

السجل العقاري الأولي كأحد الضمانات التشريعية للبيع على المخطط في ضوء القانون رقم (3) لسنة 2015م في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي ولائحته التنفيذية

مستشار إدارة الدراسات والبحوث قطاع الشؤون القانونية والحكومية - دائرة البلديات والنقل أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

د. محمد الوائلي عبد الحميد الجريفاوي

مستخلص:

تتلو مهمة القانون في تنظيمه للمجتمع تنظيمياً من شأنه التوفيق بين مصالح الأفراد، وحرّياتهم من جهة، وبين الصالح العام للجماعة من جهة أخرى. يبيع العقار على المخطط يعتبر من المفاهيم الحديثة في العلاقات العقارية، خاصة مع تطور الحياة الاقتصادية وتزايد السكان وقلة المعروض من الوحدات العقارية، وتوسع حاجة الأفراد لتملك على مثل هذه الوحدات. فعقد البيع على المخطط من العقود ذات الطبيعة الخاصة وهو يختلف عن عقد البيع العادي للعقارات وتسجيلها في السجل العقاري بتأخير عنصر التسليم (الفعلي أو القانوني) لحين انتهاء مشروع التطوير العقاري وسداد المشتري لجميع الأقساط المؤجلة. تدخل المشرع في إمارة أبوظبي بحيث نص على العديد من الضمانات التشريعية التي تحقق التوازن في تلك العلاقة بين المطور والمشتري، ولعل من أبرزها تسجيل المشاريع التطويرية وتسجيل كافة التصرفات التي ترد على الوحدات المباعة على المخطط في سجل ينشأ خصيصاً لهذا الغرض عرف (بالسجل العقاري الأولي) Primary Registration. لذا تأتي أهمية تناول هذا الموضوع بالبحث والدراسة نظراً لما يمثله التسجيل العقاري من أهمية من حيث الآثار التي تترتب عليه فيما يتعلق بالحقوق والالتزامات والضمانات وخاصة في عملية البيع على المخطط. حيث يمثل القطاع العقاري جزءاً هاماً في عملية الاقتصاد الوطني باعتباره يمثل البنى التحتية الداعمة لهذا الاقتصاد. كما تأتي أهمية الورقة من الدور الحيوي الهام الذي تشكله الآثار المترتبة على التسجيل، من الناحيتين القانونية والإقتصادية: فمن الناحية القانونية، يؤدي التسجيل إلى حفظ الملكية والحقوق المرتبطة بها وتثبيت الملكية والقضاء على المنازعات ومنع الغش واستقرار المعاملات وصون الحقوق، أما من الناحية الإقتصادية، فتنعكس آثار التسجيل على فكرة الإلتئمان وذلك يؤدي إلى الطمأنينة في الملكية العقارية وتشجيع التعامل في العقارات.

الكلمات المفتاحية: التطوير العقاري، البيع على المخطط، السجل العقاري الأولي.

Primary Land Registry
As One of The Legislative Guarantees Off-Plan Sale
In light of Law No. (3) of 2015 Regarding the Regulation of The
Real Estate Sector In The Emirate Of Abu Dhabi

Dr. Mohamed Elwathig Abdelhamid Aljrifawy

Abstract:

The task of the law is to organize society in a way that reconciles the interests and freedoms of individuals on the one hand, and the general interest of the group on the other. Selling off-plan property is one of the modern concepts in real estate relations, especially with the development of economic life, the increase in population, the lack of supply of real estate units, and the expansion of the need for individuals to own such units. The off-plan sale contract is of a special nature and differs from the ordinary sale contract of real estate and its registration in the real estate registry by delaying the delivery element (**actual or legal**) until the completion of the real estate development project and the buyer's payment of all deferred instalments. The legislator intervened in the Emirate of Abu Dhabi, providing for many legislative guarantees that achieve balance in that relationship between the developer and the buyer, perhaps the most prominent of which is the registration of development projects and the registration of all actions that respond to the units sold on the map in a register specially established for this purpose known as (Primary Registration). Therefore, the importance of dealing with this topic comes in research and study due to the importance of real estate registration in terms of its effects with regard to rights, obligations and guarantees, especially in the off-plan sales process. Where the real estate sector represents an important part of the process of the national economy as it represents the infrastructure supporting this economy. The importance of the paper comes from the vital role posed by the effects of registration, both legally and economically: from a legal point of view, registration leads to the preservation of ownership and associated rights, the establishment of ownership, the elimination of disputes, the prevention of fraud, the stability of transactions and the preservation of rights, but from an economic point of view, the effects of registration are reflected on the idea of credit, which leads to reassurance in real estate ownership and encourage dealing in real estate .

Keywords: Real estate development, Off-plan sale, Primary land registry .

مدخل:

الشاهد أن أية مستجدات اقتصادية، في الغالب، تصاحبها مستجدات قانونية، حيث أن هناك ارتباط وثيق بين الاقتصاد ومضمون القواعد القانونية، باعتبار أن القانون أداة من الأدوات الاقتصادية اللازمة، ويقع على عاتق رجال القانون والاقتصاد مواكبة التطورات الاقتصادية التي يشهدها العصر الحالي مع القواعد القانونية النازمة لها. والتطوير العقاري، بكافة صوره، من الأنشطة الاقتصادية المستجدة، حيث أصبح مصدر جذب للمستثمرين، ولعل بيع العقارات على المخطط يعد من أبرز صور التطوير العقاري، نظراً لما يوفره من فرص استثمارية واعدة، وتعد التشريعات التي تنظم مجالات الأنشطة العقارية أحد أهم عوامل الجذب الرئيسة للمستثمرين فيه باعتبارها تضمن تنظيم الالتزامات القانونية والتعاقدية التي تنشأ عن تلك العلاقات.

الملاحظ أن المشرع في امارة أبوظبي قد اهتم بتنظيم مجالات التطوير العقاري⁽¹⁾ والأنشطة المرتبطة به وبخاصة تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها، أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال الأراضي الفضاء، وذلك بغرض بيعها، بحيث يلتزم المطور العقاري بموجب عقود مع المشتريين ببناء وحدات عقارية على أرض يملكها، أو يملك حق البناء عليها، ونقل ملكيتها لصالح المشتريين حسب المواصفات والمواعيد المتفق عليها، وذلك في مقابل التزام المشتري بدفع الثمن على شكل أقساط متفق عليها حسب مراحل الإنجاز، وهو ما اطلق عليه المشرع في امارة أبوظبي البيع على المخطط وعرفه بأنه (العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجموع)⁽²⁾. وتعتبر ميزة هذا التصرف في أنه يحقق مصلحة مشتركة لأطرافه في آن واحد، فبالنسبة للمشتري فإن عقد البيع على المخطط يتيح له إمكانية شراء الوحدة العقارية على أقساط تتناسب مع قدرته المالية خاصة في ظل ارتفاع أسعار الوحدات العقارية وعدم القدرة على سداد ثمنها دفعة واحدة، وبالنسبة للمطور العقاري فإن هذا العقد يتيح له إمكانية الحصول على التمويل اللازم لإقامة وتنفيذ المشاريع العقارية والتطويرية وذلك عن طريق الأقساط المدفوعة من قبل المشتريين دون اللجوء إلى الاقتراض من المصارف والمؤسسات المالية وما يترتب على ذلك من ضمانات وفوائد مالية باهظة ترهق كاهل المطورين ويتطلب سدادها في العادة وقتاً طويلاً.

