

## قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥م

### في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي

---

- نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي
  - بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤، بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته،
  - وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧١ في شأن المجلس الإستشاري الوطني وتعديلاته .
  - وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٧٩ في شأن تسجيل الأراضي المعدل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٠ .
  - وبناء على ما عرضه رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي ووافق عليه المجلس .
- أصدرنا القانون الآتي :-

#### - مادة (١) -

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

الإمارة	: إمارة أبوظبي .
الجهة المختصة	: دائرة البلديات والزراعة أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة .
المسجل	: مدير إدارة تسجيل العقارات بالجهة المختصة .
العقار	: مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص .
المسكن الشعبي	: المسكن المخصص للمواطن - بدون مقابل - وفقاً للأنظمة المطبقة في الإمارة .
التصرف	: أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار ، أو يرتب حقوقاً جديدة عليه .
السجل	: سجل العقارات المنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون .
الوثيقة	: أي حكم بات أو أمر أو عقد أو مستند، يجب أو يجوز تسجيله وفقاً لأحكام هذا القانون .

### - مادة (٢) -

تُنشأ في كل جهة مختصة إدارة تسمى " إدارة تسجيل العقارات " .

### - مادة (٣) -

يعين لكل إدارة من إدارات تسجيل العقارات «مسجلاً» يكون مسئولاً عن أعماله مباشرة أمام رئيس الجهة المختصة أو من يفوضه ، ويعاونه عدد كاف من الموظفين .

### - مادة (٤) -

تختص إدارة تسجيل العقارات ، بما يأتي :-

- ١- إنشاء وحفظ سجل للعقارات .
  - ٢- تسجيل التصرفات المتعلقة بالعقارات .
  - ٣- التصديق على توقيعات ذوي الشأن ، على الوثائق المطلوب تسجيلها .
  - ٤- الإحتفاظ بأصول الوثائق بعد إتمام التسجيل، وإستخراج صور منها لمن يهمه الأمر .
  - ٥- إستخراج شهادات بحث ، بالنسبة إلى عقار معين ، طبقاً لما هو وارد في السجل .
- وللمسجل في سبيل تنفيذ الإختصاصات المشار إليها ، أن يستعين بالوثائق المحفوظة لدى الجهات ذات الشأن .

### - مادة (٥) -

لا يجوز نقل أصل أية وثيقة أو سجل لدى المسجل ، إلا إذا أمرت بذلك المحكمة المختصة .

### - مادة (٦) -

تسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات المشمولة بحكم المادة (١٠) من هذا القانون التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو زواله ، وكذلك الأحكام الباتة المثبتة لشيء من ذلك ، في السجل المخصص لذلك في الجهة المختصة التي يقع العقار في دائرتها ، ويترتب على عدم التسجيل أن كافة الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم .

ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار التي تكون مدتها أكثر من أربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة ، ولا يكون لها أثر سوى الإلتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .

### - مادة (٧) -

يجوز لأي شخص له حق أو منفعة في عقود الإيجار التي تكون مدتها أربع سنوات أو أقل ، أن يتقدم بطلب إلى المسجل ليؤشر بذلك في السجل .

### - مادة (٨) -

يُسجل كل تصرف موضوع بآية وثيقة تأمر المحكمة المختصة بتسجيله في السجل .

### - مادة (٩) -

يُسجل العقار أو حق الانتفاع بأسماء الورثة ، بعد تقديمهم إعلماً شرعياً ، وما يثبت سند الملكية أو حق الانتفاع .

### - مادة (١٠) -

- فيما عدا الأراضي الصناعية والأراضي المؤجرة من الجهة المختصة ، يجوز للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجارية والإستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين والمخصصة لكل منهم وغير ذلك من التصرفات شريطة عدم تغيير الغرض المخصصة له العقارات المشار إليها .

- تسجل وتنقل ملكية المساكن الشعبية إلى المواطنين ممن سبق أن خصصت أو تخصص لهم ويحظر عليهم التصرف فيها بغير إجازة المجلس التنفيذي ، ويتعهد المواطن كتابة في كل ما سبق ذكره من عقار بعدم المطالبة عوضاً عن ما تصرف به .

### - مادة (١١) -

تُغضى من الرسوم التصرفات المتعلقة بتسجيل الإرث ، كما يُغضى التسجيل الأول للعقار عند التخصيص .

وتحصل الرسوم المقررة بمقتضى الجدول المرفق لهذا القانون عن كل تصرف لاحق يتم تسجيله ، ويجوز تعديلها بقرار من رئيس المجلس التنفيذي .

### - مادة (١٢) -

تنفيذاً لأحكام هذا القانون ، على الجهة المختصة تداول المعلومات المدونة بالسجلات وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات الشأن .

### - مادة (١٣) -

تؤول كل السجلات والمستندات المنشأة أو المحفوظة بمقتضى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٠ إلى المسجل في الجهة المختصة .

### - مادة (١٤) -

- يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له .

- يُصدر رئيس الجهة المختصة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

#### - مادة (١٥) -

يلغى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٧٩ في شأن تسجيل الأراضي المعدل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٠ .

كما يلغى كل حكم يُخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون .

#### - مادة (١٦) -

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

**خليفة بن زايد آل نهيان**  
**حاكم أبوظبي**

صدر عنا في أبوظبي : -  
بتاريخ : ٥ مارس ٢٠٠٥ م .  
الموافق : ٢٤ محرم ١٤٢٦ هـ .

**جدول الرسوم**  
**الخاص بالقانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥**  
**على خدمات التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي**

الرقم	نوع التصرف	قيمة الرسم
<b>أولاً : التسجيل</b>		
١	البيع	٢ % من قيمة العقار
٢	الهبة	٢٠٠٠ درهم
٣	الوصية	٢٠٠٠ درهم
٤	الرهن	(١ من ألف من قيمة الرهن)
٥	فك الرهن	(١ من ألف من قيمة الرهن)
٦	تحويل الرهن	٢٠٠ درهم
٧	تمديد مدة السداد في عقد الرهن	١٠٠٠ ( مهما كانت قيمة الرهن)
٨	القسمة بين الشركاء	٢٠٠٠ درهم (مهما كانت القيمة)
٩	عقد إيجار أرض مملوكة للحكومة	١٠٠٠ درهم
١٠	عقد الإيجار بخلاف ما ذكر بالبند السابق	١ % محسوبة على أساس إيجار سنة واحدة
<b>ثانياً : التأشير</b>		
١	التأشير في السجل بعقد إيجار مدته ؛ سنوات فأقل	٥٠ درهم
٢	أي تأشير في السجل لم يحدد له رسم في هذا الجدول	٥٠ درهم
<b>ثالثاً : إصدار شهادات</b>		
١	شهادة البحث لكل قطعة أرض	١٠٠ درهم
٢	إصدار سند ملكية بدل فاقد	٥٠٠ درهم
٣	شهادة تقدير قيمة العقار (التثمين)	١٠٠٠ درهم
٤	شهادة البحث عن الأملاك	١٠٠ درهم
٥	إصدار خارطة	٢٠٠ درهم
<b>رابعاً : خدمات أخرى</b>		
١	تشمل أي تعامل آخر يخضع للقانون وغير وارد في الجدول	٢ % من المقابل