

قانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبو ظبي،

بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧١ في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ في شأن إيجار المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي، وعلى القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ بإصدار قانون المعاملات التجارية، وعلى المرسوم الأميري رقم (٣٣) لسنة ١٩٦٨ في شأن تنظيم استئجار الأراضي بغرض البناء -بليها، وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي، ووافق عليه المجلس، أصدرنا القانون الآتي:

مادة (١):

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 البلديات والزراعة.
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 المتفرعة 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 ومعاملات الرهن والانتفاع وعقود الحوالة المتعاقمة بأي تصرف على عقار وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية.
حق الانتفاع:	حق عيني يعطي صاحبة الحق في استعمال عين تخاص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، ويجوز التنازل عن حق الانتفاع للغير.
حق المساحة (حق القرار):	حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.
المواطن:	الشخص الطبيعي الحائز على جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحكام القوانين النافذة.

مادة (٢):

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.

مادة (٣):

- حق تملك العقارات قاصر على المواطنين، والأشخاص الاعتبارية المملوكة لهم بالكامل.
- لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي تملك العقارات، على أن يكون العقار داخل المناطق الاستثمارية، ولهم إجراء أي تصرف أو ترتيب أي حق عيني أصلي أو تباعي على أي من هذه العقارات.
- تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام ومدد عقود المساحة التي تقع على العقارات خارج المناطق الاستثمارية.

مادة (٤):

لغير المواطنين حق تملك الطبقات دون الأرض في المناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها ، ويحق لهم الانتفاع والمساحة بالعقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية بعقد انتفاع طويل الأمد حتى (٩٩ سنة)، أو بعقد مساحة طويل الأمد حتى (٥٠ سنة) قابل للتجديد باتفاق الطرفين لمدة مماثلة ،ولن له حق الانتفاع أو حق المساحة 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 المساحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك ،ويحدد بقرار من المجلس التنفيذي الأحكام الداخلية الخاصة بالمناطق الاستثمارية وأسلوب تقديم الخدمات بها، وبما لا يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٥):

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.

مادة (٦):

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية الأخرى المترتبة عليه، سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا بالتسجيل.

مادة (٧):

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساحة بأسماء الورثة، بعد تقديمهم إعلاناً شرعياً يثبت ميراثهم لمالك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساحة ، وإذا تبين أن أحد الورثة لا يتمتع بجنسية الدولة، 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 أو حق الانتفاع أو حق المساحة بحسب الأحوال واقتضاء الأنصبة من ثمن المبيع في حدود أحكام هذا القانون.

مادة (٨):

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

مادة (٩):

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

مادة (١٠):

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.

مادة (١١):

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.

مادة (١٢):

تسري أحكام قانون المعاملات المدنية فيما لم يرد به نص في هذا القانون.

مادة (١٣):

يصدر المجلس التنفيذي اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (١٤):

- يلغى المرسوم الأميري رقم (٣٣) لسنة ١٩٦٨ في شأن تنظيم استئجار الأراضي بغرض البناء عليها.
- كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (١٥):

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: ١٠ أغسطس ٢٠٠٥م،
الموافق: ٥ رجب ١٤٢٦هـ.