حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

التشريعات العقارية

سنـة الإصـدار 2019

الرؤيـــة

الوجهـــة العقاريـــة الأولـــى
في الابتكار والثقة والسعادة.

الرسالـــة

بيئة عقارية عالمية مبتكره ومستدامة
تجعل دبي أسعـــد مدينـــة من خلال :-

- خدمات ذكية.
- موارد مالية وبشرية ومهنية.
- تشريعات عقارية متكاملة.

الفهرس

قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي	07
قانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري	37
مرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي	43
قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي	51
قانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك	67
مرسوم رقم (43) لسنة 2013 بشأن تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي	75
مرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي	79
قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك	91
مرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي	101
مرسوم رقم (56) لسنة 2009 بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية	105
قانون رقم (13) لسنة 2008 تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي	109

الفهرس

قانون رقم (9) لسنة 2009
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي 115

قانون رقم (19) لسنة 2017
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي 119

قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010
باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي 123

قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009
بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري 133

قانون رقم (14) لسنة 2008
بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي 141

قانون رقم (26) لسنة 2007
بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي 151

قانون رقم (33) لسنة 2008
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي 161

قانون رقم (8) لسنة 2007
بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي 167

قانون رقم (7) لسنة 2006
بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي 175

الفهرس

قانون رقم (7) لسنة 2019
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي 185

اللائحة رقم (85) لسنة 2006
بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي 189

نظام رقم (3) لسنة 2006
بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 201

نظام رقم (1) لسنة 2010
بتعديل بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 205

نظام رقم (1) لسنة 2011
بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 209

نظام رقم (2) لسنة 2012
بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 213

نظام رقم (3) لسنة 2012
بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 217

قرار رقم (14) لسنة 2015
بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 221

قرار رقم (8) لسنة 2016
بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 227

قرار رقم (18) لسنة 2019
بشأن إضافة بعض الأراضي إلي مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي 233

قانون رقم (6) لسنة 2019

بشأن

ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (6) لسنة 2019
بشأن
ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنيّة الصّادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن مُلكيّة العقارات المُشتركة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصّة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (17) لسنة 2013 بشأن ترخيص وتصنيف المُنشآت الفُندقيّة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المُنازعات الإيجاريّة في إمارة دبي،

وعلى التشريعات المُنشِئة والمُنظِّمة للمناطق الحُرّة في إمارة دبي،

نصدر القانون الاتي :

اسم القانون
المادة (1)

يُسمّى هذا القانون «قانون مُلكيّة العقارات المُشتركة في إمارة دبي رقم (6) لسنة 2019».

التعريفات
المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة :إمارة دبي.

الحُكومة :حُكومة دبي.

المجلس التنفيذي :المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة :دائرة الأراضي والأملاك.

المُؤسّسة :مُؤسّسة التنظيم العقاري.

المركز :مركز فض المُنازعات الإيجاريّة في الإمارة.

الجهة المُختصّة :السُّلطة المُختصّة بإصدار رُخَص البناء واعتماد مُخطّطات المناطق في الإمارة.

المُدير العام :مُدير عام الدائرة.

المُدير التنفيذي :المُدير التنفيذي للمُؤسّسة.

السِّجل العقاري :السِّجل المُنظّم بمُوجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه.

المُطوّر الرئيس :كُل من يُرخّص له بمُمارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة والتصرُّف في وحداتها للغير، ومُصنّف كمُطوّر رئيس وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

المُطوّر الفرعي :كُل من يُرخّص له بمُمارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة، والتصرُّف في وحداتها للغير، الذي يمنحُه المُطوّر الرئيس الحق في تطوير جُزء من المشروع الرئيس، وفق أحكام نظام المُجمّع الأساس، ومُصنّف كمُطوّر فرعي وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

المُطوّر :ويشمل المُطوّر الرئيس والمُطوّر الفرعي.

المشروع الرئيس :مشروع تطوير الأراضي الفضاء وتشييد البُنية التحتيّة ومرافق الخدمات المُشتركة فيها وتقسيمها إلى عدّة أراضٍ بغرض بيعها، وتشييد المباني مُتعدِّدة الطوابق أو المُجمّعات لأغراض سكنيّة أو تجاريّة أو صناعيّة أو مُختلطة، الذي تُصنِّفه المُؤسّسة كمشروع رئيس وفقاً للمعايير التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.

العقار المُشترك :ويشمل المبنى وأجزائه ومُلحقاته المُخصّصة للاستخدام المُشترك، بما في ذلك الأرض المُقام عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراض مُخصّصة للتمليك المُستقِل.

المشاريع الكُبرى: العقارات المُشتركة التي يتم تحديدها وفقاً للمعايير التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.

المشروع الفُندقي: أي عقار تُخصَّص وحداته للتملُّك المُشترك، يتم ترخيصُه من الجهة المُختصّة للاستخدام كمُنشأة فُندقيّة، ويشمل دونما حصر الفنادق، الفلل الفُندقيّة، الشقق الفُندقيّة، والغرف الفُندقيّة.

الوحدة: أي شقة أو محل أو مكتب أو مُستودع أو طابق أو أرض أو جُزء من أرض أو بيت مُتّصِل ببيت آخر أو بيت مُستقل يقع ضمن عقار مُشترك، سواءً للاستخدام السّكني أو التِّجاري أو الصّناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.

مُخطّط المشروع: مجموعة المُخطّطات والرُّسومات التخطيطيّة والهندسيّة التي يُعدّها المُطوّر الرئيس للمشروع الرئيس، المُعتمدة من الدائرة والجهة المُختصّة.

مُخطّط الموقع: الخارطة التعريفيّة التي يُعدّها المُطوّر لحُدود المبنى ضمن العقار المُشترك، المُعتمدة من الدائرة والجهة المُختصّة.

المُخطّطات: وتشمل مُخطّط المشروع ومُخطّط الموقع.

المرافق المُشتركة: المناطق والمساحات المُحدّدة في مُخطّط المشروع، المملوكة للمُطوّر مُلكيّة مُقيّدة، المُخصّصة للاستخدام المُشترك وخدمة المشروع الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، النّوافير، الشوارع، البُحيرات، برك السباحة، الملاعب، الساحات العامّة، المواقف العامّة للسيارات، ممرّات المُشاة، الشواطئ، وغيرها.

الأجزاء المُشتركة: الأجزاء المُخصّصة في العقار المُشترك للاستخدام المُشترك لمالكي وشاغلي الوحدات المُبيّنة في مُخطّط الموقع.

الأجزاء المُشتركة الخاصّة: الأجزاء أو التوصيلات أو التجهيزات أو المُعِدّات أو المرافق المُخصّصة في العقار المُشترك للاستخدام الحصري لعدد مُعيّن من المُلاك في العقار المُشترك دون غيرهم من المُلاك الآخرين.

المناطق المملوكة للمُطوّر: المواقع والمساحات المُحدّدة في مُخطّط المشروع أو مُخطّط الموقع من غير المرافق المُشتركة أو الأجزاء المُشتركة، التي تعود مُلكيّتها للمُطوّر، والتي يُخصّصها للاستخدام الخاص أو التِّجاري أو الاستثماري.

المالك: كُل من يُقيَّد في السِّجل العقاري كمالك للوحدة، ويشمل من له حق الانتفاع بها أو حق استئجارها بموجب عقد الإيجار طويل الأمد المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه، وكذلك المُطوّر فيما يتعلق بالوحدات غير المُباعة.

نظام المُجمّع الأساس: الشُّروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل المشروع الرئيس والعقارات المُشتركة والمرافق المُشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطيّة والبنائيّة للمُجمّع.

نظام إدارة المبنى: الوثيقة التي يتم إعدادها وفقاً للوائح الصادرة عن الدائرة وقيدها في سجل العقارات المُشتركة، التي تُبيّن إجراءات صيانة الأجزاء المُشتركة، ونسبة مُشاركة المُلاك في التكاليف المُتعلّقة بها، بما في ذلك المُعِدّات والخدمات الموجودة في أي جُزء من مبنى آخر.

لجنة المُلاك: اللجنة التي يتم تأسيسها من بين المُلاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

النِّظام الأساسي: القواعد والأحكام المُنظِّمة للجنة المُلاك التي يتم وضعها واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون.

بدل الخدمات: البدل المالي السّنوي الذي يتم استيفاؤه من المالك لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح العقار المُشترك.

بدل الاستعمال: البدل المالي السّنوي الذي يتم استيفاؤه من المالك أو المُطوّر الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح المرافق المُشتركة.

الشاغل: كُل من يستفيد من الوحدة وفقاً لما أُعِدّت له، ويشمل المالك والمُستأجر وأي شخص آخر يُخوّله المالك الاستفادة منها.

شركة الإدارة: المُؤسّسة الفرديّة أو الشركة المُعتمدة من المُؤسّسة، المُتخصِّصة بإدارة المرافق المُشتركة أو العقارات المُشتركة أو الأجزاء المُشتركة بحسب الأحوال.

شركة إدارة المشروع الفُندقي: المُؤسّسة الفرديّة أو الشركة المُعتمدة من المُؤسّسة، المُتخصِّصة بإدارة المشاريع الفُندقيّة والأجزاء المُشتركة فيها وفقاً لأحكام هذا القانون.

جهة الإدارة: الجهة التي تتولى إدارة المرافق المُشتركة أو العقار المُشترك أو الأجزاء المُشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون، وتشمل المُطوِّر أو شركة الإدارة أو شركة إدارة المشروع الفُندقي حسب الأحوال.

خدمات المرافق

وتشمل، المياه أو توريدها، الغاز أو توريده، الكهرباء، تكييف الهواء، الهاتف، كوابل الكمبيوتر والتلفاز والاتصالات، الصّرف الصّحي، تصريف مياه الأمطار، إزالة أو التخلُّص من النفايات أو المُخلّفات، تسليم البريد أو الطُّرود أو البضائع، أعمال البستنة والزِّراعة، وأي نظام أو خدمة أخرى مُخصّصة لتحسين المرافق المُشتركة أو الأجزاء المُشتركة:

نطاق التطبيق

المادة (3)

تُطبّق أحكام هذا القانون على كافّة مشاريع التطوير العقاري الرئيسة والعقارات المُشتركة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصّة والمناطق الحُرّة.

سجل العقارات المُشتركة

المادة (4)

أ- تُعِدّ الدائرة سجلاً خاصّاً للعقارات المُشتركة، يشتمل على ما يلي:

1. الأراضي التي يملكها المُطوِّرون، التي ستُقام عليها العقارات المُشتركة.
2. الوحدات المُخصّصة للتمليك المُستقِل في العقار المُشترك التي يبيعها المُطوِّرون، وأسماء مالكي هذه الوحدات.
3. أعضاء لجنة المُلاك.
4. نظام إدارة المبنى.
5. المُخطّطات.
6. جهة الإدارة.
7. عُقود إدارة العقار المُشترك أو الأجزاء المُشتركة.
8. مساحة الأجزاء المُشتركة والأجزاء المُشتركة الخاصّة ونسبتها من مساحة الوحدات في العقار المُشترك.
9. المناطق المملوكة للمُطوّر في العقار المُشترك.

ب- تُصدِر الدائرة بناءً على طلب ذوي الشأن الشّهادات والسّندات وأي وثائق أخرى تتعلق بالوحدة أو العقار المُشترك، وذلك من واقع بيانات السِّجل المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على هذا السِّجل.

قواعد التملُّك

المادة (5)

تسري القواعد والشُّروط المنصوص عليها في القانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه على تملُّك العقار المُشترك.

سند مُلكيّة العقارات المُشتركة

المادة (6)

أ- تُشكّل المُخطّطات ونظام المُجمّع الأساس والنِّظام الأساسي ونظام إدارة المبنى جُزءاً من سند مُلكيّة العقار المُشترك، وتحتفظ الدائرة بالنُّسخة الأصليّة لكُلٍّ منها.

ب- على الشاغل التقيُّد تجاه المُطوّر والمالك وشاغلي الوحدات الأخرى ولجنة المُلاك بنظام المُجمّع الأساس والنِّظام الأساسي ونظام إدارة المبنى، وذلك بالقدر الذي تسري عليه أحكامها.

ج- يلتزم المُطوّر عند اكتمال العقار المُشترك وحُصولِه على شهادة الإنجاز من الجهة المُختصّة، بأن يُودِع لدى الدائرة المُستندات المُشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (60) ستين يوماً من تاريخ صُدور شهادة الإنجاز، وللدائرة تمديد هذه المُهلة لمُدّة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً، شريطة إبداء المُطوّر أسباباً معقولة للتمديد تقبلُها الدائرة.

د- لا يشمل التزام المُطوّر المُقرّر بموجب الفقرة (ج) من هذه المادة إيداع نظام إدارة المبنى الذي تتولى المُؤسّسة إعداده.

هـ- في حال عدم التزام المُطوّر بتقديم المُستندات المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال المُهلة المُحدّدة في الفقرة (ج)، فإنّه يجوز للدائرة أن تطلُب من أي جهة تراها مُناسِبة تزويدها بتلك المُستندات وإيداعها لديها، مع تحميل المُطوّر كافّة النّفقات والتكاليف التي قد تترتّب على ذلك.

و- تتولى الدائرة بما يتوافق مع أحكام هذا القانون إصدار وتحديث الخرائط الخاصّة بالأجزاء المُشتركة والأجزاء المُشتركة الخاصّة والمرافق المُشتركة.

مُكوِّنات الأجزاء المُشتركة

المادة (7)

أ- تتألّف الأجزاء المُشتركة للمبنى، ودونما حصر، من المُكوِّنات التالية:

1. الأجزاء الهيكليّة للعقار المُشترك، بما في ذلك الدّعائم الرئيسة والأساسات والأعمدة والجُدران الهيكليّة والأسقف ووصلات الأسقف والسّلالم وممرّات السلالم والواجهات والأسطح.
2. العتبات والرّدهات وممرّات المواقف والمداخل ومخارج الطوارئ والنّوافذ الواقعة على الجُدران الخارجيّة، ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك.
3. غُرَف الحراسة، والمرافق والمُعِدّات الترفيهيّة، وحمّامات السِّباحة، والحدائق، ومرافق التخزين، والمكاتب، ومواقف السيّارات المُخصّصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة المُلاك أو الزُّوار، ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك.
4. مُعِدّات وأنظمة المرافق الرئيسة، بما في ذلك مُولِّدات الكهرباء، وأنظمة الإضاءة، وأنظمة ومُعِدّات الغاز والمياه الباردة والسّاخنة والتدفِئة والتبريد، وأنظمة التكييف، ومرافق تجميع ومُعالجة النِّفايات.
5. المصاعد، والخزّانات، والأنابيب، والمُولِّدات، ومداخن ومراوح ومجاري التهوية، ووحدات ضغط الهواء، وأنظمة التهوية الميكانيكيّة.
6. أنابيب المياه الرئيسة، ومجاري الصّرف الصِّحي، وأنابيب ومداخن الغاز، وأبراج وأسلاك ومجاري الكهرباء والاتصالات التي تخدم مُلاك أكثر من وحدة.
7. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
8. أي أجزاء أخرى لا تقع ضمن حُدود أي وحدة، وتكون ضروريّة أو مطلوبة لوجود وصيانة واستدامة وسلامة وتشغيل العقار المُشترك.
9. أي أجزاء مُشتركة أخرى يتضمّنها مُخطّط الموقع.

ب- تتألّف الأجزاء المُشتركة للأرض، ودونما حصر، من المُكوِّنات التالية:

1. الطُّرق، والدّوارات، ونُقاط التقاطُع، والممرّات، وحواف الرّصيف، والجُزُر الفاصلة في الطريق، والجُسور القنطريّة، وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
2. البُحيرات، والبِرك، والقنوات، والمُتنزّهات، والنّوافير، والأشكال المائيّة، والمجاري المائيّة الأخرى، بما في ذلك المُعِدّات المُرتبِطة بها، ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك.
3. المُسطّحات الخضراء، والسّاحات العامّة، وساحات اللعب، ومناطق الاستراحة، ومواقف السّيارات المُخصّصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة المُلاك أو الزُّوار، ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك.

4. الأسلاك، والكوابل، والأنابيب، ومجاري التصريف، والقنوات، والمكائن، والمُعِدّات التي يتم بواسِطتِها تزويد الوحدات أو الأجزاء المُشتركة بالخدمات المُختلِفة.
5. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
6. أي أجزاء مُشتركة أخرى يتضمّنها مُخطّط الموقع.

المناطق المملوكة للمُطوّر

المادة (8)

يجوز للمُطوّر عند اعتماد مُخطّط المشروع أو مُخطّط الموقع لأول مرة وبعد الحُصول على مُوافقة الدائرة والجهة المُختصّة تحديد مناطق مملوكة له في مُخطّط المشروع أو مُخطّط الموقع، يُعِدّها للاستعمال الخاص أو التِّجاري أو الاستثماري، على أن يتم منح تلك المُوافقة واستغلال المناطق المملوكة للمُطوّر بما لا يتعارض مع نظام المُجمّع الأساس وحُقوق المُلاك.

مُكوِّنات الوحدة

المادة (9)

أ- ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك، تتألّف كل وحدة في مبنى أو جُزء من مبنى، ودونما حصر، من المُكوِّنات التالية:
1. الأرضيّات، ومواد وأجزاء الأرضيّات حتى أسفل قاعدة الوصلات، والهياكل الداعمة لأرضيّة الوحدة.
2. الأسقف الجصيّة، وكافة أنواع الأسقف الأخرى، والإضافات التي تُشكِّل جُزءاً من القسم الداخلي للوحدة، والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجُدران الداعمة والهياكل داخل الوحدة، والجُدران التي تفصل الوحدة عن بقيّة العقار المُشترك، وأي وحدات أو أجزاء مُشتركة مُجاورة.
3. المساحة الداخليّة والجُدران الداخليّة غير الداعمة والجُدران المُحيطة بالوحدة.
4. النّوافذ والزُّجاج والتركيبات التي تُشكِّل جُزءاً من النّوافذ الداخليّة، وأنظمة الإضاءة، والأبواب وإطاراتها، وكافّة المُعِدّات والتركيبات التي تخدم الوحدة.
5. الحمّامات والأجزاء المُكمِّلة للوحدة، مثل الشُّرفات وكُل ما لحق بها من الأجزاء المُخصّصة للمالك.
6. المرافق المُلحقة أو المُخصّصة للوحدة، مثل الحديقة ومواقف السيّارات والمخازن وغُرَف الحراسة حتى لو لم تكن هذه الأجزاء مُلتصقة بها، على أن تكون مساحات هذه المرافق مُلحقة بالوحدة المُخصّصة لها، دون تضمين مساحتها ضمن المساحة الصّافية للوحدة.

7. التوصيلات الداخليّة التي تخدم الوحدة.
8. التركيبات والتجهيزات التي يُركّبها الشاغل.
9. الإضافات والتعديلات والتحسينات المُنفّذة على الوحدة من وقت لآخر.
10. أي مُكوّنات أخرى يتضمّنها مُخطّط الموقع.

ب- لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا تشمل الوحدة خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المُشتركة أو أي وحدة أخرى.

ج- ما لم يتضمّن مُخطّط الموقع خلاف ذلك، تتألّف كل وحدة من العقار المُشترك والتي تتكوّن من أرض وليس من مبنى أو جُزء من مبنى، ودونما حصر، من كُل شيء يقع داخل حُدود الوحدة، عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المُشتركة أو أي وحدة أخرى.

د- يكون لِكُل وحدة مُخصّصة للتمليك المُستقِل الحق في الحُصول على حرم مُناسِب عن الوحدات أو الأراضي الأخرى والأجزاء المُشتركة.

هـ- تُعتبر الجُدران الفاصلة بين الوحدات المُتجاورة مُشتركة بين كلا المالكيْن إذا كانت ضمن الأجزاء المُشتركة.

مواقف السيّارات المُخصّصة للوحدة

المادة (10)

أ- تُعتبر مواقف السيّارات التي تنُص التشريعات المُعتمدة لدى الجهة المُختصّة على توفيرها أو تخصيصها للوحدة جُزءاً لا يتجزّأ من الوحدة ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بصُورة مُستقلّة عنها.

ب- على المُطوّر تسجيل الوحدة ومواقف السيّارات المُخصّصة لها باسم المالك وفقاً للتعليمات التي يُصدِرها المُدير العام في هذا الشأن، ولا يجوز في جميع الأحوال بيع الوحدة أو التصرُّف بها بمعزل عن مواقف السيّارات المُخصّصة لها.

ج- للمالك أن يشتري مواقف إضافيّة إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيّارات المُخصّصة لكافّة الوحدات في العقار المُشترك وفقاً للتشريعات والتعليمات المُشار إليهما في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ويجوز للمُدير العام تحديد الحالات التي يجوز فيها للمالك شراء مواقف إضافيّة.

مُلكيّة الحصص في الأجزاء المُشتركة

المادة (11)

يمتلك المالك والمُطوّر بالنِّسبة للوحدات غير المُباعة، حصّة غير مُجزّأة من الأجزاء المُشتركة، ويتم تحديد هذه الحصّة على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكُلّية للعقار المُشترك.

التصرُّف بوحدات العقار المُشترك

المادة (12)

يجوز للمالك بيع وحدته أو التصرُّف فيها بأي شكلٍ من أشكال التصرُّفات القانونيّة، كما يجوز له رهنها لصالح أي من المصارف أو مُؤسّسات التمويل المالي المُرخّصة للعمل في الإمارة.

تقسيم الوحدات المملوكة لأكثر من شخص

المادة (13)

لا يجوز تقسيم أي وحدة مملوكة بشكل مُشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهُم إلى وحدات مُستقِلّة إلا إذا كان نظام المُجمّع الأساس يسمح بذلك، وبعد الحُصول على مُوافقة الدائرة والتراخيص اللازمة لذلك من الجهة المُختصّة.

حق الأولويّة

المادة (14)

أ- يكون للمالك حق الأولويّة في شراء حصّة أي مالك آخر في الوحدة ذاتها، إذا كان يرغب ببيعها أو التصرُّف فيها لشخص آخر من غير الشُّركاء، وإذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهُم شراء حصّة المالك الراغب بالبيع أو التصرُّف فيها بالتناسُب مع الحصص القائمة لكُلٍّ منهم.

ب- لا ينشأ حق الأولويّة المُقرّر بموجب الفقرة (أ) من هذه المادة إذا تم بيع حصّة المالك أو التصرُّف فيها بين الأصُول والفُروع أو بين الزّوجين أو الأقارب حتى الدّرجة الرابعة أو الأصهار حتى الدرجة الثانية.

استعمال حق الأولويّة

المادة (15)

أ- حق الأولويّة لا يتجزأ، فلا يجوز استعمالُه أو التخلّي عنه إلا بشكلٍ كامل، وفي حال تعدّد أصحاب هذا الحق، استعمل كُلُّ واحدٍ حقّهُ بنسبة الحِصص التي يملُكها في الوحدة، وإذا أسقط أحدُهُم أو بعضُهُم حقّه انتقل ذلك الحق إلى الباقين بالتناسُب مع الحصص القائمة لكُلٍّ منهم.

ب- يسقُط حق الأولويّة في حال وجّه المالك الراغب في البيع أو التصرُّف بحصته إشعاراً خطّياً إلى المُلاك الآخرين عن طريق الكاتب العدل، مُبيّناً فيه اسم وعنوان الشخص الرّاغب في الشِّراء وشُروط البيع، ولم يُوافق المُلاك على هذه الشروط خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استلامهم لذلك الإشعار.

ج- في حال مُوافقة أي من المُلاك على شراء حصّة المالك الراغب بالبيع أو التصرُّف فيها، فيجب عليه إخطار البائع برغبته في الشراء عن طريق الكاتب العدل خلال مُدّة الإشعار المُشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأن يُتمّم إجراءات البيع لدى الدائرة خلال مُدّة لا تزيد على (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انقضاء مُدّة الإشعار.

د- إذا ثبت أن البيع الذي تم وفقاً لأحكام هذه المادة قد تم بشُروط أفضل من الشُّروط المُبيّنة في الإشعار المُرسل لأصحاب حق الأولويّة، جاز لهم مُطالبة البائع بالتعويض عمّا لحق بِهِم من ضرر أمام المركز.

تأجير الوحدة

المادة (16)

أ- يجوز للمالك تأجير الوحدة، شريطة أن يبقى هو والمُستأجر مُلزميْن بالتقيُّد بالنِّظام الأساسي ونظام المُجمّع الأساس ونظام إدارة المبنى تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى ولجنة المُلاك وجهة الإدارة.

ب- يقع على عاتق المالك سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم ينُص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يُعفى المالك من سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلُّف المُستأجِر عن دفعِهِما على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.

التصرُّف بالأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة

المادة (17)

أ- لا يجوز بأي حالٍ من الأحوال تحويل الأجزاء المُشتركة إلى مُلكيّة خاصّة أو تقسيمها أو التصرُّف فيها كُلّياً أو جُزئيّاً، بشكل مُستقِل عن الوحدات التي تتعلّق بها إلا بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المُختصّة، حتى وإن كان المبنى قيد الإنشاء، ويضع المُدير العام بقرارٍ يُصدِرُه الضّوابط المُتعلّقة بالاستفادة من العائد المالي المُتحصّل من ذلك التحويل.

ب- يُحظر التصرُّف بالمرافق المُشتركة بأي شكلٍ من الأشكال أو استغلالها أو تغييرها أو إعادة تخطيطها أو إلغائها بطريقة تحد من الانتفاع بها من قبل المُلاك، إلا بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المُختصّة.

إدارة الأجزاء المُشتركة

المادة (18)

أ- تنقسم العقارات المُشتركة لغايات إدارة الأجزاء المُشتركة فيها إلى (3) ثلاث فئات:

1. الفئة الأولى: المشاريع الكُبرى، ويتم تحديد المشاريع التي تندرج ضمن هذه الفئة وفقاً للمعايير التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن، ويتولّى المُطوّر مسؤوليّة إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة وخدمات المرافق، وتُشكّل للمشاريع الكُبرى لجنة مُلاك تختار المُؤسّسة أعضاءها من بين المُلّاك القاطنين في العقار المُشترك، على أن يتم تحديد مهام لجنة المُلاك وفقاً للنِّظام الأساسي والضّوابط والاشتراطات التي يُحدِّدها المُدير العام بمُوجب القرارات الصادرة عنه في هذا الشأن.
2. الفئة الثانية: المشاريع الفُندقيّة، وهي المشاريع التي يجب أن يعهد المُطوّر بإدارة الأجزاء المُشتركة فيها إلى شركة إدارة المشاريع الفُندقيّة وفقاً للضّوابط التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن، وتُشكّل للمشاريع الفُندقيّة لجنة مُلاك تختار المُؤسّسة أعضاءها في حال إبداء شركة إدارة المشاريع الفُندقيّة رغبتها في ذلك، دون أن يكون للجنة المُلاك الحق في التدخُّل بإدارة المشروع الفُندقي أو الأجزاء المُشتركة فيه.

3. الفئة الثالثة: المشاريع العقاريّة من غير المشاريع الكُبرى والمشاريع الفُندقيّة المُشار إليهما في الفئتين الأولى والثانية من هذه الفقرة، وتتولى إدارة الأجزاء المُشتركة في هذه المشاريع شركات إدارة مُتخصِّصة تتولى المُؤسّسة اختيارها والتعاقُد معها وفقاً للضّوابط والأسُس التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن، وتُشكّل للمشاريع العقاريّة التي تندرج ضمن هذه الفئة لجنة مُلاك تُحدِّد المُؤسّسة أعضاءها على النحو المُقرّر بمُوجب هذا القانون.

ب- إذا اجتمع في العقار المُشترك الواحد الفئتان الثانية والثالثة المُشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، فيُعهد بإدارة الأجزاء المُشتركة في هذا العقار المُشترك إلى شركة إدارة المشاريع الفُندقيّة، ويُشكّل للعقار المُشترك في هذه الحالة لجنة مُلاك واحدة تُحدِّد المُؤسّسة أعضاءها على النحو المُقرّر بمُوجب هذا القانون.

ج- للمُطوّر أن يعهد بكُل أو بعض المهام والمسؤوليّات المُقرّرة له بموجب البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة، إلى شركة الإدارة مُقابل أتعاب وشُروط يتّفق عليها الطرفان، على أن يتم اعتماد هذا الاتفاق من قِبَل المُؤسّسة.

د- في حال عدم وجود المُطوّر في المشاريع التي تندرج ضمن الفئتين الأولى والثانية من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيتم اختيار شركة الإدارة من قِبَل المُؤسّسة.

إدارة المرافق المُشتركة

المادة (19)

يتولّى المُطوّر الرئيس إدارة وصِيانة المرافق المُشتركة في المشروع الرئيس، على أن يعهد بذلك إلى شركة الإدارة بمُوجب اتفاقيّة خطّية يتم اعتمادها مُسبقاً من قِبَل المُؤسّسة.

نظام إدارة المبنى

المادة (20)

أ- يضع المُطوّر نظام إدارة المبنى في المشاريع الكُبرى والمشاريع الفُندقيّة التي يتولى إدارتها، على أن يتم اعتماد نظام إدارة المبنى من المُؤسّسة قبل إبرام أي تصرُّف قانوني على الوحدات التي يتألّف منها العقار المُشترك في المشاريع الكُبرى والمشاريع الفُندقيّة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه ونظام المُجمّع الأساس.

ب- تضع المُؤسّسة نظام إدارة المبنى في العقارات المُشتركة الأخرى من غير المشاريع المُشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال عدم وجود نظام إدارة المبنى لهذه العقارات المُشتركة، ولها أن تستعين في إعداد هذا النِّظام بأي شركة مُتخصِّصة في هذا المجال.

ج- إذا تم تطوير جُزء من العقار المُشترك على مراحل، فإنّه يجب وضع نظام إدارة المبنى لذلك الجُزء الذي تم تطويرُه.

نظام المُجمّع الأساس

المادة (21)

يضع المُطوّر الرئيس نظام المُجمّع الأساس في المشروع الرئيس قبل إبرام أي تصرُّف قانوني على الأراضي أو المباني أو الوحدات في المشروع الرئيس، على أن يتم اعتماد نظام المُجمّع الأساس من المُؤسّسة، ولا يجوز إجراء أي تعديل على نظام المُجمّع الأساس يتضمّن أي تأثير على حُقوق المُشترين إلا بعد الحُصول على مُوافقة المُؤسّسة على ذلك.

لجنة المُلّاك

المادة (22)

أ- تُشكّل لجنة المُلاك للمشاريع العقاريّة للفئتين الأولى والثالثة المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، شريطة ألا يزيد عدد أعضاء لجنة المُلاك على (9) تسعة أعضاء، بمن فيهم رئيس لجنة المُلاك ونائبه، وأن تتولى المُؤسّسة اختيارهُم.

ب- يتم تشكيل لجنة المُلاك عند تسجيل ما لا يقل عن (10٪) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المُشترك باسم مالكي هذه الوحدات في السِّجل العقاري.

ج- يُشترط في عُضو لجنة المُلاك ما يلي:

1. أن يكون مُتمتِّعاً بالأهليّة القانونيّة الكاملة.
2. أن يكون من المُلاك القاطنين في العقار المُشترك.
3. أن يكون حسن السيرة والسُّلوك.
4. أن يكون مُلتزِماً بسداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال.
5. المُواظبة على حُضور اجتماعات لجنة المُلاك، والمُشاركة بفعاليّة في جلساتها.

د- لا يجوز أن يكون المُطوّر عُضواً في لجنة المُلاك، إلا إذا كان يملك وحدات غير مُباعة في العقار المُشترك.

هـ- تختار لجنة المُلاك من بين أعضائِها رئيساً لها يُمثّلها أمام جهة الإدارة والمُؤسّسة.

و- تسري على لجنة المُلاك الأحكام والشُّروط المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه والنِّظام الأساسي.

ز- تضع المُؤسّسة وبما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون النِّظام الأساسي.

ح- تسقُط عُضويّة المالك في لجنة المُلاك في حال فُقدانِه لأي شرط من شُروط العُضويّة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، على أن تتولى المُؤسّسة تعيين عُضو بديل عنه مِمّن تنطبق عليه هذه الشُّروط.

ط- يجوز للمُؤسّسة إعادة تشكيل لجنة المُلاك في أي وقت، شريطة مُراعاة توفُّر شُروط العُضويّة فيها.

اجتماعات لجنة المُلاك

المادة (23)

أ- تعقد لجنة المُلاك اجتماعاتها بصُورة دوريّة كُل (3) ثلاثة أشهر بواقع (4) أربعة اجتماعات في السنة، على أن تعقد اجتماعها الأوّل خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تشكيلها، وتكون اجتماعاتها صحيحة بحُضور أغلبيّة أعضائِها، على أن يكون رئيس لجنة المُلاك أو نائبه من بينهم.

ب- للجنة المُلاك أن تعقد اجتماعاً طارئاً لها إذا اقتضت الضّرورة ذلك، على أن يتم إخطار المُؤسّسة مُسبقاً بموعد هذا الاجتماع وأسبابه الموجبة.

ج- يكون لِكُل عُضو في لجنة المُلاك صوت واحد فقط عند التصويت على قرارات وتوصيات لجنة المُلاك، سواءً كان يملك وحدة أو أكثر من وحدات العقار المُشترك، وعند تساوي الأصوات يُرجّح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.

د- على جهة الإدارة أن تُخصّص مكاناً لعقد اجتماعات لجنة المُلاك، وكذلك تعيين مُقرّر للجنة المُلاك يتولى إعداد التقارير والمحاضر الخاصّة باجتماعات لجنة المُلاك.

مهام لجنة المُلاك

المادة (24)

تتولى لجنة المُلاك، وعلى سبيل الحصر، القيام بما يلي:

1. التحقُّق من قيام جهة الإدارة بإدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه ونظام إدارة المبنى.

2. الاطلاع على المُوازنات السنويّة المُعدّة لصِيانة العقار المُشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وللجنة المُلاك في سبيل ذلك طلب التقارير الماليّة المُتعلّقة بالعقار المُشترك.
3. مُناقشة المُعوّقات والصُعوبات المُتّصِلة بإدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة، ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو المُؤسّسة، بحسب الأحوال.
4. تلقّي الشّكاوى والاقتراحات المُقدّمة من المُلاك وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، على أن ترفع لجنة المُلاك هذه الشّكاوى والاقتراحات إلى المُؤسّسة إذا لم تقُم جهة الإدارة بمُعالجتِها خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ إخطارها بها.
5. الطّلب من المُؤسّسة استبدال جهة الإدارة بالنِّسبة للمشاريع العقاريّة التي تندرج ضمن الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، وتقديم المشورة اللازمة للمُؤسّسة بشأن اختيار وتعيين جهة الإدارة الجديدة.
6. إخطار جهة الإدارة أو المُؤسّسة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكليّة للعقار المُشترك، أو عن أي أضرار أو عُيوب في الأجزاء المُشتركة تتطلّب مُعالجة طارِئة.
7. التنسيق مع المُؤسّسة أو جهة الإدارة أو الجهة المُختصّة في كُل ما يتعلّق بنواحي السّلامة والبيئة والأمن وغيرها من النّواحي المُتّصِلة بالعقار المُشترك.
8. رفع أي مُقترحات إلى جهة الإدارة بشأن آليّة الاستفادة من الأجزاء المُشتركة أو تعديل نظام إدارة المبنى، على أن يتم اعتماد تعديل نظام إدارة المبنى من المُؤسّسة.

بدل الخدمات

المادة (25)

1- لجمعية الملاك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي للجمعية ويستمر هذا الحق بالنفاذ حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى أي شخص آخر.

2- في حال لم يدفع مالك الوحدة حصته من الرسوم أو تخلف عن تنفيذ أي من التزاماته، يعتبر القرار الصادر عن مدير الجمعية ضد مالك الوحدة بعد انقضاء ثلاثة أشهر من إخطاره به عن طريق الكاتب العدل قابلاً للتنفيذ من قبل قاضي التنفيذ لدى أية محكمة مختصة، وفي جميع الأحوال يجوز للمتضرر من هذا القرار الاعتراض عليه خلال تلك المدة لدى المحكمة المختصة، على أن يوقف التنفيذ لحين البت في موضوع الاعتراض.

بدل الاستعمال

المادة (26)

للمُطوّر الرئيس استيفاء بدل الاستعمال من المالك أو المُطوّر الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح المرافق المُشتركة ضمن المشروع الرئيس، سواءً بالنِّسبة للمباني الجاهزة أو قيد الإنشاء أو الأراضي الفضاء، ويتم تحديد حصة المالك أو المُطوّر الفرعي من بدل الاستعمال، وفقاً للآليّة التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن، على أن يُراعى عند تحديد هذه الآليّة نظام المُجمّع الأساس المُعتمد.

اعتماد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

المادة (27)

أ- يُحظر على جهة الإدارة فرض أو استيفاء أي بدلات ماليّة مهما كان نوعُها من المالك نظير إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة أو لأيّ سببٍ آخر إلا بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من المُؤسّسة، ويتم إصدار هذه المُوافقة وفقاً لنظام المُجمّع الأساس المُعتمد والضّوابط والمعايير التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.

ب- لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز للمُؤسّسة المُوافقة أو المُصادقة على المُوازنة المُخصّصة لبدل الخدمات أو بدل الاستعمال إلا بعد اعتمادها من أحد مكاتب تدقيق الحسابات القانونيّة المُعتمدة لديها لهذه الغاية.

ج- للمُؤسّسة في حالات الضّرورة، اعتماد مُوازنة مُؤقّتة لبدل الخدمات إلى حين اعتماد المُوازنة المُشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، ويتم اعتماد المُوازنة المُؤقّتة وفقاً للضّوابط التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

عدم سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

المادة (28)

لا يجوز للمالك أو المُطوّر الفرعي الامتناع عن سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المُعتمد من المُؤسّسة، كما لا يجوز للمالك أن يتخلّى عن حصّته في الأجزاء المُشتركة لتجنُّب دفع البدلات المُستحقّة عليه.