طبيعة العلاقات القانونية في عملية البيع على المخطط تنطوي على العديد من المحاذير والتحديات وبخاصة فيما يتعلق بأن البيع على المخطط هو عقد بيع لعقار قبل أن يبدأ في تنفيذه، ويتراخى فيه تسليم الوحدة العقارية، وأن البناء يكون بمواصفات يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وأن الالتزام بسداد الثمن يكون عن طريق أقساط يتم الاتفاق عليها، إلى جانب أنه لا يتم نقل الملكية العقار للسجل العقاري إلا بعد سداد المشتري لكافة التزاماته. لذلك نجد أن المشرع في امارة أبوظبي تدخل ووضع إطار تشريعي لتنظيم وضبط تلك المحاذير والتحديات بصورة استباقية. وتنطلق هذه الدراسة من حقيقة مفادها أن المشرع في امارة أبوظبي قد فطن إلى أن هذه العلاقة التي يتراخى فيها اكمال ثمن الشراء وتسليم المبيع إلى أجل يتفق عليه، وربما يطول إلى أكثر من ذلك، قد تنطوي على كثير من التحديات والمحاذير، لذلك تدخل ووضع إطار تشريعي لتنظيم تلك المحاذير والتحديات بصورة استباقية وذلك ضمن أحكام القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن

التنظيم العقاري في إمارة أبوظبي ولوائحه التنفيذية ومن ضمنها تنظيم التسجيل في السجل العقاري الأولي. وتسعى الدراسة الى التأكد من فرضية أن المشرع في إمارة أبوظبي قد نص على العديد من الضمانات التي تنظم تلك العلاقة وتخلق التوازن في التزامات أطرافها الى جانب أنها توفر الحماية للطرف الضعيف فيها، ووضع تنظيم تشريعي لعقد بيع الوحدات العقارية على المخطط تضمن الوصول إلى المقصود من عقد البيع على المخطط وهو إتمام بناء الوحدة العقارية المتعاقد عليها وتمليكها للمشتري، فحدد التزامات كل من المطور العقاري والمشتري وبين الأثر المترتب على الإخلال بهذه الالتزامات ، ومن أبرز تلك الضمانات هو (إنشاء سجل عقاري أولي) لتسجيل الوحدات المباعة على المخطط وكافة التصرفات التي ترد عليها الى حين اكتمال المشروع نقل التسجيل الى السجل العقاري الأصلي أو العادي. وأجريت الدراسة بمنهج مركب لا يخل بوحدة الدراسة حيث سيتبع الباحث المنهج الوصفي والتحليلي والمقارن .

ولاستيفاء المطلوب قسمت الدراسة الى ثلاثة فصول: بحيث يتناول الفصل الأول ماهية التسجيل العقاري وانواعه، وفي الفصل الثاني يتم بيان المقارنة بين التسجيل العقاري والتسجيل العقاري الأولي في إمارة أبوظبي ، أما في الفصل الثالث فيتم استعراض أحكام التسجيل العقاري الأولي باعتباره ضماناً للبيع على المخطط .

الفصل الأول : ماهية التسجيل العقاري وانواعه:

تسجيل الملكية يعد من اقوى الضمانات القانونية التقليدية لملكية العقارات و من ضمنها الشقق والوحدات العقارية المكتملة البناء، لكن الذي يثير الإشكالية هو مدى جواز تسجيل بيع الوحدات العقارية على المخطط ، لذا فإن التسجيل العقاري الأولي يعتبر ضماناً حقيقية لطرفي العلاقة في البيع على المخطط . تتعدد المصطلحات الدالة على السجل العقاري، وفي هذا الفصل سيتم التعرف على تلك المصطلحات والتعريفات المختلفة للسجل العقاري وكيف انها لم تخرج في مجملها عن ان السجل العقاري عبارة مجموعة من الوثائق التي تبين اوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية والشرعية . وسيتم تناول ذلك في ثلاث عناوين : يتناول الأول تعريف السجل العقاري ونظام التسجيل العقاري من خلال استعراض عدد من التعريفات مع التركيز على موقف قانون التسجيل العقاري في إمارة أبوظبي ، والثاني يتناول انواع التسجيل العقاري وتقدير كل نوع ، اما المبحث الثالث فيستطرق للنظام المتبع في التسجيل العقاري في إمارة أبوظبي .

تعريف السجل العقاري:

لتعريف السجل العقاري لابد من التطرق اولاً لمفهوم نظام التسجيل العقاري . فقد ذهب البعض الى ان التسجيل العقاري نظام يقوم على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين، أو أشخاص معينين تجاه الغير، وهذه القواعد والإجراءات تنظم قيد العقارات في سجلات معدة للاطلاع من قبل أصحاب الحقوق وذوي الشأن والجهات الرسمية المختصة، فيكتسب الحق المسجل على هذا الوجه القوة الثبوتية المطلقة فيركن الناس إلى وجود هذا الحق وصحته فيعاملون على أساسه دون تردد بيعاً وشراءً وتأميناً ورهنياً⁽³⁾. ومن ذلك يمكن تعريف السجل العقاري بأنه ذلك السجل الذي يتألف من مجموعة من المستندات أو الأوراق أو الوسائل التي بموجبها يتم التسجيل وحفظ العقارات في السجل الدائم وفق نظام تسجيل معين يبين كل التصرفات الواردة في السجل⁽⁴⁾.

يتضح مما سبق ان نظام التسجيل يقصد به حفظ الحقوق والمعاملات العقارية وتوفير العلم لذوي الشأن ، والإعلان عن التصرفات حسب القانون وتأسيس السجل ، ويعتبر نظام التسجيل وسيلة لدعم الائتمان العقاري وهو مرآة لحقوق العباد ووسيلة لحفظ التصرفات العقارية في السجل اللازم لذلك .

موقف الشريعة الإسلامية من التسجيل العقاري:

تعرفنا على السجل ونظام التسجيل وأن الأساس والهدف السامي الذي يرمي اليه نظام التسجيل هو الحد من الغش والتدليس في التصرفات العقارية، والعمل على تأمين واستقرارا لمعاملات وحفظ الحقوق لأطراف التصرف والغير في سبيل حفظ الأموال.

التشريعات القديمة في سبيل تحقيق الأهداف السامية للتسجيل امعنت في تلك الحقوق، واستمر هذا الأمر حتى ظهور الإسلام. قامت الشريعة الإسلامية بتحرير العقود من الشكليات واعتبرت التراضي الشرط الوحيد بدلاً من كل تلك الشكليات.

أظهرت الشريعة الإسلامية عند التصرفات العقارية نظام القبض الذي يؤدي الى انتقال اليد، ويرى ان القبض قرينة على الملك . وهذا ما يعبر عنه في الفقه القانوني بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، ولكن فقهاء المسلمون لم يفرقوا بين المنقول والعقار عند انتقال اليد بالقبض⁽⁵⁾ . فالشريعة الإسلامية لم تضع أي اعتبار الى الشكليات في العقود ولم تعرها اهتمام ولكنها نذبت الى توثيق التصرف بالكتابة أو الإشهاد أو الكفالة أو الرهن فجاءت آية المداينة والعقود⁽⁶⁾ مفصلة لكل ذلك . ونتيجة لتوسع الدولة الإسلامية وازدياد المعاملات، كان لا بد من ايجاد وسيلة تسجيل تحقق المصلحة التي قصدتها الشريعة في آية العقود بالتأكيد على حفظ الحقوق فالشريعة لم تنكر نظام التسجيل. فالأحكام الشرعية يمكن اجمالها في امور معينة كطلب المصالح ودرء المفساد وسد الذرائع أي منع الطرق التي تؤدي الى إهمال الشريعة والتحايل عليها وتغير الزمان وهو ما يعبر عنه بالقاعدة الشهيرة (لا ينكر تغير الأحكام بتغير الزمان)⁽⁷⁾ . ولا جدال في ان المصلحة تعتبر مصدر من مصادر الشريعة الإسلامية وتلزم لما تقتضيه من أحكام سواء كانت أحكام مستحدثة اقتضت المصلحة فرضها، أم نتيجة لتخصيص حكم عام، وقد دل كتاب الله على اعتبارها واتخاذها اساساً لما شرعه الله في الأموال والعمل على نهي ما لم يفرض عليهم وذلك لخيرهم وصلاحهم. المصلحة كما عرفها الفقهاء، أنها كل مصلحة غير مقيدة بنص الشارع يدعو الى اعتبارها او عدم اعتبارها، وفي اعتقادها مع هذا طلب يقع أو دفع ضرر. وقد قسمت المصلحة الى مصالح ضرورية وهي التي تنحصر المحافظة على خمسة أمور الدين والنفس والعقل والنسل والمال ومصالح مرسلة (خالصة) وهي لا تحقق مصالح ضرورية ولكنها ترفع الحرج عن الناس مثل اباحة بعض صور المعاملات وتحريم بعضها ثم مصالح ملغاة فهي التي قام الدليل على الغائها مثل الرهبانية⁽⁸⁾. ولعل من اهم الكتب التي تناولت مسألة التوثيق والوثائق في الإسلام هو كتاب المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأداب الموثق وأحكام الوثائق لمؤلفه ابي العباس احمد بن يحيى الونشريسي المتوفى سنة 914 هـ⁽⁹⁾.

