



قانون رقم (11) لسنة 2021
بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة

حاكم رأس الخيمة

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981،

وعلى قانون منح الأراضي لسنة 1981 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم 7 لسنة 2012 في شأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة رأس الخيمة،

وبعد موافقة المجلس التنفيذي،

أصدرنا القانون التالي:

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة قرين كل منها؛ ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الدولة	:	دولة الإمارات العربية المتحدة
الإمارة	:	إمارة رأس الخيمة
الحاكم	:	حاكم الإمارة
المجلس	:	المجلس التنفيذي للإمارة
الدائرة	:	دائرة البلدية
المدير	:	مدير عام الدائرة
القطاع	:	قطاع الأراضي والأماكن
الإدارة	:	إدارة التسجيل في القطاع



المادة (2)

ينشأ لدى القطاع سجل يسمى السجل العقاري يتكون من مجموعة من الصحائف العقارية المحررة ورقياً أو إلكترونياً تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً.

وتبين اللائحة التنفيذية كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم ومسك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به وطريقة حفظها.

المادة (3)

تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا القانون كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشبوع دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

المادة (4)

يصنف العقار حسب ملكيته إلى يلي:

1- عقار أملاك حكومة.

2- عقار أملاك خاصة.

3- عقار موقوف.

المادة (5)

تنشأ في السجل لكل وحدة عقارية صحيفة تستخلص بياناتها من المخطط الصادر من الجهة الفنية المختصة يثبت فيها حدودها ومعالمها.

ويكون للسجل حجية مطلقة في خصوص صحة البيانات الواردة فيه، ولا يجوز التملك بالتقادم على خلاف الثابت فيه.

ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى وثيقة الملكية المستخرجة من صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل.



المادة (6)

- 1- إذا قسمت وحدة عقارية مسجلة وانفرد كل مالك بقسم منها، تستبدل بصحيفتها العقارية عدة صحائف تنشأ حسب المخططات الواردة من الجهة الفنية المختصة بعد سداد الرسوم، ويؤشر في الصحيفة الأصلية بما يفيد القسمة وتشطب دون أن تسحب من السجل.
- 2- إذا قسم مبنى إلى طبقات وشقق لكل منها مالك يفرد لكل طبقة أو شقة صحيفة فرعية بصحيفة أرض العقار وتسجل باسم مالك الطبقة أو الشقة.
- 3- فيما يتعلق بالملكيات المشتركة والوحدات المفرزة على نظام الطبقات والشقق ومناطق التطوير العقاري تدون في السجل حصص الشركاء في الأجزاء المشتركة، ويكون حساب تلك الحصص بقسمة إجمالي مساحات الأجزاء المشتركة على إجمالي صافي مساحات الوحدات المفرزة مضروباً في صافي مساحة الوحدة.

المادة (7)

إذا أدمجت أكثر من وحدة عقارية وكانت إحداها محملة بحق عيني تبعي امتد هذا الحق ليشمل الوحدة العقارية الجديدة دون موافقة صاحب الحق على الإدماج.

أما إذا كانت كل وحدة محملة بحق عيني تبعي مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

وإذا أفرزت وحدة عقارية محملة بحق عيني تبعي أو قسمت امتد هذا الحق ليشمل الوحدات العقارية الجديدة بأكملها.

المادة (8)

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنقل من القطاع أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيود، على أنه يجوز للجهات الإدارية والسلطات القضائية أو من تندبه من الخبراء الاطلاع عليها أو الحصول على صور رسمية منها.



المادة (9)

يتولى القطاع أعمال السجل العقاري وله في سبيل ذلك القيام بما يلي:

1. توثيق بيانات الملكية العقارية وحفظها.
2. إجراء تقويم شامل للعقارات وموالاته تحديثه.
3. إعداد أو اعتماد نماذج العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية وأية حقوق أخرى متعلقة بالعقار يحددها القانون.
4. وضع القواعد المتعلقة بتنظيم المستندات وحفظها وإتلافها.
5. وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات المتعلقة بتوثيق التصرفات العقارية وأية حقوق أخرى متعلقة بالعقار يحددها القانون.
6. تطوير قاعدة البيانات العقارية وضبطها والإشراف عليها وتحديثها لاعتمادها أساساً لنظام المعلومات الوطني.
7. عمل الدراسات وإصدار النشرات الدورية المتخصصة في مجال تحركات السوق العقاري.
8. دراسة تثبيت الحقوق غير الثابتة بوثيقة ملكية وفق الضوابط التي يضعها المجلس.

