




مُجَاهِدُ الْمِسَاحَةِ وَالتَّسْجِيلِ الْعَقَّارِيِّ  
Survey & Land Registration Bureau

قرار رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣

# بإصدار قانون التسجيل العقاري

---

An aerial, black and white photograph of a coastal city. The foreground is dominated by a large, dark body of water. The city itself is a dense cluster of buildings and roads, extending from the water's edge into the background. The image has a high-contrast, grainy quality, typical of older aerial photography.

قرار رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣

**بإصدار قانون التسجيل العقاري**

[slrb.gov.bh](http://slrb.gov.bh)

قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣

## بإصدار قانون التسجيل العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادرة بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، المعدل بالقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٩،

وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦، المعدل بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٧) لسنة ١٩٨٢ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية، وتعديلاته،

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٤٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن تملك غير البحرينيين

للعقارات المبنية والأراضي،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، المعدل  
بالقانون رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي  
المملوكة للدولة ملكية خاصة،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة  
٢٠٠٢، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،

وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١١ بنقل اختصاصات وزير الإسكان بالنسبة  
لأعمال المساحة إلى رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري،

أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي، وقد صدقنا عليه  
وأصدرناه:

## المادة الأولى

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن المسح العقاري والتسجيل العقاري، ويلغى  
قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩.

## المادة الثانية

يصدر رئيس مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، خلال ستة  
أشهر من تاريخ العمل به.

ويصدر رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري القرارات اللازمة لتنفيذ  
القانون المرافق وتنظيم العلاقة بين الجهاز والمكاتب الهندسية المتخصصة

المنوط بها أعمال المسح العقاري والحاصلة على ترخيص مزاولة المهن  
الهندسية وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (١٧) لسنة ١٩٨٢ في شأن تنظيم  
مزاولة المهن الهندسية.

وإلى أن يتم إصدار اللائحة التنفيذية والقرارات المذكورة في الفقرتين الأولى  
والثانية من هذه المادة، يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها وقت  
صدور هذا القانون، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه،

## المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون،  
ويعمل به اعتباراً من أول الشهر التالي لمضي ستة أشهر على تاريخ نشره في  
الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين  
حمد بن عيسى آل خليفة

صدر بقصر الرفاع  
بتاريخ ٩ شعبان ١٤٣٤ هـ  
الموافق ١٨ يونيو ٢٠١٣ م

## قانون التسجيل العقاري

### باب تمهيدي: التعاريف

#### مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة  
قرين كل منها، ما لم يقضي سياق النص خلاف ذلك،



الجهاز: جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

الرئيس: رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

المحكمة المختصة: المحكمة الكبرى المدنية.

الإدارة المختصة: أية إدارة بالجهاز تختص بأمر من الأمور المنصوص عليها في هذا القانون، وفقاً لما تحدده لائحته التنفيذية.

المسح العقاري: تحديد موقع العقار وبيان مساحته وأبعاده ووضع علامات وحدود الملكية.

شهادة المسح العقاري: خريطة فنية توضح طبيعة العقار وموقعه وبيان مساحته وأبعاده وحدوده.

وثيقة الملكية: السند الذي يصدره الجهاز ويثبت حق ملكية العقار.

خريطة العقار: خريطة تبين مساحة العقار وموقعه وحدوده وأبعاده ورقمه.

إشارة القيد: التأشير بحظر التصرف في العقار، وذلك في ملف مقدمة العقار وعلى موقعه في الخرائط.

صحيفة العقار: صحيفة خاصة بكل عقار تبين أوصافه وحالته القانونية واسم مالكة أو ملاكه، والحقوق والالتزامات المترتبة له أو عليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.

السجل العقاري: مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف العقارات وحالتها القانونية وأسماء ملاكها، والحقوق والالتزامات المترتبة لها أو عليها والمعاملات والتعديلات المتعلقة بها.

## القسم الأول: المسح العقاري

### الباب الأول: أحكام عامة

#### مادة (٢)

يتولى الجهاز أعمال المسح العقاري، وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها، ويعتبر هو المرجع الأساسي لجميع المسوحات العقارية في مملكة البحرين، بما في ذلك حفظ وتحديث قاعدة المعلومات العقارية.

#### مادة (٣)

يتولى الجهاز، بمعرفة الإدارة المختصة، أو من خلال المكاتب الهندسية المتخصصة وفقاً لما تجده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، إجراء المسوحات اللازمة لتنفيذ المخططات العامة لجميع مناطق مملكة البحرين، وكذا المسوحات العقارية، ووضع علامات حدود ملكية العقارات، كما يتولى الجهاز إصدار شهادات المسح العقاري وإعداد التقارير الفنية المتعلقة بالقضايا المنظورة أمام المحاكم.

#### مادة (٤)

يقدم طلب فتح المعاملة المساحية من مالك العقار أو من ينوب عنه بتوكيل رسمي، على النموذج المعد لذلك، ووفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، حسب نوعية طلب المسح.

وعلى الإدارة المختصة أن تتحقق من موقع العقار ومساحته وحدوده وأبعاده، من الخرائط المحفوظة لديها أو من معاينة العقار على الطبيعة.

## الباب الثاني: الشهادات وخريطة العقار

### مادة (٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، لا تصدر شهادة المسح العقاري إلا بموجب وثيقة ملكية العقار محل التعامل، ولا تُعد كسند ملكية وفقاً للإجراءات المقررة في اللائحة التنفيذية.

### مادة (٦)

تعد الإدارة المختصة خريطة العقار، من واقع الخرائط المحفوظة لديها أو من المعاينة على الطبيعة، وتلتزم هذه الخريطة لإجراءات القيد في السجل العقاري.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات إصدار شهادة المسح العقاري وإعداد خريطة العقار.

### المادة (٧)

لكل ذي مصلحة أن يطلب من الإدارة المختصة الحصول على أي من الشهادات التالية:

١- شهادة المسح العقاري.

٢- نسخة طبق الأصل من خريطة العقار.

وللرئيس أن يصدر قراراً بتحديد الشهادات الأخرى ذات الصلة التي يجوز تسليمها لذوي الشأن.

## الباب الثالث: التغيير والتصحيح في السندات

### مادة (٨)

إذا تبين للإدارة المختصة، من المعاينة على الطبيعة، وجود تغييرات غير مثبتة في الخرائط أو في السجل العقاري، فعلياً أن تثبتها في خريطة جديدة للعقار مشفوعة بشهادة بالتغيير من البلدية المختصة، مع إلزام المالك بتقديم وثيقة الملكية.

وتعدل بيانات السجل العقاري ووثيقة الملكية تبعاً لذلك، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

### المادة (٩)

يصحح الجهاز الأخطاء المادية التي تقع في شهادة المسح العقاري أو في خريطة العقار، من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن، ويعتمد رئيس الجهاز التصحيح، وتُخطر الإدارة المختصة وذوو الشأن بهذا التعديل.

وفي جميع الأحوال، يجب إصدار شهادة مسح عقاري وخريطة عقار جديدتين.

## القسم الثاني: التسجيل العقاري

### الباب الأول: أحكام عامة

### مادة (١٠)

يتولى الجهاز أعمال التسجيل العقاري، وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.

### مادة (١١)

يلحق بالسجل العقاري فهرس شخصي ورقي وآخر إلكتروني، تكون فيه لكل

مالك صحيفة عقار خاصة به، تدون فيها العقارات التي يملكها من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، وطبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

## المادة (١٢)

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل خارج الجهاز صحائف السجل العقاري وملفات المقدمات وأصول المحررات التي تم قيدها.

وللمحاكم والنيابة العامة أو من تندبه من أعضائها أو من الخبراء، لغرض الفصل فيما تنظره من منازعات، الإطلاع على الصحائف والحصول على صور رسمية من المحررات والملفات المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة.

ويحظر تمكين غير ذوي الشأن من الاطلاع على الصحائف والملفات المذكورة أو الحصول على نسخ منها.