انواع التسجيل العقاري :

لا تخرج أنظمة التسجيل العقاري في العالم من أحد نوعين هما نظام التسجيل الشخصي و نظام التسجيل العيني أو ما يعرف بـ (السجل العقاري). وتتناول تعريف اي نوع من النوعين مع التطرق لتقدير وبيان ايجابيات وسلبيات كل نوع منهما بالتفصيل التالي :

السجل العقاري الشخصي:

نظام التسجيل الشخصي هو نظام يتم التسجيل فيه طبقاً لأسماء الأشخاص، سواء أكانوا ملاكاً أو أصحاب حقوق عينية، وليس طبقاً للعقارات ذاتها، حيث يتم تسجيل الصحائف العقارية باسم الأفراد، وليس على أساس العقارات ومن هنا كانت تسمية النظام بنظام التسجيل الشخصي، فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها. وأصحاب الحقوق العينية عليها⁽¹⁰⁾. ويتم وفقاً لهذا النظام التسجيل بالاستناد إلى نوعين من السجلات أحدهما يكون التسجيل فيه حسب الترتيب الزمني لتقديم المعاملات وأما الآخر فيتم وفق الحروف الأبجدية⁽¹¹⁾. ومن الدول التي لاتزال تأخذ بهذا النظام فرنسا ومصر⁽¹²⁾ كما تأخذ به عدد من دول الخليج العربي كالكويت وقطر، وإن كانت دول الخليج العربي وفي إطار دول مجلس التعاون لدول الخليج تشرع حالياً لتطبيق نظام موحد لكافة دول المجلس هو نظام السجل العيني. وقد أسست الولايات المتحدة من خلال هذه الوسيلة نظام تسجيل الوثائق والمستندات بتداول العقار **The recordation system** وهو نظام يشابه نظام التسجيل الشخصي، وما يزال هذا النظام سائداً في معظم الولايات المتحدة الأمريكية حتى اليوم. وفي فرنسا اتبع نظام التسجيل الشخصي وهو نظام تنقل فيه الملكية بين المتعاقدين بمجرد إبرام العقد دون حاجة للتسجيل وفي ألمانيا منذ عام 1872 وفي الدول الإسكندنافية وسويسرا منذ أمد طويل اتبع نظام للتسجيل أشبه ما يكون بنظام التسجيل العيني الذي ابتدعه ضابط الجمارك الأسترالي روبرت رتشارد تونز **Sir Robert Richered Torens** وقد طبق نظام التسجيل العيني في البداية في أستراليا في عام 1857م ثم اقتبس وطبق اختياريّاً في إنجلترا في عام 1862 ثم طبق إجبارياً في مدينة لندن وأطرافها في عام 1898⁽¹³⁾.

تقدير نظام السجل العقاري الشخصي:

نتج عن تطبيق نظام التسجيل الشخصي في فرنسا وفي غيرها من البلدان ظهور عيوب وصعوبات اعتبرت بمثابة نقص في هذا النظام، ويمكن القول أن من عيوب هذا النظام ما يلي: ⁽¹⁴⁾
أولاً: من ناحية الترتيب: مشكلة تعدد ملاك العقار الواحد، أو أصحاب الحقوق نتيجة إتباع أسماء هؤلاء الأشخاص، وصعوبة معرفتهم في حالة تعددهم، هذا فضلاً عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل أو أخطار، حيث يحصل الخلط بين شخص وآخر يحملان نفس الاسم، فتضاف تصرفات هذا إلى ذلك، أو العكس ويكثر حصول مثل هذا الخطأ في الأشخاص في البلدان التي تتعدد فيها الأسماء وتشابهه، حيث يوجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الاسم وتزيد الصعوبة باختلاف أبجدية اللغة العربية.

ثانياً: هناك عيب آخر يتمثل في حجية التسجيل في نظام التسجيل الشخصي، فهذا النظام لا يحقق الحجية المطلقة، وهو ما جاء النص عليه في حكم لمحكمة النقض المصرية والتي قضت بأن "التسجيل نظام شخصي يجري وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فهو لا يصح العقود الباطلة ولا يكمل العقود الناقصة" حكم محكمة النقض الدائرة المدنية في القضية رقم 3568 بتاريخ 16/11/1994⁽¹⁵⁾.

يتضح مما سبق نظام السجل العقاري الشخصي لا يتفق و روح العصر الحديث، حيث سرعة المعاملات وما تتطلبه من سهولة في التداول و يسر في الإجراءات، كما أنه لا يحقق للملكية العقارية و

للحقوق العينية الحماية الكافية لها من حيث ثباتها و استقرارها، ويتجلى ذلك في عدم وجود التنظيم المتقن و المرتب بطريقة التسجيل، و الأخطر من ذلك أن التسجيل في السجل العقاري الشخصي ليس له قوة و حجية مطلقة تجعل الملكية العقارية أو الحق العيني المتعلق بها في منأى من أي ادعاء أو نزاع قد يصدر من الغير.

نظام التسجيل العقاري العيني:

النظام الثاني هو نظام السجل العقاري العيني ، وتعريفه هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات المتعلقة به، ففي نظام السجل العيني يتم تسجيل التصرفات وفقا للعقارات، و ليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما يحصل في نظام التسجيل الشخصي، و من هنا كانت تسميته بنظام التسجيل العيني، فلكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما يثقله من الحقوق، و تعرف هذه الصحيفة باسم الصحيفة العقارية وهي تحمل رقم العقار، و تتضمن بيان ماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكة أو أسماء مالكيه إذا تعددوا، و جميع الحقوق المترتبة له او عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار أن يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة، كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار، والتصرفات التي وقعت منه في عقاره، وما يثقل العقار من الحقوق والأعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن. ويعود تاريخ نظام السجل العيني الذي يستمد جذوره من النظام الأسترالي المعروف بنظام (تورنس) (Acte Torrens) ⁽¹⁶⁾ الذي أخذت به غالبية الدول فضلا عن القانون الأسترالي، هناك النظام الألماني و سويسرا و تونس و مدغشقر و الدول الإفريقية المنبثقة عن إفريقيا الغربية و إفريقيا الاستوائية اللتين كانت تسيطر عليهما فرنسا، و كذلك أخذت به الدولة العثمانية و عرف باسم ” الطابو“ و بقي هذا النظام في البلاد التي كانت جزءا من الدولة العثمانية، فلا يزال نظام الطابو قائما في سوريا ولبنان و العراق كما تأخذ به المغرب و مصر في قانونها رقم 142/1964، و عمان بالنظام رقم 2/98. حيث صدر في استراليا قانون 2/7/1858م عرف بقانون (Realy Property) أو قانون تورنس ، و هو قانون يقوم على أساس السجل العيني، و ذلك لأن تورنس لاحظ عندما كان رقيباً عاما للعقود في جنوب استراليا أن هناك أراضي كثيرة تعطىها الدولة للأهالي و تقيدها بموجب قيود و دفاتر خاصة بها، و هناك نوع آخر من الأراضي تنتقل بالطريقة العادية من بيع و وصية، ففي النوع الأول يمكن معرفة المالك الحقيقي (الأصلي)، و اما النوع الثاني فإن معرفة المالك الحقيقي تكون متعذرة، و قد أوجد طريقته الخاصة التي من شأنها معرفة المالك الحقيقي، بحيث تتولى السلطة الإدارية التحقيق في الملكية و لمن تعود، و تصدر إسنادا بذلك. وقد استمد تورنس هذه الطريقة عندما كان مراقبا في مصلحة الجمارك في استراليا، حيث لاحظ انه يمكن معرفة مالك السفينة بسهولة بواسطة قيد أسمائهم في مرفأ التسجيل في سجل خاص، و يتم معرفة العقود و التصرفات الجارية على السفينة، و أراد تورنس تطبيق هذه الفكرة على التصرفات التي تقع على الأراضي، و أصدر البرلمان في استراليا هذا القانون بتاريخ 2/7/1858 م و تقوم طريقة تورنس على خمس قواعد رئيسية:

- تصفية الملكية السابقة وإزالة جميع الحقوق و التكاليف العينية التي لم تكن بتاريخ إنشاء سند الملكية الجديد المبني على الأصول الجديدة.

