



الشراكات العقارية



## الرسالة

بيئة عقارية عالمية مبتكرة ومستدامة تجعل دبي أسعد مدينة من خلال:-

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



## الرؤية

الوجهة العقارية الأولى في الابتكار والثقة والسعادة.

115	<b>قانون رقم (9) لسنة 2009</b> بتتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
119	<b>قانون رقم (19) لسنة 2017</b> بتتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
123	<b>قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010</b> باعتماد الألائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
133	<b>قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009</b> بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري
141	<b>قانون رقم (14) لسنة 2008</b> بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي
151	<b>قانون رقم (26) لسنة 2007</b> بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى العقارات في إمارة دبي
161	<b>قانون رقم (33) لسنة 2008</b> بتتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى العقارات في إمارة دبي
167	<b>قانون رقم (8) لسنة 2007</b> بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي
175	<b>قانون رقم (7) لسنة 2006</b> بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي

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

**قانون رقم (6) لسنة 2019**

**بشأن**

**ملكية العقارات المشتركة في**

**إمارة دبي**

التشريعات العقارية

185	قانون رقم (7) لسنة 2019 بتتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي
189	اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي
201	نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
205	نظام رقم (1) لسنة 2010 بتتعديل بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
209	نظام رقم (1) لسنة 2011 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
213	نظام رقم (2) لسنة 2012 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
217	نظام رقم (3) لسنة 2012 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
221	قرار رقم (14) لسنة 2015 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
227	قرار رقم (8) لسنة 2016 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي
233	قرار رقم (18) لسنة 2019 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

**ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي**

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985  
وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي  
وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (17) لسنة 2013 بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقيّة في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،  
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحُرّة في إمارة دبي،

نصدر القانون الآتي :

**اسم القانون****المادة (1)**

**يُسمى هذا القانون «قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي رقم (6) لسنة 2019».**

**التعريفات****المادة (2)**

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

<b>الإمارة</b>	: إمارة دبي.
<b>الحكومة</b>	: حكومة دبي.
<b>المجلس التنفيذي</b>	: المجلس التنفيذي للإمارة.
<b>الدائرة</b>	: دائرة الأراضي والأملاك.
<b>المؤسسة</b>	: مؤسسة التنظيم العقاري.
<b>المركز</b>	: مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.
<b>الجهة المختصة</b>	: السلطة المختصة بإصدار رخص البناء واعتماد مخططات المناطق في الإمارة.
<b>المدير العام</b>	: مدير عام الدائرة.
<b>المدير التنفيذي</b>	: المدير التنفيذي للمؤسسة.
<b>السجل العقاري</b>	: السجل المنظم بموجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.
<b>المطور الرئيس</b>	: كل من يُرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة والتصرف في وحداتها لغيرها، ومُصنف كمطور رئيس وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.
<b>المطور الفرعية</b>	: كل من يُرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة، والتصرف في وحداتها لغيرها، الذي يمنحه المطور الرئيس الحق في تطوير جزء من المشروع الرئيس، وفق أحكام نظام المجمع الأساسي، ومُصنف كمطور فرعية وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.
<b>المطور</b>	: ويشمل المطور الرئيس والمطور الفرعية.
<b>المشروع الرئيس</b>	: مشروع تطوير الأراضي الفضاء وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها وتقسيمها إلى عدّة أراضٍ بغرض بيعها، وتشييد المباني متعددة الطوابق أو المجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مختلطة، الذي تصنّفه المؤسسة كمشروع رئيس وفقاً للمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

<b>العقار المشترك</b>	: ويشمل المبني وأجزائه وملحقاته المخصصة للاستخدام المشترك، بما في ذلك الأرض المقام عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراضٍ مخصصة لتمليك المستقل.
-----------------------	---

## المشاريع الكبرى

## المشروع الفندقي

## الوحدة

## مخطط المشروع

## مخطط الموقع

## المخططات

## المرافق المشتركة

## الأجزاء المشتركة

## الأجزاء المشتركة الخاصة

## الملك

: العقارات المشتركة التي يتم تحديدها وفقاً للمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

أي عقار تُخصص وحداته للتملك المشتركة، يتم ترخيصه من الجهة المختصة للاستخدام كمنشأة فندقية، ويشمل دونها حصر الفنادق، الفلل الفندقية، الشقق الفندقية، والغرف الفندقية. أي شقة أو محل أو مكتب أو مستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت متصل ببيت آخر أو بيت مستقل يقع ضمن عقار مشترك، سواء للاستخدام السكني أو التجاري أو الصناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.

مجموعة المخططات والرسومات التخطيطية وال الهندسية التي يُعدّها المطور الرئيس للمشروع الرئيسي، المعتمدة من الدائرة والجهة المختصة.

الخارطة التعريفية التي يُعدّها المطور لحدود المبني ضمن العقار المشترك، المعتمدة من الدائرة والجهة المختصة. وتشمل مخطط المشروع ومخطط الموقع.

المناطق والمساحات المحددة في مخطط المشروع، المملوكة للمطور ملكية مقيمة، المخصصة للاستخدام المشترك وخدمة المشروع الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، التوافير، الشوارع، البجirات، برك السباحة، الملاعب، الساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ، وغيرها. الأجزاء المخصصة في العقار المشترك للاستخدام المشترك لمالكي وشاغلي الوحدات المبنية في مخطط الموقع.

الأجزاء أو التوصيات أو التجهيزات أو المعدات أو المرافق المختصة في العقار المشترك للاستخدام الحصري لعدد معين من المالك في العقار المشترك دون غيرهم من المالك الآخرين.

المناطق المملوكة للمطور: المواقع والمساحات المحددة في مخطط المشروع أو مخطط الموقع من غير المرافق المشتركة أو الأجزاء المشتركة، التي تعود ملكيتها للمطور، والتي يُخصّصها للاستخدام الخاص أو التجاري أو الاستثماري.

كل من يُقيد في السجل العقاري كمالك للوحدة، ويشمل من له حق الانتفاع بها أو حق استئجارها بموجب عقد إيجار طويل الأمد المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، وكذلك المطور فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة.

## نظام المجمع الأسas

## نظام إدارة المبنى

## لجنة المالك

## النظام الأساسي

## بدل الخدمات

## بدل الاستعمال

## الشاغل

## شركة الإدارة

## شركة إدارة المشروع الفندقي

## جهة الإدارة

: وتشمل، المياه أو توريدها، الغاز أو توريده، الكهرباء، تكييف الهواء، الهاتف، كواكب الكمبيوتر والتلفاز والاتصالات، الصرف الصحي، تصريف مياه الأمطار، إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات، تسليم البريد أو الطرود أو البضائع، أعمال البستنة والزراعة، وأي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق المشتركة أو الأجزاء المشتركة.

## قواعد التملك

### المادة (5)

تسري القواعد والشروط المنصوص عليها في القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه على تملك العقار المشترك.

## سند ملكية العقارات المشتركة

### المادة (6)

- أ- تشكل المخططات ونظام المجمع الأساسي والنظام الأساسي ونظام إدارة المبني جزءاً من سند ملكية العقار المشترك، وتحفظ الدائرة بالنسخة الأصلية لكن منها.
- ب- على الشاغل التقيد تجاه المطهور والمالك وشاغلي الوحدات الأخرى وللجنة المالك بنظام المجمع الأساسي والنظام الأساسي ونظام إدارة المبني، وذلك بالقدر الذي تسري عليه أدكامها.
- ج- يتلزم المطهور عند اكتمال العقار المشترك وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهة المختصة، بأن يوضع لدى الدائرة المستندات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (60) سنتين يوماً من تاريخ صدور شهادة الإنجاز، وللدائرة تمديد هذه المهلة لمدة لا تزيد على (30) ثالثين يوماً، شريطة إبداء المطهور أسباباً معقولة للتمديد قبلها الدائرة.
- د- لا يشمل التزام المطهور المقرر بموجب الفقرة (ج) من هذه المادة إيداع نظام إدارة المبني الذي تتولى المؤسسة إعداده.
- هـ- في حال عدم التزام المطهور بتقديم المستندات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال المهلة المحددة في الفقرة (ج)، فإنه يجوز للدائرة أن تطلب من أي جهة تراها مناسبة تزويدها بذلك المستندات وإيداعها لديها، مع تحويل المطهور كافة النفقات والتكاليف التي قد تترتب على ذلك.
- وـ- تتولى الدائرة بما يتوافق مع أحكام هذا القانون إصدار وتحديث الخرائط الخاصة بالأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الخاصة والمرافق المشتركة.

## نطاق التطبيق

### المادة (3)

تطبق أحكام هذا القانون على كافة مشاريع التطوير العقاري الرئيسية والعقارات المشتركة في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة.

## سجل العقارات المشتركة

### المادة (4)

- أ- تعد الدائرة سجلأً خاصاً للعقارات المشتركة، يشتمل على ما يلى:
- 1. الأراضي التي يملكونها المطهرون، التي سُنفام عليها العقارات المشتركة.
- 2. الوحدات المخصصة للتمليك المستقل في العقار المشترك التي يبيعها المطهرون، وأسماء مالكي هذه الوحدات.
- 3. أعضاء لجنة المالك.
- 4. نظام إدارة المبني.
- 5. المخططات.
- 6. جهة الإدارة.
- 7. عقود إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة.
- 8. مساحة الأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الخاصة ونسبتها من مساحة الوحدات في العقار المشترك.
- 9. المناطق المملوكة للمطهور في العقار المشترك.
- ب- تصدر الدائرة بناءً على طلب ذوي الشأن الشهادات والبيانات وأي وثائق أخرى تتعلق بالوحدة أو العقار المشترك، وذلك من واقع بيانات السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويحق، لكل ذي مصلحة الاطلاع على هذا السجل.

## مكونات الأجزاء المشتركة

### المادة (7)

أ- تتألف الأجزاء المشتركة للمبني، دونها حصر، من المكونات التالية:  
1. الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، بما في ذلك الدعامات الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلالم وممرات السالم والواجهات والأسطح.

2. العتبات والردهات وممرات المواقف والمداخل ومخارج الطوارئ والتواخذ الواقعة على الجدران الخارجية، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.

3. غرف الحراسة، والمرافق والمعدات الترفيهية، وحمامات السباحة، والدائق، ومرافق التخزين، والمكاتب، ومرافق السيارات المختصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة المالك أو الأزوار، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.

4. معدات وأنظمة المرافق الرئيسية، بما في ذلك مولدات الكهرباء، وأنظمة الإضاءة، وأنظمة معدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد، وأنظمة التكييف، ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.

5. المطاعم، والخزانات، والأثابيب، والمولادات، ومداخن ومراوح ومجاري التهوية، ووحدات ضغط الهواء، وأنظمة التهوية الميكانيكية.

6. أنابيب المياه الرئيسية، ومجاري القرف الضحي، وأنابيب ومداخن الغاز، وأبراج وأسلاك ومجاري الكهرباء والاتصالات التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.

7. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.

8. أي أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدوء أي وحدة، وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة واستدامة وسلامة وتشغيل العقار المشترك.

9. أي أجزاء مشتركة أخرى يتضمنها مخطط الموقع.

ب- تتألف الأجزاء المشتركة للأرض، دونها حصر، من المكونات التالية:

1. الطرق، والدوارات، ونقط التقاطع، والممرات، وحواض الزريف، والجزر الفاصلة في الطريق، والبسور القنطرية، وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.

2. التحيرات، والبرك، والقنوات، والمتنزهات، والتواذن، والأشغال المائية، والمجاري المائية الأخرى، بما في ذلك المعدات المرتبط بها، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.

3. المسطحات الخضراء، والمساحات العامة، وساحات اللعب، ومناطق الاستراحة، ومرافق السيارات المختصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة المالك أو الأزوار، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.

## المناطق المملوكة للمطور

### المادة (8)

يجوز للمطور عند اعتماد مخطط المشروع أو مخطط الموقع لأول مرة وبعد الحصول على موافقة الدائرة والجهة المختصة تحديد مناطق مملوكة له في مخطط المشروع أو مخطط الموقع، يعودها للاستعمال الخاص أو التجاري أو الاستثماري، على أن يتم منح تلك الموافقة واستغلال المناطق المملوكة للمطور بما لا يتعارض مع نظام المجمع الأساس وحقوق المالك.

## مكونات الوحدة

### المادة (9)

أ- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتألف كل وحدة في مبني أو جزء من مبني، دونها حصر، من المكونات التالية:

1. الأرضيات، ومواد وأجزاء الأرضيات حتى أسفل قاعدة الوصلات، والهيكل الداعمة لأرضية الوحدة.

2. 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، وأي وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.

3. المساحة الداخلية والجدران الداخلية غير الداعمة والجدران المحيطة بالوحدة.

4. التواخذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من التواخذ الداخلية، وأنظمة الإضاءة، والأبواب وإطارتها، وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.

5. الحمامات والأجزاء المكملة للوحدة، مثل السُّرفات وكل ما لحق بها من الأجزاء المختصة للملك.

6. المرافق الملحقة أو المختصة للوحدة، مثل الحديقة ومرافق السيارات والمخازن وغرف الحراسة حتى لو لم تكن هذه الأجزاء ملتحقة بها، على أن تكون مساحات هذه المرافق ملحقة بالوحدة المختصة لها، دون تضمين مساحتها ضمن المساحة الإضافية للوحدة.

## **مُلكية الحصص في الأجزاء المشتركة**

### **المادة (11)**

يمتلك المالك والمطهور بالنسبة للوحدات غير المباعة، حصة غير مجزأة من الأجزاء المشتركة، ويتم تحديد هذه الحصة على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك.

## **التصُّرف بوحدات العقار المشترك**

### **المادة (12)**

يجوز للمالك بيع وحنته أو التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرفات القانونية، كما يجوز له رهنها لصالح أي من المصارف أو مؤسسات التمويل المالي المرخصة للعمل في الإمارة.

## **تقسيم الوحدات المملوكة لأكثر من شخص**

### **المادة (13)**

لا يجوز تقسيم أي وحدة مملوكة بشكل مشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهم إلى وحدات مُستقلة إلا إذا كان نظام المجمع الأساسي يسمح بذلك، وبعد الحصول على موافقة الدائرة والترخيص اللازم لذلك من الجهة المختصة.

## **حق الأولوية**

### **المادة (14)**

- أ- يكون للملك حق الأولوية في شراء حصة أي مالك آخر في الوحدة ذاتها، إذا كان يرغب ببيعها أو التصرف فيها لشخص آخر من غير الشركاء، وإذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيتحقق لهم شراء حصة المالك الراغب بالبيع أو التصرف فيها بالتناسب مع الحصص القائمة لكل منهم.
- ب- لا ينشأ حق الأولوية المقرر بموجب الفقرة (أ) من هذه المادة إذا تم بيع حصة المالك أو التصرف فيها بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الأصهار حتى الدرجة الثانية.

7. التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.

8. التركيبات والتجهيزات التي يُرتكبها الشاغل.

9. الإضافات والتعديلات والتحسينات المُنفَّذة على الوحدة من وقت لآخر.

10. أي مكونات أخرى يتضمنها مخطط الموقع.

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

ج- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتألف كل وحدة من العقار المشترك والتي تتكون من أرض وليس من مبني أو جزء من مبني، دونها حصر، من كل شيء يقع داخل حدود الوحدة، عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أي وحدة أخرى.

د- يكون لكل وحدة مُخْتَصَّة للتملك المستقل الحق في الحصول على حرم مناسب عن الوحدات أو الأراضي الأخرى والأجزاء المشتركة.

هـ- تُعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المجاورة مُشتركة بين كل المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

## **مواقف السيارات المُخْتَصَّة للوحدة**

### **المادة (10)**

أ- تُعتبر مواقف السيارات التي تنص التشريعات المعتمدة لدى الجهة المختصة على توفيرها أو تخديتها للوحدة بجزء لا يتجزأ من الوحدة ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بضورة مُستقلة عنها.

ب- على المطهور تسجيل الوحدة ومواقف السيارات المُخْتَصَّة لها باسم المالك وفقاً للتعليمات التي يصدرها المُدير العام في هذا الشأن، ولا يجوز في جميع الأحوال بيع الوحدة أو التصرف بها بمعزل عن مواقف السيارات المُخْتَصَّة لها.

جـ- للملك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف الزائدة عن مواقف السيارات المُخْتَصَّة لكافحة الوحدات في العقار المشترك وفقاً للتشريعات والتعليمات المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ويجوز للمُدير العام تحديد الحالات التي يجوز فيها للملك شراء مواقف إضافية.

## استعمال حق الأولوية

### المادة (15)

أ- حق الأولوية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلّي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق، استعمل كُلًّا واحدٌ حَقُّه بنسبة الحصص التي يملّكها في الوحدة وإذا أسقط أحدُهم أو بعضُهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتناسب مع الحصص القائمة لكلٍّ منهم.

ب- يسقط حق الأولوية في حال وجّه المالك الراغب في البيع أو التصرّف بحصته إشعاراً خطّياً إلى المالك الآخرين عن طريق الكاتب العدل، فبيّنَ فيه اسم وعنوان الشخص الراغب في الشراء وشروط البيع، ولم يُوافق المالك على هذه الشروط خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ استلامهم لذلك الإشعار.

ج- في حال موافقة أي من المالك على شراء حصة المالك الراغب بالبيع أو التصرّف فيها، فيجب عليه إخطار البائع برغبته في الشراء عن طريق الكاتب العدل خلال مدة الإشعار المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأن يُتمم إجراءات البيع لدى الدائرة خلال مدة لا تزيد على (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انقضاء مدة الإشعار.

د- إذا ثبت أن البيع الذي تم وفقاً لأحكام هذه المادة قد تم بشروط أفضل من الشروط المبينة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأولوية، جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عمّا لحق بهم من ضرر أمام المركز.

## تأجير الوحدة

### المادة (16)

أ- يجوز للمالك تأجير الوحدة، شريطة أن يبقى هو والمُستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الأساسي ونظام المجمع الأساسي ونظام إدارة المبني تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وللجنة المالك وجهة الإدارة.

ب- يقع على عاتق المالك سداد بدل الخدمات وببدل الاستعمال، ما لم يُنص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يُعفي المالك من سداد بدل الخدمات وببدل الاستعمال في حال تخلّف المستأجر عن دفعهما على النحو المقرّر بموجب هذا القانون.

## التصّرف بالأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

### المادة (17)

أ- لا يجوز بأي حالٍ من الأحوال تدوير الأجزاء المشتركة إلى ملكية خاصة أو تقسيمها أو التصرّف فيها كُلّياً أو جزئياً، بشكل مُستقل عن الوحدات التي تعلّق بها إلا بعد الحصول على الموافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المختصة، حتى وإن كان المبني قيد الإنساء، ويضع المدير العام بقرارٍ يصدره الضوابط المُتعلقة بالاستفادة من العائد المالي المُت Fletcher من ذلك التدوير.

ب- يُحظر التصرّف بالمرافق المشتركة بأي شكلٍ من الأشكال أو استغلالها أو تغييرها أو إعادة تخطيطها أو إلغائها بطريق تحد من الانتفاع بها من قبل المالك، إلا بعد الحصول على الموافقة المُسبقة من الدائرة والجهة المختصة.

## إدارة الأجزاء المشتركة

### المادة (18)

أ- تنقسم العقارات المشتركة لخيارات إدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى (3) ثلاثة فئات:  
الفئة الأولى: المشاريع الكبرى، ويتم تحديد المشاريع التي تدرج ضمن هذه الفئة وفقاً للمعايير التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن، ويتوالى المطّور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وخدمات المرافق، وتشكل للمشاريع الكبرى لجنة ملاك تختار المؤسسة أعضاءها من بين المالكين القاطنين في العقار المشتركة، على أن يتم تحديد مهام لجنة المالك وفقاً للنظام الأساسي والضوابط والاشتراطات التي يحدّدها المدير العام بموجب القرارات الصادرة عنه في هذا الشأن.

