

بسم الله الرحمن الرحيم

UNITED ARAB EMIRATES
RULER'S COURT
AJMAN



الإمارات العربية المتحدة
ديوان حاكم عجمان

قانون رقم (3) لسنة 2023

بشأن

التسجيل العقاري في إمارة عجمان

حاكم إمارة عجمان

حميد بن راشد النعيمي

نحن

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (46) لسنة 2021 بشأن المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية،
وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شئون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2021 بشأن هيئة المناطق الحرة في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (3) لسنة 2022 بشأن تحديد مناطق وأراضي التطوير العقاري في إمارة عجمان،

أصدرنا القانون الآتي:



الفصل الأول الأحكام العامة

المادة (1) التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	:	الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
دائرة البلدية	:	دائرة البلدية والتخطيط في عجمان.
الرئيس	:	رئيس الدائرة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
المسجل	:	الموظف المعين أو المفوض من الدائرة لتسجيل العقار وما يرد عليه من تصرفات أو تغييرات في وصفه.
العقار	:	كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك العقار بالتخصيص والأراضي.
الأرض الممنوحة	:	الأرض السكنية، أو التجارية، أو الصناعية الممنوحة، أو التي تُمنح من الحكومة.
المسكن الحكومي	:	المسكن الذي تقوم الجهة المانحة بإنشائه أو شرائه للمستفيد.
مشروع التطوير العقاري	:	كل مشروع تطوير عقاري رئيسي أو مشروع تطوير عقاري فرعي مشمول بأحكام القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان وأي تعديل يطراً عليه أو يحل محله.
الوحدة العقارية	:	الجزء المفرد من مشروع التطوير العقاري، أو أي جزء مفرد على الخارطة، ويشمل أي شقة، أو محل، أو مكتب، أو مستودع، أو طابق، أو أرض، أو جزء من أرض، أو بيت متصل ببيت آخر، أو بيت مستقل يقع ضمن مشروع التطوير العقاري، مُعد للاستخدام السكني، أو التجاري، أو الصناعي، أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.
السجل العقاري	:	مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة ورقياً أو إلكترونياً لدى الدائرة والتي تُبين أوصاف العقار وحالته القانونية والحقوق المتصلة به وأي تصرف قانوني يقع عليها.
شهادة الإنجاز	:	الوثيقة التي تصدر عن دائرة البلدية عند الانتهاء من أعمال البناء كاملة وفقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الفنية والهندسية.
سند الملكية	:	الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُثبت ملكية العقار.
شهادة تسجيل	:	الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الأرض الممنوحة والمسكن الحكومي.



- سند ملكية بالعطاء : الوثيقة التي كانت تُصدرها الدائرة عند تسجيل الأراضي الممنوحة لأول مرة من الحاكم بالعطاء.
- سند تسجيل أرض : الوثيقة التي كانت تُصدرها الدائرة عند تسجيل الأراضي الممنوحة من الحاكم، والتي كان معمولاً بها لدى الدائرة قبل استحداث سند ملكية بالعطاء.
- شهادة تسجيل وحدة عقارية : الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي.
- شهادة ملكية وحدة عقارية : الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي.
- مخطط الموقع : مخطط تنظيمي صادر عن دائرة البلدية والتخطيط والذي يُبين حدود وأبعاد وجوار ومساحة قطعة الأرض والاستعمال والارتفاع الأقصى المسموح به بالمنطقة.
- المسح العقاري : عملية توفير مساحات مشروع التطوير العقاري من حيث الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والمساحات الصافية والمرافق المخصصة للمطور العقاري.
- الحق العيني : سلطة مباشرة على شيء معين يُعطيها القانون لشخص معين.
- الحق الشخصي : رابطة قانونية بين الدائن والمدين يُطالب بمقتضاها الدائن مدينة بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل.
- المالك : أي شخص طبيعي أو اعتباري يُسجل في السجل العقاري كمالك قانوني للعقار أو الوحدة العقارية.
- المستفيد : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في الانتفاع بالأرض الممنوحة.
- التصرف : أي تعامل يؤثر على الحقوق القائمة على العقار أو يُرتب حقوقاً جديدة عليه وفقاً للتشريعات الاتحادية أو المحلية السارية.
- الرهن التأميني : عقد يُكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقاً عينياً لوفاء دينه، يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، لاستيفاء حقه من ثمن العقار أو الوحدة العقارية.
- حق المساطحة : حق عيني يُعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.
- حق الانتفاع : حق عيني يُعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها.
- الإيجار طويل المدة : عقد إيجار يتم بموجبه انتفاع المؤجر صاحب العقار أو الوحدة العقارية لمنفعة مقصودة لمدة لا تزيد على (99) سنة.
- الإيجار التمويلي : علاقة يملك بموجبها المؤجر العقار لغايات تأجيرها، ويؤجره للمستأجر لفترة محددة بموجب عقد مستقل مع منحه حق الخيار بتملك العقار المؤجر.
- التقييم العقاري : تقدير القيمة السوقية لعقار معين اعتماداً على موقعه وخصائصه ومواصفاته والعوامل الأخرى المؤثرة في قيمته بتاريخ محدد ولغرض معين.
- الخدمات الرقمية : أية خدمة متعلقة بالتصرفات العقارية يتم تقديمها للمتعاملين عبر القنوات الرقمية.
- الهوية الرقمية : أداة تعريف رقمية يتم اعتمادها من الجهة المختصة في الدولة، يستطيع من خلالها المتعامل الاستفادة من الخدمات الرقمية، وإجراء التوقيع الإلكتروني على المستندات الإلكترونية.