- منح قيود التسجيل الجديدة قوة ثبوتية.
- إجراء تحقيق و رقابة على جميع العقود الخاضعة للتسجيل قبل قيدها في السجل.
- ضرورة الإعلان عن كل الحقوق العينية العقارية و التبديلات و التغيرات التي تحصل على تلك العقود لكي تكون منطبقة مع الوضع الحالي و الحقيقي لها.
- تسهيل تداول الملكية العقارية و ذلك بتسهيل إجراءات نقل الملكية و سائر الحقوق العينية
- وبهذه التطورات أصبح ينظر إلى الملكية العقارية كعنصر قائم بذاته دون اعتبار أسماء المالكين بل النظر إلى رقم العقار في المساحة، و هذا هو السجل العيني .

مبادئ و مزايا السجل العقاري العيني (17):

من خلال تعريف السجل العقاري العيني والأسس التي يقوم عليها، يتضح أن هذا النظام يقوم على مجموعة مبادئ، كما أن له عدة مزايا عالجت العيوب التي اعتبرت بمثابة النقص في نظام التسجيل الشخصي، هذه المبادئ و تلك المزايا وضعت لتجعل الملكية العقارية أكثر ثباتا واستقرارا. وهذا النظام يعتبر بحق من أكثر القوانين المعاصرة التي تفي بالمطالب النظرية والعملية لنظام مقنن للتسجيل، و يدل على ذلك الانتشار الواسع الذي عرفه في التطبيق، حيث سارعت الكثير من الدول إلى الأخذ بأحكامه ومبادئه بعدما تعرفت على مزاياه، بل حتى الدول التي تأخذ بنظام التسجيل الشخصي بادرت إلى إدخال كثير من الإصلاحات والتغييرات، هادفة بذلك التقريب بين نظامها و نظام التسجيل العيني.

ويقوم هذا النظام على عدة مبادئ وأسس (18) كما يلي :

التنظيم العيني: نظام التسجيل العقاري العيني يقوم على مبدأ مهم من حيث التنظيم، فالتسجيل فيه يكون وفقا لبيانات العقارات لا لأسماء الملاك، بحيث ينظم لكل عقار رسم خاص و يتضمن على كل البيانات المتعلقة به، فيكون بمثابة حالة مدنية له.

القوة المطلقة للتسجيل: إن القوة المطلقة للتسجيل العيني، يمثل حجر الزاوية في هذا النظام، وهو يفيد أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري يمثل الحقيقة أو الحقيقة نفسها، سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، ذلك انه بمجرد إثبات التصرف و تسجيله، يصبح ذا حجية مطلقة بالنسبة للكافة و بذلك يصبح من يتعامل مع مالك العقار في مأمن من كل مفاجأة أو دعوى محتملة عينية، الأمر الذي يؤدي إلى تحقيق الثقة في الملكية العقارية، و استقرار المعاملات و تدفع هذه الميزة بالناس إلى أن يحرصوا على تسجيل عقودهم.

التطهير المسبق أو مشروعية التسجيل: فنظام التسجيل العيني يقوم على التحري والتدقيق في المستندات المقدمة للتسجيل، و من صحة التصرف المراد إجراؤه و سلامته و مشروعيته قبل إجراء أي تسجيل.

عدم سريان التقادم للحقوق المسجلة: إن نظام السجل العيني يجعل من التسجيل بداية لثبوت حق لا ينقضي بمرور الزمن أو عدم الاستعمال، وبهذا يلاحظ أن هذا النظام يتخذ من مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة قاعدة عامة فمن أثبت اسمه في السجل كمالك يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي شخص يزعم أنه تملك العقار بالحيازة و هذه القاعدة تقتضيها طبيعة القوة الملزمة و المطلقة للتسجيل.

نتيجة هامة :

بتطبيق ما سبق على السجل العقاري الأولي ، نجد أنه يعتبر سجلاً عينياً مثله مثل السجل العقاري وتسري عليه أحكامه ومزاياه .

الفصل الثاني :

المقارنة بين التسجيل العقاري والتسجيل العقاري الأولي في إمارة أبوظبي:

يستلزم التطرق الى السجل العقاري الأولي ، معرفة كيفية تناول المشرع في امانة أبوظبي للسجل العقاري وتنظيمه وذلك من حيث التشريعات الناظمة والجهة المختصة بالتسجيل والعقارات التي تخضع للتسجيل والتصرفات الواجب تسجيلها والإجراءات المطلوب اتباعها والرسوم .

من حيث التشريعات الناظمة والتعريف:

فمن حيث التشريعات الناظمة فقد نظم المشرع التسجيل العقاري في القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي⁽¹⁹⁾ في مادته الأولى كما عرفته لائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم 52/1 لسنة 2008⁽²⁰⁾ في مادتها الأولى أيضاً ، بأنه هو سجل العقارات المنشأ وفق احكام القانون . ويقصد بالقانون كما ورد في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية المذكورة، القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي . وذهبت المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي الى ان السجل يتكون من مجموعة من الصحائف العقارية المعدة بشكل خاص ن والمحررة كتابة أو الكترونياً والمحفوظة لدى ادارة تسجيل العقارات وتبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه ، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً . وعرفت اللائحة الصحيفة العقارية بانها السجل الورقي أو الإلكتروني الذي يتضمن كافة البيانات والتصرفات التي ترد على العقار أو تعديلات تطرأ عليها .

كما ذهبت اللائحة - ايضاً - في المادة السادسة الى ان السجل يتألف ايضاً من عدد من الدفاتر التي يتوجب على ادارة تسجيل العقارات مسكها وهي دفتر للطلبات ويخصص لقيود طلبات التسجيل والتأشير التي تقدم للإدارة ويكون بأرقام متسلسلة حسب أسبقية تقديمها من حيث التاريخ والوقت. ودفتر التسجيل النهائي ويخصص لتدوين التصرفات والتأشيرات من واقع السجل ويكون بأرقام متسلسلة بحسب اسبقية التسجيل وتبدأ من الرقم واحد في اول يناير وتنتهي بأخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة. ودفتر الصور ويخصص لقيود طلبات الصور الضوئية ، ويدون فيه رقم وتاريخ وقيود المستند او الوثيقة بأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المستند أو الوثيقة لطالبيها بعد التوقيع منه بالإستلام . كذلك ذهبت اللائحة في المادة السابعة الى انه يكون لكل عقار ملف خاص يحفظ فيه أصل مخطط الأرض ومرفقات معاملة التخصيص المعتمدة من الجهة الفنية المختصة ، كما تحفظ فيه أصول وثائق كافة التصرفات التي تجري على العقار وأصول طلبات ذوي الشأن التي تتعلق به .

بينما نظم المشرع السجل العقاري الأولي ضمن قواعد القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي في الباب الخامس منه وذلك في المواد من (27-31) وبين الأحكام المرتبطة به، ونظم قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل

العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي ، الإجراءات والمتطلبات الخاصة بعملية التسجيل العقاري. وعرف القانون رقم (3) لسنة 2015 السجل العقاري الأولي بأنه السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لتسجيل كافة التصرفات والأحكام المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط. وعرف البيع على المخطط بأنه العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجموع.

من حيث الجهة المختصة بالتسجيل في إمارة أبو ظبي:

نظم القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي في مواده الثانية والثالثة والرابعة إنشاء وتنظيم واختصاصات الجهة المختصة بالتسجيل في الإمارة حيث نص على أنه تنشأ في كل جهة مختصة إدارة تسمى إدارة تسجيل العقارات . وقد عرف القانون السالف ذكره الجهة المختصة بانها دائرة البلديات والزراعة أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي في مادتها الأولى ، على تعريف الجهة المختصة بأنها : (دائرة الشؤون البلدية - بلدية مدينة أبو ظبي - بلدية مدينة العين - بلدية المنطقة الغربية - أو أي بلدية قد تنشأ مستقبلاً) وبناء عليه تختص بالتسجيل في إمارة أبو ظبي كل من بلدية أبو ظبي وبلدية المنطقة الغربية وبلدية العين. وقد استمر الاختصاص منعقداً الى البلديات على الرغم من صدور العديد من التشريعات التي تنظم اختصاصات وصلاحيات التسجيل العقاري (21) ، الى أن أسندت الخدمات العقارية في إمارة الى مركز أبو ظبي العقاري التابع لدائرة البلديات والنقل . ونصت التشريعات على ان يعين لكل إدارة من إدارات تسجيل العقارات (مسجلاً) يكون مسؤولاً عن أعماله مباشرة أمام رئيس الجهة المختصة أو من يفوضه، ويعاونه عدد كافٍ من الموظفين. وكذلك اوضح القانون ذاته اختصاصات ادارة تسجيل العقارات حيث نص على انه تختص إدارة تسجيل العقارات، بما يأتي (22):

- 1- إنشاء وحفظ سجل للعقارات.
 - 2- تسجيل التصرفات المتعلقة بالعقارات.
 - 3- التصديق على توقيعات ذوي الشأن، على الوثائق المطلوب تسجيلها.
 - 4- الاحتفاظ بأصول الوثائق بعد إتمام التسجيل، واستخراج صور منها لمن يهمه الأمر.
 - 5- استخراج شهادات بحث، بالنسبة إلى عقار معين، طبقاً لما هو وارد في السجل.
- وللمسجل في سبيل تنفيذ الاختصاصات المشار إليها، أن يستعين بالوثائق المحفوظة لدى الجهات ذات الشأن.

