

| بيانات الجريدة الرسمية |       |                     |                  |
|------------------------|-------|---------------------|------------------|
| العدد                  | السنة | التاريخ الهجري      | التاريخ الميلادي |
| 9                      | 34    | 30 جمادي الآخر 1426 | 2005/9/30م       |
| تاريخ آخر تحديث :      |       | 2020/02/17م         |                  |

## قانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبو ظبي،  
بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بإصدار قانون المعاملات التجارية،  
وعلى المرسوم الأميري رقم (33) لسنة 1968 في شأن تنظيم استخراج الأراضي بغرض البناء عليها،  
وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي، ووافق عليه المجلس،  
أصدرنا القانون الآتي:

**المادة (1)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (9) لسنة 2007م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبو ظبي  
في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| الحكومة:                       | حكومة إمارة أبو ظبي.  |
| الإمارة:                       | إمارة أبو ظبي.  |
| الدائرة:                       | دائرة الشؤون البلدية.   |
| البلدية المعنية:               | بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.                    |
| العقارات:                      | الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص.   |
| الشخص:                         | أي شخص طبيعي أو اعتباري.  |
| المناطق الاستثمارية:           | مناطق تحدد بقرار من المجلس التنفيذي.  |
| الحق العيني الأصلي:            | حق الملكية.   |
| الحقوق المنفردة عن حق الملكية: | حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى والمساحة (القرار).                                       |
| الحقوق العينية التبعية:        | الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز.   |
| 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 و عقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار .  
حق الانتفاع: حق عيني يعطي صاحبة الحق في استعمال عين تخصص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالتها، ويجوز التنازل عن حق الانتفاع للغير.  
حق المساحة (حق القرار): حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.  
المواطن:  
المواطنون ومن في حكمهم:  
- كل شخص طبيعي حائز على جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة، وفقاً لأحكام القوانين النافذة، والشركات والمؤسسات المملوكة منهم بالكامل.  
- حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، وحكومات الإمارات الأخرى.  
- الحكومة والهيئات والأجهزة والجهات والشركات والمؤسسات والصناديق والمجالس المملوكة من قبلها بالكامل.

## المادة (2)

كل عقار مُنح من الحكومة إلى مواطن قبل صدور هذا القانون أو بعده يصير مملوكاً له، ويتعين عليه تسجيل حق الملكية، وله - في حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.  
ويضع المجلس التنفيذي قواعد نقل ملكية العقارات السابق تخصيصها قبل صدور هذا القانون.

## المادة (3) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (13) لسنة 2019م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبوظبي

1- يقتصر حق تملك العقارات على الفئات الآتية:  
أ. المواطنون ومن في حكمهم من الأشخاص الطبيعية والاعتبارية.  
ب. شركات المساهمة العامة التي لا تزيد نسبة مساهمة غير المواطنين فيها على 49%.  
ج. كل من يصدر بشأنه قرار من ولي العهد أو رئيس المجلس التنفيذي.  
2- لغير المواطنين من أشخاص طبيعية أو اعتبارية تملك واكتساب كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية على العقارات الواقعة داخل المناطق الاستثمارية، ولهم إجراء أي تصرف على هذه العقارات.

## المادة (4) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (13) لسنة 2019م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبوظبي

لمن له حق الانتفاع أو حق المساحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف في هذا الحق بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك العقار رهنه إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.

## المادة (5)

تنازل صاحب حق الانتفاع أو حق المساحة أو الحق العيني عن حقه، لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد أو السند الذي أنشأ ذلك الحق.

## المادة (6) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2007م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبوظبي

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية التبعية المترتبة عليه، أو الحقوق المتفرعة عن حق الملكية سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا بالتسجيل، ويكون التسجيل في السجل المحدد في القانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه ملزماً ودليلاً قطعياً على ملكية العقار والحقوق العينية التبعية أو تلك المتفرعة عن حق الملكية، وحقوق الإيجار طويل الأمد.

