

قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (1/52) لسنة 2008م

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005

في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية:

- بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
 - وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
 - وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية وتعديلاته.
 - وعلى القانون رقم (10) لسنة 2006 في شأن بلدية ومجلس بلدي المنطقة الغربية بإمارة أبوظبي.
 - وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
 - وعلى القانون رقم (10) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبوظبي بإمارة أبوظبي.
 - وعلى القانون رقم (11) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبوظبي.
 - وعلى القانون رقم (23) لسنة 2007 بإنشاء مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.
 - وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.
 - وعلى القانون رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته.
 - وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006 في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية.
- قررنا ما يلي:

المادة الأولى

يعمل بالأحكام المرفقة بهذا القرار في شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.

تابع قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (1/52) لسنة 2008م

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005

في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي

المادة الثانية

ينفذ هذا القرار من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

د. جوعان سالم

الظاهري

رئيس دائرة الشؤون البلدية

صدر عنا:

بتاريخ: 21/ ربيع الآخر/ 1429 هـ

الموافق: 27/ إبريل/ 2008م

اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن

تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي والصادرة

بقرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (1/52) لسنة 2008م

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يدل السياق على غير ذلك:

الإمارة : إمارة أبوظبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

الجهة المختصة : (دائرة الشؤون البلدية- بلدية مدينة أبوظبي- بلدية مدينة العين- بلدية المنطقة الغربية- أو أي بلدية

قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة).

الإدارة : إدارة تسجيل العقارات بالجهة المختصة.

الجهات الفنية المختصة : قطاع تخطيط المدن والمساحة بالجهة المختصة.

المسجل : مدير الإدارة.

القانون : القانون رقم (3) لسنة 2003 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي وقرار رئيس

المجلس التنفيذي رقم (62) لسنة 2007 الخاص بتعديل جدول الرسوم للقانون نفسه.

مخطط الأرض : يقصد به الرسم الهندسي المساحي الذي يصدر من الجهة الفنية المختصة والمبين فيه موقع

الأرض وحدودها ومعالمها ورقمها وأبعادها ومساحتها وإحداثياتها.

: مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات

العقار

بالتخصيص وكل من

الشقق والطوابق التي تشكل عقار واحد.

: المسكن المخصص للمواطن بدون مقابل وفقا للأنظمة المطبقة في

المسكن الشعبي

الإمارة.

: الشهادة التي تصدر عن إدارة تسجيل العقارات من واقع الصحيفة

سند الملكية

العقارية والتي تحدد موقع

العقار وحدوده ومساحته ومالكه وأية تصرفات ترد على العقار وأية

تعديلات تطرأ عليه.

: سجل العقارات المنشأ وفقا لأحكام القانون.

السجل

: تسجيل العقار في سجل العقارات لأول مرة بحالته التي هو عليها

التقيد الأول

وتخصيص صحيفة له في

السجل وفقا لأحكام القانون، وهذه اللائحة.

: أي حكم بات أو أمر أو عقد أو مستند، يجب أو يجوز تسجيله وفقاً لأحكام

الوثيقة

القانون وهذه اللائحة.

: حق الملكية.

الحق العيني الأصلي

: حقوق الانتفاع والاستعمال والسكني والمساحة (القرار).

الحقوق المتفرعة عن
حق الملكية

: الحق الذي يتقرر على العقار ضمناً لحق آخر، كالرهن الحيازي أو الرهن

الحق العيني التبعية

التأميني أو حقوق

الامتياز.

: الحق الذي يحد من منفعة عقار ما لمصلحة عقار آخر يملكه شخص آخر.

حق الارتفاق

التصرف
بما في ذلك -دون
الإيجار التي تزيد
بأي تصرف على العقار

: أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار، أو يرتب حقوقاً جديدة عليه،
الحصر- بيع وشراء العقارات وتعاملات الرهن والانتفاع والمساحة وعقود
مدتها على أربع سنوات، وعقود الحوالة والتنازل والهبة والعقود المتعلقة
وفقاً لأحكام القوانين النافذة في الإمارة.

الموثق
ذوي الشأن في العقود
اللائحة.
المناطق الاستثماري
2005 في الملكية

: الموظف المفوض من قبل رئيس الجهة المختصة بالتصديق على توقيعات
والتصرفات التي يجري تسجيلها لدى إدارة تسجيل العقارات وفقاً لأحكام هذه
مناطق تحدد بقرار من المجلس التنفيذي وفقاً لأحكام القانون رقم (19) لسنة
العقارية وتعديلاته.

المجمع أو المجمعات
ألف شخص والتي
مؤسس في الإمارة ، أو أية
في ذلك الجزر المعدة

: المناطق السكنية و/ أو التجارية المعدة لاستيعاب ما يزيد على خمسة وعشرين
تقع إدارتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة تحت إدارة شخص اعتباري
مناطق سكنية و/ أو تجارية يرى المسجل أنها تندرج ضمن هذا المفهوم بما

لأغراض سكنية و/ أو تجارية لاستيعاب ما يزيد على خمسة وعشرين ألف

شخص والمناطق

الاستثمارية.

