



التشريعات العقارية



الرؤية :

أن نكون البيئة العقارية الأولى عالمياً الجاذبة للاستثمار

الرسالة :

- توفير بيئة عقارية عالمية المستوى تضمن حقوق الأطراف وتساهم في تنمية مجتمعنا، من خلال:
- تطبيق قوانين عقارية واضحة و شفافة
 - توفير خدمات عقارية متميزة جاذبة للاستثمارات
 - نشر المعرفة العقارية.

الفهرس

11	قانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك
12	اسم القانون
12	التعريفات
13	نطاق التطبيق
13	مقر الدائرة
13	أهداف الدائرة
14	اختصاصات الدائرة
15	رئيس الدائرة
16	المدير العام
16	الجهات التنفيذية للدائرة
16	المؤسسات التابعة للدائرة
17	الرسوم
17	الموارد المالية للدائرة
17	حسابات الدائرة والسنة المالية
17	إصدار القرارات التنفيذية
18	الإلغاءات
18	السريان والنشر
19	مرسوم رقم (43) لسنة 2013 بشأن تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي
20	نسب الزيادة
21	نطاق التطبيق
21	متوسط أجر المثل
21	النشر والسريان
23	مرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي
24	اسم المرسوم

25	التعريفات
25	أهداف المرسوم
25	نطاق التطبيق
26	مقر المركز
26	اختصاصات المركز
26	الهيكل التنظيمي للمركز
27	رئيس المركز
27	أمين عام المركز
27	إدارة التوفيق والصلح
28	تعيين رؤساء وأعضاء اللجان
28	أداء اليمين
28	الدائرة الابتدائية
29	الدائرة الاستئنافية
29	اجتماعات اللجان
29	الفصل في الدعاوى
29	استئناف أحكام الدائرة الابتدائية
30	ميعاد استئناف الأحكام
30	المصادر الواجبة التطبيق
31	إجراءات عمل المركز
31	تنفيذ الأحكام القضائية
31	استئناف القرارات والأحكام الصادرة قبل العمل بالمرسوم
31	الرسوم
32	مكافآت أعضاء اللجان
32	الأتمتة واستخدام التكنولوجيا
32	تقديم الدعم للمركز
32	الموارد المالية للمركز
32	أحكام انتقالية
33	الإلغاءات
33	إصدار القرارات التنفيذية
33	النشر والسريان

35	قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك
36	التعريفات
37	اعتماد الرسوم
37	قواعد استيفاء الرسوم

38	تقدير الرسوم
38	التهرب من الرسوم
38	الغرامات
38	الضبطية القضائية
39	التظلم
39	أيلولة الرسوم والغرامات
39	إصدار القرارات التنفيذية
39	النشر والسريان

45	مرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي
46	التعريفات
47	تمليك الأراضي الممنوحة
47	إجراءات تملك الأراضي الممنوحة
47	رسوم تملك الأراضي الممنوحة
47	تمليك الأراضي الممنوحة للحائزين
48	إصدار القرارات التنفيذية
48	الإلغاءات
48	التنفيذ والنشر

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

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

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

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

73 قانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

79 قانون رقم (27) لسنة 2007
بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

80.....التسمية والتعريف والأحكام العامة
82..... ملكية العقارات المشتركة
84.....التصرف بوحدات العقار المشترك
86.....جمعية الملاك
87.....الأجزاء المشتركة
88.....التزامات مطور العقار
88.....التأمين على العقار المشترك
89.....أحكام ختامية

91 قانون رقم (26) لعام 2007
بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر العقارات في إمارة دبي

92.....الاسم
92.....تعريفات - مجال التطبيق
93.....عقد الإيجار
94.....مدة الإيجار
94.....بدل الإيجار
95.....التزامات المؤجر
96.....التزامات المستأجر
97.....حالات الإخلاء
98.....الأحكام العامة
99.....الأحكام الختامية

101 قانون رقم (16) لسنة 2007
بأنشاء مؤسسة التنظيم العقاري

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

108.....التعريفات والأحكام العامة
108.....التعريفات

109	إششاء حساب الضمان
110	إدارة حساب الضمان
111	الجزاءات
112	أحكام ختامية

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

119	اللائحة رقم (85) لسنة 2006
	بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي
120	التعريفات والأحكام العامة
121	ثانياً: الأحكام العامة
121	شروط التسجيل في سجل الوسطاء
123	واجبات الوسيط
125	أجر الوسيط
126	تسوية المنازعات
127	الجزاءات التأديبية وانتهاء صفة الوسطة
128	أحكام ختامية

131	قانون رقم (7) لسنة 2006
	بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي
132	الاسم والتعريفات
133	نطاق التطبيق وحق التملك
133	أحكام عامة
134	اختصاصات الدائرة
134	السجل العقاري
135	التسجيل
135	التغيير أو التصحيح في بيانات السجل العقاري
136	الخرايط
136	التجزئة والدمج
137	سندات الملكية
137	الأحكام الختامية

**قانون رقم (7) لسنة 2013
بشأن
دائرة الأراضي والأملاك**

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)

يُسمى هذا القانون «قانون دائرة الأراضي والأملاك رقم (7) لسنة 2013».