## مادة (١٣)

تكون جميع وثائق الملكية الصادرة وفقاً للإحكام السارية قبل العمل بهذا القانون حجة على الكافة، ما لم يقض بإلغائها بموجب حكم قضائي نهائي.

## مادة (١٤)

يكون للسجل العقاري قوة إثبات بالنسبة للبيانات المثبتة فيه.

ولا يجوز تملك العقارات استناداً إلى الحيازة خلافاً لما هو مثبت في السجل العقاري أو في وثائق الملكية العقارية.

## مادة (١٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، يعتبر الجهاز من ذوي الشأن في أية دعوى قضائية تقام بطلب تثبيت ملكية عقار استناداً إلى الحيازة.

## مادة (١٦)

يجوز للبلديات أن تبيع الزوايا التي لا تتجاوز مساحتها ٢٠٠م (مائتي متر مربع)، وذلك بعد أخذ رأي الجهات المختصة.

ويشترط لبيع الزاوية أن تكون ملاصقة لعقار مملوك لطالب الشراء، وألا تكون مقطوعة من أرض حكومية تتجاوز مساحتها المساحة المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة، وألا تصلح لتكون قطعة مستقلة يمكن استغلالها.

ويترتب على قيد عقود بيع الزوايا الصادرة من البلديات إلى ملاك العقارات الملاصقة لها في السجل العقاري إدماج الزاوية في العقار الملاصق المملوك للمشتري، ولا تصدر لها وثيقة ملكية مستقلة.

ولا يجوز التصرف في الزاوية المشتراة إلا مع العقار الملاصق كصفقة واحدة.

## الباب الثاني: إثبات الحقوق في السجل العقاري

### الفصل الأول: التصرفات والحقوق الواجب قيدها

## مادة (١٧)

يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك، والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيد الحقوق العينية التبعية.

ويترتب على عدم القيد في السجل العقاري أن الحقوق المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة لا تنشأ ولا تتقرر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

## مادة (١٨)

لا يكون للتصرفات غير المقيدة طبقاً لأحكام المادة (١٧) من هذا القانون من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

## مادة (١٩)

يجب قيد حق الإرث في السجل العقاري إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، وذلك بقيد السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث، وإلى أن يتم هذا القيد لا يجوز للوارث التصرف في حق من هذه الحقوق.

## مادة (٢٠)

يجب أن تشتمل الطلبات في لائحة الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري، أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها في السجل العقاري، على طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العقاري.

وعلى المدعي، في أية دعوى من الدعاوي المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة، التقدم إلى الإدارة المختصة بصورتين رسميتين من لائحة الدعوى، وذلك لقيد الدعوى والتأشير بالطلبات في السجل العقاري.

وتُحفظ إحدى صورتَي لائحة الدعوى بملف مقدمة التسجيل، وتعاد الصورة الأخرى إلى المدعي مؤشراً عليها بما تم بمعرفة الإدارة المختصة، وتقضي المحكمة المختصة بعدم قبول الدعوى إذا لم تقدم إليها الصورة المؤشر عليها.

## مادة (٢١)

يجب قيد منطوق الأحكام النهائية الصادرة في الدعاوى المذكورة في المادة (٢٠) من هذا القانون في السجل العقاري، بناءً على طلب ذوي الشأن.

## مادة (٢٢)

يترتب على قيد لائحة الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها في السجل العقاري اعتبار حق المدعي الثابت بحكم قضائي نهائي قد تم قيده في السجل من تاريخ قيد لائحة الدعوى الصادر فيها الحكم.

ويجب قيد الحكم في السجل العقاري خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً، وذلك حتى يترد أثره إلى تاريخ قيد لائحة الدعوى.

## مادة (٢٣)

يجب قيد إعلان الرغبة في أخذ العقار بالشفعة في صحيفة العقار.

وإذا تقرر حق الشفيع بحكم قضائي نهائي تم قيده في صحيفة العقار، فإنه يكون حجة على كل من ترتب له حق عيني على العقار ابتداءً من تاريخ قيد إعلان الرغبة.

## مادة (٢٤)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة، يوقف اتخاذ كل إجراءات بشأن طلبات القيد في السجل العقاري المتعلقة بملكية أي عقار رُفعت بشأنه دعوى من الدعاوي المذكورة في المادة (٢٠) من هذا القانون، وذلك إلى حين صدور حكم نهائي في الدعوى أو تقديم ما يفيد انتهاء الدعوى.

وعلى المحكمة المختصة أو محكمة التنفيذ - بحسب الحوال - إذا ماقررت وضع إشارة القيد أو الحجز التحفظي على العقار أن تخطر مكتب التوثيق والإدارات المختصة للتأشير بذلك عند توثيق المحررات.



## الفصل الثاني:

### التغيير والتصحيح في بيانات السجل العقاري والوثائق

#### مادة (٢٥)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري أو في وثيقة الملكية إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق المثبتة في هذا السجل، أو بمقتضى حكم قضائي نهائي.

ويجوز للجهاز إجراء التغيير في بيانات وثيقة الملكية بناءً على إقرار موثق من صاحب الحق المثبت في هذه الوثيقة وأطراف التصرف، على أن يعتمد هذا التغيير من الرئيس.

#### مادة (٢٦)

للجهاز، من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن، تصحيح الأخطاء المادية التي تقع في السجل العقاري أو في وثيقة الملكية، ويعتمد رئيس الجهاز التصحيح، وتخطر الإدارة المختصة وذوو الشأن بهذا التعديل، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

#### مادة (٢٧)

يلتزم ملاك العقارات بإخطار الجهاز بكل تغيير يطرأ على العقار ويستلزم ترخيصاً من البلدية المختصة، ويُرفق بالإخطار شهادة بالتغيير من البلدية، ويجب أن يتم الإخطار خلال الثلاثة أشهر التالية لحدوث التغيير، وتعديل بيانات العقار في السجل العقاري بناءً على ذلك، دون اقتضاء أية رسوم، كما تعد خريطة جديدة للعقار.

## الباب الثالث: إجراءات القيد في السجل العقاري

### الفصل الأول

#### إجراءات القيد بوجه عام

#### مادة (٢٨)

يقدم طلب القيد في السجل العقاري إلى الإدارة المختصة على النموذج المعد لذلك، ويوقع من أطراف التصرف، أو من أحدهم، أو ممن ينوب عنهم بتوكيل رسمي.

#### مادة (٢٩)

يجب أن يتضمن طلب القيد في السجل العقاري، فضلاً عما يتطلبه القانون في الأحوال الخاصة، البيانات الآتية:

١- موضوع طلب القيد.

٢- البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف التصرف، وعلى الأخص اسمه رباعياً ولقبه وجنسيته، ومحل إقامته، ورقم وبيانات جواز سفره أو بطاقة هويته.

٣- أسماء وصفات من ينوبون عن غيرهم، ومدى سلطاتهم والمستندات المثبتة لذلك.

٤- البيانات اللازمة لتعيين ذاتية العقار محل طلب القيد، وعلى الأخص موقعه ونوعه ومعالمه ومساحته وحدوده وأبعاده.

٥- بيان ما للعقار أو عليه من حقوق عينية عقارية إن وجدت.

٦- الثمن أو المقابل إن وجد.

٧- المستندات المؤيدة للملكية أو الحق العيني محل طلب القيد، وعلى الأخص رقم وثيقة الملكية وسنة إصدارها.

ويجب أن يرفق بطلب القيد في السجل العقاري وثيقة الملكية أو مايقوم مقامها وكافة الأوراق والمستندات المؤيدة للبيانات الواردة في الطلب، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويعتبر طلب القيد غير المستوفي للبيانات كأن لم يكن، وترفق به المستندات المذكورة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، ويجوز للرئيس بقرار مسبب مد هذه المدة خمسة عشر يوماً أخرى إذا أبدت أعذار مقبولة.