الفئة الثانية: المشاريع الفندقيّة، وهي المشاريع التي يجب أن يعهد المطّور بإدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى شركة إدارة المشاريع الفندقيّة وفقاً للضوابط التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن، وتشكل للمشاريع الفندقيّة لجنة ملاك تختار المؤسسة أعضاءها في حال إبداء شركة إدارة المشاريع الفندقيّة رغبتها في ذلك، دون أن يكون للجنة المالك الحق في التدخل بإدارة المشروع الفندقي أو الأجزاء المشتركة فيه.

- بـ- تضع المؤسسة نظام إدارة المبني في العقارات المشتركة الأخرى من غير المشاريع المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال عدم وجود نظام إدارة المبني لهذه العقارات المشتركة، ولها أن تستعين في إعداد هذا النظام بأي شركة متخصصة في هذا المجال.
- جـ- إذا تم تطوير جزء من العقار المشترك على مراحل، فإنه يجب وضع نظام إدارة المبني لذاك الجزء الذي تم تطويره.

## نظام المجمع الأساس

### المادة (21)

يضع المطور الرئيس نظام المجمع الأساس في المشروع الرئيس قبل إبرام أي تصرف قانوني على الأراضي أو المباني أو الوحدات في المشروع الرئيس، على أن يتم اعتماد نظام المجمع الأساس من المؤسسة، ولا يجوز إجراء أي تعديل على نظام المجمع الأساس يتضمن أي تأثير على حقوق المُشترين إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة على ذلك.

## لجنة المالك

### المادة (22)

- أـ- تشكل لجنة المالك للمشاريع العقارية للفئتين الأولى والثالثة المنصوص عليهاما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، شريطة ألا يزيد عدد أعضاء لجنة المالك على (9) تسعه أعضاء، بمن فيههم رئيس لجنة المالك ونائبه، وأن تتولى المؤسسة اختيارهم.
- بـ- يتم تشكيل لجنة المالك عند تسجيل ما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي هذه الوحدات في السجل العقاري.
- جـ- يُشترط في عضو لجنة المالك ما يلي:
1. أن يكون مُمتعناً بالأهلية القانونية الكاملة.
  2. أن يكون من المالك القاطنين في العقار المشترك.
  3. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
  4. أن يكون ملتزماً بسداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال.
  5. المُواظبة على دُخُور اجتماعات لجنة المالك، والمُشاركة بفعالية في جلساتها.
- دـ- لا يجوز أن يكون المطور عضواً في لجنة المالك، إلا إذا كان يملك وحدات غير مباعة في العقار المشترك.

3ـ- الفئة الثالثة: المشاريع العقارية من غير المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقيه المشار إليها في الفئتين الأولى والثانية من هذه الفقرة، وتتولى إدارة الأجزاء المشتركة في هذه المشاريع شركات إدارة متخصصة تتولى المؤسسة اختيارها والتعاقد معها وفقاً للقواعد والأسس التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن، وتشغل للمشاريع العقارية التي تدرج ضمن هذه الفئة لجنة ملاك تحدد المؤسسة أعضاءها على النحو المقرر بموجب هذا القانون.

بـ- إذا اجتمع في العقار المشترك الواحد الفئتان الثانية والثالثة المشار إليهاما في الفقرة (أ) من هذه المادة، فيعهد بإدارة الأجزاء المشتركة في هذا العقار المشترك إلى شركة إدارة المشاريع الفندقيه، ويشكل للعقار المشترك في هذه الحالة لجنة ملاك واحدة تحدد المؤسسة أعضاءها على النحو المقرر بموجب هذا القانون.

جـ- للمطور أن يعهد بكل أو بعض المهام والمسؤوليات المقررة له بموجب البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة، إلى شركة الإدارة مقابل أتعاب وشروط يتفق عليها الطرفان، على أن يتم اعتماد هذا الاتفاق من قبل المؤسسة.

دـ- في حال عدم وجود المطور في المشاريع التي تدرج ضمن الفئتين الأولى والثانية من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيتم اختيار شركة الإدارة من قبل المؤسسة.

## إدارة المرافق المشتركة

### المادة (19)

يتولى المطور الرئيس إدارة وصيانة المرافق المشتركة في المشروع الرئيس، على أن يعهد بذلك إلى شركة الإدارة بموجب اتفاقية خطية يتم اعتمادها مسبقاً من قبل المؤسسة.

## نظام إدارة المبني

### المادة (20)

أـ- يضع المطور نظام إدارة المبني في المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقيه التي يتولى إدارتها، على أن يتم اعتماد نظام إدارة المبني من المؤسسة قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات التي يتَّفَلُ منها العقار المشترك في المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقيه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ونظام المجمع الأساس.

2. الاطلاع على المُوازنات السنوية المُعدّة لبيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وللجنة المالك في سبيل ذلك طلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.
3. مناقشة المُعوّقات والصعوبات المُتعلّقة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ورفع التوصيات الازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو المؤسسة، بحسب الأحوال.
4. تلقي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من المالك وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وإخبار جهة الإدارة بها، على أن ترفع لجنة المالك هذه الشكاوى والاقتراحات إلى المؤسسة إذا لم تقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ إخبارها بها.
5. الطلب من المؤسسة استبدال جهة الإدارة بالنسبة للمشاريع العقارية التي تدرج ضمن الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، وتقديم المشورة الازمة للمؤسسة بشأن اختيار وتعيين جهة الإدارة الجديدة.
6. إخبار جهة الإدارة أو المؤسسة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكليّة للعقار المشترك، أو عن أي أضرار أو عيوب في الأجزاء المشتركة تتطلّب معالجة طارئة.
7. التنسيق مع المؤسسة أو جهة الإدارة أو الجهة المختصة في كل ما يتعلق بنوادي السّلامه والبيئة والأمن وغيرها من التّواهي المُتعلّقة بالعقار المشترك.
8. رفع أي مقتراحات إلى جهة الإدارة بشأن آلية الاستفادة من الأجزاء المشتركة أو تعديل نظام إدارة المبني، على أن يتم اعتماد تعديل نظام إدارة المبني من المؤسسة.

## بدل الخدمات

### المادة (25)

- 1- لجمعية المالك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي للجمعية ويستمر هذا الحق بالنفاذ حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى أي شخص آخر.
- 2- في حال لم يدفع مالك الوحدة دفعه من الرسوم أو تخلف عن تنفيذ أي من التزاماته، يعتبر القرار الصادر عن مدير الجمعية ضد مالك الوحدة بعد انقضاء ثلاثة أشهر من إخباره به عن طريق الكاتب العدل قابلاً للتنفيذ من قبل قاضي التنفيذ لدى أية محكمة مختصة، وفي جميع الأحوال يجوز للمتضرر من هذا القرار الاعتراض عليه خلال تلك المدة لدى المحكمة المختصة، على أن يوقف التنفيذ لحين البت في موضوع الاعتراض.

- هـ- تختار لجنة المالك من بين أعضائها رئيساً لها يمثّلها أمام جهة الإدارة والمؤسسة.
- وـ- تسري على لجنة المالك الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والنظام الأساسي.
- زـ- تضع المؤسسة وبما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون النّظام الأساسي.
- حـ- تسقط عضوية المالك في لجنة المالك في حال مُقدّانه لأي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، على أن تتولى المؤسسة تعين عضواً بديلاً عنه ممّن تنطبق عليه هذه الشروط.
- طـ- يجوز للمؤسسة إعادة تشكيل لجنة المالك في أي وقت، شريطة مراعاة توفر شروط العضوية فيها.

## اجتماعات لجنة المالك

### المادة (23)

- أـ- تعقد لجنة المالك اجتماعاتها بصورة دوربة كل (3) ثلاثة أشهر بواقع (4) أربعة اجتماعات في السنة، على أن تعقد اجتماعاتها الأولى خلال (30) ثلاثة أيام من تاريخ تشكيلها، وتكون اجتماعاتها صحيحة بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون رئيس لجنة المالك أو نائبه من بينهم.
- بـ- للجنة المالك أن تعقد اجتماعاً طارئاً لها إذا اقتضت الضرورة ذلك، على أن يتم إخبار المؤسسة مسبقاً بموعد هذا الاجتماع وأسبابه الموجبة.
- جـ- يكون لكل عضو في لجنة المالك صوت واحد فقط عند التصويت على قرارات وتصويتات لجنة المالك، سواء كان يملك وحدة أو أكثر من وحدات العقار المشترك، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.
- دـ- على جهة الإدارة أن تخصص مكاناً لعقد اجتماعات لجنة المالك، وكذلك تعين مقرر لجنة المالك يتولى إعداد التقارير والمحاضر الخاصة باجتماعات لجنة المالك.

## مهام لجنة المالك

### المادة (24)

- تتولى لجنة المالك، وعلى سبيل المحرر، القيام بما يلي:
1. التحقق من قيام جهة الإدارة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ونظام إدارة المبني.

## بدل الاستعمال

### المادة (26)

للمطror الرئيس استيفاء بدل الاستعمال من المالك أو المطror الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح المرافق المشتركة ضمن المشروع الرئيس، سواءً بالنسبة للمباني الجاهزة أو قيد الإنشاء أو الأراضي الفضاء، ويتم تحديد حصة المالك أو المطror الفرعي من بدل الاستعمال، وفقاً للآلية التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن، على أن يراعى عند تحديد هذه الآلية نظام المجمع الأساس المعتمد.

## اعتماد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

### المادة (27)

يُحظر على جهة الإدارة فرض أو استيفاء أي بدلات مالية مهما كان نوعها من المالك نظير إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة أو لأي سبب آخر إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة، ويتم إصدار هذه الموافقة وفقاً لنظام المجمع الأساس المعتمد والضوابط والمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

ـ لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز للمؤسسة الموافقة أو المصادقة على الموازنة المذكورة لبدل الخدمات أو بدل الاستعمال إلا بعد اعتمادها من أحد مكاتب تدقيق الحسابات القانونية المعتمدة لديها لهذه الغاية.

ـ للمؤسسة في حالات الضرورة، اعتماد موازنة مؤقتة لبدل الخدمات إلى حين اعتماد الموازنة المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، ويتم اعتماد الموازنة المؤقتة وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

## عدم سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال

### المادة (28)

لا يجوز للمالك أو المطror الفرعي الامتناع عن سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المعتمد من المؤسسة، كما لا يجوز للمالك أن يتذرّع عن دفعه في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع البدلات المستدقة عليه.

## عدم تمكين المالك من الانتفاع بالوحدة

### المادة (29)

يُحظر على المطror أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يُحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة وذلك بقصد إزامه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبها.

## إيداع بدل الخدمات والتصرف به

### المادة (30)

- ـ على جهة الإدارة فتح حساب خاص ببدل الخدمات ليُكل عقار مُشترك، لدى أحد المصادر المُرخصة بالعمل في الإمارة والمعتمدة من المؤسسة.
- ـ على جهة الإدارة إيداع بدل الخدمات في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها ببدل الخدمات، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن.
- ـ لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات لصالح دائني جهة الإدارة لأي سبب كان.
- ـ يتلزم المطror إلى حين تعين شركة الإدارة من المؤسسة، بإدارة العقار المشتركة والاحتفاظ ببدل الخدمات المُسدد من المالك في الحساب الخاص وبالبدل على النحو المقرر بموجب هذا القانون.
- ـ لا يجوز التصرف بالأموال المودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات، ويقتصر استخدام هذه الأموال حصراً على الأغراض التالية:
  - ـ خدمات نظافة الأجزاء المشتركة.
  - ـ خدمات الأمن والسلامة في العقار المشترك.
  - ـ خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأجزاء المشتركة والتركيبات والتجهيزات والتمديendas فيها والإبقاء عليها بحالة جيدة.
  - ـ أقساط التأمين على العقار المشترك.
  - ـ سداد أي أتعاب مترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببدل الخدمات.
  - ـ سداد أتعاب شركة الإدارة التي تحدّد المؤسسة مقدارها وأ آلية صرفها.
  - ـ تغطية المصارييف الإدارية للمطror التي تعتمدها المؤسسة لقاء إدارة المشاريع الكبرى.

هـ- بالإضافة إلى الأغراض المشار إليها في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، يجوز للمطهور الرئيس، وبعد الحصول على الموافقة المُسبقة من المؤسسة، استخدام جزء من الأموال المودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال لأغراض إصلاح وصيانة المناطق المملوكة للمطهور في المشروع الرئيس متى كانت مُتاحة لانتفاع العامة دون مقابل.

وـ لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال لصالح دائني المطهور الرئيس لأي سبب كان.

## **استيفاء بدل الخدمات وبدل الاستعمال**

### **المادة (32)**

- أـ لجهة الإدارة حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق ببدل الخدمات غير المسدد عنها، ولا يجوز التصرف بالوحدة إلا بعد سداد هذا البدل لجهة الإدارة.
- بـ في حال لم يُسدّد المالك حُصْته من بدل الخدمات أو أي جزء منه، فعلى جهة الإدارة مطالبه بسداد هذا البدل خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ إخباره بذلك بموجب إخطار خططي تُصادق عليه المؤسسة، وفي حال انقضاء هذه المهلة تُعتبر المطالبة المالية الصادرة عن جهة الإدارة للمالك قابلة للتنفيذ لدى قاضي التنفيذ في المركز وفقاً للقواعد والإجراءات المعتمول بها لديه في هذا الشأن.
- جـ لقاضي التنفيذ المختص متى اقتضت الضرورة ذلك، بيع الوحدة التي لم يُسدّد مالكها حُصْته من بدل الخدمات عن طريق المزيد العلني لاقتناء قيمة هذا البدل.
- دـ يتلزم المالك الذي تختلف عن سداد حُصْته من بدل الخدمات بسداد الرسوم والمصاريف القضائية وأتعاب المحاماة التي يُحدّدها قاضي التنفيذ المختص.
- هـ تُحدد المؤسسة الوسيلة التي يتم بها تبليغ الإخطار المشار إليه في الفقرة (بـ) من هذه المادة.
- وـ تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على استيفاء بدل الاستعمال المستحق للمطهور الرئيس.

8ـ الاحتياطي النقدي المخصص لتغطية الحالات الطارئة، أو إحلال المعدّات والأجهزة في الأجزاء المشتركة، على أن يتم إيداعه في حساب مستقل عن الحساب الخاص ببدل الخدمات، ولا يجوز التصرُف في ذلك الاحتياطي لأي أغراض أخرى إلا بعد الحصول على موافقة مُسبقة من المؤسسة وذلك فيما عدا الحالات الطارئة التي لا تحتمل التأخير.

9ـ سداد أي رسوم أو نفقات نظير قيام المؤسسة بالتفتيش والإشراف على إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقارات المشتركة.

10ـ تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها نظام المجمع الأساس وتعتمدها المؤسسة، تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.

وـ في حال عدم كفاية الاحتياطي النقدي المشار إليه في البند (8ـ) من الفقرة (هـ) من هذه المادة لتغطية نفقات الحالات الطارئة، فإنه يجوز لجهة الإدارة مطالبة المالك بتحفيظ هذه النفقات وذلك بعد الحصول على موافقة المُسبقة من المؤسسة على ذلك.

## **إيداع بدل الاستعمال والتصرُف به**

### **المادة (31)**

- ـ على المطهور الرئيس فتح حساب خاص ببدل الاستعمال لكل مشروع رئيس، لدى أحد المصارف الفرعية بالعمل في الإمارة والفعتمدة من المؤسسة.
- ـ على جهة الإدارة تحصيل بدل الاستعمال وإيداعه في الحساب الخاص المشار إليه في الفقرة (أـ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها ببدل الاستعمال، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من المدير العام في هذا الشأن.
- ـ في حال قيام المطهور باستغلال المرافق المشتركة لأغراض تجارية ذات عائد مالي بعد الحصول على موافقة الدائرة، فإنه يجب عليه إيداع نسبة من صافي الأرباح المتأتية من ذلك الاستغلال في الحساب الخاص ببدل الاستعمال، وذلك خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استيفاء عوائد المرافق المشتركة، ويتم تدبيـد النسبة من صافي الأرباح بقرار يصدر في هذا الشأن عن المدير العام.
- ـ يقتصر استخدام الأموال المودعة في الحساب الخاص ببدل الاستعمال حصراً على الأغراض المُبيـنة في الفقرة (هـ) من المادة (30ـ) من هذا القانون، وذلك فيما يتعلق بالمرافق المشتركة في المشروع الرئيس.

## الرقابة والتفتيش

### المادة (33)

بـ- على جهة الإدارة تزويـد المؤسـسة بـتقرير دوري كـل (6) سـنة أـشهر عن إـدارة العـقارات المـشتركة والأـجزاء المـشتركة والمـرافـق المـشتركة وأـعمال الصـيانـة التي تـمـت عـلـيـها، ويـجوز لـلـمؤـسـسة متـى اـقتـضـت الـفـرـورة ذـلـك أـن تـطـلـب مـن جـهـة الإـدـارـة تـزوـيدـها بـأـي مـعـلـومـات أو بـكـشـف دـسـابـ الإـيرـادـات وـالـنـفـقـات الـمـتـعـلـقة بـبـدـلـ الخـدـمـات أو بـدـلـ الـاستـعـمال.

## أعمال الإصلاح والصيانة

### المادة (35)

- أـ- إذا تـبـيـن لـلـمؤـسـسة أـن الأـجزاء المـشـترـكة أو المـرافـق المـشـترـكة لمـ تـتم صـيـانـتها أو إـبـقاءـ عـلـيـها فـي حـالـة جـيـدة وـنظـيفـة وـصـالـحة لـلـخـدـمـة، فـيـكـون لـهـا مـطـالـبـة جـهـة الإـدـارـة بـمـوجـب إـخـطـار خـطـيـيـ بـاتـخـاذ ما يـلـزم مـن إـجـراءـات أو تـنـفـيـذ أـعـمـال إـلـاصـاح وـالـصـيـانـة الـتـي تـرـاهـا مـنـاسـبة فـي هـذـا الشـأنـ.
- بـ- عـلـى المؤـسـسة تحـديـد أـعـمـال إـلـاصـاح وـالـصـيـانـة المـطلـوبـة فـي إـخـطـارـ المـسـارـ إـلـيـهـ فـي الفـقـرة (أـ) مـن هـذـه المـادـة، وـوـقـتـ بـدـءـ الـقـيـامـ بـهـاـ وـالـاـنـتـهـاءـ مـنـهـاـ.
- جـ- فـي حـالـ تـخـلـفـ جـهـة الإـدـارـة عـنـ الـقـيـامـ بـأـعـمـال إـلـاصـاح وـالـصـيـانـة وـفقـاً لـأـدـكـامـ الـفـقـرة (أـ) مـنـ هـذـهـ المـادـةـ، فـإـنـهـ يـجـوزـ لـلـمؤـسـسةـ تـكـلـيـفـ أيـ جـهـةـ أـخـرىـ لـلـقـيـامـ بـهـذـهـ الـأـعـمـالـ أوـ أيـ مـنـهـاـ، وـخـصـمـ الـتـكـالـيفـ وـالـنـفـقـاتـ الـمـتـرـبـبةـ عـلـىـ ذـلـكـ مـنـ دـسـابـ الـخـاصـ بـدـلـ الـخـدـمـاتـ أوـ بـدـلـ الـاستـعـمالـ الـمـسـارـ إـلـيـهـماـ فـيـ المـادـتـيـنـ (30)ـ وـ(31)ـ مـنـ هـذـاـ القـانـونـ.

## تأمين إصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

### المادة (36)

- أـ- عـلـى جـهـة الإـدـارـة تـقـدـيمـ ضـمـانـ مـصـرـفيـ لـصـالـحـ الدـائـرـةـ بـالـقـيـمةـ التـيـ تـحدـدـهـاـ وـذـلـكـ عـنـ كـافـةـ الـعـقـاراتـ الـمـشـترـكةـ التـيـ تـتـولـىـ إـدـارـتهاـ، لـتـأـمـينـ إـصـلاحـ الـأـضـرـارـ التـيـ تـلـحـقـ بـأـلـاجـاءـ الـمـشـترـكةـ أوـ الـمـرافـقـ الـمـشـترـكةـ نـتـيـجـةـ إـهـمـالـ أوـ تـقـصـيرـ جـهـةـ الإـدـارـةـ.
- بـ- إـذاـ لـحـقـ بـالـعـقـارـ الـمـشـترـكـ أوـ أـجـزـائـهـ الـمـشـترـكـ أوـ الـمـرافـقـ الـمـشـترـكـ أـضـرـارـ نـاشـئـةـ عـنـ فـعـلـ جـهـةـ الإـدـارـةـ أوـ بـسـبـبـ إـهـمـالـهـاـ أوـ تـقـصـيرـهـاـ فـيـ عـمـلـهـاـ، فـيـجـوزـ لـلـمؤـسـسةـ وـبـمـوجـبـ إـخـطـارـ خـطـيـيـ مـطـالـبـةـ جـهـةـ الإـدـارـةـ بـإـصـلاحـ تـلـكـ الـأـضـرـارـ خـلـالـ الـمـدـدـةـ التـيـ تـحدـدـهـاـ.