التعريفات

المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبينة 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 المعنية 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 المنظمة 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 المنظمة 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 بتحديدتها 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

18 سبتمبر 2013 م
13 ذو القعدة 1434 هـ

صدر في دبي بتاريخ
الموافق

**مرسوم رقم (43) لسنة 2013
بشأن
تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في
إمارة دبي**

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 المنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

نسب الزيادة

المادة (1)

تحدد 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 المؤجرين 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 لـ «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**

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 المبينة 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 وبمبسطة، 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 المشار 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 يُنَاط 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 المكلف 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 للرسم 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 عدد 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 الإجارية تبعاً لطبيعة الدعوى أو موقع الوحدة العقارية المؤجرة أو طبيعة استعمالها.

الدائرة الاستئنافية

المادة (14)

تتألف الدائرة الاستئنافية من عدد كاف 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 الإجارية 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 تبين بعد صدوره إقرار بتزويرها أو قضي بتزويرها أو بني على شهادة قضى بعد صدوره بأنها شهادة زور.
 - 6- إذا أخفى أحد طرفي العقد عن الدائرة الابتدائية بيانات 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 تخلف 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 بالرسوم

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 بتحديددها 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 الإجارية.

تقديم الدعم للمركز

المادة (26)

تتولى الدائرة توفير كل ما يلزم للمركز على النحو الذي يُمكنه 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 ق 13 ذو القعدة 1434 هـ

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

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 تملك 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 المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة: إمارة دبي.
الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.
الرسوم: 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 للملكية 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.

العقوبات

المادة (6)

- أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يرتكب أيّاً 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 المكلف 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 الخزنة 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	البيان	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 .	125, 0% من قيمة العقار الموهوب على أن لا يقل الرسم عن 2000 درهم
6	تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك .	25, 4% على أن يكون 4% من قيمة العقار و25, 0% 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 .	25, 0% من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
9	فك إجارة تنتهي بالتملك عن صحيفة العقار .	1000 درهم
10	تسجيل عقد رهن .	25, 0% من قيمة الرهن (الدين)
11	تعديل بيانات الرهن .	1000 درهم
12	تحويل رهن .	25, 0% من قيمة الرهن (الدين)

م	البيان	الرسم
13	فك رهن.	1000 درهم
14	تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	4% من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
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

م	البيان	الرسم
31	شهادة لمن يهمله 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
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

م	البيان	الرسم
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
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

م	البيان	الرسم
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 العمل بناء على طلبه لإنجاز معاملة عقارية.	2000 درهم
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 تملك الأراضي الصناعية والتجارية
الممنوحة في إمارة دبي**

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع 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 المبينة إزاء كل منها ما لم 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- الأرض 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 1423هـ

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

**قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010
باعتتماد 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 الإطلاع 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 السجل العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، ويشار إليه فيما بعد بـ «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 (10000 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 عملائها .
 - 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 باسم 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 باسم المشتري .
- (3) في حال امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم 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 نيوب 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 يبدأ بتنفيذ 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 والإحتفاظ 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 إنجازه 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 بالإحتفاظ بها وفقاً 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 بمرحلة الإنجاز الإنشائية المقترحة من قبل المؤسسة.

- 3- إذا قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً .
- 4- إذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهريّة 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 مهماً أو مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقيق 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 أيّاً 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 لا تتجاوز (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 تتجاوز (14) يوماً من تاريخ الإلغاء.

المادة (26)

في حال عدم توفر أموال كافية في حساب ضمان المشروع لسداد حقوق المشتري 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 يتم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار إليه في المادة (26) من هذا القرار، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشتري 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

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

تشكل 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 الابتدائية بمحاكم دبي عضواً
 - 3- ممثل عن دائرة الأراضي والأموال 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 الشكاوي 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 شكاوي 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 شكاوي 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 (9) لسنة 2009 بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن
تنظيم السجل العقاري المبدئي في
إمارة دبي

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 الإطلاع 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 بـ «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 لللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن

الجهات المختصة: الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة. تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

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 المشروع 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 وخضم 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 وخضم 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 وخضم ما لا يجاوز 30% من قيمة المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.
- 3- لأغراض الفقرتين (ج) و(د) من البند (2) يقصد بـ «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 المشتري 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 (33) لسنة 2008 بتعديل بعض
أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007
بشأن
تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري
العقارات في إمارة دبي

**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 بـ «القانون الأصلي»،
وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
نصدر القانون الآتي :

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 المؤجرين والمستأجرين
المؤسسة:	مؤسسة التنظيم العقاري.
العقار:	المال غير المنقول وما يتصل أو يلحق به والمؤجر 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 .

