

## قانون رقم (3) لسنة 2005م

### في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي،

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974، بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته، وعلى القانون رقم (11) لسنة 1979 في شأن تسجيل الأراضي المعدل بالقانون رقم (5) لسنة 1980، وبناءً على ما عرضه رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي ووافق عليه المجلس، أصدرنا القانون الآتي:

#### **مادة (1):**

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 (2):**

تنشأ في كل جهة مختصة إدارة تسمى (إدارة تسجيل العقارات).

#### **مادة (3):**

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

#### **مادة (4):**

تختص إدارة تسجيل العقارات، بما يأتي:

- 1- إنشاء وحفظ سجل للعقارات.
- 2- تسجيل التصرفات المتعلقة بالعقارات.
- 3- التصديق على توقيعات ذوي الشأن، على الوثائق المطلوب تسجيلها.
- 4- الاحتفاظ بأصول الوثائق بعد إتمام التسجيل، واستخراج صور منها لمن يهمه الأمر.

5- استخراج شهادات بحث، بالنسبة إلى عقار معين، طبقاً لما هو وارد في السجل.

وللمسجل في سبيل تنفيذ الاختصاصات المشار إليها، أن يستعين بالوثائق المحفوظة لدى الجهات ذات الشأن.

#### **مادة (5):**

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

#### **مادة (6):**

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 الالتزامات 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 موضع بأية 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 والاستثمارية 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):**

تُعفي من الرسوم التصرفات المتعلقة بتسجيل الإرث، كما يعفى التسجيل الأول للعقار عند التخصيص، وتحويل 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 (11) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (5) لسنة ١٩٨٠ إلى المسجل في الجهة المختصة.

### مادة (14):

- يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له.
- يُصدر رئيس الجهة المختصة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

### مادة (15):

يُلغى القانون رقم (11) لسنة 1979 في شأن تسجيل الأراضي المعدل بالقانون رقم (5) لسنة 1980 م، كما يُلغى كل حكم يُخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

### مادة (16):

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: 5 مارس 2005م،  
الموافق: 24 محرم 1436هـ.

**جدول الرسوم**  
**الخاص بالقانون رقم (3) لسنة 2005**  
**على خدمات التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي**

رقم	نوع التصرف	قيمة الرسم
<b>أولاً: التسجيل</b>		
1	البيع	قيمة رسم التسجيل 2% من قيمة العقار
2	الهبية	2000 درهم
3	الوصية	2000 درهم
4	الرهن	(1 من ألف من قيمة الرهن)
5	فك الرهن	(1 من ألف من قيمة الرهن)
6	تحويل الرهن	200 درهم
7	تمديد مدة السداد في عقد الرهن	1000 (مهما كانت قيمة الرهن)
8	القسمة بين الشركاء	2000 درهم (مهما كانت القيمة)
9	عقد إيجار أرض مملوكة للحكومة	1000 درهم
10	عقد الإيجار بخلاف ما ذكر بالبند السابق	1% محسوبة على أساس إيجار سنة واحدة
<b>ثانياً: التأشير</b>		
1	التأشير في السجل بعقد إيجار مدته 4 سنوات فأقل	50 درهم
2	أي تأشير في السجل لم يحدد له رسم في هذا الجدول	50 درهم
<b>ثالثاً: إصدار شهادات</b>		
1	شهادات البحث لكل قطعة أرض	100 درهم
2	إصدار سند ملكية بدل فاقد	500 درهم
3	شهادة تقدير قيمة العقار (التثمين)	1000 درهم
4	شهادات البحث عن الأملاك	100 درهم
5	إصدار خارطة	200 درهم
<b>رابعاً: خدمات أخرى</b>		
1	تشمل أي تعامل آخر يخضع للقانون وغير وارد في الجدول	2% من المقابل