

[قوانين التطوير العقاري]

قانون رقم (3) لسنة 2006 بشأن الملكية العقارية

حاكم أم القيوين

نحن راشد بن أحمد المعلا

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في أمانة أم القيوين .

- وعلى المرسوم الاميري رقم (6) لسنة 1995 بشأن لزوم تصديق الحاكم على نموذج منح الاراضي السكنية أو تحديد ملكية الاراضي.

- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بأصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة وتعديلاته .

- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بأصدار قانون الاثبات في المعاملات المدنية والتجارية .

- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بأصدار قانون الاجراءات المدنية .

- وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بأصدار قانون المعاملات التجارية .

أصدرنا القانون الآتي :-

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون ,تكون للكلمات والعبارات التالية , المعاني المبينة قرين كل منها , ما لم يقض سياق النص بغير ذلك :

: أمانة أم القيوين	الامارة
: حكومة أمانة أم القيوين	الحكومة
: حاكم أمانة أم القيوين	الحاكم
: دائرة الاراضي والاملاك	الدائرة
: الاراضي والمباني والمنشاءات والعقارات بالتخصيص	العقارات
: أي شخص طبيعي أو اعتباري	الشخص
: مناطق تحدد بقرار من الحاكم	المناطق الاستثمارية
: حق الملكية	الحق العيني الاصلي
: حقوق الانتفاع والاستعمال والسكني والمساحة	الحقوق المتفرعة عن حق الملكية
: الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز	الحقوق العينية التبعية

التصرف : اي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار, أو يرتب حقوقاً جديدة عليه, بما في ذلك دون حصر بيع وشراء العقارات وتعاملات الرهن والانتفاع وعقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية.

حق الانتفاع : حق عيني يعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها, ويجوز التنازل عن حق الانتفاع للغير.

حق المساحة (حق القرار) : حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير .

المواطن : الشخص الطبيعي الحائز على جنسية دولة المارات العربية المتحدة وفقاً لأحكام القوانين النافذة.

مادة (2)

حق تملك العقارات قاصر على المواطنين ولمواطني دول مجلس التعاون الخليجي والاشخاص الاعتبارية المملوكة لهم بالكامل, والشركات المساهمة العامة .

مادة (3)

لغير المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي حق تملك الطبقات دون الارض في المناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها. ويحق لهم الانتفاع والمساحة بالعقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية بعقد انتفاع طويل الامد حتى (99 سنة) , أو بعقد مساحة طويل الامد حتى (50 سنة) قابل للتجديد باتفاق الطرفين لمدة مماثلة . ولمن له حق الانتفاع أو حق المساحة لمدة تزيد على عشر سنوات , وبغير اذن المالك , التصرف فيه بما في ذلك رهنه, ولا يجوز لمالك العقار رهنه الا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساحة , وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك . ويحدد بقرار من الدائرة الاحكام الداخلية بالمناطق الاستثمارية وأسلوب تقديم الخدمات بها , وبما لا يخالف احكام هذا القانون.

مادة (4)

تنازل صاحب حق الانتفاع أو حق المساحة أو الحق العيني عن حقه, لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها , ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد أو السند الذي أنشأ ذلك الحق.

مادة (5)

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية الأخرى المترتبة عليه , سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير , الا بالتسجيل .

مادة (6)

يسجل العقار أو الانتفاع أو المساطحة بأسماء الورثة , بعد تقديمهم اعلاما شرعيا يثبت ميراثهم لمالك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساطحة .
وإذا تبين أن أحد الورثة لا يتمتع بجنسية الدولة يجوز لاي من الورثة أو الورثة متضامنين شراء حصته بالقيمة السوقية , فان تعذر ذلك فلهم اللجوء الى القضاء لاستصدار أمر ببيع نصيبه أو كامل العقار أو حق الانتفاع أو حق المساطحة بحسب الاحوال واقتضاء الانصبة من ثمن المبيع في حدود احكام هذا القانون.

مادة (7)

لا يجوز نزع ملكية عقار أو حق انتفاع أو مساطحة أو اي حق عيني اخر على عقار الا للمنفعة العامة أو وفقا للسند المنشئ لذلك الحق , ولقاء تعويض عادل , وطبقا للقانون.

مادة (8)

للمواطنين بيع وشراء الاراضي السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين المملوكة لكل منهم , وغير ذلك من التصرفات مع مراعاة عدم تغيير الغرض الذي خصصت من اجله .
ويكون لهم بموافقة الدائرة تداول المساكن الشعبية التي خصصت أو تخصص لهم , ويكون لهم التصرف فيها بعد مرور خمسة عشر سنة على استلامها.

مادة (9)

تحدد اللائحة التنفيذية شروط و احكام إنشاء وإدارة اتحاد المالكين أو المنتفعين , في عقار مقسم الى طبقات أو شقق أو مجمعات مكونة من وحدات منفصلة (فلل) يزيد عددها في اي منها على عشر وحدات , وكذلك الشؤون المتعلقة بملكية وإدارة و صيانة وتشغيل وتمويل العناصر أو المرافق المشتركة في تلك العقارات بما في ذلك الاحكام الخاصة بالالتزامات المالية المترتبة على المالكين أو الشاغلين أو المنتفعين من تلك الطبقات أو الشقق أو المجمعات , وصلاحيات مالك أو مدير العناصر أو المرافق المشتركة .

مادة (10)

تسري احكام قانون المعاملات المدنية فيما لم يرد به نص في هذا القانون .

مادة (11)

يصدر بمرسوم من الحاكم اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون .

مادة (12)

يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع احكام هذا القانون .

مادة (13)

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

راشد بن أحمد المعلا
حاكم امارة أم القيوين

صدر عنا في أم القيوين : -
بتاريخ:- 23/ربيع الاخر/1427هـ
الموافق:- 21/مارس/2006م