المؤجر: 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 المؤجر 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 المرسل 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 مالكة 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- تعين 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 يصلح إلى اتفاق بشأن ذلك فللجنة 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 إستيفاء 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 للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة حصراً في أي من الحالات التالية:
 - أ- إذا لم يقيم 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 المؤجر 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 المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة

التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.

ز- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يُثبت المؤجّر 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 المؤجّر 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 المؤجّر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

2- يكون للمؤجّر 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 التثبيت 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 المؤجّر 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 تأجيله للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقض اللجنة بمدة أقل لأسباب تُقدّرُها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

المادة (29)

1- يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجّر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام

المؤجر 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 تتجاوز 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 (13) لسنة 2008
بشأن
تنظيم السجل العقاري المبدئي في
إمارة دبي

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع 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 المفروزة 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 لللائحة 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 تتجاوز 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 المشتريين 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 وفقاً 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 إهمال 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 بتفويض 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، وأنشُد 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 ق 13 شعبان 1429 هـ

قانون رقم (27) لسنة 2007
بشأن
ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

قانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة 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 رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد المناطق المخصصة لتملك غير المواطنين في إمارة دبي. نصدر القانون الآتي :

الفصل الأول

التسمية والتعريف والأحكام العامة

المادة (1)

يسمى هذا القانون «قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي رقم (27) لسنة 2007» .

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة:	إمارة دبي.
الدائرة:	دائرة الأراضي والأملاك.
الرئيس:	رئيس الدائرة.
السجل:	السجل العقاري لدى الدائرة.
المطور الرئيسي:	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها وذلك طبقاً لأحكام نظام المجمع الرئيسي.
المطور الفرعي:	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها والذي يمنحه المطور الرئيسي الحق في تطوير جزء من مشروعه العقاري وفق أحكام نظام المجمع الرئيسي المطبق على المشروع.
العقار المشترك:	كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كليهما والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتمليك المستقل ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض

كأجزاء مشتركة .

الوحدة: أية شقة أو طابق أو جزء من أرض أو بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل تقع ضمن عقار مشترك .

الأجزاء المشتركة: الأجزاء المشتركة من العقار والمخصصة للاستخدام المشترك للملكي وشاغلي الوحدة المبينة في مخطط الموقع .

مخطط الموقع: المخطط المسجل في السجل والذي يبين الوحدات وأجزائها المشتركة .
المالك: كل من يسجل في السجل كمالك أية وحدة بما في ذلك الأشخاص الذين لديهم عقد إيجار طويل الأجل أو حق انتفاع لمدة محددة وكذلك المطور الرئيسي أو الفرعي فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة .

نظام المجمع الرئيسي: الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار المشترك .
نظام إدارة المبنى: مستند يصدر وفق اللوائح المعنية ويسجل في السجل ويبين ترتيبات صيانة

المرافق والأجزاء المشتركة والمشاركة في التكاليف المتعلقة بها بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر خاضع لأحكام هذا القانون .

جمعية الملاك: الجمعية التي تؤسس وفق أحكام المادة (17) من هذا القانون .
النظام الأساسي للجمعية: القواعد والأحكام المنظمة لجمعية الملاك والتي تصدر سندا لهذا القانون .

الشاغل: كل من يستأجر أية وحدة - عدا عقد الإيجار طويل الأجل - وأي شخص من زوار مالكيها .

خدمات المرافق: أي من الخدمات التالية :

1- تمديد خطوط المياه أو توريدها

2- تمديد خطوط الغاز أو توريده

3- توريد الكهرباء

4- تكييف الهواء

5- خدمة الهاتف

6- بيانات الكمبيوتر أو خدمة التلفاز

7- نظام الصرف الصحي

8- تصريف مياه الأمطار

9- نظام إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات

10- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع

11- أي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات أو الأجزاء المشتركة .

المادة (3)

- 1- تسجل لدى الدائرة الأراضي التي يملكها المطورون والتي تستخدم لإنشاء العقارات المشتركة، وكذلك الوحدات التي يبيعها هؤلاء المطورون.
- 2- في حال استخدام أية وحدة من عقار مشترك من قبل مالكي عقار مشترك آخر، تصبح جمعية ملاك العقار الثاني عضواً في جمعية ملاك العقار الأول.

المادة (4)

تعد الدائرة وتحتفظ بسجلات خاصة للعقارات المشتركة ومالكها، وتصدر سندات الملكية اللازمة لها وتنظم وتوثق عمليات بيعها ورهنها أو أي تصرف آخر يتم على هذه العقارات، كما وتسجل لديها عقود الإيجار طويلة الأجل وحقوق الانتفاع المتعلقة بها. ويحق لكل ذي شأن الاطلاع على تلك السجلات.

