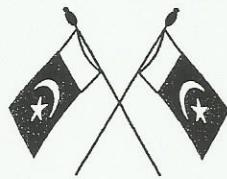


GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



حُكُومَةُ إِمَارَاتِ الْعَرَبِ الْمُتَّحِدَةِ

الْدِيَوَانُ الْأَمِيرِيُّ

إِمَارَاتُ الْعَرَبِ الْمُتَّحِدَةُ

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

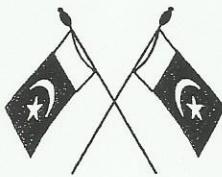
التاريخ: _____

قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦
في الملكية العقارية

حاكم أم القيوين

نحن راشد بن أحمد المعا

- بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجرى العقارات في إمارة أم القيوين.
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٦) لسنة ١٩٩٥ بشأن لزوم تصديق الحكم على نموذج منح الأرضي السكنية أو تحديد ملكية الأرضي.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ بإصدار قانون المعاملات التجارية.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

أصدرنا القانون الآتي:-

(١) مادة

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون الكلمات والعبارات التالية، المعطى المبينة قرین كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

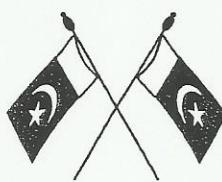
: إمارة أم القيوين	الإمارة
: حكومة إمارة أم القيوين	الحكومة
: حاكم إمارة أم القيوين	الحاكم
: دائرة الأراضي والأملاك	الدائرة
: الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالخصوص	العقارات
: أي شخص طبيعي أو احتباري	الشخص
: مناطق تحدد بقرار من الحاكم	المناطق الاستثمارية
: حق الملكية	الحق العيني الأصلي
: حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى والمساطحة (القرار).	الحقوق المترتبة عن حق الملكية
: الرهن التأميني والرهن الحياتي وحقوق الامتياز.	الحقوق العينية التبعية
: أي تعامل يؤثر في الحقوق قائمة على العقار، أو يرتب حقوقاً جديدة عليه، بما في ذلك دون حصر بيع وشراء العقارات ومعاملات الرهن والانتفاع وعقود الحواله المتعلقة بأي تصرف على عقار وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية.	التصرف
: حق عيني يعطى صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها، ويجوز التنازل عن حق الانتفاع للغير.	حق الانتفاع
: حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراض على أرض الغير.	حق المساطحة (حق القرار)
: الشخص الطبيعي الحائز على جنسية دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحكام القوانين النافذة.	المواطن

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

شَهْدَةُ اللَّهِ التَّعْلِيمُ الْجَمِيعُ



حُكُومَةُ إِمَارَاتِ الْعَرَبِ الْمُتَّحِدةِ

الديوان الأميري

الإمارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

مادة (٢)

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

مادة (٣)

لغير المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي حق تملك الطبقات دون الأرض في المناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها.

ويحق لهم الانتفاع والمساطحة بالعقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية بعقد انتفاع طويل الأمد حتى (٩٩ سنة)، أو بعقد مساطحة طويل الأمد حتى (٥٠ سنة) قابل للتجديد باتفاق الطرفين لمدة مماثلة.

ولمن له حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف فيه بما في ذلك رهنها، ولا يجوز لمالك العقار رهنها إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.

ويحدد بقرار من الدائرة الأحكام الداخلية بالمناطق الاستثمارية وأسلوب تقديم الخدمات بها، وبما لا يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٤)

تنازل صاحب حق الانتفاع أو حق المساطحة 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.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates



جَوْهَرَةُ الْمَلَكِيَّاتِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

مادة (٥)

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

مادة (٦)

يسجل العقار أو حق الانتفاع أو المساطحة بأسماء الورثة، بعد تقديمهم إعلاماً شرعاً يثبت ميراثهم
لمالك العقار أو المنتفع به أو صاحب حق المساطحة.

وإذا ثبت أن أحد الورثة لا يتمتع بجنسية الدولة، يجوز لأي من الورثة أو الورثة متضامنين شراء
حصته بالقيمة السوقية، فإن تعذر ذلك فلهم اللجوء إلى القضاء لاستصدار أمر ببيع نصبيه أو كامل
العقار أو حق الانتفاع أو حق المساطحة بحسب الأحوال واقتضاء الأنصبة من ثمن المبيع في حدود
أحكام هذا القانون.

مادة (٧)

لا يجوز نزع ملكية عقار أو حق انتفاع أو مساطحة أو أي حق عيني آخر على عقار إلا للمنفعة
ال العامة أو وفقاً للسند المنشئ لذلك الحق، ولقاء تعويض عادل، وطبقاً للقانون.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

مادة (٨)

للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين المملوكة لكل منهم، وغير ذلك من التصرفات مع مراعاة عدم تغيير الغرض الذي خصصت من أجله.

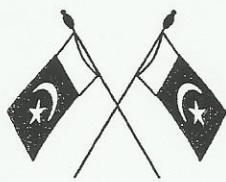
ويكون لهم بموافقة الدائرة تداول المساكن الشعبية التي خصصت أو تخصص لهم، ويكون لهم التصرف فيها بعد مرور خمسة عشر سنة على استلامها.

مادة (٩)

تحدد اللائحة التنفيذية شروط وأحكام إنشاء وإدارة اتحاد المالكين أو المنتفعين، في عقار مقسم إلى طبقات أو شقق أو في مجمعات مكونة من وحدات منفصلة (فلل) يزيد عددها في أي منها على عشر وحدات، وكذلك الشئون المتعلقة بملكية وإدارة وصيانة وتشغيل وتمويل العناصر أو المرافق المشتركة في تلك العقارات بما في ذلك الأحكام الخاصة بالإلتزامات المالية المترتبة على المالكين أو الشاغلين أو المنتفعين من تلك الطبقات أو الشقق أو المجمعات، وصلاحيات مالك أو مدير العناصر أو المرافق المشتركة.

مادة (١٠)

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



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

مادة (١١)

يصدر بمرسوم من الحاكم اللائحة التنفيذية والقرارات الازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (١٢)

يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع احكام هذا القانون.

مادة (١٣)

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

راشد بن أحمد المعلا
حاكم إمارة أم القيوين



صدر عنا في أم القيوين:-

بتاريخ :- ٢٣ / ربيع الآخر / ١٤٢٧ هـ

الموافق:- ٢١ / مايو / ٢٠٠٦ م