: الوثيقة الصادرة عن الجهة القائمة على إدارة أي من المجمعات في الإمارة،

إقرار الانتفاع المشترك
والمنبثة لدى المسجل

في ذلك المجمع، وتتضمن هذه الوثيقة أحكامًا وشروطًا تتعلق بهيئة العقار

ومظهره الخارجي

ومدى اتساق العقار أو الأبنية التي ستقام عليه مع المخطط العام للمجمع، كما

تتضمن أحكامًا

وشروطًا خاصة بالمرافق المشتركة في المجمع وصيانتها وتأمينها ورسوم

الخدمات التي تفرض

على المالكين أو المستفيدين من الخدمات التي تقدمها الجهة القائمة على

إدارة المجمع وطريقة

وأسلوب تحصيل هذه الرسوم، إضافة إلى شروط وأحكام التنازل عن أي من

الحقوق العينية في

العقار وتأجيريه والرسوم الإدارية المستحقة للجهة القائمة على الإدارة، كما

تبين هذه الوثيقة آثار عدم

التقيد بأحكامها.

: السجل الورقي أو الإلكتروني الذي يتضمن كافة البيانات والتصرفات التي ترد

الصحيفة العقارية
على العقار، وأي

تعديلات تطرأ عليها.

مادة (2)

تسري الأحكام الواردة بهذه اللائحة على جميع العقارات الواقعة داخل وخارج المناطق الإستثمارية في الإمارة وكذلك على التصرفات التي تجري على تلك العقارات.

الباب الثاني

الفصل الأول

إدارة تسجيل العقارات واختصاصاتها

مادة (3)

1. تنشأ في كل جهة مختصة بالإمارة إدارة تسمى (إدارة تسجيل العقارات) تقوم- وفي نطاق الاختصاص المقرر لها- بكافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل العقارات والتصرفات والتعديلات التي ترد عليها بما في ذلك:
 - أ. تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لذلك.
 - ب. تحديد القواعد المتعلقة بالمسح والمعاينة وإصدار الخرائط المتعلقة بالعقارات.
 - ت. وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
 - ث. وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
 - ج. وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
 - ح. وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني الاختياري والإشراف عليها.
2. يجوز لرئيس الجهة المختصة ضمن دائرة اختصاصه - إذا دعت الضرورة- إنشاء فرع للإدارة في كل مجمع في الإمارة لتسجيل العقارات في ذلك المجمع وجميع التصرفات التي تقع على تلك العقارات والتعديلات التي تطرأ عليها، ويصدر رئيس دائرة الشؤون البلدية قرارًا بتحويل السجلات لدى أي جهة مختصة إلى جهة مختصة أخرى معنية لتمكينها من حفظ وإدارة وتحديث هذه السجلات والتي تقع ضمن اختصاصها.
3. يصدر رئيس الجهة المختصة قرارًا بالهيكل التنظيمي الخاص بالإدارة ونظام العمل بها وفق ما يراه لازمًا لتنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة التنفيذية.

مسجل العقارات

مادة (4)

1. يعين لكل إدارة مديرًا يسمى (المسجل) يصدر بتعيينه قرار من رئيس الجهة المختصة.
2. لرئيس الجهة المختصة أو من يفوضه تعيين من يقوم بعمل المسجل في حال غيابه.
3. يكون المسجل مسؤولاً عن أعمال الإدارة مباشرة أمام رئيس الجهة المختصة أو من يفوضه.
4. يقوم المسجل بتنظيم أعمال الإدارة والإشراف على سير العمل بها، ووضع المقترحات المتعلقة بإصدار القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بهذا التنظيم متى استدعت حاجة العمل ذلك.
5. يكون للمسجل توقيع وخاتم معتمدين من رئيس الجهة المختصة، وذلك للقيام بمهام وظيفته.
6. يعاون المسجل عدد كاف من الموظفين وفق ما تتطلبه حاجة العمل في الإدارة.

الفصل الثاني

السجل

مادة (5)

1. يتكون السجل من مجموعة من الصحائف العقارية المعدة بشكل خاص، والمحررة كتابة أو إلكترونياً والمحفوظة لدى الإدارة والتي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً.
2. تنشأ لكل عقار صحيفة عقارية سواء كان مملوكاً لشخص أو عدة أشخاص يملكون العقار على الشيوع، ويعتمد في ذلك على مخطط الأرض الصادر من الجهة الفنية المختصة.
3. إذا قسم عقار واحد مسجلاً وانفرد كل مالك بقسم منه، يتم استبدال الصحيفة العقارية بعدة صحائف تنشأ حسب المخططات الواردة من الجهة الفنية المختصة بعد سداد الرسوم، ويؤشر في الصحيفة الأصلية بما يفيد القسمة وتشطب الصحيفة دون أن تسحب من السجل.
4. يكون للسجل قوة إثبات وحجية مطلقة، ولا يجوز الطعن في بياناته إلا بالتزوير أمام الجهات القضائية المختصة.
5. تكون للمستندات ومحركات السجل المسجلة إلكترونياً، حجية المستند الأصلي لإثبات البيانات الواردة فيها.

