

## بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة.

نحن سلطان بن محمد القاسمي حاكم إمارة الشارقة، بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته، والقانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته، والقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٩م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته، والقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن إنشاء المجلس الاستشاري لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته، والقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٢م بنظام التسجيل العقاري، وقانون وضع العقار تأمينا للدين رقم (١١) لسنة ١٩٧٣م وتعديلاته، والقانون رقم (٤) لسنة ١٩٨٠م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق، والقانون رقم (١) لسنة ١٩٨١م في شأن الوطاء (الدالين)، والمرسوم الأميري رقم (١) لسنة ١٩٨١م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة، والمرسوم الأميري رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠٨م بإنشاء دائرة التسجيل العقاري في إمارة الشارقة، والقرار رقم (١) لسنة ١٩٧٢م باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٢م، وقرار المجلس التنفيذي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٥م بشأن بيع العقارات في إمارة الشارقة، وقرار المجلس التنفيذي رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٥م بأحكام التعهد وآليات تنفيذ قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٥م، أصدرنا القانون التالي:-

**المادة : (1)** في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:- الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة. الإمارة: إمارة الشارقة. الحاكم: سمو حاكم الإمارة. الحكومة: حكومة الشارقة. المجلس: المجلس التنفيذي للإمارة. الدائرة: دائرة التسجيل العقاري ومكاتبها الفرعية. المدير: مدير عام الدائرة. العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغير هيئته. الحق العيني الأصلي: يشمل كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية وتلك المنفردة عنها واجبة التسجيل المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته. السجل العقاري: مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة خطيا أو إلكترونيا لدى الدائرة والتي تبين أوصاف العقار والحقوق المتصلة به وأي تصرف قانوني يقع عليها. الشخص: الشخص الطبيعي أو الاعتباري. التصرف: أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار أو يرتب حقوقا جديدة عليه وفقا لأحكام القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته أو أي قانون آخر.

**المادة : (2)** تسري أحكام هذا القانون على العقارات الملك الواقعة في الإمارة.

**المادة : (3)** تختص الدائرة دون غيرها بتسجيل العقود والمحركات والمستندات المتعلقة بالعقارات في الإمارة، وتقوم في سبيل ذلك بما يلي:- ١- إنشاء وحفظ السجلات العقارية. ٢- تسجيل التصرفات المتعلقة بالعقارات. ٣- إعداد نماذج مطبوعة للعقود التي تقتضي أحكام هذا القانون تسجيلها. ٤- تحرير العقود والمحركات العقارية وإثباتها في الدفاتر والسجلات المعدة لذلك. ٥- التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحركات والعقود العقارية المطلوب تسجيلها. ٦- التأشير على العقود والمحركات بما يفيد تسجيلها نهائيا وتصوير ما يلزم منها. ٧- حفظ أصول العقود والمحركات العقارية بعد إتمام تصويرها أو مسحها ضوئيا وموافاة الجهات المختصة بصور منها وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية. ٨- إعداد فهراس للعقود والمحركات العقارية التي يتطلب القانون حفظها أو تسجيلها. ٩- التصريح لأصحاب الشأن بالاطلاع على العقود والمحركات والسجلات العقارية شريطة إبراز ما يثبت حقهم في الاطلاع. ١٠- اعتماد التأشير على العقود والمحركات العقارية المحالة من مكاتب الدائرة الفرعية وحفظ صور منها في المقر الرئيس للدائرة. ١١- إعطاء الشهادات العقارية وكذلك صور (طبق الأصل) من العقود والمحركات التي يتم تسجيلها لطالبيها من ذوي الشأن واستيفاء الرسوم المقررة وفقا لأحكام هذا القانون وذلك بعد التحقق من الغرض الذي طلبت الشهادة من أجله. ١٢- الانتقال إلى محال إقامة أصحاب الشأن لتوثيق أو تصديق عقودهم ومحركاتهم في الأماكن التي يتواجدون فيها طبقا للأوضاع والقواعد المعمول بها بالدائرة. ١٣- اقتراح الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة ورفعها للمجلس لإصدارها بقرار منه. ١٤- وضع القواعد المتعلقة بتقييم العقارات وتأمينها. ١٥- التعاون والتنسيق مع دائرة التخطيط والمساحة والجهات المعنية في الإمارة بطلب معاينة العقارات وتحديد مساحتها وعمل رسوماتها، وتزويد الدائرة بالمعلومات المطلوبة عنها. ١٦- وضع القواعد المتعلقة بضوابط ترخيص العاملين في مجال العقارات وإعطائهم الموافقات المبدئية بالتنسيق مع الجهات المختصة الأخرى. ١٧-

وضع الضوابط والتنظيمات المتعلقة بالعقارات المعدة للبيع بنظام الإفراز بالتنسيق مع الجهات المختصة الأخرى. ١٨- تنظيم ورعاية وحضور المعارض العقارية في الإمارة وخارجها بالتنسيق مع الجهات المختصة الأخرى. ١٩- وضع القواعد المتعلقة ببيع العقارات في المزاد العلني الاختياري والإشراف عليها. ٢٠- تشكيل اللجان الدائمة والمؤقتة التي يتطلبها حسن سير العمل بالدائرة. ٢١- اقتراح التشريعات بشأن أعمال مطوري العقارات والإعلانات العقارية ورفعها للمجلس لإصدارها بقرار منه. ٢٢- أي اختصاصات أخرى يناط بها للدائرة من الحاكم أو المجلس.

#### المادة : (4)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على الأشخاص من مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، واستثناءً من ذلك يجوز منح حق التملك لغيرهم وفقاً لما يلي:

١. التملك بموافقة الحاكم.

