

**قانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦
بشأن
التسجيل العقاري في إمارة دبي**

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي، وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة ١٩٦٠.

نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول

الاسم والتعریفات

المادة (١)

يسمى هذا القانون "قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦".

(٢) المادة

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الدولة	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	إمارة دبي.
الحكومة	حكومة دبي وتشمل أي دائرة من دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.
الحاكم	صاحب السمو حاكم إمارة دبي.
الدائرة	دائرة الأراضي والأملاك.
الرئيس	رئيس الدائرة.
المدير	مدير عام الدائرة.

<p>كل شيء مستقر بحizره ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.</p> <p>أي حق عيني على عقار سواء كان أصلياً أو تبعياً.</p> <p>مجموعة من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني</p> <p>لدى الدائرة، التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتصلة به.</p> <p>أية قطعة من الأرض، وما عليها من بناء أو غراس وغير ذلك، تقع في منطقة عقارية واحدة دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.</p> <p>المنطقة العقارية مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسية أو معالم ثابتة وواضحة، تحمل أسماء معتمداً ورقياً مستقلاً، حسب النظم المعتمدة لدى الدائرة.</p>	<p>العقارات</p> <p>الحقوق العقارية:</p> <p>السجل العقاري</p> <p>الوحدة العقارية</p> <p>المنطقة العقارية</p>	<p>لدى الدائرة، التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتصلة به.</p> <p>أية قطعة من الأرض، وما عليها من بناء أو غراس وغير ذلك، تقع في منطقة عقارية واحدة دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.</p> <p>المنطقة العقارية مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسية أو معالم ثابتة وواضحة، تحمل أسماء معتمداً ورقياً مستقلاً، حسب النظم المعتمدة لدى الدائرة.</p>	<p>الشخص</p> <p>الشخص الطبيعي أو المعنوي.</p>
--	--	--	---

الفصل الثاني

نطاق التطبيق وحق التملك

المادة (٣)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة.

(المادة (٤)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطنى الدولة ومواطنى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية:

- أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو
- ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز ٩٩ سنة.

الفصل الثالث

أحكام عامة

المادة (٥)

تحفظ في الدائرة أصول المستندات والأحكام القضائية التي يتم التسجيل بموجبها ويحظر نقلها إلى خارج الدائرة. ويجوز لأي ذي مصلحة وللجهات القضائية أو من تدبها من الخبراء واللجان المختصة الاطلاع على المستندات المحفوظة في السجل والحصول على صورة مصدقة من هذه المستندات طبقاً لأحكام هذا القانون.

الفصل الرابع

اختصاصات الدائرة

المادة (٦)

تحتفظ الدائرة وحدها دون غيرها بتسجيل الحقوق العقارية وعقود الإيجار طويلة المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون، وتقوم في سبيل ذلك بما يلي:

- ١- تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لهما.
- ٢- تحديد القواعد المتعلقة بالمسح والمعاينة وإصدار الخرائط المتعلقة بالوحدات العقارية.
- ٣- إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية.
- ٤- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
- ٥- وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسوب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
- ٦- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
- ٧- وضع القواعد المتعلقة بتقويم العقارات.
- ٨- وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني الاختياري والإشراف عليها.
- ٩- تحديد الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة.
- ١٠- إنشاء فروع للدائرة حسبما يراه المدير مناسباً.

الفصل الخامس
السجل العقاري

المادة (٧)

ينشأ في الدائرة سجل عقاري تثبت فيه كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات. ويكون لهذا السجل الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير.

المادة (٨)

مع مراعاة أحكام المادة (٧) من هذا القانون، تكون لم/stdات ومحركات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً في الحاسوب الآلي ذات الحجية في الإثباتات التي للم/stdات والمحركات الأصلية.

المصل السادس

التسجيل

المادة (٩)

يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المشتبه لتلك التصرفات. ولا يمتد بهذه التصرفات إلا بحسباتها في السجل العقاري.

