

قانون رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤^(١)

بنظام التسجيل العقاري

نحن خليفة بن حمد آل ثاني ولي العهد ونائب حاكم قطر ،
بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم الادارة العليا للادارة الحكومية ،
وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٦٢ بتنظيم السياسة المالية العامة في قطر ،
وعلى القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٣ بعدم جواز اكتساب الأجانب للملكية الأموال الثابتة في
قطر ،

وبناء على ما عرضه علينا مدير عام الحكومة ومستشارها القانوني ،
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ،
قررنا القانون الآتي : -

الباب الأول

إنشاء إدارة التسجيل العقاري والتوثيق واختصاصها^(٢)

مادة (١)

- تنشأ إدارة للتسجيل العقاري والتوثيق تتبع وزير العدل ويكون مقرها مدينة الدوحة وتختص
بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات وتقوم في سبيل ذلك بما يأتي :-
- ١ - معاينة العقارات ومسحها وتحديدتها وعمل رسوماتها وحساب مساحاتها .
 - ٢ - اعداد نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها وتقديمها لذوي الشأن
للاسترشاد بها .
 - ٣ - اثبات المحررات في الدفاتر المعدة لذلك .
 - ٤ - التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات المطلوب تسجيلها .
 - ٥ - التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائياً .
 - ٦ - تصوير المحررات التي يطلب تسجيلها .
 - ٧ - حفظ أصول المحررات بعد اتمام تصويرها وموافاة الجهات المختصة بصورة منها .
 - ٨ - اعداد فهارس للمحركات التي تم تسجيلها .
 - ٩ - اعطاء الصور الخطية للمحركات . وكذلك الشهادات العقارية والشهادات بحصول التصديق
على التوقيعات .
 - ١٠ - التصريح لأصحاب الشأن بالاطلاع على المحررات والسجلات التي يهمهم الاطلاع عليها .

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد (٧) لسنة ١٩٦٤ .

(٢) عدل الاسم بالقانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٦٦ - الجريدة الرسمية (٧) لسنة ١٩٦٦ ثم بالقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٩ - الجريدة

الرسمية (٨) لسنة ١٩٧٩ . وعدلت تبعية الادارة إلى وزارة العدل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٠ - الجريدة الرسمية (٤) لسنة

١٩٧٠ .

مادة (٢)

لا يجوز أن تنقل من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أصول المحررات التي تم تسجيلها ولا الدفاتر أو الوثائق والمستندات المتعلقة بها ، على أنه يجوز للسلطات القضائية الاطلاع عليها ثم اعادتها .

الباب الثاني

من له حق تملك العقارات

مادة (٣)

حق تملك العقارات قاصر على القطريين . واستثناء من ذلك يجوز أن يمنح هذا الحق للعربي المنتمي بجنسيته إلى بلد عربي بشرط المعاملة بالمثل وبالشروط التي تضعها الحكومة . ويمكن التأكد من جنسية طالبي التسجيل بموجب جوازات السفر أو بناء على أي مستند رسمي آخر تراه إدارة التسجيل العقاري والتوثيق كافياً لإثبات الجنسية بعد أخذ رأي مدير دائرة الهجرة والجوازات والجنسية .

الباب الثالث

المحررات الواجب تسجيلها

مادة (٤)

يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك .
ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير .
ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين .

الباب الرابع

إجراءات التسجيل

مادة (٥)

تتم إجراءات التسجيل بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وتدون الطالبات بحسب تواريخ تقديمها في الدفتر المعد لذلك بالادارة .

مادة (٦)

يجب أن تشتمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي : -
أولاً : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل اقامته واسم أبيه وجدته لأبيه .

- ثانياً : بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم .
- ثالثاً : البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلى الأخص موقعه ومساحته وأطواله وحدوده .
- رابعاً : موضوع المحرر المراد تسجيله .
- خامساً : البيانات الخاصة بأصل حق الملكية والحق العيني موضوع التصرف .
- سادساً : بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه إن وجدت .
- سابعاً : اقرار من المتصرف إليه بأنه عاين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته القائمة وقت التعاقد .

مادة (٧)

تقوم الادارة باستيفاء البيانات فيما يتعلق بوصف العقار واصل الملكية أو الحق العيني بناء على ما يقدمه أصحاب الشأن من أوراق ومستندات . فإذا رأت أن ما قدم إليها غير كاف لاتمام اجراءات التسجيل أعادت الطلب إلى أصحاب الشأن مؤشراً عليه بما يجب أن يستوفى فيه من الناحية القانونية .

مادة (٨)

تتولى دائرة الخدمات الهندسية الاجراءات الهندسية ومراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من موقعه واطواله ومساحة وحدوده ، وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك والتأشير على الخرائط بما يفيد ذلك وكذا اعداد ملف لكل معاملة يبين به رقم وتاريخ الطلب ويسلم لادارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد انتهاء هذه الاجراءات وتقوم الادارة بوضع رقم وتاريخ التسجيل النهائي على الطلب ويحفظ الملف لديها .