#### مادة (٣٠)

إذا كان موضوع طلب القيد في السجل العقاري تصرفاً من التصرفات المشار إليها في المادة (١٧) من هذا القانون، فيجب أن ترفق به نسخة من المحرر المراد قيده، أما إذا كان موضوع طلب القيد إحدى الدعاوى المذكورة في المادة (٢٠) من هذا القانون أو حكماً قضائياً نهائياً من الأحكام المذكورة في المادة (٢١) منه، فيجب أن ترفق به صورة رسمية من لائحة الدعوى أو من الحكم النهائي، بحسب الأحوال.

#### مادة (٣١)

تدون طلبات القيد في السجل العقاري حسب تاريخ وساعة تقديمها بأرقام متتابعة في دفتر يُعد لذلك ويُسمى «دفتر طلبات القيد»، ويسلم مقدم الطلب إيصالاً يتضمن رقم وتاريخ الطلب وبيان الأوراق والمستندات المرفقة به ووثيقة الملكية إن وجدت.

ولا تُرد مرفقات طلبات القيد في السجل العقاري إلا في حالة عدم كفايتها لإثبات الملكية أو الحق العيني، أو عدم استيفائها للبيانات والمواعيد المذكورة في المادة (٢٩) من هذا القانون، أو عدول مقدم الطلب عن السير في الإجراءات.

#### مادة (٣٢)

يعتبر طلب القيد في السجل العقاري كأن لم يكن إذا قُدم التماس بالتنازل عنه موقعاً من مقدم الطلب، ولا يُقبل التنازل عن الطلب إذا قدم بعد تمام قيد المحرر في السجل العقاري.

#### مادة (٣٣)

تتحقق الإدارة المختصة من بيانات الملكية أو أي حق من الحقوق العينية الأخرى من واقع المستندات المقدمة إليها ومما يكون مقيداً أو محفوظاً لديها من مستندات.

وعلى الإدارة المذكورة التحقق من أن بيانات المحرر الموثق المراد قيده، وبيانات لائحة الدعوى أو الحكم القضائي المشار إليهما في المادتين (٢٠) و (٢١) من هذا القانون، تتفق وما قدمت به مع الإدارة المختصة من مراجعة على النحو المشار إليه في المادة (٤) من هذا القانون، على أن تحفظ نتائج المراجعة بملف الطلب.

#### مادة (٣٤)

على الموثق قبل توثيق المحرر التحقق من صحة بيانات الملكية من واقع وثيقة الملكية أو الشهادة التي تقوم مقامها، والتحقق مع الإدارات المختصة من عدم وجود إشارة قيد أو حجز تحفظي أو ما يمنع من قيد المحرر في السجل العقاري.

وفو توثيق المحرر، يجب أن يرسل مكتب التوثيق صورة منه إلى الجهاز لحفظها لديه.

ويخفض رسم قيد المحرر في السجل العقاري بنسبة ١٥٪ (خمس عشرة بالمائة) إذا قدم المحرر الموثق لقيده في السجل العقاري خلال شهرين من تاريخ توثيقه، وللرئيس بقرار مسبب مد هذه المدة شهرين آخرين إذا أبدت أعذار مقبولة.

ولا تقبل الطلبات المقدمة إلى السجل العقاري بعد مضي سنة من تاريخ توثيق المحرر، إلا إذا صدر حكم نهائي بقاء المحرر.

#### مادة (٣٥)

يتم القيد في السجل العقاري بالمطابقة للأوراق والمستندات المقدمة، وتدون كافة بيانات المحررات المقدمة للقيد بالسجل وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

### الفصل الثاني: دعوى تثبيت الملكية

#### مادة (٣٦)

على المحكمة المختصة، عند النظر في دعوى تثبيت ملكية العقار، أن تنشر إعلاناً في الجريدة الرسمية، وفي إحدى الجرائد اليومية واسعة الانتشار على نفقة المدعي، يتضمن رقم الدعوى وموضوعها، وأسم المدعي عليه وموقع العقار ومساحته، وتاريخ الجلسة المحددة لنظر الدعوى.

ولكل ذي شأن حق الاعتراض على مضمون الإعلان المذكور خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وعلى المحكمة ألا تفصل في الدعوى قبل انقضاء هذا الأجل.

ويكون الاعتراض بالتدخل في الدعوى، أو بلائحة دعوى تقدم إلى قلم كتاب المحكمة، ويسري على الاعتراض حكم المادة (٢٠) من هذا القانون.

وبعد صدور حكم نهائي بثبوت الملكية، يقيد العقار موضوع الحكم في السجل العقاري وتصدر بأسم من صدر لصالحه الحكم وثيقة ملكية خاصة به.

#### مادة (٣٧)

إذع قيد في السجل العقاري حكم بتثبيت ملكية أحد الورثة لحصته الشائعة في عقار موروث ثبتت ملكيته للمورث، جاز لأي من الورثة التقدم إلى الإدارة المختصة

بطلب لقيد حصته استناداً إلى هذا الحكم، على أن يقوم بسداد الرسوم المقررة.

### الباب الرابع: وثيقة الملكية والشهادات

#### مادة (٣٨)

لكل من قيد له حق في السجل العقاري الحصول على سند يثبت حقه.

#### مادة (٣٩)

يسلم الجهاز لكل مالك وثيقة ملكية تبين ما يملكه في العقار.

ويجوز، في حالة عدم استكمال إجراءات إصدار وثيقة الملكية، تسليم المالك شهادة مؤقتة بالملكية تقوم مقام وثيقة الملكية في إثبات الملكية.

وتسليم لغير المالك من ذوي الشأن شهادة تبين ما لهم من حقوق في العقار، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

#### مادة (٤٠)

لا يجوز تسليم نسخة أخرى من وثيقة الملكية المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة (٣٩) من هذا القانون إلا في حالة تلف أو ضياع الوثيقة الأولى، ويكون ذلك بحكم تصدره المحكمة المختصة.

#### مادة (٤١)

استثناءً من أحكام المادتين (٣٩) و (٤٠) من هذا القانون، لكل من حصل على حكم قضائي نهائي بصحة ونفاذ تصرف من التصرفات المتعلقة بملكية العقار أو رسا عليه مزاد بحكم قضائي نهائي، وامتنع الصادر ضده الحكم عن تسليمه وثيقة ملكية العقار، أن يتقدم إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بتسليمه نسخة من وثيقة الملكية لإمكان قيد الحكم الصادر لصالحه في السجل العقاري، ولا يُعتد بوثيقة الملكية الأصلية اعتباراً من تاريخ صدور الحكم

القضائي بصحة ونفاذ التصرف أو برسو المزداد، ويُخطر الموثق بوقف كل تصرف على هذه الوثيقة.

#### مادة (٤٢)

لا تُسلم لغير الملاك من ذوي الشأن نسخة أخرى من الشهادة المذكورة في الفقرة الثالثة من المادة (٣٩) من هذا القانون، إلا في حالة تلف أو ضياع الشهادة الولي، ويكون ذلك بقرار يصدره الرئيس، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

#### مادة (٤٣)

لكل ذي مصلحة طلب الحصول على شهادة بمطابقة وثيقة الملكية لما هو مقيد بالسجل العقاري.

وللرئيس أن يصدر قراراً بتحديد الشهادات الأخرى التي يجوز تسليمها لذوي الشأن.

#### مادة (٤٤)

لمالك العقار أن يطلب من الإدارة المختصة إجراء المطابقة بين وثيقة الملكية الصادرة بأسمه وبين صورتها المودعة بالإدارة أو ما هو مقيد بالسجل العقاري، ووضع الخاتم اللازم بما يفيد ذلك بأصل الوثيقة التي في حوزته.

ولا يجوز لمالك العقار طلب إجراء مطابقة جديدة قبل مضي ثلاثة أشهر على تاريخ آخر مطابقة.