دفاتر التسجيل

مادة (6)

تمسك إدارة تسجيل العقارات الدفاتر التالية:

1. دفتر الطلبات: ويخصص لقيود طلبات التسجيل والتأشير التي تقدم للإدارة ويكون بأرقام مسلسلة حسب أسبقية تقديمها من حيث الوقت والتاريخ.
2. دفتر التسجيل النهائي: ويخصص لتدوين التصرفات والتأشيرات من واقع السجل ويكون بأرقام مسلسلة بحسب أسبقية التسجيل، وتبدأ من الرقم واحد في أول يناير وتنتهي بأخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة.
3. دفتر الصور: ويخصص لقيود الصور الضوئية، ويدون فيه رقم وتاريخ قيد المستند أو الوثيقة وأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المستند أو الوثيقة لطالبها بعد التوقيع منه بالاستلام.

الاحتفاظ بأصول الوثائق

مادة (7)

1. يكون لكل عقار ملف خاص يحفظ فيه أصل مخطط الأرض ومرفقات معاملة التخصيص المعتمدة من الجهة الفنية المختصة، كما تحفظ فيه أصول ووثائق كافة التصرفات التي تجري على العقار وأصول طلبات ذوي الشأن التي تتعلق به.
2. يعطى أصحاب الشأن أو من يهمهم الأمر، بناءً على طلبهم صوراً من أي وثيقة محفوظة بملف العقار بعد أداء الرسم المقرر.
3. لا يجوز نقل أي وثيقة محفوظة بملف العقار أو نقل السجل الأصلي للعقار إلا بناءً على أمر صادر من محكمة مختصة أو بقرار من رئيس الجهة المختصة.
4. يجوز للمسجل تزويد الجهات الرسمية المختصة بناءً على طلبها بصورة معتمدة من أصول الوثائق المحفوظة بملف العقار.

الباب الثالث

الفصل الأول

التسجيل

مادة (8)

1. التسجيل يعني التوثيق والتعديل والتدوين والتأشير والتصحيح والشطب في صحيفة العقار.
2. يتم تسجيل التصرفات والقيود اللاحقة للقيود الأول في صحيفة العقار بالإستناد إلى عقد موثق ومصدق على التوقيعات المثبتة فيه أمام المسجل أو الموثق، أو بالإستناد إلى أحكام المحاكم المختصة الباتة، وقرارات اللجان المختصة النهائية، أو بالإستناد إلى نص القانون أو وفقاً لقرارات يصدرها المجلس التنفيذي.
3. يجب أن يؤيد كل تسجيل بتوقيع وخاتم المسجل أو من يفوضه رئيس الجهة المختصة، ويكون التسجيل بالحبر الأسود أو الأزرق والشطب بالحبر الأحمر دون كشط أو تحشير أو إضافة أو ترك فراغ، على أن تبقى الجملة أو العبارة المشطوبة مقروءة ، ويشار دومًا في السجل إلى رقم القيد الذي أوجب التسجيل.
4. لا يجوز تسجيل أي حق في السجل إلا إذا كان قد تلقاه من صاحب حق التسجيل السابق أو بموافقة الكتابية والتي تثبت يتوقيعه أمام المسجل، فإذا حررت عقود متوالية، فلا يسجل التصرف الأخير إلا بعد تسجيل التصرفات التي سبقته على الترتيب المتوالي واستكمال شروط التسجيل القانونية لكل واحد منها على حدة، على أن يشطب بالحبر الأحمر التسجيل السابق.
5. ويجوز تسجيل حق ملكية العقارات وأية تصرفات تقع عليها باسم شخص طبيعي أو أكثر أو باسم شخص اعتباري.

التعديل والحذف والتصحيح

مادة (9)

- 1- لا يجوز إجراء أي تغيير أو حذف أو تعديل في البيانات الواردة في السجل، إلا بموجب حكم قضائي نهائي صادر من محكمة مختصة، أو بناءً على طلب كتابي مشفوعاً بالمستندات الأصلية الدالة على التغيير والتعديل، مصدقاً عليها من الجهات الرسمية، يقدم ممن يملك الحق في ذلك، وللإدارة الحق في قبول أو رفض طلب التغيير أو التعديل.
- 2- تحيل الإدارة الطلبات والمستندات المقدمة إليها والتي من شأنها أن تغير في البيانات المساحية (بما في ذلك طلبات القسمة والدمج) إلى الجهة الفنية المختصة لبحثها والبت فيها، ومن ثم إعادتها إلى الإدارة مشفوعة بنتيجة البحث.
- 3- للمسجل أن يصحح الأخطاء المادية الثابتة بيقين في صحائف السجل من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من ذوي الشأن، أما بعد القيد فلا يجوز له إجراء أي تصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن.
- 4- لا يجوز للمسجل التصحيح إذا أثر ذلك على حقوق الغير، إلا بعد إخطار ذوي الشأن، ويتعين في حال التصحيح تحرير محضر يوضح فيه الخطأ وسببه وكيفية الوقوف عليه والإجراء الذي اتخذ بشأنه.

