

| | |
|--|---|
| Law No. (11) of 2021 On Land Register In Emirate of Ras Al Khaimah | قانون رقم (11) لسنة 2021 بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة |
| We, Saud Bin Saqr Bin Mohamed Al Qasimi Ruler of Ras Al Khaimah | نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم إمارة رأس الخيمة |
| After perusal of Constitution; | بعد الاطلاع على الدستور، |
| And Civil Transactions Law of United Arab Emirates No. 5 of 1985, as amended; | وعلى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته، |
| And RAK Municipality Law of 1981; | وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981، |
| And Land Grant Law of 1981, as amended; | وعلى قانون منح الأراضي لسنة 1981 وتعديلاته، |
| And Law No. 7 of 2012 on Establishing Executive Council of Emirate of Ras Al Khaimah; | وعلى القانون رقم 7 لسنة 2012 في شأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة رأس الخيمة، |
| And after the approval of the Executive Council; | وبعد موافقة المجلس التنفيذي، |
| Have promulgated the following Law: | أصدرنا القانون التالي - : |
| Article (1) | المادة (1) |
| In implementation of the provisions of this law, the following words and phrases shall have the meanings stated opposite each of them, unless the context of text indicates otherwise: | في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة قرين كل منها؛ ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك: |
| State: United Arab Emirates | الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة |
| Emirate: Emirate of Ras Al Khaimah | الإمارة: إمارة رأس الخيمة |
| Ruler: Ruler of The Emirate | الحاكم: حاكم الإمارة |
| Council: Executive Council of The Emirate | المجلس: المجلس التنفيذي للإمارة |
| Department: Municipality Department | الدائرة: دائرة البلدية |
| Director: Director-General of The Department | المدير: مدير عام الدائرة |
| Sector: Lands & Properties Sector | القطاع: قطاع الأراضي والأماكن |
| Administration: Registration Administration in The Sector | الإدارة: إدارة التسجيل في القطاع |
| Article (2) | المادة (2) |
| In the sector, a register shall be established and named as Land Register. It shall consist of set of cadasters made in paper or electronically that indicate descriptions of each property, its | ينشأ لدى القطاع سجل يسمى السجل العقاري يتكون من مجموعة من الصحائف العقارية المحررة ورقياً أو إلكترونياً تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق |

| | |
|---|--|
| location, rights related thereto and dispositions placed thereon and amendments made thereon successively. | المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً. |
| The Executive Regulation indicates how registration applications shall be submitted, numbering and maintaining the register and registration procedure therein and documents related thereto and how to maintain them. | وتبين اللائحة التنفيذية كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم ومسك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به وطريقة حفظها. |
| Article (3) | المادة (3) |
| In implementation of the provisions of this law, a real estate unit shall mean each plot located in one cadastral section and owned by one person or persons in common without a part thereof is separated from all parts by public or private ownership or a part thereof has rights for or over it that other parts do not have or imposed thereon. | تعد وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا القانون كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع 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. |
| Article (4) | المادة (4) |
| The property shall be classified according to its ownership as follows: | يصنف العقار حسب ملكيته إلى يلي: |
| 1- Government Property. | 1- عقار أملاك حكومة. |
| 2- Private Property. | 2- عقار أملاك خاصة. |
| 3- Endowment Property | 3- عقار موقوف. |
| Article (5) | المادة (5) |
| In the register, a cadaster for each real estate unit shall be established and the details thereof shall be extracted from the chart issued by competent technical authority establishing therein its borders and landmarks. | تنشأ في السجل لكل وحدة عقارية صحيفة تستخلص بياناتها من المخطط الصادر من الجهة الفنية المختصة يثبت فيها حدودها ومعالمها. |
| The register shall have absolute determinative effect in respect of the validity of the data stated therein and it is not permissible to possess it by prescription on contrary with what is established therein. | ويكون للسجل حجية مطلقة في خصوص صحة البيانات الواردة فيه، ولا يجوز التملك بالتقادم على خلاف الثابت فيه. |
| In proving the origin of ownership or right in rem, only title deed extracted from the real estate unit cadaster or certificates extracted from the register shall be accepted. | ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى وثيقة الملكية المستخرجة من صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل. |
| Article (6) | المادة (6) |