المادة (١٠)

التعهد ينقل أي حق عقاري يقتصر على التزام المتعهد بالضمان إذا أخل بتعهده، سواء أكان التعويض قد اشترط في المتعهد أم لم يشرط.

المادة (١١)

يسجل في السجل العقاري إعلام الإرث إذا استلمت التركية على حقوق عقارية. ولا يمتد بضرفاته إلى وارث في أي حق من هذه الحقوق أو يسرى أثرها على الغير إلا بحسباتها في السجل العقاري.

المادة (١٢)

للدائرة أن تنظر في طلبات التسجيل المقدمة من حائز أرض غير مسجلة باسمهم بغرض تسوية أوضاعها، وذلك وفقاً لإجراءات يصدر بشأنها قرار من رئيس الدائرة.

الفصل السابع

التغيير أو التصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة (١٣)

للدائرة أن تصحح الأخطاء المادية البعثة في صحف السجل العقاري بناء على طلب من ذي مصالحة أو من تلقأ نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك.

المادة (١٤)

تقوم الدائرة بالتنسيق مع الجهات المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالوحدات العقارية وما عليها من مبان أو غراس أو غير ذلك.

الفصل الثامن

الخرائط

المادة (١٥)

١- يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري على الخرائط الآتية:

(أ) خارطة الأساس الطبوغرافية.

(ب) خارطة الوحدة العقارية.

(ج) خارطة المنطقة العقارية.

٢- يكون لكل منطقة عقارية خارطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها.

٣- يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

الفصل التاسع
التجزئة والمدمج
المادة (١٦)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة، بقي حق الارتفاق مستحضاً لكل جزء منها على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفقة بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفي في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء فلملك الوحدة العقارية المرتفقة بها أن يطلب من الدائرة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

المادة (١٧)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة بها بقي حق الارتفاق واقعاً على كل جزء من أجزائها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع إلا على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها، فلملك كل جزء منها أن يطلب طبقاً لأحكام هذا القانون من الدائرة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

المادة (١٨)

تنتهي حقوق الارتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفقة بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد.

المادة (١٩)

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر حملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً ويجوز الاتفاق بين المالك الجدد وصاحب الحق العيني التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا بجزء منه يحدده الاتفاق.

المادة (٢٠)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة بهذا الحق، امتد الحق العيني التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق على الإدماج.
أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني تبعي مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

المادة (٢١)

يتم تسجيل أي تعديل في الوحدة العقارية بالتجزئة أو الدمج في السجل العقاري.

الفصل العاشر

سندات الملكية

المادة (٢٢)

تصدر الدائرة من واقع السجل العقاري سندات الملكية المتعلقة بالحقوق العقارية.

المادة (٢٣)

مع عدم الإخلال بما ينص عليه أي قانون آخر، يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة وتخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري، ويلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه وأجزاء المشتركة.

المادة (٢٤)

١ - تكون سندات الملكية الواردة في المادة (٢٢) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية.

٢ - يبين في صحيفة الوحدة العقارية أية شروط أو تعهدات أو قيود ترد على الحقوق العقارية وغيرها من الالتزامات.

الفصل الحادي عشر

الأحكام الختامية

المادة (٢٥)

تطبق الأحكام الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته على كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة (٢٦)

١- يقع باطلًا أي اتفاق أو تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، كما يقع باطلًا أي اتفاق أو تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكامه.

٢- ويجوز لكل ذي مصلحة أو الدائرة أو النيابة العامة طلب الحكم ببطلان هذا الاتفاق أو التصرف وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها.

المادة (٢٧)

يلغى المرسوم المؤرخ ٦ نوفمبر ١٩٧٧ بشأن القضايا الحقوقية والجزائية المتعلقة بمعاملات التصرف بالأراضي في إمارة دبي.

المادة (٢٨)

يصدر الرئيس اللوائح والقرارات والأوامر والتعليمات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (٢٩)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

**محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي**

صدر في دبي بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٠٦ م
الموافق ١٣ صفر ١٤٢٧ هـ