- أـ- تـولـىـ الـمـؤـسـسةـ الرـاقـبـةـ وـالـتـفـتـيـشـ عـلـىـ تـشـغـيلـ وـإـدـارـةـ وـصـيـانـةـ وـإـلـاصـاحـ الـعـقـاراتـ الـمـشـترـكةـ وـالـأـلـاجـاءـ الـمـشـترـكةـ وـالـمـرافـقـ الـمـشـترـكةـ، وـيـكـونـ لـلـمـؤـسـسةـ فـيـ سـبـيلـ ذـلـكـ الـقـيـامـ بـمـاـ يـلـيـ:
- الـتـفـتـيـشـ عـلـىـ الـعـقـاراتـ الـمـشـترـكةـ وـالـأـلـاجـاءـ الـمـشـترـكةـ وـالـمـرافـقـ الـمـشـترـكةـ، وـالـتـحـقـقـ مـنـ صـلـادـيـتـهـاـ لـلـأـغـرـاضـ التـيـ أـعـدـتـ لـأـجـلـهـاـ، وـذـلـكـ دـوـنـ إـلـاـخـالـ بـأـخـصـاصـاتـ الـجـهـةـ الـمـخـتـمـةـ.
  - تـسـجـيلـ الـمـذـالـفـاتـ وـتـوجـيهـ إـلـاـذـارـاتـ لـلـمـطـلـورـ أوـ جـهـةـ إـلـادـارـةـ بـحـسـبـ الـأـدـوـالـ فيـ حـالـ ثـبـوتـ أـيـ تـقـصـيرـ مـنـهـمـ بـالـمـحـافـظـةـ عـلـىـ الـعـقـاراتـ الـمـشـترـكةـ أوـ الـأـلـاجـاءـ الـمـشـترـكةـ أوـ الـمـرافـقـ الـمـشـترـكةـ، وـمـنـهـمـ الـمـهـلـ الـلاـزـمـ لـتـصـوـيـبـ هـذـهـ الـمـذـالـفـاتـ.
  - الـتـدـقـيقـ عـلـىـ إـيـرـادـاتـ وـنـفـقـاتـ دـسـابـ الـخـاصـ بـكـلـ مـنـ بـدـلـ الـخـدـمـاتـ وـبـدـلـ الـاستـعـمالـ، وـلـهـاـ فـيـ سـبـيلـ ذـلـكـ طـلـبـ تـزوـيدـهـاـ بـأـيـ مـعـلـومـاتـ أوـ بـيـانـاتـ أوـ كـشـوـفـاتـ وـالـاسـتعـانـةـ بـمـدـقـقـ حـسـابـاتـ قـانـونـيـ مـعـتمـدـ لـدـيـهاـ فـيـ هـذـاـ الشـأنـ.
  - الـتـلـفـ فـيـ السـكـاـوىـ الـمـقـدـمـةـ ضـدـ الـمـطـلـورـ وـجـهـةـ إـلـادـارـةـ وـلـجـنـةـ الـمـلاـكـ فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـإـلـادـارـةـ وـتـشـغـيلـ وـصـيـانـةـ وـإـلـاصـاحـ الـعـقـارـ الـمـشـترـكـ وـالـأـلـاجـاءـ الـمـشـترـكةـ وـالـمـرافـقـ الـمـشـترـكةـ، وـاتـخـاذـ إـلـاـجـاءـاتـ الـمـنـاسـبـةـ بـشـأنـهـاـ.
  - الـتـدـقـيقـ عـلـىـ الـعـقـودـ وـالـاـتـفـاقـيـاتـ التـيـ تـبـرـمـهـاـ جـهـةـ إـلـادـارـةـ مـعـ مـؤـسـسـاتـ وـشـركـاتـ الـصـيـانـةـ وـالـجـرـاسـةـ وـالـنـظـافـةـ وـالـتـأـمـينـ وـغـيرـهـاـ.
  - أـيـ مـهـامـ أوـ صـلـاحـيـاتـ أـخـرىـ يـتـكـلـيـفـهـاـ بـهـاـ مـنـ المـدـيرـ الـعـامـ.
- بـ- يـجـوزـ لـلـمـؤـسـسةـ أـنـ تـعـهـدـ إـلـىـ أـيـ شـخـصـ طـبـيعـيـ أوـ اـعـتـبارـيـ بـمـمارـسـةـ الـمـهـامـ وـالـصـلـادـيـاتـ الـمـنـصـوصـ عـلـيـهـاـ فـيـ الـفـقـرةـ (أـ)ـ مـنـ هـذـهـ الـمـادـةـ، وـفـقـاًـ لـلـشـروـطـ وـالـمـفـوـابـاتـ التـيـ يـعـتمـدـهـاـ الـمـدـيرـ الـعـامـ فـيـ هـذـاـ الشـأنـ.

## إبرام العقود والاتفاقيات

### المادة (34)

- أـ- تـولـىـ جـهـةـ إـلـادـارـةـ إـبرـامـ الـعـقـودـ وـالـاـتـفـاقـيـاتـ مـعـ مـؤـسـسـاتـ وـشـركـاتـ الـصـيـانـةـ وـالـجـرـاسـةـ وـالـنـظـافـةـ وـالـتـأـمـينـ وـغـيرـهـاـ مـنـ الـمـؤـسـسـاتـ وـالـشـركـاتـ إـلـىـ الـمـدـىـ الـلـازـمـ لـتـأـدـيـةـ مـهـامـهـاـ وـالـتـزـامـهـاـ عـلـىـ النـوـوـ الـوـاردـ فـيـ هـذـاـ القـانـونـ.

3. تعيين مكتب تدقيق حسابات قانوني للتدقيق على الحساب الخاص ببدل الخدمات والتحقق من مدى التزام شركة الإدارة بميزانية بدل الخدمات المعتمدة من المؤسسة.

4. منح شركة الإدارة مهلة لتسليم العقار المشترك إلى شركة الإدارة البديلة خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثة يوماً من تاريخ صدور قرار المؤسسة بتعيين شركة الإدارة البديلة.

بـ إذا نجم عن أعمال شركة الإدارة التي تم استبدالها إلهاق ضرر بأي من الممتلكات في العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة، فيتم تحمليها قيمة إصلاح هذا الضرر، على أن يتم خصم هذه القيمة من الضمان المصرفي الخاص بذلك الشركة والمشار إليه في الفقرة (أ) من المادة (36) من هذا القانون.

### إجراء تعديلات على العقار المشترك

#### المادة (39)

أـ لا يجوز للشاغل إجراء أي تعديلات أو تغييرات جوهرية على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء من العقار المشترك، إلا بعد الحصول على موافقة المطور الرئيس والدائرة والجهة المختصة، وبما لا يخل بتشريعات البناء السارية في الإمارة.

بـ يتحمّل الشاغل الذي يخالف حكم الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يحدّدها المطور الرئيس أو المؤسسة.

جـ إذا تختلف الشاغل عن إصلاح الضرر وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يكون للمؤسسة أو المطور الرئيس تكليف أي جهة لإصلاح هذا الضرر وتحميل الشاغل نفقات وتكاليف الإصلاح.

دـ مع مراعاة أحكام نظام إدارة المبني، على الشاغل وضيوفه استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدّت له وبالطريقة التي لا تمس حقوق الآخرين في استخدام الأجزاء المشتركة أو تؤدي إلى إزعاجهم أو تعريض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

ـ في حال عدم قيام جهة الإدارة بإصلاح الأضرار خلال المدة المحددة في الإخطار الموجّه لها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يجوز للمؤسسة تكليف أي جهة أخرى لتنفيذ كل أو بعض المتطلبات الواردة بذلك الإخطار، واقطاع التكاليف والنفقات المترتبة على ذلك من الضمان المصرفي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

### عدم كفاءة المطور أو شركة إدارة المشاريع الفندقية

#### المادة (37)

ـ في حال ثبوت عدم كفاءة أو قدرة المطور أو شركة إدارة المشاريع الفندقية على إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة في الفئتين الأولى والثانية المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون على النحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيتها للخدمة، فإنه يجوز للمدير التنفيذي تعيين شركة إدارة متخصصة تتولى إدارة وتشغيل ذلك العقار المشترك أو جزائه المشتركة.

ـ تطبق الأحكام المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال ثبوت عدم كفاءة أو قدرة المطور الرئيس على إدارة المرافق المشتركة في المشروع الرئيس على النحو الذي يضمن استدامتها وصلاحيتها للخدمة.

### عدم كفاءة شركة الإدارة

#### المادة (38)

ـ إذا رأت المؤسسة عدم كفاءة أو فعالية أو قدرة شركة الإدارة في إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في المشاريع العقارية من الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، فإنه يكون للمؤسسة تعيين شركة إدارة بديلة تتولى إدارة العقار المشترك، على أن تتولى المؤسسة اتباع الإجراءات التالية:

- إطلاع لجنة المالك على المخالفات المرتكبة من شركة الإدارة وطلب رأيها في ذلك.
- توجيه إنذار خطّي إلى شركة الإدارة يتضمن بيان الأخطاء والممارسات السلبية التي تتبعها في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ولشركة الإدارة الرد على هذا الإنذار الخطّي خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ تبلغها به.

## مسؤولية المطور

### المادة (40)

أ- مع مراعاة أحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المشار إليه، تستمر مسؤولية المطور في إصلاح أو تصحيح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية من العقار المُشتَرك لمدة (10) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام بتطويره.

ب- تستمر مسؤولية المطور في إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المُشتَرك لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للملك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في ذكرها، وفي حال امتناع الملك عن استلام وحده لأي سبب، فتحسب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع العقاري الذي قام المطور بتطويره.

ج- مع مراعاة أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة للملك بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور.

د- يقع باطلًا أي اتفاق يتم بعد العمل بهذا القانون، يتضمن أي تعارض مع ما ورد في هذه المادة.

## التأمين على العقار المُشتَرك

### المادة (41)

أ- تتلزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشتَرك لضمان صيانته أو إعادة بنائه في حال احتراقه أو هلاكه أو تهدمه لأي سببٍ من الأسباب، على أن تكون جهة الإدارة هي المستفيدة من هذا التأمين للغايات المشار إليها.

ب- تتلزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المُشتَرك ضد المسئولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بالساغل أو الغير.

ج- يتم احتساب أقساط التأمين المستحقة على المالك وفقاً لعقد التأمين المبرم مع شركة التأمين، وضمن تكلفة بدل الخدمات.

## حل النزاعات

### المادة (42)

بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة به بموجب التشريعات السارية، يختص المركز دون غيره بالنظر والفصل في كافة النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى المركز في هذا الشأن.

## الرسوم

### المادة (43)

تستوفي الدائرة نظير إصدار المُوافقات وتقديم الخدمات المُقرّرة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

## العقوبات والجزاءات الإدارية

### المادة (44)

أ- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يُنص عليها أي تشريع آخر، يُعاقب كل من يرتكب أيًّا من الأفعال التي تُشكّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه بغرامة مالية لا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، وتضاعف قيمة الغرامة في حال معاودة ارتكاب المُخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المُخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.

ب- تُحدد الأفعال التي تُشكّل مُخالفة لأحكام هذا القانون والغرامات المالية المُقرّرة على كل منها بموجب قرار يصدر في هذا الشأن عن رئيس المجلس التنفيذي.

## الضبطية القضائية

### المادة (45)

تكون للأشخاص الذين يصدر بتسليمهم قرار من المدير العام صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي تُرتكب بالمُخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضبط اللازم، والاستعانة بالجهات الحكومية المعنية في الإماراة، بما في ذلك أفراد الشرطة.

## الظلّم

### المادة (46)

لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى المدير العام من أي قرار أو إجراء أُتخذ بحقه بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ إخباره بالقرار أو الإجراء المظلوم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ تقديمها من قبل لجنة يشغّلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً، وذلك دون الإخلال بحق المظلوم في اللجوء إلى المركز لاقتناء دفته.

## أيلولة الإيرادات

### المادة (47)

تؤول حصيلة الرسوم والغرامات التي يتم استيفاؤها بموجب أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه لحساب الخزانة العامة للحكومة.

## توفيق الأوضاع

### المادة (48)

أ- على جميع المطوروين وشركات الإدارة وجمعيات المالك توفيق أوضاعها بما يتفق وأحكام هذا القانون، خلال (6) ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للمدير العام تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة عند الاقتضاء.

ب- لا تخلي أحكام هذا القانون بالعقود المبرمة بين المطور والمالك التي تم إبرامها قبل العمل به، وكذلك نظام المجمع الأساس المعتمد من المؤسسة والمودع لديها، وذلك باستثناء تشكيل جمعيات المالك.

## حلول جهة الإدارة محل جمعية المالك

### المادة (49)

تحل جهة الإدارة محل جمعية المالك في الحقوق والالتزامات التي نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

## إصدار القرارات التنفيذية

### المادة (50)

يصدر المدير العام القرارات الازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتنشر في الجريدة الرسمية للحكومة.

## الإلغاءات

### المادة (51)

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

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

## النشر والシリان

### المادة (52)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

4 سبتمبر 2019 م  
5 محرم 1441 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

قانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٩

بشأن

**مؤسسة التنظيم العقاري**

الشريعات العقارية

## قانون رقم (4) لسنة 2019

بشأن

## مؤسسة التنظيم العقاري

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،  
 وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،  
 وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،  
 وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي  
 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2012 بإنشاء معهد دبي العقاري،  
 وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2018 بشأن إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي،  
 وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13)  
 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،  
 وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري  
 في إمارة دبي،

تصدر القانون التالي:

## التعريفات

### المادة (1)

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

إمارة دبي.

المجلس التنفيذي لإمارة.

دائرة الأراضي والأملاك.

مدير عام الدائرة.

مؤسسة التنظيم العقاري.

المدير التنفيذي للمؤسسة.

الأنشطة المُتَّبِّلة بالعقارات، التي تتولى المؤسسة ترخيص  
مزارعاتها في الإمارة، وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة  
بموجبه والتشريعات السارية في الإمارة.

مشاريع تشييد المبني متعددة الطوابق والمجمّعات، لأغراض  
سكنية أو تجارية أو صناعية أو متعددة الأغراض.  
المبني وأجزائه وملحقاتها المخصصة للاستخدام المشترك، بما  
في ذلك الأرض المقامة عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها  
إلى وحدات أو أراضٍ مُخصصة للملك المستقل.

## الأنشطة العقارية

### مشاريع التطوير العقاري

### العقارات المشتركة

## تطبيق القانون على المؤسسة

### المادة (2)

يُطبق أحكام هذا القانون على (مؤسسة التنظيم العقاري) المنشأة بموجب القانون رقم (16) لسنة 2007 المشار إليه، باعتبارها مؤسسة عامة، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والأهلية القانونية الالزمة لمباشرة الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أهدافها، وتُلْدِق بالدائرة.

## مقر المؤسسة

### المادة (3)

يكون مقر المؤسسة في الإمارة، ويجوز بقرار من المدير العام أن ينشئ لها فرعاً داخل الإمارة.

## أهداف المؤسسة

### المادة (4)

تهدف المؤسسة إلى تحقيق ما يلي:

- 1- المُساهمة في النهوض بالقطاع العقاري، ضمن منظومة متكاملة من الإجراءات التنظيمية والرقابية التي تُعزّز دور هذا القطاع في التنمية الاقتصادية الشاملة للإمارة.
- 2- توفير بيئة آمنة وداعمة لمشاريع التطوير العقاري في الإمارة، علي نحو يكفل حماية حقوق المطورين العقاريين والمستثمرين.

- 12- إعداد وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تُسهم في تعزيز دور المواطنين في القطاع العقاري وتشجعهم على العمل فيه.
- 13- تطوير وتنفيذ برامج تحقيقية وتوعيّة حول حقوق وواجبات الأطراف المتعامل في القطاع العقاري، بالتنسيق مع معهد دبي العقاري.

## الجهاز التنفيذي للمؤسسة

### المادة (6)

يتكون الجهاز التنفيذي للمؤسسة من المدير التنفيذي وعدد من الموظفين الإداريين والماليين والفنين، الذين يسري بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (8) لسنة 2018 والقرارات الصادرة بموجبه.

## تعيين المدير التنفيذي وتحديد اختصاصاته

### المادة (7)

- أ- يتم تعيين المدير التنفيذي بقرار من رئيس المجلس التنفيذي.
- ب- يتولى المدير التنفيذي الإشراف على أعمال وأنشطة المؤسسة، بما يضمن تحقيق أهدافها، ويكون له علي وجه الخصوص المهام والصلاحيات التالية:

  - 1- إعداد السياسة العامة للمؤسسة وخططها الاستراتيجية والتطويرية، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها، ومتابعة تنفيذها.
  - 2- إعداد الهيكل التنظيمي للمؤسسة، ورفعه إلى المدير العام لأقراره، تمهدًا لاعتماده من المجلس التنفيذي.
  - 3- اقتراح المشاريع والمبادرات والأنشطة والبرامج التي تُسهم في تحقيق أهداف المؤسسة وتمكينها من القيام باختصاصاتها، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها.
  - 4- رفع تقارير دورية عن أعمال المؤسسة ونتائج أدائها إلى المدير العام.
  - 5- اقتراح مشاريع القرارات واللوائح الإدارية والفتية المنظمة للعمل في المؤسسة، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها.
  - 6- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمؤسسة.
  - 7- أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفه بها من المدير العام.

- 3- مواكبة النمو المضطرب الذي تشهده إمارة في القطاع العقاري وكافة الأنشطة المرتبطة به.
- 4- تعزيز دور المواطنين في القطاع العقاري، وتنفيذ البرامج والمشاريع التي تمكنهم من العمل في الأنشطة العقارية.
- 5- ترسیخ مبادئ وأخلاقيات مزاولة الأنشطة العقارية، ووضع المعايير الخاصة بذلك.

## اختصاصات المؤسسة

### المادة (5)

- يكون للمؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها، المهام والصلاحيات التالية:
- 1- تنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري، والرقابة والإشراف عليها، واعتماد المؤسسات المصرفية والمالية المؤهلة لإدارة هذه الحسابات.
  - 2- اعتماد القواعد المنظمة لمزاولي مهنة التطوير العقاري، وبيع العقارات، وتأجيرها ، والوسطاء العقاريين، والتقييم العقاري، والعقارات المشتركة، وغيرها من الأنشطة العقارية.
  - 3- تنظيم وترخيص الأنشطة العقارية والرقابة والإشراف على مزاولي هذه الأنشطة، لضمان امتثالهم للتشريعات المنظمة للقطاع العقاري.
  - 4- التنظيم والرقابة على الحسابات المرتبطة بإدارة وتشغيل العقارات المشتركة، وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن.
  - 5- اقتراح التشريعات الازمة لتنظيم عمل مزاولي الأنشطة العقارية.
  - 6- إصدار اللوائح التنظيمية الازمة لتدريب وتأهيل العاملين في المنشآت المصرح لها بالعمل في الأنشطة العقارية.
  - 7- قيد مزاولي الأنشطة العقارية في السجلات المعدة لديها في هذا الشأن وإصدار البطاقات التعريفية للأفراد العاملين في الأنشطة العقارية.
  - 8- النظر في الشكاوى المقدمة بحق مزاولي الأنشطة العقارية، والتدقيق فيها، واتخاذ الإجراءات والقرارات المناسبة بشأنها.
  - 9- الرقابة والإشراف والتفتيش على تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، لضمان استدامتها، والتدقيق على التقارير والحسابات والسجلات الخاصة بها وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
  - 10- اعتماد مشاريع التطوير العقاري في الإمارة، ومراقبة نسب إنجازها، وإصدار القرارات والتوصيات الازمة بشأنها، وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
  - 11- إصدار المواقف الازمة لمحتوى الإعلانات العقارية في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرجية بما فيها مركز دبي المالي العالمي، والرقابة والإشراف عليها بالتنسيق مع الجهات المختصة في الإمارة.

