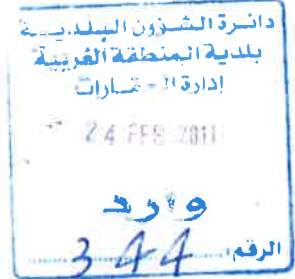




محترماً  
رئيس المجلس التنفيذي



**قرار رئيس المجلس التنفيذي  
رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٠  
بشأن أحكام الملكية العقارية**



- نحن محمد بن زايد آل نهيان، ولي العهد رئيس المجلس التنفيذي.
- بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين العدلة له.
- وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية العدل بالقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧.
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦ في شأن بلدية ومجلس بلدي المنطقة الغربية بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٧ في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٧ في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبوظبي بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١١) لسنة ٢٠٠٧ في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات البنكية والقوانين العدلة له.
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي وموافقة المجلس عليه.
- أصدرنا القرار الآتي:



محمد بن زايد آل نهيان  
رئيس المجلس التنفيذي

## تعريفات مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار، تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	=	دولة الإمارات العربية المتحدة
الإمارة	=	إمارة أبوظبي
الحكومة	=	حكومة الإمارة.
المجلس التنفيذي	=	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	=	دائرة الشؤون البلدية.
البلدية	=	بلدية مدينة أبوظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة الغربية أو أي بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.
السجل العقاري	=	السجل العقاري للنشأ وفقاً لأحكام القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
المسجل	=	مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية المعنية.
ال مواطنون ومن في حكمهم	=	كل شخص طبيعي حائز على جنسية الدولة وفقاً لأحكام القوانين النافذة، والشركات والؤسسات المملوكة منهم بالكامل.
الشخص	=	حكومة الدولة وحكومات الإمارات الأخرى - الحكومة والهيئات والأجهزة والجهات والشركات والؤسسات والصناديق والمجالس المملوكة من قبلها بالكامل.
	=	الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري.



## محمد بن زايد آل نهيان رئيس المجلس التنفيذي

- الرهن التاميني
- عقد به يكسب الدائن على مال معين مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً أو منفعة عقدية يكون له بمقتضاها ما ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في الرتبة.
- الراهن
- الدائن صاحب الحق العقاري، بما في ذلك الكفيل العيني الذي بموجب رهن.
- الرتهن
- الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان رهن تاميني.
- المال المرهون
- العقار أو الحق العقاري المرتبط بعقار.
- 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 وعقود الإيجار طويل الأمد وعقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار.
- العقار
- مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والبياني والمنشآت والشقق والطبقات والعقارات بالتخصيص.
- الحق العيني الأصلي
- حق الملكية.
- حق الساطحة
- حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.
- حق الانتفاع
- حق عيني يعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخاص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالتها ولا يعتبر إدخال تحسينات أو إضافات على العين تغير في حالتها.
- الإيجار طويل الأمد
- حق الإيجار الذي لا تقل مدته الأولية عن 25 سنة والقابل للتجديد لأي مدد يحددها السند المنشئ للحق.
- الحقوق العقارية
- الحق العيني الأصلي وحق الساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد.
- المناطق الاستثمارية
- مناطق تحدد بقرار من المجلس التنفيذي.



محمد بن زايد آل نهيان  
رئيس المجلس التنفيذي

المالك : الشخص المسجل كمالك للعقار في السجل العقاري طبقاً  
للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه.

صاحب الحقوق : الشخص المسجل في السجل العقاري كصاحب لأي من  
الحقوق العقارية.

### مادة (٢)

- حق تملك العقارات قاصر على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الأشخاص والشركات والجهات التي يصدر بتحديداتها قرار من المجلس التنفيذي.
- ل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي والأشخاص الاعتبارية الملوكة من قبلهم بالكامل 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.

### مادة (٣)

- دون الإخلال بأحكام المادة (٢) من هذا القرار، يكون لغير المواطنين من أشخاص طبيعية أو اعتبارية من القيمين وغير القيمين في الدولة حق تملك وشراء وبيع وتأجير ورهن واستثمار الطبقات والشقق دون الأرض في المناطق الاستثمارية.
- يقوم للسجل بتسجيل أولئك الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية في السجل العقاري كمالكين للشقق والطبقات دون الأرض في المناطق الاستثمارية، وإصدار شهادات أو سندات الملكية لأولئك الأشخاص فور تقديمهم الوثائق والمستندات المحددة في الوائح أو القرارات التي يصدرها رئيس الدائرة. ويكون لهم بهذه الصفة الحرية التامة بالتصرف في العقار للملوك لهم على أن لا يكون التصرف مضراً ضرراً فاحشاً بغيرهم أو مخالفاً للقانون أو لهذا القرار والقرارات التنفيذية له التي يصدرها رئيس الدائرة أو لعقد الشراء للسجل لدى السجل أو لأحكام نظام المبنى أو للجمع الذي تقع الشقق أو الطوابق به.



