

## قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم ( 246 ) لسنة 2015

بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3)

لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية.

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة.
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
- وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (64) لسنة 2010 بشأن أحكام الملكية العقارية.
- وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

تقرر ما يلي:

### مادة (1)

#### (تعريفات)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدائرة:	دائرة الشؤون البلدية.
البلدية:	بلدية مدينة أبوظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة الغربية وأية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.
القانون:	القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
التصرف:	أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار أو يرتب حقوقاً جديدة عليه بما في ذلك دون حصر بيع وشراء العقارات وتعاملات الرهن والانتفاع والإيجار طويل الأمد وعقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار.

العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط الجمع.	البيع على المخطط:
التعليمات الصادرة من الدائرة بموجب اللائحة التنفيذية بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك وفقاً للقانون.	متطلبات المسح :
السجل العقاري المنشأ وفقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه.	السجل العقاري :
السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لحفظ كافة البيانات والوثائق المتعلقة بمشروعات التطوير العقارية.	سجل التطوير العقاري:
السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لتسجيل كافة التصرفات والأحكام المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط.	السجل العقاري الأولي :
مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص بما في ذلك الوحدة العقارية.	العقار :
مشروع تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء.	مشروع التطوير العقاري:
المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.	المطور :
الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير العقاري.	المطور الرئيسي :
الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مجمع رئيسي بموجب اتفاق بينه وبين المطور الرئيسي أو مطور فرعي آخر.	المطور الفرعي :
الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط الجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط.	الوحدة العقارية :
اتحاد الملاك المشكل بموجب أحكام القانون لإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة بما في ذلك إصلاحها وصيانتها وحسن الانتفاع بها.	اتحاد الملاك :

## مادة (2)

### (الالتزام بالتسجيل في السجل العقاري الأولي)

1. مع مراعاة المادة (28) من القانون، يجب على المتصرف فور إبرام أي تصرف يتعلق بالعقار، أن يلتزم بتقديم طلب إلى الدائرة لتسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي وفقاً للنموذج الإلكتروني أو الورقي المعتمد لدى الدائرة تذكر فيه البيانات التالية:
  - أ. تاريخ العقد.
  - ب. البيانات المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه.
  - ج. اسم ورقم ترخيص مطور المشروع العقاري.
  - د. السعر أو القيمة المثبتة بعقد التصرف ( بالدرهم الإماراتي).
  - هـ. اسم ورقم تسجيل مشروع التطوير العقاري وأي تطوير رئيسي متعلق به.
  - و. التاريخ المتوقع لإنجاز مشروع التطوير العقاري.
  - ز. تفاصيل العقار موضوع (التصرف)، بما في ذلك تفاصيل قطعة الأرض المقترحة والطابق في المبنى متى اقتضى الأمر ومخطط يعين موقعه المقترح ومساحته بالتر المربع وفق سند الملكية المسجل الحالي.
  - ح. أية بيانات أو تفاصيل أخرى تحددها الدائرة من حين لآخر.
2. مع مراعاة المادة (28) من القانون، إذا لم يقدم المتصرف في العقد موضوع التصرف على المخطط الطلب المذكور في البند (1) من هذه المادة، تقوم الدائرة بإشعاره لتزويدها بنسخة من عقد التصرف والمعلومات ذات الصلة، وعلى المتصرف في الوحدة العقارية تنفيذ ما ورد بهذا الإشعار ودفع الرسوم المقررة لتسجيل العقد في السجل العقاري الأولي، فضلاً عن غرامات التأخير في تسجيل التصرف.
3. مع مراعاة المادة (28) من القانون، إذا رفض المتصرف في الوحدة العقارية أو فشل في تسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي خلال (21) يوماً من تاريخ إبرام التصرف، يجوز للمتصرف إليه تقديم طلب التسجيل إلى الدائرة وله الحق في استرداد التكاليف التي تحملها لإجراء ذلك التسجيل من المتصرف، وفي حال عدم دفع المتصرف لهذه التكاليف يجوز للمتصرف إليه اقتطاعها من ثمن الشراء المحدد بالعقد.
4. في حال قيام المتصرف في الوحدة العقارية بتقديم طلب تسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في البند (3) من هذه المادة تقوم الدائرة بتسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية وفرض غرامة تأخير مالية مقدارها (10000 درهم) عشرة آلاف درهم إماراتي تستوفى من المتصرف في الوحدة العقارية.