- التوقيع الإلكتروني : توقيع مكون من حروف، أو أرقام، أو رموز، أو صوت، أو بصمة، أو نظام معالجة ذي شكل إلكتروني، وملحق أو مرتبط منطقياً بمستند إلكتروني، من شأنه التحقق من هوية الشخص الموقع وتأكيد موافقته وقبوله لمحتوى البيانات المقترنة بالمستند الإلكتروني.
- الختم الإلكتروني : الختم الإلكتروني الموثوق الذي يتم إنشاؤه بأداة ختم إلكتروني معتمدة، ويتم إصداره بناءً على شهادة مصادقة معتمدة للختم الإلكتروني.
- الحقوق العقارية : أي حق عيني على عقار سواءً أكان أصلياً أم تبعياً.

المادة (2)

نطاق التطبيق

يُطبق هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة، بما في ذلك العقارات الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. توفير بيئة عقارية مستدامة تُعزز توجهات الحكومة نحو جذب الاستثمار، وتحسين عملية التطور والنمو.
2. تنظيم التسجيل العقاري في الإمارة بما يُساهم في الحفاظ على حقوق الأطراف المعنية.
3. تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري وفقاً لأحدث النظم الرقمية العالمية.
4. رفع معايير جودة الحياة المتكاملة من خلال تقديم أفضل الخدمات وتسهيل الإجراءات للمتعاملين.
5. ترسيخ قيم الشفافية وتعزيز تنافسية الإمارة في القطاع العقاري.

الفصل الثاني

تملك العقارات

المادة (4)

تملك العقارات في الإمارة

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة. وتُحدد المناطق التي يسمح فيها بالتملك لغير المواطنين ومدة التملك بموجب مرسوم أميري يصدر عن الحاكم.

المادة (5)

طرق اكتساب ملكية العقارات

أ. يتم تملك العقارات في الإمارة أو نقل ملكيتها، من مالك لآخر، بإحدى الطرق الآتية:

1. بموافقة الحاكم وفقاً لأحكام هذا القانون.
2. عن طريق الوراثة بمقتضى إعلام شرعي.
3. عن طريق نقل ملكيتها بموجب تصرف قانوني.
4. بموجب حكم نهائي وبات صادر عن المحكمة المختصة.



ب. لا تنتقل ملكية العقار إلا بعد قيده في السجل العقاري، ويقع باطلاً كل تصرف عقاري لا يتم قيده في هذا السجل.

المادة (6)

شهادات التسجيل وسندات الملكية

- أ. تُصنف الشهادات والسندات التي تُصدرها الدائرة للأراضي والعقارات في الإمارة كالاتي:
 1. "شهادة تسجيل": وتصدر للأرض الممنوحة والمسكن الحكومي.
 2. "سند ملكية": وتصدر للعقار من نوع (التملك بالشراء).
 3. "شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية": وتصدر للوحدات العقارية قيد الإنشاء الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري.
 4. "شهادة ملكية وحدة عقارية": وتصدر للوحدات العقارية المنجزة الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري.
- ب. اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون، يجوز بناءً على طلب المالك وبعد سداد الرسوم المقررة تحويل سند تسجيل وسند من نوع عطاء إلى سند ملكية من نوع (الشراء)، وفقاً لقرار ولي العهد المشار إليه في المادة (36) من هذا القانون.