محمد بن زايد آل نهيان  
رئيس المجلس التنفيذي

#### مادة (٤)

لغير المواطنين من أشخاص طبيعية واعتبارية من القيميين وغير القيميين في الدولة الحصول على وتملك والتمتع بحق المساطحة حتى (٥٠ سنة) قابل للتجديد باتفاق الطرفين لمدة مماثلة والانتفاع بعقد انتفاع حتى (٩٩ سنة) والإيجار طويل الأمد، على العقارات التي تقع داخل الناطق الاستثمارية، ولهم حق تطوير (بالنسبة لعقود المساطحة والإيجار طويلة الأمد) واستثمار ورهن وتأجير وبيع وشراء تلك الحقوق العقارية على أن لا تكون هذه التصرفات مخالفة لهذا القرار والقرارات التنفيذية له التي يصدرها رئيس الدائرة، وتحدد العقود النشئة لتلك الحقوق مدد وشروط وأحكام تلك الحقوق، ويقوم السجل بتسجيل أولئك الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية في السجل العقاري كاصحاب لتلك الحقوق فور تقديمهم الوثائق والمستندات المحددة في اللوائح أو القرارات التي يصدرها رئيس الدائرة.

#### مادة (٥)

يقوم السجل بتسجيل جميع التصرفات التي تقع على العقارات أو على أي من الحقوق العقارية (الحق العيني الأصلي وحق المساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد) داخل وخارج الناطق الاستثمارية بالسجل العقاري بما في ذلك عقود الرهن التي ترد على العقارات أو على أي من الحقوق العقارية والعقود المباشرة التي ترم مع المصارف والجهات الممولة للمشاريع.

#### مادة (٦)

تحدد العقود والاتفاقيات النشئة لأي من الحقوق العقارية داخل أو خارج الناطق الاستثمارية شروط وأحكام ومدد الحقوق العقارية على أن لا تتعارض مع أحكام هذا القرار واللوائح والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بموجبه.



مجلس الوزراء  
رئيس المجلس التنفيذي

#### مادة (٧)

تحدد بقرار يصدره رئيس الدائرة شروط وأحكام إنشاء وإدارة اتحاد المالكين أو المنتفعين، في عقار مقسم إلى طبقات أو شقق أو في مجمعات مكونة من وحدات منفصلة (فال) 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 وتحديد السقف الأعلى للرسوم التي يجوز للجهة القائمة على إدارة المجمعات تقاضيها كأتعاب إدارة.

#### مادة (٨)

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساطحة أو الإيجار طويل الأمد بأسماء الورثة، بعد تقديمهم إعلماً شرعياً يثبت ميراثهم لملك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساطحة.

وإذا تبين بالنسبة للعقارات المسجلة ملكيتها بأسماء أشخاص طبيعيين أو مؤسسات والتي تقع خارج للناطق 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 للبيع.

وتسجل ملكية العقارات التي تقع داخل النطاق الاستثمارية في حال الإرث إذا كانت مملوكة من أشخاص طبيعيين، وفقاً لتعليمات يصدرها رئيس الدائرة بعد التنسيق مع دائرة القضاء.

#### مادة (٩)

يقدم طلب تسجيل الرهن التأميني على المال الرهون إلى السجل موقفاً من الرهن والرهن أو الكفيل العيني مصحوباً بعقد أو اتفاقية الرهن ومشفوعاً بالمستندات والبيانات التي تؤكد ملكية الرهن للمال أو الحق العيني للراد رهنه.



## محمد بن زايد آل نهيان رئيس المجلس التنفيذي

ويقوم السجل بتسجيل الرهن بالسجل العقاري ويتسلم المتعاقدين شهادة تفيد تسجيل الرهن موقعا من الموظف المختص ومصادق عليها بخاتم البلدية.

لا ينعقد الرهن التأميني على العقار أو الحق العقاري إلا بالتوقيع عليه من المتعاقدين (أو من يمثلهم بوكالة مصدقة حسب الأصول) بحضور السجل أو من يمثله ويتسجله في السجل العقاري ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك. ويلتزم الراهن بتفقات إعداد الرهن وتسجيله إلا إذا اتفق على خلاف ذلك.

لا يجوز للراهن التصرف في المال المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرها أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليه إلا بموافقة المرتهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

### مادة (١٠)

يصدر رئيس الدائرة القرارات والأنظمة واللوائح والتعليمات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القرار وذلك خلال ستين يوما من تاريخ نفاذه.

### مادة (١١)

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

محمد بن زايد آل نهيان  
ولي العهد  
رئيس المجلس التنفيذي

دائرة الشؤون البلدية  
بلدية المنطقة الشرقية  
مكتب المدير العام

23 FEB 2011

الرقم:  
تاريخ:  
ملاحظات:

الجهة	الرجاء	التاريخ	الاسم
وكيل الدائرة	<input checked="" type="checkbox"/>		
مدير مكتب البلدية	<input checked="" type="checkbox"/>		
مدير مكتب الشؤون البلدية	<input checked="" type="checkbox"/>		
مدير مكتب الشؤون البلدية (مساعدة)	<input checked="" type="checkbox"/>		

صدر عنا في أبوظبي

بتاريخ: ٢٥ - نوفمبر - ٢٠١٠  
الوافق: ١٩ - ذي الحجة - ١٤٣١ هـ