المادة (5)

تسري أحكام المادة (4) من القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على تملك العقار المشترك.

الفصل الثاني

ملكية العقارات المشتركة

المادة (6)

- 1- يشكل مخطط الموقع ونظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، وتحتفظ الدائرة بالنسخة الأصلية من نظام المجمع الرئيسي في كافة الأوقات.
- 2- يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك - بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية.
- 3- يجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك - بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل

المادة (7)

- 1- مالم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك تتكون الأجزاء المشتركة من العقار المشترك وبدون حصر، ما يلي:-
 - (أ) الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج

- الطوارئ والمدخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.
- (ب) مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام جمعية الملاك أو من تعينه أو تبرم معه عقداً لإدارة العقار المشترك.
- (ج) معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.
- (د) المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومدخن ومرآوح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.
- (هـ) أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومدخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.
- (و) التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة.
- (ز) أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
- (ح) أية أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة وسلامة العقار.
- 2- مالم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى أو جزء منه وبدون حصر ما يلي:
- (أ) الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور القنطرية وأنظمة التصريف وما يرتبط بها ؛
- (ب) البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها ؛
- (ج) المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب.
- (د) الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات أو الأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.
- (هـ) أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات.

المادة (8)

- 1- مالم يرد غير ذلك في مخطط الموقع تشتمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى وبدون حصر، على ما يلي:
- (أ) الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة الوصلات والهياكل الداعمة لأرضية الوحدة.

(ب) الأسقف الجصية وكافة أنواع الأسقف الأخرى والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.

(ج) الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.

(د) النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.

(هـ) التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.

(و) التركيبات والتجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة.

(ز) الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.

ولغايات هذه الفقرة لا تشمل الوحدة خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.

2- مالم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك تشمل كل وحدة من العقار المشترك التي تتكون من أرض وليس من مبنى أو جزء من مبنى بدون حصر كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.

3- لكل وحدة الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.

4- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كلا المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

المادة (9)

يملك مالكو ومطورو الوحدات فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة حصة غير مجزأة من الأجزاء المشتركة وفق النسب المبينة في نظام الجمع الرئيسي مالم ينص الاتفاق على خلاف ذلك.

ولغايات هذه المادة تحدد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك.

الفصل الثالث

التصرف بوحدات العقار المشترك

المادة (10)

يجوز لمالك الوحدة بيع وحدته أو التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف، كما يجوز له رهنها لصالح أي مصرف أو أية مؤسسة مالية، على أن ينقل ذلك التصرف كامل حقوقه في الوحدة والأجزاء المشتركة.

المادة (11)

لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة بشكل مشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهم إلا بموافقة الدائرة.

المادة (12)

- 1- لملك العقار المشترك في أية وحدة حق الأفضلية في شراء حصة المالك الآخر التي يرغب ببيعها لشخص من غير الشركاء، على أنه إذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصص القائمة لكل منهم.
- 2- لا ينشأ حق الأفضلية إذا تم البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الأخوات وفروعهم.

المادة (13)

- 1- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق استعمل كل واحد حقه بنسبة الحصص التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتساوي.
- 2- يسقط حق الأفضلية في حال وجه البائع إشعاراً خطياً إلى المالكين الآخرين عن طريق الكاتب العدل مبيناً فيه اسم وعنوان المشتري وشروط البيع ولم يوافق هؤلاء الشركاء على تلك الشروط خلال شهر واحد من استلام ذلك الإشعار.
- 3- في حال موافقة أي من الشركاء على الشراء يجب عليه إخطار البائع عن طريق الكاتب العدل برغبته في ذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من استلامه إشعار البائع، وأن يتم إجراءات البيع لدى الدائرة خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من انتهاء هذه المدة.
- 4- إذا ثبت أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأفضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام المحاكم المختصة

المادة (14)

لا تسري على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة والمنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 .

المادة (15)

يجوز لملك الوحدة تأجير وحدته شريطة أن يبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك.

المادة (16)

لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشتركة أو التصرف فيها أو بيعها بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها .

الفصل الرابع

جمعية الملاك

المادة (17)

- 1- تتأسس جمعية الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل .
- 2- تتكون الجمعية من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة .
- 3- تبدأ عضوية مالك الوحدة في الجمعية من تاريخ تسجيلها باسمه لدى الدائرة وتسقط عند انتهاء تسجيله كمالك لتلك الوحدة .