المادة (7)

إبرام التصرفات العقارية عبر القنوات الرقمية

- أ. توفر الدائرة الخدمات الرقمية المتعلقة بالمعاملات العقارية عبر القنوات المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. يتم اعتماد التوقيع الإلكتروني والختم الإلكتروني والمصادقة الرقمية المعتمدة من خلال الهوية الرقمية للتوقيع على المعاملات العقارية، والتي يتم فيها التعبير عن الإيجاب والقبول بشكل إلكتروني، متى استوفت الشروط والأحكام المقررة في التشريعات النافذة.
- ج. تُعتبر جميع المعاملات العقارية التي يقوم بها المتعامل عبر القنوات الرقمية للحصول على الخدمات الرقمية والتي وقع عليها إلكترونياً وفقاً لأحكام هذا القانون، كأنها تمت بحضوره شخصياً أمام المسجل، ويكون للمستندات والسندات والتواقيع الإلكترونية والأختام الإلكترونية المصادق عليها ذات الحجية القانونية للمعاملات العادية.
- د. يتم قيد كافة التصرفات العقارية المقدمة عبر القنوات الرقمية في السجل العقاري، ويتم إرسال شهادة أو سند الملكية الإلكترونية وكافة المستندات الإلكترونية إلى المتعامل.
- هـ. يُنشأ لدى الدائرة حساب ضمان للمعاملات العقارية التي تتم عبر القنوات الرقمية المعتمدة لدى الدائرة، وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.

الفصل الثالث

السجل العقاري

المادة (8)

السجل العقاري

- أ. يُنشأ بالدائرة سجل يسمى "السجل العقاري" تُقيد فيه (خطياً أو إلكترونياً) كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.



- ب. يُصدر المدير العام قراراً يُحدّد فيه شكل السجل والبيانات التي ترد فيه.
- ج. تُحفظ في السجل كافة المستندات والأحكام القضائية الورقية أو الإلكترونية المتعلقة بالبيانات المقيدة فيه، ولا يجوز نقل أصل أية وثيقة أو مستند أو سجل لدى المسجل، إلا إذا صدر أمر بذلك عن جهة قضائية.
- د. يجوز بناءً على طلب ذي المصلحة إصدار شهادة بالبيانات المقيدة في السجل أو استخراج صور من المستندات أو الأحكام القضائية المحفوظة فيه، ويُصدر المدير العام قراراً بالإجراءات والضوابط الخاصة بذلك.

المادة (9)

المخططات والمسوحات اللازمة للتسجيل

- أ. يتمّ تسجيل العقارات والأراضي الممنوحة لدى الدائرة بعد إصدار مخطط الموقع من دائرة البلدية لتحديد الحدود والموقع والاشتراطات الهندسية اللازمة.
- ب. يتمّ تسجيل الوحدات العقارية في السجل العقاري بناءً على المسح العقاري الذي يتمّ تحت إشراف الدائرة، ويتمّ إصدار شهادة ببيانات المسح العقاري لكل وحدة عقارية.

المادة (10)

آلية تحديد القيمة العقارية

- أ. تُحدد الدائرة القيمة العقارية للعقارات الواقعة داخل الحدود الجغرافية للإمارة، بناءً على طلب من المحكمة أو جهة حكومية أو من ذوي العلاقة.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً بالضوابط والمعايير الخاصة بتقييم العقارات في الإمارة، على أن تكون بحسب العرف المهني السائد في الدولة.

المادة (11)

تسجيل التصرفات العقارية

- أ. تُسجل في السجل العقاري جميع التصرفات العقارية التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية، أو التبعية، أو نقله، أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية أو الباتة المثبتة لشيء من ذلك، ولا يُعتدّ بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري.
- ب. يُصدر الرئيس قراراً يُحدّد الضوابط والإجراءات والبيانات التي يجب توافرها في التصرفات العقارية التي يتمّ تسجيلها في السجل العقاري، وذلك بحسب طبيعة كل منها، ويشمل ذلك الاشتراطات والضوابط المتعلقة بالتوكيل في إبرام التصرفات العقارية، وما يجب تسجيله من أوراق ومحركات أخرى تخص الحالة القانونية للعقار.