### مادة (3)

( مستندات طلب التسجيل )

1. يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي:
  - أ. إيصال سداد الرسوم المقررة.
  - ب. نسخة موقعة من العقد.
  - ج. التفاصيل المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه بالوحدة العقارية.
2. إذا كان المتصرف إليه شخصاً طبيعياً، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي:
  - أ. نسخة من جواز السفر ساري المفعول.
  - ب. تأشيرة الإقامة للمتصرف إليه المقيم في الدولة.
  - ج. نسخة من بطاقة الهوية للمتصرف إليه المقيم في الدولة.
  - د. مستند إثبات الهوية تقبله الدائرة للمتصرف إليه غير المقيم في الدولة.
  - هـ. عنوان الإقامة الحالي وتفاصيل الاتصال الهاتفي.
  - و. البريد الإلكتروني، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ.
3. إذا كان المتصرف إليه شخصاً معنوياً، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي:
  - أ. نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول عند تاريخ تقديم الطلب.
  - ب. النظام الأساسي وعقد التأسيس.
  - ج. أسماء وجنسيات مديري ومساهمي الشركة.
  - د. البريد الإلكتروني، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ.
  - هـ. نسخة من قرار مجلس الإدارة الذي يتضمن تفويض أحد أعضائه أو المدير لتمثيل الشركة، وصورة جواز سفر الشخص المفوض للتوقيع عن الشركة.
4. بعد اكتمال تسجيل التصرف، تخطر الدائرة المتصرف والمتصرف إليه بإجراء التسجيل وبرقم العقد المسجل وتسلمهما إشعاراً بذلك وفق النموذج المعتمد من الدائرة.

## مادة (4)

### ( تسجيل مشاريع التطوير العقاري المنجزة )

1. إذ تم اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصل على شهادة الإنجاز من البلدية المعنية، يجب على المطور مراعاة ما يلي:
  - أ. تسجيل اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري في السجل العقاري لدى الدائرة.
  - ب. تسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية موضوع التصرف إلى السجل العقاري باسم المشتري الذي أوفى بثمن الشراء.
2. يقدم المطور طلب تسجيل مشروع التطوير العقاري المنجز إلى الدائرة وفق النموذج المعتمد و يرفق به إيصال سداد الرسوم المقررة إضافة لما يلي:
  - أ. نسخ من شهادات وسندات الملكية الحالية لجميع قطع الأراضي التي تشمل مشروع التطوير العقاري
  - ب. نسخ من موافقات الجهات ذات الصلة بمشروع التطوير العقاري.
  - ج. شهادة الإنجاز من البلدية المعنية والاستشاري المعتمد للمشروع لتأكيد إنجاز مشروع التطوير العقاري.
  - د. خطاب عدم ممانعة من المطور الرئيسي إذا كان مطور المشروع مطوراً فرعياً.
  - هـ. جدول يبين التفاصيل ذات الصلة بكل وحدة عقارية أو قطعة أرض في المشروع مع ذكر مراجع القيد في السجل العقاري الأولي، والتي تشمل ما يلي:
    - رقم الوحدة العقارية أو قطعة الأرض.
    - مساحة الوحدة العقارية أو قطعة الأرض التي يتم قياسها بالطريقة التي تقتضيها متطلبات المسح.
    - رقم ومساحة مواقف السيارات أو مساحات التخزين أو المساحات الإضافية الأخرى والتي تشكل جزءاً أو متعلقة بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض، متى اقتضى الأمر ذلك.
3. تسجل الدائرة إنجاز مشروع التطوير العقاري وتفاصيل الوحدات العقارية أو قطع الأراضي في السجل العقاري.

## مادة (5)

( النقل إلى السجل العقاري )

1. إذا أوفى المشتري بالتزاماته التعاقدية ودفع كامل ثمن الشراء بموجب الاتفاقية المسجلة في السجل العقاري الأولي، يجب على المطور خلال (21) يوماً من وفاء المشتري بثمن الشراء تقديم طلب إلى الدائرة لنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وكذلك كافة الحقوق العقارية المرتبطة بحق الملكية في حال وجودها.
2. يقدم المطور إلى الدائرة طلب نقل ملكية الوحدة العقارية إلى السجل العقاري وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة ويرفق به ما يلي:
  - أ. إيصال سداد الرسوم المقررة.
  - ب. شهادة تؤكد فك الرهن على العقار موضوع التصرف الذي يتعلق النقل به.
  - ج. أي رهن جديد أو بديل يتم تسجيله فوراً بعد تسجيل النقل.
  - د. أي مستندات أو متطلبات أخرى تقررها الدائرة.
3. تسجل الدائرة المعاملات وفقاً للترتيب التالي:
  - أ. فك الرهن على العقار موضوع التصرف.
  - ب. نقل الملكية ويمكن نقل حق الملكية مثقلاً بالرهن في حال عدم فك الرهن بموافقة الدائن المرتهن.
  - ج. الرهن الجديد أو البديل للتصرف على المخطط.
4. يتم تسجيل نقل حق الملكية والرهن الجديد أو البديل في حال وجوده وتنتقل كافة التصرفات المرتبطة بالوحدة العقارية من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري وفق مقتضى الحال.