## الموارد المالية للمؤسسة

### المادة (8)

تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يلي:

1- الدعم المخصص للمؤسسة في موازنة الدائرة.

2- أي موارد أخرى يقرها المدير العام وفقاً للتشريعات السارية.

## إصدار القرارات التنفيذية

### المادة (9)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات الازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## الحلول والإلغاءات

### المادة (10)

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

ب- تحل الدائرة محل المؤسسة في مزاولة كافة الاختصاصات المتعلقة بتسجيل عقود الإيجار وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وغيرها من الاختصاصات ذات العلاقة بعقود الإيجار، والمنصوص عليها في التشريعات السارية بالإمارة.

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

## النشر والシリان

### المادة (11)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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

مرسوم رقم (31) لسنة 2016

# بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

التشريعات العقارية

مرسوم رقم (31) لسنة 2016

بشأن

## رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

ندن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

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

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

التنفيذية،

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

وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية

الممنوحة في إمارة دبي،

وعلى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 بالسماح برهن الأرض الممنوحة من قبل

حكومة دبي والصادر بشأنها سندات ملكية من دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة

للمواطنين في إمارة دبي،

وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 5 يونيو 1996 بشأن تنفيذ الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996

والمتصل برهن الأرض الممنوحة،

رسم ما يلي:

## التعريفات

### المادة (1)

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

الإمارة : إمارة دبي.

الحكومة : حكومة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المؤسسة : مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

مجلس الإدارة : مجلس إدارة المؤسسة.

المدير العام : مدير عام الدائرة.

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

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

ال الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة التجارية أو الصناعية :

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

الأرض الممنوحة التي يتم رهنها بما عليها من مبني أو منشآت :

المستفيد صاحب حق الانتفاع بالأرض الممنوحة.

الدائن الذي يقوم بإقراب الراهن بضمان الأرض الممنوحة.

الجهة المختصة في الإمارة بتخريص إقامة المبني والمنشآت.

## السماح بالرهن وشروطه

### المادة (2)

أ. يسمح للمستفيد برهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة، ويعتبر هذا الرهن قانونياً وملزماً لأطرافه.

ب. يتشرط حتى يكون الرهن المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية ما يلي:

1. أن تكون الغاية من رهن الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة استثمار المبلغ المقتضى في استغلال هذه الأرض للغاية التي منحت لأجلها.

2. أن تكون الغاية من رهن الأرض السكنية الممنوحة استثمار المبلغ المقتضى لغايات الصيانة أو التوسعة أو البناء أو الإحلال.

3. أن يتم تسجيل هذا الرهن وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (14) لسنة 2008 المشار إليه.

4. أي شروط أخرى تحددها الدائرة، بالتنسيق مع المؤسسة، بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

## إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة

### المادة (6)

للمرتهن أو خلفه، في حال عدم التزام الراهن أو خلفه بالوفاء بالالتزاماته المنصوص عليها في عقد الراهن، أن يباشر إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة ويعها بالمزاد العلني تحت إشراف الدائرة وفقاً للإجراءات المعمول بها لديها، شريطة إنذار الراهن أو خلفه بواسطة كاتب العدل بالوفاء بالالتزاماته قبل (30) ثلاثة يوماً على الأقل من مباشرة إجراءات التنفيذ على الأرض الممنوعة.

## نظر الدعاوى المتعلقة بالأرض المرهونة

### المادة (7)

أـ. تولى المحاكم النظر في أي طلب أو دعوى تتعلق بالرهن على الأرض الممنوعة.  
بـ. إذا تخلف الراهن أو خلفه عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة (6) من هذا المرسوم، يصدر قاضي التنفيذ بناء على طلب المرتهن قراراً بالجز على العقار المرهون، تمهدياً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

## أيولة المبالغ المتدهلة عن التنفيذ على الأرض المرهونة

### المادة (8)

أـ. مع عدم الإخلال بالحقوق الممتازة للمؤسسة، تُؤدى ديون المرتهن من ثمن بيع الأرض المرهونة بعد خصم الرسوم التالية:  
1. الرسوم والمصاريف القضائية.  
2. الرسوم والمصاريف المترتبة على بيع الأرض المرهونة بالمزاد العلني وتسجيله لدى الدائرة.  
3. رسوم تملكك الأرضي الصناعية والتجارية المستحقة بموجب المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المشار إليه، إذا لم تكون مسدة عند تسجيل الراهن.

بـ. تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض التجارية أو الصناعية الممنوعة بالمزاد العلني – إن وجدت – إلى الراهن.

جـ. تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض السكنية الممنوعة بالمزاد العلني – إن وجدت – لشراء مسكن يُقيّد كمنحة باسم المستفيد، أو غيرها من الخدمات الإسكانية التي تراها المؤسسة مناسبة، وفي حال عدم كفاية المبلغ المتبقى لشراء مسكن، فيُرَوَّل هذا المبلغ إلى الراهن.

## تسجيل الرهن

### المادة (3)

- أـ. يحظر على الدائرة تسجيل أي رهن لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (2) من هذا المرسوم.
- بـ. على الدائرة عند تسجيل الراهن على الأرض الممنوعة أن تتحقق من أن بنود عقد الرهن تتضمن ما يلي:
  1. وجوب صرف المبلغ المفترض لتحقيق الغاية التي منحت الأرض لأجلها.
  2. تقديم الراهن رخصة صادرة عن الجهة المختصة.
  3. أي مستندات أو بيانات أخرى ترى الدائرة ضرورة تقديمها من الراهن للتأكد من صحة البيانات الواردة في عقد الراهن أو تنفيذه.

## الأراضي الممنوعة للجهات التابعة للحكومة والمطوريين العقاريين

### المادة (4)

- أـ. يجوز رهن الأرضي الممنوعة للجهات التابعة للحكومة أو الشركات التي تمتلك الحكومة أو الجهات التابعة لها نسبة لا تقل عن (50%) من رأس مالها دون قيد أو شرط.
- بـ. تُعتبر الأرضي الممنوعة للمطوريين العقاريين بقصد التطوير العقاري أراضي ذات ملك حر، يجوز رهنها أو التصرف بها كافة أوجه التصرف بدون قيد أو شرط.

## رهن دخل العقار المقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوعة

### المادة (5)

- أـ. على الرغم مما ورد في المادتين (2) و (4) من هذا المرسوم، يجوز رهن دخل العقار المقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوعة بمعلم عن هذه الأرض لمصلحة أحد البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المُرخص لها العمل في الإمارة، بحيث يتولى المرتهن إدارة العقار والحصول على غلاته إلى حين سداد قيمة المبلغ المفترض أو حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين.
- بـ. تولى الدائرة في سبيل تطبيق حكم الفقرة (أـ) من هذه المادة، وضع إشارة على صدفة الأرض التجارية أو الصناعية الممنوعة تفيد برهن دخل العقار المقام على هذه الأرض لمصلحة المرتهن.

## **بيع الأرض السكنية الممنوحة**

### **المادة (9)**

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

**محمد بن راشد آل مكتوم**

حاكم دبي

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

## **صحة الرهون**

### **المادة (10)**

تعتبر صحيحة ونافذة كافة الرهون المسجلة لدى الدائرة، التي تمت على الأراضي الممنوحة قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.

## **بطلان التصرفات المخالفة**

### **المادة (11)**

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

## **إصدار القرارات التنفيذية**

### **المادة (12)**

يُصدر المدير العام القرارات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

## **الإلغاءات**

### **المادة (13)**

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

قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015

بشأن

**تنظيم مزاولة مهنة التقييم  
العقاري في إمارة دبي**

الشَّرِيعاتُ الْعَقَارِيَّةُ

## قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015

### بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي

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

### التعريفات

#### المادة (1)

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

- الدولة : دولة الإمارات العربية المتحدة.
- إمارة : إمارة دبي.
- الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.
- المؤسسة : مؤسسة التنظيم العقاري.
- المدير العام : مدير عام الدائرة.
- التقييم العقاري : تقدير القيمة السوقية لعقارات معينة، اعتماداً على موقعه، وخصائصه، ومواصفاته، والعوامل الأخرى المؤثرة في قيمته، بتاريخ محدد ولغرض معين.

### المهنة

#### المكتب

#### المقييم

#### المقييم المتدرب

#### التصريح

#### السجل

#### كتاب التقييم العقاري

### نطاق التطبيق

#### المادة (2)

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

### اختصاصات المؤسسة

#### المادة (3)

- لغايات هذا القرار، تتولى المؤسسة المهام والصلاحيات التالية:
1. البت في طلبات قيد وتجديده قيد وإعادة قيد المقيمين، وكذلك البت في طلبات قيد المقيمين المتدربين في السجل، وتعديل بياناتهم فيه، وفقاً للشروط والمتطلبات المعتمدة في هذا الشأن.
  2. البت في طلبات التصريح وتجديده للشركات والمؤسسات الفردية التي ترغب بمزاولة المهنة.
  3. النظر في الشكاوى المقدمة بحق مزاولي المهنة والمقيمين المتدربين، والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.

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

## الاستثناء من شروط القيد

### المادة (6)

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

## إجراءات القيد

### المادة (7)

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

4. إصدار البطاقات التعريفية للمقيمين.

5. إجراء الدراسات المتعلقة بمزاولة المهنة في الإمارة، بهدف تطويرها.

6. الإشراف والرقابة والتقييس على أعمال مزاولي المهنة للتأكد من مدى التزامهم بهذا القرار، وبشروط القيد أو التصريح الممنوح لهم.

7. الإشراف على عملية تدريب وتأهيل المقيمين والمقيمين المتدربين.

8. العمل على ترسیخ مبادئ وأخلاقيات وتقاليد المهنة.

9. إعداد النماذج الازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

10. إنشاء السجل وتحديد شكله والبيانات والمعلومات الواجب إدراجها فيه.

11. أية مهام أخرى تكون لازمة لتنظيم المهنة في الإمارة.

## مزاولة المهنة

### المادة (4)

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

## شروط القيد

### المادة (5)

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

## شروط إصدار التصريح

### المادة (11)

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

## مدة التصريح

### المادة (12)

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

## إجراءات إصدار التصريح

### المادة (13)

يتم إصدار التصريح وفقاً لإجراءات التالية:

- 1- يقدم طالب التصريح الذي يرغب بمتطلبات المهنة طلب الحصول على الترخيص التجاري إلى سلطة الترخيص التجاري المختصة في الإمارة، وفقاً للتشريعات والإجراءات المتبعة لديها في هذا الشأن.
- 2- تقوم سلطة الترخيص التجاري بإدخال الطلب إلى المؤسسة لدراسته من الناحية الفنية، والتحقق، من مدى استيفائه للشروط والمتطلبات المعتمدة لإصدار التصريح.
- 3- تقوم المؤسسة بالبت في الطلب المستوفى للشروط والمتطلبات خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ إدخاله إليها، وفي حال كان قرارها بالرفض فيجب أن يكون مسبباً.
- 4- تقوم سلطة الترخيص التجاري باستكمال إجراءات إصدار الرخصة التجارية بعد صدور التصريح.
- 5- تتولى المؤسسة بعد إصدار التصريح تدوين كافة البيانات الأساسية المتعلقة بالمكتب، بما في ذلك عنوانه، ومالكه، ومديره، والمقيمين العاملين فيه، ضمن قاعدة البيانات المعدة لديها لهذه الغاية.

## مدة القيد

### المادة (8)

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

## المقيم المتدرب

### المادة (9)

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

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

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

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

## فترة التدريب

### المادة (10)

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

## فتح فروع للمكتب

### المادة (14)

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

## بيانات تقرير التقييم العقاري

### المادة (15)

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

1. اسم الجهة طالبة التقييم العقاري.
2. الغرض من التقييم العقاري.

3. وصف العقار محل التقييم العقاري، معززاً بخارطة الأرض المقام عليها.

4. أساس تحديد القيمة، وهي القيمة السوقية للعقار، التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري.

5. تاريخ إجراء التقييم العقاري.
6. تحديد علاقة المقيم بالجهة طالبة التقييم العقاري.

7. الافتراضات التي استند إليها المقيم لإتمام عمله أو التي قام بها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري إن وجدت.

8. الإشارة إلى أن التقرير قد تم الاستناد فيه إلى كتاب التقييم العقاري.
9. قيمة العقار محل التقييم العقاري بالأرقام والحرف.

10. اسم وتوقيع المقيم ورقم قيده في السجل.

11. الخرائط والمستندات التي تم الاستعانة بها عند إعداد تقرير التقييم العقاري، كالخارطة الموقعة الصادرة عن الجهات المختصة في الإمارة، وصور العقار، وشهادة الإنجاز، وعقد الإيجار.

12. أية بيانات أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

## التزامات مزاولي المهنة

### المادة (16)

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

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

## اتفاقية التقييم العقاري

### المادة (17)

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

- 1- تحديد العقار المطلوب تقييمه.
  - 2- الغرض من التقييم العقاري.
  - 3- مدة إنجاز التقييم العقاري.
  - 4- البدل المالي لإجراء التقييم العقاري.
- ب- في حال حدوث خلاف بين المكتب والجهة طالبة التقييم العقاري بشأن أي أمر يتعلق باتفاقية التقييم العقاري، فإنه يكون للمؤسسة النظر في هذا الخلاف بواسطة لجنة يتم تشكيلها بقرار يصدره المدير العام في هذا الشأن.

## الدخول إلى العقار

### المادة (18)

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

## الحصول على التراخيص

### المادة (19)

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

## الرسوم

### المادة (20)

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

## المخالفات والجزاءات الإدارية

### المادة (21)

- أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قرار آخر، يعاقب كل من يرتكب أيًّا من الأفعال المنصوص عليها في الجدول رقم (2) الملحق بهذا القرار، بالغرامة المبينة إزاء كل منها.
- ب- تضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال معاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (200.000 درهم) مئتي ألف درهم.
- ج- بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة اتخاذ أي من التدابير التالية بحق مرتكب المخالفة:
  - 1-وقف المخالف عن مزاولة المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر.
  - 2-إلزام المخالف بحضور دورة تدريبية أو تأهيلية وفقاً للمدد والشروط التي تحددها المؤسسة في هذا الشأن.
  - 3-شطب قيد المخالف من السجل.
  - 4-إلغاء التصريح الممنوح للمخالف.

## الضبطية القضائية

### المادة (22)

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

## التظلم

### المادة (23)

يجوز لكل ذي مصلحة التظلم خطياً إلى المدير العام من أي قرار أو إجراء اتخذه بحقه بموجب هذا القرار خلال (30) ثلاثة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المตظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها من قبل لجنة يشكلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر بشأن هذا التظلم نهائياً.

**النشر والبيان  
المادة (29)**

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

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

صدر في دبي بتاريخ  
17 أغسطس 2015 م  
2 ذو القعدة 1436 هـ

**إعادة القيد في السجل  
المادة (24)**

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

**أيلولة الرسوم والغرامات  
المادة (25)**

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

**توفيق الأوضاع  
المادة (26)**

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

**الإلغاءات  
المادة (27)**

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

**إصدار القرارات التنفيذية  
المادة (28)**

يصدر المدير العام القرارات الازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

**جدول رقم (1)**  
**بتتحديد الرسوم**

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

**جدول رقم (2)**  
**بتتحديد المخالفات والغرامات**

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

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

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

## قانون رقم (7) لسنة 2013

بشأن

### دائرة الأراضي والأملاك

نحو 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 للحكومة 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،

تصدر القانون التالي:

### اسم القانون

### المادة (1)

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

## نطاق التطبيق

### المادة (3)

تطبق 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.

## التعريفات

### المادة (2)

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

إمارة دبي.	الإمارة
صاحب السمو حاكم دبي.	الحاكم
حكومة دبي.	الحكومة
المجلس التنفيذي لإمارة.	المجلس التنفيذي
دائرة الأراضي والأملاك.	الدائرة
رئيس الدائرة.	الرئيس
مدير عام الدائرة.	المدير العام
الأنشطة العقارية	الأنشطة العقارية

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

- 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 متذمّري 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 برنامج تدريسي عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري، من مطورين ووسطاء عقاريين، وغيرهم من مزاولين 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 مركبة موحدة لأنشطة العقارية في الإمارة، وتحديدها 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.

## 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- تحفيز وتطوير استراتيجية متكاملة للتنمية العقارية في الإمارة وصولاً بها إلى العالمية.

## احتياطات الدائرة

### المادة (6)

تتولى الدائرة بالإضافة إلى الاحتياطات 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 الالزمة لتحقيق أهداف الدائرة وعلي 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.

## رئيس الدائرة

### المادة (7)

- أ- يكون للدائرة رئيس، يعين 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 الصالحيات المنوطة به بموجب هذا القانون أو أية تشريعات أخرى إلى المدير العام.

## المدير العام

### المادة (8)

- أ- يكون للدائرة مدير عام يعين 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 والفنين، 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 وبرامجهما والإحصائيات والدراسات والمعلومات التي توفر لديها إلى المدير العام.

## الرسوم

### المادة (11)

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

## الموارد المالية للدائرة

### المادة (12)

تتكون الموارد المالية للدائرة مما يلي:

- 1- الدعم المقرر لها في الموازنة العامة للحكومة.
- 2- الرسوم وبدل الخدمات المقدمة من قبلها.
- 3- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

## حسابات الدائرة والسنّة الماليّة

### المادة (13)

تتبع الدائرة في تنظيم حساباتها وسجلاتها أصول ومعايير المحاسبة الحكومية، وتبدأ السنّة الماليّة 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 الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## الإلغاءات

### المادة (15)

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

## السريان والنشر

### المادة (16)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

18 سبتمبر 2013 م  
13 ذو القعده 1434 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

مرسوم رقم (43) لسنة 2013

بشأن

# تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

**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 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:

**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)**

لغایات تطبيق المادة (1) من هذا المرسوم، يتعدد 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. وينشر في الجريدة الرسمية.

**محمد بن راشد آل مكتوم**

**حاكم دبي**

صدر في دبي بتاريخ  
18 ديسمبر 2013 م  
صفر 15 هـ

الموافق  
الموافق

**نسبة الزيادة****المادة (1)**

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

أ- بدون 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.

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

مرسوم رقم (26) لسنة 2013

بشأن

## مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

**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)**

يُسمى 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 المنقوله.

**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 وبسيطة، وذلك لغايات تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لكافة المعنيين بقطاع تأجير العقارات والقطاعات المرتبطة به، دعماً للتنمية المستدامة في الإمارة.

**نطاق التطبيق****المادة (4)**

- تطبق أحكام هذا المرسوم على اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين المشكلة بموجب المرسوم رقم (2) لسنة 1993 المشار إليه.
- يسُبدل بمسمه «اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين» مسماً «مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي».

## رئيس المركز

### المادة (8)

يرأس المركز قاض لا تقل درجته عن درجة قاضي استئناف، يُعين 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 تعينه 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- تنشأ في المركز إدارة للتوفيق والصلح تختص بإجراء التسوية الودية للمنازعات الإيجارية، وذلك وفقاً للفوابط التي يعتمدها رئيس المركز في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك ما يلي:

- 1- الأوامر والطلبات والدعوى المستعجلة والوقتية.
  - 2- الدعاوى التي تم قيدها قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.
- ب- تتكون إدارة التوفيق والصلح من عدد من القانونيين والخبراء يتم تعينهم 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.

## 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 يقدم 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 عقود الإيجار طويلة الأمد المشتملة بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.
  - 3- المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار طويلة الأمد المشتملة بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

## الهيكل التنظيمي للمركز

### المادة (7)

- أ- يتكون 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 ينطوي بها مهام تقديم الدعم الفني والإداري للقطاع القضائي.