المادة (18)

- 1- تعتبر جمعية الملاك مؤسسة لا تهدف للربح ويكون لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية أعضائها، ويكون لها حق التقاضي بهذه الصفة كما يحق لها تملك الأموال المنقولة .
- 2- تسري على جمعية الملاك الأحكام والشروط التي ينص عليها هذا القانون وكذلك نظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية، ويمثلها مديرها أمام القضاء أو أية جهة أخرى .

المادة (19)

- 1- لمالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية لجمعية الملاك وفقا للنظام الأساسي للجمعية .
- 2- يكون لكل مالك وحدة عدد من الأصوات يتناسب وحصصه في العقار المشترك كما يحددها نظام المجمع الرئيسي .

المادة (20)

يجب على كل جمعية ملاك أن تذكر في اسمها عبارة «جمعية ملاك» ورقم العقار المشترك واسمه إن وجد .

المادة (21)

- 1- تتولى جمعية الملاك مسئولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ويتعين عليها لهذا الغرض الحصول على ترخيص من الدائرة .

2- يجوز لجمعية الملاك تفويض بعض صلاحياتها إلى أي شخص أو شركة مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها .

المادة (22)

- 1- يدفع كل مالك وحدة إلى جمعية الملاك حصته من رسوم الخدمة السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة. وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، على أن يدفع المطور رئيسياً كان أم فرعياً حصته من الرسوم بالنسبة للوحدات غير المباعة.
- 2- لا يجوز لأي مالك وحدة أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من رسوم الخدمة السنوية.

المادة (23)

- 1- باستثناء ما يسمح به النظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحدته أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو العقار المشترك أو مظهره الخارجي.
- 2- يقع على عاتق مالك الوحدة الذي يخالف أيّاً من أحكام الفقرة (1) مسؤولية إصلاح الضرر الناشء على نفقته الخاصة وبالطريقة التي تطلبها جمعية الملاك، وإذا تخلف مالك الوحدة عن الالتزام بهذا الشرط تتولى جمعية الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك.

الفصل الخامس

الأجزاء المشتركة

المادة (24)

مع الالتزام بالنظام الأساسي للجمعية، على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

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 بالإنفاذ 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 للتفويض 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.

الفصل السادس

التزامات مطور العقار

المادة (26)

- 1- مع مراعاة أحكام عقد المفاوضة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو تصحيح أية عيوب في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي تخطره بها جمعية الملاك أو مالك أية وحدة لمدة عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.
- 2- تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو جزء منه وتشمل هذه التركيبات لغايات هذه المادة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك.
- 3- مع مراعاة أحكام الفقرتين (1) و(2) السابقتين، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي أو الفرعي للعقار.
- 4- يقع باطلاً أي اتفاق بعد نفاذ هذا القانون يتعارض مع ما ورد في هذه المادة.

المادة (27)

- 1- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل، يبين نظام المجمع الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع.
- 2- إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري، ولم يتضمن نظام إدارة المبنى كيفية إدارة هذا المبنى وجب عندئذ تسجيل نظام إدارة المبنى في السجل.

الفصل السابع

التأمين على العقار المشترك

المادة (28)

تلتزم جمعية الملاك بالتأمين على العقار المشترك بمبلغ يضمن إصلاحه أو إعادة بنائه في حال هلاكه أو

تهدمه لأي سبب من الأسباب وتكون الجمعية هي المستفيد من هذا التأمين .

المادة (29)

تلتزم جمعية الملاك بترتيب تأمين ضد المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالعقار المشترك وكذلك عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بالمالكي وشاغلي الوحدات .

المادة (30)

تحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة رسوم الخدمة الواجبة الدفع لجمعية الملاك وفقا لأحكام المادة (22) من هذا القانون .

الفصل الثامن

أحكام ختامية

المادة (31)

مع مراعاة أحكام المادة (18) من هذا القانون يحق لجمعية الملاك باسمها وبالنيابة عن أعضائها مقاضاة الغير بمن فيهم مالكي الوحدات ومستأجريها وكذلك أي شخص يشغل العقار المشترك وذلك عند اخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون أو بالنظام الأساسي للجمعية .

المادة (32)

يصدر الرئيس اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

المادة (33)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ نشره .

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 10 ديسمبر 2007 م
الموافق 30 ذي القعدة 1428 هـ

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

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 المؤجرين 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 أو المؤجر 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 .

المؤجر: 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 المؤجر 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 المؤجرين 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 المؤجرة 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 المؤجر وصفاً 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، على 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 المؤجر، 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 للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (8)

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

بدل الإيجار

المادة (9)

على المؤجر 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 للمؤجر 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 تؤدي مقدماً كل دفعة منها .

المادة (13)

- 1- مع مراعاة أحكام المادة (9) من هذا القانون ولغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر 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 المؤجر

المادة (15)

يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها .

المادة (16)

يكون المؤجر 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 المؤجر مسؤولاً عن تلك التغييرات سواء 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 المؤجّر منح المستأجر الموافقات اللازمة لتقديمها للجهات الرسمية المختصة في الإمارة متى رغب 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 ب إذن من المؤجّر 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)

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

المادة (21)

يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسليم العقار للمؤجّر 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 للجنة 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 الإنتفاع بالعقار أو تأجيله من الباطن للغير إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.

حالات الإخلاء

المادة (25)

- 1- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة في أي من الحالات التالية:
 - أ- إذا لم يتم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد.
 - ب- إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي قسم منه دون الحصول على موافقة المؤجر 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 بالحاق ذلك الضرر.
 - هـ- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.
 - و- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
 - ز- إذا لم يراع هذا المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.
- 2- يكون للمؤجر 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 التثبيت من حالة العقار بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
 - ج- رغب المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
 - د- رغب المؤجر في استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى

الدرجة الأولى.

ويشترط في الحالات الأربعة المذكورة، أن يقوم المؤجّر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل.

المادة (26)

إذا طلب المؤجّر عند انتهاء مدة عقد الإيجار استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى وقضت له اللجنة بذلك، فلا يجوز له تأجيله 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 المؤجّر 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 المؤجّر 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 المؤجّر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجّر 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 المؤجّر له بذلك.

المادة (30)

إذا صدر قرار من اللجنة بفسخ عقد الإيجار وكان يشغل العقار مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر وبموافقة المؤجّر، 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 المؤجّر 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 المؤجّر 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 المؤجّر 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 تعيينهم اللجنة مساوياً للعدد المتفق عليه أو مكماً له .

المادة (34)

يحظر على المؤجّر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأيّة 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)

تتخذ 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 لـ 16 ذي القعدة 1428 هـ

**قانون رقم (16) لسنة 2007
بإنشاء
مؤسسة التنظيم العقاري**

قانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة 1960،
نصدر القانون الآتي:

المادة (1)

يسمى هذا القانون «قانون إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري رقم (16) لسنة 2007 م».

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الحاكم:	صاحب السمو حاكم دبي.
الإمارة:	إمارة دبي.
الحكومة:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة.
المؤسسة:	مؤسسة التنظيم العقاري.
المدير التنفيذي:	المدير التنفيذي للمؤسسة.
الدائرة:	دائرة الأراضي والأملاك.
جمعية الملاك:	الجمعية التي يؤسسها ملاك الوحدات العقارية سواءً كانت الوحدة منها شقة أو طابقاً أو جزءاً من أرض باعتبار كل منها جزءاً من عقار مشترك.

المادة (3)

تُنشأ بموجب هذا القانون مؤسسة عامة تسمى «مؤسسة التنظيم العقاري» تتمتع بشخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري وأهلية قانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها، ولها أن تتعاقد مع الغير وأن تقاضي وتقاضى بهذه الصفة، وأن تنيب عنها أي شخص آخر لهذه الغاية وتلحق بدائرة الأراضي والأملاك.

المادة (4)

يكون مقر المؤسسة الرئيسي في دبي، ويجوز أن تنشئ لها فروعاً داخل الإمارة وخارجها.

المادة (5)

تهدف المؤسسة إلى تنظيم القطاع العقاري في الإمارة من خلال المساهمة في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بهذا القطاع وتطوير وتنفيذ خطط العمل اللازمة، بما في ذلك :

- 1- اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مكاتب الوسطاء العقاريين وجمعية الملاك.
- 2- إصدار اللوائح التنظيمية المتعلقة بتدريب وتأهيل مكاتب الوسطاء العقاريين.
- 3- ترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بعمل المؤسسة بما في ذلك ترخيص الأنشطة المتعلقة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة.
- 4- اعتماد المؤسسات المصرفية والمالية المؤهلة لإدارة حسابات ضمان التطوير العقاري للمطورين العقاريين وفق التشريعات الصادرة بهذا الشأن.
- 5- ترخيص وتنظيم مكاتب الوسطاء العقاريين والرقابة والإشراف على أعمالها.
- 6- ترخيص وتنظيم الشركات والمؤسسات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية والرقابة والإشراف على أعمالها.
- 7- تسجيل وتصديق عقود إيجار الوحدات العقارية الكائنة في الإمارة على اختلاف أنواعها وفقاً للتشريعات التي تصدر في هذا الشأن.
- 8- الرقابة والإشراف على أعمال جمعيات الملاك والتدقيق على حساباتها وسجلاتها.
- 9- رقابة الإعلانات العقارية التي تنشر في وسائل الإعلام المختلفة العاملة في الإمارة بما فيها العاملة في المناطق الحرة.
- 10- تقديم الدعم والمشورة للمتعاملين عن أسس التثمين العقاري للمنشآت وفق أحدث المعايير المعتمدة في هذا المجال.
- 11- إصدار التقارير الإحصائية والبحوث والدراسات العقارية المتخصصة عن السوق العقاري بما في ذلك إعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات وتساهم في التعرف على السوق العقارية في الإمارة.
- 12- إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تساهم في تعزيز دور المواطنين في قطاع العقارات وتشجيعهم على العمل فيه.
- 13- تطوير وتنفيذ برامج تثقيفية وتوعوية عن حقوق وواجبات الأطراف المتعاملة في القطاع العقاري.