أما صلاحية السجل العقاري الأولي فقد وردت في الباب الثاني من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي تحت عنوان صلاحيات الدائرة وهيكلها الإداري وسجل التطوير العقاري الفصل الأول - صلاحيات وسلطات الدائرة المادة (2) حيث نصت في فقرتها الأولى بأن الدائرة تختص بتنظيم القطاع العقاري في الإمارة وتطويره، كما تختص بالرقابة والإشراف على كافة الأمور ذات الصلة بهذا القطاع والتنسيق بين البلديات بهذا الشأن، ولها بصفة خاصة ما يأتي : ... (ز) (إدارة سجل التطوير العقاري والسجل العقاري الأولي والسجل العقاري والإشراف عليها.) .

كما نصت المادة (27) من ذات القانون على أن ينشأ في الدائرة سجل يسمى "السجل العقاري الأولي"، تسجل فيه كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على المخطط، ولا تكون هذه التصرفات ملزمة لأي من أطرافها أو تجاه الغير ما لم يتم تسجيلها في السجل العقاري الأولي وفقاً لأحكام هذا القانون. كما تسجل في السجل العقاري الأولي جميع التصرفات المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط والتي تمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ نفاذه، وللدائرة تمديد هذه المدة بقرار منها.

من حيث العقارات الخاضعة للتسجيل:

بيّن القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي العقارات الخاضعة للتسجيل من خلال تعريف العقار في المادة الأولى من حيث جاء تعريف العقار بأنه مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص.

بينما جاء مفهوم العقار وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي الذي عرف العقار بأنه مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص بما في ذلك الوحدة العقارية. وعرف الوحدة العقارية بأنها الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط.

من حيث الحقوق والتصرفات الواجب تسجيلها:

وعرف الحقوق العقارية بأنها الحق العيني الأصلي وحق المساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد، وعرف حق الملكية بأنه الحق العيني الأصلي، وحق المساطحة بأنه حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير. وحق الانتفاع بأنه الحق العيني الذي يعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالتها. والإيجار طويل الأمد بأنه حق الإيجار الذي لا تقل مدته الأولية عن 25 سنة.

أشار القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي التصرفات وعرفها بأنها أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار، أو يرتب حقوقاً جديدة عليه. وذهب إلى تحديد التصرفات الواجب تسجيلها وذلك في المادة السادسة منه تسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات والتي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو زواله، وكذلك الأحكام الباتة المثبتة لشيء من ذلك، في السجل المخصص لذلك في الجهة المختصة التي يقع العقار في دائرتها، ويرتب على عدم التسجيل أن كافة الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم. ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار التي تكون مدتها أكثر من أربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة، ولا يكون لها أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن. كما أشار إلى أنه يجوز لأي شخص له حق أو منفعة في عقود الإيجار التي تكون مدتها أربع سنوات أو أقل، أن يتقدم بطلب إلى المسجل ليؤشر بذلك في السجل.

نتيجة هامة:

يمكن القول بأن السجلين يتفقان في احكامهما والجهة المختصة بإدارتهما، ويكمن الفرق الجوهرى بينهما يتمثل في نوعية الوحدات العقارية فإذا كانت العقارات لا تخضع لقانون التنظيم العقاري أو كانت

مكتملة البناء فيكون محل تسجيلها السجل العقاري (الأصلي) المنشأ بموجب القانون رقم (3) لسنة 2005 أما اذا كانت وحدات عقارية غير مكتملة ومباعة على المخطط فيكون محل تسجيلها السجل العقاري (الأولي) المنشأ بموجب القانون رقم (3) لسنة 2015 ، وكما سزى لاحقاً كيفية تنظيم نقل التسجيل من السجل العقاري الأولي الى السجل العقاري الأصلي بعد اكتمال الوحدات المباعة على المخطط وبيان تسجيل الوحدات مكتملة البناء ولكن لم يتم بيعها واستمرار تسجيلها في اسم المطور.

الفصل الثالث : أحكام التسجيل العقاري الأولي (ضمانة للبيع على المخطط)

تناول المشرع في قانون التنظيم العقاري البيع على المخطط باعتباره العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع . وقد احاط المشرع هذا النوع من البيع بالعديد من الضوابط الضامنة لإستقرار التعاملات وتثبيت ثقة المتعاقدين نستعرضها بصورة سريعة وفق مقتضى الورقة بالتقسيم التالي :

ضمانات ما قبل طرح العقارات على المخطط للبيع ، وتتمثل في وجوب تسجيل المشاريع العقارية، ووجوب قيد المطور ، ووجوب الحصول على تصريح خطي من الدائرة لتسويق مشاريع التطوير العقاري المباعة على المخطط .

ضمانات مرتبطة بعملية شراء وبيع العقارات على المخطط تتمثل في عدم جواز طرح اي وحدة على المخطط الا بعد استيفاء العديد من الشروط التي تضمن حقوق الجميع وبخاصة رقابة الجهات المختصة وسيطرتها المبكرة على المشاريع التطويرية ، وفي حق الدائرة في اصدارا القرارات اللاحقة المنظمة لعملية البيع على المخطط ، وفي أن لا يسدد المشتري الا بما يوازي نسبة الإنجاز الفعلي للأعمال ، وعدم جواز فرض رسوم تسجيل او اي رسوم من قبل المطور الا بعد موافقة الدائرة .

ضمانات ما بعد البيع المتمثلة في عدم جواز رهن ارض مشروع التطوير العقاري وتنظيم حساب ضمان المشروع التطويري بحيث يتوجب فتح حساب ضمان المشروع في أحد البنوك أو المصارف المرخصة في الإمارة ، وعدم جواز الحجز على الأموال المودعة في حساب ضمان المشروع ، عدم جواز التصرف بالأموال المودعة في حساب ضمان المشروع. ويبرز السجل العقاري الأولي كأحد أهم الضمانات التي نص عليها لمشرع في عملية البيع على المخطط . وقد سبق وبيننا أن المشرع قد عرف السجل العقاري الأولي على أنه هو السجل الخطي أو الالكتروني المعد لتسجيل كافة التصرفات والأحكام المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط. و لبيان كيف أن السجل الأولي يعتبر ضمانة هامة في تلك العملية نستعرض وبصورة أوسع وأشمل من خلال استعراض الأسس التشريعية والتنظيمية للتسجيل في السجل العقاري الأولي .

حيث نظم القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي السجل العقاري الأولي في الباب الخامس منه وذلك في المواد من (27 - 31) وبين الأحكام المرتبطة به مثل :

- وجوبية تسجيل التصرفات .
- ومسؤولية التسجيل .
- والنص على جواز التصرف في الوحدات العقارية المسجلة .
- مسؤولية نقل التسجيل إلى السجل العقاري.

- تنظيم مسألة مساحة الوحدة العقارية عند التسجيل وآلية معالجتها عند الزيادة والنقصان. وفصل أحكام قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، الإجراءات والمتطلبات الخاصة بعملية التسجيل العقاري. وستتناول بشيء من التفصيل كل ما سبق ذكره على النحو التالي.