## المادة (7) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2007م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبوظبي

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساحة بأسماء الورثة، بعد تقديمهم إعلماً شرعياً يثبت ميراثهم لمالك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساحة.  
وإذا تبين بالنسبة للعقارات المسجلة ملكيتها بأسماء أشخاص طبيعيين أو مؤسسات والتي تقع خارج المناطق الاستثمارية، أن أحد الورثة

من غير المواطنين، يجوز لأي من الورثة أو الورثة متضامنين شراء حصته بالقيمة السوقية، فإن تعذر ذلك فلهم اللجوء إلى القضاء لاستصدار أمر ببيع نصيبه أو كامل العقار واقتضاء الأنصبة من ثمن المبيع.  
وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام تسجيل ملكية العقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية في حال الإرث.

#### المادة (8)

لا يجوز نزع ملكية عقار أو حق انتفاع أو مساطحة أو أي حق عيني آخر على عقار إلا للمنفعة العامة أو وفقاً للسند المنشئ لذلك الحق، ولقاء تعويض عادل، وطبقاً للقانون.

#### المادة (9)

تكون الأراضي الصناعية والأراضي المؤجرة من الدائرة ملكاً خالصاً للحكومة، ولا تكتسب ملكيتها بالتقادم، ويجوز للمواطنين التقدم لشرائها وفقاً للضوابط التي يضعها المجلس التنفيذي.

#### المادة (10)

للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجارية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين والمخصصة لكل منهم، وغير ذلك من التصرفات مع مراعاة عدم تغيير الغرض الذي خصصت من أجله.  
ويكون لهم تداول المساكن الشعبية التي خصصت أو تخصص لهم، ويحظر عليهم التصرف فيها بغير إجازة المجلس التنفيذي.

#### المادة (11)

تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام إنشاء وإدارة اتحاد المالكين أو المنتفعين، في عقار مقسم إلى طبقات أو شقق أو في مجمعات مكونة من وحدات منفصلة (فلل) يزيد عددها في أي منها على عشر وحدات، وكذلك الشؤون المتعلقة بملكية وإدارة وصيانة وتشغيل وتمويل العناصر أو المرافق المشتركة في تلك العقارات، بما في ذلك الأحكام الخاصة بالالتزامات المالية المترتبة على المالكين أو الشاغلين أو المنتفعين من تلك الطبقات أو الشقق أو المجمعات، وصلاحيات مالك أو مدير العناصر أو المرافق المشتركة.

#### المادة (12) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (2) لسنة 2007م في شأن تعديل بعض أحكام القانون رقم (19) لسنة 2005م بشأن الملكية العقارية في إمارة أبوظبي

تخضع جميع التصرفات التي تقع على العقارات في الإمارة بما في ذلك أحكام وشروط عقود المساطحة والانتفاع المشار إليها في هذا القانون، والعقود المبرمة بين الأطراف لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، والقرارات الصادرة تنفيذاً له ويخضع تسجيل المعاملات والتصرفات لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه، والقرارات المنفذة له

#### المادة (13)

يصدر المجلس التنفيذي اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون

#### المادة (14)

-يلغى المرسوم الأميري رقم (33) لسنة 1968 في شأن تنظيم استئجار الأراضي بغرض البناء عليها  
-كما يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون

#### المادة (15)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ نشره

خليفة بن زايد آل نهيان  
حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبو ظبي،  
بتاريخ: 10 أغسطس 2005م،  
الموافق: 5 رجب 1426هـ.

## الفهرس

|        |             |
|--------|-------------|
| 1..... | المادة (1)  |
| 2..... | المادة (2)  |
| 2..... | المادة (3)  |
| 2..... | المادة (4)  |
| 2..... | المادة (5)  |
| 2..... | المادة (6)  |
| 2..... | المادة (7)  |
| 3..... | المادة (8)  |
| 3..... | المادة (9)  |
| 3..... | المادة (10) |
| 3..... | المادة (11) |
| 3..... | المادة (12) |
| 3..... | المادة (13) |
| 3..... | المادة (14) |
| 3..... | المادة (15) |