#### مادة (٤٥)

تُحرر وثائق الملكية وجميع الشهادات المشار إليها في هذا الباب طبقاً لما هو مبين باللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات التي يصدرها الرئيس.

### الباب الخامس: أحكام متنوعة

#### مادة (٤٦)

يُقيد السند المنشئ لحق الارتفاق في السجل العقاري في صحيفة العقار المرتفق وصحيفة العقار المرتفق به، ويُذكر حق الارتفاق في المكان المخصص لذلك في وثيقتي ملكية العقارين.

#### مادة (٤٧)

تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات الواجب اتباعها عند قيد عقود بيع العقارات بنظام الطبقات والشقق المفرزة، وكذلك عند قيد قرارات تقسيم الأراضي الفضاء بنظام القسائم السكنية.

#### مادة (٤٨)

فيما عدا الهبات الملكية، لا تقيد شهادات الهبة أو الوصية أو الوقف وما يطرأ عليها من تغييرات في السجل العقاري، إلا بعد توثيقها بمعرفة المحكمة الشرعية المختصة.

ويصدر الجهاز وثائق ملكية للعقارات الموهوبة أو الموصى بها أو الموقوفة بعد قيد الشهادات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة وبموجب وثائق ملكية الواهب أو الموصي أو الواقف.

#### مادة (٤٩)

في حال اتخاذ إجراءات حجز العقار وبيعه المنصوص عليها في القانون المرافعات المدنية والتجارية، على الإدارة المختصة إخطار قاضي التنفيذ بأسماء الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار بمجرد وضع إشارة الحجز عليه.

## القسم الثالث: الرسوم

### مادة (٥٠)

تفرض، بموجب هذا القانون الرسوم الآتية:

أولاً: رسم قيد عقد البيع ٢٪ ( اثنان بالمائة ) من قيمة العقار، ويخصم ١٥٪ من رسم قيد العقد إذا تم القيد خلال ٦٠ يوماً من تاريخ إجراء البيع .

ثانياً: رسم قيد عقد المقايضة ( المناقلة ) ٢٪ ( اثنان بالمائة من قيمة أكبر البديلين ويلتزم بدفعه طرفا المقايضة متضامنين.

ثالثاً: رسم قيد عقد الهبة :

١. الهبات الملكية.

٢. الهبات بين الأزواج والأقارب حتي الدرجة الرابعة .

٣. الهبات التي لا تتجاوز فيها قيمة العقار الموهوب خمسين ألف دينار.

٤. الهبات التي تتجاوز فيها قيمة العقار الموهوب خمسين ألف دينار ٢٪ ( اثنان بالمائة ) من قيمة العقار.

رابعاً: رسوم الشهادات والنسخ والاطلاع.

١. رسوم طلب شهادة.

٢. رسم طلب نسخة من خريطة العقار.

٣. رسم طلب الاطلاع على الدفاتر والملفات .

٤. رسم نموذج طلب قيد عقاري.

٥. رسم طلب شهادة مؤقتة بالملكية.

٦. رسم استصدار شهادة المسح العقاري.

دينار واحد

٧. رسم طلب مسح العقار. ————— خمسة دنانير

خامساً: رسوم نسخ وثائق الملكية ووضع علامات التحديد:

١. رسم الحصول على نسخة من وثيقة الملكية . خمسة دنانير

٢. رسم وضع العلامة الواحدة من علامات تحديد العقار، بالنسبة للمسح الأولي الذي يُجرى بمعرفة الإدارة المختصة .

٣. بالنسبة للمسوحات الإضافية الموكلة إلى المكاتب الهندسية بمقتضى اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، تحدد قيمة وضع علامات تحديد العقارات بقرار يصدره الرئيس، بشرط ألا تتجاوز قيمة وضع العلامة الواحدة مائة وخمسين ديناراً، يقوم صاحب الشأن بتسديدها مباشرة إلى المكتب الهندسي المعني.

سادساً: رسم قيد لائحة الدعاوي القضائية والأحكام القضائية والتصرفات الأخرى:

١. رسم قيد لائحة الدعوي العقارية .

٢. رسم قيد منطوق الحكم القضائي .

٣. رسم قيد التصرفات الأخرى التي ينص عليها هذا القانون ولم يرد ذكرها في هذا الجدول.

خمس دنانير

### ماده (٥١)

تحصل مقدماً جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون، وقبل اتخاذ أي إجراء مطلوب.

### مادة (٥٢)

يتعدد الرسم بتعدد الموضوعات التي يتضمنها الطلب، ويُحصل حسب الفئات المقررة على كل موضوع.



### مادة (٥٣)

يقدر الرسم النسبي على أساس قيمة العقار وقت توثيق العقد، وفي حالات بيع املاك الدولة والبيوع القضائية بقدر الرسم النسبي على أساس الثمن المبين في العقد أو في الحكم القضائي.

### مادة (٥٤)

يحصل الرسم النسبي على أساس الثمن أو المقابل المبين في المحرر الموثق أو الحكم القضائي المراد قيده.

وعلى الإدارة المختصة، قبل القيد في السجل العقاري، التحري عن القيمة الحقيقية للعقار وقت توثيق المحرر أو صدور الحكم القضائي المشار إليه في المادة (٢١) من هذا القانون، وإذا تبين أنها تزيد على الثمن أو المقابل المبين في المحرر أو الحكم، فعليها أن توقف إجراءات القيد، وتحيل الأمر إلى لجنة لتقدير القيمة الحقيقية للعقار، يصدر بتشكيلها وبيان إجراءات عملها قرار من الرئيس.

### مادة (٥٥)

يعاد تقدير الرسم النسبي على أساس قيمة العقار، حسب تقدير اللجنة المذكورة في المادة (٥٤) من هذا القانون، ويخطر الملزم بأداء الرسم بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول .

ولصاحب الشأن أن يتظلم من إعادة تقدير الرسم إلى الرئيس خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلامه الإخطار.

ويبت في التظلم ويخطر المتظلم كتابة بالقرار الصادرة فيه بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه .

وللمتظلم أن يطعن في قرار الرفض امام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً

من تاريخ إخطاره أو فوات ثلاثين يوماً من تاريخ إنتهاء مدة البت في التظلم دون إخطاره بنتيجة البت فيه.

ولايجوز الطعن على القرار الصادر بإعادة تقدير الرسوم إلا بعد التظلم منه ، على النحو الوارد في هذه المادة.

### مادة (٥٦)

لا يحول قيد المحرر أو الحكم القضائي في السجل العقاري نتيجة الخطأ أو الغش دون المطالبة بسداد ما لم يؤد من الرسوم، ويكون للدولة حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أي يد تكون.

ويبدأ سريان المدة المقررة لعدم سماع دعوى المطالبة بالرسوم المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة من تاريخ القيد في السجل العقاري.

### مادة (٥٧)

يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أدائها والمذكور في المادة (٥٦) من هذا القانون أمر سداد من الرئيس، ويعلن هذا الأمر للملزم بأداء الرسم، بكتاب مسجل بعلم الوصول أو على يد محضر.

ويجوز الطعن في أمر السداد أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

وإذا لم يتم الطعن في أمر السداد أو تم الطعن فيه ورفض الطعن، يكون للجهاز اللجوء إلى قاضي التنفيذ للحصول على الصيغة التنفيذية على صورة من أمر السداد ومباشرة إجراءات تنفيذه.

### مادة (٥٨)

لا يترتب على بطلان القيد في السجل العقاري رد شي مما تحصل من الرسوم،

وترد الرسوم النسبية المحصلة عن قيد أحكام مرسى المزداد في حالة الحكم بالغائها.

وفي حالة رجوع صاحب طلب القيد في السجل العقاري عن طلبه تُرد إليه الرسوم التي تم تحصيلها منه.

#### مادة (٥٩)

يُعفي من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون:

١. العقود التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات إلى الدولة .