وجوبية تسجيل التصرفات:

نص القانون على إنشاء سجل في الدائرة يسمى "السجل العقاري الأولي"، تسجل فيه كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على المخطط، ولا تكون هذه التصرفات ملزمة لأي من أطرافها أو تجاه الغير ما لم يتم تسجيلها في السجل العقاري الأولي وفقاً لأحكام هذا القانون. والمقصود بالدائرة هنا هي دائرة البلديات والنقل وتقوم البلديات التابعة لها بمسك وإدارة هذا السجل تحت مراقبتها وإشرافها. وكما تمت الإشارة إليه فقد تم مؤخراً إنشاء مركز ابوظبي العقاري لتوحيد كافة الخدمات العقارية التي تقدمها دائرة البلديات والنقل والبلديات التابعة لها ومن أهمها خدمة التسجيل العقاري بكافة أنواعه.

فطن المشرع الى ضرورة وأهمية معالجة حالة المشاريع القائمة عند صدور القانون حيث نص على أنه تسجل في السجل العقاري الأولي جميع التصرفات المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط والتي تمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ نفاذه، وللدائرة تمديد هذه المدة بقرار منها. وقد عرفت التصرفات بأنها أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار أو يرتب حقوقاً جديدة عليه بما في ذلك دون حصر بيع وشراء العقارات وتعاملات الرهن والانتفاع والإيجار طويل الأمد وعقود الحوالة المتعلقة بأي تصرف على عقار. وقد حددت اللائحة التنفيذية إجراءات واشتراطات تقديم طلب التسجيل على النحو التالي:

يجب على المتصرف فور إبرام أي تصرف يتعلق بالعقار، أن يلتزم بتقديم طلب إلى الدائرة لتسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي وفقاً للنموذج الإلكتروني أو الورقي المعتمد لدى الدائرة تذكر فيه البيانات التالية:

1. تاريخ العقد.
2. البيانات المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه.
3. اسم ورقم ترخيص مطور المشروع العقاري.
4. السعر أو القيمة المثبتة بعقد التصرف (بالدرهم الإماراتي).
5. اسم ورقم تسجيل مشروع التطوير العقاري وأي تطوير رئيس متعلق به.
6. التاريخ المتوقع لإنجاز مشروع التطوير العقاري.
7. تفاصيل العقار موضوع (التصرف)، بما في ذلك تفاصيل قطعة الأرض المقترحة والطابق في المبنى متى اقتضى الأمر ومخطط يعين موقعه المقترح ومساحته بالمتر المربع وفق سند الملكية المسجل الحالي.
8. أية بيانات أو تفاصيل أخرى تحددها الدائرة من حين لآخر. وإذا لم يقدم المتصرف في العقد

موضوع التصرف على المخطط الطلب المذكور في البند اعلاه ، تقوم الدائرة بإشعاره لتزويدها بنسخة من عقد التصرف والمعلومات ذات الصلة ، وعلى المتصرف في الوحدة العقارية تنفيذ ما ورد بهذا الإشعار ودفع الرسوم المقررة لتسجيل العقد في السجل العقاري الأولي ، فضلا عن غرامات التأخير في تسجيل التصرف. وفي حال رفض المتصرف في الوحدة العقارية أو فشل في تسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي خلال (21) يوما من تاريخ إبرام التصرف ، يجوز للمتصرف إليه تقديم طلب التسجيل إلى الدائرة وله الحق في استرداد التكاليف التي تحملها لإجراء ذلك التسجيل من المتصرف ، وفي حال عدم دفع المتصرف لهذه التكاليف يجوز للمتصرف إليه اقتطاعها من ثمن الشراء المحدد بالعقد.

أما في حال قيام المتصرف في الوحدة العقارية بتقديم طلب تسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها فتقوم الدائرة بتسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية وفرض غرامة تأخير مالية مقدارها (10000 درهم) عشرة آلاف درهم إماراتي تستوفي من المتصرف في الوحدة العقارية.

وقد حددت اللائحة أن يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي :

1. إيصال سداد الرسوم المقررة.
 2. نسخة موقعه من العقد.
 3. التفاصيل المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه بالوحدة العقارية.
- فإذا كان المتصرف إليه **شخصاً طبيعياً** ، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي :
1. نسخة من جواز السفر ساري المفعول.
 2. تأشيرة الإقامة للمتصرف إليه المقيم في الدولة.
 3. نسخة من بطاقة الهوية للمتصرف إليه المقيم في الدولة.
 4. مستند إثبات الهوية تقبله الدائرة للمتصرف إليه غير المقيم في الدولة.
 5. عنوان الإقامة الحالي وتفاصيل الاتصال الهاتفي.
 6. البريد الإلكتروني ، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ.
- أما إذا كان المتصرف إليه **شخصاً معنوياً**، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي :
1. نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول عند تاريخ تقديم الطلب.
 2. النظام الأساسي وعقد التأسيس.
 3. أسماء وجنسيات ومديري ومساهمي الشركة.
 4. البريد الإلكتروني ، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ.
 5. نسخة من قرار مجلس الإدارة الذي يتضمن تفويض أحد أعضائه أو المدير لتمثيل الشركة ، وصورة جواز سفر الشخص المفوض للتوقيع عن الشركة.

وبعد اكتمال تسجيل التصرف ، تخطر الدائرة المتصرف والمتصرف إليه بإجراء التسجيل وبرقم العقد

المسجل وتسلمهما إشعاراً بذلك وفق النموذج المعتمد من الدائرة.

وتتمثل أهمية فرض وجوب التسجيل وفق اشتراطات وإجراءات محددة في أنها هي التي تعطي الحجية للتصرفات المسجلة .

آلية تسجيل مشاريع التطوير العقاري المنجزة:

الجدير بالذكر هنا أن المشرع في امارة أبوظبي قد عالج مسألة المشاريع العقارية المنجزة قبل صدور القانون ولم يتم تسجيلها، فنص على عدد من الأحكام الخاصة بتنظيم تسجيل تلك المشاريع :

في حال تم اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصل على شهادة الإنجاز من البلدية المعنية، يجب على المطور مراعاة ما يلي :

1. تسجيل اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري في السجل العقاري لدى الدائرة.
 2. تسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية موضوع التصرف إلى السجل العقاري باسم المشتري الذي أوفى بثمن الشراء.
- ويقدم المطور طلب تسجيل مشروع التطوير العقاري المنجز إلى الدائرة وفق النموذج المعتمد ويرفق به إيصال سداد الرسوم المقررة إضافة لما يلي :
1. نسخ من شهادات وسندات الملكية الحالية لجميع قطع الأراضي التي تشمل مشروع التطوير العقاري
 2. نسخ من موافقات الجهات ذات الصلة بمشروع التطوير العقاري.
 5. شهادة الإنجاز من البلدية المعنية والاستشاري المعتمد للمشروع لتأكيد إنجاز مشروع التطوير العقاري.

8. خطاب عدم ممانعة من المطور الرئيسي إذا كان مطور المشروع مطورا فرعيا.

26. جدول يبين التفاصيل ذات الصلة بكل وحدة عقارية أو قطعة أرض في المشروع مع ذكر مراجع القيد في السجل العقاري الأولي ، والتي تشمل ما يلي :

- رقم الوحدة العقارية أو قطعة الأرض.
 - مساحة الوحدة العقارية أو قطعة الأرض التي يتم قياسها بالطريقة التي تقتضيها متطلبات المسح.
 - رقم ومساحة مواقف السيارات أو مساحات التخزين أو المساحات الإضافية الأخرى والتي تشكل جزءا أو متعلقة بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض، متى اقتضى الأمر ذلك.
- وتقوم الدائرة في هذه الحالة بتسجيل إنجاز مشروع التطوير العقاري وتفصيل الوحدات العقارية أو قطع الأراضي في السجل العقاري (الأصلي) .

مسؤولية التسجيل في السجل العقاري الأولي :

قرر المشرع أن مسؤولية التسجيل تقع على عاتق المتصرف في الوحدة العقارية على المخطط وإلا جاز للمتصرف إليه القيام بكل ما يلزم لتسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي على نفقة المتصرف ما لم يقرر الرئيس خلاف ذلك. وأجاز المشرع للدائرة فرض غرامة تأخير على تسجيل أي تصرف قائم وقت نفاذ أحكام هذا القانون يتم بعد مضي الفترة المحددة في هذا القانون، وتحدد اللائحة التنفيذية مقدار الغرامة وإجراءات تطبيقها. والمقصود بالوحدات العقارية هو الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط.