- هـ - تُوقف المدد القانونية المقررة لعدم سماع الدعوى، وكذلك مدد التقاضم المنصوص عليها في التشريعات السارية من تاريخ قيد المنازعة الإيجارية أمام إدارة التوفيق والصلح.
- وـ- 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.
- زـ- إذا تم الصلح بين أطراف المنازعة الإيجارية، فإنه يتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية صلح يوقع عليها الأطراف ويعتمدتها القاضي المشرف على إدارة التوفيق والصلح، وتكون لهذه الاتفاقية قوة السند التنفيذي.
- حـ- يكون لإدارة التوفيق والصلح الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء والمختصين لتقديم الخبرة الفنية في المسائل المعروضة أمامها، وتحدد في قرار الاستعانة بالخبر المهمة المكلّف بها والمهلة الازمة لإنجازها وأتعابه والطرف الملزم بهذه الأتعاب.
- طـ- يستوفى على قيد المنازعة الإيجارية المعروضة أمام إدارة التوفيق والصلح الرسم المقرر على قيد الدعوى وفقاً للرسوم المقررة لدى المركز، ويتم رد نصف الرسم في حال الوصول إلى التسوية الودية بين أطرافه.

## تعيين رؤساء وأعضاء اللجان

### المادة (11)

يتم تعيين رؤساء وأعضاء اللجان التي تتشكّل 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 بالطريقة التالية: «أقسم بالله العظيم أن أحكم بالعدل وأن أحترم القوانين وأن أؤدي مهنتي بكل أمانة وإخلاص».

## الدائرة الابتدائية

### المادة (13)

- أـ- تتألف الدائرة الابتدائية من عدد كافٍ من اللجان، وتشغل كل منها من رئيس وعضوين من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات القانونية والعقارات، وتحتضن 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.
- بـ- يكون لرئيس المركز تخصيص لجنة أو أكثر ضمن الدائرة الابتدائية لنظر نوع معين من المنازعات الإيجارية تبعاً لطبيعة الدعوى أو موقع الوحدة العقارية المؤجرة أو طبيعة استعمالها.

## الدائرة الاستئنافية

### المادة (14)

- تتألف الدائرة الاستئنافية من عدد كافٍ من اللجان، وتشغل كل منها من قاضيين وأحد الأشخاص المشهود لهم بالخبرة والاختصاص في المجال العقاري، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، وتحتضن 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 لإجراءات وأصول المعتمدة لدى المركز.

## اجتماعات اللجان

### المادة (15)

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

## الفصل في الدعاوى

### المادة (16)

- يجب على اللجان المشكلة وفق أحكام هذا المرسوم أن تفصل في الدعاوى الإيجارية المحالة إليها خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثة يوماً من تاريخ إحالة ملف الدعوى إليها، ويجوز تمديد هذه المهلة لمدد أخرى وفقاً للضوابط والإجراءات التي يعتمدتها 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، ومتى 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 أعفل بعض الطلبات.
  - 4- إذا صدر الحكم على شخص لم يكن ممثلاً تمهلاً 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 قضى بتزويرها أو بني على شهادة قضى بعد صدوره بأنها شهادة زور.
  - 6- إذا أذفى أحد طرفي العقد عن الدائرة الابتدائية ببيان 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 بدعائه 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 مخالف للقوانين أو النظام العام أو الآداب العامة.

## إجراءات عمل المركز

### المادة (20)

يصدر 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 والصلاح 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 والباتمة الصادرة عن الدوائر الابتدائية والاستئنافية عن طريق إدارة تنفيذ الأحكام التابعة للمركز، ويجوز لرئيس المركز الاستعانة بدائرة التنفيذ بمحاكم دبي لتنفيذ الأحكام الصادرة عن المركز.

## استئناف القرارات والأحكام الصادرة قبل العمل بالمرسوم

### المادة (22)

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

## أحكام انتقالية

### المادة (28)

- أـ. 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.
- بـ. ينقل 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)

- أـ. 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.
- بـ. يلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

## إصدار القرارات التنفيذية

### المادة (30)

يُصدر رئيس المجلس القرارات الازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

## النشر والシリان

### المادة (31)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

18 سبتمبر 2013 م  
13 ذو القعدة 1434 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

## الرسوم

### المادة (23)

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

## مكافآت أعضاء اللجان

### المادة (24)

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

## الأتمتة واستخدام التكنولوجيا

### المادة (25)

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

## تقديم الدعم للمركز

### المادة (26)

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

## الموارد المالية للمركز

### المادة (27)

ت تكون الموارد المالية للمركز مما يلي:

- الدعم المقرر للمركز في موازنة الدائرة.
- الرسوم وبدل الخدمات التي يتلقاها المركز عن الدعاوى والطلبات والمعاملات والخدمات التي يقدمها.

قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013

بشأن

**اعتماد الرسوم الخاصة  
بدائرة الأراضي والأملاك**

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

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

**إمارة** : إمارة دبي.

**دائرة** : دائرة الأراضي والأملاك.

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

**السجل العقاري** : السجل العقاري، والسجل العقاري المبدئي الذي تقييد فيهما التصرفات العقارية.

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

**اعتماد الرسوم****المادة (2)**

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

**قواعد استيفاء الرسوم****المادة (3)**

يراعى 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 الإيجارة 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 الأموال الشائعة غير المنقوله الرسم المقرر على تسجيل معاملة قسمة الأموال على أساس قيمة الحصة الشائعة التي يملكونها 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:

- التحقق من قيمة العقارات التي تكون مطلأً للتصرف العقاري.
- تقدير قيم العقارات والظروف العقارية غير محددة القيمة أو التي يتبيّن أن القيمة الواردة في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدّم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة.

## التهرب من الرسوم

### المادة (5)

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

- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري.
- اللجوء إلى أية حيلة أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها للتهرّب من سداد الرسوم.
- إتّيان أي فعل آخر من شأنه التهرب من سداد الرسوم.

## الغرامات

### المادة (6)

أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يرتكب أيًّا 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 المطورو أو الوسيط العقاري الذي يساعد الشخص المكلّف بالرسم بالتهرب من سداده.

## الضبطية القضائية

### المادة (7)

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

## التظلم

### المادة (8)

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

## أيلولة الرسوم والغرامات

### المادة (9)

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

## إصدار القرارات التنفيذية

### المادة (10)

يُصدر المدير العام القرارات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

## النشر والسريان

### المادة (11)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

18 سبتمبر 2013 م  
13 ذو القعدة 1434 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

## جدول

### بتحديد رسوم تسجيل التصرفات العقارية والخدمات المقدمة من دائرة الأراضي والأملاك

الرسم	البيان	٥
١٠٠٠ درهم	تعديل تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	١٥
٢ % من قيمة العقار	تسجيل حق انتفاع.	١٦
٪ ١ من بدل عقد المساطحة	تسجيل عقد مساطحة.	١٧
١٠٠٠ درهم	تعديل تسجيل عقد مساطحة.	١٨
٪ ١ من بدل عقد المساطحة	تحويل عقد مساطحة.	١٩
١٠٠٠ درهم	إنهاء عقد مساطحة.	٢٠
٪ ١ من قيمة المزايدة بعد أقصى ٣٠,٠٠٠ درهم	الإشراف على بيع عقار بالمزاد العلني.	٢١
٢٥٠ درهم	إصدار شهادة ملكية عقار.	٢٢
١٠,٠٠٠ درهم	إجراء مزاد علني إلكتروني.	٢٣
١٠,٠٠٠ درهم	ترخيص لمزاد علني خارج الدائرة.	٢٤
١٠٠٠ درهم	إصدار بدل فاقد/ تالف لشهادة ملكية أو ديمازة عقار.	٢٥
٥٠٠ درهم	تسجيل أرض منحة.	٢٦
١٠٠٠ درهم عن كل عقار يؤول بالإرث	تسجيل ملكية للورثة.	٢٧
٢٠٠٠ درهم للعقار	تسجيل وقف ذري.	٢٨
٪ ١ من قيمة العقار محل التخارج	التخارج.	٢٩
٪ ١ من قيمة العقار محل القسمة	قسمة عقار شائع بين الشركاء.	٣٠
٥٠ درهم	شهادة لمن يدهمه الأمر.	٣١
٥٠٠٠ درهم	تشبيت ملكية عقار.	٣٢
٪ ٠,١٢٥ من قيمة العقار الموصى به	تسجيل وصية.	٣٣
٢٠٠٠ درهم	تقييم أرض فضاء.	٣٤
١٠,٠٠٠ درهم	تقييم أرض مخصصة لإقامة مشروع تطوير عقاري.	٣٥

الرسم	البيان	٥
٪ ٤ من قيمة عقد البيع	تسجيل عقد بيع عقار.	١
١٠ درهم لكل متر مربع من مساحة قطعة الأرض المقامة عليها المستودع، على أن لا يقل مقدار الرسم عن ١٠,٠٠٠ درهم	تسجيل عقد بيع مستودع.	٢
٪ ٣٠ من القيمة السوقية للأرض	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوعة للمستفيد.	٣
٪ ٥٠ من القيمة السوقية للأرض	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوعة للدائن.	٤
٪ ٠,١٢٥ من قيمة العقار الموهوب على أن لا يقل الرسم عن ٢٠٠٠ درهم	تسجيل هبة عقار.	٥
٪ ٤,٢٥ على أن يكون ٪ ٠,٢٥ من قيمة العقار و ٪ ٠,٢٥ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار	تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك.	٦
١٠٠٠ درهم	تعديل تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك.	٧
٪ ٠,٢٥ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار	طلب تحويل ملكية عقار من ممول إلى آخر في عقد إيجار ينتهي بالتملك.	٨
١٠٠٠ درهم	فك إجارة تنتهي بالتملك عن صحيفة العقار.	٩
٪ ٠,٢٥ من قيمة الرهن (الدين)	تسجيل عقد رهن.	١٠
١٠٠٠ درهم	تعديل بيانات الرهن.	١١
٪ ٠,٢٥ من قيمة الرهن (الدين)	تحويل رهن.	١٢
١٠٠٠ درهم	فك رهن.	١٣
٪ ٤ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار	تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	١٤

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

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

**مرسوم رقم (4) لسنة 2010**

**بشأن**

**تنظيم تملك الأراضي**

**الصناعية والتجارية الممنوحة**

**في إمارة دبي**

الرسم	البيان	٢
5000 درهم	إنجاز معاملة تصرف عقاري بصورة مستعجلة.	80
400 درهم	الاشتراك في برنامج تسكين.	81
10,000 درهم	الاشتراك في برنامج تيسير.	82
10,000 درهم	انضمام أي مشروع لبرنامج تيسير.	83
1000 درهم	اشتراك المطور العقاري في برنامج تنمية.	84
500 درهم	الاشتراك في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	85
5000 درهم	اشتراك المطور العقاري في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	86
10,000 درهم	الاشتراك في معايير الاستدامة العقارية.	87

**التشريعات العقارية**

**تنظيم تملك الأراضي الصناعية  
والتجارية الممنوحة في إمارة دبي**

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ (20) سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة  
للمواطنين في إمارة دبي،  
وعلى الأمر الصادر بتاريخ (20) سبتمبر 1994 بشأن حظر تصديق كاتب العدل على أي عقد أو  
اتفاقية أو مستند يتعلق بالتصريف في الأراضي الممنوحة،  
وعلى الأمر الصادر بتاريخ (12) يوليو 2004 بشأن الأراضي السكنية الممنوحة للمواطنين في  
إمارة دبي،  
نرسم ما يلي:

**تمليك الأراضي الممنوحة**

**المادة (2)**

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

**إجراءات تملك 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 تملك الأرض الممنوحة للمستفيد، وتسجيلها باسمه في السجل العقاري وإصدار سند ملكية لها بعد قيامه بسداد رسم نقل الملكية المحدد في هذا المرسوم.

**رسوم تملك الأراضي الممنوحة**

**المادة (4)**

يستوفى من المستفيد الذي يرغب بنقل ملكية الأرض الصناعية أو التجارية إليه رسم نقل ملكية، يتعدد 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 تملكه الأرض ملكية مطلقة خالية من أي قيد يتعلق باستعمالها أو استغلالها.

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

**التعريفات**

**المادة (1)**

يكون لكلمات والعبارات التالية دلالة وردت في هذا المرسوم المعاني المبينة إزاء كل منها  
مالم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

- الإمارة : إمارة دبي.  
الحكومة : حكومة دبي.  
الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.  
**الأرض الممنوحة** : الأرض الصناعية أو التجارية الممنوحة حق الإنتفاع بها للمواطنين، بما في ذلك:  
1- الأراضي الصادر بشأنها أمر بالتصريف.  
2- الأراضي الممنوحة التي آلت إلى الغير بالإرث أو التنازل أو الهبة أو العوض.  
**المستفيد** : المواطن الحاصل على الأرض الممنوحة.

**إصدار القرارات التنفيذية**

**المادة (6)**

يُصدر مدير عام الدائرة التعليمات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

**مرسوم رقم (56) لسنة 2009**

**بتشكيل**

**لجنة قضائية خاصة لفصل  
في الشيكات المتعلقة  
بالمعاملات العقارية**

**الإلغاءات**

**المادة (7)**

يلغى 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**

2 مارس 2010  
16 ربيع الأول 1431 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

**التشريعات العقارية**

مرسوم رقم (56) لسنة 2009

### تشكيل لجنة قضائية خاصة

### للفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 1992 بشأن تشكيلمحاكم 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 ما يلي:

### المادة (3)

تحتفظ اللجنة - دون غيرها - بالفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة المحررة من المشتري لصالح المطور العقاري، أو الشيكات المدررة من قبل منتفعيه ومستأجرى العقارات طولية المدة المشتملة حقوقهم بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

### المادة (4)

يكون للجنة في سبيل الفصل في شكاوى الشيكات المعروضة عليها ما يلي:

- 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 أحقيه المطور العقاري لمبلغ الشيك.
- 4- الاستعانة بناءً من تراه مناسباً من الخبراء والمختصين في القطاع العقاري.

### المادة (5)

- أ- على جهات الضبط القضائي بما في ذلك مراكز الشرطة إحالة كافة شكاوى الشيكات المشتملة بهذا المرسوم إلى اللجنة.
- ب- يُنظر على النيابة العامة والمحاكم التحقيق في الشيكات المرتجعة المشتملة 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.

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

- |        |  |
|--------|--|
| رئيساً | أحد قضاة محكمة الاستئناف بمحاكم دبي    |
| عضوأ   | أحد قضاة المحكمة الإبتدائية بمحاكم دبي |
| عضوأ   | ممثل عن دائرة الأراضي والأملاك         |
|        | ويُشار إليها فيما بعد بـ "اللجنة"      |

### المادة (2)

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

#### 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 مخالفًا 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

١٥  
نوفمبر ٢٠٠٩  
١٣ ذي القعده ١٤٣٠ هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

التشريعات العقارية

## قانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

## تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

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

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

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

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

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

نصدر القانون الآتي:

### المادة (3)

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

### المادة (4)

- لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعى البعد في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة قبل استلام الأرض التي سيقام عليها المشروع والحصول على الموافقات الالزمة من الجهات المختصة بالإمارة.
- وفي جميع الأحوال على الدائرة أن تضع على صيغة العقار الذي يجري تطويره إشارة تفيد بذلك.

### المادة (1)

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

### المادة (2)

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

إمارة دبي.

دائرة الأراضي والأملاك.

السجل العقاري لدى دائرة.

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

العقارات : الأراضي والمنشآت الثابتة مقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان آخر دون تلف أو تغير هيئتها.

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

#### **المادة (10)**

يحظر على المطور أو الوسيط إبرام عقود بيع عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلًا 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 إخبار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواءً حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (30) يوماً للفاء بالتزاماته التعاقدية.
2. إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (1) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على (30%) من قيمة المبالغ المدفوعة منه.

#### **المادة (12)**

تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أما إذا حدث نقص في المساحة فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص إلا إذا كان النقص غير مؤذر، وأنه 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 وإحالته الأمر إلى جهات التحقيق المختصة.

#### **المادة (5)**

يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، وعلى أن تستوفى البيانات والمستندات الالزمة 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 يتلقاها المطور الرئيسي أو الفرعي من الغير وتوافق عليها الدائرة.

#### **المادة (8)**

يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً لإجراءات المتبعة لدى الدائرة. ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقأ نفسه 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 (14)**

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

**قانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ بتعديل  
بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن  
تنظيم السجل العقاري المبدئي  
في إمارة دبي**

**المادة (15)**

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

**محمد بن راشد آل مكتوم**  
**حاكم دبي**

١٤ أغسطس، ٢٠٠٨  
١٣ شعبان ١٤٢٩ هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

التشريعات العقارية

## قانون رقم (9) لسنة 2009

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة  
دبي،  
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي  
ويشار إليه فيما يلي بـ «القانون الأصلي»  
نصدر القانون الآتي:

## المادة (11)

- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخبار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواء حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (30) يوماً لوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- 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 ببيع العقار بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له.
  - ب- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن (60) % من المشروع العقاري، يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز (40) % من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
  - ج- في حالة المشاريع العقارية التي بدأ فيها الإنشاء ولم تصل نسبته إلى (60) % يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز (25) % من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
  - د- في حالة المشاريع العقارية التي لم يبدأ فيها الإنشاء لأسباب خارجة عن إرادة المطور ودون إهمال أو تقصير منه يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز (30) % من قيمة المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.
- 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.

## المادة (1)

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

## المادة (2)

- يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| إمارة دبي.  | الإمارة               |
| دائرة الأراضي والأملاك.   | الدائرة               |
| مؤسسة التنظيم العقاري.  | المؤسسة               |
| السجل العقاري لدى دائرة.  | السجل العقاري المبدئي |
| مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى دائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري. | العقارات              |
| الأرض والمنشأة الثابتة المقامة عليها أو أي منها.  | 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.  |                       |

قانون رقم (19) لسنة 2017  
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي  
في إمارة دبي

- 4- لغايات الفقرتين (ب) و(ج) من البند (2) على المطror 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 المطror إرجاع جميع المبالغ المستلمة من المشترين وذلك وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
- 6- لا تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على عقود بيع الأراضي التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، حيث تظل خاضعة للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين طرفيه.
- 7- تسري أحكام هذه المادة على جميع العقود التي أبرمت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (3)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

12 أبريل 2009 م  
16 ربيع الثاني 1430 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

التشريعات العقارية

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

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

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

تصدر القانون التالي:

## المادة المستبدلة

### المادة (1)

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

### المادة (11)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه ب كامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.

2. الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمل المشتري لكافة التكاليف المرتبة على هذا البيع.

3. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

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

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

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

التشريعات العقارية

- د- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (30%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (60) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.
- ب- في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من المؤسسة، فإنه يجب على المطور العقاري رد كافة المبالغ المستلمة من المشترين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 المشار إليه.
- ج- لا تطبق الإجراءات والقواعد المشار إليها في هذه المادة على عقد بيع الأراضي التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، وبظل هذا البيع خاضعاً للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين أطرافه.
- د- تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواء التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.
- هـ- تعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان.
- و- لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسف المطور العقاري في استخدام الصالحيات المخولة له بموجب هذه المادة.

**الإلغاءات**  
**المادة (2)**

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

**السريان والنشر**  
**المادة (3)**

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

**محمد بن راشد آل مكتوم**  
حاكم دبي

بتاريخ 18 أكتوبر 2017  
28 محرم 1439 هـ

صدر في دبي  
الموافق

باعتماد الأئحة التنفيذية

ل القانون رقم (13) لسنة 2008

بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

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

**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 الفرعى 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 الفرعى بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات باسم المشتري.

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

**المادة (1)**

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

**المادة (2)**

يعتبر تقديم المطور الرئيسي أو الفرعى 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 الفرعى 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 يلى:

- تسجيل التصرف القانوني في السجل العقاري المبدئي.
- فرض غرامة مالية على المطور مقدارها (10.000 درهم) عشرة آلاف درهم.

## المادة (8)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعى أن يتضمن 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 تعتمدتها الدائرة.

## المادة (9)

يلزム المطور الرئيسي أو الفرعى 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 الفرعى بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري، فإنه يجب عليه الالتزام بما يلى:

- 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 باطلأ كل تصرف قانوني يقوم بإبرامه المطور الرئيسي أو الفرعى 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 الفرعى 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 إيداعه في حساب الضمان ويقع باطلأ كل اتفاق يقضى 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 عليهمما ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض، وفي حال توصلها إلى تسوية ودية يتم إثباتها في اتفاقية مكتوبة توقيع من قبلهما أو من قبل من ينوب عنهم، وبمجرد اعتماد هذه الاتفاقية من الدائرة تصبح ملزمة لهما.