| | |
|--|--|
| 1- If registered real estate unit is divided and each owner has part thereof individually, its cadaster shall be replaced by several cadasters established as per charts supplied by the competent technical authority after payment of the fees and such division shall be mentioned and annotated in the original cadaster and shall be written off not withdrawn from the register. | 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- If a building divided into levels and flats for each of them there is an individual owner, each level or flat shall have its own sub cadaster in the property land cadaster and shall be registered in the name of the level or flat owner. | 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- In respect of joint ownerships and units sorted based on levels, flats and real estate development areas, shares of partners in common parts shall be recorded and calculation of such shares shall be made by dividing total areas of common parts by total net areas of sorted units multiplied by net area of the unit. | 3- فيما يتعلق بالملكيات المشتركة والوحدات المفردة 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 المفردة مضروباً في صافي مساحة الوحدة. |
| Article (7) | المادة (7) |
| If more than one unit had been merged and one thereof was carried by accessory right in rem, this right shall extend to include the new real estate unit without approval of the right holder on merging. | 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. |
| But if each unit was carried by independent accessory right in rem, rights holders must approve on merging. | أما إذا كانت كل وحدة محملة بحق عيني تبعي مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج. |
| If a unit carried with accessory right in rem was sorted or divided, this right shall extend to include the whole new real estate units. | وإذا أفرزت وحدة عقارية محملة بحق عيني تبعي أو قسمت امتد هذا الحق ليشمل الوحدات العقارية الجديدة بأكملها. |
| Article (8) | المادة (8) |
| It is not permissible, by all means, to transfer the registered original writings, nor the registers, books and documents related to registration from the Sector, however, the administrative and judicial authorities or experts assigned thereby may review the same or obtain official copies thereof. | 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. |

| Article (9) | المادة (9) |
|--|--|
| The Sector shall undertake the business of land register and for this purpose, it shall do the following: | يتولى القطاع أعمال السجل العقاري وله في سبيل ذلك القيام بما يلي: |
| 1- Document and keep details of real estate properties. | 1- توثيق بيانات الملكية العقارية وحفظها. |
| 2- Conduct comprehensive assessment of properties and continue updating it. | 2- إجراء تقويم شامل للعقارات وموالاته تحديثه. |
| 3- Prepare or approve ideal contracts forms related to real estate dispositions and any other rights related to the property determined by the law. | 3- إعداد أو اعتماد نماذج العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية وأية حقوق أخرى متعلقة بالعقار يحددها القانون. |
| 4- Set rules related to regulating, maintaining and disposal of documents. | 4- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم المستندات وحفظها وإتلافها. |
| 5- Set rules related to usage of computer in process of saving and registering details of documenting real estate dispositions and any other rights related to the property determined by the law. | 5- وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات المتعلقة بتوثيق التصرفات العقارية وأية حقوق أخرى متعلقة بالعقار يحددها القانون. |
| 6- Develop, control, supervise and update real estate database in order to approve the same as a basis for National Information System. | 6- تطوير قاعدة البيانات العقارية وضبطها والإشراف عليها وتحديثها لاعتمادها أساساً لنظام المعلومات الوطني. |
| 7- Conduct studies and issue periodicals specialized in real estate market movements field. | 7- عمل الدراسات وإصدار النشرات الدورية المتخصصة في مجال تحركات السوق العقاري. |
| 8- Study confirming precarious rights by a title deed according to controls placed by the Council. | 8- دراسة تثبت الحقوق غير الثابتة بوثيقة ملكية وفق الضوابط التي يضعها المجلس. |
| Article (10) | المادة (10) |
| Each real estate area shall have independent map indicating the real estate units located therein and their numbers. | يكون لكل منطقة عقارية خريطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها . |
| Each real estate unit shall have independent chart that indicates its location, borders, lengths, area, landmarks and establishments thereon and numbers of adjacent units. | ويكون لكل وحدة عقارية مخطط مستقل يبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها. |
| Registration of areas and real estate units in land register shall not be based upon other than such maps and charts. | ولا يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري لغير تلك الخرائط والمخططات. |