عدم تمكين المالك من الانتفاع بالوحدة

المادة (29)

يُحظر على المُطوّر أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحُول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة وذلك بقصد إلزامِه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصّادرة بمُوجبه.

إيداع بدل الخدمات والتصرُّف به

المادة (30)

أ- على جهة الإدارة فتح حساب خاص ببدل الخدمات لِكُل عقار مُشترك، لدى أحد المصارف المُرخّصة بالعمل في الإمارة والمُعتمدة من المُؤسّسة.

ب- على جهة الإدارة إيداع بدل الخدمات في الحساب المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبدل الخدمات، وفقاً للضّوابط التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

ج- لا يجوز الحجز على المبالغ المُودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات لصالح دائني جهة الإدارة لأي سببٍ كان.

د- يلتزم المُطوّر إلى حين تعيين شركة الإدارة من المُؤسّسة، بإدارة العقار المُشترك والاحتفاظ ببدل الخدمات المُسدّد من المُلاّك في الحساب الخاص بالبدل على النحو المُقرّر بموجب هذا القانون.

هـ- لا يجوز التصرُّف بالأموال المُودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات، ويقتصر استخدام هذه الأموال حصراً على الأغراض التالية:

1. خدمات نظافة الأجزاء المُشتركة.
2. خدمات الأمن والسّلامة في العقار المُشترك.
3. خدمات تشغيل وصِيانة وإصلاح وتحسين الأجزاء المُشتركة والتركيبات والتجهيزات والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيّدة.
4. أقساط التأمين على العقار المُشترك.
5. سداد أي أتعاب مُترتِّبة على تدقيق حسابات وميزانيّات الحساب الخاص ببدل الخدمات.
6. سداد أتعاب شركة الإدارة التي تُحدِّد المُؤسّسة مقدارها وآليّة صرفها.
7. تغطية المصاريف الإداريّة للمُطوّر التي تعتمدها المُؤسّسة لقاء إدارة المشاريع الكُبرى.

8. الاحتياطي النّقدي المُخصّص لتغطية الحالات الطارئة، أو لإحلال المُعِدّات والأجهِزة في الأجزاء المُشتركة، على أن يتم إيداعُه في حساب مُستقِل عن الحساب الخاص ببدل الخدمات، ولا يجوز التصرُّف في ذلك الاحتياطي لأي أغراض أخرى إلا بعد الحُصول على مُوافقة مُسبقة من المُؤسّسة وذلك فيما عدا الحالات الطارئة التي لا تحتمل التأخير.
9. سداد أي رُسوم أو نفقات نظير قيام المُؤسّسة بالتفتيش والإشراف على إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح العقارات المُشتركة.
10. تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها نظام المُجمّع الأساس وتعتمدها المُؤسّسة، تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة.

و- في حال عدم كفاية الاحتياطي النّقدي المُشار إليه في البند (8) من الفقرة (هـ) من هذه المادة لتغطية نفقات الحالات الطارئة، فإنّه يجوز لجهة الإدارة مُطالبة المُلاك بتغطية هذه النفقات وذلك بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من المُؤسّسة على ذلك.

إيداع بدل الاستعمال والتصرُّف به

المادة (31)

أ- على المُطوّر الرئيس فتح حساب خاص ببدل الاستعمال لِكُل مشروع رئيس، لدى أحد المصارف المُرخّصة بالعمل في الإمارة والمُعتمدة من المُؤسّسة.

ب- على جهة الإدارة تحصيل بدل الاستعمال وإيداعه في الحساب الخاص المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبدل الاستعمال، وفقاً للضّوابط التي يصدُر بتحديدها قرار من المُدير العام في هذا الشأن.

ج- في حال قيام المُطوّر باستغلال المرافق المُشتركة لأغراض تجاريّة ذات عائد مالي بعد الحُصول على مُوافقة الدائرة، فإنّه يجب عليه إيداع نسبة من صافي الأرباح المُتأتّية من ذلك الاستغلال في الحساب الخاص ببدل الاستعمال، وذلك خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استيفاء عوائد استغلال المرافق المُشتركة، ويتم تحديد النسبة من صافي الأرباح بقرار يصدُر في هذا الشأن عن المُدير العام.

د- يقتصر استخدام الأموال المُودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال حصراً على الأغراض المُبيّنة في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، وذلك فيما يتعلّق بالمرافق المُشتركة في المشروع الرئيس.

هـ- بالإضافة إلى الأغراض المُشار إليها في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، يجوز للمُطوّر الرئيس، وبعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من المُؤسّسة، استخدام جُزء من الأموال المُودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال لأغراض إصلاح وصِيانة المناطق المملوكة للمُطوّر في المشروع الرئيس متى كانت مُتاحة لانتفاع العامّة ودون مُقابِل.

و- لا يجوز الحجز على المبالغ المُودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال لصالح دائني المُطوّر الرئيس لأي سببٍ كان.

استيفاء بدل الخدمات وبدل الاستعمال
المادة (32)

أ- لجهة الإدارة حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق ببدل الخدمات غير المُسدّد عنها، ولا يجوز التصرُّف بالوحدة إلا بعد سداد هذا البدل لجهة الإدارة.

ب- في حال لم يُسدِّد المالك حصّته من بدل الخدمات أو أي جُزء منه، فعلى جهة الإدارة مُطالبته بسداد هذا البدل خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك بمُوجب إخطار خطّي تُصادِق عليه المُؤسّسة، وفي حال انقضاء هذه المُهلة تُعتبر المُطالبة الماليّة الصادرة عن جهة الإدارة للمالك قابلة للتنفيذ لدى قاضي التنفيذ في المركز وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لديه في هذا الشأن.

ج- لقاضي التنفيذ المُختص متى اقتضت الضّرورة ذلك، بيع الوحدة التي لم يُسدِّد مالكها حصّته من بدل الخدمات عن طريق المزاد العلني لاقتضاء قيمة هذا البدل.

د- يلتزم المالك الذي تخلّف عن سداد حصّته من بدل الخدمات بسداد الرُّسوم والمصاريف القضائيّة وأتعاب المُحاماة التي يُحدِّدها قاضي التنفيذ المُختص.

هـ- تُحدِّد المُؤسّسة الوسيلة التي يتم بها تبليغ الإخطار المُشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة.

و- تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على استيفاء بدل الاستعمال المُستحق للمُطوّر الرئيس.

الرقابة والتفتيش
المادة (33)

أ- تتولى المُؤسّسة الرقابة والتفتيش على تشغيل وإدارة وصِيانة وإصلاح العقارات المُشتركة والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة، ويكون للمُؤسّسة في سبيل ذلك القيام بما يلي:

1. التفتيش على العقارات المُشتركة والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة، والتحقُّق من صلاحيّتها للأغراض التي أُعِدّت لأجلها، وذلك دون الإخلال باختصاصات الجهة المُختصّة.
2. تسجيل المُخالفات وتوجيه الإنذارات للمُطوّر أو جهة الإدارة بحسب الأحوال في حال ثُبوت أي تقصير منهم بالمُحافظة على العقارات المُشتركة أو الأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة، ومنحهم المُهَل اللازمة لتصويب هذه المُخالفات.
3. التدقيق على إيرادات ونفقات الحساب الخاص بكُل من بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ولها في سبيل ذلك طلب تزويدها بأي معلومات أو بيانات أو كُشوفات والاستعانة بمُدقِّق حسابات قانوني مُعتمد لديها في هذا الشأن.
4. النّظر في الشّكاوى المُقدّمة ضد المُطوّر وجهة الإدارة ولجنة المُلاك فيما يتعلق بإدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح العقار المُشترك والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة، واتخاذ الإجراءات المُناسبة بشأنها.
5. التدقيق على العُقود والاتفاقيّات التي تُبرِمها جهة الإدارة مع مُؤسّسات وشركات الصِّيانة والحِراسة والنّظافة والتأمين وغيرها.
6. أي مهام أو صلاحيّات أخرى يتم تكليفُها بها من المُدير العام.

ب- يجوز للمُؤسّسة أن تعهد إلى أي شخص طبيعي أو اعتباري بمُمارسة المهام والصلاحيّات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وفقاً للشُّروط والضّوابط التي يعتمدها المُدير العام في هذا الشأن.

إبرام العُقود والاتفاقيّات
المادة (34)

أ- تتولى جهة الإدارة إبرام العُقود والاتفاقيّات مع مُؤسّسات وشركات الصِّيانة والحِراسة والنّظافة والتأمين وغيرها من المُؤسّسات والشّركات إلى المدى اللازم لتأدية مهامِّها والتزاماتِها على النحو الوارد في هذا القانون.

ب- على جهة الإدارة تزويد المُؤسّسة بتقرير دوري كُل (6) ستة أشهر عن إدارة العقارات المُشتركة والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة وأعمال الصّيانة التي تمّت عليها، ويجوز للمُؤسّسة متى اقتضت الضّرورة ذلك أن تطلُب من جهة الإدارة تزويدِها بأي معلومات أو بكشف حساب الإيرادات والنّفقات المُتعلّقة ببدل الخدمات أو بدل الاستعمال.

أعمال الإصلاح والصّيانة

المادة (35)

أ- إذا تبيّن للمُؤسّسة أن الأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة لم تتم صِيانتها أو الإبقاء عليها في حالة جيّدة ونظيفة وصالِحة للخدمة، فيكون لها مُطالبة جهة الإدارة بمُوجب إخطار خطّي باتخاذ ما يلزم من إجراءات أو تنفيذ أعمال الإصلاح والصّيانة التي تراها مُناسِبة في هذا الشأن.

ب- على المُؤسّسة تحديد أعمال الإصلاح والصّيانة المطلوبة في الإخطار المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ووقت بدء القيام بها والانتهاء منها.

ج- في حال تخلُّف جهة الإدارة عن القيام بأعمال الإصلاح والصّيانة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، فإنّه يجوز للمُؤسّسة تكليف أي جهة أخرى للقيام بهذه الأعمال أو أي منها، وخصم التكاليف والنّفقات المُترتّبة على ذلك من الحِساب الخاص ببدل الخدمات أو بدل الاستعمال المُشار إليهما في المادتين (30) و(31) من هذا القانون.

تأمين إصلاح الأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة

المادة (36)

أ- على جهة الإدارة تقديم ضمان مصرفي لصالح الدائرة بالقيمة التي تُحدِّدها وذلك عن كافّة العقارات المُشتركة التي تتولى إدارتها، لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق بالأجزاء المُشتركة أو المرافق المُشتركة نتيجة إهمال أو تقصير جهة الإدارة.

ب- إذا لحق بالعقار المُشترك أو أجزائِه المُشتركة أو المرافق المُشتركة أضرار ناشئة عن فعل جهة الإدارة أو بسبب إهمالها أو تقصيرها في عملها، فيجوز للمُؤسّسة وبمُوجب إخطار خطّي مُطالبة جهة الإدارة بإصلاح تلك الأضرار خلال المُدّة التي تُحدِّدها.

ج- في حال عدم قيام جهة الإدارة بإصلاح الأضرار خلال المُدّة المُحدّدة في الإخطار المُوجّه لها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنّه يجوز للمُؤسّسة تكليف أي جهة أخرى لتنفيذ كُل أو بعض المُتطلّبات الواردة بذلك الإخطار، واقتطاع التكاليف والنّفقات المُترتّبة على ذلك من الضّمان المصرفي المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

عدم كفاءة المُطوّر أو شركة إدارة المشاريع الفُندقيّة

المادة (37)

أ- في حال ثُبوت عدم كفاءة أو قُدرة المُطوّر أو شركة إدارة المشاريع الفُندقيّة على إدارة العقار المُشترك أو الأجزاء المُشتركة في الفئتين الأولى والثانية المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون على النّحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيّتها للخدمة، فإنّه يجوز للمُدير التنفيذي تعيين شركة إدارة مُتخصّصة تتولى إدارة وتشغيل ذلك العقار المُشترك أو أجزائِه المُشتركة.

ب- تُطبّق الأحكام المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال ثُبوت عدم كفاءة أو قُدرة المُطوّر الرئيس على إدارة المرافق المُشتركة في المشروع الرئيس على النّحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيّتها للخدمة.

عدم كفاءة شركة الإدارة

المادة (38)

أ- إذا رأت المُؤسّسة عدم كفاءة أو فعاليّة أو قُدرة شركة الإدارة في إدارة وصِيانة الأجزاء المُشتركة في المشاريع العقارية من الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، فإنّه يكون للمُؤسّسة تعيين شركة إدارة بديلة تتولى إدارة العقار المُشترك، على أن تتولى المُؤسّسة اتباع الإجراءات التالية:

1. إطلاع لجنة المُلاك على المُخالفات المُرتكبة من شركة الإدارة وطلب رأيها في ذلك.
2. توجيه إنذار خطّي إلى شركة الإدارة يتضمّن بيان الأخطاء والمُمارسات السلبيّة التي تتبعها في إدارة وتشغيل وصِيانة وإصلاح الأجزاء المُشتركة، ولشركة الإدارة الرد على هذا الإنذار الخطّي خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ تبلُّغِها به.

3. تعيين مكتب تدقيق حسابات قانوني للتدقيق على الحساب الخاص ببدل الخدمات والتحقُّق من مدى التزام شركة الإدارة بميزانيّة بدل الخدمات المُعتمدة من المُؤسّسة.
4. منح شركة الإدارة مُهلة لتسليم إدارة العقار المُشترك إلى شركة الإدارة البديلة خلال مُدّة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صُدور قرار المُؤسّسة بتعيين شركة الإدارة البديلة.

ب- إذا نجم عن أعمال شركة الإدارة التي تم استبدالها إلحاق ضرر بأي من المُمتلكات في العقار المُشترك أو الأجزاء المُشتركة، فيتم تحميلها قيمة إصلاح هذا الضرر، على أن يتم خصم هذه القيمة من الضّمان المصرفي الخاص بتلك الشركة والمُشار إليه في الفقرة (أ) من المادة (36) من هذا القانون.

إجراء تعديلات على العقار المُشترك

المادة (39)

أ- لا يجوز للشّاغل إجراء أي تعديلات أو تغييرات جوهريّة على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جُزء من العقار المُشترك، إلا بعد الحُصول على مُوافقة المُطوّر الرئيس والدائرة والجهة المُختصّة، وبما لا يخِل بتشريعات البناء السارية في الإمارة.

ب- يتحمّل الشاغل الذي يُخالف حكم الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضّرر النّاشِئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصّة وبالطريقة التي يُحدِّدها المُطوّر الرئيس أو المُؤسّسة.

ج- إذا تخلف الشاغل عن إصلاح الضّرر وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنّه يكون للمُؤسّسة أو المُطوّر الرئيس تكليف أي جهة لإصلاح هذا الضرر وتحميل الشاغل نفقات وتكاليف الإصلاح.

د- مع مُراعاة أحكام نظام إدارة المبنى، على الشّاغل وضُيوفه استخدام الأجزاء المُشتركة فيما أُعِدّت له وبالطريقة التي لا تمس حُقوق الآخرين في استخدام الأجزاء المُشتركة أو تُؤدّي إلى إزعاجهم أو تعريض سلامتهم أو سلامة العقار المُشترك للخطر.

مسؤوليّة المُطوّر

المادة (40)

أ- مع مُراعاة أحكام عقد المُقاولة المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المُشار إليه، تستمر مسؤوليّة المُطوّر في إصلاح أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكليّة من العقار المُشترك لمُدّة (10) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحُصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام بتطويره.

ب- تستمر مسؤوليّة المُطوّر في إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المُشترك لمُدّة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكيّة والكهربائيّة والتمديدات الصحيّة والصّرف الصّحي وما في حُكمِها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته لأي سبب، فتُحسب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحُصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام المُطوّر بتطويره.

ج- مع مُراعاة أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يُؤثّر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة للمالك بمُوجب أي تشريع آخر تجاه المُطوّر.

د- يقع باطلاً أي اتفاق يتم بعد العمل بهذا القانون، يتضمّن أي تعارُض مع ما ورد في هذه المادة.

التأمين على العقار المُشترك

المادة (41)

أ- تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشترك لضمان صِيانته أو إعادة بنائِه في حال احتراقِه أو هلاكِه أو تهدُّمِه لأي سببٍ من الأسباب، على أن تكون جهة الإدارة هي المُستفيدة من هذا التأمين للغايات المُشار إليها.

ب- تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشترك ضد المسؤوليّة عن الأضرار والإصابات الجسديّة التي تلحق بالشّاغل أو الغير.

ج- يتم احتساب أقساط التأمين المُستحقّة على المُلّاك وفقاً لعقد التأمين المُبرم مع شركة التأمين، وضمن تكلفة بدل الخدمات.

حل النِّزاعات

المادة (42)

بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة به بمُوجب التشريعات السارية، يختص المركز دون غيره بالنّظر والفصل في كافّة النِّزاعات والخلافات المُتعلِّقة بالحُقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى المركز في هذا الشأن.

الرُّســـوم

المادة (43)

تستوفي الدائرة نظير إصدار المُوافقات وتقديم الخدمات المُقرّرة بمُوجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمُقتضاه، الرُّسوم التي يصدُر بتحديدِها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

العُقوبات والجزاءات الإداريّة

المادة (44)

أ- مع عدم الإخلال بأي عُقوبة أشد ينُص عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كُل من يرتكب أيّاً من الأفعال التي تُشكِّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه بغرامة ماليّة لا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، وتُضاعف قيمة الغرامة في حال مُعاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المُخالفة السّابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

ب- تُحدّد الأفعال التي تُشكِّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والغرامات الماليّة المُقرّرة على كُلٍّ منها بمُوجب قرار يصدُر في هذا الشأن عن رئيس المجلس التنفيذي.

الضبطيّة القضائيّة

المادة (45)

تكون للأشخاص الذين يصدُر بتسمِيتِهم قرار من المُدير العام صفة الضبطيّة القضائيّة في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه، ويكون لهُم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضّبط اللازمة، والاستعانة بالجهات الحُكوميّة المعنيّة في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشُّرطة.

التظلُّـــــم

المادة (46)

لِكُل ذي مصلحة التظلُّم خطّياً لدى المُدير العام من أي قرار أو إجراء اتُّخِذ بحقِّه بمُوجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمُقتضاه، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المُتظلّم منه، ويتم البت في هذا التظلُّم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يُشكِّلها المُدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلُّم نهائيّاً، وذلك دون الإخلال بحق المُتظلِّم في اللجوء إلى المركز لاقتضاء حقّه.

أيلولة الإيرادات

المادة (47)

تؤول حصيلة الرُّسوم والغرامات التي يتم استيفاؤها بمُوجب أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُقتضاه لحساب الخزانة العامّة للحُكومة.

توفيق الأوضاع

المادة (48)

أ- على جميع المُطوّرين وشركات الإدارة وجمعيّات المُلاك توفيق أوضاعها بما يتّفق وأحكام هذا القانون، خلال (6) ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للمُدير العام تمديد هذه المُهلة لمُدّة مُماثِلة عند الاقتضاء.

ب- لا تخِل أحكام هذا القانون بالعُقود المُبرمة بين المُطوّر والمالك التي تم إبرامها قبل العمل به، وكذلك نظام المُجمّع الأساس المُعتمد من المُؤسّسة والمُودع لديها، وذلك باستثناء تشكيل جمعيّات المُلاك.

حلول جهة الإدارة محل جمعيّة المُلاك

المادة (49)

تحل جهة الإدارة محل جمعيّة المُلاك في الحُقوق والالتزامات التي نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (50)

يُصدِر المُدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر في الجريدة الرسميّة للحُكومة.

الإلغـــاءات

المادة (51)

أ- يُلغى القانون رقم (27) لسنة 2007 المُشار إليه، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

ب- يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات الصّادرة تنفيذاً للقانون رقم (27) لسنة 2007 المُشار إليه، إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صُدور اللوائح والأنظمة والقرارات التي تحل محلّها.

النّشر والسّريان

المادة (52)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 4 سبتمبر 2019 م

الموافق 5 محرم 1441 هـ

قانون رقم (4) لسنة 2019

بشأن

مُؤسّسة التنظيم العقاري

التشريعات العقارية

قانون رقم (4) لسنة 2019

بشأن

مُؤسَسة التنظيم العقاري

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مُؤسّسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2012 بإنشاء معهد دبي العقاري،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2018 بشأن إدارة الموارد البشريّة لحكومة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذيّة للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مُزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا القانون، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس التنفيذي :المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة :دائرة الأراضي والأملاك.

المُدير العام :مُدير عام الدائرة.

المُؤسسة :مؤسسة التنظيم العقاري.

المُدير التنفيذي :المدير التنفيذي للمُؤسسّة

الأنشطة العقاريّة: الأنشطة المُتّصِلة بالعقارات، التي تتولى المُؤسّسة ترخيص مُزاولتها في الإمارة، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمُوجبه والتشريعات السارية في الإمارة.

مشاريع التطوير العقاري: مشاريع تشييد المباني مُتعدِّدة الطّوابق والمُجمّعات، لأغراض سكنيّة أو تجاريّة أو صناعيّة أو مُتعدِّدة الأغراض.

العقارات المُشتركة: المباني وأجزائها ومُلحقاتها المخُصصة للاستخدام المُشترك، بما في ذلك الأرض المُقامة عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراضٍ مُخصصة للتمليك المُستقل.

تطبيق القانون علي المُؤسّسة

المادة (2)

تُطبق أحكام هذا القانون علي (مُؤسسّة التنظيم العقاري) المُنشأة بمُوجب القانون رقم (16) لسنة 2007 المُشار إليه، باعتبارها مُؤسسّة عامّة، تتمتّع بالشخصيّة الاعتباريّة والأهليّة القانونيّة اللازمة لمُباشرة الأعمال والتصرفات التي تكفُل تحقيق أهدافها، وتُلحق بالدائرة.

مقر المُؤسَسة

المادة (3)

يكون مقر المُؤسَسة في الإمارة، ويجوز بقرار من المُدير العام أن ينشِئ لها فُروعاً داخل الإمارة.

أهداف المُؤسَسة

المادة (4)

تهدف المُؤسَسة إلى تحقيق ما يلي:

1- المُساهمة في النّهوض بالقطاع العقاري، ضمن منظومة مُتكاملة من الإجراءات التنظيميّة والرقابيّة التي تُعزّز دور هذا القطاع في التنمية الاقتصاديّة الشاملة للإمارة.

2- توفير بيئة آمنة وداعمة لمشاريع التطوير العقاري في الإمارة، علي نحو يكفل حماية حُقوق المُطورين العقاريين والمُستثمرين.

3- مُواكبة النُمو المُضطرد الذي تشهدُه الإمارة في القطاع العقاري وكافّة الأنشطة المُرتبطة به.
4- تعزيز دور المُواطنين في القطاع العقاري، وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تُمكنهم من العمل في الأنشطة العقاريّة.
5- ترسيخ مبادئ وأخلاقيات مُزاولة الأنشطة العقاريّة، ووضع المواثيق الخاصّة بذلك.

اختصاصات المُؤسَسة

المادة (5)

يكون للمُؤسَسة في سبيل تحقيق أهدافها، المهام والصلاحيات التالية:
1- تنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري، والرّقابة والإشراف عليها، واعتماد المُؤسَسات المصرفيّة والماليذة المؤهّلة لإدارة هذه الحسابات.
2- اعتماد القواعد المُنظمة لمزاولي مهنة التطوير العقاري، وبيع العقارات، وتأجيرها ، والوسطاء العقاريين، والتقييم العقاري، والعقارات المُشتركة، وغيرها من الأنشطة العقاريّة.
3- تنظيم وترخيص الأنشطة العقاريّة والرقابّة والإشراف علي مُزاولي هذه الأنشطة، لضمان امتثالهم للتشريعات المُنظمة للقطاع العقاري.
4- التنظيم والرقابة علي الحسابات المُرتبطة بإدارة وتشغيل العقارات المُشتركة، وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.
5- اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مُزاولي الأنشطة العقاريّة.
6- إصدار اللوائح التنظيميّة اللازمة لتدريب وتأهيل العاملين في المُنشآت المُصرح لها بالعمل في الأنشطة العقاريّة.
7- قيد مُزاولي الأنشطة العقاريّة في السجلات المُعده لديها في هذا الشأن وإصدار البطاقات التعريفيّة للأفراد العاملين في الأنشطة العقاريّة.
8- النّظر في الشكاوي المُقدمة بحق مُزاولي الأنشطة العقاريّة، والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات والقرارات المُناسبة بشأنها.
9- الرّقابة والإشراف والتفتيش علي تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المُشتركة والأجزاء المُشتركة والمرافق المُشتركة، لضمان استدامتها، والتدقيق علي التقارير والحسابات والسّجلات الخاصّة بها وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
10- اعتماد مشاريع التطوير العقاري في الإمارة، ومُراقبة نسب انجازها، وإصدار القرارات والتوصيات اللازمة بشأنها، وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
11- إصدار المُوافقات اللازمة لمُحتوي الإعلانات العقاريّة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصّة، والمناطق الحُرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي، والرّقابة والإشراف عليها بالتنسيق مع الجهات المختصّة في الإمارة.

12- إعداد وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تُسهم في تعزيز دور المُواطنين في القطاع العقاري وتُشجعهم على العمل فيه.

13- تطوير وتنفيذ برامج تثقيفيّة وتوعويّة حول حُقوق وواجبات الأطراف المُتعامل في القطاع العقاري، بالتنسيق مع معهد دبي العقاري.

الجهاز التنفيذي للمُؤسَسة

المادة (6)

يتكون الجهاز التنفيذي للمُؤسَسة من المُدير التنفيذي وعدد من المُوظفين الإداريين والماليين والفنيين، الذين يسري بشأنهم قانون إدارة الموارد البشريّة لحُكومة دبي رقم (8) لسنة 2018 والقرارات الصادرة بمُوجبه.

تعيين المُدير التنفيذي وتحديد اختصاصاته

المادة (7)

أ- يتم تعيين المُدير التنفيذي بقرار من رئيس المجلس التنفيذي.

ب- يتولى المُدير التنفيذي الإشراف على أعمال وأنشطة المُؤسَسة، بما يضمن تحقيق أهدافها، ويكون له على وجه الخصوص المهام والصلاحيّات التالية:

1 - إعداد السّياسة العامة للمُؤسَسة وخططها الاستراتيجيّة والتطويريّة، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها، ومُتابعة تنفيذها.

2 - إعداد الهيكل التنظيمي للمُؤسَسة، ورفعه إلى المُدير العام لأقراره، تمهيداً لاعتماده من المجلس التنفيذي.

3- اقتراح المشاريع والمُبادرات والأنشطة والبرامج التي تُسهم في تحقيق أهداف المُؤسَسة وتمكينها من القيام باختصاصاتها، ورفعها إلى المُدير العام لاعتمادها.

4- رفع تقارير دوريَة عن أعمال المُؤسَسة ونتائج أدائها إلى المُدير العام.

5- اقتراح مشاريع القرارات واللوائح الإداريّة والفنّية المُنظمة للعمل في المُؤسَسة، ورفعها إلى المُدير العام لاعتمادها.

6- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمُؤسَسة.

7- أي مهام أو صلاحيّات أخرى يتم تكليفُه بها من المُدير العام.

الموارد الماليّة للمُؤسَسة

المادة (8)

تتكوّن الموارد الماليّة للمُؤسَسة ممّا يلي:

1- الدّعم المُخصّص للمُؤسَسة في موازنة الدائرة.

2- أي موارد أخرى يُقرها المُدير العام وفقاً للتشريعات السارية.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (9)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الحلول والإلغاءات

المادة (10)

أ- يحل هذا القانون محل القانون رقم (16) لسنة 2007 المُشار إليه.

ب- تحل الدائرة محل المُؤسَسة في مُزاولة كافّة الاختصاصات المُتعلقة بتسجيل عُقود الإيجار وتنظيم العلاقة بين المُؤجرين والمُستأجرين وغيرها من الاختصاصات ذات العلاقة بعُقود الإيجار، والمنصوص عليها في التشريعات السارية بالإمارة.

ج- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه أحكام هذا القانون.

النَشر والسَريان

المادة (11)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 4 سبتمبر 2019 م
الموافق 5 محرم 1441هـ

مرسوم رقم (31) لسنة 2016

بشأن

رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (31) لسنة 2016

بشأن

رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (14) لسنة 2006 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأارضي والأملاك،

وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي،

وعلى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 بالسماح برهن الأراضي الممنوحة من قبل حكومة دبي والصادر بشأنها سندات ملكية من دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي،

وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 5 يونيو 1996 بشأن تنفيذ الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 والمتعلق برهن الأراضي الممنوحة،

نرسم ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا المرسوم، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحكومة : حكومة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المؤسسة : مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

مجلس الإدارة : مجلس إدارة المؤسسة.

المدير العام : مدير عام الدائرة.

المستفيد : الشخص الطبيعي أو الاعتباري، الذي لديه حق الانتفاع بالأرض الممنوحة.

الأرض السكنية الممنوحة: قطعة الأرض المملوكة للحكومة، الممنوحة للمستفيد لأغراض السكن.

الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة: قطعة الأرض المملوكة للحكومة، الممنوحة للمستفيد للأغراض الصناعية الممنوحة التجارية أو الصناعية.

الأرض الممنوحة: الأرض السكنية أو التجارية أو الصناعية الممنوحة، أو التي تُمنح من الحكومة.

الأرض المرهونة: الأرض الممنوحة التي يتم رهنها بما عليها من مباني أو منشآت

الراهن: المستفيد صاحب حق الانتفاع بالأرض الممنوحة .

المرتهن: الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان الأرض الممنوحة.

الجهة المختصة: الجهة المختصة في الإمارة بترخيص إقامة المباني والمنشآت.

السماح بالرهن وشروطه

المادة (2)

أ- يُسمح للمستفيد برهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المُرخّص لها بالعمل في الإمارة، ويُعتبر هذا الرهن قانونياً ومُلزِماً لأطرافه.

ب- يُشترط حتى يكون الرهن المُشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة صحيحاً ومُنتِجاً لآثاره القانونية ما يلي:

1. أن تكون الغاية من رهن الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة استثمار المبلغ المُقترض في استغلال هذه الأرض للغاية التي مُنِحت لأجلها.
2. أن تكون الغاية من رهن الأرض السكنية الممنوحة استثمار المبلغ المُقترض لغايات الصيانة أو التوسعة أو البناء أو الإحلال.
3. أن يتم تسجيل هذا الرهن وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (14) لسنة 2008 المُشار إليه.
4. أي شروط أخرى تُحدّدها الدائرة، بالتنسيق مع المؤسسة، بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

تسجيل الرهن

المادة (3)

أ- يحظر على الدائرة تسجيل أي رهن لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (2) من هذا المرسوم.

ب- على الدائرة عند تسجيل الرهن على الأرض الممنوحة أن تتحقق من أن بنود عقد الرهن تتضمن ما يلي :

1. وجوب صرف المبلغ المُقترض لتحقيق الغاية التي منحت الأرض لأجلها.
2. تقديم الراهن رخصة صادرة عن الجهة المختصة.
3. أي مستندات أو بيانات أخرى ترى الدائرة ضرورة تقديمها من الراهن للتأكد من صحة البيانات الواردة في عقد الرهن أو تنفيذه.

الأراضي الممنوحة للجهات التابعة للحكومة والمطورين العقاريين

المادة (4)

أ- يجوز رهن الأراضي الممنوحة للجهات التابعة للحكومة أو الشركات التي تمتلك الحكومة أو الجهات التابعة لها نسبة لا تقل عن (50 %) من رأسمالها دون قيد أو شرط.

ب- تُعتبر الأراضي الممنوحة للمُطورين العقاريين بقصد التطوير العقاري أراضي ذات ملك حر، يجوز رهنها أو التصرف بها كافة أوجه التصرف بدون قيد أو شرط.

رهن دخل العقار المُقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة

المادة (5)

أ- على الرغم مما ورد في المادتين (2) و (4) من هذا المرسوم، يجوز رهن دخل العقار المُقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بمعزل عن هذه الأرض لمصلحة أحد البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المُرخّص لها العمل في الإمارة، بحيث يتولى المرتهن إدارة العقار والحصول على غلته إلى حين سداد قيمة المبلغ المُفترض أو حسب ما يتم الإتفاق عليه بين الطرفين.

ب- تتولى الدائرة في سبيل تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، وضع إشارة على صحيفة الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة تفيد برهن دخل العقار المُقام على هذه الأرض لمصلحة المرتهن.

إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة

المادة (6)

للمُرتهن أو خلفه، في حال عدم التزام الراهن أو خلفه بالوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في عقد الرهن، أن يُباشر إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة وبيعها بالمزاد العلني تحت إشراف الدائرة وفقاً للإجراءات المعمول بها لديها، شريطة إنذار الراهن أو خلفه بواسطة كاتب العدل بالوفاء بالتزاماته قبل (30) ثلاثين يوماً عل الأقل من مباشرة إجراءات التنفيذ على الأرض الممنوحة.

نظر الدعاوى المتعلقة بالأرض المرهونة

المادة (7)

أ- تتولى المحاكم النظر في أي طلب أو دعوى تتعلق بالرهن على الأرض الممنوحة.

ب- إذا تخلف الراهن أو خلفه عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة (6) من هذا المرسوم، يُصدر قاضي التنفيذ بناء على طلب المُرتهِن قراراً بالحجز على العقار المرهون، تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

أيلولة المبالغ المُتحصّلة عن التنفيذ على الأرض المرهونة

المادة (8)

أ- مع عدم الإخلال بالحقوق المُمتازة للمؤسسة، تُؤدى ديون المُرتهِن من ثمن بيع الأرض المرهونة بعد خصم الرسوم التالية:

1. الرسوم والمصاريف القضائية.
2. الرسوم والمصاريف المترتبة على بيع الأرض المرهونة بالمزاد العلني وتسجيله لدى الدائرة.
3. رسوم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية المُستحقّة بموجب المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المُشار إليه، إذا لم تكن مُسدّدة عند تسجيل الرهن.

ب- تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بالمزاد العلني – إن وجدت – إلى الراهن.

ج- تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض السكنية الممنوحة بالمزاد العلني – إن وجدت – لشراء مسكن يُقيّد كمنحة بإسم المستفيد، أو غيرها من الخدمات الإسكانية التي تراها المؤسسة مناسبة، وفي حال عدم كفاية المبلغ المُتبقي لشراء مسكن، فيؤول هذا المبلغ إلى الراهن.

بيع الأرض السكنية الممنوحة

المادة (9)

على الرغم مما ورد في المادة (6) من هذا المرسوم لا يجوز بيع الأرض السكنية الممنوحة في حال تخلّف الراهن أو خلفه عن الوفاء بالدين إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الإدارة، ويتم منح هذه الموافقة وفقاً للشروط التي يعتمدها مجلس الإدارة في هذه الشأن.

صحة الرهون

المادة (10)

تُعتبر صحيحة ونافذة كافة الرهون المُسجلة لدى الدائرة، التي تمّت على الأراضي الممنوحة قبل العمل بأحكام هذا المرسوم .

بطلان التصرفات المخالفة

المادة (11)

يقع باطلاً كل تصرف أو اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام هذا المرسوم، ولا يجوز تسجيله لدى الدائرة، ولايترتب عليه أي أثر قانوني.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (12)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

الإلغاءات

المادة (13)

يُلغى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 والتعليمات الصادرة تنفيذاً له بتاريخ 5 يونيو 1996 المشار إليهما، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

السريان والنشر

المادة (14)

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 1 نوفمبر 2016م
الموافق 1 صفر 1438 هـ

قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015

بشأن

تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015

بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي

بعد الاطلاع على القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2009 بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (35) لسنة 2009 بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي و تعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي و الأملاك،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009 بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي و الأملاك،
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،
قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية،حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الدولة : دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة : إمارة دبي.
الدائرة : دائرة الأراضي و الأملاك.
المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.
المدير العام : مدير عام الدائرة.
التقييم العقاري : تقدير القيمة السوقية لعقار معين،اعتماداً على موقعه، وخصائصه، ومواصفاته،و العوامل الأخرى المؤثرة في قيمته، بتاريخ محدد ولغرض معين.

المهنة : مهنة التقييم العقاري.

المكتب : الشركة أو المؤسسة الفردية المصرح لها بمزاولة المهنة في الإمارة.

المُقّيم : الشخص الطبيعي المقيد في السجل لمزاولة المهنة في الإمارة من خلال المكتب أو أحد المصارف أو المؤسسات المالية المرخصة.

المُقّيم المتدرب : الشخص الطبيعي المقيد في السجل والمصرح له بالتدرب على أعمال المهنة.

التصريح : الوثيقة الصادرة عن المؤسسة، التي تتضمن السماح للمكتب بمزاولة المهنة في الإمارة، وذلك بعد استيفائه للاشتراطات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار.

السجل : المستند الورقي أو الإلكتروني المعد لدى المؤسسة، الذي يقيد فيه المقيمون والمقيمون المتدربون، وذلك بعد استيفائهم للاشتراطات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار.

كتاب التقييم العقاري : الكتاب الصادر عن الدائرة، والمتضمن معايير التقييم العقاري.

نطاق التطبيق

المادة (2)

تطبق أحكام هذا القرار على كل من يزاول المهنة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي، وتستثنى من أحكامه الجهات الحكومية ومزاولو المهنة العاملين لديها.