المادة (10)

يكون لكل منطقة عقارية خريطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها .
ويكون لكل وحدة عقارية مخطط مستقل يبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها .
ولا يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري لغير تلك الخرائط والمخططات .

المادة (11)

يصدر المدير قراراً بتحديد الجهة المنوط بها أعمال مسح العقارات .



المادة (12)

يحظر على الأجنبي من غير مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في الإمارة، أيًا كان سبب اكتساب الملكية، عدا الميراث.

ويشمل هذا الحظر الملكية النامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع، ويعتبر في حكم التملك، في تطبيق هذا النص، الإيجار الذي تزيد مدته على خمسين عامًا.

ويقصد بالشخص الاعتباري في تطبيق حكم هذه المادة، أية شركة لا يملك فيها المواطنون أو مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي 51% من رأس مالها على الأقل.

المادة (13)

استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة، يجوز للأجنبي اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضي الفضاء في الأحوال الآتية:

- 1- موافقة الحاكم على تملك الأجنبي في مناطق يحددها.
- 2- إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية.

المادة (14)

لا تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد صدرت به وثيقة ملكية أو سبق التأشير به في السجل.

المادة (15)

في حالة قيام التناقض بين المحررات المسجلة عن وحدة عقارية واحدة يتولى القطاع إثبات الحقوق في صحيفة واحدة باسم من يعتبره صاحب الحق بعد فحص المحررات المتناقضة ودراستها، ويرفق بصحيفة الوحدة تقرير عن نتيجة هذه الدراسة.



المادة (16)

يجوز إثبات الحقوق بوثيقة عرفية معترف بها صادرة قبل العمل بنظام وثائق الملكية ولم يكن في المحررات المسجلة ما يناقضها، وذلك وفقاً لشروط خاصة وخلال مدة محددة يصدر بها قرار من المجلس، ولا تقيد تلك الحقوق في السجل إلا بعد اعتماد الحاكم أو من يفوضه.

المادة (17)

يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أيّاً كان سبب وضع يده أن يمكن الموظفين المنوط بهم أعمال المساحة من القيام بعملية التحديد، وعلى الشرطة تمكين هؤلاء الموظفين من أداء عملهم.

المادة (18)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل إلا بمقتضى محررات موقعة من أطرافها أمام القطاع صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة المختصة، وللقطاع من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن أن يصحح الأخطاء المادية في بيانات السجل، ويتعين إخطار من تغيرت حقوقه أو زالت أو اتصل بها التصحيح بكل قيد أو نحو أو تأشير أو تصحيح، ويدرج ذلك كله في وثيقة الملكية.

ويحدد بقرار من المدير إجراءات القيد والتغيير والتأشير والتصحيح.

المادة (19)

يجب على ملاك الوحدات العقارية إخطار القطاع بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب إضافة مبانٍ أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها، وذلك في غضون ثلاثة أشهر من حصول التغيير ويرفق بالإخطار إقرار يتضمن التغييرات والترخيص الصادر بها، وتعديل بيانات السجل العقاري تبعاً لذلك.



المادة (20)

إذا تبين وجود تغييرات في العقار غير مثبتة في السجل ولم يتم إخطار القطاع بها أثبتت في السجل بقرار يصدره مدير القطاع مع إلزام المالك المتخلف عن الإخطار بغرامة قدرها نصف في المائة من قيمة هذه التغييرات وبشرط ألا تقل عن خمسة آلاف درهم ولا تجاوز مائة ألف درهم، ويعتبر هذا القرار نهائياً، وللمدير الإقالة من الغرامة أو تخفيضها إذا أبدت أعذار مقبولة.