٢. الصور والشهادات التي تطلبها الوزارات والإدارات التابعة لها، وسائر أجهزة الدولة والهيئات والمؤسسات العامة .

٣. جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها إلى حكومات أي من الدول العربية أو الإسلامية أو الأجنبية ملكية عقارات في مملكة البحرين لاتخاذها مقراً لهيئاتها السياسية أو القنصلية، بشرط المعاملة بالمثل.

٤. العقود والهبات والشهادات التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات إلى الأوقاف والمؤسسات الخيرية.

٥. الحاصلون على قروض من بنك الإسكان لشراء وحدات سكنية أو قسيمة سكنية في حدود قيمة القرض

٦. القيود التي تتم لصالح الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين يصدر بشأنهم أمر ملكي أو قرار من رئيس مجلس الوزراء ، مثل هيئات الهلال الأحمر والهيئات الرياضية، وغيرها .

٧. القيود التي تتملك بموجبها البنوك وبنوك التجزئة الأجنبية والمؤسسات المصرفية الحاصلة على تراخيص التمويل الإسلامي في المملكة والمصرح لها بالتملك من مصرف البحرين المركزي ووفقاً لما تبينه اللائحة

التنفيذية لهذا القانون .

٨. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من شركة إلى أخرى إذا كان الشركاء في إحدى الشركتين هم ذاتهم الشركاء في الشركة الأخرى.

٩. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من الشخص المتوفي إلى شركة مملوكة لورثته أو بعض منهم بالكامل.

١٠. القيود التي يتم بموجبها نقل ملكية العقارات من شخص إلى شركة مملوكة له بالكامل أو لشركة يكون جميع الشركاء فيها من أقاربه حتى الدرجة الرابعة .

#### القسم الرابع: العقوبات

#### مادة (٦٠)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها القانون، يعاقب بالحبس وبغرامه لا تجاوز ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من توصل إلى قيد محرر في السجل العقاري لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك .

ويعاقب على المشروع في هذه الجريمة بنصف العقوبة المقررة للجريمة التامة.

of the auction shall be refunded in the event of ruling for the revocation thereof.

In case of an applicant for registration in the Property Register retracts his application, the fees charged thereto shall be refunded.

### **Article (59):**

The following shall be exempted from fees charged according to this Law:

1. Contracts whereby title to properties are transferred to the State.
2. Copies and certificates requested by ministries, their directorates and all government departments, organizations and public institutions.
3. All disposals whereby title to properties in the Kingdom of Bahrain are transferred to governments of any of the Arab, Islamic or foreign countries to be used as buildings for their political or consular missions provided that reciprocal treatment shall be observed.
4. Contracts, gifts and certificates whereby title to properties is transferred to Waqfs (endowments) and charities.
5. Persons who obtain loans from Eskin Bank for the purchase of housing units or housing plots of land to the extent of the loan amount.
6. Restrictions imposed in favour of natural or corporate persons for whom is issued a Royal Order or an Edict from the Prime Minister such as the Red Crescent Society, sports organizations and other entities.

7. Restrictions under which ownership takes place by foreign banks and retail banks and the banking institutions licensed to carry on Islamic finance business in the Kingdom and authorised by the CBB to own property according to the details set forth in the Implementing Regulation of this Law.
8. Restrictions whereby ownership of properties is transferred from one company to another if the Partners in one of the two companies are the same partners in the other company.
9. Restrictions whereby title to properties is transferred from a deceased person to a company owned by his heirs or by some of them in full.
10. Restrictions whereby title to properties is transferred by one person to a company fully owned by him or to a company whose partners are entirely his relatives to the fourth degree of relationship.

## **SECTION FOUR PENALTIES**

### **Article (60):**

Without prejudice to a severer penalty provided for by law, a penalty of imprisonment and a fine not exceeding BD1,000 or either penalty shall be inflicted upon anyone who manages to register an instrument in the Property Register to dispossess property owned by a third party or which creates a right in-kind with his knowledge thereof.

Attempting to commit such offence shall be punishable by one half of the penalty prescribed for the full crime.

### **Article (55):**

The relative fee shall be re-estimated on the basis of the property's value according to the discretion of the committee indicated in Article (54) of this Law. An obligor shall be given notice to pay the fee by means of a registered letter with a note of delivery.

The concerned person shall be entitled to file an appeal with the President with respect to the re-estimated fee within 15 days from the date of receiving such notice.

The appeal shall be decided upon and the appellant shall be given a written notice with respect to the decision adopted concerning it by a registered letter with a note of delivery within 15 days from the date of filing it.

A complainant shall be entitled to contest the rejection decision before the competent court within 30 days from the date of notice given thereto or upon the elapse of 30 days from the date of the expiry of the period of deciding upon the challenge without giving him notice concerning the result of its consideration.

A decision adopted concerning the re-estimation of the fees shall not be contested against except following the challenge thereto in the manner set forth in this Article.

### **Article (56):**

Registration of an instrument or a court judgement in the Property Register as a result of error or fraud shall not bar

claiming the payment of the fees remaining unpaid. The State shall have a concession upon the property subject to the disposal and such property shall be a security for payment of the said fees regardless of whoever is in possession of such property.

The prescribed time limit for non-hearing of the claim for the fees mentioned in the first paragraph of this Article shall commence from the date of registration in the Property Register.

### **Article (57):**

A payment order shall be issued by the President for estimating the fees that have not been paid and mentioned in Article (56) of this Law. Such order shall be notified to the obligor who shall pay the fee by means of a registered letter with a note of delivery or shall be served by a process server.

The payment order may be challenged before the competent court within 30 days from the date of the said notice.

If the payment order is not challenged or if it is challenged and rejected, the Bureau shall have recourse to the Execution Judge to obtain the execution format of a copy of the payment order for proceeding with the execution measures.

### **Article (58):**

An invalidation of registration in the Property Register shall not result in refunding any of the charged fees. The relative fees charged for registering the judgements authorizing the award

- Access to the books and files application fee.
  - Property Registration Application Form Fee.
  - Temporary Ownership Certificate Application Fee.
  - Property Survey Certificate Issue Fee.
  - Property Survey Application Fee ————— 5 BD
- 1 BD

**Fifth:** Fees for Copies of Title Deeds and Erection of Benchmarks:

- Obtaining a copy of the Title Deed Fee
  - Erection of a single Benchmark for the Property for the first survey conducted by the concerned Directorate
- 1 BD
- For the additional surveys assigned to engineering offices under the Implementing Regulation of this Law and the resolutions issued for its implementation, the amount of erecting benchmarks for indicating boundaries of properties shall be fixed by a resolution to be issued by the President, provide that the amount of erecting each benchmark shall not exceed BD150 and the concerned person shall directly pay it to the concerned engineering office.

**Sixth:** Fees for Registration of Court Statements of Claim, Court Judgments and other Conveyances:

- Fee for registration of a property statement of claim.
  - Fee for registration of a court judgement's ruling.
  - Fee for registration of other conveyances provided for in this Law but not mentioned in this Schedule.
- 5 BD

**Article (51):**

All the fees provided for in this Law shall be charged in advance before taking any required action.

**Article (52):**

Multiple fees shall be paid according to the multiplicity of matters involved in the application and shall be charged according to the categories prescribed for each matter.

**Article (53):**

A relative fee shall be charged on the basis of the property's value at the time of notarizing the agreement. In case of selling government property and court sales, the relative fee shall be estimated on the basis of the price indicated in the sale agreement or in the court judgement.

**Article (54):**

The relative fee shall be charged on the basis of the price or consideration indicated in the notarized instrument or court judgement intended to be registered. Prior to registration in the Property Register, the concerned directorate shall inquire about the true value of the property at the time of notarising the instrument or delivering the court judgement referred to in Article (21) of this Law. If it is found that the value is more than the price or consideration indicated in the instrument or judgement, it shall suspend the registration procedures and shall refer the matter to a committee for estimating the true value of the property. A resolution of the President shall be issued with respect to its formation and deliberations.



contracts under the storeys and flats scheme and also upon registering resolutions for division of empty plots of land under the housing parcels scheme.