- 5- على الإدارة إخطار كل مالك أو شخص تأثرت حقوقه أو زالت بقيد أو تأشير أو تصحيح فور إجراء ذلك، وكذلك إخطار الجهة الفنية المختصة بالتغييرات التي تطرأ على بيانات السجل كافة، ويدرج ذلك بالتفصيل في الشهادات المستخرجة من السجل.
- 6- في حالة تلف صحيفة العقار يستعاض عنها بصحيفة أخرى جديدة وتحفظ الصحيفة التالفة بملف العقار ويحرر المسجل محضرًا يبين فيه أسباب الاستعاضة.
- 7- تسجل كافة البيانات إلكترونياً وفقاً لأحدث التقنيات وفي حالة تعارض البيانات الواردة بالسجل مع البيانات الواردة بمخطط الأرض أو البيانات المحفوظة إلكترونياً، يعتمد بما هو ثابت في السجل.

الفصل الثاني

التصديق على التوقيع مادة (10)

1. يقوم الموثق بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن الواردة في العقود المراد تسجيلها حال حضورهم، بعد التأكد من شخصياتهم حسب الأصول، وإذا كان أحد المتعاقدين لا يحسن التوقيع جاز للموثق أخذ بصمة إبهامه.
2. في حالة عدم تمكن ذوي الشأن من الحضور لأي سبب يقدره المسجل، يجوز للموثق الانتقال إليهم للتصديق على توقيعاتهم بعد سداد الرسوم المحددة في الجدول المرفق.
3. يجوز للمسجل التصديق على توقيعات ذوي الشأن حسب تقديره لكل حالة بعد التحقق من صحة وقانونية المستندات المقدمة.
4. يجب على الموثق قبل التوقيع من ذوي الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع التصرف الذي يرغبون في تسجيله وأن يبصرهم بمحتوياته دون أن يصدر منه ما يؤثر في إرادة المتعاقدين أو ما يوجههم توجيهًا لا يريدونه، وإذا كان أحد المتعاقدين أبكم أصم، أو ضريراً أبكم، أو ضريراً أصم، أو ضعيف البصر، أو به إعاقة تحول دون التعبير عن إرادته، جاز للمسجل أن يستعين بخبير لمعاونة الموثق في إتمام التصرف، وجاز للموثق أخذ إقراره بمعاونة الشخص الذي تعينه المحكمة المختصة.
5. بعد التوقيع على العقد أو الطلب المراد تسجيله يؤشر الموثق بتوقيعه في العقد أو الطلب بما يفيد التصديق على التوقيعات مع ذكر أسماء أصحاب الشأن.

شهادة البحث مادة (11)

1. يحق لكل مالك أن يحصل على شهادة بحث للعقار الذي يملكه تتضمن جميع القيود المتعلقة به والمدونة في السجل الخاص بذلك العقار، كما يحق لكل صاحب مصلحة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر (البنوك والمحامين....) أن يحصل على الشهادة المشار إليها بموافقة المالك الكتابية أو بقرار من المحكمة المختصة بعد دفع الرسوم المقررة.
2. يحق لكل صاحب حق عيني أن يحصل على شهادة قيد لحقه المسجل.
3. إذا كان العقار مملوكًا لأكثر من شخص، فيحق لكل واحد منهم طلب شهادة بحث يدون فيها القيود المتعلقة بحصته فقط.
4. تصدر شهادة البحث بتوقيع مدير الإدارة أو من يفوضه.
5. تكون مدة صلاحية شهادة البحث لغرض البيع خمسة عشرة يوم عمل من تاريخ إصدارها، ويمنع تسجيل أي تصرف على العقار أو إصدار شهادة بحث جديدة أو التأشير في السجل بأي طلب خلال هذه المدة، ما لم يتم إلغاء الشهادة بناءً على طلب المالك وبموافقة المسجل، ويستثنى من ذلك التصرفات التي تأمر المحكمة بتسجيلها.

الباب الرابع الفصل الأول

التصرفات الواجب تسجيلها مادة (12)

1. تسجل جميع القيود والتصرفات التي ترد على العقارات السكنية (بما في ذلك ودون حصر الشقق والطوابق) أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية والمباني المقامة لغرض معين، والتي من شأنها إنشاء حق من حقوق العينية العقارية الأصلية أو الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أو نقل أي منها أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لأي من تلك الحقوق بما في ذلك- دون حصر- البيع والهبة والوقف والوصية.
2. تسجل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية.
3. تسجل جميع الأحكام والتصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية التبعية أو الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة أو المقررة لتلك الحقوق بما في ذلك- دون حصر- الرهن التأميني أو الحيازي أو حقوق الامتياز أو الانتفاع.

