

**قانون رقم ( ٥ ) لسنة ٢٠١٠ م  
بشأن  
التسجيل العقاري في إمارة الشارقة**

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

أصدرنا القانون التالي :-

## التعريفات

### مادة (١)

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 تغيير هيئته.

الحق العيني الأصلي: يشمل كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية وتلك المتفرعة عنها واجبة

التسجيل المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم ( ٥ ) لسنة ١٩٨٥م بشأن

المعاملات المدنية وتعديلاته.

السجل العقاري: مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة و التي 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 حقوقاً جديدة عليه وفقاً

لأحكام القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته

أو أي قانون آخر.

## السريان

### مادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الملك الواقعة في الإمارة.

### الاختصاصات

### مادة (٣)

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 نهائياً وتصوير ما يلزم منها.
٧. حفظ أصول العقود والمحركات العقارية بعد إتمام تصويرها أو مسحها ضوئياً وموافاة الجهات المختصة بصور منها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
٨. إعداد فهرس للعقود والمحركات العقارية التي يتطلب القانون حفظها أو تسجيلها.
٩. التصريح لأصحاب الشأن بالإطلاع على العقود والمحركات والسجلات العقارية شريطة إبراز ما يثبت حقهم في الإطلاع.
١٠. اعتماد التأشيرات 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 وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك بعد التحقق من الغرض الذي طُلبت الشهادة من أجله.

١٢. الانتقال إلى محال إقامة أصحاب الشأن لتوثيق أو تصديق عقودهم و محرراتهم في الأماكن التي يتواجدون فيها طبقاً للأوضاع و القواعد المعمول بها بالدائرة.

١٣. اقتراح الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة و رفعها للمجلس لإصدارها بقرار منه.

١٤. وضع القواعد المتعلقة بتقييم العقارات و تميمها.

١٥. التعاون والتنسيق مع دائرة التخطيط والمساحة والجهات المعنية في الإمارة بطلب معاينة العقارات وتحديد مساحتها وعمل رسوماتها، و تزويد 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 و حضور 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.

## حق التملك

### مادة (٤)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة و دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات والهيئات المملوكة لهم بالكامل واستثناءً من ذلك يجوز منح حق التملك خلافاً لما ورد كما يلي:-

(أ) التملك بموافقة الحاكم وبالشروط التي يقررها.

(ب) عن طريق الانتقال بالإرث بمقتضى إعلام شرعي أو بالتنازل من المالك لأحد أقربائه من الدرجة الأولى وفقاً لما هو مقرر باللائحة التنفيذية لهذا القانون.  
مادة (٥)

لا تكون ملكية العقار حجة في مواجهة الدائرة والآخرين ولا يكون نقل ملكيته نافذاً قانونياً إلا إذا تم تسجيل سند الملكية، أو سند نقلها، في الدائرة وفقاً لأحكام القانون.  
مادة (٦)

تعتبر صحيحة و نافذة جميع المعاملات العقارية التي تمت بصورة قانونية و صحيحة في الدائرة قبل نفاذ أحكام هذا القانون.

مادة (٧)

إذا كان طالب التسجيل شخص معنوي أو اعتباري وفقاً لحكم المادة (٤) أعلاه، فيجب إبلاغ الدائرة بأي تغيير يطرأ على ملكية الشركاء إذا كان هذا التغيير سيؤدي إلى نقص أو زيادة في الحصة من شأنه إدخال شريك ممن لا يحق لهم التملك في الإمارة.  
المحررات والتصرفات الواجب تسجيلها  
مادة (٨)

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 نفاذه و يكون 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 يصدرها قرار من المجلس بناءً على عرض الدائرة.

مادة (٩)

لا تكون لإجراءات التسجيل في المكاتب الفرعية التي تقع العقارات ضمن اختصاصها اثر أو قوة نفاذ للمحررات المراد توقيعها إلا بعد التصديق عليها من المدير أو من يخوله بذلك.

#### مادة (١٠)

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.

#### لجنة تحقيق الملكية

#### مادة (١١)

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 فنياً وإدارياً، ويصدر بتسميتهم قرار من المجلس.

قرارات لجنة تحقيق الملكية نهائية وغير قابلة لأي من طرق الطعن.

#### الرسوم العقارية

#### مادة (١٢)

(أ) تحصل كافة الرسوم والغرامات المشار إليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه لصالح الخزينة العامة للحكومة.

(ب) للمجلس بقرار منه وبناءً على اقتراح المدير تعديل الرسوم المقررة بالزيادة أو النقصان أو استحداث رسوم أخرى بناءً على ما يستجد من معاملات تختص بها الدائرة.

(ج) يجوز للمجلس تحديد حالات الإعفاء من الرسوم المقررة بناءً على اقتراح المدير.

#### التهرب من الرسوم

#### مادة (١٣)

يعاقب كل من يدلى بأي بيانات أو معلومات تخالف الواقع بقصد التهرب من سداد الرسوم المستحقة للدائرة بغرامة تساوي ضعف قيمة الرسم الذي يثبت تهربه من سداده.

## أحكام عامة

### مادة (١٤)

معاملات التصرف العقارية التي تمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم يجر 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.

### مادة (١٥)

تنفيذاً لأحكام هذا القانون يصدر المجلس بقرارات منه ما يلي :-

- (أ) اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
- (ب) الرسوم المقررة تنفيذاً لأحكام هذا القانون بناءً على اقتراح المدير.
- (ج) نظام وإجراءات لجنة تحقيق الملكية وتشكيلها ومكافآت أعضائها.
- (د) الموضوعات التي لم يرد بها نص في هذا القانون بما لا يتعارض أو يخالف أحكامه.

### مادة (١٦)

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.

### مادة (١٧)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويلغى أي نص يخالف أو يتعارض مع نصوصه وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا بتاريخ

الخميس: ٩ رمضان ١٤٣١هـ

الموافق: ١٩ أغسطس ٢٠١٠م

سلطان بن محمد القاسمي

حاكم إمارة الشارقة