٢. الانتقال بالإرث بمقتضى إعلام شرعي.

٣. التنازل من المالك لأحد أقربائه من الدرجة الأولى وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٤. التملك في مناطق ومشاريع التطوير العقاري وفق الضوابط التي يحددها المجلس.

**المادة : (5)** لا تكون ملكية العقار حجة في مواجهة الدائرة والآخرين ولا يكون نقل ملكيته نافذا قانونياً إلا إذا تم تسجيل سند الملكية، أو سند نقلها، في الدائرة وفقاً لأحكام القانون.

**المادة : (6)** تعتبر صحيحة ونافاذة جميع المعاملات العقارية التي تمت بصورة قانونية وصحيحة في الدائرة قبل نفاذ أحكام هذا القانون.

#### المادة : (7)

بمراعاة أحكام المادة رقم (٤) من هذا القانون، يلتزم الشخص الاعتباري الذي يملك عقار في الإمارة بالآتي:

١. إبلاغ دائرة التسجيل العقاري عن أي تغيير يطرأ على ملكية الشخص الاعتباري إذا كان سيؤدي إلى نقص أو زيادة في حصص الشركاء أو نقل ملكيته، أو التغيير في شكله القانوني أو اسمه التجاري.

٢. تصحيح الوضع المخالف في حال إدخال شريك أو نقل ملكيته إلى أشخاص ممن لا يحق لهم تملك العقارات في الإمارة، بالمخالفة لحكم المادة (٤) من هذا القانون، وذلك خلال سنتين من تاريخ إخطار الدائرة للشخص الاعتباري بالمخالفة وتكون تلك المدة قابلة للتمديد بعد موافقة المجلس التنفيذي بناءً على عرض الدائرة، وإذا انقضت هذه المدة دون تصحيح الوضع فتتولى المحكمة المختصة في الإمارة بناءً على طلب الدائرة بيع العقار إلى أشخاص ممن يحق لهم التملك على أن يعود ثمن البيع إلى الشخص الاعتباري بعد استقطاع الرسوم والمصروفات المقررة لذلك.

**المادة : (8)** يتعين على الدائرة تسجيل التصرفات التالية:- ١- التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله بما في ذلك الوقف والوصايا. ٢- سحب دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها وكذلك الدعاوى ضد المحررات الواجبة التسجيل أو القيد الذي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي ينظمه المحرر وجوداً أو صحة نفاذاً ويكون ذلك كله بقرار من المحكمة المختصة. ٣- قرارات المحكمة المختصة فيما يترتب على تسجيل سحب الدعاوى. ٤- تسجيل عقود الإجارة المنتهية بالتملك. ٥- تسجيل أي محررات أو تصرفات يصدر بها قرار من المجلس بناءً على عرض الدائرة.

**المادة : (9)** لا تكون لإجراءات التسجيل في المكاتب الفرعية التي تقع العقارات ضمن اختصاصها أثر أو قوة نفاذ للمحررات المراد توقيعها إلا بعد التصديق عليها من المدير أو من يخوله بذلك.

**المادة : (10)** يترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا تكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

**المادة : (11)** مع مراعاة البند (ج) من المادة (١٦) من هذا القانون:- تشكل عند الاقتضاء وبناء على طلب الدائرة لجنة أو أكثر تسمى (لجنة تحقيق الملكية) من عدد كاف من ذوي الكفاءة والنزاهة من مواطني الدولة وتتبع الدائرة فنيا وإداريا، ويصدر بتسميتهم قرار من المجلس. قرارات لجنة تحقيق الملكية نهائية وغير قابلة لأي من طرق الطعن.

**المادة : (12)** (أ) تحصل كافة الرسوم والغرامات المشار إليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه لصالح الخزينة العامة للحكومة. (ب) للمجلس بقرار منه وبناء على اقتراح المدير تعديل الرسوم المقررة بالزيادة أو النقصان أو استحداث رسوم أخرى بناء على ما يستجد من معاملات تختص بها الدائرة. (ج) يجوز للمجلس تحديد حالات الإعفاء من الرسوم المقررة بناء على اقتراح المدير.

**المادة : (13)** يعاقب كل من يدلي بأي بيانات أو معلومات تخالف الواقع بقصد التهرب من سداد الرسوم المستحقة للدائرة بغرامة تساوي ضعف قيمة الرسم الذي يثبت تهربه من سداده.

**المادة : (14)** معاملات التصرف العقارية التي تمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم يجرى تسجيلها في الدائرة طبقاً للأصول التي كانت مرعية في السابق يجب تسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون وخلال مدة سنة من تاريخ صدوره وإلا اعتبرت مخالفة لأحكامه.

**المادة : (15)** تنفيذاً لأحكام هذا القانون يصدر المجلس بقرارات منه ما يلي:- (أ) اللائحة التنفيذية لهذا القانون. (ب) الرسوم المقررة تنفيذاً لأحكام هذا القانون بناء على اقتراح المدير. (ج) نظام وإجراءات لجنة تحقيق الملكية وتشكيلها ومكافآت أعضائها. (د) الموضوعات التي لم يرد بها نص في هذا القانون لما لا يتعارض أو يخالف أحكامه.

**المادة : (16)** يلغى القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٢م بنظام التسجيل العقاري وتعديلاته على أن يستمر العمل بكافة الأنظمة واللوائح والقرارات التنفيذية الصادرة بموجبه إلى أن تعدل أو تلغى بموجب هذا القانون لائحته التنفيذية.

**المادة : (17)** يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويلغى أي نص يخالف أو يتعارض مع نصوصه وينشر في الجريدة الرسمية.

**التوقيع : سلطان بن محمد القاسمي - حاكم إمارة الشارقة**