4. يسجل الحق العيني العقاري الثابت بالإرث بأسماء الورثة ، ولا يجوز تسجيل أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق قبل تسجيل حق الإرث، ويجوز أن يقتصر تسجيل حق الإرث على جزء من عقارات الشركة.
5. تسجل عقود الإيجار التي ترد على منفعة عقار إذا زادت مدتها على أربع سنوات، ويجوز التأشير في السجل بناءً على طلب أي شخص له حق أو منفعة في عقد إيجار تكون مدته أربع سنوات أو أقل.
- ويشترط في جميع التصرفات أن تكون محررة باللغة العربية، وموقعة من جميع الأطراف والشهود على النحو المقرر قانوناً.
- ويجوز أن تكون محررة بلغتين أحدهما العربية، وفي هذه الحالة يعتمد النص العربي دون غيره.

بيع وشراء العقارات مادة (13)

تتم عملية بيع وشراء العقارات وفق الإجراءات والشروط التالية:

1. حضور البائع والمشتري أو من ينوب عنهما قانوناً أمام المسجل لإجراء التعاقد.
2. يرفق بمعاملة البيع المستندات التالية:
 - أ. النسخة الأصلية من سند ملكية العقار المراد بيعه،
 - ب. صورة عن وثيقة إثبات الشخصية والجنسية بالنسبة للبائع والمشتري،
 - ج. وفي حال الشخص الاعتباري، يقدم شهادة السجل التجاري والرخصة التجارية والمستندات الرسمية التي تبين الشكل القانوني والجنسية وأن تكون كافة المستندات سارية المفعول وفقاً للأصول، وأن يقدم الموكل عن الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري وكالة قانونية موثقة وفقاً للأصول، تتضمن توكيله من قبل الموكل بالقيام بالتصرف بالعقار محل عقد البيع المراد بيعه،
3. إذا كانت قيمة تامين أو تقييم العقار أعلى بـ 20% أو أقل بـ 20% من قيمة مؤشر التامين أو التقييم العقاري المعتمد، يطلب المسجل في الجهة المختصة من البائع استصدار شهادة تامين للعقار.
4. وصل مالي يتضمن سداد الرسوم المقررة.
5. يتم إصدار ثلاث نسخ من عقد البيع ويقوم طرفي العقد أو الموكل عنهم بالتوقيع أمام الموثق.
6. تسلم نسخة من عقد البيع لكل من البائع والمشتري، وتحفظ النسخة الثالثة من العقد في صحيفة العقار موضوع البيع.

تقوم الإدارة بإصدار سند الملكية معتمداً من المسجل أو من يفوضه.

أهلية التعاقد للبيع والشراء

مادة (14)

- مع عدم الإخلال بأحكام القوانين التي تنظم أهلية التعاقد. تتبع الضوابط التالية:
1. يجب أن يكون البائع بالغاً سن الرشد، ولا يوجد به مانع قانوني ينقص من أهليته، ويراعي تطبيق القوانين المتعلقة بأهلية التعاقد بالنسبة للمشتري.
 2. لا يجوز للولي أو الوصي التصرف في عقار القاصر تصرفاً ناقلاً للملكية أو منشأ حقاً عينياً عليه، إلا بإذن من المحكمة المختصة.

الفصل الثاني

القسمة والدمج

مادة (15)

تتم القسمة أو الدمج إما بطلب من المالك أو الملاك عند تعددهم، أو بموجب حكم قضائي، وتتولى الجهة الفنية المختصة دراسة استيفاء الشروط الفنية المطلوبة حسب اللوائح الفنية الخاصة بالقسمة والدمج لديها، وفي جميع الأحوال تحدد الملكية في الطبقات والشقق والأماكن والمرافق المشتركة وفقاً لما يحدده المجلس التنفيذي باللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية.

الفصل الثالث

تسجيل التصرفات والعقود عن طريق الوكالة

مادة (16)

1. إذا طلب تسجيل أي من التصرفات بواسطة وكيل، فيجب التأكد من أن مضمون العقد أو التصرف المراد تسجيله لا يجاوز حدود الوكالة الثابتة بالتوكيل.
2. الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع التصرف القانوني المطلوب تسجيله لا تخول الوكيل سلطة إلا في أعمال الإدارة، ولا بد من وجود وكالة خاصة في كل تصرف ليس من أعمال الإدارة، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار، والوكالة الخاصة لا تجعل

للكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع وفقاً لطبيعة كل تصرف.

3. لا يجوز للكيل أن يتعاقد مع نفسه باسم الموكل، إلا إذا نص على ذلك صراحة في الوكالة.
4. التوكيلات الصادرة داخل الدولة يجب أن يكون مصدقاً على توقيع الموكل فيها من قبل الجهات القضائية المختصة، ويجب أن تكون التوكيلات الصادرة في الخارج مصدقاً عليها حسب الأصول.
5. الأشخاص الاعتباريون يمثلهم وكلاؤهم المفوضون لهذا الغرض طبقاً لقوانين أو مراسيم أو عقود أو أنظمة التأسيس.

