**قانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية**

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي،

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته، وعلى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي، وعلىالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإماراتالعربية المتحدة وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانونالإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بإصدارقانون المعاملات التجارية، وعلى المرسوم الأميري رقم (33) لسنة 1968 في شأن تنظيماستئجار الأراضي بغرض البناء عليها، وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي لإمارةأبو ظبي، ووافق عليه المجلس، أصدرنا القانون الآتي:

مادة 1

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلماتوالعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقضِ سياق النص بغيرذلك:

الحكومة

حكومة إمارة أبو ظبي.

الإمارة

إمارة أبو ظبي.

الدائرة

دائرة البلديات والزراعة.

البلدية المعنية

بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو أية بلدية قدتنشأ مستقبلاً في الإمارة.

العقارات

الأراضي والمباني والمنشآت والعقاراتبالتخصيص.

الشخص

أي شخص طبيعي أو اعتباري.

المناطق الاستثمارية

مناطق تحدد بقرار من المجلسالتنفيذي.

الحق العيني الأصلي

حق الملكية.

الحقوق المتفرعة عن حقالملكية

حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى والمساطحة (القرار).

الحقوق العينيةالتبعية

الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوقالامتياز.

التصرف

أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار، أويرتب حقوقًا جديدة عليه، بما في ذلك دون حصر بيع وشراء العقارات وتعاملات الرهنوالانتفاع وعقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار وفقًا لأحكام قانون المعاملاتالمدنية.

حق الانتفاع

حق عيني يعطي صاحبة الحق في استعمال عين تخصالغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، ويجوز التنازل عن حق الانتفاعللغير.

حق المساطحة (حقالقرار)

حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراسعلى أرض الغير.

المواطن

الشخص الطبيعي الحائز على جنسية دولة الإماراتالعربية المتحدة وفقًا لأحكام القوانينالنافذة.

مادة 2

كل عقار مُنح من الحكومة إلى مواطن قبل صدور هذاالقانون أو بعده يصير مملوكًا له، ويتعين عليه تسجيل حق الملكية، وله - في حدودالقانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

ويضع المجلس التنفيذي قواعدنقل ملكية العقارات السابق تخصيصها قبل صدور هذا القانون.

مادة 3

1-حق تملك العقارات قاصر على المواطنين، والأشخاصالاعتبارية المملوكة لهم بالكامل.

2-لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي تملكالعقارات، على أن يكون العقار داخل المناطق الاستثمارية، ولهم إجراء أي تصرف أوترتيب أي حق عيني أصلي أو تبعي على أي من هذه العقارات.

3-تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام ومدد عقودالمساطحة التي تقع على العقارات خارج المناطق الاستثمارية.

مادة 4

لغير المواطنين حق تملك الطبقات دون الأرض فيالمناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها. ويحق لهم الانتفاع والمساطحةبالعقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية بعقد انتفاع طويل الأمد حتى (99 سنة)،أو بعقد مساطحة طويل الأمد حتى (50 سنة) قابل للتجديد باتفاق الطرفين لمدة مماثلة.

ولمن له حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذنالمالك، التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك العقار رهنه إلا بموافقة صاحبحق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.

ويحدد بقرار من المجلس التنفيذي الأحكام الداخلية الخاصة بالمناطقالاستثمارية وأسلوب تقديم الخدمات بها، وبما لا يخالف أحكام هذاالقانون.

مادة 5

تنازل صاحب حق الانتفاع أو حق المساطحة أو الحقالعيني عن حقه، لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها، ما لم يتم الاتفاقعلى خلاف ذلك في العقد أو السند الذي أنشأ ذلك الحق.

مادة 6

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينيةالأخرى المترتبة عليه، سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلابالتسجيل.

مادة 7

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساطحة بأسماءالورثة، بعد تقديمهم إعلامًا شرعيًا يثبت ميراثهم لمالك العقار أو المنتفع به أوصاحب حق المساطحة.

وإذا تبين أن أحد الورثة لا يتمتع بجنسية الدولة، يجوزلأي من الورثة أو الورثة متضامنين شراء حصته بالقيمة السوقية، فإن تعذر ذلك فلهماللجوء إلى القضاء لاستصدار أمر ببيع نصيبه أو كامل العقار أو حق الانتفاع أو حقالمساطحة بحسب الأحوال واقتضاء الأنصبة من ثمن المبيع في حدود أحكام هذاالقانون.

مادة 8

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

مادة 9

تكون الأراضي الصناعية والأراضي المؤجرة منالدائرة ملكًا خالصًا للحكومة، ولا تكتسب ملكيتها بالتقادم، ويجوز للمواطنين التقدملشرائها وفقًا للضوابط التي يضعها المجلس التنفيذي.

مادة 10

للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجاريةوالاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين والمخصصة لكل منهم، وغير ذلك منالتصرفات مع مراعاة عدم تغيير الغرض الذي خصصت من أجله. ويكون لهم تداول المساكنالشعبية التي خصصت أو تخصص لهم، ويحظر عليهم التصرف فيها بغير إجازة المجلسالتنفيذي.

مادة 11

تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام إنشاءوإدارة اتحاد المالكين أو المنتفعين، في عقار مقسم إلى طبقات أو شقق أو في مجمعاتمكونة من وحدات منفصلة (فلل) يزيد عددها في أي منها على عشر وحدات، وكذلك الشؤونالمتعلقة بملكية وإدارة وصيانة وتشغيل وتمويل العناصر أو المرافق المشتركة في تلكالعقارات، بما في ذلك الأحكام الخاصة بالالتزامات المالية المترتبة على المالكين أوالشاغلين أو المنتفعين من تلك الطبقات أو الشقق أو المجمعات، وصلاحيات مالك أو مديرالعناصر أو المرافق المشتركة.

مادة 12

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

مادة 13

يصدر المجلس التنفيذي اللائحة التنفيذيةوالقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة 14

يُلغى المرسوم الأميري رقم (33) لسنة 1968 فيشأن تنظيم استئجار الأراضي بغرض البناء عليها.

كما يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذاالقانون.

مادة 15

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعملبه اعتبارًا من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان

حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبو ظبي،

بتاريخ: 10 أغسطس 2005م،

الموافق: 5 رجب 1426هـ.