| Article (11) | المادة (11) |
|--|---|
| The Director shall issue resolution of determining the authority entrusted with properties survey. | يصدر المدير قراراً بتحديد الجهة المنوط بها أعمال مسح العقارات. |
| Article (12) | المادة (12) |
| Foreigners, who are not citizens of the State and citizens of Gulf Cooperation Council Countries, whether they are natural or legal person, are prohibited from acquiring ownership of built properties or vacant lands in the emirate, whatever is the reason of acquiring ownership, except inheritance. | يحظر على الأجانب من غير مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في الإمارة، أيّا كان سبب اكتساب الملكية، عدا الميراث. |
| This prohibition shall include absolute ownership, bare ownership and usufruct rights and in implementation of this text, the rent that exceeds fifty years shall be deemed as possession. | ويشمل هذا الحظر الملكية التامة و ملكية الرقبة وحقوق الانتفاع، ويعتبر في حكم التملك، في تطبيق هذا النص، الإيجار الذي تزيد مدته على خمسين عامًا. |
| In implementation of the provision of this article, legal person shall mean any company in which citizens of UAE or Gulf Cooperation Council Countries do not possess at least 51% of its capital. | 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. |
| Article (13) | المادة (13) |
| As an exception of the prohibition prescribed in the previous article, foreigners may acquire possession of built properties and vacant lands in the following cases: | استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة، يجوز للأجانب اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضي الفضاء في الأحوال الآتية: |
| 1- Approval of the Ruler on foreigners' possession in areas determined by him. | 1- موافقة الحاكم على تملك الأجانب في مناطق يحددها. |
| 2- If possession of the property is for foreign government as premises of its diplomatic or consular mission or residence for head of the mission, under condition of reciprocity or ownership is for one of the international agencies or organizations. | 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. |
| Article (14) | المادة (14) |
| Rights shall not be established in the cadasters of the register unless they had been arisen or determined by one of reasons of acquiring rights in rem and if this reason is disposition or judgment, a title deed should be issued thereof or already annotated in the register. | 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. |

| Article (15) | المادة (15) |
|--|--|
| In the event of contradiction among documents registered for one real estate unit, the Sector shall undertake establishing the rights in one cadaster in the name of the one it considers the right holder after examining and studying the contradicted documents and a report of the result of this study shall be attached to the unit's cadaster. | 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. |
| Article (16) | المادة (16) |
| Rights may be established by recognized customary document issued before applying Title Deed System and nothing in the registered documents contradicts therewith, according to special conditions and within specified period of which a resolution by the Council shall issue, and such rights shall not be recorded in the register except after approval of the Ruler or his representative. | 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. |
| Article (17) | المادة (17) |
| Occupant of the real estate unit should, whatever the reason of occupancy, enable employees assigned to conduct survey works to set the borders of the unit and the police shall enable such employees to perform their duty. | يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أيًا كان سبب وضع يده أن يمكن الموظفين المنوط بهم أعمال المساحة من القيام بعملية التحديد، وعلى الشرطة تمكين هؤلاء الموظفين من أداء عملهم. |
| Article (18) | المادة (18) |
| No change may be made on the data stated in the register except by documents signed by the parties thereof before the Sector and issued by the one who has the right of disposition in the rights established in the register or by judgment or resolution issued by the competent court. The Sector may, on its own or upon the request of concerned persons, correct the material errors in the register's details and the person whose rights had been changed, removed or corrected shall be notified of every entry, erasure, annotation or correction and all of this shall be included in the title deed. | 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 محو أو تأشير أو تصحيح، ويدرج ذلك كله في وثيقة الملكية. |
| Procedures of recording, changing, annotating and correction shall be determined by resolution from the Director. | ويحدد بقرار من المدير إجراءات القيد والتغيير والتأشير والتصحيح. |

| Article (19) | المادة (19) |
|---|--|
| <p>Owners of real estate units should notify the Sector of each change made to the unit due to addition of buildings or establishing major details, or modifying or removing the same, within three months from occurrence of change and a declaration containing changes and license thereof shall be attached with the notice and the details of the register shall be amended accordingly.</p> | <p>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 تبعًا لذلك.</p> |
| Article (20) | المادة (20) |
| <p>If it is found that there are changes in the property not recorded in the register and the Sector was not notified thereof, such changes shall be established in the register by a resolution issued by the Director of Sector along with obligating the owner who failed to notify to pay a fine amounting to half percent of these changes' value, provided that it shall not be less than five thousand dirhams and not exceeding one hundred thousand dirhams and this resolution shall be deemed final. The Director is entitled to exempt or reduce the fine in case of presenting acceptable excuses.</p> | <p>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 نهائيًا، وللمدير الإقالة من الغرامة أو تخفيضها إذا أبدت أعذار مقبولة.</p> |
| Article (21) | المادة (21) |
| <p>A copy of the cadaster shall be submitted to each owner and such copy shall be named as "Title Deed" and in case two persons or more own a property jointly, each one of them shall receive copy of the document in the name of all joint owners after payment of determined fee. It is not permissible to deliver other copy of this document except in case the first copy is damaged or lost and this shall be by a resolution from the Sector's Director and the copy shall be given after payment of determined fee.</p> | <p>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.</p> |
| Article (22) | المادة (22) |
| <p>The Administration shall, whenever requested from it, deliver to any person a certificate of the details recorded in the register in respect of any real estate unit after payment of determined fee.</p> | <p>على الإدارة كلما طلب منها ذلك أن تسلم أي شخص شهادة بالبيانات المدونة بالسجل عن أي وحدة عقارية وذلك بعد أداء الرسم المقرر.</p> |