التصرف في الوحدات العقارية المسجلة:

أجاز المشرع التصرف في الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات الأخرى، وذلك وفق القواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية. ونص على أن هذه التصرفات لا تكون حجة الا بتسجيلها في السجل العقاري الأولي . وقد ذهبت اللائحة التنفيذية الى تنظيم إجراءات تسجيل التصرفات التي ترد على تلك الوحدات وكأنها مسجلة في السجل العقاري، وذلك على النحو التالي :

- مع مراعاة شرط التسجيل الوارد في القانون وأحكام هذه اللائحة ، يجوز التصرف في الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي بالبيع أو الرهن أو غير ذلك من التصرفات الأخرى.
- وتسجل الدائرة جميع الرهون التأمينية الواقعة على الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي وفقا للإجراءات التي تخضع لها الرهون التأمينية عموما وفق أحكام القانون واللائحة التنفيذية بشأن الرهون التأمينية.
- لا يعتد بأي رهن تأميني واقع على الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي ما لم يكن مسجلا في السجل العقاري الأولي ولا يكون هذا الرهن ملزما لأي من أطرافه أو اتجاه الغير.
- وللدائرة إصدار التعليمات والضوابط متى لزم الأمر لتنظيم تسجيل الرهون التأمينية المتعلقة بالوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي.

نقل التسجيل من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري:

أوجب المشرع على المطور فور اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من البلدية تسجيل مخطط الطبقات والمجمع النهائي ونظام إدارة المجمع أو الطبقات في السجل العقاري ونقل ملكية الوحدات العقارية المباعة على المخطط إلى المشتريين المسجلين في السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري شريطة أن يكونوا قد قاموا بسداد كامل ثمن شراء وحداتهم العقارية للمطور أو طبقا للاتفاق ووفقا للإجراءات التي تصدرها الدائرة.

كما أجاز للدائرة أن تقوم ببناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها بنقل الوحدات العقارية التي

تم بيعها على المخطط وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية وأن يكون المطور قد قام بتسجيل مخطط الطبقات ومخطط الجمع النهائي في السجل العقاري.

وقد فصلت اللائحة التنفيذية في هذا الأمر على النحو التالي :

نقل حق الملكية بواسطة المطور :

يقصد بالمطور هنا المطور الرئيسي أو المطور الفرعي، فالمطور الرئيسي هو الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير العقاري أما المطور الفرعي فهو الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مجمع رئيسي بموجب اتفاق بينه وبين المطور الرئيسي أو مطور فرعي آخر.

لذا إذا أوفى المشتري بالتزاماته التعاقدية ودفع كامل ثمن الشراء بموجب الاتفاقية المسجلة في السجل العقاري الأولي ، **يجب على المطور خلال (21) يوما من وفاء المشتري بثمان الشراء** تقديم طلب إلى الدائرة لنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وكذلك كافة الحقوق العقارية المرتبطة بحق الملكية في حال وجودها.

ويقدم المطور إلى الدائرة طلب نقل ملكية الوحدة العقارية إلى السجل العقاري وفقا للنموذج المعتمد من الدائرة ويرفق به ما يلي :

1. إيصال سداد الرسوم المقررة.
2. شهادة تؤكد فك الرهن على العقار موضوع التصرف الذي يتعلق بالنقل به.
3. أي رهن جديد أو بديل يتم تسجيله فوراً بعد تسجيل النقل.
4. أي مستندات أو متطلبات أخرى تقررها الدائرة.

وتقوم الدائرة بتسجيل المعاملات وفقا للترتيب التالي :

1. فك الرهن على العقار موضوع التصرف.
 2. نقل الملكية ويمكن نقل حق الملكية مثقلا بالرهن في حال عدم فك الرهن بموافقة الدائن المرتهن.
 3. الرهن الجديد أو البديل للتصرف على المخطط.
- ويتم تسجيل نقل حق الملكية والرهن الجديد أو البديل في حال وجوده وتنقل كافة التصرفات المرتبطة بالوحدة العقارية من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري وفق مقتضى الحال.

نقل حق الملكية بواسطة المشتري :

إذا لم يلتزم المطور بنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض، يجوز للمشتري بموجب التصرف، أو الدائن المرتهن، تقديم طلب إلى الدائرة بتنفيذ النقل، وتزويد الدائرة بنسخ من المستندات والمعلومات التي تثبت حقه في نقل التصرف من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري.

وتقوم الدائرة بإخطار المطور بالطلب المشار إليه، وإمهاله مدة (21) يوما من تاريخ استلامه للإخطار

لبيان أسباب عدم نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض إلى المتصرف إليه. ويجوز للدائرة، بعد دراسة أي تقارير يقدمها المطور، نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه، ويكون المطور مسؤولاً عن تكاليف نقل التصرف ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المشتري. وإذا لم يقيم المطور بالرد على الإخطار خلال المدة المقررة يجوز للدائرة مباشرة إجراءات نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه دون إشعار آخر إلى المطور، ويكون المطور مسؤولاً عن تكاليف نقل تسجيل التصرف. ويجب على الدائرة تبليغ المطور بقرارها بالتسجيل الصادر استناداً لما هو وارد أعلاه.

كما يحق للمطور التظلم إلى رئيس الدائرة من القرار المشار إليه خلال مدة أسبوعين من تاريخ إعلانه به. ويبت رئيس الدائرة في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيله لدى الدائرة بالرفض أو القبول. كما يحق لصاحب المصلحة الطعن على القرار المذكور أمام المحكمة المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه به.

نقل الملكية بواسطة الدائرة من تلقاء نفسها :

إذا علمت الدائرة بأن المطور لم يلتزم بأحكام المادة (5) اللائحة، فيجوز لها، من تلقاء نفسها وبعد إجراء البحث والتحري، نقل التصرف المتعلق بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المتصرف إليه بموجب عقود التصرف، كما يجوز لها استرداد أي تكاليف ونفقات تتحملها في تنفيذ نقل التصرف، بما في ذلك الرسوم المقررة من المطور.

وتمارس الدائرة صلاحياتها في نقل الملكية من تلقاء نفسها بعد استيفاء الآتي :

1. اكتمال تسجيل مشروع التطوير العقاري بعد إنجازه.
2. تسجيل مخططات التقسيم (مخطط الطبقات ومخطط المجمع) ذات الصلة.
3. تسجيل أي اتحاد ملاك (23).
4. وفاء المتصرف إليه بكافة الالتزامات التعاقدية المقررة بموجب اتفاقية التصرف.

تسجيل مساحة الوحدات العقارية وآلية معالجة اختلافها:

نص المشرع على وجوبية تسجيل مساحة الوحدة العقارية المباعة على المخطط في السجل العقاري الأولي عند إيداع مخططات مشروع التطوير العقاري لدى الدائرة، ويتم احتساب مساحة الوحدة العقارية وفقاً للإجراءات والمعايير التي تحددها الدائرة. وذهب المشرع إلى اعتبار أن مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي هي المساحة المتعاقد عليها.

ونظم المشرع حالة وجود زيادة أو نقصان في المساحة على النحو التالي:

في حالة وجود زيادة في المساحة:

- لا يجوز للمطور المطالبة بأي تعويض عن أية زيادة في مساحة الوحدة العقارية بعد تسليم الوحدة العقارية للمشتري.

- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية بنسبة (5 %) أو أقل فلا يتم حساب أي تعويض أو زيادة في ثمن الشراء.
- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية بنسبة أكثر من (5 %) ولغاية (10 %) فيتم زيادة ثمن الشراء على أساس ثمن الشراء المتفق عليه وبنسبة تساوي نسبة الزيادة في المساحة.
- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية أكثر من (10 %) فللمشتري الخيار إما بدفع زيادة على ثمن الشراء على أساس السعر المتفق عليه ومساوية لنسبة الزيادة أو فسخ العقد.

في حالة وجود نقصان في المساحة:

- إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليم الوحدة العقارية للمشتري فيتم اتباع الأحكام التالية:
- في حال كان نقص المساحة أقل من (5 %) فلا يتم إنقاص ثمن الشراء المتفق عليه.
 - في حال كان نقص المساحة يتراوح ما بين (5 %) ولغاية (10 %) فيجب تخفيض ثمن الشراء بما يساوي نسبة نقص المساحة على أساس ثمن الشراء المتفق عليه.
 - في حال كان نقص المساحة أكثر من (10 %) فللمشتري الحق إما بتخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة أو فسخ عقد الشراء.