## مادة (6)

( نقل حق الملكية بواسطة المشتري )

1. إذا لم يلتزم المطور بنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض وفقاً للمادة (5) من هذه اللائحة، يجوز للمشتري بموجب التصرف، أو الدائن المرتهن، تقديم طلب إلى الدائرة بتنفيذ النقل، وتزويد الدائرة بنسخ من المستندات والمعلومات التي تثبت حقه في نقل التصرف من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري.
2. على الدائرة إخطار المطور بالطلب المشار إليه في البند (1) من هذه المادة، وإمهاله مدة (21) يوماً من تاريخ استلامه للإخطار لبيان أسباب عدم نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض إلى المتصرف إليه.

3. يجوز للدائرة، بعد دراسة أية تقارير يقدمها المطور، نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه، ويكون المطور مسؤولاً عن تكاليف نقل التصرف ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المشتري.
4. إذا لم يقيم المطور بالرد على الإخطار خلال المدة المقررة في البند (2) من هذه المادة، يجوز للدائرة مباشرة إجراءات نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه دون إشعار آخر إلى المطور، ويكون المطور مسؤولاً عن تكاليف نقل تسجيل التصرف.
5. على الدائرة تبليغ المطور بقرارها بالتسجيل الصادر استناداً للبندين (3) و(4) من هذه المادة.
6. يحق للمطور التظلم إلى رئيس الدائرة من القرار المشار إليه في البند (5) من هذه المادة خلال مدة أسبوعين من تاريخ إعلانه به.
7. يبت رئيس الدائرة في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيله لدى الدائرة بالرفض أو القبول.
8. يحق لصاحب المصلحة الطعن على القرار المذكور في البند (7) من هذه المادة أمام المحكمة المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه به.

## مادة (7)

( نقل الملكية من قبل الدائرة )

1. إذا علمت الدائرة بأن المطور لم يلتزم بأحكام المادة (5) من هذه اللائحة، يجوز لها، من تلقاء نفسها وبعد إجراء البحث والتحري، نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه بموجب عقود التصرف، كما يجوز لها استرداد أي تكاليف ونفقات تتحملها في تنفيذ نقل التصرف، بما في ذلك الرسوم المقررة من المطور.
2. تمارس الدائرة صلاحياتها بموجب البند (1) من هذه المادة بعد استيفاء الآتي:
  - أ. اكتمال تسجيل مشروع التطوير العقاري بعد إنجازه.
  - ب. تسجيل مخططات التقسيم (مخطط الطبقات ومخطط الجمع) ذات الصلة.
  - ج. تسجيل أي اتحاد ملاك.
  - د. وفاء المتصرف إليه بكافة الالتزامات التعاقدية المقررة بموجب اتفاقية التصرف.

## مادة (8)

( التصرف في الوحدات العقارية المسجلة )

1. مع مراعاة شرط التسجيل الوارد في المادة (27) من القانون وأحكام هذه اللائحة، يجوز التصرف في الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات الأخرى.
2. تسجل الدائرة جميع الرهون التأمينية الواقعة على الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي وفقاً للإجراءات التي تخضع لها الرهون التأمينية عموماً وفق أحكام القانون واللائحة التنفيذية بشأن الرهون التأمينية.
3. لا يُعتد بأي رهن تأميني واقع على الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي ما لم يكن مسجلاً في السجل العقاري الأولي ولا يكون هذا الرهن ملزماً لأي من أطرافه أو تجاه الغير.
4. للدائرة إصدار التعليمات والضوابط متى لزم الأمر لتنظيم تسجيل الرهون التأمينية المتعلقة بالوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي.

## مادة (9)

تصدر الدائرة القرارات والتعليمات والتوجيهات والنماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

## مادة (10)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ العمل بأحكام القانون.