المادة (12)

إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

- أ. لكل من قُيد له حق في السجل العقاري الحصول على وثيقة تُثبت ذلك.
- ب. تُصدر الدائرة الشهادات والسندات المثبتة للحق العقاري وفقاً للشكل والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس، على أن يُبين القرار الإجراءات والضوابط المتعلقة بإصدار الشهادات والسندات المفقودة أو التالفة.
- ج. تكون لشهادات التسجيل وسندات الملكية الصادرة عن الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه حجية كاملة بالنسبة لكافة البيانات المدونة فيها، ما لم يثبت خلافها بالطرق المقررة قانوناً.



د. يجب على المستفيد أو المالك أن يُبرز للمسجل شهادة التسجيل أو سند الملكية عند إبرام أي تصرف عقاري في الدائرة.

المادة (13)

حجية ما تضمنه السجل العقاري

- أ. يكون لما يتضمنه السجل العقاري الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن في بياناته الا بالتزوير.
- ب. تُعتبر جميع المعاملات العقارية التي تمت بصورة قانونية في الدائرة قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة وناظة.
- ج. تكون لمستندات ومحزرات السجل العقاري المسجلة إلكترونيأ ذات الحجية في الإثبات التي للمستندات والمحزرات الأصلية.

المادة (14)

تصحيح السجل العقاري

- أ. للدائرة أن تُصحح الأخطاء المادية في السجل العقاري، بناءً على طلب ذوي الشأن، أو من تلقاء نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك، على أن يُعتمد التصحيح من قبل المدير العام أو من يُفوضه.
- ب. يُصدر المدير العام قرارأ يُبين إجراءات تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري.

المادة (15)

صلاحيات المسجل

- إضافةً إلى المهام والصلاحيات المذكورة في هذا القانون، يتولى المسجل القيام بالمهام والصلاحيات الآتية:
1. تحرير عقود التصرفات العقارية، بعد التأكد من استيفائها لكافة الوثائق والمستندات القانونية المتعلقة بها.
 2. الطلب من ذوي الشأن الحضور للدائرة وتقديم أية بيانات أو إبراز أية مستندات ترى الدائرة ضرورة تقديمها للتأكد من صحة البيانات المطلوب تدوينها في السجل العقاري.
 3. الامتناع عن تسجيل أي تصرف عقاري مخالف لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة بموجبه.
 4. تدوين أو حذف أية ملاحظات إدارية تتعلق بالمنع من التصرف بناءً على المستندات المؤيدة لذلك.
 5. وضع الأختام الرسمية والإلكترونية على العقود التي يُبرمها الأطراف والتي تُقيد بالسجل العقاري.
 6. الاستعانة بأحد المختصين أو المترجمين المعتمدين إذا كان مالك العقار من أصحاب الهمم وتعذر عليه بسبب علته التعبير عن إرادته.

المادة (16)

الإفادات الرسمية

- أ. يجوز لأي شخص ذي صفة أن يطلب من المسجل إجراء بحث عن بيانات أي عقار مسجل في السجل العقاري والحصول على إفادة رسمية بذلك، وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. تكون للإفادات الرسمية الصادرة عن الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة بموجبه حجية كاملة بالنسبة لكافة البيانات المدونة فيها، ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.



المادة (17)

منع التصرف في العقار بأمر قضائي

تُقيد في السجل العقاري الأوامر القضائية التي تمنع بمقتضاها مالك العقار من إجراء أي تصرف في العقار لمدة معينة، أو حتى حدوث واقعة معينة مسماة في الأمر القضائي، أو حتى صدور أمر قضائي آخر بإلغاء هذا المنع.

الفصل الرابع

حالات خاصة بالتسجيل العقاري

المادة (18)

تسجيل حق الإيجار طويل المدة

أ. يُسجل حق الإيجار طويل المدة الذي لا تتجاوز مدته (99) سنة في السجل العقاري وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

ب. لا يجوز تسجيل حق إيجار عقار موقوف ما لم يتضمن إشهاد الوقف ما يُفيد ذلك.