اختصاصات المؤسسة

المادة (3)

لغايات هذا القرار، تتولى المؤسسة المهام والصلاحيات التالية:

1. البتّ في طلبات قيد وتجديد قيد واعادة قيد المقّيمين، وكذلك البت في طلبات قيد المقّيمين المتدربين في السجل، وتعديل بياناتهم فيه، وفقاً للشروط والمتطلبات المعتمدة في هذا الشأن.
2. البتّ في طلبات التصريح وتجديده للشركات والمؤسسات الفردية التي ترغب بمزاولة المهنة.
3. النظر في الشكاوى المقدمة بحق مزاولي المهنة و المقيمين المتدربين، والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.

4. إصدار البطاقات التعريفية للمقيمين.
5. إجراء الدراسات المتعلقة بمزاولة المهنة في الإمارة، بهدف تطويرها.
6. الإشراف والرقابة والتفتيش على أعمال مزاولي المهنة للتأكد من مدى التزامهم بهذا القرار، وبشروط القيد أو التصريح الممنوح لهم.
7. الإشراف على عملية تدريب وتأهيل المقِّيمين والمقِّيمين المتدربين.
8. العمل على ترسيخ مبادئ وأخلاقيات وتقاليد المهنة.
9. إعداد النماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.
10. إنشاء السجل وتحديد شكله والبيانات والمعلومات الواجب إدراجها فيه.
11. أية مهام أخرى تكون لازمة لتنظيم المهنة في الإمارة.

مزاولة المهنة

المادة (4)

أ- يحظر على أي شخص طبيعي مزاولة المهنة في الإمارة، ما لم يكن مقيداً في السجل
ب- يحظر على أي شخص اعتباري خاص مزاولة المهنة في الإمارة، ما لم يكن مصرحاً له بذلك من المؤسسة.
ج- يحظر على أي مكتب أو مصرف أو مؤسسة مالية في الإمارة استخدام أو الاستعانة بأي شخص كمقِّيم غير مقيد في السجل.
د- يحظر على المقيم الذي يعمل لدى المصرف أو المؤسسة المالية تقديم خدمات التقييم العقاري لغير المصرف أو المؤسسة المالية التي يعمل لديها.

شروط القيد

المادة (5)

يشترط في من يتقدم بطلب قيده في السجل كمقِّيم، ما يلي:
1. أن يكون من مواطني الدولة.
2. أن يكون كامل الأهلية.
3. أن يكون حسن السيرة والسلوك، غير محكوم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره أو صدر عفو عنه من السلطات المختصة.
4. أن يكون حاصلاً على المؤهلات العلمية والشهادات التدريبية التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام.

5. أن تكون لديه خبرة عملية لا تقل عن سنتين في مجال التقييم العقاري، أو أن يكون قد أنهى فترة التدريب المقررة بموجب هذا القرار.
6. سداد الرسم المقرر بموجب هذا القرار.
7. أية شروط أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

الاستثناء من شروط القيد

المادة (6)

أ- يستثنى من الشروط الواردة في البندين (4) و (5) من المادة (5) من هذا القرار الأشخاص الطبيعيون الذين يزاولون المهنة في الإمارة قبل العمل بأحكامه.
ب- على الرغم مما ورد في البند (1) من المادة (5) من هذا القرار، يجوز للمؤسسة قيد من لا يحمل جنسية الدولة في السجل كمقيم، شريطة أن تتوفر فيه، بالإضافة إلى شروط القيد الأخرى، خبرة عملية في مجال التقييم العقاري لا تقل عن (5) خمس سنوات متصلة.

إجراءات القيد

المادة (7)

يتم القيد في السجل وفقاً للإجراءات التالية:
1. يقدَّم طلب القيد في السجل إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعدّ لهذه الغاية، معززاً بالوثائق والمستندات المطلوبة من قبلها.
2. تقوم المؤسسة بدراسة الطلب، والتحقق من استيفاء مقدمه للشروط المنصوص عليها في هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه.
3. يتم البتّ في طلب القيد من قبل المؤسسة، وفقاً للشروط والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار، وعلى المؤسسة إخطار مقدم الطلب بقرارها الصادر في هذا الشأن خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب المستوفي للشروط والمتطلبات، وفي حال كان قرارها بالرفض فيجب أن يكون مسبباً.
4. تصدر المؤسسة لمن يتم قيده في السجل بطاقة تعريفية، يحَّدد شكلها والبيانات الواجب إدراجها فيها بقرار من المدير التنفيذي للمؤسسة.

مدة القيد

المادة (8)

تكون مدة قيد المقيم في السجل سنة واحدة، قابلة للتجديد لمدد مماثلة، على أن يقدم طلب التجديد خلال (30) ثلاثين يوماً قبل انتهاء مدة القيد.

المقيم المتدرب

المادة (9)

أ- يقدم طلب القيد كمقيِّم متدرب في السجل إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لهذه الغاية معززاً بالوثائق والمستندات المطلوبة، بما في ذلك شهادة التزام بالتدريب صادرة عن أحد المكاتب تتضمن الموافقة على تدريبه.

ب- يشترط في المكتب الذي يتولى التدريب على أعمال المهنة أن يكون لديه مقيم ذو خبرة عملية في الإمارة مدة لا تقل عن خمس سنو ات.

ج- يتحمل المكتب المسؤولية الكاملة عن أعمال المقيم المتدرب في مواجهة الغير خلال فترة تدريبه لديه.

د- يجوز للمؤسسة إلزام المكتب بتدريب ما لا يزيد على ثلاثة متدربين في نفس الفترة، وعلى المكتب الذي يتولى التدريب موافاة المؤسسة بتقرير نصف سنوي يبين فيه مدى مواظبة المقيم المتدرب وجديته والتزامه بشروط التدريب، بالإضافة إلى تقرير شامل و مفصل عند نهاية فترة التدريب.

فترة التدريب

المادة (10)

تكون فترة تدريب المقيم سنة واحدة، تبدأ من تاريخ قيده في السجل، وعلى المكتب الذي يتولى تدريبة إخطار المؤسسة في حال انقطاعه عن التدريب لمدة تزيد على (30) ثلاثين يوماً متصلة أو (40) أربعين يوماً متقطعة خلال سنة التدريب، لتتولى المؤسسة التحقق من سبب الانقطاع عن التدريب، و إصدار قرارها بشطب المقيم المتدرب من السجل في حال ثبوت انقطاعه عن التدريب بدون عذر مقبول.

شروط إصدار التصريح

المادة (11)

يشترط في من يتقدم بطلب الحصول على التصريح ما يلي:

1. أن يكون من مواطني الدولة.
2. أن يكون مقيماً أو أن يقوم بتعيين مقيم لإدارة الشركة أو المؤسسة الفردية المزمع منحها التصريح.
3. سداد الرسم المقرر بموجب هذا القرار.
4. أية شروط أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

مدة التصريح

المادة (12)

تكون مدة التصريح سنة واحدة قابلة للتجديد لمدد مماثلة، على أن يقدم طلب التجديد خلال (30) ثلاثين يوماً قبل انتهاء مدته.

إجراءات إصدار التصريح

المادة (13)

يتم إصدار التصريح وفقاً للإجراءات التالية:

1- يُقدّم طالب التصريح الذي يرغب بمزاولة المهنة طلب الحصول على الترخيص التجاري إلى سلطة الترخيص التجاري المختصة في الإمارة، وفقاً للتشريعات و الإجراءات المتبعة لديها في هذا الشأن.

2- تقوم سلطة الترخيص التجاري بإحالة الطلب إلى المؤسسة لدراسته من الناحية الفنية، والتحقق من مدى استيفائه للشروط والمتطلبات المعتمدة لإصدار التصريح.

3- تقوم المؤسسة بالبت في الطلب المستوفي للشروط والمتطلبات خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ إحالة الطلب إليها، وفي حال كان قرارها بالرفض فيجب أن يكون مسبباً.

4- تقوم سلطة الترخيص التجاري باستكمال إجراءات إصدار الرخصة التجارية بعد صدور التصريح.

5- تتولى المؤسسة بعد إصدار التصريح تدوين كافة البيانات الأساسية المتعلقة بالمكتب، بما في ذلك عنوانه، ومالكه، ومديره، و المقيمين العاملين فيه، ضمن قاعدة البيانات المعدة لديها لهذه الغاية.

فتح فروع للمكتب

المادة (14)

يجوز للمؤسسة بناء على طلب المكتب الموافقة له بفتح فروع أخرى في الإمارة، ويتم البت في هذا الطلب وفقا للاشتراطات التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام.

بيانات تقرير التقييم العقاري

المادة (15)

يجب على المقيم أن يعد تقريراً لكل عملية تقييم عقاري يقوم بها، ويشترط في هذا التقرير أن يتضمن البيانات التالية

1. اسم الجهة طالبة التقييم العقاري.
2. الغرض من التقييم العقاري.
3. وصف العقار محل التقييم العقاري، معززاً بخارطة الأرض المقام عليها.
4. أساس تحديد القيمة، وهي القيمة السوقية للعقار، التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري.
5. تاريخ إجراء التقييم العقاري.
6. تحديد علاقة المقيم بالجهة طالبة التقييم العقاري.
7. الافتراضات التي استند إليها المقيم لإتمام عمله أو التي قام بها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري إن وجدت.
8. الإشارة إلى أن التقرير قد تم الاستناد فيه إلى كتاب التقييم العقاري.
9. قيمة العقار محل التقييم العقاري بالأرقام والحروف.
10. اسم وتوقيع المقيم ورقم قيده في السجل.
11. الخرائط والمستندات التي تم الاستعانة بها عند إعداد تقرير التقييم العقاري، كالخارطة الموقعية الصادرة عن الجهات المختصة في الإمارة، وصور العقار، وشهادة الإنجاز، وعقود الإيجار.
12. أية بيانات أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

التزامات مزاولي المهنة

المادة (16)

يجب على كل من يزاول المهنة في الإمارة الالتزام بما يلي:

1. مبادئ الاستقامة والنزاهة، وميثاق أخلاقيات المهنة الذي تعتمده المؤسسة لهذه الغاية.
2. الدقة ومراعاة أصول المهنة وتقاليدها عند تأديته لأعماله.
3. عدم إفشاء البيانات أو المعلومات التي يكون قد اطلع عليها بحكم قيامه بأعمال التقييم العقاري.
4. أن يدوّن المقيم اسمه ورقم قيده في السجل في جميع المراسلات والشهادات والتقارير الصادرة عنه.
5. إعداد تقرير عمل لكل مهمة تقييم عقاري يتم القيام بها، وإرسال ملخص بهذا التقرير إلى المؤسسة، وفقاً للوسيلة التي تعتمدها في هذا الشأن.
6. التعامل مع زملاء المهنة بما تقضي به أخلاقياتها، وعدم منافستهم في أعمالهم بأساليب غير مشروعة، وعدم انتقاد أعمالهم علناً.
7. إعداد ملف ورقي أو إلكتروني لكل مهمة تقييم عقاري يتم القيام بها، تدرج فيه نسخة عن التقارير المكتوبة والمراسلات والمذكرات المتعلقة بالمهمة.
8. الاحتفاظ بالسجلات والتقارير والملفات المتعلقة بالعقارات التي تم تقييمها لمدة (5) خمس سنوات تبدأ من تاريخ انتهاء المهمة أو من تاريخ تسليم التقرير النهائي، ويحدد المدير العام أنواع هذه السجلات والبيانات التي يجب تدوينها فيها.
9. مراعاة الشكل والمتطلبات الأساسية والبيانات الخاصة بالعقار والحقوق المتعلقة به، الواجب تضمينها في التقرير، وتسليمه لطالب التقييم العقاري عند إعداد تقرير التقييم العقاري.
10. معايير وطرق التقييم العقاري المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري.
11. عدم استخدام أي شخص غير مقيد في السجل للقيام بعملية التقييم العقاري.
12. أن لا يكون لمالك المكتب أكثر من مكتب في الإمارة.
13. أن يزاول المقيم المهنة من خلال المكتب، أو من خلال مصرف أو مؤسسة مالية.
14. أن لا يعمل المقيم لدى أكثر من مكتب في الإمارة.
15. أية التزامات أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

اتفاقية التقييم العقاري

المادة (17)

أ- يجب على المكتب إبرام اتفاقية تقييم عقاري مع الجهة طالبة التقييم العقاري، ويجب أن تشتمل هذه الاتفاقية التزامات وحقوق طرفيها، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1- تحديد العقار المطلوب تقييمه.

2- الغرض من التقييم العقاري.

3- مدة إنجاز التقييم العقاري.

4- البدل المالي لإجراء التقييم العقاري.

ب- في حال حدوث خلاف بين المكتب والجهة طالبة التقييم العقاري بشأن أي أمر يتعلق باتفاقية التقييم العقاري، فإنه يكون للمؤسسة النظر في هذا الخلاف بواسطة لجنة يتم تشكيلها بقرار يصدره المدير العام في هذا الشأن.

الدخول إلى العقار

المادة (18)

إذا تطلب عمل المقيم دخول العقار محل التقييم العقاري، وجب عليه إشعار شاغل العقار أو وكيله بذلك مسبقا ، والاتفاق معه على الوقت المناسب لدخول العقار والكشف عليه وتحديد البيانات والمعلومات التي يجب تزويده بها لإتمام عملية التقييم العقاري.

الحصول على التراخيص

المادة (19)

لا يُعفي التصريح الصادر للمكتب بموجب هذا القرار من الحصول على أية تراخيص أخرى تطلبها الجهات الحكومية المعنية في الإمارة .

الرسوم

المادة (20)

تستوفي المؤسسة نظير إصدار التصاريح والقيد في السجل وسائر الخدمات التي تقدمها بموجب هذا القرار، الرسوم المبينة في الجدول رقم (1) الملحق بهذا القرار.

المخالفات والجزاءات الإدارية

المادة (21)

أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قرار آخر، يعاقب كل من يرتكب أياً من الأفعال المنصوص عليها في الجدول رقم (2) الملحق بهذا القرار، بالغرامة المبينة إزاء كل منها.

ب- تضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال معاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (200.000 درهم) مئتي ألف درهم.

ج- بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة اتخاذ أي من التدابير التالية بحق مرتكب المخالفة:

1-وقف المخالف عن مزاولة المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر.

2- إلزام المخالف بحضور دورة تدريبية أو تأهيلية وفقاً للمدد والشروط التي تحددها المؤسسة في هذا الشأن.

3- شطب قيد المخالف من السجل.

4- إلغاء التصريح الممنوح للمخالف.

الضبطية القضائية

المادة (22)

تكون لموظفي المؤسسة الذين يصدر بتسميتهم قرار من المدير العام، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم بهذه الصفة تحرير محاضر الضبط اللازمة، والاستعانة برجال الشرطة عند الاقتضاء.

التظلم

المادة (23)

يجوز لكل ذي مصلحة التظلم خطيا إلى المدير العام من أي قرار أو إجراء أُتخذ بحقه بموجب هذا القرار خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر بشأن هذا التظلم نهائياً.

إعادة القيد في السجل

المادة (24)

يجوز للمدير العام إعادة قيد من تم شطبه من السجل، متى توفرت فيه شروط القيد في السجل، وانقضت مدة لا تقل عن سنتين من تاريخ الشطب.

أيلولة الرسوم والغرامات

المادة (25)

تؤول حصيلة الرسوم والغرامات التي يتم استيفاؤها بموجب أحكام هذا القرار لحساب الخزانة العامة لحكومة دبي.

توفيق الأوضاع

المادة (26)

يجب على كل من يزاول المهنة في الإمارة، بما في ذلك العاملين لدى المؤسسات الفردية والشركات والمؤسسات المالية والمصرفية، قبل العمل بأحكام هذا القرار توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال سنة واحدة من تاريخ العمل بهذا القرار، ويجوز للمدير العام تمديد هذه الفترة لمدة مماثلة.

الإلغاءات

المادة (27)

يلغى أي نص في أي قرار آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القرار.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (28)

يصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (29)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 17 أغسطس 2015 م

الموافق 2 ذو القعدة 1436 هـ

جدول رقم (1)

بتحديد الرسوم

م	البيـــان	قيمة الرسوم (بالدرهم)
1	إصدار التصريح أو تجديده.	10,000
2	إصدار الموافقة على فتح فرع للمكتب في الإمارة.	10,000
3	قيد أو تجديد قيد أو إعادة قيد مقيم.	5000
4	قيد مقيم متدرب.	500
5	تعديل أي من بيانات القيد في السجل.	200
6	تعديل أي من البيانات الواردة في التصريح.	500
7	إصدار تصريح بدل فاقد أو تالف للبطاقة التعريفية للمقيم أو التصريح.	100

جدول رقم (2)

بتحديد المخالفات والغرامات

م	وصف المخالفة	مقدار الغرامة (بالدرهم)
1	مزاولة المهنة في الإمارة من قبل أي شخص طبيعي غير مقيد في السجل.	20,000
2	مزاولة المهنة في الإمارة من قبل شخص اعتباري خاص بدون تصريح.	30,000
3	استخدام المكتب لأي شخص غير مقيد في السجل لمزاولة المهنة.	10,000
4	تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للقيد في السجل أو للحصول على التصريح.	10,000
5	الاستمرار بمزاولة المهنة بعد إنتهاء مدة القيد في السجل بدون عذر تقبله المؤسسة.	5000 درهم عن كل شهر تأخير وبما لا يزيد على 50,000 درهم، ويعتبر جزء الشهر شهراً كاملاً
6	الاستمرار بمزاولة المهنة بعد إنتهاء مدة القيد في السجل بدون عذر تقبله المؤسسة.	500 درهم عن كل شهر تأخير وبما لا يزيد على 5000 درهم، ويعتبر جزء الشهر شهراً كاملاً
7	مخالفة الإلتزامات المنصوص عليها في المادة (16) من هذا القرار.	5000
8	عرقلة عمل موظفي المؤسسة.	5000
9	رفض المكتب تدريب أي مقيم متدرب بدون عذر مقبول، أو التقصير في تدريبه، أو الإهمال في إرسال التقارير عنه.	5000
10	ارتكاب أي فعل يشكل مخالفة لأحكام هذا القرار من غير الأفعال المنصوص عليها في البنود السابقة من هذا الجدول.	2000

قانون رقم (7) لسنة 2013

بشأن

دائرة الأراضي والأملاك

التشريعات العقارية

قانون رقم (7) لسنة 2013

بشأن

دائرة الأراضي والأملاك

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 بإنشاء دائرة الطابو،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2009 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (1)

يُسمّى هذا القانون **«قانون دائرة الأراضي والأملاك رقم (7) لسنة 2013.**

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحاكم : صاحب السمو حاكم دبي.

الحكومة : حكومة دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس : رئيس الدائرة.

المدير العام : مدير عام الدائرة.

الأنشطة العقارية : وتشمل كافة الأعمال المادية والتصرفات القانونية المتعلقة بتطوير وبيع وشراء وتسجيل وتنظيم وتقييم وتأجير العقارات في الإمارة وغير ذلك من الأنشطة والخدمات العقارية التي تختص الدائرة والمؤسسات التابعة لها بتقديمها أو تنظيمها أو الإشراف عليها.

نطاق التطبيق

المادة (3)

تُطبّق أحكام هذا القانون على دائرة الأراضي والأملاك المنشأة بموجب الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 المشار إليه.

مقر الدائرة

المادة (4)

يكون مقر الدائرة الرئيس في الإمارة، ويجوز لها فتح فروع أو مكاتب داخل الإمارة.

أهداف الدائرة

المادة (5)

تهدف الدائرة باعتبارها الجهة الحكومية المعنيّة في الإمارة بالتنظيم والتسجيل وتشجيع الاستثمار العقاري إلى تحقيق ما يلي:

1- توفير بيئة عقارية عالمية المستوى جاذبة للاستثمار.
2- تحقيق الأهداف الاستراتيجية للحكومة في مجال القطاع العقاري.
3- مواكبة أحدث النظم العالمية في مجال أنظمة التسجيل العقاري.
4- تعزيز كفاءة التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة.
5- إدارة وتطوير قطاع الإيجارات في الإمارة.
6- تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
7- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال تهيئة المناخ المناسب للمستثمرين العقاريين.
8- تعزيز مساهمة القطاع العقاري في التنمية الشاملة للإمارة.
9- تخطيط وتطوير استراتيجية متكاملة للتنمية العقارية في الإمارة وصولاً بها إلى العالمية.

اختصاصات الدائرة

المادة (6)

تتولى الدائرة بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة بها بموجب التشريعات السارية، المهام والصلاحيات التالية:

1- وضع السياسات والخطط الاستراتيجية المرتبطة بتنفيذ خطة دبي الاستراتيجية لتطوير وتنظيم القطاع العقاري في الإمارة، ومتابعة تنفيذها.
2- التسجيل العقاري من خلال تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري بالدائرة لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
3- التنظيم العقاري من خلال وضع القواعد المنظّمة لحسابات ضمان تنفيذ المشاريع العقارية، ومكاتب الوساطة العقارية، والملكية المشتركة.
4- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين عن الفرص الاستثمارية في المجال العقاري في الإمارة.
5- اقتراح المبادرات والسياسات اللازمة لتحقيق أهداف الدائرة وعلى وجه الخصوص الأهداف المتعلقة بالترويج والاستثمار العقاري في الإمارة.
6- اقتراح التشريعات المنظِّمة للقطاع العقاري في الإمارة، وقياس مدى فعاليتها بعد تطبيقها، وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتسجيل عقود إيجار الوحدات العقارية.

7- ترخيص الأنشطة العقارية في الإمارة والإشراف على مزاولتها ومراقبة القائمين بها.
8- وضع التدابير الكفيلة بحماية واستقرار السوق العقاري في الإمارة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة.
9- الترويج العقاري داخل الإمارة وخارجها من خلال التنظيم والمشاركة في المؤتمرات والفعاليات والمعارض العقارية المحلية والإقليمية والدولية.
10- النظر في طلبات المستثمرين العقاريين للحصول على المزايا المقررة بموجب التشريعات والسياسات المعتمدة لدى الدائرة.
11- إعداد وإصدار التقارير والدراسات العقارية المتخصصة بالسوق العقاري والتعريف به، وإعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات، وتزويد متخذي القرار بنتائجها للاستفادة منها في وضع وتنفيذ السياسات والبرامج الحكومية.
12- توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين عن الفرص الاستثمارية في المجال العقاري في الإمارة.
13- تقديم خدمات التقييم العقاري.
14- إجراء عمليات المسح وإعادة المسح للأراضي وإصدار الخرائط الخاصة بها.
15- نشر المعرفة العقارية وذلك من خلال إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري، من مطورين ووسطاء عقاريين، وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية في الإمارة، وكذلك إعداد وتنفيذ البرامج التثقيفية والتوعوية الخاصة بحقوق وواجبات المتعاملين في القطاع العقاري.
16- تقديم الاستشارات العقارية المتخصصة للمطورين والوسطاء والمستثمرين العقاريين وغيرهم.
17- إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تسهم في تعزيز دور المواطنين وتشجيعهم على العمل في القطاع العقاري.
18- تنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية، التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقاري، واقتراح الحلول المناسبة لها.
19- تقييم أداء المؤسسات التابعة للدائرة والتحقق من قيامها بالمهام والخدمات المنوطة بها.
20- إعداد وتطوير قاعدة بيانات مركزية موحدة للأنشطة العقارية في الإمارة، وتحديثها بشكل دوري، وتوفير هذه البيانات لخدمة أهداف وغايات التخطيط واتخاذ القرار.
21- تشكيل مجالس ومجموعات عقارية ولجان استشارية تضم أشخاصاً من ذوي الخبرة في التخصصات العقارية المختلفة، لتقديم الرأي والمشورة للدائرة في المسائل المعروضة عليها.
22- أية مهام أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف الدائرة.

رئيس الدائرة

المادة (7)

أ- يكون للدائرة رئيس، يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم.
ب- يتولى الرئيس الإشراف العام على الدائرة، واتخاذ ما يراه مناسباً من القرارات لتحقيق أهدافها، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:
1- اعتماد السياسة العامة والخطط الاستراتيجية للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
2- إقرار الهيكل التنظيمي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
3- إقرار مشروع الموازنة السنوية للدائرة وحسابها الختامي.
4- إقرار الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها الدائرة والمؤسسات التابعة لها.
5- أية مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفه بها من الحاكم تكون ذات علاقة بطبيعة عمل الدائرة.
ج- يجوز للرئيس تفويض أي من الصلاحيات المنوطة به بموجب هذا القانون أو أية تشريعات أخرى إلى المدير العام.

المدير العام

المادة (8)

أ- يكون للدائرة مدير عام يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم.
ب- يتولى المدير العام الإشراف على شؤون الدائرة من النواحي الإدارية والفنية والمالية وتمثيلها أمام الغير، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:
1- اقتراح السياسة العامة والخطط الاستراتيجية للدائرة والمؤسسات التابعة لها، والإشراف على تنفيذها بعد اعتمادها.
2- اقتراح الهيكل التنظيمي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
3- اعتماد اللوائح والقرارات المتعلقة بتنظيم العمل في النواحي الإدارية والمالية والفنية للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
4- اقتراح مشروع الموازنة السنوية للدائرة، وإعداد الحساب الختامي لها.
5- اقتراح الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها الدائرة والمؤسسات التابعة لها.
6- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
7- الإشراف على أعمال المديرين التنفيذيين للمؤسسات التابعة للدائرة وعلى قيامهم بتنفيذ الخطط الاستراتيجية والتشغيلية لمؤسساتهم.
8- أية مهام أخرى يتم تكليفه بها من الرئيس.

الجهاز التنفيذي للدائرة

المادة (9)

يتكون الجهاز التنفيذي للدائرة من عدد من الموظفين الإداريين والفنيين، ويطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته.

المؤسسات التابعة للدائرة

المادة (10)

أ- يجوز أن تتبع الدائرة مؤسسات متخصصة تمارس أعمالها في المجالات المتعلقة بتنظيم وتقديم وتطوير الأنشطة العقارية في الإمارة.

ب- يجوز للدائرة وفقاً لاحتياجاتها ومتطلبات العمل في المؤسسات التابعة لها اقتراح إعادة تحديد أهداف وأغراض تلك المؤسسات أو حلها أو دمجها، على أن ترفع تلك الاقتراحات إلى الجهات المختصة لاعتمادها.

ج- تلتزم المؤسسات التابعة للدائرة بتنفيذ الخطط والسياسات المعتمدة ورفع تقارير دورية عن أعمالها وبرامجها والإحصائيات والدراسات والمعلومات التي تتوفر لديها إلى المدير العام.

الرسوم

المادة (11)

تستوفي الدائرة نظير تسجيل التصرفات العقارية والخدمات التي تقدّمها الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

الموارد المالية للدائرة

المادة (12)

تتكون الموارد المالية للدائرة مما يلي:

1- الدعم المقرر لها في الموازنة العامة للحكومة.

2- الرسوم وبدل الخدمات المقدّمة من قبلها.

3- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

حسابات الدائرة والسنة المالية

المادة (13)

تتبع الدائرة في تنظيم حساباتها وسجلاتها أصول ومعايير المحاسبة الحكومية، وتبدأ السنة المالية للدائرة في اليوم الأول من شهر يناير وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل عام.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (14)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الإلغاءات

المادة (15)

يُلغى الإعلان الصادر بتاريخ 24 يناير 1960 بإنشاء دائرة الطابو والقانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

السريان والنشر

المادة (16)

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 سبتمبر 2013 م

الموافق 13 ذو القعدة 1434 هـ

مرسوم رقم (43) لسنة 2013

بشأن

تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (43) لسنة 2013

بشأن

تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 2011 بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،

وعلى التشريعات المنظّمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

نسب الزيادة

المادة (1)

تتحدد نسبة الزيادة القصوى في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي عند تجديد عقود إيجار العقارات، على النحو التالي:

أ- بدون أية زيادة في القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل عن (10 %) من متوسط أجر المثل.

ب- (5 %) من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين (11 %) وحتى (20 %) من متوسط أجر المثل.

ج - (10 %) من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين (21 %) وحتى (30 %) من متوسط أجر المثل.

د- (15 %) من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين (31 %)وحتى (40 %) من متوسط أجر المثل.

هـ - (20 %) من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تزيد على (40 %) من متوسط أجر المثل.

نطاق التطبيق

المادة (2)

يسري هذا المرسوم على المُؤجّرين من الجهات العامة والخاصة في إمارة دبي، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة، بما فيها مركز دبي المالي العالمي.

متوسط أجر المثل

المادة (3)

لغايات تطبيق المادة (1) من هذا المرسوم، يتحدد متوسط أجر المثل وفقاً ل «مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي » المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

النشر والسريان

المادة (4)

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره. ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 ديسمبر 2013 م
الموافق 15 صفر 1435 هـ

مرسوم رقم (26) لسنة 2013

بشأن

مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (26) لسنة 2013
بشأن
مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،

وعلى قانون تشكيل المحاكم في إمارة دبي رقم (3) لسنة 1992 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (6) لسنة 1992 بإنشاء المجلس القضائي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2003 بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (15) لسنة 2009 بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة،

وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى الأمر المحلي رقم (1) لسنة 2004 بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

اسم المرسوم
المادة (1)

يُسمّى هذا المرسوم «مرسوم بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي رقم (26) لسنة 2013».

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا المرسوم، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحاكم : صاحب السمو حاكم دبي.

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة.

المجلس : المجلس القضائي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المركز : مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.

اللجنة : اللجنة القضائية التي تشكل في الدائرة الابتدائية أو الدائرة الاستئنافية في المركز.

المنازعة الإيجارية : المنازعة التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر فيما يتصل بتأجير واستئجار الأموال غير المنقولة.

أهداف المرسوم

المادة (3)

يهدف هذا المرسوم إلى إيجاد منظومة قضائية متخصصة في النظر في المنازعات الإيجارية، وتطوير إجراءات البت في هذا النوع من المنازعات من خلال آلية سريعة ومبسطة، وذلك لغايات تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لكافة المعنيين بقطاع تأجير العقارات والقطاعات المرتبطة به، دعماً للتنمية المستدامة في الإمارة.

نطاق التطبيق

المادة (4)

أ- تُطبّق أحكام هذا المرسوم على اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين المشكّلة بموجب المرسوم رقم (2) لسنة 1993 المشار إليه.

ب- يُستبدل بمسمى «اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين» مُسمّى «مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي».

مقر المركز

المادة (5)

يكون مقر المركز الرئيس في الدائرة، ويجوز فتح مكاتب له في الإمارة.

اختصاصات المركز

المادة (6)

أ- يختص المركز - دون غيره - بما يلي:

1- الفصل في جميع المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين مؤجري ومستأجري العقارات الواقعة في الإمارة أو في المناطق الحرة، بما ذلك الدعاوى المتقابلة الناشئة عنها، وكذلك طلب اتخاذ الإجراءات الوقتية أو المستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار.

2- الفصل في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي يجوز الطعن فيها بالاستئناف وفقاً لأحكام هذا المرسوم والأنظمة والقرارات الصادرة بموجبه.

3- تنفيذ القرارات والأحكام الصادرة عن المركز في المنازعات الإيجارية التي يختص بنظرها.

ب- لا يختص المركز بنظر المنازعات الإيجارية التالية:

1- المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل المناطق الحرة والتي توجد لديها لجان قضائية أو محاكم خاصة تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل حدودها.

2- المنازعات الإيجارية الناشئة عن عقد التأجير التمويلي.

3- المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار طويلة الأمد المشمولة بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه.

الهيكل التنظيمي للمركز

المادة (7)

أ- يتكوّن الهيكل التنظيمي للمركز من قطاعين، قطاع قضائي وقطاع إداري.

ب- يتألف القطاع القضائي من الدوائر والوحدات التنظيمية التالية:

1- إدارة التوفيق والصلح.

2- الدائرة الابتدائية.

3- الدائرة الاستئنافية.

4- إدارة تنفيذ الأحكام.

ج- يتألف القطاع الإداري للمركز من عدد من الوحدات التنظيمية التي يُناط بها مهام تقديم الدعم الفني والإداري للقطاع القضائي.

رئيس المركز

المادة (8)

يرأس المركز قاض لا تقل درجته عن درجة قاضي استئناف، يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم، يتولى الإشراف على أعمال القطاع القضائي للمركز، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:

1- الإشراف على توزيع الدعاوى في الدائرتين الابتدائية والاستئنافية.

2- اقتراح الأنظمة والقرارات التي من شأنها تنظيم العمل بالقطاع القضائي في المركز، بما في ذلك الرسوم وبدل الخدمات التي يقدمها المركز.

3- التنسيق مع كافة الجهات القضائية والحكومية في كل ما يتعلق بعمل المركز في القطاع القضائي.

أمين عام المركز

المادة (9)

يكون للمركز أمين عام يتم تعيينه بقرار من مدير عام الدائرة، يتولى مهمة الإشراف على أعمال القطاع الإداري للمركز، وأية مهام أخرى يتم تكليفه وتفويضه بها من رئيس المركز.

إدارة التوفيق والصلح

المادة (10)

أ- تُنشأ في المركز إدارة للتوفيق والصلح تختص بإجراء التسوية الودية للمنازعات الإيجارية، وذلك وفقاً للضوابط التي يعتمدها رئيس المركز في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك ما يلي:

1- الأوامر والطلبات والدعاوى المستعجلة والوقتية.

2- الدعاوى التي تم قيدها قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.

ب- تتكوّن إدارة التوفيق والصلح من عدد من القانونيين والخبراء يتم تعيينهم من قبل الدائرة.

ج- يتم نظر المنازعات الإيجارية التي تعرض على إدارة التوفيق والصلح وحلها بواسطة عدد من المختصين تحت إشراف قاض يتم انتدابه لهذه الغاية للعمل مع المركز.

د- تتولى إدارة التوفيق والصلح النظر في المنازعة الإيجارية المعروضة أمامها عن طريق دعوة أطرافها أو من يمثلهم، والاطلاع على الوثائق والمستندات والأدلة المتعلقة بها، وعرض الصلح عليهم وتقريب وجهات النظر بينهم وصولاً إلى حل ودي للمنازعة الإيجارية.

هـ - تُوقف المدد القانونية المقررة لعدم سماع الدعوى، وكذلك مدد التقادم المنصوص عليها في التشريعات السارية من تاريخ قيد المنازعة الإيجارية أمام إدارة التوفيق والصلح.

و- تعمل إدارة التوفيق والصلح على حل المنازعة الإيجارية بشكل ودي خلال مهلة أقصاها (15) خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ حضور الأطراف أمامها، ويجوز مد هذه المهلة لمدة مماثلة أو أكثر بقرار من القاضي المشرف على أعمالها.

ز- إذا تم الصلح بين أطراف المنازعة الإيجارية، فإنه يتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية صلح يوقع عليها الأطراف ويعتمدها القاضي المشرف على إدارة التوفيق والصلح، وتكون لهذه الاتفاقية قوة السند التنفيذي.

ح- يكون لإدارة التوفيق والصلح الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء والمختصين لتقديم الخبرة الفنية في المسائل المعروضة أمامها، وتُحدد في قرار الاستعانة بالخبير المهمة المكلّف بها والمهلة اللازمة لإنجازها وأتعابه والطرف الملزم بهذه الأتعاب.

ط- يُستوفى على قيد المنازعة الإيجارية المعروضة أمام إدارة التوفيق والصلح الرسم المقرر على قيد الدعوى وفقاً للرسوم المقررة لدى المركز، ويتم رد نصف الرسم في حال الوصول إلى التسوية الودية بين أطرافه.

تعيين رؤساء وأعضاء اللجان

المادة (11)

يتم تعيين رؤساء وأعضاء اللجان التي تتشكل منها الدوائر الابتدائية والاستئنافية بقرار من رئيس المجلس.

أداء اليمين

المادة (12)

يؤدي أعضاء اللجان من غير القضاة قبل مباشرة مهامهم أمام رئيس المجلس اليمين بالصيغة التالية: **«أقسم بالله العظيم أن أحكم بالعدل وأن أحترم القوانين وأن أؤدي مهمتي بكل أمانة وإخلاص».**

الدائرة الابتدائية

المادة (13)

أ- تتألف الدائرة الابتدائية من عددٍ كافٍ من اللجان، وتُشكّل كل منها من رئيس وعضوين من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات القانونية والعقارية، وتختص هذه اللجان بالفصل في المنازعات الإيجارية المشار إليها في المادة (6) من هذا المرسوم، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، ويجوز لرئيس المجلس تعيين أحد القانونيين من ذوي الخبرة والاختصاص رئيساً لأي من تلك اللجان.

ب- يكون لرئيس المركز تخصيص لجنة أو أكثر ضمن الدائرة الابتدائية لنظر نوع معين من المنازعات الإيجارية تبعاً لطبيعة الدعوى أو موقع الوحدة العقارية المؤجرة أو طبيعة استعمالها.

الدائرة الاستئنافية

المادة (14)

تتألف الدائرة الاستئنافية من عددٍ كافٍ من اللجان، وتُشكّل كل منها من قاضيين وأحد الأشخاص المشهود لهم بالخبرة والاختصاص في المجال العقاري، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، وتختص هذه اللجان بالفصل في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي تصدرها الدائرة الابتدائية، وتكون أحكام الدائرة الاستئنافية نهائية غير قابلة للطعن عليها بأي طريق من طرق الطعن، وتنفذ وفقاً للإجراءات والأصول المعتمدة لدى المركز.

اجتماعات اللجان

المادة (15)

تكون اجتماعات اللجان صحيحة بحضور جميع أعضائها، وتصدر قراراتها وأحكامها بالإجماع أو بالأغلبية باسم الحاكم.

الفصل في الدعاوى

المادة (16)

يجب على اللجان المشكّلة وفق أحكام هذا المرسوم أن تفصل في الدعاوى الإيجارية المحالة إليها خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إحالة ملف الدعوى إليها، ويجوز تمديد هذه المهلة لمدد أخرى وفقاً للضوابط والإجراءات التي يعتمدها رئيس المجلس في هذا الشأن.