## المادة (15)

- في حال إخلال المشتري بأى من التزاماته المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة العقارية المبرم بينه وبين المطور فإنه يجب إتباع ما يلى:
- أ- أن يقوم المطور بإخبار 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.

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

## المادة (16)

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

## المادة (17)

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

- 1- يتم التتحقق 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 بالاحتفاظ 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 وتسلیم المشتري أو من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور.
- 2- يجوز للمطور الانتفاع بالوحدة العقارية أو تأجيرها للغير في حال عدم بيعها بالمزاد العلني، على أن يقوم برد المبالغ المتبقية للمشتري خلال المهلة المحددة في المادة (18) من هذا القرار.

## المادة (20)

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

- 1- إذا رفض المطور دون مبرر تقبله الدائرة تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية.
- 2- إذا امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنسانية المقترنة من قبل المؤسسة.
- 3- إذا قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغيراً جوهرياً.
- 4- إذا ثبتت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهرية في الإنشاء.
- 5- أية حالات أخرى تستوجب فسخ العقد وفقاً للقواعد القانونية العامة.

## المادة (21)

تعتبر الأسباب التالية خارجة عن إرادة المطور:

- 1- إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة.
- 2- إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لأسباب إعادة التخطيط.
- 3- اكتشاف مباني أو حفريات أو خطوط خدمات داخل موقع المشروع.
- 4- إذا قام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات على موقع المشروع ترتب عليها تغيير في حدود المشروع ومساحته بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته.
- 5- أية أسباب أخرى تقدّرها المؤسسة.

## المادة (24)

- 1- يجوز للمطور التظلم من القرار الصادر من المؤسسة بإلغاء المشروع وذلك خلال مدة لا تجاوز (7) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الإلغاء.
- 2- يجب أن يكون التظلم مكتوباً ومبيناً فيه وجه الاعتراض.
- 3- على المؤسسة النظر في التظلم وإصدار قرارها بشأنه خلال (7) أيام عمل من تاريخ تقديمها.
- 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- تعين 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.

## المادة (22)

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

- 1- التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات الالزمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع.
- 2- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دونأخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.
- 3- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات وال تصاميم من المطور الرئيسي.
- 4- التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشيد.
- 5- عدم تزويـد المؤسـسة بـالبيانـات والمـعلومات الـالـازـمة لـاعـتمـادـ المشـروعـ.
- 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 الالزمة من الجهات المختصة.
- 2- إذا ارتكب المطور أيًّا من الجرائم المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

## قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009

بشأن

### اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري

التشريعات العقارية

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

#### المادة (26)

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

#### المادة (27)

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

#### المادة (28)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

14 فبراير 2010  
30 صفر 1431 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

## قرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2009

بشأن

### اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم، ولي عهد دبي، رئيس المجلس التنفيذي، بعد الاطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (18) لسنة 2006 بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي، وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستاجر العقارات في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (14) لسنة 2009 بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي، وعلى الأئحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، قررنا ما يلي :

### المادة (1)

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

### المادة (2)

- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي تشريع، تعتمد الغرامات المالية المنصوص عليها في الجدول رقم (2) الملحق بهذا القرار.
- تضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الجدول المشار إليه في الفقرة السابقة، في حال تكرر ارتكاب ذات المخالفة خلال سنة واحدة من ارتكاب المخالفة السابقة لها وبما لايزيد على (1.000.000) مليون درهم.

### المادة (3)

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

### المادة (4)

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

### المادة (5)

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

### المادة (6)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

31 ديسمبر 2009 م  
هـ 14 محرم 1431 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

**جدول رقم (1)**

**بتحديد رسوم الخدمات المقدمة من مؤسسة التنظيم العقاري**

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

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

**جدول رقم (2)**  
**بتحديد المخالفات والغرامات**

الغرامة/ بالدرهم	وصف المخالفة	م	الغرامة/ بالدرهم	وصف المخالفة	م
50,000	القيام بأعمال الوساطة لمشروع عقاري غير مسجل لدى المؤسسة.	18	500,000	مزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة بدون ترخيص من المؤسسة.	1
50,000	ممارسة أي نشاط عقاري بدون ترخيص من المؤسسة.	19	100,000	تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري.	2
50,000	مخالفة شروط الترخيص الصادر من المؤسسة.	20	100,000	عرض بيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية.	3
			100,000	اختلاس أو استعمال بدون وجه حق دفعات مالية لأغراض إقامة مشروعات عقارية، أو تدبيها.	4
			100,000	قيام مدقق الحسابات بوضع تقرير كاذب عن المركز المالي للمطور، أو إخفاء وقائع جوهرية في تقريره.	5
			500,000	عدم فتح حساب ضمان تطوير عقاري.	6
			500,000	عدم إيداع المبالغ في حساب الضمان.	7
			500,000	عدم قيام المطور ب مباشرة الأعمال الإنسانية بعد انقضاء ستة أشهر من موافقة المؤسسة على البدء بالتنفيذ.	8
			100,000	عدم قيام المطور بتعديل أوضاعه خلال المهلة المحددة له من قبل المؤسسة.	9
			100,000	قيام أمين الحساب بإجراء عمليات السحب والإيداع لحساب الضمان دون موافقة المؤسسة.	10
			100,000	عدم تقييد أمين الحساب بشروط صرف المبالغ من حساب الضمان.	11
			100,000	عدم إلتزام أمين الحساب بتزويد المؤسسة بالكشوفات أو المعلومات المطلوبة.	12
			100,000	فرض أية بدلات مالية من المطور على المشترين دون الحصول على موافقة المؤسسة.	13
			100,000	إلغاء المطور لأي مشروع عقاري دون الحصول على موافقة المؤسسة.	14
			100,000	عدم التقيد بتعريب عقود البيع أو حجز الوحدات العقارية.	15
			50,000	مزاولة نشاط الوساطة العقارية في الإمارة بدون ترخيص المؤسسة.	16
			50,000	عدم التزام الوسيط بتزويد المؤسسة بالمعلومات والبيانات المطلوبة.	17

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

قانون رقم (14) لسنة 2008

بشأن

الرهن التأميني  
في إمارة دبي

مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات. مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي المبدئي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

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

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

الدائن الذي يقوم بإقران الراهن بضمانت عقار قائم فعلاً أو حكماً.

### المادة (3)

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

### المادة (4)

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

### المادة (5)

1. يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصريف فيهما.
2. ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفياً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
3. مع مراعاة ما ورد في المواد (24.23.22) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأميناً قائماً موجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن.
4. لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيها.

### السجل العقاري

### السجل العقاري

### الرهن التأميني

### الراهن

### المرتهن

### قانون رقم (14) لسنة 2008

### بشأن

### الرهن التأميني في إمارة دبي

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

### الفصل الأول

### التعريفات والأحكام العامة

#### المادة (1)

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

#### التعريفات

#### المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:  
إمارة دبي: إمارة دبي

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك

الرئيس: رئيس الدائرة

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

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

## المادة (6)

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

## المادة (7)

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

## المادة (8)

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

## المادة (9)

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

## الفصل الثاني

### الآثار القانونية للرهن التأميني

#### المادة (10)

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

#### المادة (11)

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

#### المادة (12)

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

#### المادة (13)

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

#### المادة (14)

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

#### المادة (15)

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

## المادة (22)

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

## المادة (23)

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

## المادة (24)

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

## الفصل الرابع

### إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

## المادة (25)

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

## المادة (26)

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

## المادة (16)

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

## المادة (17)

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

## المادة (18)

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

## المادة (19)

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

## المادة (20)

ينقضى الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكمله.

## الفصل الثالث

### رهون خاصة

## المادة (21)

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

### **المادة (32)**

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

### **المادة (33)**

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

### **المادة (34)**

يصدر رئيس الدائرة القرارات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

### **المادة (35)**

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

**محمد بن راشد آل مكتوم**

**حاكم دبي**

14 أغسطس 2008  
13 شعبان 1429هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

### **المادة (27)**

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

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

### **المادة (28)**

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

### **المادة (29)**

للدين أو كفيلي العيني أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به.

### **المادة (30)**

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

## **الفصل الخامس**

### **أحكام ختامية**

### **المادة (31)**

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

قانون رقم (26) لعام 2007

بشأن

**تنظيم العلاقة بين مؤجري  
ومستأجري العقارات  
في إمارة دبي**

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

: 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.

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

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

: المقابل المعين الذي يتلزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.

: اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بالإخطار الخطى المرسل من أي من طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كتاب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

## المؤجر

## المستأجر

## المستأجر من

## الباطن

## بدل الإيجار

## اللجنة

## الإخطار

## 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:

## 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)

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

## 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 لكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:
- الإمارة** : إمارة دبي.
  - المؤسسة** : مؤسسة التنظيم العقاري.
  - العقارات** : 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 يتلزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة لقاء بدل معين.

## المادة (11)

يشمل بدل الإيجار الانتفاع بمرافق العقار كأدوات السباحة وملعبات 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 تؤدى مقدماً كل دفعه منها.

## المادة (13)

- مع مراعاة أحكام المادة (9) من هذا القانون ولغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار وإذا لم يصل إلى اتفاق على ذلك وثبت قيام ضرورة لامتداد مدة الإيجار فللجنة البت في تمديد عقد الإيجار وتحديد أجر المثل.
- تحدد اللجنة أجر المثل وفقاً للتشريعات الصادرة باعتماد معايير وبدلات الإيجار التي تقرها المؤسسة في ضوء حالة العقار وإيجار المثل السائد في سوق العقارات المماثلة في نفس المنطقة.

## المادة (14)

في حال رغبة أي من طرفين 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.

## الالتزامات المؤجر

### المادة (15)

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

## مدة الإيجار

### المادة (5)

يجب أن تكون مدة الإيجار معينة، وإذا لم يتم تعينها 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 أليهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى.

### المادة (7)

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

### المادة (8)

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

## بدل الإيجار

### المادة (9)

على المؤجر والمستأجر تعين 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)

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

## المادة (21)

يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسليم العقار للمؤجر 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، يتلزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التأثير من الباطن.

## المادة (23)

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

## المادة (24)

ما لم يتفق الطرفان في عقد الإيجار على خلاف ذلك، لا يجوز للمستأجر التنازل عن الانتفاع بالعقار أو تأجيره من الباطن لغير 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 يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد.

ب- إذا قام المستأجر بتغيير 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 الأجير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.

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

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

## المادة (16)

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

## المادة (17)

لا يجوز للمؤجر العقار أن يحدث فيه أو في مراقباته 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 المؤجر منح المستأجر الموافقات الازمة لتقديمه 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 استدقاها، وأن يحافظ على العقار محافظة الشخص العادي على ممتلكاته، ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو إجراء ترميمات أو أعمال صيانة في العقار إلا بإذن من المؤجر وبعد استصدار التراخيص الازمة 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)

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

## 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 المؤجر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجر 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 ثلاثة أيام من تاريخ إخبار المؤجر له بذلك.

## المادة (30)

إذا صدر قرار من اللجنة بفسخ عقد الإيجار وكان يشغل العقار مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر وبموافقة المؤجر، 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 وصدر الحكم فيها وتنفيذه.

## المادة (32)

إذا اتفق المؤجر 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 المؤجر أو المستأجر أن تصدر ما تراه مناسباً من قرارات وقوفية للحفاظ على تلك الحقوق والمعايير القانونية وذلك إلى حين صدور الحكم في التحكيم.

هـ- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.  
وـ- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.  
زـ- إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخبار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.

- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار متى:
  - أـ- اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.
  - بـ- اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له ويتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
  - جـ- رغم المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه أو رغم إضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص الالزمة من الجهات المختصة.
  - دـ- رغم المؤجر في استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعماله لأغراض أخرى حتى الدرجة الأولى، ويشترط في الحالات الأربع المذكورة، أن يقوم المؤجر بإخبار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل.

## المادة (26)

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

## الأحكام العامة

### المادة (27)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر وتنصي العلاقة الإيجارية مع ورثة المتوفى منهم، إلا إذا رغب ورثة المستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية، على أن لا يتم إنهاء إلا بعد انقضاء مدة لا تقل عن ثلاثة أيام من تاريخ إخبار المؤجر بذلك الرغبة أو انتهاء العقد أيهما أسبق.

## الأحكام الختامية

### المادة (33)

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

### المادة (34)

يُحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلة 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 بما يكون قد أصابه من ضرر.

### المادة (35)

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

### المادة (36)

تُفعِّل المؤسسة اللوائح والقرارات الالزمة 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

26 نوفمبر 2007 م  
16 ذي القعدة 1428 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض

أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007

بشأن

# تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

التشريعات العقارية

**قانون رقم (33) لسنة 2008**

**بتعديل**

**بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007**

**بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرٍ ومستأجرٍ 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 مؤجرٍ ومستأجرٍ 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)، (10)، (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.

**العقارات** : العمال 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**

**المؤجر**

**المستأجر**

**المستأجر من**

**الباطن**

**بدل الإيجار**

**الإخطار**

## **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 العقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة والغرض من تأجيره ومدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه وأسم مالكه إن لم يكن هو المؤجر.
- 2- تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود.

## المادة (9)

- 1- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإيجارة حصراً في أي من الحالات التالية:
- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
  - إذا قام المستأجر بتغيير 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.
  - إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروع أو مخالفة النظام العام أو الآداب العامة.
  - إذا كان العقار المؤجر محل تجارة، وتركه المستأجر دون إشغال دون سبب مشروع لمدة ثلاثة أيام متصلة أو تسعين يوماً متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
  - إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتذرع معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو الحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتمم أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلكضرر.
  - إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.
  - إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.
  - إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.
  - إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.
- ولغايات البند (1) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.
- 2- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:
- 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 الازمة من الجهات المختصة.
  - إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له وتذرع إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

- 1- على المؤجر والمستأجر تعين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وإذا أغفل الطرفان تعينه أو تذرع إثبات ما اتفقا عليه فإن بدل الإيجار يكون هو بدل أجور المثل.
- 2- تُعين اللجنة أجور 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 يصل إلى اتفاق بشأن ذلك فلللجنة تحديد الأجور العادل آخذة في الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون.

## المادة (14)

في حال رغبة أي من طرف في 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)

يلزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المترافق عليها.

ومع ذلك، يجوز الاتفاق على استئجار عقار غير مكتمل للإنشاء على أن يقوم المستأجر بإكماله وجعله بحالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة، ويحدد الاتفاق الطرف الذي يتحمل تكاليف هذا الإكمال.

جـ- إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض.

دـ- إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر.

ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل الثاني عشر شهرًا 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 (جـ) من البند (2) من المادة (25) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيره 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 لأسبابٍ تقدّرها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

#### المادة (29)

1- يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجر 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 تجاوز ثلاثة أيامً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

#### المادة (36)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة واللوائح والقرارات الازمة 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 5 ديسمبر 2008 هـ  
3 ذي الحجة 1429 هـ  
الموافق

قانون رقم (8) لسنة 2007

بشأن

## حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

التشريعات العقارية

**أمين الحساب** : المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان.  
**الجهات المختصة** : الجهات الحكومية المختصة بترخيص المطوريين.  
**التطوير العقاري** : مشاريع تشييد البنيات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية.

: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغير هيئته.  
: الجزء المفروز من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير.

**العقار**  
**الوحدة**

### المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع التطوير العقاري بالإمارة واستلام دفعات من المشترين أو الممولين مقابل ذلك.

### المادة (4)

يعد بالدائرة سجل خاص يسمى «سجل المطوريين العقاريين» «تقيد فيه أسماء المطوريين 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 خطيب من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات الالزمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

**قانون رقم (8) لسنة 2007**

**بشأن**

## حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 في شأن المعاملات المدنية وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،  
نصدر القانون الآتي:

### الفصل الأول

#### التعريفات والأحكام العامة

##### المادة (1)

يسمي هذا القانون «قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (8) لسنة 2007».

#### التعريفات

##### المادة (2)

يكون لكلمات 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 المعهد بالدائرة لقيد المطوريين.

**حساب الضمان**

: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين للمشروع.

**المطور** : الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعية.

## 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 الفرعى.

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 الفرعى ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي با البيع على الخارطة، أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعى.

8- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري.

#### المادة (7)

ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص

يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري.

وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة.

#### المادة (8)

يجوز للدائرة التأشير في سجل الأرض المملوكة للمطور الرئيسي باتفاقية الشراء المبرمة بينه وبين المطور الفرعى والمتعلقة بذلك الأرض أو بأي جزء منها، كما يجوز لمشتري الوحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة للتأشير في سجل الأرض المراد إقامة المشروع عليها

باتفاقية الشراء المبرمة مع المطور الفرعى.

## الفصل الثالث

### إدارة حساب الضمان

#### المادة (9)

1- يفتح حساب الضمان باسم المشروع ويكون مختصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الجز 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 سجلأً خاصاً يسمى «سجل أمناء الحساب» تقييد فيه أسماء أمناء الحسابات.

2- يشرط في أمين الحساب أن يكون من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان.

#### المادة (11)

1- يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، في جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات.

2- إذا ثبت للدائرة قيام أمين الحساب بارتكاب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو لواقه التنفيذية فعليها إخباره خطياً بذلك ومنه مهلة لإزالة هذه المخالفة.

#### المادة (12)

يجوز للمودعين أو من ينوب عنهم الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الاطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها.

#### المادة (13)

إذا قام المطور برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون.

## المادة (14)

يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات باسماء المشترين.

## المادة (15)

في حالة قيام أية ظروف طارئة يتربّ عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير الالزمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين.

## الفصل الرابع

### الجزاءات

## المادة (16)

مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100,000 درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين:

1- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.

2- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.

3- كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.

4- كل من اخترس 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 الأئحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي.

## المادة (17)

يشطب قيد المطور من السجل في أيٍ من الحالات التالية:

1- إذا أشهر إفلاسه.

2- إذا لم يباشر الأعمال الإنسانية 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 أيًّا من المخالفات ذوات الأرقام (2) و(3) و(4) و(5) من المادة (16) من هذا القانون.

5- إذا ارتكب أيًّا مخالفة لقوانين ولوائح المنظمة لنشاط التطوير العقاري بالإمارة.

## الفصل الخامس

### أحكام ختامية

## المادة (18)

على المطوريين 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 الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## المادة (22)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

6 مايو 2007 م  
١٩ ربیع الثاني 1428 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

قانون رقم (7) لسنة 2006

بشأن

**التسجيل العقاري  
في إمارة دبي**

الشَّرِيعاتُ الْعَقَارِيَّةُ

قانون رقم (7) لسنة 2006

بِشَّان

التسجيل العقاري في إمارة دبي

**السجل العقاري**: مجموعة من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى دائرة، التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة 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 اسمًا معتمدًا ورقمًا مستقلاً، حسب النظم المعتمدة لدى الدائرة.

الشخص

الفصل الثاني

نطاق التطبيق وحق التملك

لمادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة.

لمادة (4)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية :

- أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو
  - ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سنة.

الفصل الأول

الاسم والتعریفات

## المادة (1)

يسمى هذا القانون «قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي رقم (7) لسنة 2006».

(c) 2022.

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

**الحكومة**: حكومة دبي وتشمل أي دائرة من دوائرها أو هيئاتها أو  
أقسامها.

କାଳିରେ ପରିମାଣ କରିବାକୁ ପରିଚାରିତ କରିଛନ୍ତି।

الدائرة الأولى

### **الرسالة الدائمة**

جامعة الملك عبد الله

الآن في كل مكان

الله يحيى بن معاذ

**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.

### **الفصل الثالث**

#### **أحكام عامة**

##### **المادة (5)**

تحفظ في الدائرة أصول المستندات والأحكام القضائية التي يتم التسجيل بموجبها ويُحظر نقلها إلى خارج الدائرة. ويجوز لأي ذي مصلحة وللجهات القضائية أو من تدبه من الخبراء والجانب المختص الإطلاع على المستندات المحفوظة في السجل والحصول على صورة مصدقة من هذه المستندات طبقاً لأحكام هذا القانون.