المادة (21)

تسلم لكل مالك صورة من الصحيفة العقارية وتسمى تلك الصورة " وثيقة الملكية " وفي حال امتلاك شخصين أو أكثر لعقار على الشيوع تسلم لكل منهم صورة من الوثيقة باسم جميع المشتاعين بعد أداء الرسم المقرر، ولا يجوز تسليم صورة ثانية من هذه الوثيقة إلا في حالة تلف الصورة الأولى أو ضياعها، ويكون ذلك بقرار من مدير القطاع، وتعطى الصورة بعد أداء الرسم المقرر.

المادة (22)

على الإدارة كلما طلب منها ذلك أن تسلم أي شخص شهادة بالبيانات المدونة بالسجل عن أي وحدة عقارية وذلك بعد أداء الرسم المقرر.

المادة (23)

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها في السجل العقاري. ويترب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ولا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة.

ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.



المادة (24)

يجب قيد الإيجارات وقسمة المهاية الزمانية وعارية الاستعمال والسندات التي ترد على منفعة العقار بصحيفة الوحدة العقارية إذا زادت مدتها على عشر سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة خمس سنوات مقدماً وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم قيدها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على هاتين المدتين. ولا يجوز أن تزيد مدة عقد إيجار العقار على تسع وتسعين سنة، فإذا عينت مدة أطول وجب ردها إلى هذا الحد.

المادة (25)

يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شأنها زوال أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإقرارات بالتنازل عن مرتبة القيد الخاصة بأي من هذه الحقوق، ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

المادة (26)

يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث. ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

المادة (27)

لا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغاءه.

المادة (28)

الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها، ودعاوى الشفعة يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات.



وبالنسبة للدعاوى المنظورة وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها، لا يجوز الاستمرار في النظر فيها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل وبعد التأشير فيه بمضمون هذه الطلبات.

ويمنح المدعون في هذه الدعاوى ميعاد أسبوعين من تاريخ العمل بهذا القانون لطلب هذا التأشير فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى. ويؤشر في السجل بمنطوق الحكم النهائي الصادر في تلك الدعاوى.

المادة (29)

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى، وتبدأ مدة السنوات الخمس من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت صدوره والتي أشر بدعاؤها وفقاً لقانون منح الأراضي لسنة 1981.

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل حصول التأشير.

المادة (30)

تتخذ إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، وتدون الطلبات حسب تاريخ وساعة تقديمها في سجل يعد لذلك بالإدارة وفق أرقام سلسلة، وتبين في هذا السجل الخطوات التي اتخذت بشأنها، وتبين اللائحة التنفيذية شكل السجل والإجراءات.

المادة (31)

- يجب أن يتضمن طلب القيد في السجل، فضلاً عما يتطلب القانون في الأحوال الخاصة، البيانات الآتية:
- 1- موضوع طلب القيد.
 - 2- البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف التصرف، وعلى الأخص اسمه رباعياً ولقبه وجنسيته، ومحل إقامته، ورقم وبيانات بطاقة هويته أو جواز سفره.
 - 3- أسماء وصفات من ينوبون عن غيرهم، ومدى سلطاتهم، والمستندات المثبتة لذلك.



- 4- البيانات اللازمة لتعيين العقار محل طلب القيد، وعلى الأخص موقعه ونوعه ومعامله ومساحته وحدوده وأبعاده.
 - 5- بيان ما للعقار أو عليه من حقوق عينية عقارية إن وجدت.
 - 6- الثمن أو المقابل إن وجد.
 - 7- المستندات المؤيدة للملكية أو الحق العيني محل طلب القيد، وعلى الأخص رقم وثيقة الملكية وسنة إصدارها.
- ويجب أن يرفق بطلب القيد في السجل وثيقة الملكية أو ما يقوم مقامها وجميع الأوراق والمستندات المؤيدة للبيانات الواردة في الطلب، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه، ويجوز مدها لمدة ماثلة إذا أبدى صاحب الشأن عذراً مقبولاً، ويعتبر طلب القيد غير المستوفي للمستندات كأن لم يكن.