استئناف أحكام الدائرة الابتدائية

المادة (17)

أ- تستأنف أحكام الدائرة الابتدائية أمام الدائرة الاستئنافية باستثناء الأحكام الصادرة في دعاوى المطالبات الإيجارية التي تقل قيمتها عن (100.000 درهم) مئة ألف درهم، والتي تكون نهائية وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن.

ب- يجوز استئناف الأحكام الصادرة عن الدائرة الابتدائية والتي تقل قيمتها عن المبلغ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في أي من الحالات التالية:

1- إذا صدر الحكم بالإخلاء.

2- إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص.

3- إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو أغفل بعض الطلبات.

4- إذا صدر الحكم على شخص لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو كان هناك بطلان في الإعلان.

5- إذا كان الحكم قد بني على أوراق أو مستندات تبيّن بعد صدوره إقرار بتزويرها أو قضي بتزويرها أو بني على شهادة قضي بعد صدوره بأنها شهادة زور.

6- إذا أخفى أحد طرفي العقد عن الدائرة الابتدائية بيّنات أو مستندات كان من شأنها تغيير الحكم في الدعوى.

ميعاد استئناف الأحكام

المادة (18)

أ- يكون ميعاد استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية (15) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ جلسة صدور الحكم، فإذا تخلّف المحكوم عليه عن حضور جميع جلسات الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه فإن ميعاد الاستئناف يبدأ من تاريخ إعلانه بالحكم.

ب- يشترط لقبول استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية في دعاوى المطالبات المالية أن يقوم المحكوم عليه بإيداع نصف المبلغ المحكوم به عليه لدى المركز إلى حين الفصل في الاستئناف، ومع ذلك يجوز لرئيس المركز أن يقرر قبول الاستئناف بدون إيداع ذلك المبلغ أو باستيفاء نسبة منه.

المصادر الواجبة التطبيق

المادة (19)

تفصل اللجان في المنازعات الإيجارية والطعون المقدمة إليها استناداً إلى:

1- التشريعات المعمول بها في الإمارة.

2- أحكام الشريعة الإسلامية.

3- مبادئ العدالة الطبيعية وقواعد الحق والإنصاف.

4- العرف إلا إذا كان مخالفاً للقوانين أو النظام العام أو الآداب العامة.

إجراءات عمل المركز

المادة (20)

يُصدر رئيس المجلس النظام الخاص بالإجراءات والأصول التي تتبع لدى المركز في جميع المسائل المتعلقة بتسجيل الدعاوى والطلبات والحكم فيها وتنفيذها سواء لدى الدائرة الابتدائية أو الاستئنافية أو إدارة التوفيق والصلح أو إدارة تنفيذ الأحكام، وإلى حين إصدار ذلك النظام يجوز للمركز أن يسترشد بالأحكام المنصوص عليها في القواعد الإجرائية المعمول بها لدى اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

تنفيذ الأحكام القضائية

المادة (21)

يتم تنفيذ جميع الأحكام النهائية والباتة الصادرة عن الدوائر الابتدائية والاستئنافية عن طريق إدارة تنفيذ الأحكام التابعة للمركز، ويجوز لرئيس المركز الاستعانة بدائرة التنفيذ بمحاكم دبي لتنفيذ الأحكام الصادرة عن المركز.

استئناف القرارات والأحكام الصادرة قبل العمل بالمرسوم

المادة (22)

مع مراعاة أحكام المادة (17) من هذا المرسوم، يجوز استئناف القرارات والأحكام التي لم يتم تنفيذها بتاريخ العمل بهذا المرسوم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ العمل به.

الرسوم

المادة (23)

أ- يستوفي المركز نظير تسجيل الدعاوى والطلبات التي تقدم إليه وسائر الخدمات التي يقدمها، الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.
ب- يستمر العمل بالرسوم المنصوص عليها في الأمر المحلي رقم (1) لسنة 2004 المشار إليه إلى حين صدور قرار المجلس التنفيذي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

مكافآت أعضاء اللجان

المادة (24)

يُصدر رئيس المجلس نظاماً بشأن المكافآت المالية التي يجوز صرفها لرؤساء وأعضاء اللجان.

الأتمتة واستخدام التكنولوجيا

المادة (25)

يتم أتمتة أعمال المركز في القطاعين القضائي والإداري على النحو الذي يضمن تبسيط الإجراءات وسرعة الفصل في المنازعات الإيجارية.

تقديم الدعم للمركز

المادة (26)

تتولى الدائرة توفير كل ما يلزم للمركز على النحو الذي يُمكّنه من القيام بالاختصاصات المنوطة به بموجب هذا المرسوم بما في ذلك توفير المقر والدعم الإداري والمالي والفني.

الموارد المالية للمركز

المادة (27)

تتكون الموارد المالية للمركز مما يلي:
1- الدعم المقرر للمركز في موازنة الدائرة.
2- الرسوم وبدل الخدمات التي يتقاضاها المركز عن الدعاوى والطلبات والمعاملات والخدمات التي يقدمها.

أحكام انتقالية

المادة (28)

أ- يتولى المركز النظر والفصل في كافة الدعاوى والطلبات المنظورة أمام اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وقت العمل بهذا المرسوم بالحالة التي هي عليها، ما لم تكن محجوزة للحكم.

ب- يُنقل إلى الدائرة جميع الموظفين العاملين لدى اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بتاريخ العمل بهذا المرسوم، وذلك مع عدم المساس بحقوقهم المكتسبة، ويطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006 وتعديلاته.

الإلغاءات

المادة (29)

أ- يحل هذا المرسوم محل القانون رقم (15) لسنة 2009 بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة، والمرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

ب- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (30)

يُصدر رئيس المجلس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

النشر والسريان

المادة (31)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 سبتمبر 2013 م

الموافق 13 ذو القعدة 1434 هـ

قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013

بشأن

اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك

التشريعات العقارية

قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013
بشأن
اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي

بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (14) لسنة 2009 بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (35) لسنة 2009 بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (24) لسنة 2006 باعتماد بعض رسوم المعاملات العقارية في إمارة دبي،

قررنا ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الرسم : المبالغ والنسب المفروضة بموجب هذا القرار على تسجيل التصرفات العقارية، وعلى الخدمات التي تقدمها الدائرة.

السجل العقاري : السجل العقاري، والسجل العقاري المبدئي الذي تقيد فيهما التصرفات العقارية.

التصرف العقاري : أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد المشمولين بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، وعقد الإيجار المنتهي بالتملك.

اعتماد الرسوم

المادة (2)

تُعتمد بموجب هذا القرار رسوم تسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري بما في ذلك العقارات المنجزة أو التي لا زالت قيد الإنجاز أو على الخارطة، وكذلك رسوم الخدمات المقدمة من قبل الدائرة، والمبيّنة في الجدول الملحق رقم (1).

قواعد استيفاء الرسوم

المادة (3)

يُراعى عند استيفاء الرسوم المقررة بموجب المادة (2) من هذا القرار، ما يلي:

1- يُستوفى الرسم المقرر على بيع العقار من البائع والمشتري مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

2- يُستوفى الرسم المقرر على تسجيل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد المشمولين بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه بتحصيل (2 %) من قيمة العقار من المالك أو المنتفع أو المؤجر و(2 %) من قيمة العقار من المنتفع أو المستأجر، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

3- يُستوفى الرسم المقرر على تسجيل عقد الإيجار المنتهي بالتملك بتحصيل (2 %) من قيمة العقار من المؤجر و(2 %) من قيمة العقار من المستأجر و(0.25 %) من قيمة تمويل الإيجار من المستأجر، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

4- يُستوفى من الشركاء في الأملاك الشائعة غير المنقولة الرسم المقرر على تسجيل معاملة قسمة الأموال على أساس قيمة الحصة الشائعة التي يملكها كل شريك قبل القسمة.

5- تُستوفى الرسوم المقررة على تسجيل عقود المساطحة والتخارج والهبة والوصية والرهن وتحويل الدين والوقف الذري وتسجيل حقوق ورثة المستأجر من الشخص الذي تقرر الحق لصالحه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

6- تُستوفى الرسوم المقررة على غير التصرفات المشار إليها في البنود (1) و(2) و(3) و(4) و (5) من هذه المادة من صاحب الطلب.

تقدير الرسوم

المادة (4)

لغايات احتساب الرسوم المستحقة بموجب هذا القرار، يكون للدائرة القيام بما يلي:

1- التحقق من قيمة العقارات التي تكون محلاً للتصرف العقاري.

2- تقدير قيم العقارات والتصرفات العقارية غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدّم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة.

التهرب من الرسوم

المادة (5)

يُعدّ في حكم التهرب من سداد الرسوم، القيام بأي من الأفعال التالية:

1- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري.

2- اللجوء إلى أية حيلة أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها للتهرب من سداد الرسوم.

3- إتيان أي فعل آخر من شأنه التهرب من سداد الرسوم.

الغرامات

المادة (6)

أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يرتكب أياً من الأفعال المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القرار بغرامة مالية تعادل ضعف الرسم المقرر.

ب- يعاقب بذات العقوبة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة المطور أو الوسيط العقاري الذي يساعد الشخص المكلّف بالرسم بالتهرب من سداده.

الضبطية القضائية

المادة (7)

تكون لموظفي الدائرة الذين يصدر بتحديدهم قرار من المدير العام وبالتنسيق مع مدير عام دائرة الشؤون القانونية لحكومة دبي صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضبط اللازمة في هذا الشأن.

التظلم

المادة (8)

يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى مدير عام الدائرة من أي قرار أو إجراء اتخذ بحقه بموجب هذا القرار، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكّلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً.

أيلولة الرسوم والغرامات

المادة (9)

تؤول حصيلة الرسوم والغرامات التي يتم استيفاؤها بموجب هذا القرار لحساب الخزانة العامة لحكومة دبي.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (10)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (11)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم
ولي عهد دبي
رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 18 سبتمبر 2013 م
الموافق 13 ذو القعدة 1434 هـ

جدول

بتحديد رسوم تسجيل التصرفات العقارية

والخدمات المقدمة من دائرة الأراضي والأملاك

م	البيـــان	الرسم
1	تسجيل عقد بيع عقار.	4 ٪ من قيمة عقد البيع
2	تسجيل عقد بيع مستودع.	10 درهم لكل متر مربع من مساحة قطعة الأرض المقام عليها المستودع، على أن لا يقل مقدار الرسم عن 10,000 درهم
3	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوحة للمستفيد.	30 ٪ من القيمة السوقية للأرض
4	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوحة للحائز.	50 ٪ من القيمة السوقية للأرض
5	تسجيل هبة عقار.	0,125 ٪ من قيمة العقار الموهوب على أن لا يقل الرسم عن 2000 درهم
6	تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك.	4,25 ٪ على أن يكون 4 ٪ من قيمة العقار و 0,25 ٪ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
7	تعديل تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك.	1000 درهم
8	طلب تحويل ملكية عقار من ممول إلى آخر في عقد إيجار ينتهي بالتملك.	0,25 ٪ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
9	فك إجارة تنتهي بالتملك عن صحيفة العقار.	1000 درهم
10	تسجيل عقد رهن.	0,25 ٪ من قيمة الرهن (الدين)
11	تعديل بيانات الرهن.	1000 درهم
12	تحويل رهن.	0,25 ٪ من قيمة الرهن (الدين)
13	فك رهن.	1000 درهم
14	تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	4 ٪ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار

م	البيـــان	الرسم
15	تعديل تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	1000 درهم
16	تسجيل حق انتفاع.	2 ٪ من قيمة العقار
17	تسجيل عقد مساطحة.	1 ٪ من بدل عقد المساطحة
18	تعديل تسجيل عقد مساطحة.	1000 درهم
19	تحويل عقد مساطحة.	1 ٪ من بدل عقد المساطحة
20	إنهاء عقد مساطحة.	1000 درهم
21	الإشراف على بيع عقار بالمزاد العلني.	1 ٪ من قيمة المزايدة بحد أقصى 30,000 درهم
22	إصدار شهادة ملكية عقار.	250 درهم
23	إجراء مزاد علني إلكتروني.	10,000 درهم
24	ترخيص لمزاد علني خارج الدائرة.	10,000 درهم
25	إصدار بدل فاقد/ تالف لشهادة ملكية أو حيازة عقار.	1000 درهم
26	تسجيل أرض منحة.	500 درهم
27	تسجيل ملكية للورثة.	1000 درهم عن كل عقار يؤول بالإرث
28	تسجيل وقف ذري.	2000 درهم للعقار
29	التخارج.	1 ٪ من قيمة العقار محل التخارج
30	قسمة عقار شائع بين الشركاء.	1 ٪ من قيمة العقار محل القسمة
31	شهادة لمن يهمه الأمر.	50 درهم
32	تثبيت ملكية عقار.	5000 درهم
33	تسجيل وصية.	0,125 ٪ من قيمة العقار الموصى به
34	تقييم أرض فضاء.	2000 درهم
35	تقييم أرض مخصصة لإقامة مشروع تطوير عقاري.	10,000 درهم

م	البيـــان	الرسم
36	تقييم أرض زراعية.	6000 درهم
37	تقييم وحدة عقارية دون الأرض.	4000 درهم
38	تقييم أرض مقام عليها فندق.	15,000 درهم
39	تقييم أرض مقام عليها مجمع فلل/ مبنى تجاري.	6000 درهم
40	تقييم أرض مقام عليها فيلا سكنية.	4000 درهم
41	تحديد موقع ميداني.	200 درهم
42	إصدار بدل فاقد/ تالف لعقد أو شهادة تصرف عقاري.	250 درهم
43	تحويل تسجيل عقود الإيجار التي لا تزيد مدتها على 99 سنة إلى ملكية والتي تم إبرامها قبل العمل بهذا القرار.	1٪ من قيمة العقار
44	إصدار شهادة حق منفعة.	250 درهم
45	إلغاء معاملة تصرفات عقارية.	1000 درهم
46	وضع إشارة على سجل العقار، من غير الرهن.	100 درهم
47	تسجيل عقد إيجار تمويلي لصالح الممول على العقار.	0,25 ٪ من قيمة العقار
48	تعديل/ إزالة إشارة على سجل العقار.	1000 درهم
49	السماح بإلغاء تسجيل عقد بيع وحدة عقارية.	500 درهم
50	تنفيذ تسوية عقارية.	3000 درهم
51	ضم/ فصل عقار.	500 درهم
52	تعديل بيان في السجل العقاري المبدئي.	250 درهم لكل وحدة عقارية
53	اعتماد خارطة أرض/ وحدة عقارية/ فيلا وملحقاتها.	50 درهم
54	اعتماد خارطة المساحات المشتركة للأرض.	250 درهم
55	اعتماد خارطة المساحات المشتركة للمبنى.	350 درهم
56	اعتماد خارطة مبنى.	500 درهم
57	اعتماد خارطة ثلاثية الأبعاد للأجزاء المشتركة في المبنى.	500 درهم

م	البيـــان	الرسم
58	اعتماد خارطة حجمية ثلاثية الأبعاد (BMS)	1000 درهم
59	طلب مسح وحدة عقارية.	3000 درهم
60	إصدار خارطة أرض.	100 درهم
61	مسح مركز أعمال.	2000 درهم
62	إصدار خارطة فيلا/ وحدة عقارية.	250 درهم
63	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للعقار.	3000 درهم
64	إصدار خارطة ثلاثية الأبعاد للمبنى.	5000 درهم
65	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للمبنى (Area Common)	5000 درهم
66	إصدار خارطة مبنى.	2500 درهم
67	إصدار خارطة ثلاثية الأبعاد للمساحات المشتركة للمبنى.	5000 درهم
68	إصدار خارطة للأجزاء المشتركة (Component Plan)	5000 درهم
69	إصدار خارطة جزيرة.	450 درهم
70	إصدار خارطة أرض مع إجراء مسح ميداني.	500 درهم
71	إصدار خارطة فيلا/ وحدة عقارية مع إجراء مسح ميداني.	600 درهم
72	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للأرض مع إجراء مسح ميداني.	5000 درهم
73	إصدار خارطة مبنى مع إجراء مسح ثنائي الأبعاد.	3000 درهم
74	إصدار خارطة الأجزاء المشتركة مع إجراء مسح ميداني (Component Plan)	5000 درهم
75	إصدار خارطة جزيرة مع إجراء مسح ميداني.	3000 درهم
76	تدريب مسجل عقاري.	2500 درهم لكل دورة
77	تغيير موعد دورة تدريبية.	500 درهم
78	إصدار تقرير عن مشروع لمستثمر عقاري.	500 درهم
79	الانتقال لمكان العميل بناء على طلبه لإنجاز معاملة عقارية.	2000 درهم

م	البيـــان	الرسم
80	إنجاز معاملة تصرف عقاري بصورة مستعجلة.	5000 درهم
81	الاشتراك في برنامج تسكين.	400 درهم
82	الاشتراك في برنامج تيسير.	10,000 درهم
83	انضمام أي مشروع لبرنامج تيسير.	10,000 درهم
84	اشتراك المطور العقاري في برنامج تنمية.	1000 درهم
85	الاشتراك في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	500 درهم
86	اشتراك المطور العقاري في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	5000 درهم
87	الاشتراك في معايير الاستدامة العقارية.	10,000 درهم

مرسوم رقم (4) لسنة 2010

بشأن

تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (4) لسنة 2010
بشأن
تنظيم تمليك الأراضي الصناعية
والتجارية الممنوحة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ (20) سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي،

وعلى الأمر الصادر بتاريخ (20) سبتمبر 1994 بشأن حظر تصديق كاتب العدل على أي عقد أو اتفاقية أو مستند يتعلق بالتصرف في الأراضي الممنوحة،

وعلى الأمر الصادر بتاريخ (12) يوليو 2004 بشأن الأراضي السكنية الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي،

نرسم مايلي:

التعريفات
المادة (1)

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا المرسوم المعاني المبيّنة إزاء كل منها مالم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحكومة : حكومة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الأرض الممنوحة : الأرض الصناعية أو التجارية الممنوح حق الإنتفاع بها للمواطنين، بما في ذلك:

1- الأراضي الصادر بشأنها أمر بالتصرف.

2- الأراضي الممنوحة التي آلت إلى الغير بالإرث أو التنازل أو الهبة أو العوض.

المستفيد : المواطن الحاصل على الأرض الممنوحة.

تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (2)

يجوز بناء على طلب المستفيد، تمليكه الأرض الممنوحة له ملكية مطلقة خالية من أي قيد يتعلق باستعمالها أو استغلالها أو التصرف فيها.

إجراءات تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (3)

يتم نقل ملكية الأرض الممنوحة للمستفيد وفقاً للإجراءات التالية:

1- يقدم المستفيد طلب تملك الأرض الممنوحة إلى الدائرة، التي تتولى دراسته بالتنسيق مع الجهات المعنية الأخرى في الإمارة في الأحوال التي تستدعي ذلك، واتخاذ القرار المناسب بشأنه.

2- تقوم الدائرة باتخاذ إجراءات تمليك الأرض الممنوحة للمستفيد، وتسجيلها باسمه في السجل العقاري وإصدار سند ملكية لها بعد قيامه بسداد رسم نقل الملكية المحدد في هذا المرسوم.

رسوم تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (4)

يستوفى من المستفيد الذي يرغب بنقل ملكية الأرض الصناعية أو التجارية إليه رسم نقل ملكية، يتحدد مقداره بنسبة (30 %) من القيمة السوقية للأرض التي تحددها الدائرة وقت نقل ملكيتها.

تمليك الأراضي الممنوحة للحائزين

المادة (5)

أ- على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، يجوز لحائز الأرض الممنوحة التي آلت إليه حيازتها عن طريق المبايعة من المستفيد طلب تمليكه الأرض ملكية مطلقة خالية من أي قيد يتعلق باستعمالها أو استغلالها.

ب- تتولى الدائرة تمليك الحائز الأرض الممنوحة، بعد دراسة طلبه والتأكد من صحة أيلولتها إليه، وقيامه بسداد (50 %) من القيمة السوقية للأرض كرسم نقل ملكية.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (6)

يُصدر مدير عام الدائرة التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

الإلغاءات

المادة (7)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا المرسوم.

النفاذ والنشر

المادة (8)

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 2 مارس 2010

الموافق 16 ربيع الأول 1431 هـ

مرسوم رقم (56) لسنة 2009

بتشكيل

لجنة قضائية خاصة للفصل في الشيكـات المتعلقــة بالمعاملات العقارية

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (56) لسنة 2009
بتشكيل لجنة قضائية خاصة
للفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 1992 بشأن تشكيل محاكم دبي، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (1) لسنة 1994 بشأن رسوم المحاكم، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، وتعديلاته،

نرسم مايلي:

المادة (1)

تُشكَّل بموجب هذا المرسوم لجنة قضائية خاصة تسمى «لجنة الفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية »، وذلك على النحو التالي:

1- أحد قضاة محكمة الاستئناف بمحاكم دبي رئيساً

2- أحد قضاة المحكمة الإبتدائية بمحاكم دبي عضواً

3- ممثل عن دائرة الأراضي والأملاك عضواً

ويُشار إليها فيما بعد بـ "اللجنة"

المادة (2)

يُقسم عضو اللجنة من غير القضاة قبل مباشرته العمل أمام مدير ديوان سمو الحاكم اليمين التالية: **«أقسم بالله العظيم أن أحكم بالعدل وأن أحترم القوانين وأؤدي مهمتي بكل أمانة وإخلاص »**

المادة (3)

تختص اللجنة - دون غيرها - بالفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة المحررة من المشتري لصالح المطور العقاري، أو الشيكات المحررة من قبل منتفعي ومستأجري العقارات طويلة المدة المشمولة حقوقهم بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

المادة (4)

يكون للجنة في سبيل الفصل في شكاوى الشيكات المعروضة عليها مايلي:

1- إلغاء الشيك المرتجع الصادر لصالح المطور العقاري في حال ثبوت عدم أحقيته لمبلغ الشيك.
2- إلزام محرر الشيك بكتابة شيك جديد محل الشيك موضوع الشكوى، يُستحق في الموعد الذي تحدده اللجنة.
3- إحالة الشيك المرتجع إلى الجهة القضائية المختصة لإجراء المقتضى القانوني بحق محرر الشيك وذلك في حال أحقية المطور العقاري لمبلغ الشيك.
4- الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء والمختصين في القطاع العقاري.

المادة (5)

أ- على جهات الضبط القضائي بما في ذلك مراكز الشرطة إحالة كافة شكاوى الشيكات المشمولة بهذا المرسوم إلى اللجنة.

ب- يُحظر على النيابة العامة والمحاكم التحقيق في الشيكات المرتجعة المشمولة بهذا المرسوم أو الفصل في أي نزاع يتعلق بها قبل عرضها والنظر فيها من قبل اللجنة، كما يجب عليها التوقف عن نظر أية شكوى أو دعوى جزائية تتعلق بهذه الشيكات، وإحالتها إلى اللجنة للنظر فيها وفقاً لما هو منصوص عليه في هذا المرسوم.

المادة (6)

تكون الأحكام الصادرة عن اللجنة قطعية وباتة وغير قابلة للطعن فيها، وتنفذ عن طريق دائرة التنفيذ بمحاكم دبي.

المادة (7)

مع مراعاة أحكام هذا المرسوم، تمارس اللجنة صلاحياتها بمقتضى :

1- القوانين المعمول بها في إمارة دبي.

2- أحكام الشريعة الإسلامية.

3- العرف، إلا إذا كان مخالفاً للقانون أو للنظام العام أو الآداب العامة.

4- مبادئ العدالة الطبيعية، وقواعد الحق والإنصاف.

المادة (8)

يعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 1 نوفمبر 2009 م

الموافق 13 ذي القعدة 1430 هـ

قانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين بإمارة دبي،

وعلى لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (85) لسنة 2006 ،

نصدر القانون الآتي:

المادة (1)

يسمى هذا القانون **«قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (13) لسنة 2008».**

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

السجل العقاري : السجل العقاري لدى الدائرة.

السجل العقاري المبدئي : مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

العقار : الأراضي والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف أو تغير هيئتها.

الوحدة العقارية : أي جزء مفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.

البيع على الخارطة : بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها.

المطور الرئيسي : كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها للغير.

المطور الفرعي : كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما.

الوسيط : كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

الجهات المختصة : الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

المادة (3)

1. تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل.
2. على كل مطور تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تجاوز ستين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (4)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة قبل استلام الأرض التي سيقام عليها المشروع والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة بالإمارة.

وفي جميع الأحوال على الدائرة أن تضع على صحيفة العقار الذي يجري تطويره إشارة تفيد بذلك.

المادة (5)

يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، وعلى أن تستوفى البيانات والمستندات اللازمة وفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لدى الدائرة.

المادة (6)

يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والمسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية.

المادة (7)

يحظر على المطور الرئيسي أو الفرعي تقاضي أية رسوم على البيع أو إعادة البيع وغير ذلك من التصرفات القانونية التي ترد على الوحدات العقارية المكتملة أو المباعة على الخارطة، ويستثنى من ذلك أية مصروفات إدارية يتقاضاها المطور الرئيسي أو الفرعي من الغير وتوافق عليها الدائرة.

المادة (8)

يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة.
ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية.

المادة (9)

إذا رغب المطور في تسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري فعليه التعاقد مع وسيط معتمد وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها في لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (85) لسنة 2006 ، كما يجب على ذلك المطور تسجيل ذلك العقد لدى الدائرة.

المادة (10)

يحظر على المطور أو الوسيط إبرام عقود بيع عرفية لبيع عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلاً كل عقد يبرم قبل الحصول على تلك الموافقة.

المادة (11)

1. إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواءً حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (30) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.
2. إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (1) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على (30 %) من قيمة المبالغ المدفوعة منه.

المادة (12)

تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أما إذا حدث نقص في المساحة فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص إلا إذا كان النقص غير مؤثر، وآنئذٍ لا يكون المطور ملزماً بتعويض المشتري عن ذلك النقص.

المادة (13)

إذا ثبت للدائرة قيام المطور أو الوسيط بأي فعل أو امتناع تفرضه أحكام هذا القانون أو التشريعات الأخرى السارية المفعول فعلى مدير عام الدائرة إعداد تقرير بذلك وإحالة الأمر إلى جهات التحقيق المختصة.

المادة (14)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (15)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 14 أغسطس، 2008 م

الموافق 13 شعبان 1429 هـ

قانون رقم (9) لسنة 2009 بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن
تنظيم السجل العقاري المبدئي
في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (9) لسنة 2009
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

ويشار إليه فيما يلي ب **«القانون الأصلي»**

نصدر القانون الآتي:

المادة (1)

يستبدل بنص المادتين (2) و (11) من القانون الأصلي النص التالي:

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.

السجل العقاري : السجل العقاري لدى الدائرة.

السجل العقاري المبدئي : مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

العقار : الأرض والمنشأة الثابتة المقامة عليها أو أي منهما.

الوحدة العقارية : أي جزء مفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.

البيع على الخارطة : بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها.

المطور الرئيسي : كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها للغير.

المطور الفرعي : كل من يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما.

الوسيط : كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

الجهات المختصة : الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

المادة (11)

1- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواء حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (30) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.

2- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (1) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية تطبق الأحكام التالية :

أ- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن (80 %) من المشرو ع العقاري يجوز للمطور الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد، وفي حالة تعذر ذلك جاز للمطور المطالبة ببيع العقار بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له.

ب- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن (60 %) من المشروع العقاري، يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز (40 %) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.

ج- في حالة المشاريع العقارية التي بدأ فيها الإنشاء ولم تصل نسبته إلى (60 %) يجوز للمطور فسخ

العقد وخصم ما لا يجاوز (25 %) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.

د- في حالة المشاريع العقارية التي لم يبدأ فيها الإنشاء لأسباب خارجة عن إرادة المطور ودون إهمال أو تقصير منه يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز (30 %) من قيمة المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.

3- لأغراض الفقرتين (ج) و(د) من البند (2) يقصد ب «الإنشاء» قيام المقاول باستلام موقع المشروع العقاري والبدء في الأعمال الإنشائية حسب التصاميم المعتمدة من قبل الجهات المختصة.

4- لغايات الفقرتين (ب) و(ج) من البند (2) على المطور إرجاع المبالغ المستحقة للمشتري خلال مدة لا تجاوز سنة واحدة من تاريخ الإلغاء أو خلال مدة لا تجاوز ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

5- على الرغم مما ورد بالفقرتين (1) و (2) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة بناءً على تقرير مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري، وفي هذه الحالة يجب على المطور إرجاع جميع المبالغ المستلمة من المشترين وذلك وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

6- لا تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على عقود بيع الأراضي التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، حيث تظل خاضعة للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين طرفيه.

7- تسري أحكام هذه المادة على جميع العقود التي أبرمت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (3)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 12 أبريل 2009 م

الموافق 16 ربيع الثاني 1430 هـ

قانون رقم (19) لسنة 2017

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (19) لسنة 2017

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد ين راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

نصدر القانون التالي:

المادة المُستبدلة

المادة (1)

يُستبدل بنص المادة (11) من القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه، النص التالي:

المادة (11)

أ- تُتبَّع القواعد والإجراءات التالية في حال إخلال المشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المطور العقاري:

1- على المُطوِّر إخطار الدائرة بإخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، وفقاً للنموذج المعد لدى الدائرة لهذه الغاية، على أن يتضمن هذا النموذج بيانات المطور العقاري والمشتري وأوصاف الوحدة العقارية التي كانت محلاً لعقد البيع على الخارطة، وتوصيفاً واضحاً للالتزامات التعاقدية التي أخل المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة.

2- على الدائرة فور استلامها للإخطار وبعد التحقق من صحة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية القيام بما يلي :

أ- إخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المطور العقاري خلال(30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار، على أن يكون هذا الإخطار خطياً وثابت التاريخ، ويتم إبلاغ المشتري به من قبل الدائرة إما حضورياً أو بواسطة البريد المسجل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى تحددها الدائرة.

ب- إجراء التسوية الودية بين المطور العقاري والمشتري، إن أمكن ذلك، ويتم إثبات هذه التسوية بملحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المطور العقاري والمشتري.

3- إذا انقضت المدة المشار إليها في البند (2/أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية أو إتمام التسوية الودية بينه وبين المطور العقاري، تصدر الدائرة وثيقة رسمية لصالح المطور العقاري تفيد فيها ما يلي:

أ- التزام المطور العقاري بالإجراءات المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذه المادة.

ب- تحديد نسبة إنجاز المطور العقاري للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة وفقاً للمعايير والقواعد المعتمدة لدى المؤسسة في هذا الشأن.

4- يجوز للمطور العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (3) من الفقرة (أ) من هذه المادة وبحسب نسبة الإنجاز، اتخاذ التدابير التالية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

أ. في حال إنجاز المطور العقاري نسبة تزيد على (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له أي مما يلي :

1. الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.
2. الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على هذا البيع.
3. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لايزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، وردّ ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال(60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتر آخر، أيهما أسبق.

ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (60%) ولغاية (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لايزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) سين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتر آخر، أيهما أسبق.

ج- في حال مباشرة المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (60%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما زاد على (25%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتر آخر، أيهما أسبق.

د- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لايزيد على (30%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (60) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.

ب- في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من المؤسسة، فإنه يجب على المطور العقاري رد كافة المبالغ المستلمة من المشترين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 المشار إليه.

ج- لا تطبق الإجراءات والقواعد المشار إليها في هذه المادة على عقد بيع الأراضي التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، ويظل هذا البيع خاضعاً للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين أطرافه.

د- تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواءً التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.

هـ- تعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان.

و- لاتحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسف المطور العقاري في استخدام الصلاحيات المخولة له بموجب هذه المادة.

الإلغاءات
المادة (2)

يلغى أي نص في أي تشريع أخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

السريان والنشر
المادة (3)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 أكتوبر 2017م

الموافق 28 محرم 1439 هـ

قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010

باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13)

لسنة 2008

بشأن

تنظيـم السجل العقـاري المبدئي في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010
باعتماد اللائحة التنفيذية
للقانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي
بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، ويشار إليه فيما بعد ب **«القانون»**
وعلى اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،
نصدر القرار التالي:

المادة (1)

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار ذات المعاني المحددة لكل منها في القانون.

المادة (2)

يعتبر تقديم المطور الرئيسي أو الفرعي طلب تسجيل التصرف القانوني المتعلق بالوحدة العقارية لدى الدائرة خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (3) من القانون، التزاماً منه بهذه المدة، حتى وإن لم تقم الدائرة بإتمام إجراءات التسجيل خلال تلك المدة.

المادة (3)

في حال قيام المطور الرئيسي أو الفرعي بتقديم طلب تسجيل التصرف القانوني الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (3) من القانون، فإنه يجب على الدائرة في هذه الحالة اتباع ما يلي:
1- تسجيل التصرف القانوني في السجل العقاري المبدئي.
2- فرض غرامة مالية على المطور مقدارها (10.000 درهم) عشرة آلاف درهم.

المادة (4)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة إلا في حال توفر ما يلي:

1- استلام الأرض والحصول على شهادة علائمها.

2- أن تكون لديه السيطرة الفعلية على الأرض التي سيقام عليها المشروع.

3- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بتنفيذ المشروع.

المادة (5)

1- على الدائرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب ذوي الشأن أن تضع قيداً على الصحيفة العقارية للأرض التي سيقام عليها مشروع عقاري، وذلك بما يفيد أنه مشروع تطويري خاضع لأحكام القانون.

2- تقوم الدائرة بإزالة القيد المشار إليه في الفقرة السابقة، بعد الإنتهاء من تنفيذ المشروع العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري، أو بسبب إلغاء المشروع لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة (23) من هذا القرار.

المادة (6)

يتم تقديم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي وفقاً للنموذج الإلكتروني أو الورقي المعتمدين لدى الدائرة معززاً بالوثائق والمستندات المحددة من قبلها في هذا الشأن.

المادة (7)

1- لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية بإسم المشتري في السجل العقاري، طالما أن المشتري قد أوفى بكافة التزاماته التعاقدية، حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية.

2- يشمل التزام المطور الرئيسي أو الفرعي بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات بإسم المشتري.

3- في حال امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية بإسم المشتري لأي سبب كان على الرغم من قيام المشتري بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للدائرة بناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري.

المادة (8)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي أن يتقاضى من المشتري أية مبالغ مالية مهما كان سببها من المشتري نظير أي تصرف من التصرفات القانونية التي ترد على الوحدة العقارية من غير المبالغ التي تعتمدها الدائرة.

المادة (9)

يلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي والمشتري بسداد رسوم تسجيل التصرفات القانونية التي ترد على الوحدة العقارية وفقاً للنسب المقررة على كل منهم بموجب التشريعات السارية، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة (10)

إذا رغب المطور الرئيسي أو الفرعي بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري، فإنه يجب عليه الالتزام بما يلي:

1- أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة.

2- أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

3- أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة.

المادة (11)

يعتبر باطلاً كل تصرف قانوني يقوم بإبرامه المطور الرئيسي أو الفرعي أو الوسيط يتضمن بيع أي عقار أو وحدة عقارية على الخارطة قبل صدور الموافقة على إقامة المشروع من الجهات المختصة وتسجيله لدى الدائرة.

المادة (12)

إذا اتفق المطور الرئيسي أو الفرعي مع الوسيط على قيام الأخير بتسويق المشروع كلياً أو جزئياً فإنه يجب على الوسيط إيداع ثمن بيع الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حساب ضمان المشروع، ولا يجوز له إيداعه في حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل ايداعه في حساب الضمان ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

المادة (13)

1- اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القرار، تعتبر المساحة الصافية هي المعتبرة لغايات القيد في السجل العقاري، ويتم احتساب هذه المساحة وفقاً لما تحدده الدائرة في هذا الشأن.
2- لا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة الصافية للوحدة العقارية المباعة، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
3- يلتزم المطور بتعويض المشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (5 %) من المساحة الصافية للوحدة.
4 - يحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كانت نسبة النقص في المساحة الصافية تزيد على النسبة المحددة في الفقرة (3) من هذه المادة على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم ما بين المطور والمشتري.
5- لغايات تطبيق هذه المادة تعتمد المساحة الصافية المحددة في عقد بيع الوحدة العقارية والخارطة المتعلقة بها كأساس لاحتساب أية زيادة أو نقص في مساحة الوحدة العقارية.

المادة (14)

في حال نشوب أي خلاف بين المطور والمشتري، فإنه يجوز للدائرة أن تقوم بمساعي توفيقية بينهما للمحافظة على علاقتهما التعاقدية، وأن تقترح عليهما ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض، وفي حال توصلها إلى تسوية ودية يتم إثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع من قبلهما أو من قبل من ينوب عنهما، وبمجرد اعتماد هذه الاتفاقية من الدائرة تصبح ملزمة لهما.

المادة (15)

في حال إخلال المشتري بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة العقارية المبرم بينه وبين المطور، فإنه يجب إتباع ما يلي:
أ - أن يقوم المطور بإخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية إما حضورياً أمام الدائرة، أو خطياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني شريطة أن يقوم بتزويد الدائرة بنسخة عن هذا الإخطار في هذه الحالة.
ب - أن تقوم الدائرة بإمهال المشتري (30) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية تبدأ من تاريخ توجيه الإخطار له من المطور.

ج- إذا انقضت مدة الإخطار المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للمطور القيام بما يلي:

1- الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة له من المشتري، والمطالبة إما ببيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، أو خصم ما لا يزيد على (40 %) من قيمة الوحدة العقارية وفسخ العقد، وذلك متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (80 %).

2- خصم ما لا يزيد على (40 %) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (60 %).

3- خصم ما لا يزيد على (25 %) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تصل إلى (60 %).