المادة (19)

تسجيل حق الانتفاع

يُسجل حق الانتفاع للعقارات المسجلة في الدائرة الذي لا تتجاوز مدته (50) سنة في السجل العقاري، ما لم ينص سند إنشائه على خلاف هذه المدة، وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (20)

تسجيل حق المساطحة

يُسجل حق المساطحة للعقارات المسجلة في الدائرة الذي لا تتجاوز مدته (50) سنة في السجل العقاري، وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (21)

تسجيل رهن حق الإيجار طويل المدة وحق الانتفاع وحق المساطحة

أ. لمن له حق الإيجار طويل المدة أو حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على (10) سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف في هذا الحق بما في ذلك رهنه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ب. يجوز لمالك العقار رهن العقار بناءً على موافقة صاحب حق الإيجار طويل المدة أو حق الانتفاع أو حق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج. ينقضي رهن حق الإيجار طويل المدة ورهن حق الانتفاع ورهن حق المساطحة المذكور في الفقرة (أ) وتُلغى القيود من السجل وذلك بانقضاء الدين المضمون بالرهن، أو بانتهاء مدة حق الإيجار طويل المدة وحق الانتفاع وحق المساطحة المتفق عليها.



المادة (22)

تسجيل عقد الإيجار التمويلي

- أ. مع مراعاة التشريعات السارية في الدولة، يتم تسجيل عقد الإيجار التمويلي في السجل العقاري، على أن يكون العقار مسجلاً باسم المؤجر ولا تنتقل ملكيته للمستأجر إلا بعد موافقة المؤجر.
- ب. لا يجوز الحجز على العين المؤجرة تنفيذاً لأي دين مترتب في ذمة المؤجر لصالح الغير.

المادة (23)

انتقال الحقوق العقارية بالإرث

- أ. على الورثة تقديم أمر صادر عن المحكمة المختصة مرفق به إعلام شرعي لتسجيل العقارات أو الحقوق العقارية للمورث في السجل العقاري بأسماء الورثة، ولا يُعتدّ بتصرف أي وارث في العقار أو أي حق من الحقوق العقارية ولا يسري أثر ذلك على الغير إلا بعد تسجيله.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً بضوابط وإجراءات تسجيل العقار بالوراثة والحقوق العقارية المتعلقة به.

المادة (24)

تسجيل عقار بالتخارج

- يجوز للورثة التخارج فيما بينهم في تركة المورث، ويتم تسجيل التخارج في السجل العقاري بناءً على أمر من المحكمة المختصة، وفقاً للاشتراطات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (25)

تسجيل عقار بالمبادلة

- يحق لملاك العقارات التقدم بطلب للدائرة لتسجيل تبادل عقارين أو أكثر بناءً على اتفاق الطرفين.

المادة (26)

تسجيل عقار بالوصية

- يتم تسجيل العقار بالوصية في السجل العقاري لدى الدائرة بموجب خطاب صادر عن المحكمة المختصة.

المادة (27)

تسجيل العقارات الموقوفة

- أ. تسجل في السجل العقاري العقارات الموقوفة في الإمارة بموجب التشريعات السارية، على أن تُودع فيه نسخة من إشهاد الوقف الصادر عن المحكمة المختصة.
- ب. يُصدر المدير العام بعد التنسيق مع الجهات المختصة قراراً بتنظيم قيد العقارات الموقوفة في السجل العقاري.



الفصل الخامس

الرهن التأميني

المادة (28)

تسجيل الرهن التأميني

- أ. لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
- ب. يلتزم الراهن برسوم تسجيل عقد الرهن إلا إذا اتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.
- ج. يُقدّم طلب إجراء الرهن التأميني إلى الدائرة مرفق به عقد الرهن الموقع من الراهن والمرتهن والكفيل العيني إن وجد، وفقاً لنموذج العقد المعتمد لدى الدائرة، ويُؤشّر بذلك في السجل العقاري، وتُحدّد مرتبة الرهن وفقاً لأسبقية التأشير بالرهن.
- د. يكون عقد الرهن المسجل وفقاً لأحكام هذا القانون حجة على الغير فيما تضمنه من أحكام، ويجوز أن يكون عقد الرهن إلكترونياً وتكون له حجية عقد الرهن الخطي في الإثبات.

المادة (29)

التصرف في العقار المرهون

- لا يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليه إلا بموافقة المرتهن، وشريطة أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الراهن في الالتزامات المترتبة على عقد الرهن، وللمرتهن أن يشترط في عقد الرهن ضمان الراهن مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

المادة (30)

انقضاء الرهن

- أ. ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله، وتقديم المستندات والوثائق التي تُفيد ذلك من الجهة الراهنة أو المحكمة المختصة.
- ب. تقوم الدائرة بالتأشير في السجل العقاري بما يُفيد انقضاء الرهن، بناءً على طلب الجهة الراهنة أو المحكمة المختصة.