مادة (٩)

تكتب التصرفات على المحررات التي تعدها الادارة باللغة العربية ويخط واضح غير مشتمل على اضافة أو تحشير أو كشط ويصادق على توقيعات ذوي الشأن فيها الموظف المختص بحضور شاهدين بالغين عاقلين وتتم مراجعتها ثم تسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك .

مادة (١٠)

يحصل التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقاً للنظم والتعليمات التي يضعها المستشار القانوني للحكومة .

الباب الأول دفاتر التسجيل

مادة (١١)

تعد بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الدفاتر الآتية :

- ١ - دفتر الطلبات - لقيد طلبات التسجيل بأرقام سلسلة حسب ترتيب تقديمها .
- ٢ - دفاتر التصديق - للتصديق على التوقيعات بأرقام سلسلة يذكر بها بيان بالمحرر وأسماء ذوي الشأن ومحال اقامتهم وأسماء الشهود واسم الموظف المختص مع توقيعهم جميعاً على السجل والمحرر .
- ٣ - دفتر التسجيل النهائي - لاثبات المحررات بأرقام متتابعة بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص بذلك وتبدأ من رقم واحد في أول يناير وتنتهي بآخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة .
- ٤ - دفاتر الفهارس - لادراج أسماء جميع أصحاب الشأن في المحررات مرتبة حسب الحروف الهجائية ورقم المحرر الخاص بهم وتاريخه .
- ٥ - دفتر الصور - لقيد طلبات الصور ، وتدرج فيه أرقام المحررات وتواريخها وأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المحرر إلى صاحبه بعد التوقيع منه بالاستلام .

مادة (١٢)

تكون الدفاتر المذكورة في المواد السابقة مرقمة الصفحات ويحرر في هذه الدفاتر محضر يثبت بدء العمل بها وانتهائه سنوياً .

مادة (١٣)

يجوز للادارة اعداد أي دفاتر أخرى علاوة على الدفاتر السابق ذكرها إذا رأى ذلك ضرورياً لسير العمل .

الباب السادس

التصديق على التوقيعات

مادة (١٤)

يقوم الموظف المختص بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن بعد التأكد من شخصياتهم بشهادة شاهدين بالغين عاقلين معروفين له أو أن تكون شخصيتهم ثابتة بمستند رسمي .
وعلى الشاهدين التوقيع على المحرر والسجل اثباتاً لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما اشتمله المحرر من بيانات .

مادة (١٥)

يجب على الموظف قبل التوقيع من ذوي الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع المحرر الذي يرغبون

في التوقيع عليه . وان يقرأه عليهم بصوت مسموع ويبصرهم بمحتوياته دون أن يصدر منه ما يؤثر في إرادة المتعاقدين أو ما يوجههم توجيهاً لا يريدونه .

مادة (١٦)

بعد التوقيع على المحرر يكتب الموظف المختص بديله محضراً للتصديق على التوقيعات ويذكر به أسماء أصحاب الشأن وأسماء الشهود ومحال اقامتهم مع توقيعه في نهاية المحضر .

الباب السابع

الرسوم

مادة (١٧)

أولاً : يجب تحصيل الرسوم بالفئات ووفقاً للأسس المبينة فيما بعد على تسجيل العقود والمحررات ، وأعمال المساحة وتنظيم الخرائط والمخططات الفنية ، واعطاء سندات الملكية أو الشهادات أو البيانات أو القيود أو الصور ، وذلك قبل اجراء هذه الأعمال ووفقاً لما يلي :

أ - تسجيل العقود والمحررات :

الموضوع	قيمة الرسم	الأساس المفروض عليه الرسم	المكلف بالدفع
البيع المقايضة الهبة أو الوصية لغير الأصول أو الفروع أو الزوج الهبة أو الوصية للأصول أو الفروع أو الزوج	(ربع في المائة) (ربع في المائة) (ربع في المائة) ٢٥ ريال	الثلث المحدد في العقد أي القيمتين أكبر قيمة العقار	المشتري المتقايضان مناصفة بينهما المنتفع
الأرث الرهن اثبات التملك بوضع اليد	ربع في الألف ربع في الألف درهم واحد عن كل متر مربع من مساحة العقار بحد أدنى قدره ٢٥ ريالاً	قيمة العقار مبلغ الدين	الوارث الدائن المرتهن طالب التملك

كل عقد أو محرر لم ينص عليه هذا الجدول ٢٠ ريال .

ب - أعمال المساحة وتنظيم الخرائط والمخططات الفنية :

يحصل من الطالب عن كل عملية فنية للمساحة يتطلب انجازها عملاً على الأرض أو في المكتب ، الرسم التالي :-

- ٥٠ ريالاً عن كل عقار لا تزيد مساحته عن ١٠٠٠ متر مربع .
 - ١٠٠ ريالاً عن كل عقار تزيد مساحته عن ١٠٠٠ متر مربع ولا تزيد عن ٣٠٠٠ متر مربع .
 - ١٥٠ ريالاً عن كل عقار تزيد مساحته عن ٣٠٠٠ متر مربع .
- وتتضمن هذه الرسوم الرسم اللازم لتسليم نسخة واحدة من الخريطة أو المخطط لصاحب الشأن .