4- خصم ما لا يزيد على (30 %) من قيمة المبالغ المسددة من قبل المشتري لصالح المطور، وفسخ العقد في حال ما إذا كان المطور لم يبدأبتنفيذ المشروع لأسباب خارجة عن إرادته.

د-يجوز للمطور أن يطلب من المحكمة المختصة أن تحكم له بكامل النسب المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة في الحالات التي تكون فيها المبالغ الموجودة تحت يده أقل من النسب المحددة في البنود (1) و (2) و (3) و (4).

المادة (16)

لا يجوز للمطور الذي لم يبدأ بتنفيذ المشروع المطالبة بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة (30 %) من المبالغ المدفوعة إلا إذا أثبت أنه قد أوفى بكامل التزاماته التعاقدية تجاه المشتري،وأن عدم البدء بتنفيذ المشروع كان بدون إهمال أو تقصير من جانبه، أو لأسباب خارجة عن إرادته.

المادة (17)

لغايات تطبيق المادة (15) من هذا القرار، يراعى ما يلي :

1- يتم التحقق من نسب إنجاز المشروع بناء على تقرير فني صادر عن استشاري معتمد لدى المؤسسة، يتضمن تحديد ما تم انجازه من المشروع بعد معاينته على أرض الواقع.

2- يعتبر قيام المطور بأعمال التسوية وتنفيذ البنية التحتية للمشروع بدءاً منه في تنفيذ المشروع.

المادة (18)

يجب على المطور إعادة المبالغ التي قام بالاحتفاظ بها وفقا لما ورد في المادة (15) من هذا القرار للمشتري خلال مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد،أو خلال (60) يوماً من تاريخ بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

المادة (19)

1- في حال بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة (15) من هذا القرار، فإنه يجوز للدائرة متى رأت ذلك مناسباً أن تقوم بإيداع ثمن الوحدة في حساب الأمانات وتسليم المشتري أو من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور.

2- يجوز للمطور الانتفاع بالوحدة العقارية أو تأجيرها للغير في حال عدم بيعها بالمزاد العلني،على أن يقوم برد المبالغ المتبقية للمشتري خلال المهلة المحددة في المادة (18) من هذا القرار.

المادة (20)

يجوز للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ العلاقة التعاقدية بينه وبين المطور في أي من الحالات الآتية:

1- إذا رفض المطور دون مبرر تقبله الدائرة تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية.

2- إذا امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية المقترحة من قبل المؤسسة.

3- إذا قام المطوُر بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً.

4- إذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهرية في الإنشاء.

5- أية حالات أخرى تستوجب فسخ العقد وفقاً للقواعد القانونية العامة.

المادة (21)

تعتبر الأسباب التالية خارجة عن إرادة المطور:

1- إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة.

2- إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لأسباب إعادة التخطيط.

3- اكتشاف مباني أو حفريات أو خطوط خدمات داخل موقع المشروع.

4- إذا قام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات على موقع المشروع ترتب عليها تغيير في حدود المشروع ومساحته بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته.

5- أية أسباب أخرى تقدرها المؤسسة.

المادة (22)

يعتبر المطور مهملاً أو مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقق أي من الحالات الآتية:

1- التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع.

2- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.

3- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي.

4- التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد.

5- عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع.

6- عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة.

7- الامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع.

8- أية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (23)

يجوز للمؤسسة وبناءً على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية:

1- إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.

2- إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

3- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع.
4- إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي.
5- إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة.
6- إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.
7- إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة.
8- إذا أشهر المطور إفلاسه.
9- لأية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (24)

1- يجوز للمطور التظلم من القرار الصادر من المؤسسة بإلغاء المشروع وذلك خلال مدة لاتجاوز (7) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الإلغاء.
2- يجب أن يكون التظلم مكتوباً ومبيناً فيه أوجه الاعتراض.
3- على المؤسسة النظر في التظلم وإصدار قرارها بشأنه خلال (7) أيام عمل من تاريخ تقديمه لها.
4- إذا قبلت المؤسسة التظلم، فإنه يجب عليها في هذه الحالة تحديد الشروط والمتطلبات التي ينبغي على المطور الالتزام بها للعدول عن قرار إلغاء المشروع.
5- على المطور التعهد كتابة بقبول اشتراطات ومتطلبات المؤسسة.
6- في حال رفض المؤسسة للتظلم، فإن قرارها الصادر في هذا الشأن يكون نهائياً ويجب عليها المضي في تنفيذ إجراءات إلغاء المشروع.

المادة (25)

في حال إلغاء المشروع من قبل المؤسسة فإنه يجب عليها مراعاة ما يلي :
1- إعداد تقرير فني يوضح أسباب الإلغاء.
2- إخطار المطور كتابياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني بقرار الإلغاء.
3- تعيين مدقق حسابات معتمد على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع للتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور أو المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها.

4- الطلب من أمين حساب ضمان المشروع أو المطور في حال وجود دفعات خارج حساب الضمان بإعادة المبالغ المودعة في الحساب أو المدفوعة للمطور إلى أصحابها وذلك خلال مدة لا تجاوز (14) يوماً من تاريخ الإلغاء.

المادة (26)

في حال عدم توفر أموال كافية في حساب ضمان المشروع لسداد حقوق المشترين يلتزم المطور برد المبالغ المستحقة لهم خلال مهلة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ القرار الصادر بإلغاء المشروع إلا إذا وجدت المؤسسة أسباباً تستدعي تمديد هذه المهلة.

المادة (27)

إذا لم يقم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار إليه في المادة (26) من هذا القرار، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشترين بما في ذلك إحالة الأمر إلى الجهات القضائية المختصة.

المادة (28)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 14 فبراير 2010

الموافق 30 صفر 1431 هـ

قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009

بشأن

اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري

التشريعات العقارية

قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009

بشأن

اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي

بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (18) لسنة 2006 بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (14) لسنة 2009 بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي،

وعلى اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،

قررنا ما يلي :

المادة (1)

تعتمد بموجب هذا القرار رسوم الخدمات المقدمة من مؤسسة التنظيم العقاري، المنصوص عليها في الجدول رقم (1) الملحق.

المادة (2)

1- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي تشريع، تعتمد الغرامات المالية المنصوص عليها في الجدول رقم (2) الملحق بهذا القرار.

2- تضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الجدول المشار إليه في الفقرة السابقة، في حال تكرر ارتكاب ذات المخالفة خلال سنة واحدة من ارتكاب المخالفة السابقة لها وبما لايزيد على (1.000.000 درهم) مليون درهم .

المادة (3)

يكون لموظفي دائرة الأراضي والأملاك وموظفي مؤسسة التنظيم العقاري الذين يصدر بتسميتهم قرار من مدير عام دائرة الأراضي والأملاك صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تندرج ضمن الجدول رقم (2) الملحق بهذا القرار، ويكون لهم بهذه الصفة تحرير محاضر الضبط اللازمة في هذا الشأن.

المادة (4)

تؤول قيم الرسوم والغرامات التي يتم تحصيلها بموجب هذا القرار لصالح الخزانة العامة لحكومة دبي.

المادة (5)

يلغى أي نص في أي قرار آخر إلى المدى الذي يتعارض وأحكام هذا القرار.

المادة (6)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 31 ديسمبر 2009 م

الموافق 14 محرم 1431 هـ

جدول رقم (1)

بتحديد رسوم الخدمات المقدمة من مؤسسة التنظيم العقاري

م	البيان	الرسم/درهم
1	ترخيص مطور عقاري.	25,000
2	ترخيص أحد الأشخاص كمطور عقاري لمرة واحدة ولمشروع واحد.	100,000
3	اعتماد مشروع عقاري (جديد).	150,000
4	اعتماد مشروع عقاري قائم.	50,000
5	قيد أمين الحساب في سجل" أمناء الحساب".	75,000
6	قيد مدقق مالي عقاري.	50,000
7	قيد مدقق فني عقاري.	50,000
8	ترخيص / تجديد ترخيص وسيط عقاري.	5,000
9	ترخيص / تجديد بطاقة وسيط عقاري.	500
10	ترخيص وسيط تأجير وحدات سكنية بنظام اقتسام الوقت.	25,000
11	ترخيص نشاط الوساطة في بيع وشراء العقارات.	5,000
12	ترخيص نشاط الوساطة في تأجير العقارات.	5,000
13	ترخيص خدمات تأجير الوحدات السكنية بنظام اقتسام الوقت.	25,000
14	ترخيص خدمات تاجير وإدارة عقارات الغير.	15,000
15	ترخيص نشاط خدمة تثمين عقارات.	10,000
16	ترخيص نشاط شراء وبيع العقارات.	5,000
17	ترخيص نشاط خدمة معاينة العقارات والكشف عليها.	5,000
18	ترخيص خدمة التأجير وإدارة العقارات الخاصة.	5,000
19	ترخيص مكتب تمثيل عقاري.	5,000
20	ترخيص نشاط الاستشارات العقارية.	5,000
21	ترخيص نشاط استشارات الرهن العقاري.	5,000

م	البيان	الرسم/درهم
22	ترخيص نشاط تنظيم مزادات علنية للعقارات.	5,000
23	ترخيص نشاط خدمة التدريب العقاري.	5,000
24	ترخيص منصة ترويج عقاري.	1,000 عن كل شهر
25	ترخيص نشاط تنظيم المعارض العقارية.	10,000
26	مشاركة في معرض عقاري داخل الإمارة.	1,000
27	ترخيص إقامة حفل إطلاق مشروع عقاري.	5,000
28	ترخيص حملة ترويج إعلاني.	1,000 عن كل حملة إعلانية
29	تسجيل عقد إيجار.	100
30	شهادة تقييم إيجار.	2,000 لكل وحدة عقارية على أن لايزيد على 10,000
31	طلب تقرير فني عن المشروع.	15,000

جدول رقم (2)

بتحديد المخالفات والغرامات

م	وصف المخالفة	الغرامة/ بالدرهم
1	مزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة بدون ترخيص من المؤسسة.	500,000
2	تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري.	100,000
3	عرض بيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية.	100,000
4	اختلاس أو استعمال بدون وجه حق دفعات مالية لأغراض إقامة مشروعات عقارية، أو تبديدها.	100,000
5	قيام مدقق الحسابات بوضع تقرير كاذب عن المركز المالي للمطور، أو إخفاء وقائع جوهرية في تقريره.	100,000
6	عدم فتح حساب ضمان تطوير عقاري.	500,000
7	عدم إيداع المبالغ في حساب الضمان.	500,000
8	عدم قيام المطور بمباشرة الأعمال الإنشائية بعد انقضاء ستة أشهر من موافقة المؤسسة على البدء بالتنفيذ.	500,000
9	عدم قيام المطور بتعديل أوضاعه خلال المهلة المحددة له من قبل المؤسسة.	100,000
10	قيام أمين الحساب بإجراء عمليات السحب والإيداع لحساب الضمان دون موافقة المؤسسة.	100,000
11	عدم تقيد أمين الحساب بشروط صرف المبالغ من حساب الضمان.	100,000
12	عدم إلتزام أمين الحساب بتزويد المؤسسة بالكشوفات أو المعلومات المطلوبة.	100,000
13	فرض أية بدلات مالية من المطور على المشترين دون الحصول على موافقة المؤسسة.	100,000
14	إلغاء المطور لأي مشروع عقاري دون الحصول على موافقة المؤسسة.	100,000
15	عدم التقيد بتعريب عقود البيع أو حجز الوحدات العقارية.	100,000
16	مزاولة نشاط الوساطة العقارية في الإمارة بدون ترخيص المؤسسة.	50,000
17	عدم التزام الوسيط بتزويد المؤسسة بالمعلومات والبيانات المطلوبة.	50,000

م	وصف المخالفة	الغرامة/ بالدرهم
18	القيام بأعمال الوساطة لمشروع عقاري غير مسجل لدى المؤسسة .	50,000
19	ممارسة أي نشاط عقاري بدون ترخيص من المؤسسة.	50,000
20	مخالفة شروط الترخيص الصادر من المؤسسة.	50,000

قانون رقم (14) لسنة 2008

بشأن

الرهن التأميني

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (14) لسنة 2008

بشأن

الرهن التأميني في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2004 بشأن المناطق الحرة المالية،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،
نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول

التعريفات والأحكام للعامة

المادة (1)

يسمى هذا القانون **"قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2008".**

التعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة :إمارة دبي

الدائرة :دائرة الأراضي والأملاك

الرئيس :رئيس الدائرة

العقار :الأرض والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف أو تغير هيئتها.

الوحدة العقارية :الجزء المفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.

السجل العقاري: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

السجل العقاري: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطيا أو إلكترونيا لدى الدائرة التي المبدئي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

الرهن التأميني: عقد يكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقاً عينياً لوفاء دينه يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون.

الراهن: مالك العقار أو الحق العيني أو صاحب الحق الشخصي بموجب عقد البيع الموقع مع مالك العقار المباع على الخارطة والمسجل في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي.

المرتهن: الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على رهن العقارات والوحدات العقارية تأميناً للدين، ولا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقا عينياً أو حقا شخصياً على عقار مباع على الخارطة.

المادة (4)

يجب أن يكون الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل مرخصة ومسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة.

المادة (5)

1. يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما.
2. ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
3. مع مراعاة ما ورد في المواد (24،23،22) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن.
4. لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما.

المادة (6)

يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار أو الوحدة العقارية المرهونة من أبنية وغراس وعقارات بالتخصيص وكل ما يستحدث عليها من منشآت لاحقة على إبرام عقد الرهن.

المادة (7)

1. لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
2. يلتزم الراهن برسوم العقد إلا إذا اتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.

المادة (8)

1. يقدم طلب إجراء الرهن التأميني إلى الدائرة موقعاً من الراهن والمرتهن أو الكفيل العيني - إن وجد - متضمنا البيانات الآتية:
   أ- جميع المعلومات المتعلقة بالعقار.
   ب- قيمة العقار.
   ج- قيمة الدين.
   د- مدة الرهن.
   هـ- بيانات الراهن والمرتهن والكفيل العيني وموطن كل منهم ومحل إقامتهم.
2. يتم التوقيع على عقد الرهن وفق النموذج المعد لدى الدائرة ويؤشر بذلك في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي حسب الحال وتحدد درجة الرهن وفق أسبقية التأشير بالرهن.
3. تسلم الدائرة المتعاقدين سند الرهن موقعاً من الموظف المختص ويختم بخاتم الدائرة.
4. يجوز أن يكون سند الرهن إلكترونياً وتكون له حجية سند الرهن الخطي في الإثبات.

المادة (9)

يجب أن يكون مقابل الرهن التأميني ديناً محدداً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به عند إجراء الرهن.

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرهن التأميني

المادة (10)

لا يجوز للراهن التصرف في الوحدة العقارية أو العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليهما إلا بموافقة المرتهن، وشريطة أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الراهن في الالتزامات المترتبة على عقد الرهن، وللمرتهن أن يشترط في عقد الرهن ضمان الراهن مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

المادة (11)

إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تمليك المال المرهون للمرتهن في مقابل دينه إلن لم يؤده الراهن في الأجل المعين، أو إذا اشترط بيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط في الحالين باطل، ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق.

المادة (12)

للراهن حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عن طريق بيعه بالمزاد العلني عند عدم وفاء الدين.

المادة (13)

ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون أو تعيبه إلى المال الذي يحل محله، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبته.

المادة (14)

لا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس للكفيل العيني أن يطلب الرجوع على أموال المدين قبل التنفيذ على العقار المرهون.

المادة (15)

1. للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل لدى الدائرة.
2. يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات العقار المرهون.

المادة (16)

يقتصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في عقد الرهن ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة (17)

تحدد مرتبة الرهن بالرقم التتابعي للتسجيل لدى الدائرة، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند توزيع مبلغ المزاد في مرتبة واحدة.

المادة (18)

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقا لمرتبته، ويعتبر حائزاً للعقار كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي حق عيني أو شخصي آخر عليه.

المادة (19)

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

المادة (20)

ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله.

الفصل الثالث

رهون خاصة

المادة (21)

يجوز لصاحب حق المساطحة رهن المنشآت أو الغراس رهناً تأمينياً عن مدة المساطحة، دون أن يكون له حق رهن الأرض محل المساطحة ما لم يُتفق على خلاف ذلك.

المادة (22)

يجوز لصاحب حق الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد لمدة لا تقل عن (10) سنوات ولا تزيد على (99) سنة رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

المادة (23)

ينقضي رهن حق المساطحة أو الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد وتلغى القيود من السجل بانتهاء الدين المضمون بالرهن أو بانتهاء مدة المساطحة أو الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

المادة (24)

يجوز لمشتري الوحدات العقارية أو العقارات المباعة على الخارطة أو التي لم تكتمل بعد رهنها تأمينا للوفاء بمبلغ الدين، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة.

الفصل الرابع

إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

المادة (25)

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو لخلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد، شريطة إنذار المدين أو حائز العقار أو الوحدة العقارية المرهونة بواسطة الكاتب العدل لمدة لا تجاوز 30 يوماً.

المادة (26)

في حالة تخلف المدين الراهن أو خلفه العام أو الخاص أو الكفيل العيني عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة السابقة يصدر قاضي التنفيذ بناءً على طلب الدائن المرتهن قراراً بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

المادة (27)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة إذا طلب المدين أو كفيله العيني من قاضي التنفيذ إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تجاوز 60 يوماً ولمرة واحدة فقط إذا تبين له:

1. إمكانية سداد المدين الراهن للدين المستحق عليه إذا أُعطي هذه المهلة.
2. بأن بيع العقار المرهون أو الوحدة العقارية قد يسبب للمدين ضرراً جسيماً.

المادة (28)

مع مراعاة ما ورد في المواد (25،26،27) من هذا القانون إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يباع العقار المرهون بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة في مدة أقصاها (30) يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الحال.

المادة (29)

للمدين أو كفيله العيني أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به.

المادة (30)

تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن الوحدة العقارية أو العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد، وإذا كان ثمن البيع غير كاف لسداد الدين، فللدائن الحق في مطالبة المدين بباقي الدين.

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (31)

تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية الإتحادي رقم (5) لسنة 1985م وتعديلاته، وكذلك قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون.

المادة (32)

تستثنى العقارات التي تمنحها الحكومة للمواطنين ومن في حكمهم للأغراض التجارية أو السكنية من تطبيق أحكام هذا القانون وتخضع للأوامر والتعليمات الصادرة من الحاكم والقرارات الصادرة تنفيذا لها في هذا الخصوص.

المادة (33)

يكون سند الرهن المسجل وفقا لأحكام هذا القانون حجة على الغير بما دون فيه.

المادة (34)

يصدر رئيس الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (35)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد انقضاء 60 يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 14 أغسطس 2008م

الموافق 13 شعبان 1429هـ

قانون رقم (26) لعام 2007

بشأن

تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (26) لسنة 2007

بشأن تنظيم العلاقة

بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،

وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجِّرين والمستأجرين،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.

نصدر القانون الآتي:

الاسم

المادة (1)

يسمى هذا القانون **«قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي رقم (26) لسنة 2007 ».**

تعريفات - مجال التطبيق

المادة (2)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.

العقار : المال غير المنقول وما يتصل أو يُلحق به والمؤجَّر لأغراض السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو حرفة أو مهنة أو أي نشاط مشروع آخر.

عقد الإيجار : العقد الذي يلتزم المؤجِّر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة لقاء بدل معين.

المؤجِّر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانوناً أو اتفاقاً حق التصرف في العقار وكذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الإيجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانوناً، ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجِّر بالتأجير من الباطن.

المستأجر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار بموجب عقد إيجار وأي شخص تنتقل إليه الإجارة بصورة قانونية من المستأجر.

المستأجر من الباطن : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد إيجار مبرم مع المستأجر.

بدل الإيجار : المقابل المعين الذي يلتزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.

اللجنة : اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجِّرين والمستأجرين

الإخطار : الإخطار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كاتب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المؤجَّرة في الإمارة، بما في ذلك الأراضي الفضاء والأراضي الزراعية، ويستثنى منها المنشآت الفندقية والعقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل إيجار عنها.

عقد الإيجار

المادة (4)

1- تنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار خطي موقع منهما يشتمل على وصف للعقار المؤجَّر وصفا نافياً للجهالة والغرض من تأجيره واسم مالكه ورقم ونوع الأرض والمنطقة التي يقع فيها العقار وكذلك مدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه.

2- تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود، وعلى جميع الجهات القضائية والدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية عدم النظر في أي دعوى أو مطالبة أو تنفيذ أي إجراء يستند فيها لعقد إيجار ما لم يكن ذلك العقد مسجلاً لدى المؤسسة وفق الأحكام والضوابط التي توضع لهذا الغرض.

مدة الإيجار

المادة (5)

يجب أن تكون مدة الإيجار معينة، وإذا لم يتم تعيينها في عقد الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر عقد الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع بدل الإيجار.

المادة (6)

إذا انتهت مدة عقد الإيجار واستمر المستأجر شاغلاً للعقار دون اعتراض من المؤجِّر، يجدد العقد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى.

المادة (7)

إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجِّر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (8)

تنقضي مدة عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر والمستأجر من الباطن بانقضاء مدة عقد الإيجار المبرم بين المؤجِّر والمستأجر ما لم يوافق المؤجِّر صراحة على تمديد مدة عقد الإيجار من الباطن.

بدل الإيجار

المادة (9)

على المؤجِّر والمستأجر تعيين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وفي جميع الأحوال لا يجوز زيادة بدل الإيجار أو تعديل أي من شروط عقد الإيجار، إلا بعد انقضاء سنتين كاملتين من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية لأول مرة.

المادة (10)

تختص المؤسسة بوضع معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الإيجار في الإمارة وذلك بما يتوافق ومقتضيات الوضع الاقتصادي العام فيها.

المادة (11)

يشمل بدل الإيجار الانتفاع بمرافق العقار كأحواض السباحة وملاعب وصالات الرياضة والنادي الصحي ومواقف السيارات وغيرها، وذلك ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة (12)

يؤدي المستأجر بدل الإيجار للمؤجِّر في المواعيد المتفق عليها بينهما، فإذا لم يوجد اتفاق أو تعذر إثبات مواعيد الأداء، فإن أداء بدل الإيجار يكون بمعدل أربع دفعات متساوية القيمة سنوياً تؤدى مقدماً كل دفعة منها.

المادة (13)

1- مع مراعاة أحكام المادة (9) من هذا القانون ولغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجِّر والمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار وإذا لم يصلا إلى اتفاق على ذلك وثبت قيام ضرورة لامتداد مدة الإيجار فللجنة البت في تمديد عقد الإيجار وتحديد أجر المثل.

2- تحدد اللجنة أجر المثل وفقاً للتشريعات الصادرة باعتماد معايير وبدلات الإيجار التي تقترحها المؤسسة في ضوء حالة العقار وإيجار المثل السائد في سوق العقارات المماثلة في نفس المنطقة.

المادة (14)

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار عدم تجديد العقد أو تعديل أي من شروطه فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

التزامات المؤجِّر

المادة (15)

يلتزم المؤجِّر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكّن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها.

المادة (16)

يكون المؤجِّر مسؤولاً أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (17)

لا يجوز لمؤجر العقار أن يحدث فيه أو في مرافقه أو ملحقاته أية تغييرات تخل باستيفاء المنفعة المقصودة، ويكون المؤجِّر مسؤولاً عن تلك التغييرات سواءً صدرت منه أو من أي شخص تلقى الحق عنه، وكذلك عن الأعطال والأضرار والنقص والتلف الذي يلحق بالعقار لسبب لا يد للمستأجر فيه.

المادة (18)

يجب على المؤجِّر منح المستأجر الموافقات اللازمة لتقديمها للجهات الرسمية المختصة في الإمارة متى رغبَ في إجراء أعمال الديكور للعقار أو أية أعمال أخرى تتطلب هذه الموافقات، شريطة أن لا تؤثر هذه الأعمال على الهيكل الإنشائي للعقار، وأن يكون لدى المستأجر الوثائق الرسمية الدالة على طلب تلك الموافقات.

التزامات المستأجر

المادة (19)

يجب على المستأجر أن يسدد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه، وأن يحافظ على العقار محافظة الشخص العادي على ممتلكاته، ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو إجراء ترميمات أو أعمال صيانة في العقار إلا بإذن من المؤجِّر وبعد استصدار التراخيص اللازمة لذلك من الجهات الرسمية المختصة، دون أن يخل ذلك بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على تكليف المستأجر بها.

المادة (20)

للمؤجِّر عند إبرام عقد الإيجار أن يستوفي من المستأجر تأميناً لضمان صيانة العقار عند انتهاء مدة العقد، على أن يلتزم المؤجِّر برد هذا التأمين أو ما تبقى منه للمستأجر عند انتهاء العقد.

المادة (21)

يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسليم العقار للمؤجِّر بالحالة التي تسلمه عليها وقت التعاقد إلا ما نقص نتيجة الاستعمال العادي له أو لسبب خارج عن إرادته، وفي حالة اختلاف الطرفين على ذلك، يرفع الأمر للّجنة لإصدار قرارها في هذا الشأن.

المادة (22)

ما لم يقض عقد الإيجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التأجير من الباطن.

المادة (23)

لا يجوز للمستأجر عند الإخلاء وتسليم العقار إزالة أية تحسينات ثابتة كان قد أضافها، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (24)

ما لم يتفق الطرفان في عقد الإيجار على خلاف ذلك، لا يجوز للمستأجر التنازل عن الانتفاع بالعقار أو تأجيره من الباطن للغير إلا بموافقة المؤجِّر الخطية على ذلك.

حالات الإخلاء

المادة (25)

1- يكون للمؤجِّر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة في أي من الحالات التالية:

أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجِّر له بالسداد.

ب- إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي قسم منه دون الحصول على موافقة المؤجِّر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر من الباطن مع حفظ حق الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.

ج- إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.

د- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر.

هـ- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجّر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.

و- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجِّر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.

ز- إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجِّر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.

2- يكون للمؤجِّر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار متى:

أ- اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.

ب- اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له ويتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.

ج- رغب المؤجِّر في هدم العقار لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجَّر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

د- رغب المؤجِّر في استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، ويشترط في الحالات الأربعة المذكورة، أن يقوم المؤجِّر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل.

المادة (26)

إذا طلب المؤجِّر عند انتهاء مدة عقد الإيجار استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى وقضت له اللجنة بذلك، فلا يجوز له تأجيره للغير إلا بعد مضي سنة كاملة على الأقل من تاريخ استعادته للعقار، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض المناسب.

الأحكام العامة

المادة (27)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجِّر أو المستأجر وتستمر العلاقة الإيجارية مع ورثة المتوفى منهما، إلا إذا رغب ورثة المستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية، على أن لا يتم الإنهاء إلا بعد انقضاء مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجِّر بتلك الرغبة أو انتهاء العقد أيهما أسبق.

المادة (28)

لا يؤثر انتقال ملكية العقار إلى مالك جديد على حق المستأجر بالاستمرار في إشغال هذا العقار وفقاً لعقد الإيجار المبرم مع المالك السابق، وذلك شريطة أن يكون هذا العقد ثابت التاريخ.

المادة (29)

1- يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجِّر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجِّر بتجديد العقار وترميمه، على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (13) من هذا القانون.
2- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجِّر له بذلك.

المادة (30)

إذا صدر قرار من اللجنة بفسخ عقد الإيجار وكان يشغل العقار مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر وبموافقة المؤجِّر، فإن للمستأجر من الباطن أن يستمر في إشغال العقار وبشروط العقد المبرم معه.

المادة (31)

لا يعفي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدور الحكم فيها وتنفيذه.

المادة (32)

إذا اتفق المؤجِّر والمستأجر في عقد الإيجار أو في أي اتفاق لاحق على عرض ما قد ينشأ بينهما من نزاع في تنفيذه على التحكيم، فإنه لا يجوز لأي منهما القيام بأي إجراء من شأنه التأثير على العقار أو على الحقوق والالتزامات المقررة للطرفين بموجب العقد.
ويكون للجنة بناءً على طلب المؤجِّر أو المستأجر أن تصدر ما تراه مناسباً من قرارات وقتية للحفاظ على تلك الحقوق والمراكز القانونية وذلك إلى حين صدور الحكم في التحكيم.

الأحكام الختامية

المادة (33)

إذا وقع النزاع ولم يكن المؤجِّر والمستأجر قد اتفقا على المحكمين أو امتنع واحد أو أكثر من المحكمين المتفق عليهم عن العمل أو اعتزله أو عزل عنه أو حكم برده أو قام مانع من مباشرته له ولم يكن هناك اتفاق في هذا الشأن بين الطرفين عينت اللجنة بناءً على طلب أحد الطرفين المحكم أو المحكمين، ويجب أن يكون عدد من تعينهم اللجنة مساوياً للعدد المتفق عليه أو مكملاً له.

المادة (34)

يُحظر على المؤجِّر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتفاعه بالعقار.
ويكون للمستأجر في هذه الحالة اللجوء إلى مركز الشرطة الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه لطلب إزالة التعرض أو إثبات حالته، وكذلك اللجوء إلى اللجنة برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية المثبتة لوقوع التعرض وذلك لتعويضه عما يكون قد أصابه من ضرر.

المادة (35)

تنفذ قرارات تخلية العقار عن طريق اللجنة وبذات القواعد والإجراءات الصادرة بهذا الشأن.
ويتم تنفيذ ما عدا ذلك من قرارات تصدرها اللجنة عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي.

المادة (36)

تضع المؤسسة اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون وترفع لرئيس المجلس التنفيذي لاعتمادها.

المادة (37)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 26 نوفمبر 2007 م
الموافق 16 ذي القعدة 1428 هـ

قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض

أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007

بشأن

تنظيم العلاقـة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (33) لسنة 2008

بتعديل

بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007

بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي ويشار إليه فيما يلي ب «القانون الأصلي»

وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،

نصدر القانون الاتي :

المادة (1)

يُستبدل بنصوص المواد (2)، (3)، (4)، (9)، (13)، (14)، (15)، (25)، (26)، (29) و(36) من القانون الأصلي النصوص التالية:

المادة (2)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي

اللجنة : اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجِّرين والمستأجرين

المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.

العقار : المال غير المنقول وما يتصل أو يُلحق به والمؤجَّر لأغراض السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو حرفة أو مهنة أو أي نشاط مشروع آخر.

عقد الإيجار : العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة لقاء بدل معين.

المؤجِّر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانوناً أو اتفاقاً حق التصرف في العقار وكذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الإيجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانوناً ويشمل ذلك المستأجر المصرَّح له من المؤجِّر بالتأجير من الباطن.

المستأجر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار بموجب عقد إيجار وأي شخص تنتقل إليه الإجارة بصورة قانونية من المستأجر.

المستأجر من الباطن : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد إيجار مبرم مع المستأجر.

بدل الإيجار : المقابل المعين الذي يلتزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.

الإخطار : الإخطار الخطي المرسَل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق الكاتب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات المؤجرة في الإمارة، ويستثنى منها العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل إيجار عنها.

المادة (4)

1- تنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة والغرض من تأجيره ومدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه واسم مالكه إن لم يكن هو المؤجر.

2- تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود.

المادة (9)

1- على المؤجر والمستأجر تعيين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وإذا أغفل الطرفان تعيينه أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه فإن بدل الإيجار يكون هو بدل أجر المثل.
2- تُعيّن اللجنة أجر المثل آخذة في الاعتبار معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الإيجارات التي تضعها المؤسسة والوضع الاقتصادي العام في الإمارة وحالة العقار وإيجار المثل السائد في السوق العقارية المماثلة له في نفس المنطقة وما تنص عليه أية تشريعات سارية في الإمارة في شأن إيجار العقارات وأية عوامل أخرى تراها اللجنة.

المادة (13)

لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر، قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تعديل أي من شروط العقد أو إعادة النظر في بدل الإيجار سواء بالزيادة أو النقصان، فإذا لم يصلا إلى اتفاق بشأن ذلك فللّجنة تحديد الأجر العادل آخذة في الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون.

المادة (14)

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار تعديل أي من شروطه وفقاً للمادة (13) من هذا القانون فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (15)

يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها.
ومع ذلك، يجوز الاتفاق على استئجار عقار غير مكتمل الإنشاء على أن يقوم المستأجر بإكماله وجعله بحالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة، ويحدد الاتفاق الطرف الذي يتحمل تكاليف هذا الإكمال.

المادة (25)

1- يكون للمؤجِّر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة حصراً في أي من الحالات التالية:

أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

ب- إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجِّر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر والمستأجر من الباطن مع حفظ حق هذا الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.

ج- إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.

د- إذا كان العقار المؤجر محلاً تجارياً، وتركه المستأجر دون إشغال ودون سبب مشروع لمدة ثلاثين يوماً متصلة أو تسعين يوماً متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

هـ- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر.

و- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجّر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.

ز- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يُثبت المؤجِّر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

ح- إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجِّر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.

ط- إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.

ولغايات البند (1) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

2- يكون للمؤجِّر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

أ- إذا رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبان جديدة تحول دون انتفاع المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

ب- إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له وتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

ج- إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض.

د- إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر.

ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجِّر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

المادة (26)

إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إعمالاً لحكم الفقرة (ج) من البند (2) من المادة (25) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيره للغير إلاّ بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقضِ اللجنة بمدّة أقل لأسبابٍ تُقدّرها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

المادة (29)

1- يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجِّر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجِّر بتجديد العقار وترميمه، على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (9) من هذا القانون.

2- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

المادة (36)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 1 ديسمبر 2008 م
الموافق 3 ذي الحجة 1429 هـ

قانون رقم (8) لسنة 2007

بشأن

حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (8) لسنة 2007

بشأن

حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 في شأن المعاملات المدنية وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،

نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة (1)

يسمى هذا القانون **«قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (8) لسنة 2007»**.

التعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس : رئيس الدائرة.

المدير العام : مدير عام الدائرة.

السجل : السجل المعد بالدائرة لقيد المطورين.

حساب الضمان : الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين للمشروع.

المطور : الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي.

أمين الحساب : المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان.

الجهات المختصة : الجهات الحكومية المختصة بترخيص المطورين.

التطوير العقاري : مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية.

العقار : كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغير هيئته.

الوحدة : الجزء المفرز من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع التطوير العقاري بالإمارة واستلام دفعات من المشترين أو الممولين مقابل ذلك.

المادة (4)

يعد بالدائرة سجل خاص يسمى «سجل المطورين العقاريين » تقيد فيه أسماء المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة، ولا يجوز لأي مطور مزاولة ذلك النشاط ما لم يكن مقيداً في ذلك السجل ومرخصاً من الجهات المختصة وفق الشروط التي تصدرها في هذا الشأن.

المادة (5)

لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة، إلا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

الفصل الثاني

إنشاء حساب الضمان

المادة (6)

يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات الآتية:

1- شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبي.
2- الرخصة التجارية.
3- شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها.
4- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.
5- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي.
6- بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد.
7- تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة، أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي.
8- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري.

المادة (7)

ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري.

وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة.

المادة (8)

يجوز للدائرة التأشير في سجل الأرض المملوكة للمطور الرئيسي باتفاقية الشراء المبرمة بينه وبين المطور الفرعي والمتعلقة بتلك الأرض أو بأي جزء منها، كما يجوز لمشتري الوحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة للتأشير في سجل الأرض المراد إقامة المشروع عليها باتفاقية الشراء المبرمة مع المطور الفرعي.

الفصل الثالث

إدارة حساب الضمان

المادة (9)

1- يُفتح حساب الضمان باسم المشروع ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور.
2- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة.

المادة (10)

1- تعد الدائرة سجلاً خاصاً يسمى **«سجل أمناء الحساب »** تقيد فيه أسماء أمناء الحسابات.
2- يشترط في أمين الحساب أن يكون من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان.

المادة (11)

1- يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، في جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات.
2- إذا ثبت للدائرة قيام أمين الحساب بارتكاب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو لوائحه التنفيذية فعليها إخطاره خطياً بذلك ومنحه مهلة لإزالة هذه المخالفة.

المادة (12)

يجوز للمودعين أو من ينوب عنهم الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الاطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها.

المادة (13)

إذا قام المطور برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (14)

يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة (5 %) من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين.

المادة (15)

في حالة قيام أية ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين.

الفصل الرابع

الجزاءات

المادة (16)

مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100,000 درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين:

1- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.
2- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.
3- كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
4- كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية.
5- كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.
6- كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.
7- كل مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل الوسطاء العقاريين لدى الدائرة وفقاً لأحكام اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي.

المادة (17)

يشطب قيد المطور من السجل في أيٍ من الحالات التالية:

1- إذا أشهر إفلاسه.

2- إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة دون عذر مقبول.

3- إذا ألغي الترخيص الممنوح له من جهات الترخيص.

4- إذا ارتكب أياً من المخالفات ذوات الأرقام (2) و(3) و(4) و(5) من المادة (16) من هذا القانون.

5- إذا أرتكب أية مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لنشاط التطوير العقاري بالإمارة.

الفصل الخامس
أحكام ختامية

المادة (18)

على المطورين القائمين وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ويجوز للدائرة تمديد هذه المدة لأية مدة أخرى تراها مناسبة.

المادة (19)

للدائرة أن تتقاضى رسوماً مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذا القانون.