تسجيل الأحكام الخاصة بالبيع

مادة (17)

تسجل الأحكام الصادرة من المحاكم المختصة باعتماد وإجازة البيع والشراء، وتحصل رسوم التسجيل استناداً إلى مبلغ تئمين العقار عند التسجيل، أو إلى المبلغ الوارد ذكره بحكم المحكمة، أيهما أعلى.

تسجيل البيع الجزئي

مادة (18)

1. يجوز لكل مالك بيع أي جزء من العقار المملوك له، وفي هذه الحالة تسجل على الشيوخ ملكية العقار بين الملاك.
2. في حالة رغبة المالك في قسمة العقار وبيع جزء محدد منه، يتعين لتسجيل عقد البيع إجراء القسمة حسبما ورد في المادة (15) من هذه اللائحة.

الفصل الرابع

تسجيل التنازل

مادة (19)

تسري على التنازل أحكام تسجيل البيع، فيما يتعلق بالتسجيل والرسوم.

تسجيل المبادلة

مادة (20)

1. يجوز التصرف بالتبادل في أي من العقارات والمباني المقامة لغرض معين.
2. يتطلب تسجيل عقد المبادلة، استيفاء الشروط التالية:
 - أ. إحضار موافقة الإدارة المعنية بالجهة المختصة على إجراء المبادلة، وإذا كان محل المبادلة مسكناً شعبياً يستلزم الحصول على موافقة المجلس التنفيذي.
 - ب. حضور طرفي المبادلة بشخصيهما أو من ينوب عنهما قانوناً أمام المسجل، وفي حالة وجود ملاك قصر يستلزم ذلك إحضار موافقة المحكمة المختصة على إجراء المبادلة.
 - ت. سداد الرسوم المقررة لكل عقار منفصل عن الآخر، وفقاً لما هو محدد في الجدول المرفق بالقانون.

تسجيل حق الإرث

مادة (21)

1. تسجل الأحكام الخاصة بحق الإرث وتوزيع التركات بموجب إعلام شرعي صادر من المحكمة المختصة يبين الأنصبة الشرعية للوارث.
2. يقدم طلب تسجيل حق الإرث بواسطة أحد الورثة، أو من يقوم مقامه أو من صاحب شأن في التسجيل.
3. يعفى تسجيل حق الإرث والأحكام الخاصة به من الرسوم.

تسجيل الهبة أو الرجوع عنها

مادة (22)

- يجوز التصرف بالهبة في أي من العقارات المشمولة بحكم المادة (10) من القانون.
- يتطلب تسجيل عقد الهبة استيفاء الشروط والإجراءات التالية:
 1. التأكد من أن العقار الموهوب مسجل باسم الواهب.
 2. التحقق من خلو العقار من الموانع والقيود التي تمنع نقل الملكية.
 3. تقديم إقرار بالهبة أو الرجوع عنها صادر من محكمة مختصة مرفق بخطاب موجه إلى الإدارة.
 4. أن يكون الموهوب له ممن يحق له التملك.
 5. فيما عدا الهبة بين الأصول والفروع والأزواج، تعامل الهبة معاملة البيع، فيما يتعلق بالرسوم.

6. سداد الرسوم المقررة وفق جدول الرسوم، وفي هذا الشأن يعامل الرجوع عن الهبة معاملة الهبة.

7. إخطار الإدارة المختصة لتعديل بيانات مخطط العقار من اسم الواهب الى اسم الموهوب له.

تسجيل حق الرهن

مادة (23)

1. يتم تسجيل حق الرهن على العقارات وفقاً للشروط والإجراءات الآتية:
 - تقديم ثلاث نسخ من عقد الرهن المبرم بين مالك العقار أو صاحب حق الانتفاع أو المساطحة المطلوب رهنه والدائن المرتهن موضحاً به وصف العقار والحق المرهون ودرجة الرهن ومبلغ الرهن، ومدة سداد الدين.
 - حضور كل من طرفي العقد أو من ينوب عنهما قانوناً للتوقيع على العقد أمام المسجل وإذا كان أحد الملاك قاصراً يستلزم ذلك إحضار موافقة من المحكمة المختصة على الرهن.
 - سداد الرسوم المقررة.
 - تتبع نفس الإجراءات السابقة عند تسجيل ملحق رهن مسجل سابقاً.
 - يتطلب فك الرهن حضور الدائن المرتهن أو من ينوب عنه قانوناً، وتقديم موافقة كتابية لرفع إشارة الرهن من سجل العقار المرهون، وسداد الرسوم المقررة.
2. تعديل بنود عقد الرهن أو العقار محل الرهن دون زيادة مبلغ الرهن، يحصل عنه رسم التأشير فقط، وإذا طال التعديل مبلغ الرهن تحصل الرسوم عن الفرق بين مبلغ الرهن المسجل والمبلغ الجديد.
3. ويجوز تعدد رهونات على نفس العقار، ويتم تسجيل رهونات بالتسلسل حسب أسبقيتها.
4. في حال رهن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية لأي جهة تمويلية، فإنه لا يجوز القيام بأي تصرف في تلك الحقوق إلا بموافقة جهة التمويل.
5. ولمن له حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك العقار رهنه إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.
6. يستثنى من الحضور أمام المسجل طرفي العقد أو من ينوب عنهما قانونياً في حالة التوقيع الإلكتروني لمعاملات رهن العقارات السكنية والخاصة بقروض إسكان المواطنين والممولة من حكومة أبوظبي.
7. إذا كان أحد الملاك قاصراً يجب إرفاق موافقة المحكمة المختصة على الرهن.