الفصل السادس

دمج وفرز وقسمة العقارات

المادة (31)

دمج وفرز العقارات

- أ. يتم تسجيل دمج وفرز العقارات في السجل العقاري لدى الدائرة بناءً على مخطط موقع صادر عن دائرة البلدية.
- ب. يجوز للمالك أو الملاك على الشيوع فرز ودمج العقارات عن طريق دائرة البلدية، ويتم تسجيلها في السجل العقاري لدى الدائرة بحسب المخططات المعتمدة.



المادة (32)

أثر الدمج والإفراز على الحقوق العينية التبعية

- أ. إذا أُدمجت أكثر من وحدة عقارية وكانت إحداها محمّلة بحق عيني تبعي، امتدّ هذا الحق ليشمل الوحدة العقارية الجديدة.
- ب. إذا كانت كل وحدة عقارية محمّلة بحق عيني تبعي مستقل، فتجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.
- ج. إذا أفرزت وحدة عقارية محمّلة بحق عيني تبعي، امتدّ هذا الحق ليشمل الوحدات العقارية الجديدة بأكملها.

المادة (33)

قسمة العقارات بين الملاك

- أ. تُسجل قسمة العقارات بين الملاك بناءً على أمر من المحكمة المختصة أو باتفاق الملاك، ويتمّ تسجيل كل عقار باسم كل مالك دون المساس بالبيانات الهندسية للعقار.
- ب. يُلغى تسجيل قسمة العقارات بين الملاك بناءً على أمر من المحكمة المختصة أو باتفاق الملاك.

الفصل السابع

العقارات الممنوحة والمسكن الحكومية

المادة (34)

الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية

- أ. تُصدر الدائرة للمستفيدين شهادات التسجيل الخاصة بالأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية بنوع (منحة)، وفقاً للاشتراطات والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- ب. لا يحق للمستفيد من الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية التصرف فيها إلا بعد تملكها وفقاً لأحكام هذا القانون، وعلى الرغم من ذلك يجوز رهنها لصالح أيّ من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية ووفقاً لاشتراطات الجهات المانحة.

المادة (35)

القيود التي ترد على الأراضي الممنوحة

- للحاكم أو من يُفوضه أن يأمر بالتأشير في السجل العقاري أو بالختم في شهادة التسجيل بوضع قيد على التصرف أو استعمال أو بناء الأرض الممنوحة، ويجب على المستفيد الالتزام بهذا القيد.

المادة (36)

تمليك الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية

- يتمّ تمليك الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية في الإمارة وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بها قرار أميري من ولي العهد.



الفصل الثامن الأحكام الختامية

المادة (37)

الرسوم والمخالفات والغرامات

مع مراعاة التشريعات السارية في الإمارة، يُصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تُقدّمها الدائرة، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون.

المادة (38)

التظلم

- أ. يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتمّ البتّ في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (30) يوماً من تاريخ تقديمه.
- ب. يُنظر التظلم من قِبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض، وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

المادة (39)

القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس والمدير العام كلّ فيما يخصّه، القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (40)

الإلغاءات

- أ. تُلغى التشريعات الآتية:
1. المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان.
 2. المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية، وتعديلاته.
- ب. يُلغى أيّ نصٍّ أو حكمٍ يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (41)

استمرار العمل باللوائح

يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات المعمول بها لدى الدائرة إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور لوائح وأنظمة وقرارات أخرى تحلّ محلّها.



المادة (42)

سريان قانون المعاملات المدنية

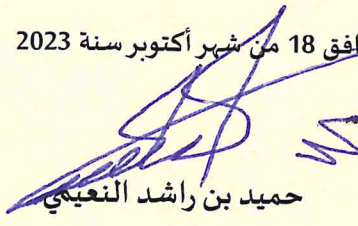
تسري أحكام القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، وتعديلاته، فيما ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة (43)

السريان والنشر

يُعمل بهذا القانون بعد (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأربعاء الموافق 3 من شهر ربيع الآخر 1445 هجرية الموافق 18 من شهر أكتوبر سنة 2023 ميلادية.



حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