المادة (20)

يلغى أي نص في أي قانون أو لوائح إلى المدى الذي تتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (21)

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (22)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 6 مايو 2007 م
الموافق 19 ربيع الثاني 1428 هـ

قانون رقم (7) لسنة 2006

بشأن

التسجيل العقاري

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (7) لسنة 2006

بشأن

التسجيل العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي،

وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة 1960 ،

نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول

الاسم والتعريفات

المادة (1)

يسمى هذا القانون **«قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي رقم (7) لسنة 2006».**

المادة (2)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الدولة :دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة :إمارة دبي.

الحكومة :حكومة دبي وتشمل أي دائرة من دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.

الحاكم :صاحب السمو حاكم إمارة دبي.

الدائرة :دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس :رئيس الدائرة.

المدير :مدير عام الدائرة.

العقار :كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

الحقوق العقارية :أي حق عيني على عقار سواء كان أصلياً أو تبعياً.

السجل العقاري :مجموعة من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة، التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتصلة به.

الوحدة العقارية :أية قطعة من الأرض، وما عليها من بناء أو غراس وغير ذلك، تقع في منطقة عقارية واحدة دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

المنطقة العقارية :مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسية أو معالم ثابتة وواضحة، تحمل اسماً معتمداً ورقماً مستقلاً، حسب النظم المعتمدة لدى الدائرة.

الشخص : الشخص الطبيعي أو المعنوي.

الفصل الثاني

نطاق التطبيق وحق التملك

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة.

المادة (4)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية :

أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو

ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سنة.

الفصل الثالث

أحكام عامة

المادة (5)

تُحفظ في الدائرة أصول المستندات والأحكام القضائية التي يتم التسجيل بموجبها ويُحظر نقلها إلى خارج الدائرة. ويجوز لأي ذي مصلحة وللجهات القضائية أو من تندبه من الخبراء واللجان المختصة الاطلاع على المستندات المحفوظة في السجل والحصول على صورة مصدقة من هذه المستندات طبقاً لأحكام هذا القانون.

الفصل الرابع

اختصاصات الدائرة

المادة (6)

تختص الدائرة وحدها دون غيرها بتسجيل الحقوق العقارية وعقود الإيجار طويلة المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون، وتقوم في سبيل ذلك بما يلي:

1- تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لهما.
2- تحديد القواعد المتعلقة بالمسح وإصدار الخرائط المتعلقة بالوحدات العقارية.
3- إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية.
4- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
5- وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
6- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
7- وضع القواعد المتعلقة بتقويم العقارات.
8- وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني الاختياري والإشراف عليها.
9- تحديد الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة.
10- إنشاء فروع للدائرة حسبما يراه المدير مناسباً.

الفصل الخامس

السجل العقاري

المادة (7)

ينشأ في الدائرة سجل عقاري تثبت فيه كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات، ويكون لهذا السجل الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير.

المادة (8)

مع مراعاة أحكام المادة (7) من هذا القانون، تكون لمستندات ومحررات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً في الحاسب الآلي ذات الحجية في الإثبات التي للمستندات والمحررات الأصلية.

الفصل السادس

التسجيل

المادة (9)

يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات. ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

المادة (10)

التعهد بنقل أي حق عقاري يقتصر على التزام المتعهد بالضمان إذا أخل بتعهده، سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط.

المادة (11)

يسجل في السجل العقاري إعلام الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عقارية، ولا يعتد بتصرفات أي وارث في أي حق من هذه الحقوق أو يسري أثرها على الغير إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

المادة (12)

للدائرة أن تنظر في طلبات التسجيل المقدمة من حائزي أراض غير مسجلة باسمهم بغرض تسوية أوضاعها وذلك وفقاً لإجراءات يصدر بشأنها قرار من رئيس الدائرة.

الفصل السابع

التغيير أو التصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة (13)

للدائرة أن تصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل العقاري بناء على طلب من ذي مصلحة أو من تلقاء نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك.

المادة (14)

تقوم الدائرة بالتنسيق مع الجهات المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالوحدات العقارية وما عليها من مبان أو غراس أو غير ذلك.

الفصل الثامن

الخرائط

المادة (15)

1- يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري على الخرائط الآتية :
أ- خارطة الأساس الطبوغرافية.
ب- خارطة الوحدة العقارية.
ت- خارطة المنطقة العقارية.
2- يكون لكل منطقة عقارية خارطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها.
3- يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

الفصل التاسع

التجزئة والدمج

المادة (16)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة، بقي حق الارتفاق مستحقاً لكل جزء منها على أن لا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء فلمالك الوحدة العقارية المرتفق بها أن يطلب من الدائرة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

المادة (17)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعاً على كل جزء من اجزائها، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع إلا على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك كل جزء منها أن يطلب طبقاً لأحكام هذا القانون من الدائرة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

المادة (18)

تنتهي حقوق الارتفاق إذا اصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد.

المادة (19)

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر حملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً ويجوز الاتفاق بين الملاك الجدد وصاحب الحق العيني التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا بجزء منه يحدده الاتفاق.

المادة (20)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة بهذا الحق امتد الحق العيني التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق على الإدماج.

أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني تبعي مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

المادة (21)

يتم تسجيل أي تعديل في الوحدة العقارية بالتجزئة أو الدمج في السجل العقاري.

الفصل العاشر

سندات الملكية

المادة (22)

تصدر الدائرة من واقع السجل العقاري سندات الملكية المتعلقة بالحقوق العقارية.

المادة (23)

مع عدم الإخلال بما ينص عليه أي قانون آخر، يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة وتخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري، ويلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه وأجزائه المشتركة.

المادة (24)

1- تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (22) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية.
2- يبين في صحيفة الوحدة العقارية أية شروط أو تعهدات أو قيود ترد على الحقوق العقارية وغيرها من الإلتزامات.

الفصل الحادي عشر

الأحكام الختامية

المادة (25)

تطبق الأحكام الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته على كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة (26)

1- يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، كما يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكامه.
2- ويجوز لكل ذي مصلحة أو الدائرة أو النيابة العامة طلب الحكم ببطلان هذا الاتفاق أو التصرف وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

المادة (27)

يُلغى المرسوم المؤرخ 6 نوفمبر 1977 بشأن القضايا الحقوقية والجزائية المتعلقة بمعاملات التصرف بالأراضي في إمارة دبي.

المادة (28)

يصدر الرئيس اللوائح والقرارات والأوامر والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (29)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 13 مارس 2006 م
الموافق 13 صفر 1427 هـ

قانون رقم (7) لسنة 2019

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006

بشأن

التسجيل العقاري في أمارة دبي

التشريعات العقارية

قانون رقم (7) لسنة 2019
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006
بشأن
التسجيل العقاري في إمارة دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنيّة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

نُصدر القانون التالي:

المادة المُستبدلة
المادة (1)

يُستبدل بنص المادة (9) من القانون رقم (7) لسنة 2006 المُشار إليه ، النص التالي:

التسجيل
المادة (9)

أ- يجب أن تُسجّل في السّجل العقاري جميع التصرفُات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائيّة المُثبتة لتلك التصرفُات، ولا يُعتد بهذه التصرفُات إلا بتسجيلها في السّجل العقاري.

ب- مع مُراعاة أحكام دعوى عدم نفاذ تصرُّف المدين في حق الدائن المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المُشار إليه، تُعتبر التصرفُات العقارية المُنشئة للحُقوق العقاريّة والتي تُسجل في السّجل العقاري لدي الدائرة نافذة في مُواجهة الكافّة، حتى ولو كان من أجرى التصرُّف العقاري مديناً لدى الغير ما لم يكُن التصرُّف العقاري قد قُصد به الإضرار بحقُوق الغير، وذلك كُله دون الإخلال بحُقوق الشخص حسن النيّة.

النّشر والسَريان

المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 4 سبتمبر 2019م
الموافق 5 محرم 1441هـ

اللائحة رقم (85) لسنة 2006

بشأن

تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي

التشريعات العقارية

اللائحة رقم (85) لسنة 2006

بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي

رئيس دائرة الأراضي والأملاك

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وبالاستناد إلى المادتين (6) الفقرة (6) والمادة (28) من القانون المذكور،

وبناءً على ما عرضه مدير عام الدائرة.

أصدرنا اللائحة التالية :

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

أولاً: التعريفات

المادة (1)

تسمى هذه اللائحة **«اللائحة رقم (85) لسنة 2006 في شأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي»**

المادة (2)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس : رئيس الدائرة.

المدير : مدير عام الدائرة.

اللجنة : اللجنة الدائمة للوساطة العقارية.

المجلس : المجلس المختص بتسوية منازعات الوساطة.

القسم : قسم تنظيم مكاتب الوساطة العقارية بالدائرة.

الجهات المختصة : الجهات الحكومية أو شبه الحكومية المختصة بالترخيص.

العقار : كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

السجل : السجل الإلكتروني أو المستندي للوسطاء العقاريين.

القائمة : القائمة التي تعدها اللجنة بأسماء الوسطاء المعتمدين من الفئة (أ).

الوسيط : وتعني أيضاً (الدلال) وهو الشخص الذي يمارس أعمال الوساطة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الوساطة : عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر.

الشخص : الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

ثانياً: الأحكام العامة

المادة (3)

لا يجوز لأي شخص أن يزاول نشاط الوساطة في الإمارة إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة، ومقيداً بالسجل.

المادة (4)

ينشأ في الدائرة سجل لقيد الوسطاء المرخص لهم بمزاولة نشاط الوساطة في الإمارة، يدون فيه كل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات.

المادة (5)

يكون الوسطاء من فئتين :

الفئة أ : وهم الأشخاص من ذوي الخبرة المسجلون بالقائمة، غير المرخصين من الجهات المختصة، والمعتمدين من الرئيس ويستثنون من شروط التسجيل.

الفئة ب : وهم الأشخاص الذين يزاولون نشاط الوساطة بموجب ترخيص صادر من الجهات المختصة.

الفصل الثاني

شروط التسجيل في سجل الوسطاء

المادة (6)

مع مراعاة ما جاء في المادة (5 - أ) ، على الأشخاص من الفئة (ب) الراغبين في مزاولة نشاط الوساطة في الإمارة، التقدم للقسم بطلب على النموذج المقرر لقيده في السجل، ويجب أن يكون الطلب مرفق بالمستندات التالية :

1- رخصة تجارية سارية المفعول صادرة من الجهات المختصة.
2- شهادة انتساب عضوية لغرفة تجارة وصناعة دبي.
3- صورة من جواز سفر طالب / طالبي الترخيص بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات.
4- صورة طبق الأصل من شهادة ملكية محل الوساطة أو عقد إيجاره.
5- شهادة حسن سير وسلوك لكل من صاحب المؤسسة والمدير المسؤول أو المدراء المسؤولين للشركة.
6- أن لا يكون أياً من مدراء الشركة أو الشركاء المفوضين بإدارتها قد سبق إعلان إفلاسهم أو الحكم عليهم في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
7- الحصول على شهادات إكمال دورات متخصصة في المجال العقاري ضمن برنامج تأهيل مؤسسات وشركات الوساطة العقارية المعتمد من الدائرة.
8- اجتياز امتحان مهنةالوساطة الذي تعده الدائرة.

المادة (7)

يقوم القسم بفحص الطلب، وله خلال (7) أيام من تاريخ تقديمه أن يطلب كتابةً من مقدم الطلب استكمال ما يرى ضرورة توافره من مستندات أو بيانات.

المادة (8)

للقسم اتخاذ جميع الإجراءات للتحقق من استيفاء طلب القيد أو التأشير أو الإلغاء لمتطلبات أحكام اللائحة والقرارات الصادرة بمقتضاها.

المادة (9)

يقوم القسم بعرض طلب القيد على اللجنة خلال (7) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء المستندات والبيانات التي يطلبها القسم بحسب الأحوال.

المادة (10)

للجنة حق الموافقة على القيد أو رفضه، ويُبلّغ القرار الصادر بهذا الشأن إلى مقدم الطلب، ويجب أن يكون القرار برفض القيد مسبباً.

المادة (11)

إذا رفضت اللجنة طلب القيد، يجوز لصاحب الشأن إعادة تقديم طلبه بعد استيفاء الشروط اللازمة خلال (14) يوم من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

المادة (12)

يصدر القسم بطاقة وسيط تحمل اسمه وعنوانه، بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل، ويجب على الوسيط أن يقرن إسمه برقم قيده في السجل في جميع المكاتبات والتقارير الصادرة عنه.

المادة (13)

على كل وسيط مقيد في السجل أن يتقدم إلى القسم لتجديد قيده في السجل سنوياً، ويقدم طلب التجديد إلى القسم على النموذج المخصص لذلك، وذلك قبل (30) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء صلاحية شهادة القيد، وعلى القسم تجديد قيد الوسيط في السجل بعد التثبت من توفر شروط التجديد.

الفصل الثالث

واجبات الوسيط

المادة (14)

يجب على جميع الوسطاء المسجلين أن يلتزموا بأخلاقيات المهنة وفق ميثاق الشرف الذي تعده اللجنة بالتشاور مع الوسطاء من ذوي الخبرة والرأي.

المادة (15)

يجب على الوسيط أن يثبت في سجل خاص به جميع المعاملات التي عقدت بواسطته، وأن يحتفظ بالوثائق والأوراق المتعلقة بها، وأن يسلم من ذلك صورة طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين.
وفي حالة البيع بالخارطة أو النموذج يجب عليه أن يحتفظ لديه بالخارطة أو النموذج إلى أن تتم العملية.

المادة (16)

على الوسيط تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المتعلقة بنشاط الوساطة، التي تطلبها منه الدائرة.

المادة (17)

يجب على الوسيط أن يطلع من يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات، ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك عن أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكينه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر، كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقد الآخر على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق والتي تعتبر ضرورية لنفي الجهالة عنه.

المادة (18)

لا يجوز للوسيط أن يتوسط لإبرام صفقة مخالفة للقوانين أو النظم السارية بالإمارة.

المادة (19)

على الوسيط ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضاً أميناً وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها ويكون مسؤولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه.

المادة (20)

لا يجوز للوسيط أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجازه العاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أجراً.

المادة (21)

يكون الوسيط بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أوراق مالية أو سندات أو أشياء سلمت إليه من أياً من الطرفين لحفظها أو لتوصيلها إلى أحد الطرفين، ويجب عليه تأديتها أو تسليمها طبقاً لما اشترط عليه، وتسري قواعد الأمانة على الوسيط فيما يتعلق بهذه الأمور.

المادة (22)

يكون الوسيط مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين نتيجة قيام الوسيط بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب إتباعها طبقا لأحكام هذه اللائحة أو تبعاً لمقتضيات ميثاق الشرف.

المادة (23)

يسقط حق الوسيط في الأجر أو المطالبة باسترجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته تجاه من يمثله، أو إذا قبل من المتعاقد الآخر وعداً بالحصول على منفعة ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية وميثاق الشرف من قبول هذا الوعد.

المادة (24)

إذا فُوِض عدة وسطاء بعقد واحد كانوا مسؤولين بالتضامن عن العمل المكلفين به، إلا إذا رخص لهم بالعمل منفردين.

المادة (25)

إذا فوض عدة اشخاص وسيطاً واحداً في عمل مشترك، كانوا مسؤولين بالتضامن من قبله عن تنفيذ هذا التفويض، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الرابع

أجر الوسيط

المادة (26)

يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، توضح فيه أسماء الأطراف ومواصفات العقار وشروط الوساطة، ويتم التأشير بالعقد في سجل العقار.

المادة (27)

يحدد أجر الوسيط بالاتفاق، فإذا لم يكن هناك اتفاق فيحدد الأجر وفقاً للعرف السائد.

المادة (28)

1- لا يستحق الوسيط أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفقت الأطراف على جميع الشروط المنصوص عليها في عقد الوساطة.
2- تكون العبرة في استحقاق الوسيط أجره بإبرام عقد البيع وتسجيله بالدائرة، إلا إذا نص عقد الوساطة بخلاف ذلك.
3- إذا كان عقدالبيع معلقاً على شرط واقف، متفق عليه في عقد الوساطة فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقق الشرط.

المادة (29)

إذا فسخ عقد الوساطة، جاز للوسيط المطالبة بأجره طبقاً للاتفاق المنصوص عليه في عقد الوساطة، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه.

المادة (30)

إذا لم تؤد إرشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام اتفاق بين الطرفين فلا يحق للوسيط، مقابل سعيه هذا المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك.

المادة (31)

إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة أو المفاوضة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فإنهم يشتركون جميعاً بالأجر كما لو كانوا وسيطاً واحداً ويقسم الأجر بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم.

المادة (32)

مع مراعاة المادة (30)، إذا تعاقد طرف مع عدة وسطاء بشكل مستقل وبخصوص موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضة عنه إلى اتفاق ونجح أحدهم في إتمام العملية، فأنه يستحق دون غيره الأجر كاملا.

المادة (33)

لا يستحق الوسيط الأجر إلا ممن فوضه من طرفي الصفقة في التوسط لإبرامها، وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسؤولاً قبل الوسيط بغير تضامن بينهما عن دفع الأجر المستحق عليه ولو اتفقا على أن يتحمل أحدهما أجر الوسيط بكامله.

الفصل الخامس

تسوية المنازعات

المادة (34)

ينشأ بالدائرة مجلس يتكون من أربعة أشخاص، بالإضافة إلى المستشار القانوني بالدائرة، ويصدر بتعيينهم قرار من المدير، ويختص المجلس بتسوية المنازعات المتعلقة بالوساطة.

المادة (35)

لا ينظر المجلس في منازعات الوساطة العقارية، إلا إذا تضمن عقد الوساطة شرط التسوية الودية للمنازعات بواسطة الدائرة، أو اتفق الخصوم لاحقاً بإحالة نزاعاتهم إلى الدائرة، ولا يثبت الاتفاق على التسوية الودية إلا بالكتابة، ويجب أن يحدد موضوع النزاع في وثيقة الاتفاق على التسوية الودية.

المادة (36)

يباشر المجلس مهامه وفق إجراءات مبسطة تتوخى سرعة الفصل في المنازعات وتحقيق العدالة بين الخصوم، مهتدياً في ذلك بالمبادئ العامة في القانون.
ويجب أن يكون قرار المجلس على مقتضى قواعد القانون، إلا إذا فُوِّض المجلس بالصلح، وفي هذه الحالة لا يتقيد المجلس بهذه القواعد إلا ما يتعلق منها بالنظام العام.

المادة (37)

يكون للمجلس أمانة سر تتولى تلقي الطلبات، وفتح الملفات، وكتابة المحاضر والجلسات وتبليغ الخصوم، وحفظ الملفات، وبشكل عام القيام بكافة الأعمال الإدارية المساعدة للمجلس، ويصدر بتعيين أمانة السر قرار من المدير.

المادة (38)

1- يقدم طلب التسوية الودية إلى اللجنة من طالب التسوية وفق النموذج المعد لهذا الغرض، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له، وبنسخ كافية بعدد أطراف النزاع.
2- يأمر رئيس اللجنة بقيد الطلب، بعد استيفاء الرسم المقرر، وتقوم أمانة السر بإعلان الخصم بالطلب.
3- على الخصم أن يرد خطياً على لائحة الطلب بما جاء فيها من وقائع وطلبات وعليه أن يودع هذا الرد وأية مستندات مؤيدة له، لدى أمانة السر خلال أسبوع من إعلانه.
4- وعلى المجلس الفصل في النزاع خلال مدة أقصاها (30) يوم من تاريخ إحالة الملف، ولا يجوز تمديد هذه المدة إلا إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

الفصل السادس

الجزاءات التأديبية وانتهاء صفة الوساطة

المادة (39)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة تقررها القوانين السارية، فللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على الوسيط الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه اللائحة أو القرارات أو التعليمات الصادرة بمقتضاها:

1- التنبيه.
2- الإنذار.
3- الوقف عن العمل لمدة لا تجاوز (6) أشهر.
4- وضع إسم الوسيط على القائمة السوداء.

المادة (40)

يُلغى قيد الوسيط من السجل إذا أخل بميثاق الشرف، أو ارتكب مخالفة جوهرية للقوانين أو النظم والتعليمات السارية بالإمارة، أو جمع ثلاث نقاط بالقائمة السوداء، ويكون الإلغاء بقرار صادر من المدير بناء على توصية من اللجنة، يبين فيه أسباب الإلغاء، ويجوز للوسيط التظلم من قرار الإلغاء أمام الرئيس، خلال (15) يوم من تاريخ إبلاغه به، ويكون قرار الرئيس في هذا الشأن نهائياً.

المادة (41)

تسقط صفة الوساطة عن الوسيط ويتم إلغاء قيده لدى الدائرة في الحالات التالية :

1- ترك الوسيط لأعمال الوساطة نهائياً، وإشعار الدائرة بذلك.
2- ترك الوسيط لأعمال الوساطة لمدة تزيد على أثني عشر شهراً متواصلة دون عذر مشروع تقبله اللجنة.
3- فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها بموجب أحكام هذه اللائحة، أو أية قرارات أو تعليمات صادرة بمقتضاها.
4- إذا تبين أن تسجيله كان نتيجة لبيانات كاذبة قدمها للقسم.
5- صدور قرار من الرئيس بإلغاءالقيد طبقاً لأحكام المادة (40) من هذه اللائحة.

المادة (42)

يجب على القسم إخطار الجهات المختصة بالقرار الصادر بوقف نشاط الوسيط أو إلغاء قيده.

الفصل السابع
أحكام ختامية
المادة (43)

على الوسطاء العاملين عند صدور هذه اللائحة توفيق أوضاعهم مع أحكامها، وذلك خلال (6) أشهر من تاريخ صدورها، ويجوز للرئيس تمديد هذه الفترة لمدة لا تزيد عن (3) أشهر أخرى، إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

المادة (44)

للجنة بالتشاور مع الجهات المختصة، تصنيف الوسطاء حسب تخصصاتهم وتحديد عددهم حسب الحاجة، بعد التشاور مع الجهات المختصة.

المادة (45)

تتقاضى الدائرة رسوم عن الخدمات المقدمة بموجب هذه اللائحة ويصدر بتحديدها قرار من الرئيس.

المادة (46)

يصدر الرئيس الأوامر والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة (47)

تسري أحكام هذه اللائحة من تاريخ التوقيع عليها.

محمد بن خليفة آل مكتوم
رئيس دائرة الأراضي والأملاك

صدرت في دبي اليوم الثلاثاء 3 جمادى الأولى 1427 هـ
الموافق 30 / مايو / 2006م

نظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن

تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

نظام رقم (3) لسنة 2006
بشأن
تحديد مناطق تملك غير المواطنين
للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
نصدر النظام الآتي:

التعريفات

المادة (1)

يسمى هذا النظام **«نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي»**

المادة (2)

في تطبيق هذا النظام، يكون للكلمات التالية المعاني الواردة قرين كل منها، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

الحاكم : صاحب السمو حاكم إمارة دبي.
الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.
العقار : كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لايمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

المادة (3)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو حق الإنتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سنة، في القطعة أو القطع المبنية إزاء كل منطقة من المناطق الآتية، وفقاً للخرائط الصادرة من قبل الدائرة والمرفقة بهذا النظام:

1- أم هرير الثانية : القطعة رقم (013)
2- البرشاء جنوب الثانية : القطعة رقم (002)
3- البرشاء جنوب الثالثة : القطعة رقم (002)
4- تلال الإمارات الأولى : القطعتان رقم (004) ورقم (814)
5- تلال الإمارات الثانية : القطعتان رقم (001) ورقم (049)

6- تلال الإمارات الثالثة : القطعة رقم (001)
7- جبل علي: القطع أرقام (051) و (074) و(081) و (082) و (083) و (084) و (142) و (143) و (391)
8- الجداف: القطع أرقام (003) و (007) و (008)
9- جزر العالم: القطعة رقم (001)
10- رأس الخور: القطعة رقم (165)
11- الروية: القطعتان رقم (063) ورقم (065)
12- شارع الشيخ زايد: القطعتان رقم (118) ورقم (147)
13- الصفوح الأولى: القطعة رقم (069)
14- الصفوح الثانية: القطعة رقم (005)
15- القوز الثالثة: القطعتان رقم (005) ورقم (006)
16- القوز الصناعية الثانية: القطعتان رقم (010) ورقم (030)
17- القوز الصناعية الثالثة: القطعة رقم (028)
18- مردف: القطعتان رقم (143) ورقم (144)
19- مرسى دبي: القطع أرقام (007) و (014) و (015) و (033)
20- نخلة جبل علي: القطعة رقم (001)
21- نخلة جميرا: القطعة رقم (001)
22- ند الشبا: القطع أرقام (209) و (215) و (222)
23- ورسان الأولى: القطعة رقم (002)

المادة (4)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق الانتفاع أو حق الإيجار لمدة لا تزيد عن 99 سنة في منطقة ند الشبا القطعة رقم (224) وفقاً للخريطة المرفقة بهذا النظام والمؤشر عليها من الدائرة.

المادة (5)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يونيو 2006 م
الموافق 11 جمادى الأولى 1427 هـ

نظام رقم (1) لسنة 2010

بتعديل

بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن

تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

نظام رقم (1) لسنة 2010

بتعديل

بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي ،
و على النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،
نصدر النظام التالي :

المادة (1)

يستبدل بنص المادة (4) من نظام رقم (3) لسنة 2006 المشار إليه، النص التالي :

المادة (4)

يجوز ان يكتسب غير المواطن حق التملك الحر غير المقيد بمدة زمنية للعقارات الواقعة على قطعة الأرض رقم (224) في منطقة ند الشبا وفقاً للخريطة المرفقة بهذا النظام.

المادة (2)

يلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا النظام.

المادة (3)

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، و يعمل به من تاريخ نشره.

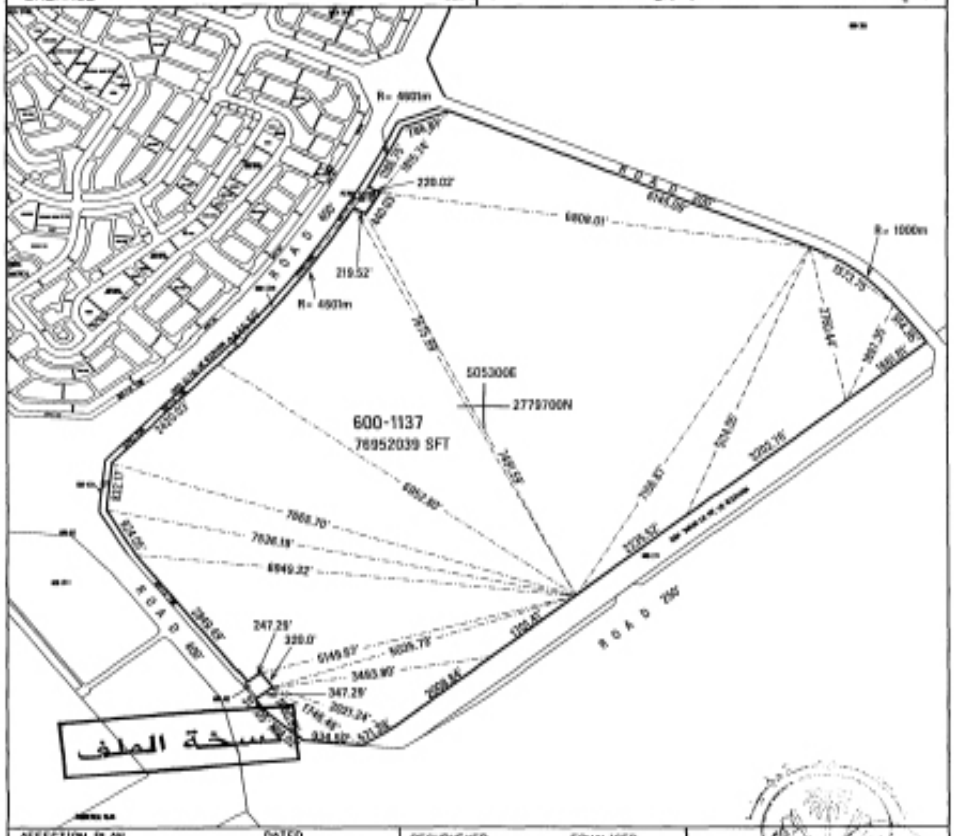
محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 مارس 2010م
الموافق 2 ربيع الآخر 1431هـ

حكومـــــة دبـــــي
دائرة الاراضي و الأملاك
GOVERNMENT OF DUBAI
LANDS DEPARTMENT

NAME	DUBAI AIRPORT FREE ZONE (DUBAI SILICON OASIS)				الأسم سلطه المنطقه الحره بمطار دبى (واحة دبى للسليكون)
PLOT NO.	224	(600-1137)			رقم القطعة ٢٢٤
BLOCK	NAD AL SHIBBA				المنطقة ند الشبا
TOTAL AREA	76952039/=	SQ.FT.	7149078/=	SQ.M.	مجموع المساحة ٧٦٩٥٢٠٣٩/= قدم مربع ٧١٤٩٠٧٨/= متر مربع
AFFECTED		SQ.FT.		SQ.M.	المتأثرة قدم مربع متر مربع
BALANCE		SQ.FT.		SQ.M.	الباقي قدم مربع متر مربع



AFFECTION PLAN	DATED	RESURVEYED	EQUALISED
SITE PLAN 996-707	DATED 14-10-2003	SUBDIVIDED	AMALGAMATED
OLD NUMBER:		POINT FIXED	THEORETICAL
SCALE: 1:2500	ORIGIN GRANTED	BY:	DATED:
PREPARED BY:		25/4/04	
DATED: 25-04-2004		CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR
ISSUED ON: 29-09-2004	CHECKED BY:		

نظام رقم (1) لسنة 2011

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

نظام رقم (1) لسنة 2011
بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق
تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي و تعديلاته،
نصدر النظام التالي :

المادة (1)

تضاف قطعتي الأرض رقم (126) - منطقة اللسيلي، ورقم (1) - منطقة معيصم الثانية والمبنية حدودهما ومساحتهما في الخرائط الملحقة بهذا النظام إلى الأراضي المشمولة بالمادة (3) من النظام رقم (3) لسنة 2006 المشار إليه، و التي يجوز أن يكتسب غير المواطنين فيها حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو استئجارها أو الانتفاع بها لمدة لا تزيد على (99) سنة.

المادة (2)

يعمل بهذا النظام من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية .

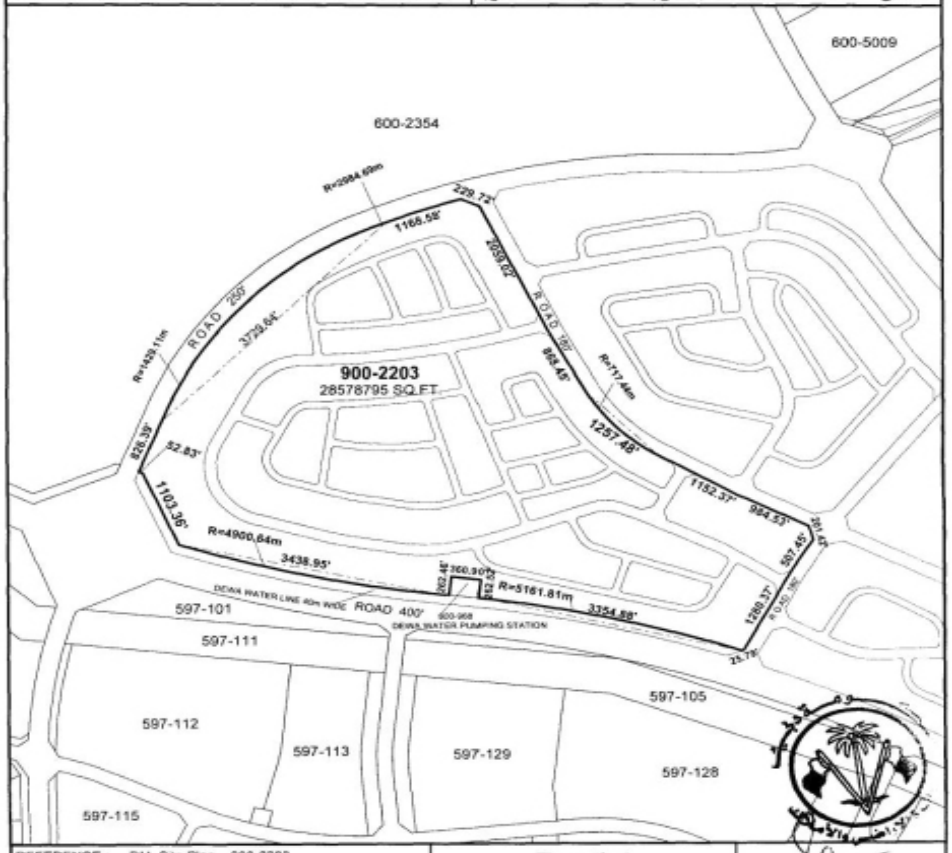
محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 أبريل 2011م
الموافق 21 جمادي الأولى 1432هـ

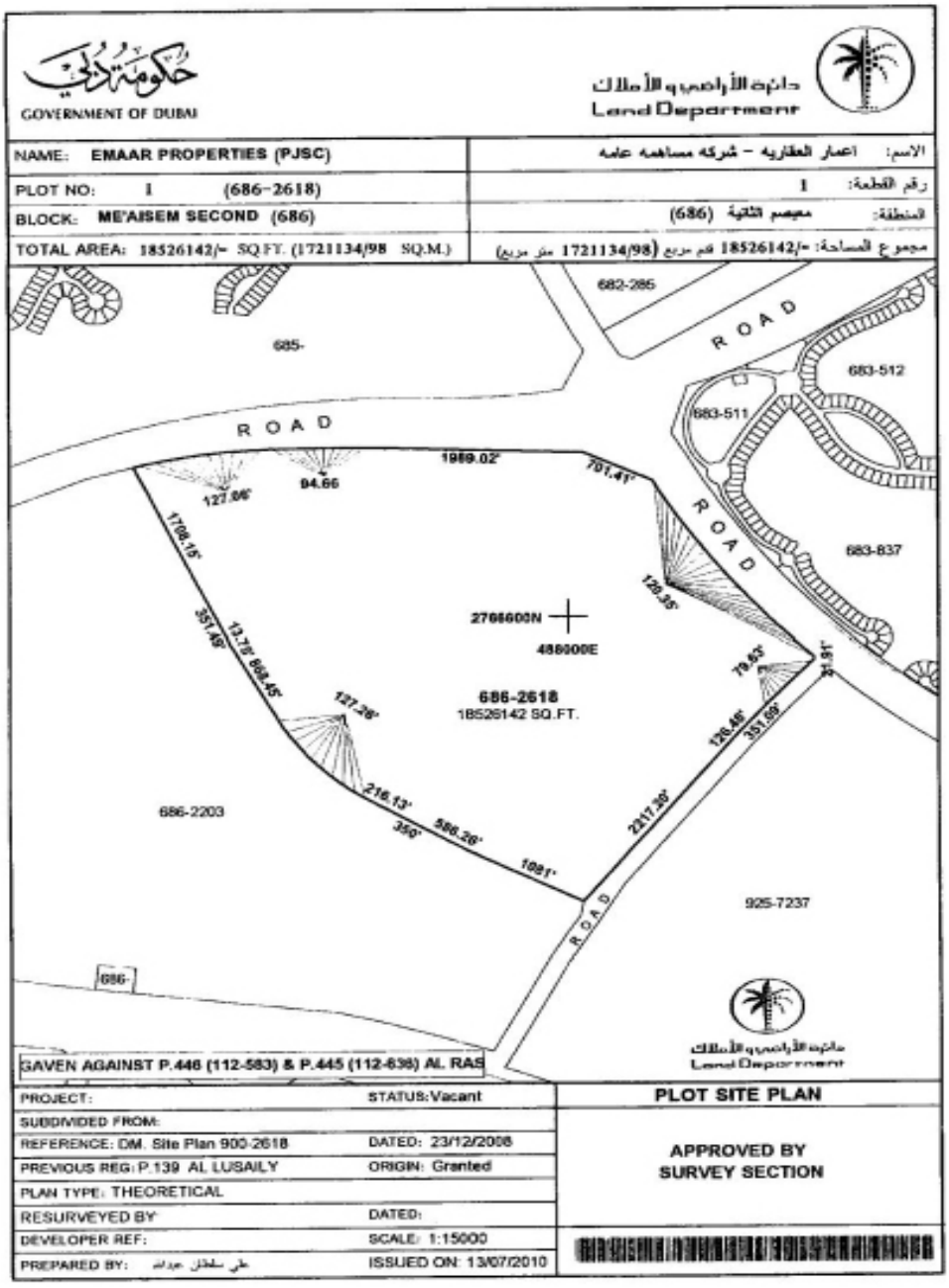
GOVERNMENT OF DUBAI
LAND DEPARTMENT

حكومـــــــة دبـــــــي
دائـــرة الاراضي و الاملاك

NAME: **EMAAR PROPERTIES (PJSC)**	الاسم: **اعمار العقاريه – شركه مساهمه عامه**
BLOCK **AL LUSAILY (900)**	المنطقة **اللسيلى (900)**
PLOT NO. **126**	رقم القطعة **126**
TOTAL AREA **28578795/= SQ.FT(2655059/50 SQ.M.)**	مجموع المساحة **28578795/= قدم مربع(2655059/50 متر مربع)**



REFERENCE : DM Site Plan 900-2203		
DATED: 27/03/2006 PID : 900-2203	Theoretical	
PREVIOUS REG:	BY:	
SCALE: 1:20000	DATED:	HEAD OF SECTION
ORIGIN: GRANTED STATUS: Open Plot		
PREPARED BY: شاهين شيروفايل قادر ISSUED ON: 23/01/2007	CHECKED BY	


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
NAME: EMAAR PROPERTIES (PJSC)
الاسم: اعمار العقاريه – شركه مساهمه عامه
PLOT NO: 1 (686-2618)
رقم القطعة: 1
BLOCK: ME'AISEM SECOND (686)
المنطقة: معيصم الثانية (686)
TOTAL AREA: 18526142/- SQ.FT. (1721134/98 SQ.M.)
مجموع المساحة: 18526142/- قدم مربع (1721134/98 متر مربع)
682-285
685-
ROAD
683-512
683-511
683-837
1989.02'
701.41'
94.66
127.06'
1708.15'
351.49'
13.75'
868.45'
127.26'
126.35'
2766600N
488000E
686-2618
18526142 SQ.FT.
79.53'
31.91'
126.48'
351.09'
2217.30'
216.13'
350'
586.26'
1081'
686-2203
925-7237
686-
GAVEN AGAINST P.446 (112-583) & P.445 (112-636) AL RAS
PROJECT:
STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM:
REFERENCE: DM. Site Plan 900-2618
DATED: 23/12/2008
PREVIOUS REG: P.139 AL LUSAILY
ORIGIN: Granted
PLAN TYPE: THEORETICAL
RESURVEYED BY:
DATED:
DEVELOPER REF:
SCALE: 1:15000
PREPARED BY: علي سلطان عبدالله
ISSUED ON: 13/07/2010
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION

نظام رقم (2) لسنة 2012

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

نظام رقم (2) لسنة 2012

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

نصدر النظام التالي:

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (85) سنة على العقارات الواقعة على قطعة الأرض رقم (1) في مجمع دبي للاستثمار الأولى، وقطعة الأرض رقم (1) في مجمع دبي للاستثمار الثاني المبينة حدودهما ومساحتهما بالخرائط الملحقة بهذا النظام.