#### **Article (48):**

Save for Royal gifts, gift certificates, wills or endowments and any alterations that occur thereto shall not be registered in the Property Register except upon the legalisation thereof by the competent Sharia'a Court.

The Bureau shall issue title deeds for the properties subject to gifts, wills or endowments upon registration of the certificates referred to in the first paragraph of this Article an according to the title deeds of the donor, testator or waqf (endowment) creator.

#### **Article (49):**

In case of taking actions for placing an attachment upon the property and sale thereof as provided for in the Civil and Commercial Procedures Act, the concerned directorate shall give notice to the Execution Judge of the names of creditors whose rights are registered towards the property upon placing the attachment entry thereupon.

## **SECTION THREE FEES**

#### **Article (50):**

In accordance with this law, the following fees shall be charged:

**First:** Sale Agreement Registration Fee: 2% (Two percent) of the property's value. 15% of the Sale Agreement's fee will be deducted if the registration takes place within 60 days from the date of concluding the sale agreement.

**Second:** Swap Agreement Registration Fee: 2% (Two percent) of the bigger amount of the swapped properties to be jointly paid by the parties to the swap.

**Third:** Gift Agreement Registration Fee:

- Royal gifts.
- Gifts between spouses and relatives to the fourth degree.
- Gifts where the value of the gifted property does not exceed BD50,000
- Gifts where the gifted property's value exceed BD50,000: 2% (Two percent) of the property's value.

5 BD

**Fourth:** Fees for Certificates, Copies and Access:

- Certificate application fee.
- Copy of the property plan's application fee.

1 BD

the property's title deed shall be empowered to apply to ten competent court to obtain a court judgement to deliver to him a copy of the title deed to enable him to register the judgement issued in his favour in the Property Register and the original title deed shall not be recognised as from the date of handing down the court judgement for validity and enforceability of the disposal or upon the award the auction to the successful bidder and the notary public shall be given notice for discontinuing every disposal involving such title deed.

#### **Article (42):**

Only interested owners of property shall be delivered another copy of the certificate mentioned in the third paragraph of Article (39) of this Law except in the case of damage or loss of the original certificate by a decision to be issued by the President as set forth in the Implementing Regulation of this Law.

#### **Article (43):**

Each interested party shall be empowered to apply for obtaining a certificate confirming the compatibility of the title deed to the details entered in the Property Register.

The President shall be entitled to issue a resolution determining the other certificates which may be delivered to the concerned parties.

#### **Article (44):**

A property owner shall be entitled to request the concerned

director to conduct a comparison between the title deed issued in his name and its copy kept at the directorate or that entered in the Property Register and shall stamp it to confirm that it is a true and original copy of the title deed in his possession.

A property owner shall not apply for conducting a new comparison before the elapse of 3 months since the date of the most recent comparison.

#### **Article (45):**

Title deeds and all the certificates referred to in this Law shall be drawn up as set forth in the Implementing Regulation of this Law and the resolutions issued by the President.

### **PART FIVE MISCELLANEOUS PROVISIONS**

#### **Article (46):**

A deed that creates an easement shall be entered in the Property Register in the journal of the property involving an easement and the journal of the property subject to the said easement. Such easement shall be indicated in the designated space in the properties' two title deeds.

#### **Article (47):**

The Implementing Regulation of this Law shall set forth the procedures to be followed upon the registration of property sale

comprising the case number, its subject-matter, plaintiff's name and claims, defendant's name, property's location and area and date of the hearing fixed for examining the case.

Every interested person shall be entitled to challenge the contents of the aforesaid notice within 30 days from the date of its publication in the Official Gazette. The Court shall not decide upon the case before the expiry of the said time limit.

A challenge shall take place by intervening in the case or by a statement of claim to be filed with the Court Clerks Department and the said challenge shall be subject to the provision of Article (20) of this Law.

Upon handing down a final judgement confirming title to the property, the property subject to the judgement shall be registered in the Property Register. In such case, a special title deed shall be issued in the name of the person in whose favour the judgement is given.

#### **Article (37):**

If a judgement of confirmation of title in favour of an heir in respect of his common share in an inherited property is registered in the Property Register, whose title has been confirmed for the testator, any of the heirs may submit to the concerned directorate seeking the registration of his share on the basis of such judgement, provided that he shall pay the prescribed fees.

## **PART FOUR TITLE DEEDS AND CERTIFICATES**

#### **Article (38):**

Everyone for whom an entitlement has been registered in the Property Register shall obtain a deed proving such entitlement.

#### **Article (39):**

The Bureau shall deliver to each owner a title deed confirming his ownership in the property.

In the case where the title deed issue procedures are not completed, an order shall be delivered a temporary certificate of title to replace the title deed for the purpose of proving his title.

#### **Article (40):**

Another copy of the title deed referred to in the first paragraph of Article (39) of this Law shall not be delivered except in the case of the damage or loss of the initial title deed. This shall take place by a judgement to be handed down by the competent court.

#### **Article (41):**

Notwithstanding the provisions of Articles (39) and (40) of this Law anyone who has obtained a final court judgement confirming validity and enforceability of any of the disposals related to the property's title or has been the successful bidder in an auction by a final court judgement and where the person against whom the judgement refuses to deliver thereto

the necessary procedures.

#### **Article (32):**

An application for registration in the Property Register shall be deemed null and void if a petition is submitted for waiving it duly signed by the applicant. A waiver of an application shall not be accepted if it is submitted after completing registration of the instrument in the Property Register.

#### **Article (33):**

The concerned directorate shall verify the ownership details or any of the other rights in-kind from the documents actually submitted thereto and from whatever documents registered or maintained therewith.

The aforesaid Directorate shall ascertain that the details of the instrument required to be registered and details of the statement or claim or court judgement referred to in Articles (20) and (21) of this Law comply with the action taken by the concerned directorate in terms of verification as indicated in Article (4) of this Law, provided that the results of verification shall be kept in the applicant's file

#### **Article (34):**

Prior to attesting an instrument, a notary public shall ascertain the validity of the ownership details from the title deed or certificate which replaces it and by ascertaining with the concerned directorate that there is no indication or entry, precautionary attachment or anything that may prevent the

registration of the instrument in the Property Register.

Upon legalizing an instrument, the Office of Notarisation shall send a copy thereof to the Bureau for safekeeping. The registration for an instrument in the Property Register shall be reduced by 15% (fifteen percent) if the legalized instrument is submitted for registration in the Register within 2 months from the date of legalizing it. The President shall be empowered to extend this period for two more months by a substantiated decision if acceptable excuses are provided,

Applications submitted to the Property Register shall not accepted one year after notarizing the instrument unless a final judgement is handed down for registering such instrument.

#### **Article (35):**

Registration in the Property Register shall take place upon verification of the submitted documents and papers. All the details in the instruments submitted for registration in the Register shall be registered as set forth in the Implementing Regulation of this Law.

## **CHAPTER TWO TITLE CONFIRMATION CASES**

#### **Article (36):**

Upon hearing a title confirmation case, the competent court shall procure the publication of notice in the Official Gazette and in a wide circulation newspaper at the expense of the plaintiff

### **Article (29):**

In addition to the requirements of the Law in special cases, an application for registration in the Property Register shall contain the following details:

Subject-matter of the registration application.

Details identifying each of the parties to the disposal including the full name (Four names), surname, nationality, residential address, number and details of his passport or identity card.

Names and titles of the persons acting on behalf of others, extent of their powers and supporting documents.

The necessary details for identification of the property subject to the registration application, especially its location, type, description, area, boundaries and dimensions.

Statement about any property rights in-kind towards the property, if any.

Price or consideration, if any.

Documents supporting title or right in-kind subject to the registration application, especially the title deed's number and year of issue.

An application for registration in the Property register shall be accompanied by the title deed or whatever replaces it in addition to all the documents and papers supporting the details in the application as shall be determined by the Implementing Regulation of this Law.