تسجيل عقود إيجار العقارات المملوكة للحكومة مادة (24)

- تسجل عقود إيجار العقارات المملوكة بعد استيفاء الشروط التالية:
1. إحضار ثلاث نسخ من عقد الإيجار موقعة ومختومة من الإدارة المعنية في الجهة الحكومية المختصة.
 2. حضور المستأجر بشخصه أو من ينوب عنه قانوناً للتوقيع أمام المسجل.
 3. سداد رسوم التسجيل، وبالنسبة للعقود التي تكون مدتها أربع سنوات فأقل تحصل عنها رسوم التأشير فقط.

تسجيل عقود الإيجار بين الأفراد مادة (25)

- تسجل عقود الإيجار التي تزيد مدتها على أربع سنوات، على النحو الآتي:
1. تقديم ثلاث نسخ من عقد الإيجار.
 2. حضور مالك العقار والمستأجر بشخصيهما أو من ينوب عنهما قانوناً للتوقيع على العقد أمام المسجل.
 3. سداد رسوم التسجيل، وبالنسبة للعقود التي تكون مدتها أربع سنوات فأقل، تحصل عنها رسوم التأشير فقط.

تسجيل الوصية مادة (26)

تسجل الإقرارات والأحكام الخاصة بالوصية بعد تقديم نسختين من سند إقرار الوصية الموثق من الجهة القضائية المختصة وسداد الرسوم المقررة.

تسجيل الحجز والمنع من التصرف مادة (27)

يؤشر في السجل بالحجز التحفظي أو التنفيذي أو بالمنع من التصرف في العقار بموجب أمر من المحكمة المختصة، ولا يشطب التأشير إلا بناءً على أمر لاحق برفع إشارة الحجز أو المنع من التصرف من نفس المحكمة التي أصدرت الأمر بالحجز التحفظي أو التنفيذي أو بالمنع من التصرف بعد سداد الرسوم المقررة.

تسجيل المساكن الشعبية مادة (28)

1. تنشأ صحيفة عقارية واحدة في السجل لكل مسكن شعبي سواء كان مخصصًا لشخص واحد أو عدة أشخاص يدون فيها أوصاف المسكن وموقعه والحقوق والتصرفات والتعديلات التي ترد عليه.
2. يعتمد في تسجيل المسكن الشعبي في السجل على مخطط أرض معتمد من الجهة الفنية المختصة، وقرار تخصيص المسكن للمالك أو المالكين.
3. يخضع تسجيل المساكن الشعبية والتصرفات التي ترد عليها لكل الأحكام الواردة بهذه اللائحة، ولا تسجل التصرفات التي تقع على المسكن الشعبي إلا بعد الحصول على موافقة المجلس التنفيذي وتقديم تعهد من المواطن بعدم المطالبة بعوض عما تصرف فيه.

تسجيل الشقق والطبقات مادة (29)

تشكل كل شقة أو جزء مشترك في العقار المتعدد الشقق والطوابق ، عقارًا واحدًا، ويخصص لكل منها صحيفة عقارية في السجل، ويصدر المسجل شهادات ملكية فردية خاصة لكل شقة أو جزء مشترك، مع مراعاة أن تسجيل الشقق لأشخاص طبيعياً أو اعتبارية من غير مواطني الدولة أو دول مجلس التعاون الخليجي يقتصر على العقارات والشقق والطبقات دون الأراضي والتي تقع داخل المناطق الاستثمارية، وفي جميع الأحوال يكون لمالك الشقة حق إجراء أي تصرف عليها.