المادة (6)

يتكون الجهاز التنفيذي للمؤسسة من مدير تنفيذي يعين بقرار يصدره رئيس المجلس التنفيذي ومن عدد من

الموظفين يطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (27) لسنة 2006.

المادة (7)

يتولى المدير التنفيذي الإشراف العام على أعمال ونشاطات المؤسسة وهو يمثلها في علاقاتها مع الغير، ويشمل ذلك دونما حصر:

- 1- وضع الخطة الإستراتيجية للمؤسسة وخطط عملها ورفعها إلى المجلس التنفيذي لاعتمادها.
- 2- تنفيذ السياسة العامة التي يعتمدها المجلس التنفيذي والقرارات التي يُصدرها بهذا الشأن.
- 3- اقتراح المبادرات والبرامج والمشاريع التي لها علاقة بأعمال ونشاطات المؤسسة.
- 4- اقتراح الهيكل التنظيمي واللوائح المالية والإدارية والفنية المنظمة للعمل في المؤسسة ورفعها للمجلس التنفيذي لاعتمادها.
- 5- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمؤسسة وتعيين الموظفين فيها.
- 6- إعداد الموازنة السنوية للمؤسسة ورفعها إلى المجلس التنفيذي لاعتمادها.
- 7- ممارسة أية صلاحيات أخرى يخولها إليه المجلس التنفيذي أو ينص عليها أي قرار يصدر بموجب هذا القانون.

المادة (8)

تنقل من الدائرة للمؤسسة بموجب هذا القانون المهام التالية:

- 1- تنظيم عمل المكاتب العقارية والوسطاء العقاريين.
- 2- الدراسات والبحوث العقارية.
- 3- إدارة وتنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري.
- 4- التنظيم والإشراف على جمعيات الملاك.

المادة (9)

مع مراعاة أحكام المادة (6) من هذا القانون يجوز للمؤسسة أن تنقل إليها من تراه مناسباً من الموظفين العاملين في مجال التنظيم العقاري لدى الدائرة.

المادة (10)

تتبع المؤسسة في تنظيم حساباتها وسجلاتها أصول ومبادئ المحاسبة التجارية وتبدأ سنتها المالية في اليوم الأول من يناير وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من ديسمبر من كل عام، على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ العمل بهذا القانون وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من ديسمبر من العام التالي.

المادة (11)

- تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يلي:
- 1- الدعم المقرر للمؤسسة في الموازنة العامة للإمارة.
 - 2- الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها للجمهور.
 - 3- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

المادة (12)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (13)

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

المادة (14)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 30 يوليو 2007 م
الموافق لـ 16 رجب 1428 هـ

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

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 في شأن المعاملات المدنية وتعديلاته، وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 في شأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 في شأن 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 لقيود المطورين.
حساب الضمان:	الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة 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 تغيير 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 المشتريين أو الممولين مقابل ذلك.

المادة (4)

يعد بالدائرة سجل خاص يسمى «سجل المطورين العقاريين» تقييد 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 المشتريين لوحدة 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 المبكرة 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 المبكرة مع المطور الفرعي.

الفصل الثالث

إدارة حساب الضمان

المادة (9)

- 1- يفتح 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 الإطلاع 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 الإطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الإطلاع 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 المشتريين.

المادة (15)

في حالة قيام أية ظروف طارئة بترتب 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

الجزءات

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 أي 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 أيّاً من المخالفات ذوات الأرقام (2) و(3) و(4) و(5) من المادة (16) من هذا القانون.
- 5- إذا ارتكب 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

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

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع 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 بجزء ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

المادة (3)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمان، أو حق الإنتفاع بالعقار أو حق استجاره لمدة لا تتجاوز 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(15) 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 7 يونيو 2006 م
الموافق 11 جمادى الأولى 1427 هـ

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

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، وبالاتناد إلى المادتين (6) الفقرة (6) والمادة (28) من القانون المذكور، وبناءً على ما عرضه مدير عام الدائرة.
أصدرنا اللائحة الآتية :

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 ثانٍ 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 لقيود 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 مرفقاً بالمستندات الآتية :

- 1- رخصة تجارية سارية المفعول صادرة من الجهات المختصة.
- 2- شهادة انتساب عضوية لفرقة 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 مهنة الوساطة الذي تعده الدائرة.

