

قانون رقم (14) لسنة 1964م بنظام التسجيل العقاري

نحن خليفة بن حمد آل ثاني ولي العهد ونائب حاكم قطر ،
بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1962 بشأن تنظيم الإدارة العليا للإدارة الحكومية ،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1962 بتنظيم السياسة المالية العامة في قطر ،
وعلى القانون رقم (5) لسنة 1963 بعدم جواز اكتساب الأجانب لملكية 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

مادة (1)

تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (27) لسنة 1966
تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (9) لسنة 1979
تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (5) لسنة 1970

- تنشأ إدارة للتسجيل العقاري والتوثيق تتبع وزير العدل ويكون مقرها مدينة الدوحة وتختص بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات وتقوم في سبيل ذلك بما يأتي :
- 1- معاينة العقارات ومسحها وتحديدها وعمل رسوماتها وحساب مساحاتها .
 - 2- إعداد نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها وتقديمها لذوي الشأن للاسترشاد بها .
 - 3- إثبات المحررات في الدفاتر المعدة لذلك .
 - 4- التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات المطلوب تسجيلها .
 - 5- التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائيا .
 - 6- تصوير المحررات التي يطلب تسجيلها .
 - 7- حفظ أصول المحررات بعد إتمام تصويرها وموافاة الجهات المختصة بصورة منها .
 - 8- إعداد فهرس للمحررات التي تم تسجيلها .
 - 9- إعطاء الصور الخطية للمحررات . وكذلك الشهادات العقارية والشهادات بحصول التصديق على التوقيعات .
 - 10- التصريح لأصحاب الشأن بالاطلاع على المحررات والسجلات التي يهتمهم الاطلاع عليها .

مادة (2)

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 إعادتها .

الباب الثاني

من له حق تملك العقارات

مادة (3)

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 كافيًا لإثبات الجنسية بعد اخذ رأي مدير دائرة الهجرة والجوازات والجنسية .

الباب الثالث

المحررات الواجب تسجيلها

مادة (4)

يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء 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 (5)

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

مادة (6)

يجب أن تشتمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي :-
أولاً : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده 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 : إقرار من المتصرف إليه بأنه عاين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته القائمة وقت التعاقد .

مادة (7)

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

مادة (8)

تتولى دائرة الخدمات الهندسية الإجراءات الهندسية ومراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من موقعة وأطواله ومساحة وحدوده ، وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التملك والتأشير على الخرائط بما يفيد ذلك وكذا إعداد ملف لكل معاملة يبين به رقم وتاريخ الطلب ويسلم لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد انتهاء هذه الإجراءات وتقوم الإدارة بوضع رقم وتاريخ التسجيل النهائي على الطلب ويحفظ الملف لديها .

مادة (9)

تكتب التصرفات على المحررات التي تعدها الإدارة باللغة العربية وبخط واضح غير مشتمل على إضافة 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 (10)

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

الباب الخامس

دفاتر التسجيل

مادة (11)

تعد بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق الدفاتر الآتية :

- 1- دفتر الطلبات - لقيد طلبات التسجيل بأرقام مسلسلة حسب ترتيب تقديمها .
- 2- دفاتر التصديق - للتصديق على التوقيعات بأرقام مسلسلة يذكر بها بالمرحور وأسماء ذوي الشأن ومحال إقامتهم وأسماء الشهود واسم الموظف المختص مع توقيعهم جميعاً على السجل والمرحور .
- 3- دفتر التسجيل النهائي - لاثبات المحررات بأرقام متتابعة بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص بذلك و تبدأ من رقم واحد في أول يناير وتنتهي بآخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة .
- 4- دفاتر الفهارس - لإدراج أسماء جميع أصحاب الشأن في المحررات مرتبة حسب الحروف الهجائية ورقم المرحور الخاص بهم وتاريخه .
- 5- دفتر الصور - لقيد طلبات الصور ، وتدرج فيه أرقام المحررات وتواريخها وأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المرحور إلى صاحبه بعد التوقيع منه بالاستلام .

مادة (12)

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

مادة (13)

يجوز للإدارة إعداد أي دفاتر أخرى علاوة على الدفاتر السابق ذكرها إذا رأت ذلك ضرورياً لسير العمل .

الباب السادس

التصديق على التوقيعات

مادة (14)

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 إثباتا لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما اشتمله المحرر من بيانات.