A registration application which does not fulfil the required

details shall be deemed null and void and shall be accompanied by the aforesaid documents within 15 days from the date of its submission. The President may, pursuant to a substantiated decision, extend such period for a further fifteen days if acceptable excuses are provided.

### **Article (30):**

If the subject-matter of a registration application in the Property Register is one of the disposals referred to in Article (17) of this Law, a copy of the instrument required to be registered shall be attached. However, if the subject-matter of the registration application is one of the cases referred to in Article (20) of this Law or a final judgement mentioned in Article (21) hereof, an official copy shall be provided of the statement of claim or final judgement, as the case may be.

### **Article (31):**

Applications for registration in the Property Register shall be entered according to the date and time of filing them under serial numbers in a book to be prepared and to be entitled "Registration Applications Book". An applicant shall be delivered a receipt which shall show the number and date of the application and details of the attached documents, papers and the title deed, if any.

Attachments to the applications for registration in the Property Register shall not be returned except where they are not sufficient for proving title or right in-kind, where the required details and time limits indicated in Article (29) of this Law are not observed or where the applicant decides going ahead with



evidence confirming the termination of the case.

Should the competent court or execution court, as the case may be, decide to place an indication of entry or precautionary attachment upon the property, it shall give notice to the Office of Notarisation and the concerned directorate to make an entry to this effect upon the notarization of instruments.

## **CHAPTER TWO**

### **ALTERATION AND CORRECTION IN THE DETAILS OF THE PROPERTY REGISTER AND DEEDS**

#### **Article (25):**

No alteration shall be made in the details of the Property Register or the title deed except by means of notarized instruments legalized by the person who has the rights established in the said Register or in accordance with a final court judgement.

The Bureau may make an alteration in the details of a title deed according to a declaration legalized by the rightful owner as established in the said title deed and parties to the disposal, provided that such alteration shall be approved by the President.

#### **Article (26):**

The Bureau shall be empowered of its own initiative or upon an application from the concerned persons correct material errors which occur in the Property register or title deed. The Bureau's

President shall approve such correction and shall notify the concerned Directorate and the concerned persons of such amendment according to the Implementing Regulation of this Law.

#### **Article (27):**

Property owners shall give notice to the Bureau concerning every change that occurs to the property and requires a licence from the concerned municipality. Such notice shall be accompanied by an alteration certificate issued by the municipality. The said notice shall be given within the three months following the occurrence of the change. The property details shall be amended in the Property Register in accordance with the above without charging any fees and a new plan for the property shall be prepared.

## **PART THREE**

### **REGISTRATION PROCEDURES IN THE PROPERTY REGISTER**

#### **CHAPTER ONE**

##### **GENERAL REGISTRATION PROCEDURES**

#### **Article (28):**

An application for registration in the Property Register shall be filed with the concerned directorate using the prescribed form which shall be signed by parties to the disposal, any of them, or whoever acts on their behalf by means of a power of attorney.

lists which shall include the share of each heir. Pending the completion of such registration, an heir shall not dispose of any such rights.

#### **Article (20):**

Claims in a statement of claim related to a real right in kind or the validity and enforceability of any of the disposals to be registered in the Property Register shall include an application for making an alteration to the details of the Property Register.

In any of the cases provided for in the first paragraph of this Article, a claimant shall submit to the concerned directorate two official copies of the statement of claim for registration of the claim and for making an entry in respect of the claims in the Property Register.

One of both copies of the Statement of Claim shall be kept in the registration file and the other copy shall be returned to the claimant with an indication of the action taken by the concerned directorate. The competent court shall hand down a ruling for non-admission of the case if the copy bearing the marked entry is not submitted thereto.

#### **Article (21):**

The ruling of a final judgement handed down in respect of the cases mentioned in Article (20) of this Law shall be registered in the Property Register upon an application from the concerned parties.

#### **Article (22):**

Registration of a statement of claim related to a real right in-kind or validity and enforceability of any of the disposals which must be entered in the Property Register shall result in considering the right of the claimant proven by a final court judgement to have been registered from the date of registering the statement of claim for which the judgement has been passed.

A judgement shall be registered in the Property Register within 5 years from the date of becoming final so that its effect shall go back to the date of registering the statement of claim.

#### **Article (23):**

A declaration of a desire to acquire property by preemption shall be registered in the property journal.

If the right of a preemptive party is determined by a final court judgement, it shall be registered in the property journal and shall be binding upon whoever has been awarded a right in-kind towards the property as from the date of registering the declaration of such desire.

#### **Article (24):**

Without prejudice to the provisions of Law No.(39) of 2009 with respect to Acquisition of Property for Public Benefit, every action in respect of applications of registration in the Property Register related to title to any property for which a case such as these indicated in Article (20) of this Law shall be suspended pending the issue of a final judgement in the case or providing

### **Article (15):**

Without prejudice to the provisions of Legislative Decree No.(19) of 2002 with respect to Disposal of Land owned by the State as Private Property, the Bureau shall be deemed as a concerned party in any court case filed by a petition for establishment of title to a property on the basis of possession.

### **Article (16):**

The Municipalities may sell corner plots of land whose area does not exceed 200 square metres (two hundred square metres) upon seeking the opinion of the concerned authorities.

For the sale of a corner plot of land, it shall be essential that it shall be adjacent to a property owned by the person applying for purchase of such plot of land and shall not be taken out of a government owned land whose area exceeds the area mentioned in the first paragraph of this Article and shall not be suitable to be an independent plot of land that can be exploited.

Registration of corner plots of land contracts issued by the Municipalities to the owners of properties in the Property Register shall result in the merger of a corner plot of land to the adjacent property owned by the buyer. No separate title deed shall be issued therefore.

Further, no disposal shall take place involving purchased corner plots of land except with the adjacent property as a single transaction.

## **PART TWO**

## **ESTABLISHMENT OF RIGHTS IN THE PROPERTY REGISTER**

### **CHAPTER ONE**

### **DISPOSALS AND RIGHTS TO BE REGISTERED**

### **Article (17):**

There shall be registered in the Property Register all the disposals which create, establish or transfer original and supplementary real estate rights or these that result in the elimination of any such rights as well as final court judgements proving any of the above and confirmations of waiver of the rank of registering supplementary real estate rights. Failure to make an entry in the Property Register shall consequently prevent the creation, establishment, confirmation, transfer, change and elimination of the rights indicated in the first paragraph of this Article neither amongst the persons concerned nor towards others.

### **Article (18):**

Disposals which are not registered according to the provisions of Article (17) of this Law shall not have any effect except for the personal obligations amongst the concerned persons.

### **Article (19):**

Right to inheritance shall be registered in the Property Register if the estate involves real rights in-kind by registering the deeds which prove the right to inheritance with the estate inventory

### **Article (9):**

The Bureau shall, of its own initiative or upon an application from the concerned persons, correct the material errors which occur in the property survey certificate or the property plan and the Bureau President shall approve such correction. The Concerned Directorate and concerned persons shall be given notice of such alteration.

In all cases, new property survey certificate and property plan shall be issued.

## **SECTION TWO PROPERTY REGISTRATION**

### **PART ONE GENERAL PROVISIONS**

#### **Article (10):**

The Bureau shall undertake the property registration duties according to the provisions of this Law, its Implementing Regulation and the resolutions issued for their implementation.

#### **Article (11):**

The Property Register shall be accompanied by a hard copy personal index and another in soft copy for whom each owner shall have his own property journal in which shall be recorded the properties owned by him out of the actual data entered in the Property Register as determined by the Implementing Regulation.

### **Article (12):**

The Property Register journals, tabloid files and originals of registered instruments shall not be moved outside the Bureau.

The law courts, Public Prosecution or whoever is designated from their members or experts shall be empowered for the determination of the disputes referred thereto to have access to the journals and to obtain official copies of the instruments and files indicated in the first paragraph of this Article.