ج- اعطاء سندات الملكية أو شهادات الرهن أو بيانات أو صور أو نسخ أو قيود :

يحصل عنها من الطالب الرسم التالي :

سند الملكية ١٠ ريالات ،

ويخفض الرسم إلى النصف إذا كان

محل السند حصة شائعة .

شهادة الرهن ٥ ريالات .

بيان أو صورة أو نسخة أو قيد ٥ ريالات .

مخطط العقار ٥ ريالات .

ثانياً : تتولى الادارة تقدير قيمة العقار في الأحوال التي تستلزم ذلك .

فإذا اعترض صاحب الشأن على هذا التقدير ، تولت لجنة التسجيل العقاري والتوثيق ،

تقدير قيمة العقار ويصدر قرار اللجنة بالأغلبية المطلقة لعدد أعضائها ويكون هذا القرار

نهائياً غير قابل للطعن فيه .

ثالثاً : يجوز استيفاء كل أو بعض الرسوم المستحقة باستعمال طوابع مالية يتم لصقها على المحرر

وبصمها بالخاتم الرسمي لابطال استعمالها بعد ذلك .

رابعاً : لا تحصل كسور الريال في جميع الرسوم بالنسبة المئوية أو الألفية^(١) .

مادة (١٨)

تعفى المحررات الآتية من دفع الرسوم :

أولاً : المحررات الصادرة لمصلحة الحكومة والمؤسسات العامة والهيئات العامة . أما المحررات

الصادرة من هذه الجهات لمصلحة الغير فتحصل عنها الرسوم .

ثانياً : الهبات والوصايا والأوقاف لأوجه الخير والبر .

ثالثاً : العقود والمحررات والوثائق المتعلقة بعقارات مخصصة من الدولة للمواطنين وفقاً للقانون رقم

(١) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء نظام للمساكن الشعبية ، والقوانين المعدلة له ، أو المرسوم رقم (٧)

(١) معدلة بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨٢ - الجريدة الرسمية (١) لسنة ١٩٨٢ ثم عدلت الفقرة ثانياً بالقانون رقم (١٦) لسنة

١٩٨٩ - الجريدة الرسمية (١١) لسنة ١٩٨٩ .

لسنة ١٩٧٧ بتنظيم اسكان كبار الموظفين القطريين ، أو أية قوانين أو لوائح أو قرارات أو أنظمة معمول بها في هذا الخصوص .

رابعاً : محررات التخارج والتنازل والتسوية والاختصاص بين الورثة ، بناء على حكم أو قرار من المحكمة الشرعية .

خامساً : الحالات الأخرى التي يتقرر فيها الاعفاء الكلي أو الجزئي من الرسوم ، بناء على مرسوم أميري^(١) .

الباب الثامن

أحكام وقتية

مادة (١٩)

على جميع أصحاب الحقوق العينية المشار إليها في الباب الثالث من هذا القانون ، وقت صدور هذا القانون المبادرة إلى قيدها خلال مدة اقصاها أول سبتمبر عام ١٩٦٥ .

ويجب أن يشتمل القيد على ما يأتي :-

(أ) اسم المالك واسم أبيه وجده لأبيه .

(ب) محل إقامته .

(ج) بيان حدود ومساحة العقار .

(د) سند الملكية .

(هـ) اسم المالك السابق .

ويجوز مد الميعاد المبين في الفقرة السابقة بقرار من نائب الحاكم .

مادة (٢٠)

تعلن أسماء أصحاب الحقوق العينية المقيدة طبقاً لنص المادة السابقة في الجريدة الرسمية وتلصق نشرة في الأماكن التي يحددها وزير العدل لمدة ستين يوماً ، فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض من ذوي الشأن أصبحت حقوقهم ثابتة ويمنحون مستنداً رسمياً بذلك من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق .

وفي حالة الاعتراض على حق أو أكثر من حقوق أصحاب الحقوق المعلنة أسماؤهم تحيل الإدارة الاعتراض خلال خمسة عشر يوماً من تقديمه إلى المحكمة للفصل فيه .

ويعدل القيد وفقاً للحكم الذي يصدر ، وتمنح الإدارة من صدر الحكم لصالحه مستنداً بثبوت حقه^(٢) .

(١) معدلة بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨٢ - الجريدة الرسمية (١) لسنة ١٩٨٢ .

(٢) معدلة بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٠ - الجريدة الرسمية (٤) لسنة ١٩٧٠ ثم بالقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٩ - الجريدة الرسمية

(٨) لسنة ١٩٧٩ .

مادة (٢١)

يلغى كل ما يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (٢٢)

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون ، ويخول نائب الحاكم سلطة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

مادة (٢٣)

يعمل بهذا القانون بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

خليفة بن حمد آل ثاني
ولي العهد ونائب حاكم قطر

صدر في ٢١/٦/١٣٨٤هـ
الموافق ٢٧/١٠/١٩٦٤م