تسجيل الحق العيني الأصلي والحقوق المتفرعة عن حق الملكية والتنازل عنها مادة (30)

1. يكون تسجيل الحق العيني الأصلي والحقوق المتفرعة عن حق الملكية والتنازل عنها على النحو الآتي:
 - أ. حضور مالك العقار أو صاحب الحق المتفرع عن حق الملكية (حسب الأحوال) والمشتري لذلك الحق أو المتنازل إليه أو من يمثلهما بموجب وكالة مصدق على صحة التوقيعات فيها.
 - ب. يرفق بمعاملة التسجيل المستندات الآتية:

- ت. النسخة الأصلية من سند ملكية العقار أو سند ملكية الحق المتفرع عن حق الملكية.
- ث. شهادة بحث صادرة لغرض تسجيل الحق المتفرع عن حق الملكية.
- ج. شهادة تثمين الأرض مصدقة من المسجل وفقاً لمؤشر التثمين المعتمد.
- ح. صورة من وثيقة إثبات الشخصية والجنسية للمالك أو صاحب الحق المتفرع عن حق الملكية (حسب الأحوال) وللمشتري أو المتنازل له، وإذا كان أي منهم شخصاً اعتبارياً يجب أن يرفق المستندات الرسمية التي تبين الشكل القانوني مع بيان الجنسية.
- خ. سداد الرسوم المقررة حسب الجدول المرفق.
- د. يتم إصدار نسختين من عقد البيع أو التنازل ويقوم طرفا العقد أو من يمثلهما قانوناً بالتوقيع أمام الموثق.
- ذ. تقوم الإدارة بإدارة سند ملكية المتفرع عن حق الملكية.
2. يكون تسجيل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية خارج المناطق الاستثمارية، وفقاً لما يحدده المجلس التنفيذي.

أحكام إضافية للتسجيل في المجمعات

مادة (31)

1. إذا كان التصرف على عقار يقع ضمن إحدى المجمعات في الإمارة، فلا يجوز تسجيل ذلك التصرف إلا بموافقة المسجل أو الشخص الاعتباري القائم على إدارة ذلك المجمع، بالإضافة إلى أنه إذا كان التصرف من شأنه أن يمنح أي من المتعاقدين حقاً عينياً أصلياً أو حقاً متفرعاً عن حق الملكية فيجب أن يقدم المشتري أو المتنازل له أو المستفيد الجديد من حق الملكية أو الحق العيني المتفرع عن حق الملكية عند تقديم طلب التسجيل تعهداً بالتزامه بجميع الأحكام الواردة في إقرار الانتفاع المشترك وأي ضوابط أو تعليمات يحددها الشخص الاعتباري القائم على إدارة المجمع والمؤشر بها في سجل الجهة المختصة.
2. يجوز تسجيل ملكية المرافق المشتركة باسم اتحاد الملاك.
3. لا يجوز تسجيل أي تصرف على عقار يقع ضمن إحدى المجمعات في الإمارة، إلا لدى المسجل في إدارة تسجيل العقارات في ذلك المجمع، وبعد سداد رسوم التسجيل وتقديم ما يفيد بأن صاحب العقار غير مدين للجهة القائمة على إدارة المجمع بأية رسوم أو مصاريف أو تعويض.

الباب الخامس

أحكام ختامية

آثار التسجيل

مادة (32)

1. لا تُنقل ملكية العقار إلا بالتسجيل.
2. يترتب على عدم التسجيل أن الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.
3. لا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

التممين مادة (33)

1. يكون تميم العقار بواسطة المسجل من واقع جدول التقديرات المعتمد من رئيس الجهة المختصة، وتحصل رسوم التسجيل بناءً على مبلغ ذلك التميم، ويجوز للبائع والمشتري الاتفاق على ثمن آخر للبيع، وفي هذه الحالة تحصل الرسوم بناءً على الثمن المتفق عليه إذا كان أعلى من التميم المقرر.
2. تصدر شهادة تميم العقار بناءً على طلب من مالك العقار، أو بناءً على طلب جهة مختصة أو ذات علاقة بعد سداد الرسوم المقررة، ويجوز لذوي الشأن التظلم من قرار التميم أمام رئيس الجهة المختصة ويكون القرار الذي يصدره في هذا الشأن نهائياً.

رسوم التسجيل مادة (34)

1. تحصل الرسوم المستحقة على التصرفات قبل تسجيلها أو التأشير بها في السجل وفق ما هو وارد بجدول الرسوم بقرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (62) لسنة 2007 الخاص بتعديل جدول الرسوم للقانون نفسه كما هو مرفق، ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات التي سبقت التصرف المراد تسجيله.
2. تعفى التصرفات التالية من الرسوم:
 - أ. القيد الأول للعقار في السجل وكذلك القيد الأول للمسكن الشعبي.
 - ب. القيد الأول لحق الإرث والأحكام المتعلقة به.
 - ت. التصرفات الخاصة بالحكومة، أما التصرفات التي تكون صادرة من الحكومة لمصلحة الغير فتحصل عنها الرسوم.
 - ث. يسري حكم الفقرة السابقة على التصرفات الخاصة بأي جهة معفاة من الرسوم بموجب القوانين أو المراسيم الصادرة في شأن تأسيسها أو بموجب أوامر لاحقة تصدر من جهات الاختصاص.

مادة (35)

لرئيس دائرة الشؤون البادية الحق في استثناء أي شخص أو جهة من تطبيق أحكام هذه اللائحة
للمصلحة العامة.