It shall be prohibited to enable persons other than those who are non-concerned parties to have access to the aforesaid journals and files or to obtain copies thereof.

### **Article (13):**

All title deeds issued according to the provisions in force before the effective date of this Law shall be have a determinative effect towards everyone unless a final court judgement rules for the revocation thereof.

### **Article (14):**

The Property Register shall have the force of providing evidence in respect of the details confirmed therein.

It shall not be permitted to acquire properties on the basis of possession contrary to the details confirmed in the Property register or in the property title deeds.

#### **Article (4):**

An application for opening a survey transaction shall be submitted by the property owner or whoever deputizes for him pursuant to a power of attorney using the prescribed form as determined by the Implementing Regulation of this Law according to the type of survey application.

The Concerned Directorate shall ascertain the location of the property, its areas, boundaries and dimensions from the plans maintained therewith or by a field survey of the property.

## **PART II PROPERTY CERTIFICATES AND PLAN**

#### **Article (5):**

Without prejudice to the provisions of Legislative Decree No.(10) of 1976 with respect to Housing, a property survey certificate shall not be issued except pursuant to the property title deed subject to the transaction and shall not be deemed as a title deed according to the procedures set forth in the Implementing Regulation.

#### **Article (6):**

The Concerned Directorate shall prepare the property plan based upon the actual plans kept therewith or from the field survey. Such plan shall be essential for the registration formalities in the Property Register.

The Implement Regulation of this Law shall determine the procedures for the issue of the property survey certificate and in the preparation of the property plan.

#### **Article (7):**

Every interested person shall be entitled to request any of the following certificates from the Concerned Directorate:  
Property Survey Certificate.  
A true and original copy of the property plan.

The President shall issue a resolution determining the other relevant certificates that may be delivered to the concerned persons.

## **PART III ALTERATION & CORRECTION OF DEEDS**

#### **Article (8):**

If the Concerned Directorate finds out from a field survey that there are changes which are not shown in the plans or in the Property Register, it shall confirm such changes in a new property plan accompanied by an alteration certificate issued by the concerned Directorate while obliging the owner to submit the title deed.

Details of the Property Register and the title deed shall be amended accordingly as determined by the Implementing Regulation of this Law.



## **PROPERTY REGISTRATION LAW**

### **PREAMBLE DEFINITIONS**

#### **Article (1):**

In the application of the provisions of this Law, the following words and expressions shall have the meanings assigned against them unless the context otherwise requires:

Bureau: Survey & Land Registration Bureau.

President: President of the Survey & Land Registration Bureau.

Competent Court: High Civil Court

Concerned Directorate: Any directorate at the Bureau that is concerned with any of the matters provided for in this Law as determined by its Implementing Regulation.

Land Survey: Defining the property's location, indicating its area, dimensions, placing benchmarks and boundaries of ownership.

Land Survey Certificate: A technical plan outlining the property's nature, location, indicating its area, dimensions and boundaries.

Title Deed: A deed issued by the Bureau and proving title to the property.

Property Plan: A plan showing the property's area, location, boundaries, dimensions and number.

Registration Entry: An entry prohibiting disposal of the property in the file of the property and location on the plans.

Property's Journal: A special journal for each property showing its description, its legal status, and name of its owner or owners, rights and obligations created thereupon or against it and the relevant transactions and modifications.

Property Register: A set of journal showing description of the properties, their legal status, names of their owners, rights and obligations created thereupon or against them and the related transactions and modifications.

## **SECTION ONE**

### **PROPERTY SURVEY**

#### **PART I**

#### **GENERAL PROVISIONS**

#### **Article (2):**

The Bureau shall undertake property survey duties according to the provisions of this Law, its Implementing Regulation and resolutions issued for its implementation. It shall be deemed as the principal authority for all property surveys in the Kingdom of Bahrain including the maintenance and updating of the property database.

#### **Article (3):**

The Bureau shall undertake, by the Concerned Directorate or through the specialized engineering firms as determined by the Implementing Regulation, conducting the necessary surveys for implementing the general plans for all the areas of the Kingdom of Bahrain as well as property surveys, placing benchmarks of property ownership. Further, the Bureau shall issue property survey certificates and prepare the technical reports related to the cases being heard before the law courts.

And Legislative Decree No.(2) of 2001 with respect to Ownership by Non-Bahrainis of Built Properties and Land,

And the Civil Code promulgated by Legislative Decree No.(19) of 2001,

And the Municipalities Law promulgated by Legislative Decree No.(35) of 2001, as amended by Law No.(38) of 2006,

And Legislative Decree No.(19) of 2002 with respect to the Disposal of State-owned Land owned as Private Property,

And the Judicial Authority Law promulgated by Legislative Decree No.(42) of 2002, as amended,

And Law No.(39) of 2009 with respect to the Acquisition of Property for Public Benefit,

And Law No.(14) of 2011 with respect to Transferring the Powers of the Minister of Housing concerning Survey Duties to the President of the Survey and Land Registration Bureau,

The Shura Council and Council of Representatives ratified the following Law which we approved and enacted:

### **Article (1):**

The provisions of the attached Law with respect to Land Survey and Property Registration shall come into effect and the Land Registration Law promulgated by Legislative Decree No.(15) of 1979 shall be revoked.

### **Article (2):**

The Prime Minister shall issue the Implementing Regulation of the attached Law within 6 months from the effective date thereof.

The Survey and Land Registration Bureau's President shall issue the necessary resolutions for implementing the attached Law and governing the relationship between the Bureau and specialized engineering firms entrusted with land survey duties, which firms have licences for the practice of engineering according to the provisions of Legislative Decree No.(17) of the Year 1982 Governing the Practice of Engineering.

Pending the issue of the Implementing Regulation and the Resolutions mentioned in the first and second paragraphs of this Article, the current regulations and resolutions in force on the date of promulgating this Law shall continue in effect to the extent that does not conflict with its provisions.

### **Article (3):**

The Prime Minister and the ministers, each in his respective capacity, shall implement this Law which shall come into effect as from the beginning of the month after the elapse of 6 months from the date of its publication in the Official Gazette.

Signed: Hamad bin Isa Al Khalifa,  
King of the Kingdom of Bahrain

Issued at Rifaa Palace  
On 9th Shaaban, 1434 Hijra  
Corresp. 18th June, 2013 AD

LAW NO.(13) OF 2013

**WITH RESPECT TO PROMULGATING THE  
PROPERTY REGISTRATION LAW**

---

We, Hamad bin Isa Al Khalifa, King of the Kingdom of Bahrain,

Having reviewed the Constitution,

And the Civil and Commercial Procedures Act promulgated by  
Legislative Decree No.(12) of 1971, as amended,

And Legislative Decree No.(14) of 1971 with respect to  
Notarization,

And Legislative Decree No.(10) of 1976 with respect to  
Housing, as amended by Law No.(7) of 2009,

And the Penal Code promulgated by Legislative Decree No.(15)  
of 1976, as amended,


And the Land Registration Law promulgated by Legislative  
Decree No.(15) of 1976, as amended by Law No.(17) of 2006,

And Legislative Decree No.(17) of 1982 with respect to Rules  
Governing the Practice of Engineering, as amended,

And the Law of Evidence in Civil and Commercial Matters, as  
amended,

And Legislative Decree No.(40) of 1999 governing the  
ownership by GCC Nationals of Built Properties and Land in the  
State of Bahrain,



An aerial, black and white photograph of a coastal city. A large body of water is on the left, with a bridge crossing it. The city is densely packed with buildings and roads. The text is overlaid on the right side of the image.

Law no.(13) of 2013

**WITH RESPECT TO  
PROMULGATING  
THE PROPERTY  
REGISTRATION LAW**

slrb.gov.bh



مَجَارِسُ الْمِسَاحَةِ وَالسَّجِلِ الْعَقْدِيِّ

Survey & Land Registration Bureau

Law no.(13) of 2013

# WITH RESPECT TO PROMULGATING THE PROPERTY REGISTRATION LAW

---