

**قانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧
بتعديل بعض أحكام القانون 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 (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم
التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي، وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية، وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦
في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة 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 وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ بإصدار قانون المعاملات التجارية، وبناءً على ما
عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه، أصدرنا القانون الآتي:

المادة الأولى :

يعدل تعريف (التصرف) الوارد في المادة (١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه، وذلك بحذف عبارة (ووفقاً لأحكام
قانون المعاملات المدنية)، كما يعدل تعريف (المواطن) الوارد في المادة (١) من قانون الملكية العقارية المشار إليه إلى التعريف
التالي:
المواطنون ومن في حكمهم:

- كل شخص طبيعي حائز على جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة، وفقاً لأحكام القوانين النافذة، والشركات
والمؤسسات المملوكة منهم بالكامل.
- حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، وحكومات الإمارات الأخرى.
- الحكومة والهيئات والأجهزة والجهات والشركات والمؤسسات والصناديق والمجالس المملوكة من قبلها بأكملها.

المادة الثانية :

يستبدل بنصوص المواد (٣)، (٤)، (٦)، (٧)، (١٢) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه المواد الآتية:

المادة (٣):

- حق تملك العقارات قاصر على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الأشخاص والشركات والجهات التي يصدر
بتحديدها قرار من المجلس التنفيذي.

- لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي - والأشخاص الاعتبارية المملوكة من قبلهم بالكامل ووفقاً للضوابط التي يضعها المجلس التنفيذي - 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.

المادة (٤):

١. لغير المواطنين من أشخاص طبيعية أو اعتبارية حق تملك الطبقات دون الأرض في المناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها، وتحدد اللائحة التنفيذية أو القرارات الصادرة عن المجلس التنفيذي نطاق هذه الملكية وشروطها وأحكامها.
٢. كما يحق 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. ويحدد بقرار من المجلس التنفيذي الأحكام الداخلية الخاصة بالمناطق الاستثمارية وأسلوب تقديم الخدمات بها، وبما لا يخالف أحكام هذا القانون.
٣. ولن له حق الانتفاع أو حق المساحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لملك العقار رهنه إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.
٤. تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام ومدد عقود الانتفاع والمساحة على العقارات التي تقع داخل وخارج المناطق الاستثمارية.

المادة (٦):

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية التبعية المترتبة عليه، أو الحقوق المتفرعة عن حق الملكية سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير إلا بالتسجيل، ويكون التسجيل في السجل المحدد في القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه ملزماً ودليلاً قطعياً على ملكية العقار والحقوق العينية التبعية أو تلك المتفرعة عن حق الملكية، وحقوق الإيجار طويل الأمد.

المادة (٧):

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساحة بأسماء الورثة، بعد تقديمهم إعلماً شرعياً يثبت ميراثهم لملك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساحة. وإذا تبين بالنسبة للعقارات المسجلة ملكيتها بأسماء أشخاص طبيعيين أو مؤسسات والتي تقع خارج المناطق 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 البيع. وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام تسجيل ملكية العقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية في حال الإرث.

المادة (١٢):

تخضع جميع التصرفات التي تقع على العقارات في الإمارة بما في ذلك أحكام وشروط عقود المساحة والانتفاع المشار إليها في هذا القانون، والعقود المبرمة بين الأطراف لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، والقرارات الصادرة تنفيذاً له. ويخضع تسجيل المعاملات والتصرفات لأحكام القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه، والقرارات المنفذة له.

المادة الثالثة:

يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة الرابعة:

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

خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبو ظبي

صدر عنا في أبو ظبي،
بتاريخ: ٦ فبراير ٢٠٠٧م،
الموافق: ١٨ محرم ١٤٢٨هـ.