| Article (23) | المادة (23) |
|---|---|
| All dispositions that would establish, transfer, change or remove one of the original real estate rights in rem, as well as the judgments that establishing such thing, should be recorded in the land register. | 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. |
| Non recording shall resulted in that mentioned rights shall not be established, transferred, changed, removed and shall not be a legal argument neither among concerned persons nor others and this provision shall apply to real estate division even if the subject matter thereof is inherited funds. | ويترتب 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. |
| Unregistered dispositions shall not have any effect except personal commitments among concerned persons. | ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن. |
| Article (24) | المادة (24) |
| Leases and time conditioning and lending for use division and deeds that have benefit for the property should be recorded in the unit's cadaster if the period thereof exceeded ten years and the value of the clearances and transfers exceeded the rent of five years in advance, as well as final judgments that established something like this and the non-recording thereof shall result in that they shall be inapplicable to third parties in whatever exceeds these two periods. The term of the lease contract shall not exceed ninety-nine years and in case of determining longer period, such period shall be reduced to this limit. | يجب قيد الإيجارات وقسمة المهايأة الزمانية وعارية الاستعمال والسندات التي ترد على منفعة العقار بصحيفة الوحدة العقارية إذا زادت مدتها على عشر سنوات والمخالفات 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. |
| Article (25) | المادة (25) |
| All dispositions that create, determine, transfer or remove any of the real estate accessory rights in rem should be recorded as well as final judgments that established something like this and assignment declarations for recording any of these rights and non-recording shall result in that these rights shall not be legal argument neither among concerned persons nor others. | يجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو النافذة 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. |
| Article (26) | المادة (26) |

| | |
|---|---|
| The heir should register the heritage right if the succession includes real estate rights in rem by registering the deed that establishes the heritage right along with succession lists that must include the share of each heir. | 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. |
| No disposition by the heir may be recorded according to the provisions of the previous clause except within the limits of his legal share in each unit. | ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة. |
| Article (27) | المادة (27) |
| It is not permissible to record any disposition of any of the properties on which endowment ended except after registering cancellation thereof. | لا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهت فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه. |
| Article (28) | المادة (28) |
| Applications of the cases related to real estate right in rem or validity or enforceability of one of the dispositions that should be recorded and preemption cases should include changing the details of the register and the case shall not be accepted except after submitting a certificate of annotation the content of the applications in the register. | 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. |
| For the cases being considered at the time of applying this law and the pleading thereof has not been registered, it is not permissible to proceed in considering them unless the final requests therein include changing the details of the register and after annotating the content of the applications in the register. | 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. |
| Plaintiffs in these cases shall be granted two weeks from the date of applying this law to request this annotation and if a certificate of this annotation is not submitted in the first hearing after the expiry of this date, the case shall be suspended. | 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. |
| The text of the final judgment issued in such cases shall be annotated in the register. | ويؤشر في السجل بمنطوق الحكم النهائي الصادر في تلك الدعاوى. |
| Article (29) | المادة (29) |
| Annotation of cases in the register shall resulted in that the right of the plaintiff if established by a judgment annotated as per law within five years | 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 |