الخاتمة :

توصلت الدراسة الى النتائج التالية :

- أن السجل العقاري الأولي يعتبر سجلاً عينياً مثله مثل السجل العقاري وتسري عليه أحكامه ومزاياه .
- يمكن القول بأن السجلين يتفقان في احكامهما والجهة المختصة بإدارتهما ، ويكمن الفرق الجوهرى بينهما يتمثل في نوعية الوحدات العقارية فإذا كانت العقارات لا تخضع لقانون التنظيم العقاري أو كانت مكتملة البناء فيكون محل تسجيلها السجل العقاري (الأصلي) المنشأ بموجب القانون رقم (3) لسنة 2005 أما إذا كانت وحدات عقارية غير مكتملة ومباعة على المخطط فيكون محل تسجيلها السجل العقاري (الأولي) المنشأ بموجب القانون رقم (3) لسنة 2015 ، وكما سترى لاحقاً كيفية تنظيم نقل التسجيل من السجل العقاري الأولي الى السجل العقاري الأصلي بعد اكتمال الوحدات المباعة على المخطط وبيان تسجيل الوحدات مكتملة البناء ولكن لم يتم بيعها واستمرار تسجيلها في اسم المطور.
- الإجراءات المنصوص عليها والاشتراطات والمتطلبات الوارد ذكرها في القانون واللائحة بشأن السجل العقاري الأولي تجعلان منه ضماناً قوية لحقوق الأطراف في عملية البيع على المخطط.

- وتوصي الدراسة بالتالي :
- أن تقوم الدائرة بتطوير عقد نموذجي للبيع على المخطط على غرار عقد البيع النموذجي المعتمد في النظام بالنسبة للبيع الذي يرد على العقارات الخاضعة للتسجيل العادي ، مع منح الأطراف فرصة لوضع الإشتراطات الخاصة وإرفاق الملاحق الفنية والهندسية إن وجدت .
- لمعالجة المشكلة التي تنتج عن تنازل المشتري المسجل في السجل العقاري الأولي عن حقوقه في وحدة عقارية لمشتري جديد وليحل محله في علاقته والتزاماته تجاه المطور ، أن تقوم الدائرة بتطوير عقد بيع وحدة عقارية مباعة على المخطط يكون ثلاثي الأطراف ينظم العلاقة بين (المالك المسجل في السجل والمشتري الجديد والمطور) بحيث يضمن حقوق كافة اطراف العلاقة، ويصبح عوضاً عن شهادة عدم الممانعة التي قد يتعسف المطور في منحها للمالك المسجل في السجل الأولي .

الهوامش:

- (1) عرف المشرع التطوير العقاري بأنه تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء.
- (2) المادة الأولى من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي .
- (3) د. حامد مصطفى . الملكية العقارية في العراق ، ج 1 ، معهد البحوث والدراسات العربية العالية ، القاهرة ، 1964 ، الصفحات 180 - 190 . كذلك د. محمود شوقي بك ، الشهر العقاري علماً وعملاً ، القاهرة ، ب ن ، 1951 ، الصفحات 46 وما بعدها .
- (4) د. مجدي محجوب السليبي ، نظام التسجيل العقاري في السودان ، افاق الحاسوب للطباعة والنشر ، الخرطوم ، 2010 ص 13 .
- (5) الشيخ علي الخفيف ، احكام المعاملات الشرعية ، ط 3 ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1947 . كذلك بحثه الذي قدمه في حلقة دراسات الشهر العقاري التي تم عقدها في معهد البحوث والدراسات العربية بالقاهرة في 26/03/1972 منشور في د. مجدي السليبي مرجع سابق ص 35 .
- (6) الآية رقم 281 من سورة المائدة .
- (7) ابراهيم ابي اسحق موسى الشاطبي ، الموافقات في اصول الأحكام ، تحقيق محم محي الدين عبد الحميد ، مطبعة المدني ، القاهرة 1341هـ ص ، 43 .
- (8) محمد يوسف موسى ، المدخل في دراسة الفقه الإسلامي ، دار الفكر العربي ، 2009 ، ص 189 - 191 .
- (9) ابي العباس احمد بن يحيى الونشريسي ، المنهل الفائق والمنهل الفائق والمعنى اللائق بأدبا لموثق وأحكام الوثائق ، دراسة وتحقيق عبد الرحمن بن محمود بن عبد الرحمن الأظم ، سلسلة الدراسات الفقهية رقم (16) ، دار البحوث للدراسات الاسلامية وحياء التراث ، دبي ، 2005 .
- (10) حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية بيروت ، لبنان ، 1989 ، ص 12 .
- (11) د. ابراهيم ابو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، الاسكندرية ، 1978 ، الصفحات 27 وما بعدها .
- (12) على الرغم من صدور قانون نظام السجل العيني في مصر بموجب قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 142 لسنة 1964 في تاريخ 24 مارس 1964 الا انه ما زال نظام التسجيل الشخصي هو السائد حتى تاريخه . وقد بررت المذكرة الايضاحية لمشروع قانون تنظيم الشهر العقاري ذلك بالقول : (غير مستطاع ادخال نظام السجلات العينية وتطبيقه الا على سبيل التدرج اذ من جانب لم تتم اعادة مساحة البلاد جميعها ومن جانب آخر لن يستطاع عليها دفعة واحدة بسبب عدم دقة البيانات الخاصة بالملكية العقارية والحقوق العينية . إذا كان تنظيم الشهر العقاري قد تطور تدريجيا علي مدي اكثر من نصف قرن في مصر ، فإنه يمكن القول بأن قانون تنظيم الشهر العقاري الصادر عام 1946 يعد وبحق الخطوة النهائية التي خطاها المشرع المصري في سبيل الوصول إلى نظام السجلات العينية وتمهيدا لصدور قانون السجل العيني علي انه وبالرغم من هذا التحول الجوهرى نحو تطلب التسجيل لانتقال الحق العيني سواء في العلاقة بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير ، وبالرغم من الإصلاحات التي قام المشرع بها ، إلا أن

- قانون تنظيم الشهر العقاري لم يزل يتسم بطابع الشهر الشخصي المستشار ممدوح راغب عبد الظاهر وكيل قطاع الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل ورقة مقدمة لمؤتمر منشورة في (13) راجع في تفاصيل هذا النظام وتطبيقاته ، مأمون الكز يري «التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، المغرب 1982 .
- (14) راجع في تقدير نظام التسجيل الشخصي ، ابراهيم ابو النجا ، المرجع السابق و حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سابق . وعلي بن عزان علي الهشامي ، الأثارا لقانونية للتسجيل العقاري ، رسالة دكتوراة منشورة ، جامعة المنصورة ، مصر . و تيسير عبد الله المكيد العساف ، السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2009 .
- (15) هذا الحكم منشور في ، علي بن عزان ، مرجع سابق ، ص 29 ، 39 .
- (16) منشور في علي بن عزان مرجع سابق . Real property commission 2nd report 1830
- (17) راجع في تقدير نظام التسجيل العيني ، ابراهيم ابو النجا ، مرجع سابق و حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سابق . وعلي بن عزان علي الهشامي مرجع سابق . و تيسير عبد الله المكيد العساف ، مرجع سابق .
- (18) حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سابق ، الصفحات 12-30 .
- (19) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية - العدد الخامس - السنة الرابعة والثلاثون مايو 2005م، ربيع الأول - ربيع الثاني 1426هـ
- (20) صدرت هذه اللائحة بموجب قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية بامارة ابوظبي رقم (52/1) لسنة 2008 وصارت نافذة منذ تاريخ 27 ابريل 2008 .
- (21) راجع في ذلك القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية والقانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية والنقل ، والقانون رقم (5) لسنة 2018 بشأن إنشاء دائرة التخطيط العمراني والبلديات ، وقرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (20) لسنة 2018 بشأن اختصاصات إضافية لدائرة التخطيط العمراني والبلديات. والقانون رقم (30) لسنة 2019 بشأن إنشاء دائرة البلديات والنقل .
- (22) المادة رقم (4) من القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بامارة ابوظبي .
- (23) عرف القانون اتحاد الملاك بأنه اتحاد الملاك المشكل بموجب أحكام هذا القانون لإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة بما في ذلك إصلاحها وصيانتها وحسن الانتفاع بها.