظيمي لوزارة العدل،
وعلى القرار الأميري رقم (28) لسنة 2023 بإنشاء الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري،
وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري، الصادرة بقرار
وزير العدل رقم () لسنة 2025، **(تحت الإجراء)**
وعلى اعتماد مجلس الوزراء لمشروع هذا القرار في اجتماعه العادي () لعام 2025 المنعقد
بتاريخ / / 2025،

قرر ما يلي :

مادة (1)

يُنشأ بإدارة التسجيل العقاري سجل عقاري مبدئي، إلكتروني وورقي أو أي منهما، تقيد به
جميع البيانات للوحدات العقارية المفروزة على الخارطة، بعد اكتمال إجراءات فرزها، وجميع
التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو أي حق عيني
لآخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها.

ويترتب على عدم التسجيل، أن الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين
ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات
الشخصية بين ذوي الشأن.

وعلى كل مطور تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية
للوحدات على الخارطة قبل العمل بأحكام هذا القرار أن يتقدم إلى إدارة التسجيل العقاري

لتسجيلها في السجل العقاري المبدئي، وذلك خلال مدة لا تتجاوز 90 يوم من تاريخ العمل بأحكام هذا القرار، ويجوز مد هذه المهلة لمدة أو مدد أخرى مماثلة بقرار من وزير العدل.

مادة (2)

يتألف السجل العقاري المبدئي من مجموعة الصحائف المخصصة للوحدات العقارية المفرزة على الخارطة، والسجل اليومي لطلبات التسجيل والقيود والملفات التي تحوي الطلبات والعقود وأسانيدها، والمخططات الهندسية للمشروع المعتمدة من قبل الجهات المختصة.

مادة (3)

يقيّد في السجل العقاري المبدئي، لكل وحدة عقارية مفرزة على الخارطة، البيانات التالية:

1. اسم المنطقة، رقم العقار الأصلي، رقم الوحدة العقارية ومساحتها وحدودها وأوصافها والأجزاء المشتركة في حال وجودها والغرض المخصصة لها.
2. البيانات الدالة على شخصية المالك أو الملاك على الشيوع وحصّة كل واحد منهم وسبب كسب الملكية وسبب زوالها، وقيود السجل اليومي، والحقوق العينية التبعية والقيود وكيفية وسبب شطبها.
3. أي بيانات أخرى ترى إدارة التسجيل العقاري ضرورة تضمينها.

مادة (4)

عند تقديم طلب إفراز عقار لوحدات عقارية للبيع على الخارطة، يؤشر في الصحيفة العقارية للعقار الأصلي بأنه خاضع لأحكام قانون التطوير العقاري.

يشطب التأشير المشار إليه في الفقرة السابقة، بعد اكتمال المشروع وتسجيل الوحدات المفرزة في السجل العقاري المبدئي لدى الإدارة، على أن يرفق بالطلب شهادة إتمام البناء وشهادة من الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري.

يؤشر في صحائف الوحدات المفرزة على الخارطة بأنها خاضعة لأحكام قانون التطوير العقاري.

مادة (5)

يقدم طلب تسجيل أو قيد الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة، في السجل العقاري المبدئي على النموذج الإلكتروني أو الورقي المُعد لهذا الغرض، على أن تستوفى البيانات

والمستندات اللازمة وفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لدى إدارة التسجيل العقاري ،
وموافقة الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري.
وفي حال التصرف في العقار الأصلي أو الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة، أو ترتيب أي
حق عيني عليها، يجب أن يرفق بطلب التسجيل أو القيد ما يفيد موافقة الهيئة على ذلك.

مادة (6)

تتولى الإدارة إصدار سند ملكية مبدئي لكل وحدة عقارية مفروزة على الخارطة، من واقع
بيانات السجل العقاري المبدئي، على النموذج المُعد لهذا الغرض.

مادة (7)

تسري بشأن رسوم القيد في السجل العقاري المبدئي أحكام قرار وزير العدل رقم () لسنة
2024 بتحديد رسوم بعض الخدمات التي تؤديها وزارة العدل.

مادة (8)

فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القرار، تسري على السجل العقاري المبدئي أحكام
القانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة
تنفيذاً لأحكامه.

مادة (9)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار. ويُعمل به من تاريخ صدوره،
وينشر في الجريدة الرسمية.