المادة (32)

يسقط الطلب إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العقاري خلال سنة من تاريخ تقديمه بسبب عدم استيفاء الطلب للأوراق والإجراءات المقررة، ومع ذلك يجوز مد هذه المدة لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمدّها قبل انتهائها بأسبوعين على الأقل وبعد سداد الرسم المقرر.

المادة (33)

إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسببية قيدها في سجل الطلبات وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن لتلافي هذا النقص أو العيب خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمه الإخطار وإلا سقطت أسببية طلبه ويكون إسقاط الأسببية بقرار مسبب من الإدارة، وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسببية.



المادة (34)

يجوز لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له، ولمن تقرر سقوط طلبه أو أسبقيته، أن يتظلم إلى مدير القطاع خلال عشرة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار على أن يبين في صحيفة التظلم الأسباب التي يستند إليها.
ويوقف فحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية إلى أن يصدر قرار مسبب في التظلم خلال أسبوع.

المادة (35)

بعد استيفاء الطلب جميع الشروط القانونية للتسجيل يجرى العقد النهائي على النموذج المعد من القطاع أو المعتمد منه ويصدق القطاع على توقيعات أطرافه أمام القطاع بعد التحقق من شخصياتهم، فإذا كان التصرف قد صدر بشأنه حكم قضائي وجب إرفاق صيغته التنفيذية بالأوراق.

المادة (36)

ينشأ بالقطاع سجل عقاري مبدئي يتكون من مجموعة الصحف الورقية أو الإلكترونية المحفوظة لدى القطاع، والتي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخريطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

المادة (37)

يجب على المطور الرئيسي أو الفرعي قيد وحداته في السجل العقاري المبدئي قبل البدء في بيعها على الخريطة، ويجب تسجيل جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم قيدها في ذلك السجل.

وعلى المطور تسجيل التصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ العمل به وإلا سقط حقه في البيع على الخريطة بالنسبة للوحدات التي لم يتم التصرف فيها.



المادة (38)

يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، على أن تستوفي البيانات والمستندات اللازمة والرسوم وفقاً للإجراءات المتبعة لدى القطاع.

المادة (39)

يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخريطة والمسجلة في السجل العقاري المبدئي بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية، وذلك بموافقة طرفي العقد، ويحظر على المطور تقاضي أية رسوم على البيع أو إعادة البيع وغير ذلك من التصرفات القانونية التي ترد على تلك الوحدات، وتستثنى من ذلك المصروفات التي يتقاضاها المطور من الغير ويوافق عليها القطاع.

المادة (40)

يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى القطاع فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية.

وللدائرة بناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي أو المباعة على الخريطة قبل العمل بهذا القانون باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية.

المادة (41)

كل من توصل دون وجه حق إلى قيد محرر لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس والغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقضي بها أي قانون آخر.

المادة (42)

يعاقب كل من تهرب من الرسوم المقررة بناء على هذا القانون أو شرع في ذلك بغرامة تعادل ضعف الرسم المستحق وبشرط ألا تقل عن خمسة آلاف درهم.



المادة (43)

يجوز موظفو القطاع الذين يصدر بتحديدهم قرار من المدير صفة مأمور الضبط القضائي في ضبط الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

المادة (44)

على السلطات المختصة أن تبادر إلى تقديم البيانات والأوراق المتعلقة بإجراءات القيد فور طلبها من الإدارة، وكذلك في الحالات التي يوجب فيها القانون تقديمها.

المادة (45)

يصدر بقرار من المجلس، بناء على اقتراح الدائرة، جدول بالرسوم وآخر بالمخالفات والغرامات المترتبة عليها، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزينة الدائرة.

المادة (46)

يصدر المجلس اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على اقتراح الدائرة.

المادة (47)

يلغى كل حكم آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (48)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي
حاكم رأس الخيمة

صدر غنا اليوم الرابع عشر من شهر صفر لسنة 1443هـ

الموافق لليوم الحادي والعشرين من شهر سبتمبر 2021م