المادة (7)

يقوم القسم بفحص الطلب، وله خلال (7) أيام من تاريخ تقديمه أن يطلب كتابة من مقدم الطلب إستكمال 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، ويبلغ 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) يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

المادة (12)

يصدر القسم بطاقة وسيط تحمل اسمه وعنوانه، بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل، ويجب على الوسيط أن يقرن اسمه 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 سنويا، ويقدم طلب التجديد إلى القسم على النموذج المخصص لذلك، وذلك قبل (30) يوما على الأقل من تاريخ إنتهاء 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 المتعاقدين الآخر، كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقدين 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 أجازته 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 طبقاً لأحكام هذه اللائحة أو تبعا 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 فوض 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 عقد البيع 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 المفاوضات 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 المفاوضات عنه إلى اتفاق ونجح أحدهم في إتمام العملية، فإنه يستحق دون غيره الأجر كاملاً.

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 إتفقا 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 فوض 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، وينسخ 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 يوماً) من تاريخ إحالة الملف، ولا يجوز تمديد هذه المدة إلا إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

الفصل السادس

الجزاء 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- التوبيه.
 - 2- الإنذار.
 - 3- الوقف عن العمل لمدة لا تجاوز (6) أشهر.
 - 4- وضع اسم الوسيط على القائمة السوداء.

المادة (40)

يلغى 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) يوماً 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 اثني 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 بإلغاء القيد طبقاً لأحكام المادة (40) من هذه اللائحة.

الفصل السابع

أحكام ختامية

المادة (42)

يجب على القسم إخطار الجهات المختصة بالقرار الصادر بوقف نشاط الوسيط أو إلغاء قيده.

المادة (43)

على الوسطاء العاملين عند صدور هذه اللائحة توفيق أوضاعهم مع أحكامها، وذلك خلال (6) أشهر من تاريخ صدورهما، 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 بتحديداتها 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 وتشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن خليفة آل مكتوم
رئيس دائرة الأراضي والأملاك

صدر في دبي بتاريخ 30 مايو 2006 م
الموافق لـ 3 جمادى الأولى 1427 هـ



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

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 المحلي رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي، وعلى المرسوم المحلي بتشكيل 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 استجاره لمدة لا تتجاوز 99 سنة .

الفصل الثالث

أحكام عامة

المادة (5)

تحفظ في الدائرة أصول المستندات والأحكام القضائية التي يتم التسجيل بموجبها ويحظر نقلها إلى خارج الدائرة. ويجوز لأي ذي مصلحة وللجهات القضائية أو من تدبه من الخبراء واللجان المختصة الإطلاع 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 و عقود 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 بتقييم 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 كافة، 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 بتعهدده، 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 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 المرتفعة، 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 واقعا 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 أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفعة 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 الالتزامات.

الفصل الحادي عشر

الأحكام الختامية

المادة (25)

تطبق الأحكام الواردة في قانون المعاملات 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 ببطالان هذا الاتفاق أو التصرف وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

المادة (27)

يلغى المرسوم المؤرخ 6 نوفمبر 1977 بشأن القضايا الحقوقية والجزائية المتعلقة بمعاملات التصرف بالأراضي في إمارة دبي.

المادة (28)

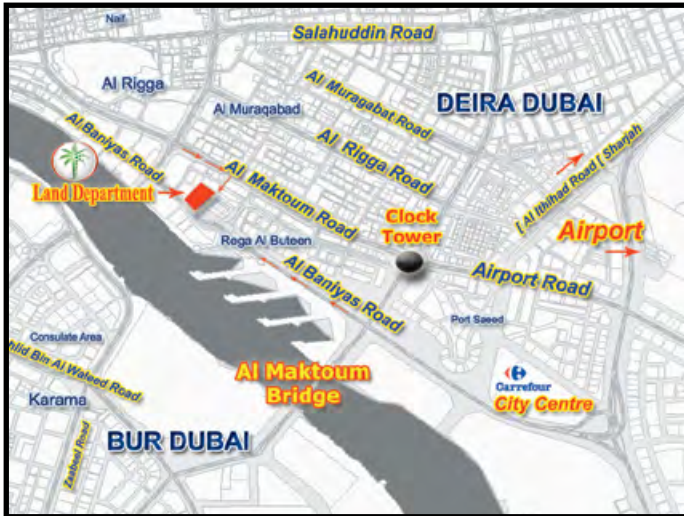
يصدر الرئيس اللوائح والقرارات والأوامر والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

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





04 2222253 04 2222251

1166 - دبي , إيم.م. @info@dubailand.gov.ae

رؤيتنا، أن نكون البيئة العقارية الأولى
عالمياً الجاذبة للاستثمار



www.dubailand.gov.ae

قسم التسويق والاتصال المؤسسي
إدارة التخطيط والتطوير المؤسسي