المادة (2)

يُعمل بهذا النظام من تاريخ صدوره ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يونيو 2012 م

الموافق 17 رجب 1433 هـ

حكومـــــة دبـــــي
دائرة الاراضي و الأملاك
GOVERNMENT OF DUBAI
LANDS DEPARTMENT

NAME	GOVERNMENT OF DUBAI			حكومة دبي	الاسم
PLOT NO.	1 (597)			1	رقم القطعة
BLOCK	DUBAI INVESTMENT PARK SECOND			مجمع دبي للاستثمار الثاني	المنطقة
TOTAL AREA	188507624/=	SQ.FT. 17512948/28	SQ.M.	188507624/= قدم مربع 17512948/28 متر مربع	مجموع المساحة
AFFECTED		SQ.FT.	SQ.M.	قدم مربع متر مربع	المتأثرة
BALANCE		SQ.FT.	SQ.M.	قدم مربع متر مربع	الباقي

24/8/2011

COPY

AREA AS PER PLANNING ISSUED FOR REGISTION PURPOSE ONLY.
THEORETICAL PLAN.

دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department

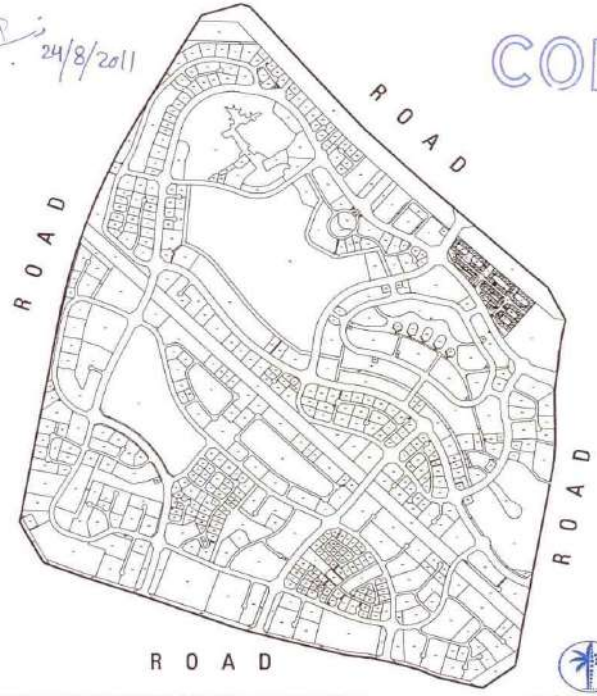
AFFECTION PLAN ..... DATED ..... SITE PLAN ..... DATED		RESURVEYED / SUBDIVIDED / POINT FIXED	EQUALISED / AMALGAMATED / THEORETICAL	
OLD NUMBER: ..... SCALE: NTS	ORIGIN GRANTED	BY:	DATED:	
PREPARED BY: شرافت حسين علي ..... DATED: 23-08-2011				
ISSUED ON: 23-08-2011	CHECKED BY:	CHIEF SURVEYOR		DIRECTOR

حكومـــــة دبـــــي
دائرة الاراضي و الأملاك
GOVERNMENT OF DUBAI
LANDS DEPARTMENT

NAME	GOVERNMENT OF DUBAI			حكومة دبي	الاسم
PLOT NO.	1 (598)			1	رقم القطعة
BLOCK	DUBAI INVESTMENT PARK FIRST			مجمع دبي للاستثمار الاولى	المنطقة
TOTAL AREA	167610540/=	SQ.FT. 15571543/77	SQ.M.	167610540/= قدم مربع 15571543/77 متر مربع	مجموع المساحة
AFFECTED		SQ.FT.	SQ.M.	قدم مربع متر مربع	المتاثرة
BALANCE		SQ.FT.	SQ.M.	قدم مربع متر مربع	الباقي

24/8/2011

COPY



AREA AS PER PLANNING ISSUED FOR REGISTION PURPOSE ONLY.
THEORETICAL PLAN.

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

AFFECTION PLAN DATED SITE PLAN DATED		RESURVEYED SUBDIVIDED POINT FIXED	EQUALISED AMALGAMATED THEORETICAL
OLD NUMBER: SCALE: NTS	ORIGIN / GRANTED	BY:	DATED:
PREPARED BY: ثيرات حسين علي DATED: 23-08-2011			
ISSUED ON: 23-08-2011	CHECKED BY:	CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR

نظام رقم (3) لسنة 2012

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

نظام رقم (3) لسنة 2012

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

نصدر النظام التالي:

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (99) سنة على العقارات الواقعة على قطعة الأرض رقم (2780- 251) مردف المبينه حدودها ومساحتها بالخريطة الملحقة بهذا النظام.

المادة (2)

يُعمل بهذا النظام من تاريخ صدوره ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

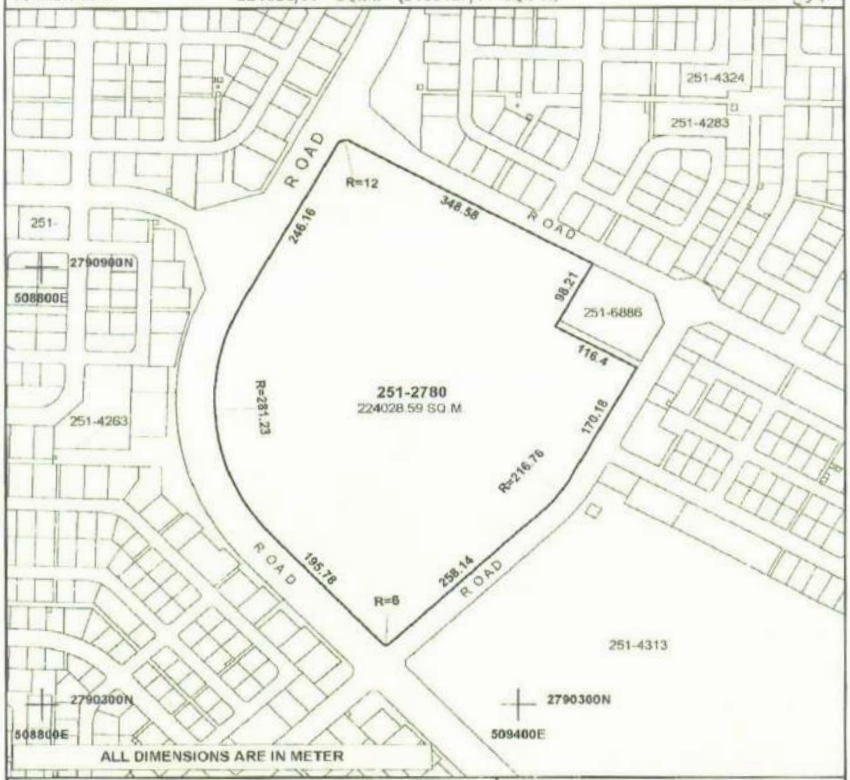
صدر في دبي بتاريخ 7 أكتوبر 2012 م

الموافق 21 ذو القعدة 1433 هـ

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

NAME: UNION PROPERTIES (P.J.S.C)	الاسم: الاتحاد العقارية (ش.م.ع)
PLOT NO: 132 (251-2780)	رقم القطعة: 132
BLOCK: MIRDIF (251)	المنطقة: مردف (251)
TOTAL AREA: 224028/59 SQ.M. (2411423/67 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: Existing Building	PLOT SITE PLAN
SUBDIVIDED FROM:		APPROVED BY SURVEY SECTION
REFERENCE:	DATED:	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: Theo.SUBDIVIDED -P.390		
SUBDIVIDED BY: MUNIR AHMED ELJAK	DATED: 29/03/2012	
DEVELOPER REF.	SCALE: 1:6000	
PREPARED BY: شافي شيرو ابيل قادر	ISSUED ON: 01/04/2012	

قرار رقم (14) لسنة 2015

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قرار رقم (14) لسنة 2015

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2015 بشأن مركز دبي التجاري العالمي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي، وتعديلاته.

قررنا ما يلي :

حق تملك العقار

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، للوحدات العقارية المكتبية والسكنية، المقامة على قطع الأراضي المحددة تالياً والمبينة حدودها ومساحتها بالخرائط المُلحقة بهذا القرار :

1- قطعة الأرض رقم (21) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

2- قطعة الأرض رقم (22) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

3- قطعة الأرض رقم (23) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

4- قطعة الأرض رقم (24) الواقعة في منطقة المركز التجاري الثانية (336).

السريان والنشر

المادة (2)

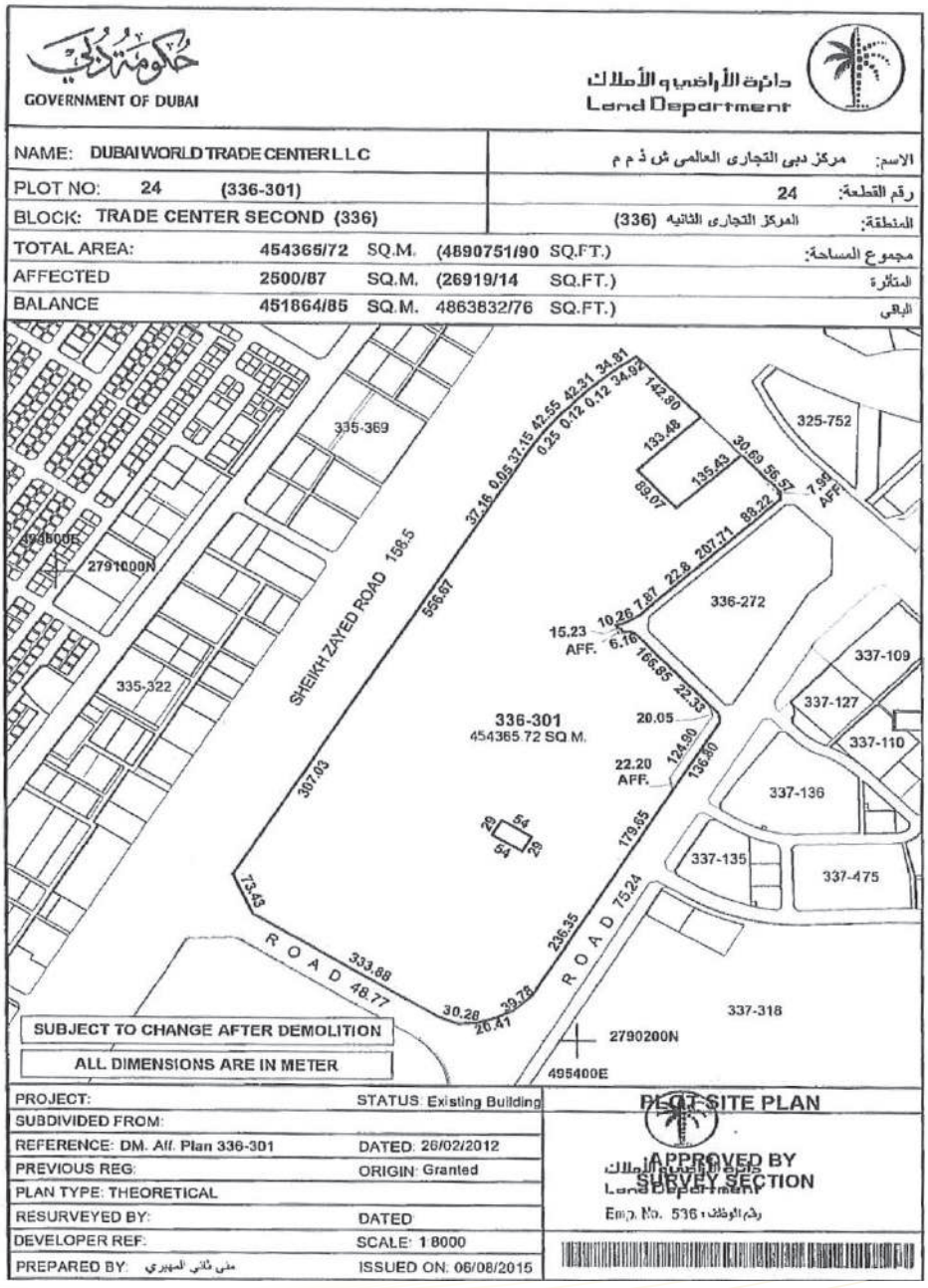
يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية .

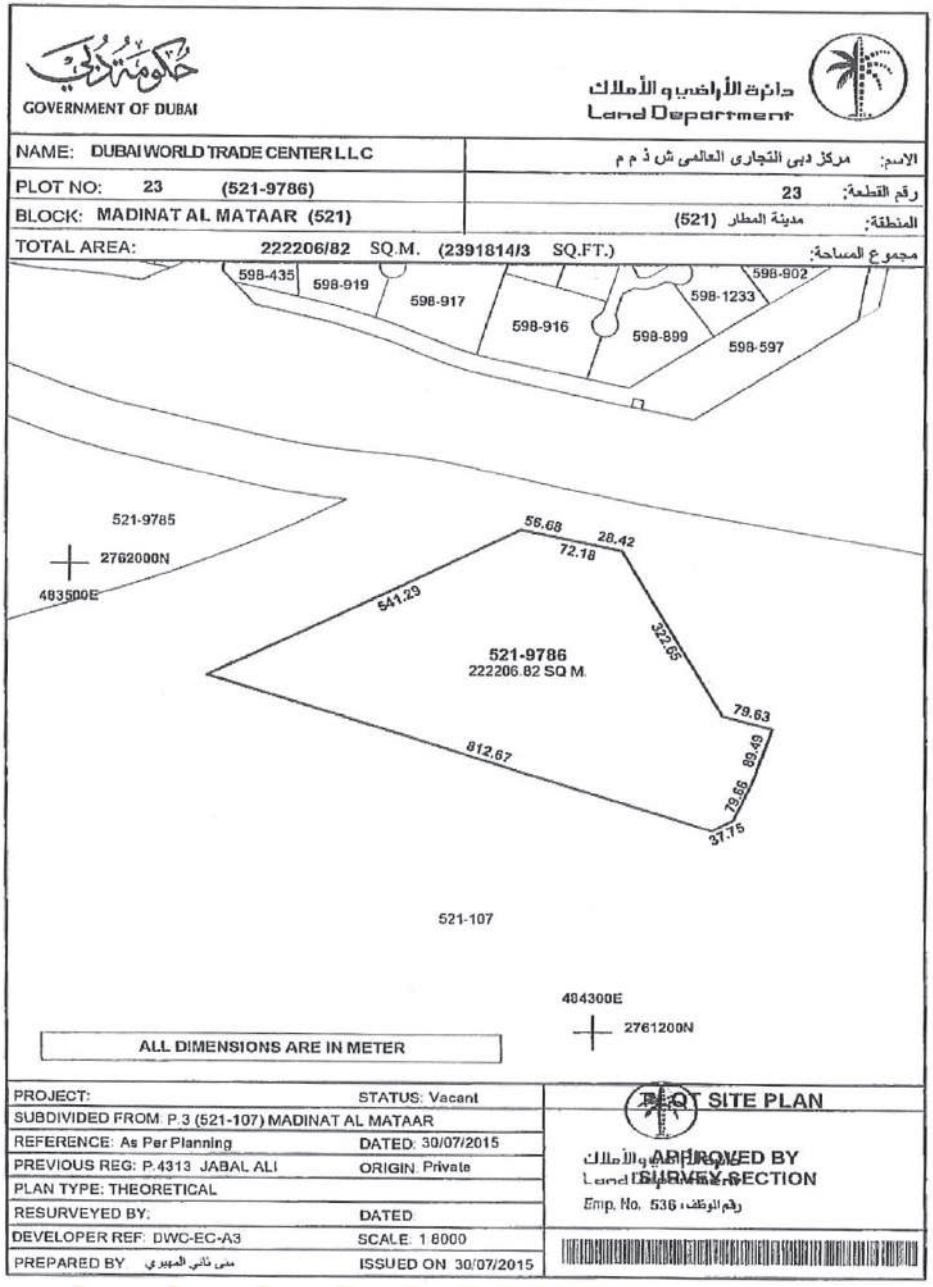
محمد بن راشد آل مكتوم

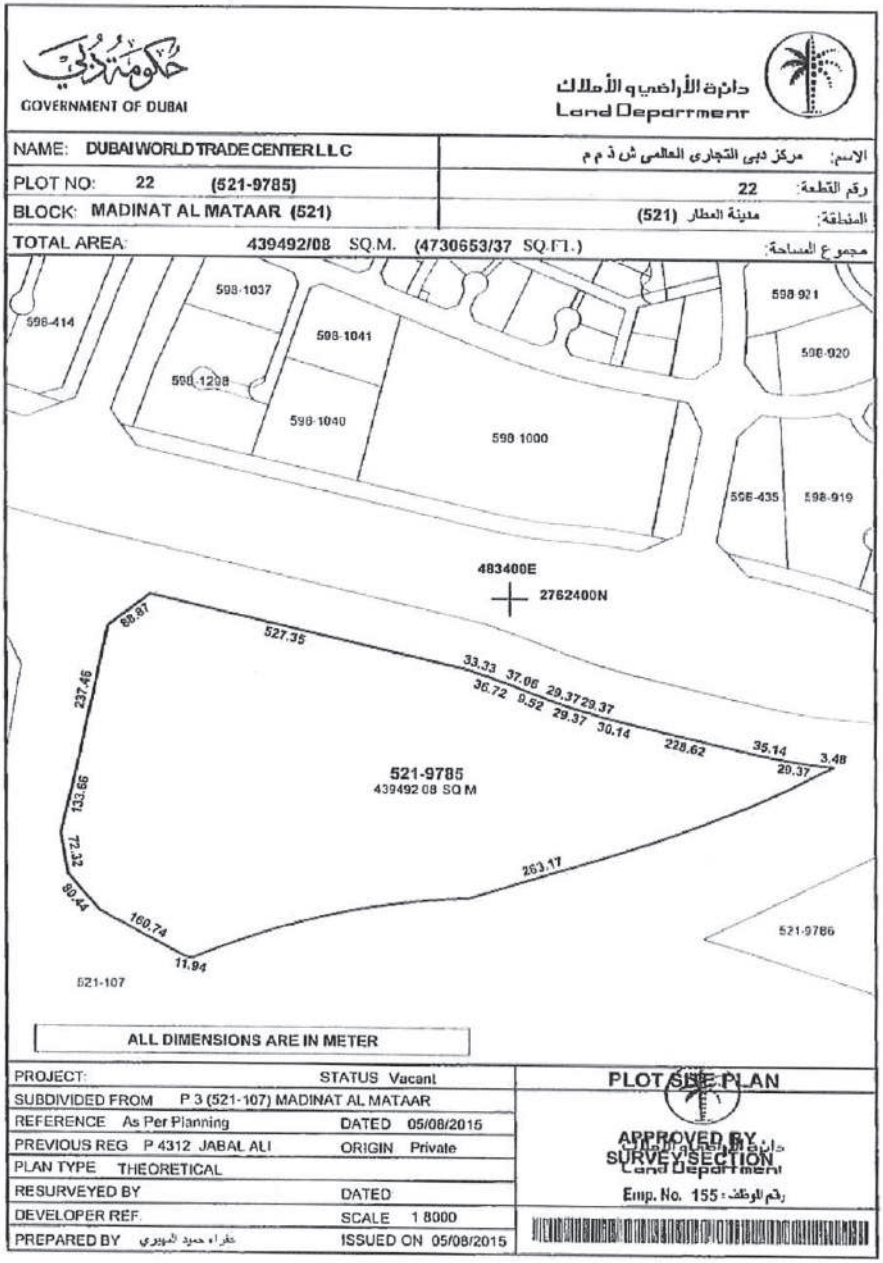
حاكم دبي

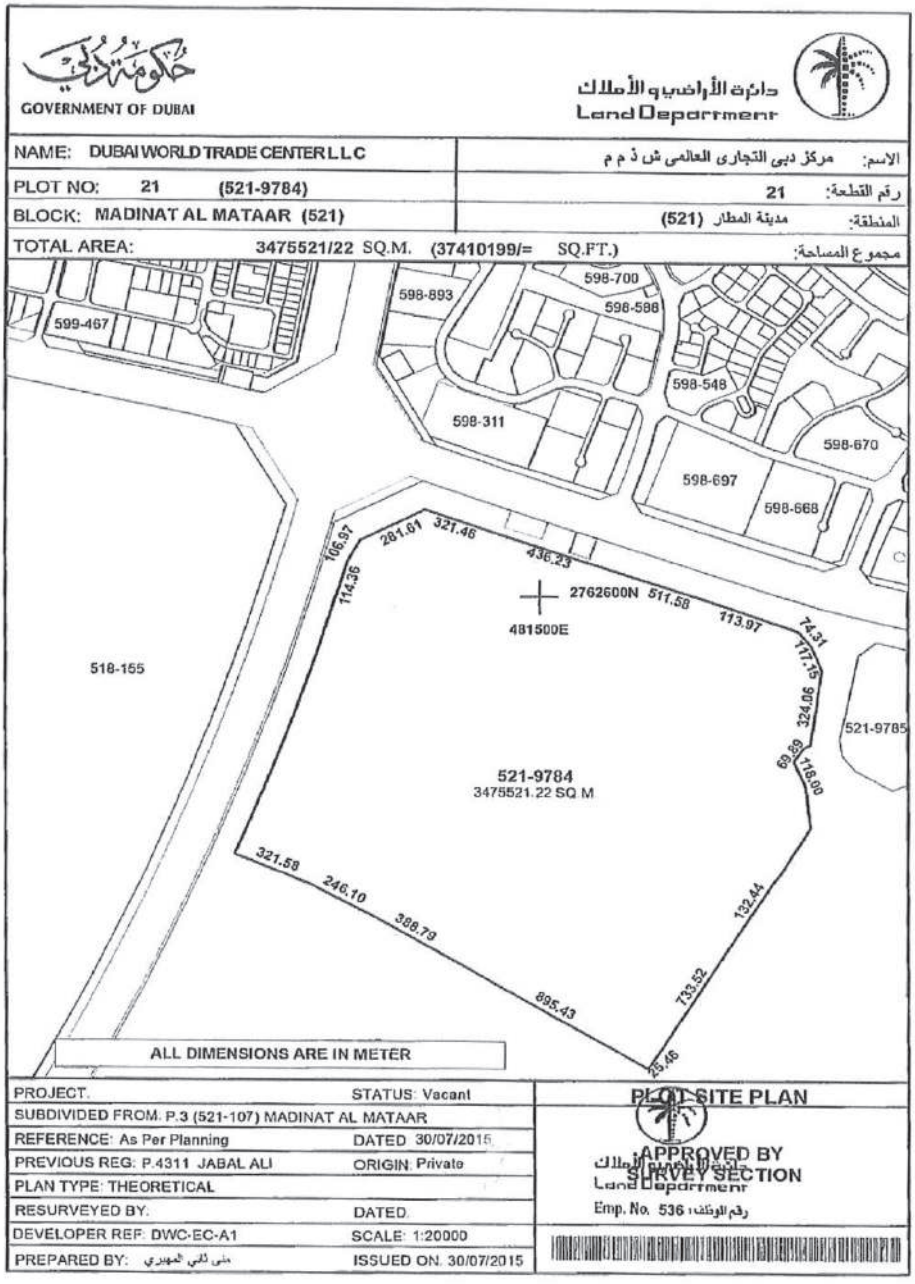
صدر في دبي بتاريخ 18 نوفمبر 2015م.

الموافق 6 صفر 1437 هـ.


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C
الاسم: مركز دبي التجاري العالمي ش ذ م م
PLOT NO: 24 (336-301)
رقم القطعة: 24
BLOCK: TRADE CENTER SECOND (336)
المنطقة: المركز التجاري الثاني (336)
TOTAL AREA: 454365/72 SQ.M. (4890751/90 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
AFFECTED 2500/87 SQ.M. (26919/14 SQ.FT.)
المتأثرة
BALANCE 451864/85 SQ.M. 4863832/76 SQ.FT.)
الباقي
SHEIKH ZAYED ROAD 158.5
336-301
454365.72 SQ.M.
335-369
335-322
336-272
325-752
337-109
337-127
337-110
337-136
337-135
337-475
337-318
R O A D 48.77
R O A D 75.24
495400E
2791000N
2790200N
SUBJECT TO CHANGE AFTER DEMOLITION
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT:
STATUS: Existing Building
SUBDIVIDED FROM:
REFERENCE: DM. Aff. Plan 336-301
DATED: 26/02/2012
PREVIOUS REG:
ORIGIN: Granted
PLAN TYPE: THEORETICAL
RESURVEYED BY:
DATED
DEVELOPER REF:
SCALE: 1:8000
PREPARED BY:
ISSUED ON: 06/08/2015
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Land Department
Emp. No.


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department
NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C
الاسم: مركز دبى التجارى العالمى ش ذ م م
PLOT NO: 23 (521-9786)
رقم القطعة: 23
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 222206/82 SQ.M. (2391814/3 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
598-435
598-919
598-917
598-916
598-899
598-1233
598-902
598-597
521-9785
2762000N
483500E
56.68
28.42
72.18
541.29
322.65
521-9786
222206.82 SQ.M.
79.63
812.67
89.49
79.66
37.75
521-107
484300E
2761200N
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT:
STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE: As Per Planning
DATED: 30/07/2015
PREVIOUS REG: P.4313 JABAL ALI
ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL
RESURVEYED BY:
DATED:
DEVELOPER REF: DWC-EC-A3
SCALE: 1:8000
PREPARED BY منى ناصر المهيري
ISSUED ON: 30/07/2015
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Emp. No. 536 رقم الموظف


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department
NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C
الاسم: مركز دبي التجاري العالمي ش ذ م م
PLOT NO: 22 (521-9785)
رقم القطعة: 22
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة العطار (521)
TOTAL AREA: 439492/08 SQ.M. (4730653/37 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
598-1037
598-414
598-1041
598-1208
598-1040
598-1000
598-921
598-920
598-435
598-919
483400E
2762400N
68.87
527.35
33.33
37.06
29.37
29.37
36.72
6.52
29.37
30.14
228.62
35.14
29.37
3.48
237.46
133.66
72.32
80.44
160.74
11.94
263.17
521-9785
439492.08 SQ.M
521-9786
521-107
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT:
STATUS Vacant
SUBDIVIDED FROM P 3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE As Per Planning
DATED 05/08/2015
PREVIOUS REG P 4312 JABAL ALI
ORIGIN Private
PLAN TYPE THEORETICAL
RESURVEYED BY
DATED
DEVELOPER REF
SCALE 1 8000
PREPARED BY حفراء حميد المهيري
ISSUED ON 05/08/2015
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Land Department
Emp. No. 155 رقم الموظف


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C
الاسم: مركز دبي التجاري العالمي ش ذ م م
PLOT NO: 21 (521-9784)
رقم القطعة: 21
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 3475521/22 SQ.M. (37410199/= SQ.FT.)
مجموع المساحة:
599-467
598-893
598-700
598-586
598-548
598-311
598-670
598-697
598-668
518-155
521-9785
521-9784
3475521.22 SQ.M
2762600N
481500E
166.97
281.61
321.46
436.23
511.58
113.97
74.31
114.35
117.15
324.06
69.89
118.00
321.58
246.10
388.79
895.43
733.52
132.44
25.46
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT.
STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE: As Per Planning
DATED 30/07/2015
PREVIOUS REG: P.4311 JABAL ALI
ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL
RESURVEYED BY:
DATED.
DEVELOPER REF: DWC-EC-A1
SCALE: 1:20000
PREPARED BY:
ISSUED ON: 30/07/2015
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Emp. No. 536 رقم الموظف:

قرار رقم (8) لسنة 2016

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قرار رقم (8) لسنة 2016

بإضافة

بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (10) لسنة 2015 بشأن مؤسسة مدينة دبي للطيران، ويشار إليها فيما بعد بـ " المؤسسة"،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

قررنا ما يلي:

حق التملك والانتفاع والإجارة طويلة الأمد

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، وكذلك حق الانتفاع وحق الإجارة لمدة لا تزيد على (99) سنة، للأراضي والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المبينة حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا القرار:

1- قطعة الأرض رقم (205) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

2- قطعة الأرض رقم (206) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

3- قطعة الأرض رقم (207) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

التصرفات السابقة

المادة (2)

تعتبر صحيحة كافة التصرفات التي قامت بها المؤسسة قبل العمل بأحكام هذا القرار على قطع الأراضي المشار إليها في المادة (1) من هذا القرار.

السريان والنشر

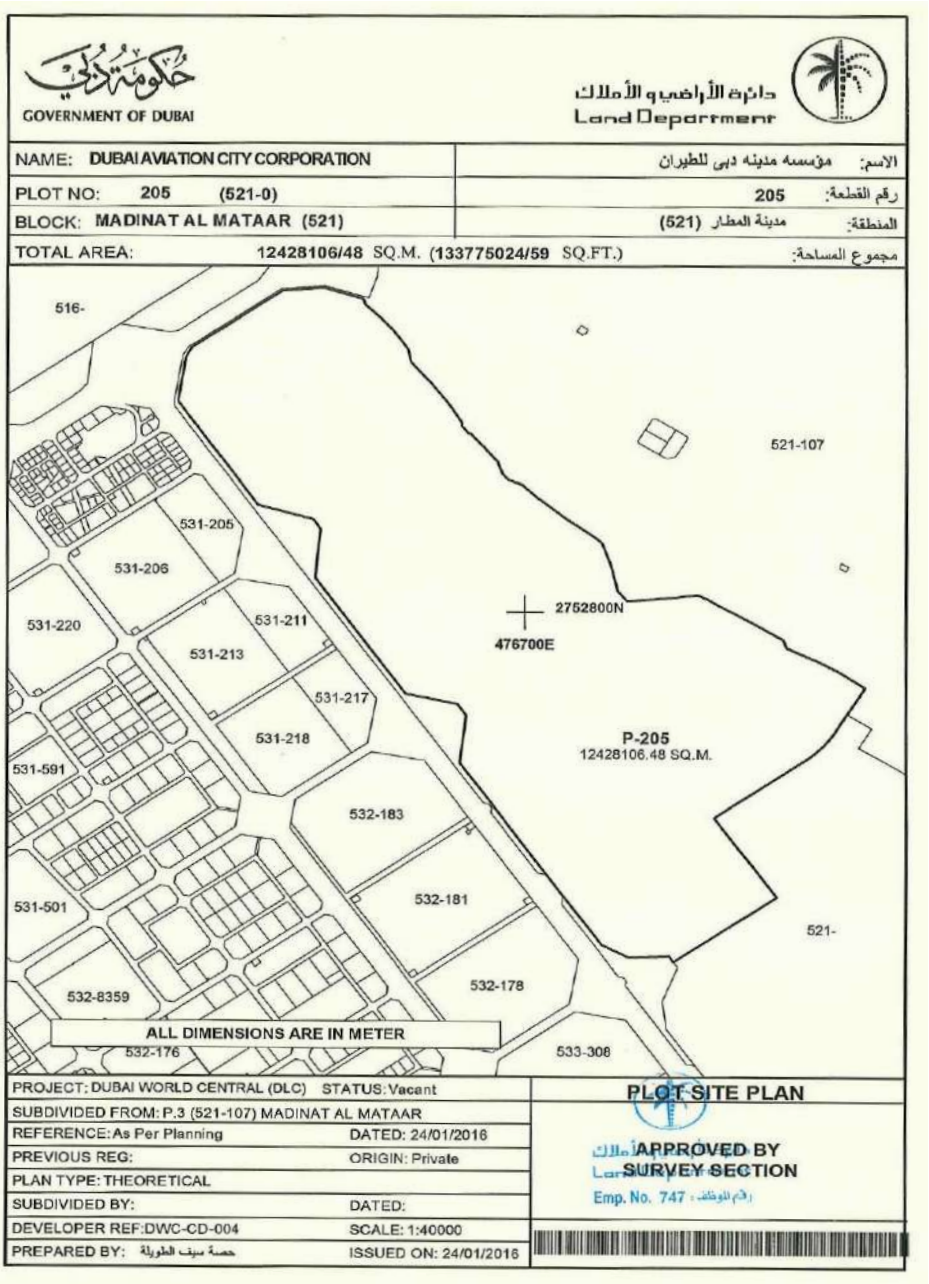
المادة (3)

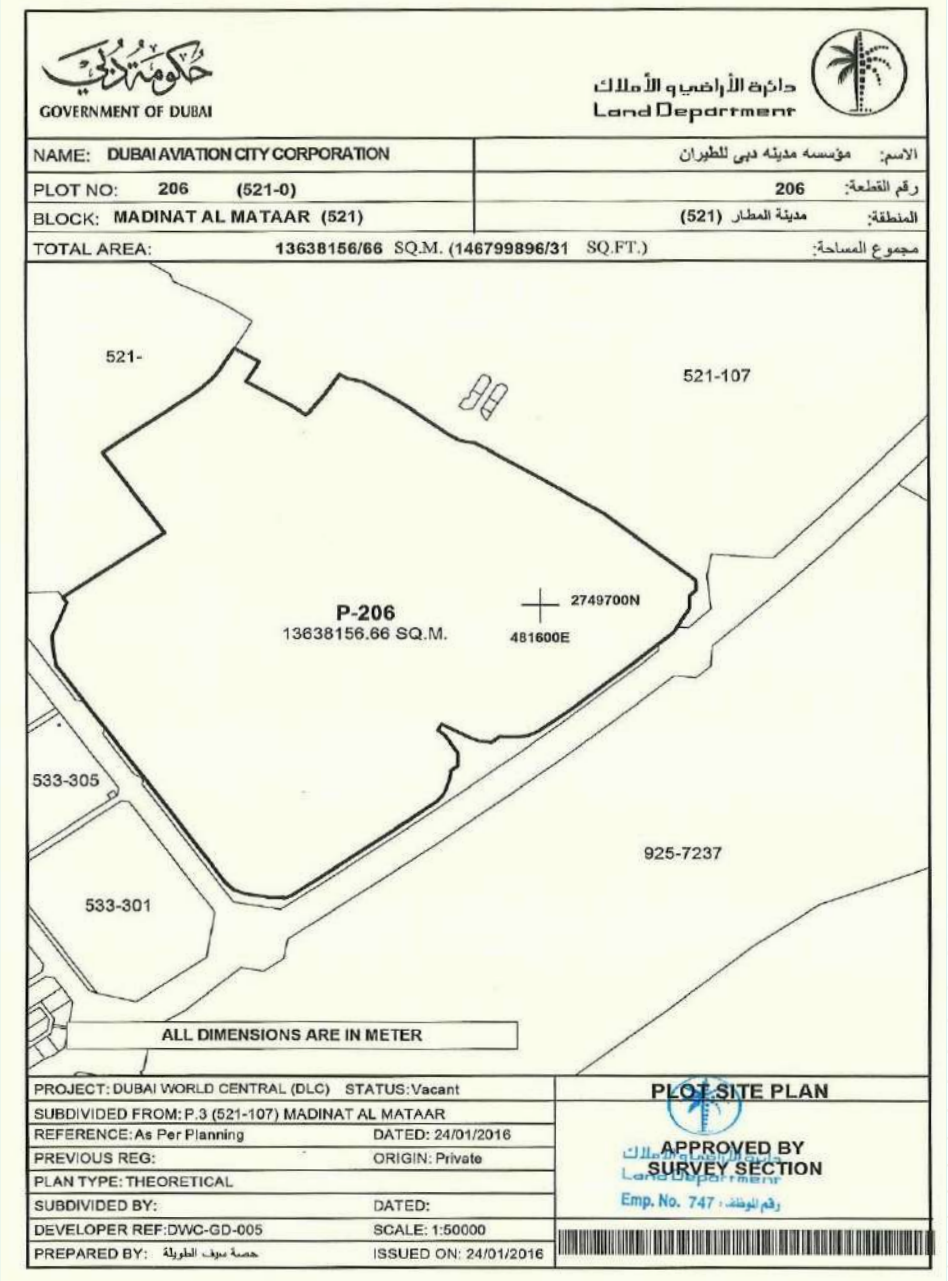
يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