| | |
|---|---|
| from the date of being final, shall be legal argument against those who have rights and details that serve their interest had been established in the register as date of annotating in these cases and the period of the five years shall start from the effective date of this law for the final judgments existing at the issuing date thereof and which cases had been annotated as per Lands Grant Law of 1981. | ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى، وتبدأ مدة السنوات الخمس من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت صدوره والتي أُشر بدعاواها وفقاً لقانون منح الأراضي لسنة 1981. |
| This right shall not be legal argument against third party who gained his right in good faith before occurrence of annotation. | ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل حصول التأشير. |
| Article (30) | المادة (30) |
| Procedures of registration, changing and correction shall be taken upon the request of the concerned persons or their representative and the requests shall be recorded as per date and time of submitting them in a register prepared for this purpose in the Administration according to serial numbers. In this register, steps taken in respect thereof shall be indicated and the executive regulation sets out the form of the register and procedures. | تتخذ إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناءً على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، وتدون الطلبات حسب تاريخ وساعة تقديمها في سجل يعد لذلك بالإدارة وفق أرقام متسلسلة، وتبين في هذا السجل الخطوات التي اتخذت بشأنها، وتبين اللائحة التنفيذية شكل السجل والإجراءات. |
| Article (31) | المادة (31) |
| Application for registering in the register should include, in addition to what is required by law in special cases, the following details: | يجب أن يتضمن طلب القيد في السجل، فضلاً عما يتطلب القانون في الأحوال الخاصة، البيانات الآتية: |
| 1- Subject of registration application. | 1- موضوع طلب القيد. |
| 2- Details of each of the disposition parties, particularly his full name, surname, nationality, place of residence, number and details of his ID or passport. | 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- Names and capacities of those who represent others, extent of their powers, and documents proving this. | 3- أسماء وصفات من ينوبون عن غيرهم، ومدى سلطاتهم، والمستندات المثبتة لذلك. |
| 4- Necessary details of the property, subject matter of the registration application, particularly its location, type, landmarks, area, borders and dimensions. | 4- البيانات اللازمة لتعيين العقار محل طلب القيد، وعلى الأخص موقعه ونوعه ومعالمه ومساحته وحدوده وأبعاده. |
| 5- State the real estate rights in rem that are due to or against the property, if any. | 5- بيان ما للعقار أو عليه من حقوق عينية عقارية إن وجدت. |

| | |
|---|---|
| 6- Price or consideration, if any. | 6- الثمن أو المقابل إن وجد. |
| 7- Documents that prove the ownership or the right in rem, subject matter of registration application, particularly number and year of issue of title deed. | 7- المستندات المؤيدة للملكية أو الحق العيني محل طلب القيد، وعلى الأخص رقم وثيقة الملكية وسنة إصدارها. |
| Application for registering in the register should be attached with title deed or equivalent thereof and all papers and documents that support the details stated in the application, according to what is determined by the executive regulation of this law, within fifteen days from the date of submitting it and this period may be extended to similar periods if the concerned person gives acceptable excuse, and the registration application that does not meet the required documents shall be considered null and void. | 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 مماثلة إذا أبدى صاحب الشأن عذراً مقبولاً، ويعتبر طلب القيد غير المستوفي للمستندات كأن لم يكن. |
| Article (32) | المادة (32) |
| Application shall be crossed off if the writing had not been recorded in the register within one year from its submission date as the application did not meet the stipulated papers and procedures, however, this period may be extended to another year only if the concerned person submits a request to extend it at least two weeks prior to its expiry date and after payment of the determined fee. | 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. |
| Article (33) | المادة (33) |
| If more than one application in respect of one property had been presented, these applications should be considered according to precedence of their registration and if the procedures of the earlier application failed to be completed due to deficiency or fault in the details or papers, the concerned person shall be notified to avoid this deficiency or fault within fifteen days from the date of receiving the notice otherwise the precedence of his application shall be crossed out by reasoned resolution from the Administration which shall proceed with the procedures of the following application in the precedence order. | إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية 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 أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من الإدارة، وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية. |
| Article (34) | المادة (34) |

| | |
|---|---|
| <p>A Person, whose application annotated to complete statement which he sees no reason for it, or whose application or precedence had been crossed off, may grieve to Sector's Director within ten days from the date of notifying him of the resolution provided that he shall state in the grievance pleading the reasons on which he relied.</p> | <p>يجوز لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهًا 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.</p> |
| <p>Examining the following applications in precedence order shall be suspended till reasoned decision issued in respect of the grievance during one week.</p> | <p>ويوقف فحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية إلى أن يصدر قرار مسبب في التظلم خلال أسبوع.</p> |
| <p>Article (35)</p> | <p>المادة (35)</p> |
| <p>After the application met all legal conditions for registration, the final contract shall be made on the form prepared or approved by the Sector. The Sector shall ratify signatures of the parties thereof before the Sector after verifying their identities. If a judgment is issued in respect of the disposition, the execution form thereof should be attached with the papers.</p> | <p>بعد استيفاء الطلب جميع الشروط القانونية للتسجيل يحجر 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.</p> |
| <p>Article (36)</p> | <p>المادة (36)</p> |
| <p>An initial land register shall be established in the Sector consisting of set of paper or electronic cadasters maintained with the Sector in which off-plan sale contracts of properties and other legal dispositions shall be established before transfer the same to the land register.</p> | <p>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.</p> |
| <p>Article (37)</p> | <p>المادة (37)</p> |
| <p>The main or sub developer should record his units in the initial land register before commencing off-plan sale thereof and all dispositions on the real estate units which had been off-plan sold should be registered, and such sale and other legal dispositions that transfer or limit the title or any of the rights subordinating thereto shall be void if not recorded in such register.</p> | <p>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.</p> |
| <p>The developer shall register the dispositions conducted before applying this law within a period not exceeding sixty days from the effective date thereof otherwise his right of off-</p> | <p>وعلى المطور تسجيل التصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون خلال مدة لا تجاوز ستين يومًا من تاريخ العمل به وإلا سقط حقه في البيع على الخريطة بالنسبة للوحدات التي لم يتم التصرف فيها.</p> |