### **الفصل الرابع**

#### **احتياطات الدائرة**

##### **المادة (6)**

تحتفظ الدائرة ودتها دون غيرها بتسجيل الحقوق العقارية وعقود الإيجار طويلة المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون، وتقوم في سبيل ذلك بما يلي:

- 1- تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لهما.
- 2- تحديد القواعد المتعلقة بالمسح وإصدار الخرائط المتعلقة بالوحدات العقارية.
- 3- إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية.
- 4- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
- 5- وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسوب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
- 6- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
- 7- وضع القواعد المتعلقة بتقويم العقارات.
- 8- وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني الاختياري والإشراف عليها.
- 9- تحديد الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة.
- 10- إنشاء فروع للدائرة حسبما يراه المدير مناسباً.

### **الفصل الخامس**

#### **السجل العقاري**

##### **المادة (7)**

ينشأ في الدائرة سجل عقاري تثبت فيه كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات، ويكون لهذا السجل الدلالة المطلقة في مواجهة الكافية، ولا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير.

##### **المادة (8)**

مع مراعاة أحكام المادة (7) من هذا القانون، تكون لمستندات ومحرات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً في الحاسوب الآلي ذات الчивية في الإثبات التي للمستندات والمحرات الأصلية.

### **الفصل السادس**

#### **التسجيل**

##### **المادة (9)**

يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات. ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

##### **المادة (10)**

التعهد بنقل أي حق عقاري يقتصر على التزام المتعهد بالضمان إذا أخل بتعهده، سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط.

##### **المادة (11)**

يسجل في السجل العقاري إعلام الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عقارية، ولا يعتد بتصرفات أي وارث في أي حق من هذه الحقوق أو يسري أثرها على الغير إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

## المادة (12)

للدائرة أن تنظر في طلبات التسجيل المقدمة من حائز أراضٍ 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 تصح الأخطاء المادية البختة في صياغة السجل العقاري بناء على طلب من ذي مصلحة أو من تلقى نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك.

#### المادة (14)

تقوم الدائرة بالتنسيق مع الجهات المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالوحدات العقارية وما عليها من مبان أو غراس أو غير ذلك.

## الفصل الثامن

### الخرائط

#### المادة (15)

1- يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري على الخرائط الآتية :

أ- خارطة الأساس الطبوغرافية.

ب- خارطة الوحدة العقارية.

ت- خارطة المنطقة العقارية.

2- يكون لكل منطقة عقارية خارطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها.

3- يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

## الفصل التاسع

### التجزئة والدمج

#### المادة (16)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفقة، بقي حق الارتفاع مسحوباً لكل جزء منها على أن لا يزيد ذلك في العبء الواقع على الوحدة العقارية المرتفق بها، غير أنه إذا كان حق الارتفاع لا يفي في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء فلمالك الوحدة العقارية المرتفقة بها أن يطلب من الدائرة زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

#### المادة (17)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاع واقعاً على كل جزء من اجزائها، غير أنه إذا كان حق الارتفاع 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 الارتفاع إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفقة في يد مالك واحد.

#### المادة (19)

إذا جزئت الوحدة العقارية المحملة بحق عيني تبعي إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر حملت كل وحدة عقارية جديدة بالحق كاملاً ويجوز الاتفاق بين المالكين الجدد وصادر الحق العيني التبعي على تجزئته بحيث لا تتحمل كل وحدة عقارية جديدة إلا جزء منه يحدده الاتفاق.

#### المادة (20)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إدراهما 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 (26)

- يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، كما يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف أبرم بقصد التحايل على أحکامه.
- ويجوز لكل ذي مصلحة أو الدائرة أو النيابة العامة طلب الحكم ببطلان هذا الاتفاق أو التصرف وتقضى 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 الازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## المادة (29)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وي العمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

13 مارس 2006 م  
13 صفر 1427 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

## 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 صيغة عقارية في السجل العقاري، ويلحق بها صائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه وأجزائه المشتركة.

## المادة (24)

- تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (22) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية.
- يبين في صيغة 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 المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته على كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

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

قانون رقم (7) لسنة 2019

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006

بشأن

التسجيل العقاري في إمارة دبي

## النشر والسريان

### المادة (2)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وي العمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

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

الموافق

بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985  
وتعديلاته،

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

## المادة المستبدلة

### المادة (1)

يُستبدل بنص المادة (9) من القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه ، النص التالي:

## التسجيل

### المادة (9)

أ- يجب أن تُسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات، ولا يُعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

ب- مع مراعاة أحكام دعوى عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائن المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المشار إليه، تعتبر التصرفات العقارية المنشئة للحقوق العقارية والتي تُسجل في السجل العقاري لدى الدائرة نافذة في مواجهة الكافية، حتى ولو كان من أجرى التصرف العقاري مديناً لدى الغير ما لم يكن التصرف العقاري قد قُصد به الإضرار بحقوق الغير، وذلك كله دون الإخلال بحقوق الشخص حسن النية.

اللائحة رقم (85) لسنة 2006

بشأن

**تنظيم سجل الوسطاء العقاريين**

**في إمارة دبي**

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ

## اللائحة رقم (85) لسنة 2006

### بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي

رئيس دائرة الأراضي والأملاك

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

وبالاستناد إلى المادتين (6) الفقرة (6) والمادة (28) من القانون المذكور،

وبناءً على ما عرضه مدير عام الدائرة.

أصدرنا اللائحة التالية :

### الفصل الأول

#### التعريفات والأحكام العامة

##### أولاً: التعريفات

###### المادة (1)

تسمى هذه اللائحة «اللائحة رقم (85) لسنة 2006 في شأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي»

###### المادة (2)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس : رئيس دائرة.

المدير : مدير عام الدائرة.

اللجنة : اللجنة الدائمة للوسطاء العقارية.

المجلس : المجلس المختص بتسوية منازعات الوساطة.

القسم : قسم تنظيم مكاتب الوساطة العقارية بالدائرة.

الجهات المختصة : الجهات الحكومية أو شبه الحكومية المختصة بالترخيص.

العقارات : كل شيء مستقر يحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

السجل الإلكتروني أو المستند للوسطاء العقاريين.

القائمة : القائمة التي تعدها اللجنة باسماء الوسطاء المعتمدين من الفئة (أ).

: وتعني أيضاً (الدلال) وهو الشخص الذي يمارس أعمال الوساطة وفقاً لأحكام هذه الأئحة.

: عقد يتعدد بمقتضاه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر.

: الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

#### ثانياً: الأحكام العامة

##### المادة (3)

لا يجوز لأي شخص أن يزاول نشاط الوساطة في الإمارة إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة، ومقيداً بالسجل.

##### المادة (4)

ينشأ في الدائرة سجل لقيد الوسطاء المرخص لهم بمزاولة نشاط الوساطة في الإمارة، يدون فيه كل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات.

##### المادة (5)

يكون الوسيط 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 الوساطة

#### المادة (6)

مع مراعاة ما جاء في المادة (5 - أ)، على الأشخاص من الفئة (ب) الراغبين في مزاولة نشاط الوساطة في الإمارة، التقدم للقسم بطلب على النموذج المقرر لقيده في السجل، ويجب أن يكون الطلب مرفق بالمستندات التالية :

- 1- رخصة تجارية سارية المفعول صادرة من الجهات المختصة.
- 2- شهادة انتساب عضوية لغرفة تجارة وصناعة دبي.
- 3- صورة من جواز سفر طالب / طالبي الترخيص بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات.
- 4- صورة طبق الأصل من شهادة ملكية محل الوساطة أو عقد إيجاره.
- 5- شهادة حسن سير وسلوك لكل من صاحب المؤسسة والمدير المسؤول أو المدراء المسؤولين للشركة.
- 6- أن لا يكون أيًّا 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 تعدد الدائرة.

#### المادة (7)

يقوم القسم بفحص الطلب، وله خلال (7) أيام من تاريخ تقديمها أن يطلب كتابةً من مقدم الطلب استكمال ما يرى ضرورة توافره من مستندات أو بيانات.

#### المادة (8)

للقسم اتخاذ جميع الإجراءات للتحقق من استيفاء طلب القيد أو التأشير أو الإلغاء لمتطلبات أحكام الأئحة والقرارات الصادرة بمقتضاهـا.

## 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، ويلغى 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 الالزمة خلال (14) يوم من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

## المادة (12)

يصدر القسم بطاقة وسيط تحمل اسمه وعنوانه، بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل، ويجب على الوسيط أن يقرن إسمه برقم قيده في السجل في جميع المكاتب والتقارير الصادرة عنه.

## المادة (13)

على كل وسيط مقيد في السجل أن يتقدم إلى القسم لتجديد قيده في السجل سنويًا، ويقدم طلب التجديد إلى القسم على النموذج المخصص لذلك، وذلك قبل (30) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء صلاحية شهادة القيد، وعلى القسم تجديد قيد الوسيط في السجل بعد التثبت من توفر شروط التجديد.

### **المادة (19)**

على الوسيط ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضًا أمنياً وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمهها عنها ويكون مسؤولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه.

### **المادة (20)**

لا يجوز للوسيط أن يقيم نفسه طرفاً ثالثاً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجازه العاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أجراً.

### **المادة (21)**

يكون الوسيط بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أوراق مالية أو سندات أو أشياء سلمت إليه من أيّاً من الطرفين لحفظها أو لتوصيلها إلى أحد الطرفين، ويجب عليه تأدinya أو تسليمها طبقاً لما اشترط عليه، وتسرى قواعد الأمانة على الوسيط فيما يتعلق بهذه الأمور.

### **المادة (22)**

يكون الوسيط مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأيٍ من المتعاقدين نتيجة قيام الوسيط بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب إتباعها طبقاً لأحكام هذه الأئحة أو تبعاً لمقتضيات ميثاق الشرف.

### **المادة (23)**

يسقط حق الوسيط في الأجر أو المطالبة باسترجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته تجاه من يمثله، أو إذا قبل من المتعاقد الآخر وعداً بالحصول على منفعة ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية وميثاق الشرف من قبول هذا الوعد.

### **المادة (24)**

إذا فُرض عدة وسطاء بعقد واحد كانوا مسؤولين بالتضامن عن العمل المكلفين به، إلا إذا رخص لهم بالعمل منفردين.

### **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 بالخارج 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، ومرادل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك عن أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكنه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر، كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقد الآخر على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق والتي تعتبر ضرورية لنفي الجهة عنه.

##### **المادة (18)**

لا يجوز للوسيط أن يتوسط لإبرام صفقة مخالفة للقوانين أو النظم السارية بالإمارة.

### 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 تكبدتها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك.

### المادة (31)

إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة أو المفاوضة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فإنهم يشتركون جميعاً بالأجر كما لو كانوا وسيطاً واحداً ويقسم الأجر بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم.

### المادة (32)

مع مراعاة المادة (30)، إذا تعاقد طرف مع عدة وسطاء بشكل مستقل وبخصوص موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضة عنه إلى اتفاق ونجح أحدهم في إتمام العملية، فإنه يستدق دون غيره الأجر كاملاً.

### المادة (33)

لا يستدق الوسيط الأجر إلا ممن فوضه من طرف في الصفة في التوسط لإبرامها، وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسؤولاً قبل الوسيط بغير تضامن بينهما عن دفع الأجر المستحق عليه ولو اتفقا على أن يتحمل أحدهما أجر الوسيط بكماله.

## 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 (25)

إذا فوض عدة أشخاص 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 يستدق الوسيط أجرًا 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 يستدق 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 (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 بالكتابية، ويجب أن يحدد موضوع النزاع في وثيقة الاتفاق على التسوية الودية.

## المادة (36)

يباشر المجلس مهامه وفق إجراءات مبسطة توختي سرعة الفصل في المنازعات وتحقيق العدالة بين الخصوم، مهتمياً في ذلك بالمبادئ العامة في القانون. ويجب أن يكون قرار المجلس على مقتضى قواعد القانون، إلا إذا مُوقِّع المجلس بالصلح، وفي هذه الحالة لا ينقيض المجلس بهذه القواعد إلا ما يتعلق منها بالنظام العام.

## المادة (37)

يكون للمجلس أمانة سر تتولى تلقي الطلبات، وفتح الملفات، وكتابة المحاضر والجلسات وتبلغ الخصوم، وحفظ الملفات، وبشكل عام القيام بكافة الأعمال الإدارية المساعدة للمجلس، ويصدر تعين أمانة السر قرار من المدير.

## المادة (38)

- 1- يقدم طلب التسوية الودية إلى اللجنة من طالب التسوية وفق النموذج المعد لهذا الغرض، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له، وبنسخ كافية بعدد أطراف النزاع.
- 2- يأمر رئيس اللجنة بقيد الطلب، بعد استيفاء الرسم المقرر، وتقوم أمانة السر بإعلان الخصم بالطلب.
- 3- على الخصم أن يرد خطياً على لائحة الطلب بما جاء فيها من وقائع وطلبات وعليه أن يودع هذا الرد وأية مستندات مؤيدة له، لدى أمانة السر خلال أسبوع من إعلانه.
- 4- وعلى المجلس الفصل في النزاع خلال مدة أقصاها (30) يوم من تاريخ إحالة الملف، ولا يجوز تمديد هذه المدة إلا إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

## الفصل السادس

### الجزاءات التأديبية وانتهاء صفة الوساطة

#### المادة (39)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة تقررها القوانين السارية، فلللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية على الوسيط الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه اللائحة أو القرارات أو التعليمات الصادرة بمقتضاهما:

- 1- التنبية.
- 2- الإنذار.
- 3- الوقف عن العمل لمدة لا تجاوز (6) أشهر.
- 4- وضع إسم 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 ثلث نقاط بالقائمة السوداء، ويكون الإلغاء بقرار صادر من المدير بناء على توصية من اللجنة، يبين فيه أسباب الإلغاء، ويجوز لل وسيط التظلم من قرار الإلغاء أمام الرئيس، خلال (15) يوم من تاريخ إبلاغه به، ويكون قرار الرئيس في هذا الشأن نهائياً.

#### المادة (41)

تسقط صفة الوساطة عن الوسيط ويتم إلغاء قيده لدى الدائرة في الحالات التالية :

- 1- ترك الوسيط لأعمال الوساطة نهائياً، وإشعار الدائرة بذلك.
- 2- ترك الوسيط لأعمال الوساطة لمدة تزيد على أثني عشر شهراً متواصلة دون عذر مشروع تقبله اللجنة.
- 3- فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافقها بموجب أحكام هذه اللائحة، أو أية قرارات أو تعليمات صادرة بمقتضاهما.
- 4- إذا تبين أن تسجيله كان نتيجة لبيانات كاذبة قدمنها للقسم.
- 5- صدور قرار من الرئيس بإلغاء القيد طبقاً لأحكام المادة (40) من هذه اللائحة.

# التشريعات العقارية

نظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن

## تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

المادة (42)

يجب على القسم إخبار الجهات المختصة بالقرار الصادر بوقف نشاط الوسيط أو إلغاء قidine.

الفصل السابع

أحكام ختامية

المادة (43)

على الوسطاء العاملين عند صدور هذه الأئحة توفيق أوضاعهم مع أحكامها، وذلك خلال (6) أشهر من تاريخ صدورها، ويجوز للرئيس تمديد هذه الفترة لمدة لا تزيد عن (3) أشهر أخرى، إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

المادة (44)

لللجنة بالتشاور مع الجهات المختصة، تصنيف الوسطاء حسب تخصصاتهم وتحديد عددهم حسب الحاجة، بعد التشاور مع الجهات المختصة.

المادة (45)

تقاضى الدائرة رسوم عن الخدمات المقدمة بموجب هذه الأئحة ويصدر بتحديدها قرار من الرئيس.

المادة (46)

يصدر الرئيس الأوامر والقرارات والتعليمات الازمة لتنفيذ أحكام هذه الأئحة.

المادة (47)

تسري أحكام هذه الأئحة من تاريخ التوقيع عليها.

محمد بن خليفة آل مكتوم  
رئيس دائرة الأراضي والأملاك

صدرت في دبياليوم الثلاثاء 3 جمادى الأولى 1427 هـ  
الموافق 30 / مايو / 2006

## نظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن

### تحديد مناطق تملك غير المواطنين

#### للعقارات في إمارة دبي

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

نصرد النظام الآتي:

#### التعريفات

#### المادة (1)

يسعني 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 قربن كل منها، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

الحاكم : صاحب السمو حاكم إمارة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

العقار : كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هويته.

#### المادة (3)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو حق الإنتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تجاوز 99 سنة، في القطعة أو القطع المبنية إزاء كل منطقة من المناطق الآتية، وفقاً للخراطئ 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 : القطعة رقم (004) ورقم (814)

5- تلال الإمارات الثانية : القطعة رقم (001) ورقم (049)

#### 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

7 يونيو 2006 م  
11 جمادى الأولى 1427 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافقة

نظام رقم (1) لسنة 2010

بتعدل

بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن

**تحديد مناطق تملك غير المواطنين  
للعقارات في إمارة دبي**

الشَّرِيعاتُ الْعَقَارِيَّةُ

<b>حكومة دبي</b> دائرة الأراضي والأملاك GOVERNMENT OF DUBAI LANDS DEPARTMENT	
NAME DUBAI AIRPORT FREE ZONE ( DUBAI SILICON OASIS )	الاسم سلطة المنطقة الحرة بمطار دبي ( واحة دبي للسيارات )
PLOT NO. 224 ( 600-1137 )	رقم القطعة ٢٢٤
BLOCK NAD AL SHIBBA	المنطقة ند الشبا
TOTAL AREA 76952039/- SFT 7149078/- SDM	مجموع المساحة = ٧٦٩٥٢٣٩ قدم مربع = ٧١٤٩٠٧٨ متر مربع
AFFECTED SFT.	المتأثر قدم مربع
BALANCE SFT.	باقي قدم مربع

**الملف**

AFFECTION PLAN SITE PLAN.....	DATED..... DATED.....	RESURVEYED SUBDIVIDED POINT FIXED BY.....	EQUALISED AMALGAMATED THEORETICAL DATED.....
OLD NUMBER: 1250000	ORIGIN GRANTED	[Signature]	
PREPARED BY: ..... DATE: 25-04-2004	CHECKED BY: ..... DATE: 25-04-2004	CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR

نظام رقم (1) لسنة 2010

بنتعديل

بعض أحكام النظام رقم (3) لسنة 2006

بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
و على النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في  
إمارة دبي،  
نصدر النظام التالي :

#### المادة (1)

يستبدل بنص المادة (4) من نظام رقم (3) لسنة 2006 المشار إليه، النص التالي :

#### المادة (4)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق التملك الحر غير المقيد بمدة زمنية للعقارات الواقعة  
على قطعة الأرض رقم (224) في منطقة ند الشبا وفقاً للخريطة المرفقة بهذا النظام.