مادة (15)

يجب على الموظف قبل التوقيع من ذوي الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع المحرر الذي يرغبون في التوقيع عليه . وأن يقرأه عليهم بصوت مسموع ويبصرهم بمحتوياته دون أن يصدر منه ما يؤثر في إرادة المتعاقدين أو ما يوجههم توجيهها لا يريدونه .

مادة (16)

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

مادة (17)

تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (1) لسنة 1982
تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (16) لسنة 1989

أولا : يجب تحصيل الرسوم بالفئات ووفقا للأسس المبنية فيما بعد على تسجيل العقود والمحررات ، وأعمال المساحة وتنظيم الخرائط والمخططات الفنية ، وإعطاء سندات الملكية أو الشهادات أو البيانات أو القيود أو الصور ، وذلك قبل إجراء هذه الأعمال ووفقا لما يلي :

أ - تسجيل العقود والمحررات :

الموضوع قيمة الرسم الأساس المفروض عليه الرسم المكلف بالدفع
البيع (ربع في المائة) الثمن المحدد في العقد المشتري
المقايضة (ربع في المائة) أي القيمتين اكبر المتقايضان مناصفة بينهما
الهبة أو الوصية (ربع في المائة) قيمة العقار المنتفع
لغير الأصول أو الفروع أو الزوج.
الهبة أو الوصية للأصول أو الفروع أو الزوج

25ريال

المنتفع

الإرث ربع في الألف قيمة العقار الوارث
الرهن ربع في الألف مبلغ الدين الدائن المرتهن
إثبات التملك بوضع اليد درهم واحد عن كل متر مربع من مساحة العقار بحد أدنى قدره 25ريالا
طالب التملك
كل عقد أو محرر لم ينص عليه هذا الجدول 20 ريال .

ب- أعمال المساحة وتنظيم الخرائط والمخططات الفنية :
يحصل من الطالب عن كل عملية فنية للمساحة يتطلب إنجازها عملا على الأرض أو في المكتب ، الرسم التالي :
50 ريالا عن كل عقار لا تزيد مساحته عن 1000متر مربع.

100 ريالاً عن كل عقار لا تزيد مساحته عن 1000 متر مربع ولا تزيد عن 3000 متر مربع .
150 ريالاً عن كل عقار تزيد مساحته عن 3000 متر مربع.
وتتضمن هذه الرسوم الرسم اللازم لتسليم نسخة واحدة من الخريطة أو المخطط لصاحب الشأن .

ج- إعطاء سندات الملكية أو شهادات الرهن أو بيانات أو صور أو نسخ أو قيود :
يحصل عنها من الطالب الرسم التالي :

سند الملكية 10 ريالات
ويخفف الرسم إلى النصف إذا كان
محل السند حصة شائعة .
شهادة الرهن 5 ريالات.
بيان أو صور أو نسخة أو قيد 5 ريالات .
مخطط العقار 5 ريالات .

ثانياً : تتولى الإدارة 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 لإبطال استعمالها بعد ذلك .
رابعاً : لا تحصل كسور الريال في جميع الرسوم بالنسبة المنوية أو الألفية .

مادة (18)

تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (1) لسنة 1982

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 (1) لسنة 1964 بإنشاء نظام للمساكن الشعبية ، والقوانين المعدلة له ، أو المرسوم رقم (7) لسنة 1977 بتنظيم إسكان كبار الموظفين القطريين ، أو أية قوانين أو لوائح أو قرارات أو أنظمة معمول بها في هذا الخصوص .
رابعاً : محررات التخرج والتنازل والتسوية والاختصاص بين الورثة ، بناء على حكم أو قرار من المحكمة الشرعية .
خامساً : الحالات الأخرى التي يتقرر فيها الإعفاء الكلي أو الجزئي من الرسوم ، بناء على مرسوم أميري .

الباب الثامن أحكام وقتية

مادة (19)

على جميع أصحاب الحقوق العينية المشار إليها في الباب الثالث من هذا القانون ، وقت صدور هذا القانون المبادرة إلى قيدها خلال مدة أقصاها أول سبتمبر عام 1965 .
ويجب أن يشتمل القيد على ما يلي :
(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 (20)

تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (5) لسنة 1970
تم تعديل المادة بموجب القانون رقم (9) لسنة 1979

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 صدور الحكم لصالحه مستنداً بثبوت حقه .

مادة (21)
يلغى كل ما يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (22)
على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون ، ويخول نائب الحاكم سلطة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

مادة (23)
يعمل بهذا القانون بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

خليفة بن حمد آل ثاني
ولي العهد ونائب حاكم قطر
صدر في : 1384/6 /21 هـ
الموافق : 1964/10/27 م