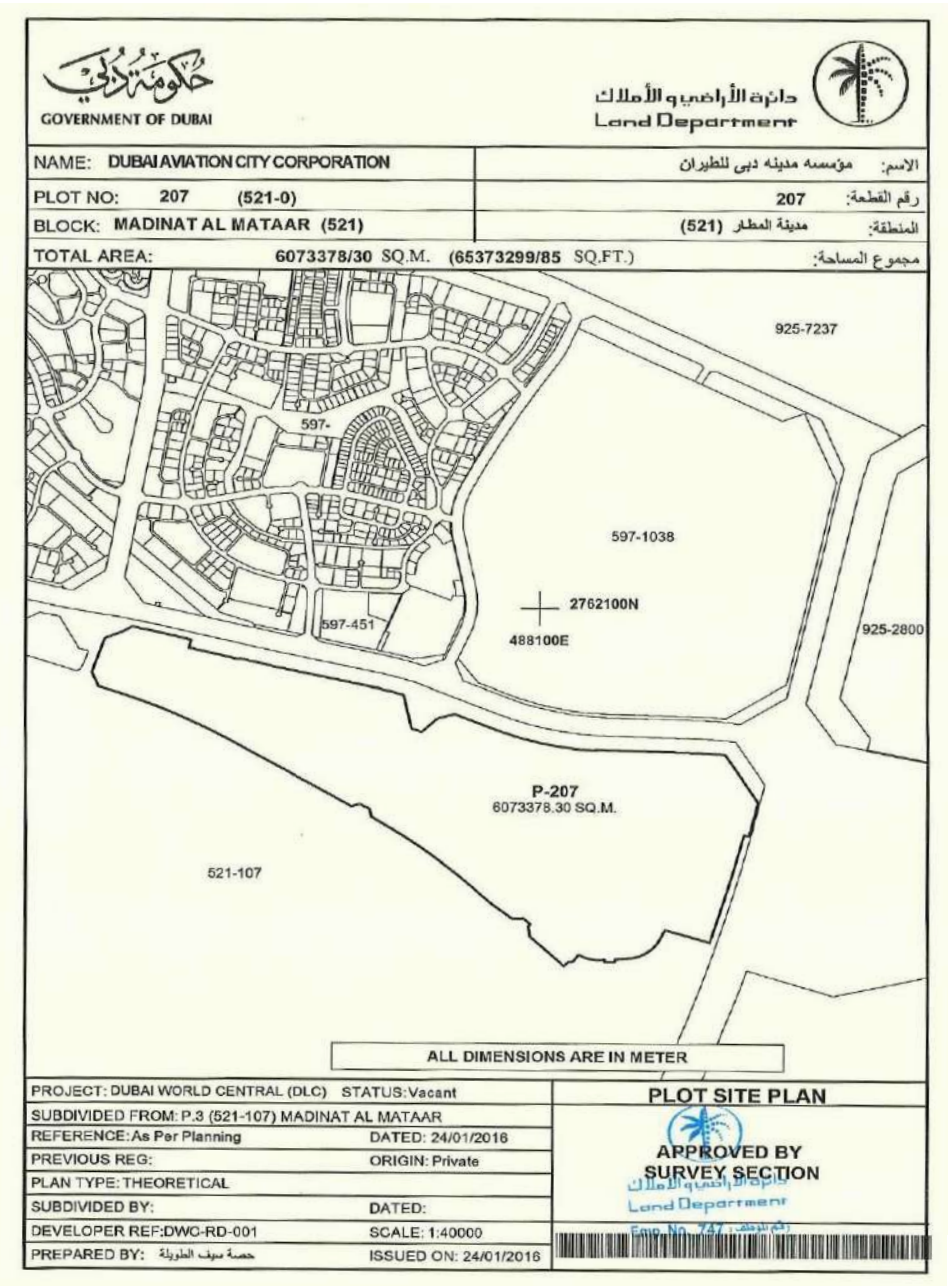
محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 9 يونيو 2016 م
الموافق 4 رمضان 1437 هـ


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION
الاسم: مؤسسه مدينه دبى للطيران
PLOT NO: 205 (521-0)
رقم القطعة: 205
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 12428106/48 SQ.M. (133775024/59 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
516-
521-107
531-205
531-206
531-220
531-211
531-213
531-217
531-218
531-591
2752800N
476700E
P-205
12428106.48 SQ.M.
532-183
532-181
531-501
521-
532-178
532-8359
532-176
533-308
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016
PREVIOUS REG: ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL
SUBDIVIDED BY: DATED:
DEVELOPER REF: DWC-CD-004 SCALE: 1:40000
PREPARED BY: حصة سيف الطويلة ISSUED ON: 24/01/2016
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Emp. No. 747


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION
الاسم: مؤسسه مدينه دبي للطيران
PLOT NO: 206 (521-0)
رقم القطعة: 206
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 13638156/66 SQ.M. (146799896/31 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
521-
521-107
P-206
13638156.66 SQ.M.
2749700N
481600E
533-305
533-301
925-7237
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE: As Per Planning
DATED: 24/01/2016
PREVIOUS REG:
ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL
SUBDIVIDED BY:
DATED:
DEVELOPER REF: DWC-GD-005
SCALE: 1:50000
PREPARED BY: حصة بوف الطويلة
ISSUED ON: 24/01/2016
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Emp. No. 747 رقم الموظف


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI
دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION
الاسم: مؤسسه مدينه دبى للطيران
PLOT NO: 207 (521-0)
رقم القطعة: 207
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)
المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 6073378/30 SQ.M. (65373299/85 SQ.FT.)
مجموع المساحة:
925-7237
597-
597-1038
2762100N
488100E
597-451
925-2800
P-207
6073378.30 SQ.M.
521-107
ALL DIMENSIONS ARE IN METER
PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR
REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016
PREVIOUS REG: ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL
SUBDIVIDED BY: DATED:
DEVELOPER REF: DWC-RD-001 SCALE: 1:40000
PREPARED BY: حصة سيف الطويلة ISSUED ON: 24/01/2016
PLOT SITE PLAN
APPROVED BY
SURVEY SECTION
Land Department

قرار رقم (18) لسنة 2019

بشأن

إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملّك غير المُواطنين للعقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

قرار رقم (18) لسنة 2019

بشأن

إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملُّك غير المُواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2015 بشأن مركز دبي التجاري العالمي،

وعلى المرسوم رقم (29) لسنة 2019 بشأن إلحاق بعض قطع الأراضي بمركز دبي التجاري العالمي،

وعلى النّظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملُّك غير المُواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

قررنا ما يلي :

حق التملُّك والانتفاع والإجارة طويلة الأمد

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مُواطني دولة الإمارات العربيّة المُتّحدة الحق في التملّك مُلكيّة مُطلقة غير مُقيّدة بزمن، وكذلك حق الانتفاع وحق الإجارة لمُدّة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة، للأراضي والوحدات العقاريّة الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المُبيّنة حُدودها ومساحتها بالخرائط المُلحقة بهذا القرار:

1- قطعة الأرض رقم (69) الواقعة في منطقة المركز التجاري الثانية.

2- قطعة الأرض رقم (120) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.

3- قطعة الأرض رقم (121) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.

4- قطعة الأرض رقم (122) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.

النّشر والسَريان

المادة (2)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 4 سبتمبر 2019م

الموافق 5 محرم 1441هـ

GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	04/06/2018		تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land	ارض	نوع العقار:
Community:	Trade Center Second	المركز التجاري الثاني	المنطقة:
Plot No:	69		رقم الأرض:
Municipality No:	336 - 272		رقم البلدية:
Area Sq Meter :	46587,31		المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	522,989.45		المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	46587,31	(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص واحد ش.ذ.م.م

اصلت من القطعة رقم (٢٤ - المركز التجاري الثانية) الأيلة بالعطاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد ال مكتوم بتاريخ ٢٧-١١-٢٠٠٧ والتي ضمت اليها القطعة رقم (٦٢ - المركز التجاري الثانية) الأيلة بالعطاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد ال مكتوم بتاريخ ٢٧-١١-٢٠٠٧ بناء على طلب الملاك بتاريخ ٣-١-٢٠١٧ و تم الفصل بناء على طلب الملاك بتاريخ ٤-٦-٢٠١٨.

Approved Signature

توقيع معتمد

21304/2018

دائرة الأراضي والأملاك (161) DUBAI LAND DEPARTMENT

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
161

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 1

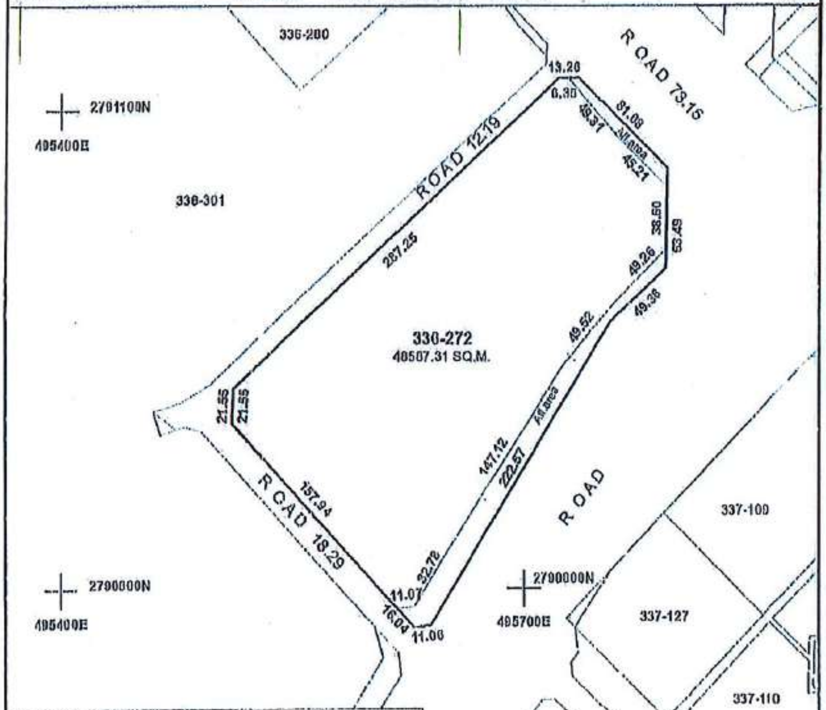
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيا ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال وجود أي تغيير في الشهادة تعتبر لاغية
- يمنع الإحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر غير المذكورين

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department

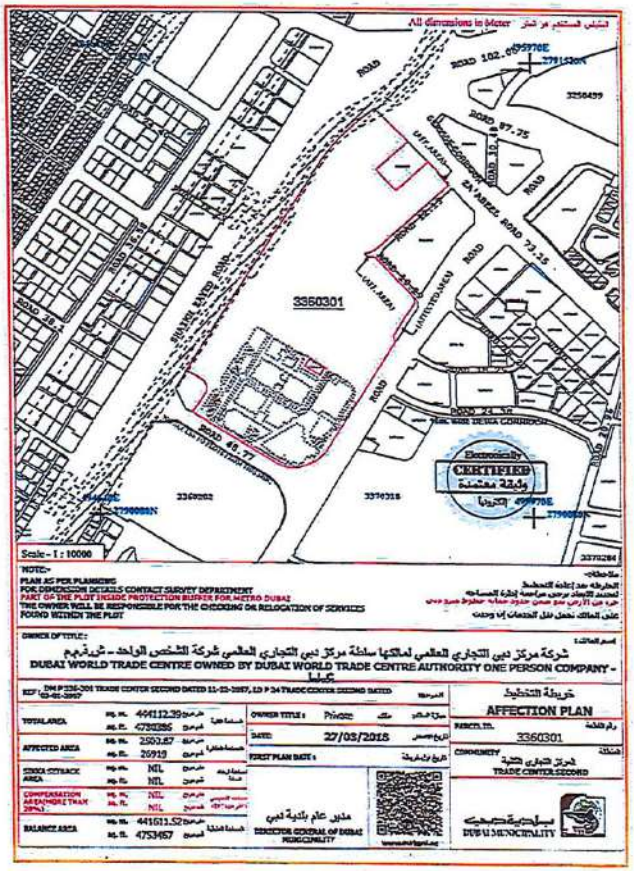
NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	الاسم: شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م
PLOT NO: 69 (336-272)	رقم القطعة: 69
BLOCK: TRADE CENTER SECOND (336)	المنطقة: المركز التجاري الثانية (336)

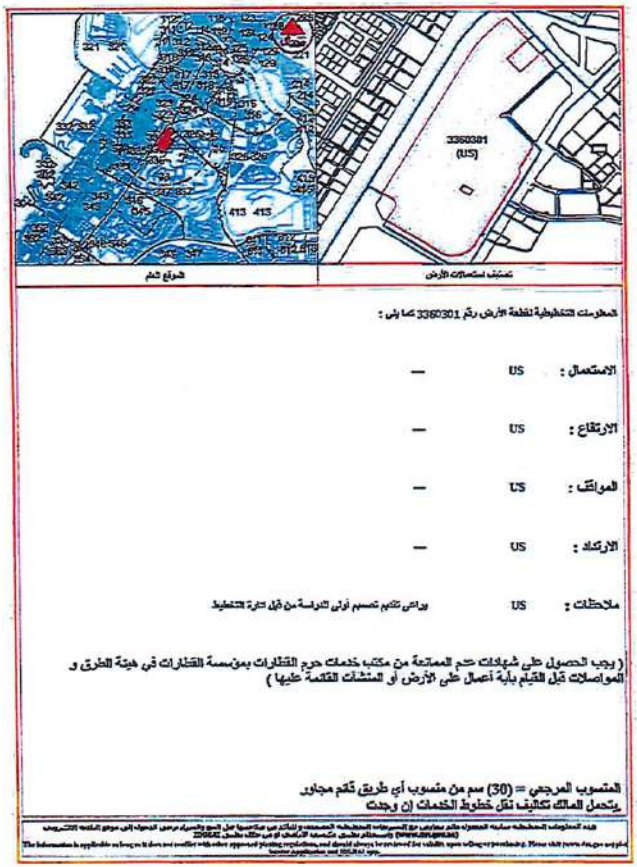
TOTAL AREA:	46567/31	SQ.M.	(522989/45	SQ.FT.)	مجموع المساحة:
AFFECTED	4131/03	SQ.M.	(44466/04	SQ.FT.)	المتأثرة
BALANCE	44456/28	SQ.M.	478523/41	SQ.FT.)	الباقي



ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT:	STATUS: Existing Building	**PLOT SITE PLAN**
SUBDIVIDED FROM: P.24 (336-301) TRADE CENTER SECOND		MAP REF. NO.: 179496769/2018
REFERENCE: DM Site Plan 336-272	DATED: 08/07/2012	وثيقة معتمدة إلكترونياً CERTIFIED Electronically
PREVIOUS REG	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
SUBDIVIDED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF	SCALE: 1:3000	
PREPARED BY: شالي شروراول لسكار	ISSUED ON: 04/06/2018	


All dimensions in Meter
3360301
Electronically
CERTIFIED
وثيقة معتمدة
Scale - 1 : 10000
NOTE:-
PLAN AS PER PLANNING
FOR DIMENSION DETAILS CONTACT SURVEY DEPARTMENT
PART OF THE PLOT INSIDE PROTECTION BUFFER FOR METRO DUBAI
THE OWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE CHECKING OR RELOCATION OF SERVICES
FOUND WITHIN THE PLOT
OWNER OF TITLE:
شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة الشخص الواحد - ش.ذ.م.م
DUBAI WORLD TRADE CENTRE OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTRE AUTHORITY ONE PERSON COMPANY - L.L.C
خريطة التخطيط
AFFECTION PLAN
TOTAL AREA
AFFECTED AREA
SINKA SETBACK AREA
COMPENSATION AREA(MORE THAN 20%)
BALANCE AREA
OWNER TITLE:
DATE:
27/03/2018
FIRST PLAN DATE:
مدير عام بلدية دبي
DIRECTOR GENERAL OF DUBAI MUNICIPALITY
3360301
TRADE CENTER SECOND
DUBAI MUNICIPALITY


3360301
(US)
الموقع العام
تصنيف استعمالات الأرض
المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3360301 كما يلي :
الاستعمال : US —
الارتفاع : US —
المواقف : US —
الارتداد : US —
ملاحظات : US يراعى تقديم تصميم أولي للدراسة من قبل ادارة التخطيط
(يجب الحصول على شهادات عدم الممانعة من مكتب خدمات حرم القطارات بمؤسسة القطارات في هيئة الطرق و المواصلات قبل القيام بأية أعمال على الأرض أو المنشآت القائمة عليها)
المنسوب المرجعي = (30) سم من منسوب أي طريق قائم مجاور
يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel Second زعبيل الثاني	المنطقة:
Plot No:	120	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 2220	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	16192.14	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	174,290.74	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	16192.14	(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي أملاكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص الواحد ش.ذ.م.م

الث بالعطاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد ال مكتوم بتاريخ ١٨-١-٢٠١٦.

المساحة الإجمالية المباعة طبقا لمعتمد المطور () قدم مربع

Approved Signature توقيع معتمد

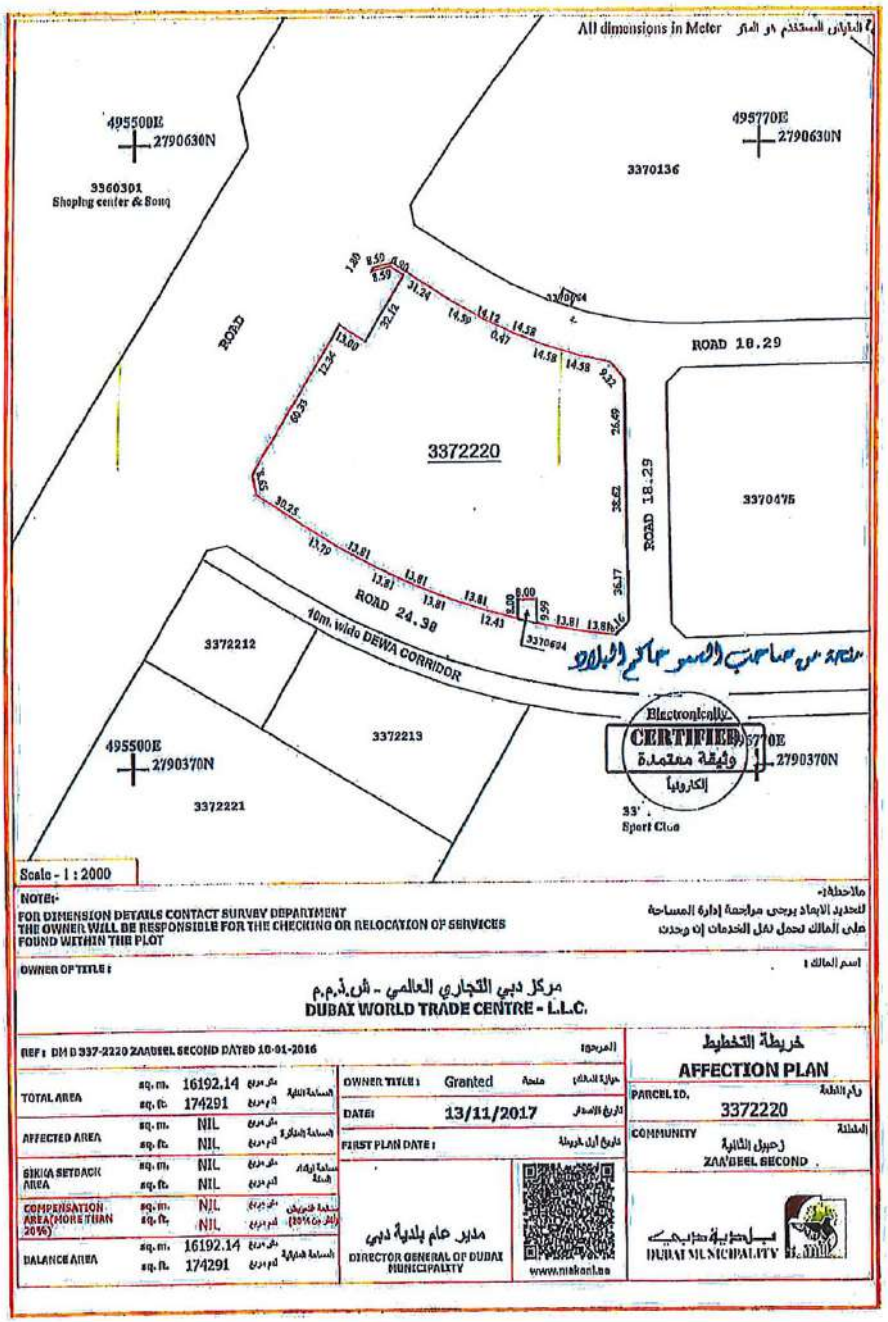
36037/2018

DUBAI LAND DEPARTMENT (15) دائرة الأراضي والأملاك

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيا ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال وجود أي تغيير في الشهادة تصبح لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

1 / 1



NOTE:
FOR DIMENSION DETAILS CONTACT SURVEY DEPARTMENT
THE OWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE CHECKING OR RELOCATION OF SERVICES FOUND WITHIN THE PLOT

ملاحظة:
للتحديد الأبعاد يرجى مراجعة إدارة المساحة
على المالك تحمل نقل الخدمات إن وجدت

OWNER OF TITLE : مركز دبي التجاري العالمي - ش.ذ.م.م
اسم المالك : DUBAI WORLD TRADE CENTRE - L.L.C.

REF : DM D 337-2220 ZAABEEL SECOND DATED 10-01-2016 المرجع

TOTAL AREA	sq. m.	16192.14	متر مربع	المساحة الكلية
	sq. ft.	174291	قدم مربع	
AFFECTED AREA	sq. m.	NIL	متر مربع	المساحة المتأثرة
	sq. ft.	NIL	قدم مربع	
SIKKA SETBACK AREA	sq. m.	NIL	متر مربع	مساحة ارتداد السكة
	sq. ft.	NIL	قدم مربع	
COMPENSATION AREA(MORE THAN 20%)	sq. m.	NIL	متر مربع	مساحة التعويض (أكثر من 20%)
	sq. ft.	NIL	قدم مربع	
BALANCE AREA	sq. m.	16192.14	متر مربع	المساحة المتبقية
	sq. ft.	174291	قدم مربع	

OWNER TITLE : Granted منحة — حيازة الملك
DATE: 13/11/2017 تاريخ الاصدار
FIRST PLAN DATE : تاريخ أول خريطة

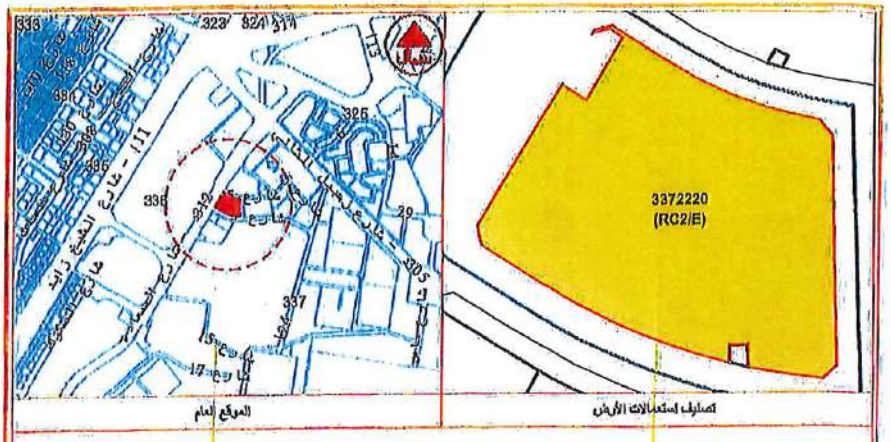
مدير عام بلدية دبي
DIRECTOR GENERAL OF DUBAI MUNICIPALITY

www.makani.ae

خريطة التخطيط
AFFECTION PLAN

PARCEL ID. رقم القطعة: 3372220
COMMUNITY المنطقة: ZAABEEL SECOND زعبيل الثانية

بلدية دبي
DUBAI MUNICIPALITY



المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3372220 كما يلي :

الاستعمال :	RC2/E	تجاري , مكاتب , سكني
الارتفاع :	RC2/E	غير محدد الإرتفاع
المواقف :	RC2/E	موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن150 متر مربع و موقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري و موقف لكل50 متر مربع للإستعمال المكتبي
الارتداد :	RC2/E	ربع الارتفاع من الجوار ومن منتصف السكيك وبحد أقصى7.5 متر و بحد أدنى 3 متر
ملاحظات :	RC2/E	يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني..

يصرح للسادة / مركز دبي التجاري العالمي ببناء أرضي تجاري +5 طوابق مواقف سيارات , مع الإلتزام بالإشتراطات التخطيطية و البنائية , مع إمكانية نقل الموافقة في حالة البيع لمالك آخر شريطة دفع رسوم قيمتها =1% من قيمة الأرض.

المنسوب المرجعي = (30) سم من منسوب أي طريق قائم مجاور
.يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول مالم تتعارض مع التشريعات التخطيطية المعتمدة و للتأكد من صلاحيتها قبل البيع والشراء ترجى الدخول إلى موقع البلدية الإلكتروني (www.dm.gov.ae) واستخدام تطبيق مكتشف الأراضي او من خلال تطبيق IDUDAT
The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planing regulations, and should always be reviewed for validity upon selling or purchasing. Please visit (www.dm.gov.ae) pl
locator Application and IDUDAT app.

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel Second زعبيل الثانيه	المنطقة:
Plot No:	121	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 2221	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	19133.15	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	205,947.51	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسهام الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	19133.15	(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها ملطة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص الواحد ش.ذ.م.م

الت بالعطاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد ال مكتوم بتاريخ ١٨-١-٢٠١٦م.

المساحة الإجمالية المباعة طبقا لمعتد المطور () اقدم مربع

Approved Signature توقيع معتمد

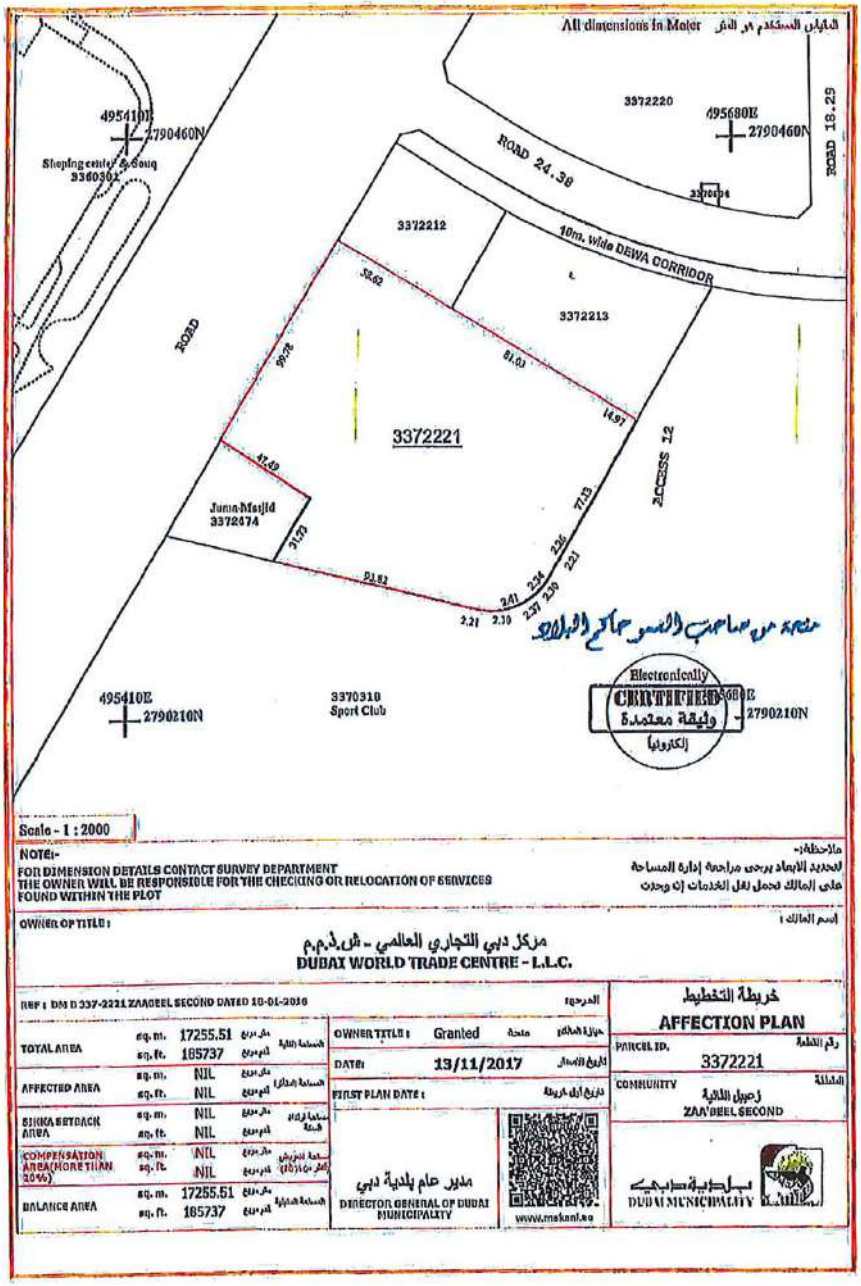
35938/2018

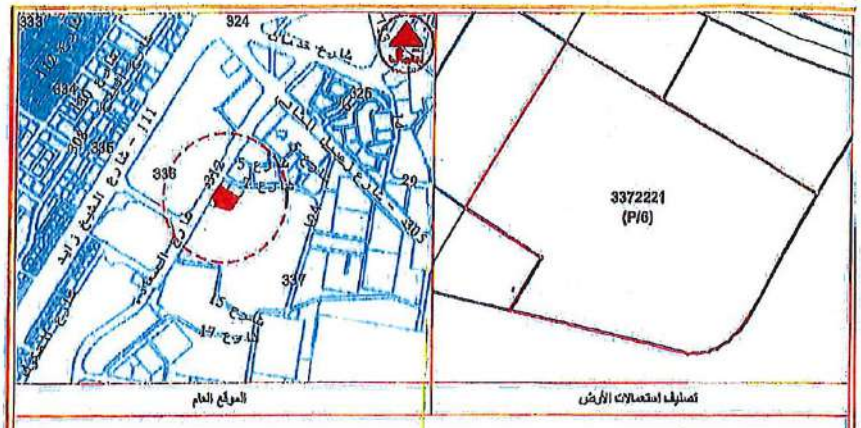
دائرة الأراضي والأملاك DUBAI LAND DEPARTMENT (D30)

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 1

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الملكية صادرة إلكترونيا ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال ورود أي تغيير في الشهادة تعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين


All dimensions in Meter
3372220
495680E
2790460N
ROAD 18.25
ROAD 24.38
Shoping center & Souq
3360301
495410E
2790460N
3372212
10m. wide DEWA CORRIDOR
3372213
ROAD
3372221
ACCESS 12
Jumia Masjid
3372074
3370310
Sport Club
495410E
2790210N
2790210N
Electronically
CERTIFIED
وثيقة معتمدة
إلكترونياً
Scale - 1 : 2000
NOTE:-
FOR DIMENSION DETAILS CONTACT SURVEY DEPARTMENT
THE OWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE CHECKING OR RELOCATION OF SERVICES FOUND WITHIN THE PLOT
ملاحظة:-
لتحديد الأبعاد يرجى مراجعة إدارة المساحة
على المالك تحمل نقل الخدمات إن وجدت
OWNER OF TITLE :
اسم المالك :
مركز دبي التجاري العالمي - ش.ذ.م.م
DUBAI WORLD TRADE CENTRE - L.L.C.
REF : DM D 337-2221 ZAABEEL SECOND DATED 10-01-2016
المرجع
خريطة التخطيط
AFFECTION PLAN
TOTAL AREA
sq.m. 17255.51
sq.ft. 185737
AFFECTED AREA
sq.m. NIL
sq.ft. NIL
SHKA SETBACK AREA
sq.m. NIL
sq.ft. NIL
COMPENSATION AREA(CHORETIAN 2006)
sq.m. NIL
sq.ft. NIL
BALANCE AREA
sq.m. 17255.51
sq.ft. 185737
OWNER TITLE : Granted
DATE: 13/11/2017
FIRST PLAN DATE :
PARCEL ID. 3372221
COMMUNITY ZA'ABEEL SECOND
مدير عام بلدية دبي
DIRECTOR GENERAL OF DUBAI MUNICIPALITY
www.makani.ae
DUBAI MUNICIPALITY



المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3372221 كما يلي :

الاستعمال :	RC2/E	تجاري , مكاتب , سكني
الارتفاع :	RC2/E	غير محدد الإرتفاع
المواقف :	RC2/E	موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن150 متر مربع و موقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري و موقف لكل50 متر مربع للإستعمال المكتبي
الارتداد :	RC2/E	ربع الارتفاع من الجوار ومن منتصف السكيك وبحد أقصى7.5 متر و بحد أدنى 3 متر
ملاحظات :	RC2/E	يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني..

المنسوب المرجعي = (30) سم من منسوب أي طريق قائم مجاور
يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول مالم تتعارض مع التعديلات التخطيطية المعتمدة و المؤكد من صلاحيتها قبل البيع والشراء يرجى الدخول إلى موقع البلدية الالكتروني (www.dm.gov.ae) وباستخدام تطبيق مكتشف الأراضي أو من خلال تطبيق IDUBAI

The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planing regulations, and should always be reviewed for validity upon selling or purchasing. Please visit (www.dm.gov.ae) plot finder Application and IDUBAI app.

GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land أرض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel Second زعبيل الثانية	المنطقة:
Plot No:	122	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 136	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	25770.67	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	277,393.18	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	25770.67	(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص الواحد ش.ذ.م.م

ألت بالعطاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ ١٨-١-٢٠١٦.

Approved Signature

توقيع معتمد

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
Emp. No. 811 ، رقم الموظف

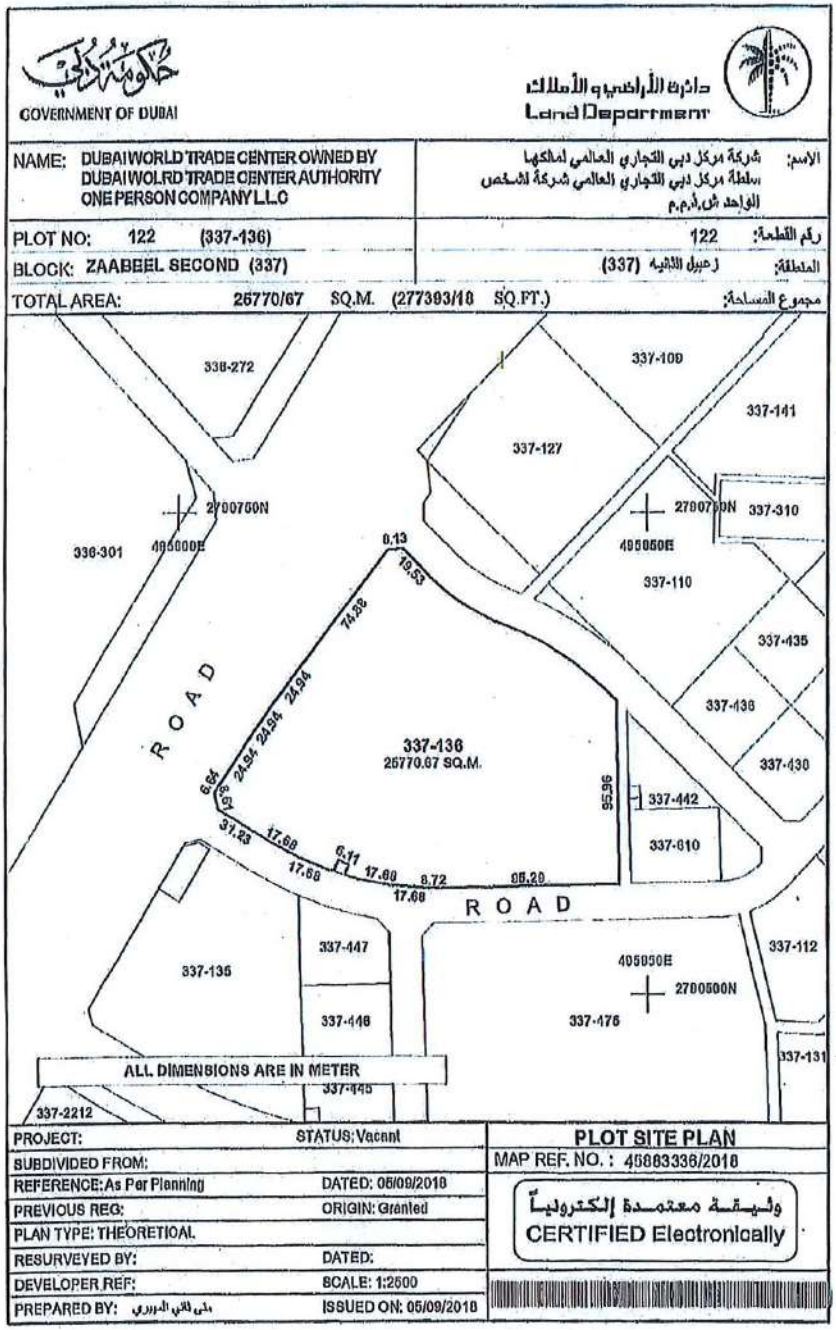
35034/2018

DUBAI LAND DEPARTMENT (811) دائرة الأراضي والأملاك

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع
- أي تعديل يجعلها تكون لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المخولين

1 / 1


حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	الاسم: شركة مركز دبي التجاري العالمي لمالكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص الواحد ش.ذ.م.م
PLOT NO: 122 (337-136)	رقم القطعة: 122
BLOCK: ZAABEEL SECOND (337)	المنطقة: زعبيل الثانية (337)
TOTAL AREA: 25770/67 SQ.M. (277393/18 SQ.FT.)	مجموع المساحة:

PROJECT:	STATUS: Vacant	PLOT SITE PLAN
SUBDIVIDED FROM:		MAP REF. NO. : 45883336/2018
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 05/09/2018	وثيقة معتمدة إلكترونياً CERTIFIED Electronically
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:	SCALE: 1:2500	
PREPARED BY: منى ثاني المهيري	ISSUED ON: 05/09/2018	

Dubai Land Department

دائـــرة الأراضـــي والأمـــلاك
Dubai Land Department

@Land_Department

@Land_Department

دائـــرة الأراضـــي والأمـــلاك
Dubai Land Department