| | |
|---|--|
| plan sale shall be abated in respect of the units that had not been disposed of. | |
| Article (38) | المادة (38) |
| Application of registering the real estate unit in the initial land register shall be submitted on the form prepared for this purpose, provided that necessary details, documents and fees shall be met according to the procedures applied with the Sector. | يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، على أن تستوفي البيانات والمستندات اللازمة والرسوم وفقا للإجراءات المتبعة لدى القطاع. |
| Article (39) | المادة (39) |
| It is permissible to dispose of the real estate units sold off-plan and registered in the initial land register by sale, mortgage or other legal dispositions upon the approval of the two parties of the contract and it is prohibited for the developer to receive any fees on sale or re-sale and other legal dispositions on such units with exception of the expenses received by the developer from third parties and approved by the Sector. | 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. |
| Article (40) | المادة (40) |
| Developers should register completed projects in land register with the Sector immediately upon obtaining performance certificate from the competent authorities and this shall include registering units sold in the name of the purchasers who met their contractual obligations. | 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 المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية. |
| The Department, upon the request of the purchaser or on its own, shall register in land register the real estate units registered in the initial land register or sold off-plan before applying this law in the name of the purchaser provided that he had met his contractual obligations. | 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. |
| Article (41) | المادة (41) |
| Whoever recorded unlawfully a deed to usurp a property owned by other person or gain right in rem thereon or attempted to do so, shall be punished by imprisonment and fine or any of these two punishments without violating any more severe punishment stipulated by any other law. | 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. |
| Article (42) | المادة (42) |

| | |
|--|---|
| Anyone evaded from paying fees prescribed by this law or attempted to do so shall be punished by a fine equivalent to double of the due fee, provided it shall not be less than five thousand dirhams. | 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. |
| Article (43) | المادة (43) |
| Sector's employees, who are designated by a resolution from the director, shall empowered by the capacity of law officer to seize acts committed in violation of provisions of this law and resolutions issued in implementation thereof. | يخول 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. |
| Article (44) | المادة (44) |
| Competent authorities shall proceed to present the details and papers related to registration procedures immediately upon requesting them by the Administration, as well as in cases where the law requires presenting them. | على السلطات المختصة أن تبادر إلى تقديم البيانات والأوراق المتعلقة بإجراءات القيد فور طلبها من الإدارة، وكذلك في الحالات التي يوجب فيها القانون تقديمها. |
| Article (45) | المادة (45) |
| By resolution from the Council, and upon proposal of the Department, schedule of fees and another schedule of violations and fines resulted thereon shall be issued and the proceeds of these fees and fines shall devolve upon Department's treasury. | يصدر بقرار من المجلس، بناء على اقتراح الدائرة، جدول بالرسوم وآخر بالمخالفات والغرامات المترتبة عليها، وتؤول حصيلة هذه الرسوم والغرامات إلى خزانة الدائرة. |
| Article (46) | المادة (46) |
| The Council shall issue the executive regulation of this law upon the proposal of the Department. | يصدر المجلس اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على اقتراح الدائرة. |
| Article (47) | المادة (47) |
| Every other provision that contradicts with the provisions of this law shall be cancelled. | يلغى كل حكم آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون. |
| Article (48) | المادة (48) |
| This Law shall come into force as date of its issuance and be published in the Official Gazette. | يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية. |
| Saud Bin Saqr Bin Mohamed Al Qasimi, | سعود بن صقر بن محمد القاسمي |
| Ruler of Ras Al Khaimah | حاكم رأس الخيمة |
| Issued by us on this day fourteenth of Safar 1443H. | صدر عنا اليوم الرابع عشر من شهر صفر لسنة 1443هـ |
| Corresponding to twenty first of September 2021 G. | الموافق لليوم الحادي والعشرين من شهر سبتمبر 2021م |