#### المادة (2)

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

#### المادة (3)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

18 مارس 2010م  
2 ربیع الآخر 1431هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

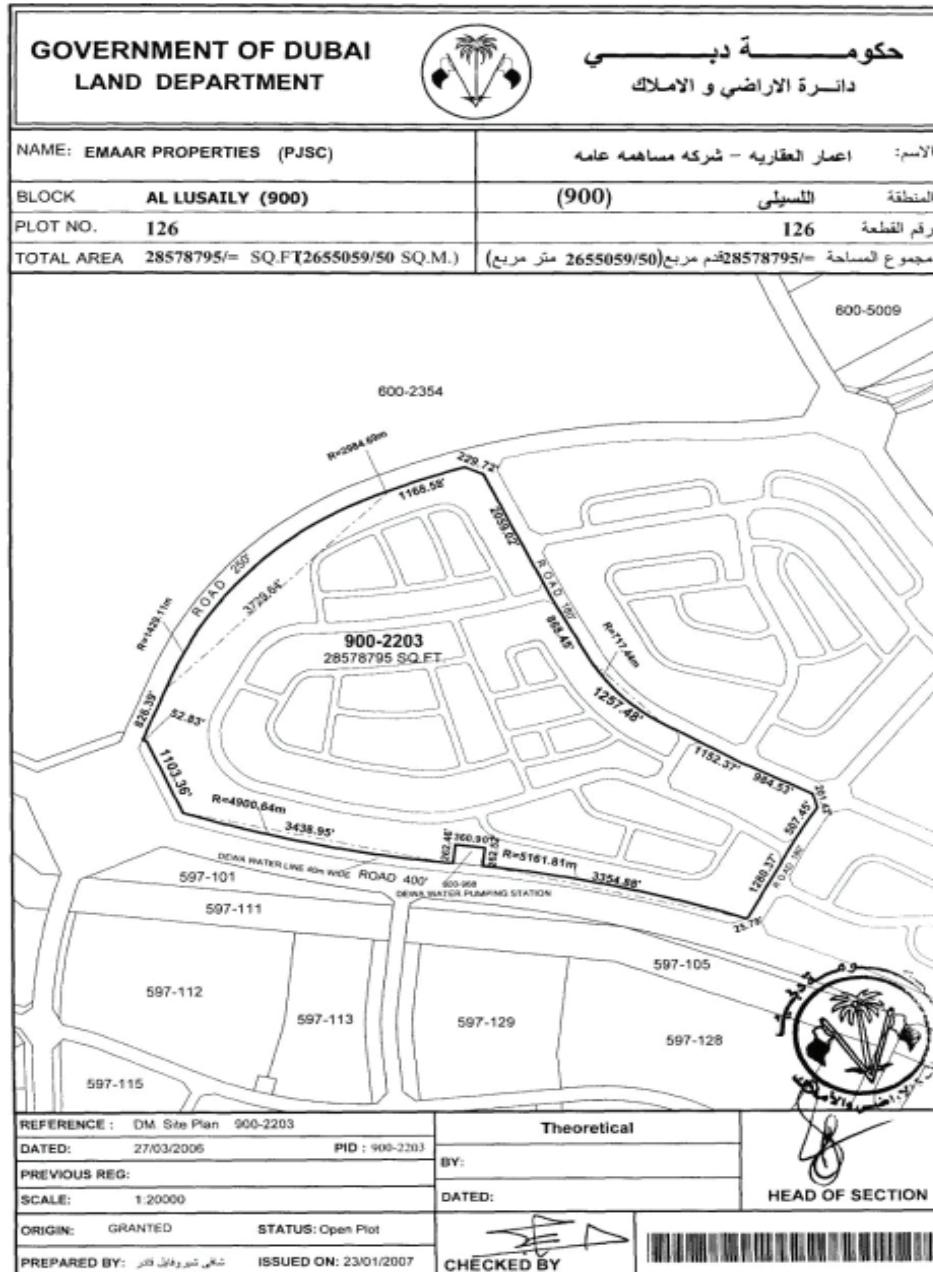
نظام رقم (1) لسنة 2011

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

**تملك غير المواطنين للعقارات**

**في إمارة دبي**

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ



نظام رقم (1) لسنة 2011

يُضافُ بعْضُ الْأَرْضِيِّ إِلَى مَنَاطِقِ

تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

المادة (1)

تضاف قطعتي الأرض رقم (126) - منطقة اللسيلي، ورقم (1) - منطقة معيمص  
الثانية والمبنية دوددهما ومساحتهما في الخرائط الملحة بهذا النظام إلى الأراضي  
المشحولة بالمادة (3) من النظام رقم (3) لسنة 2006 المشار إليه، والتي يجوز أن يكتسب غير  
المواطنين فيها حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو استئجارها أو الانتفاع بها  
لمدة لا تزيد على (99) سنة.

المادة (2)

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

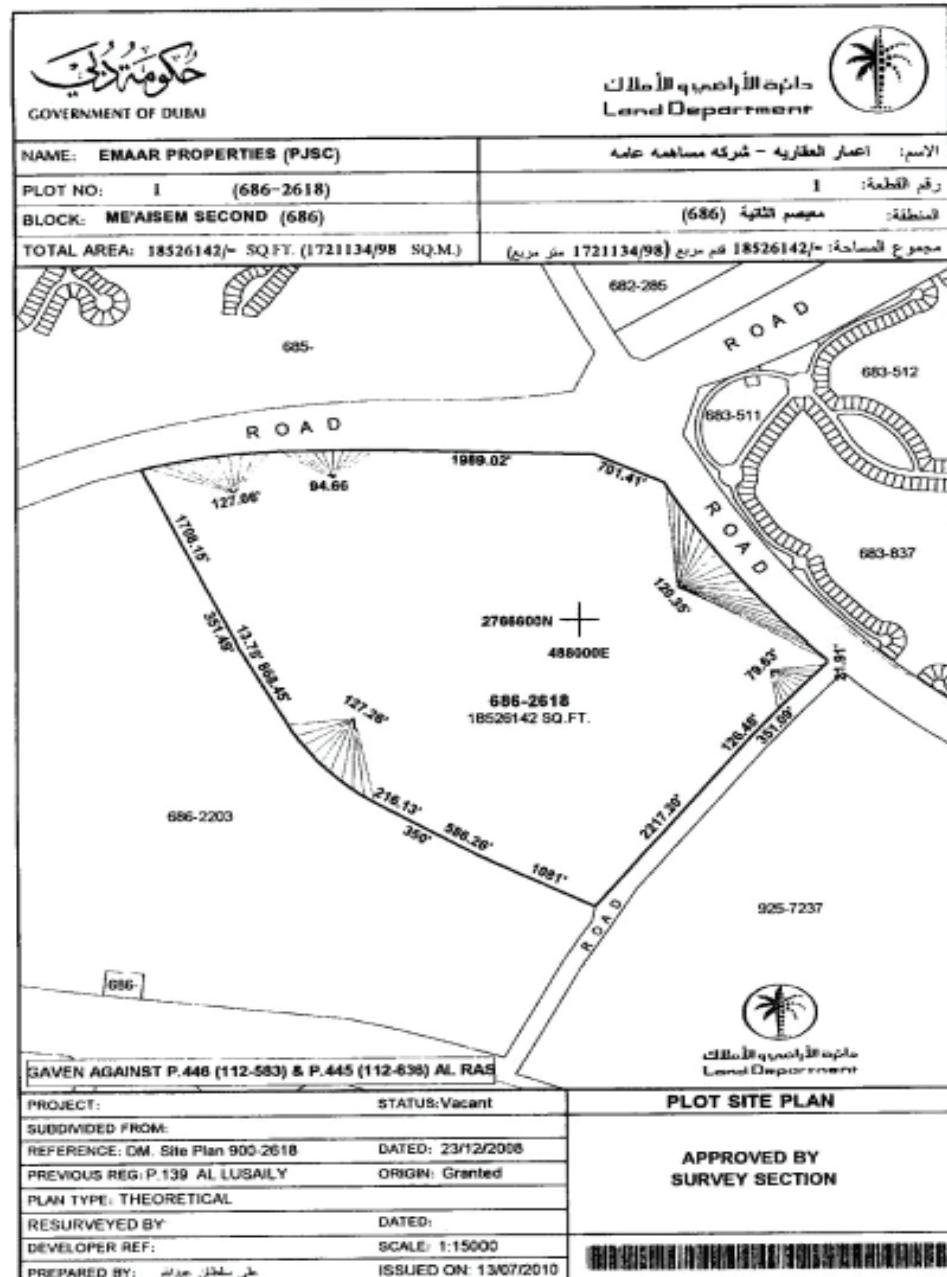
# محمد بن راشد آل مكتوم

## حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 أبريل 2011م الموافق 21 جمادى الأولى 1432هـ

# الشُّرُعَاتُ العَقَارِيَّةُ

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



نظام رقم (2) لسنة 2012

## إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في  
إمارة دبي وتعديلاته،  
نصدر النظام التالي:

### المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (85) سنة على العقارات الواقعة  
على قطعة الأرض رقم (1) في مجمع دبي للاستثمار الأولى، وقطعة الأرض رقم (1) في مجمع  
دبي للاستثمار الثاني المبينة أدناه وما مساحتها بالخرائط الملحقة بهذا النظام.

### المادة (2)

يُعمل بهذا النظام من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

**محمد بن راشد آل مكتوم**

حاكم دبي

٥ يونيو ٢٠١٢  
١٧ رجب ١٤٣٣ هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

حكومة دبي			
دائرة الأراضي والأملاك GOVERNMENT OF DUBAI LANDS DEPARTMENT			
NAME	GOVERNMENT OF DUBAI	الاسم	حكومة دبي
PLOT NO.	1 ( 597 )	رقم القطعة	1
BLOCK	DUBAI INVESTMENT PARK SECOND	المنطقة	مجمع دبي للاستثمار الثاني
TOTAL AREA	188507624/= SQ.FT. 17512948/28 SQ.M.	مجموع المساحة	= 188507624 قدم مربع / 28 / 17512948 متر مربع
AFFECTED	SQ.FT.	المساحة	قدم مربع
BALANCE	SQ.FT.	الباقي	قدم مربع

24/8/2011

COPY

AREA AS PER PLANNING ISSUED FOR REGISTRATION PURPOSE ONLY.  
THEORETICAL PLAN.

AFFECTION PLAN.....	DATED.....	RESURVEYED.....	EQUALISED.....
SITE PLAN.....	DATED.....	SUBDIVIDED.....	AMALGAMATED.....
OLD NUMBER:.....	NTS	POINT FIXED.....	THEORETICAL.....
SCALE:.....	ORIGIN	BY:.....	DATED:.....
PREPARED BY:.....	.....	.....	.....
DATE:..... 23-08-2011	.....	.....	.....
ISSUED ON:..... 23-08-2011	.....	CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR
CHECKED BY:.....		.....	

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department

نظام رقم (3) لسنة 2012

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

تملك غير المواطنين للعقارات

في إمارة دبي

التشريعات العقارية

حكومة دبي		الاسم
دائرة الأراضي والأملاك		حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI LANDS DEPARTMENT		
NAME	GOVERNMENT OF DUBAI	الاسم
PLOT NO.	1 ( 598 )	رقم القطعة
BLOCK	DUBAI INVESTMENT PARK FIRST	المقطعة
TOTAL AREA	167610540/= SQ.FT. 15571543/77 SQ.M.	مجموع المساحة = 167610540 قدم مربع 15571543/77 متر مربع
AFFECTED	SQ.FT.	المتأثرة قدم مربع
BALANCE	SQ.FT.	باقي متر مربع

AREA AS PER PLANNING ISSUED FOR REGISTRATION PURPOSE ONLY.  
THEORETICAL PLAN.

AFFECTION PLAN: _____	DATED: _____	RESURVEYED: _____	EQUALISED: _____
SITE PLAN: _____	DATED: _____	SUBDIVIDED: _____	AMALGAMATED: _____
OLD NUMBER: _____	ORIGIN: _____	POINT FIXED: _____	THEORETICAL: _____
SCALE: _____ NTS	GRANTED: _____	BY: _____	DATED: _____
PREPARED BY: _____ DATED: 23-08-2011		CHIEF SURVEYOR: _____ ISSUED ON: 23-08-2011	
CHECKED BY: _____		DIRECTOR: _____	

Land Department

نظام رقم (3) لسنة 2012

## إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحو محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في  
إمارة دبي وتعديلاته،  
نصدر النظام التالي:

### المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (99) سنة على العقارات الواقعة  
على قطعة الأرض رقم (251-2780) مردف المبينه حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا  
النظام.

### المادة (2)

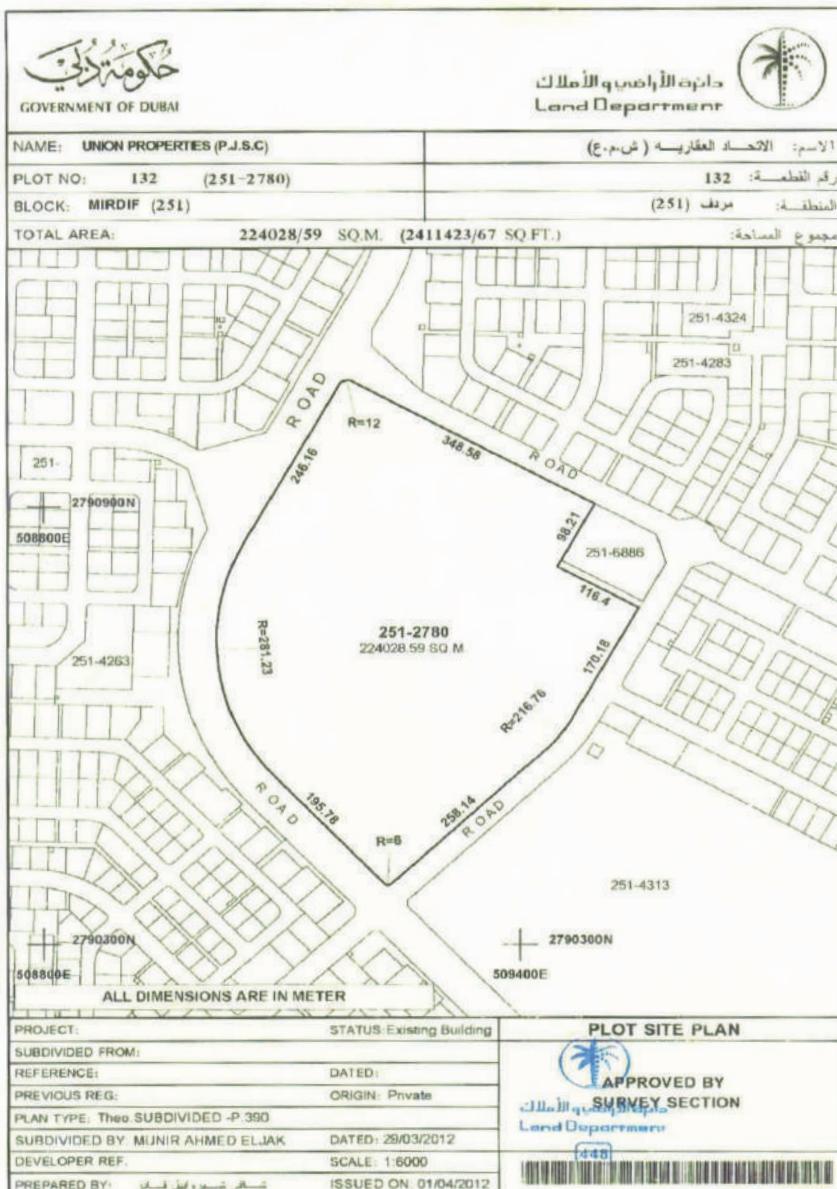
يُعمل بهذا النظام من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

**محمد بن راشد آل مكتوم**

**حاكم دبي**

7 أكتوبر 2012 م  
21 ذو القعدة 1433 هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق



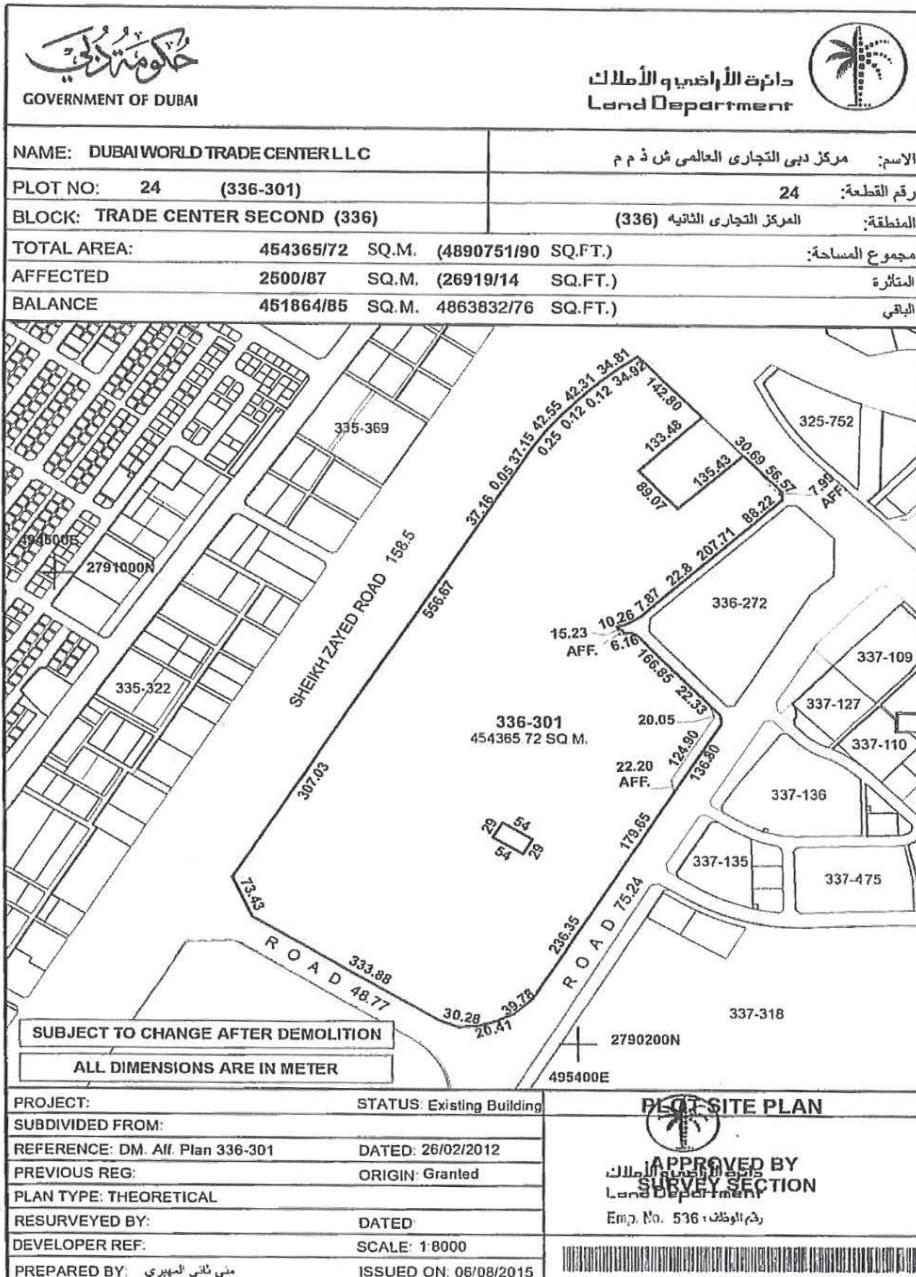
قرار رقم (14) لسنة 2015

بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق

**تملك غير المواطنين للعقارات**

**في إمارة دبي**

الشَّرِيعَاتُ الْعَقَارِيَّةُ



## قرار رقم (14) لسنة 2015

### إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

دُنْ حَمَدْ بْنْ رَاشِدْ أَلْ مَكْتُومْ حَاكِمْ دُبَيْ  
 بعْدَ الاطلاع عَلَى الْقَانُونِ رَقْمِ (7) لِسَنَةِ 2006 بِشَأنِ التسجِيلِ العَقَارِيِّ فِي إِمَارَةِ دُبَيْ،  
 وَعَلَى الْقَانُونِ رَقْمِ (9) لِسَنَةِ 2015 بِشَأنِ مَرْكَزِ دُبَيِّ التَّجَارِيِّ الْعَالَمِيِّ،  
 وَعَلَى النَّظَامِ رَقْمِ (3) لِسَنَةِ 2006 بِشَأنِ تَحْدِيدِ مَنَاطِقِ تَمْلِكِ غَيْرِ الْمَوَاطِنِينِ لِلْعَقَارَاتِ فِي  
 إِمَارَةِ دُبَيْ، وَتَعْدِيلَاتِهِ.  
 قَرَرْنَا مَا يَلِي :

#### حق تملك العقار

##### المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطن دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، للوحدات العقارية المكتبية والسكنية، المقاومة على قطع الأراضي المحددة تالياً والمبنية حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا القرار :

- 1- قطعة الأرض رقم (21) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).
- 2- قطعة الأرض رقم (22) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).
- 3- قطعة الأرض رقم (23) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).
- 4- قطعة الأرض رقم (24) الواقعة في منطقة المركز التجاري الثانية (336).

#### السريان والنشر

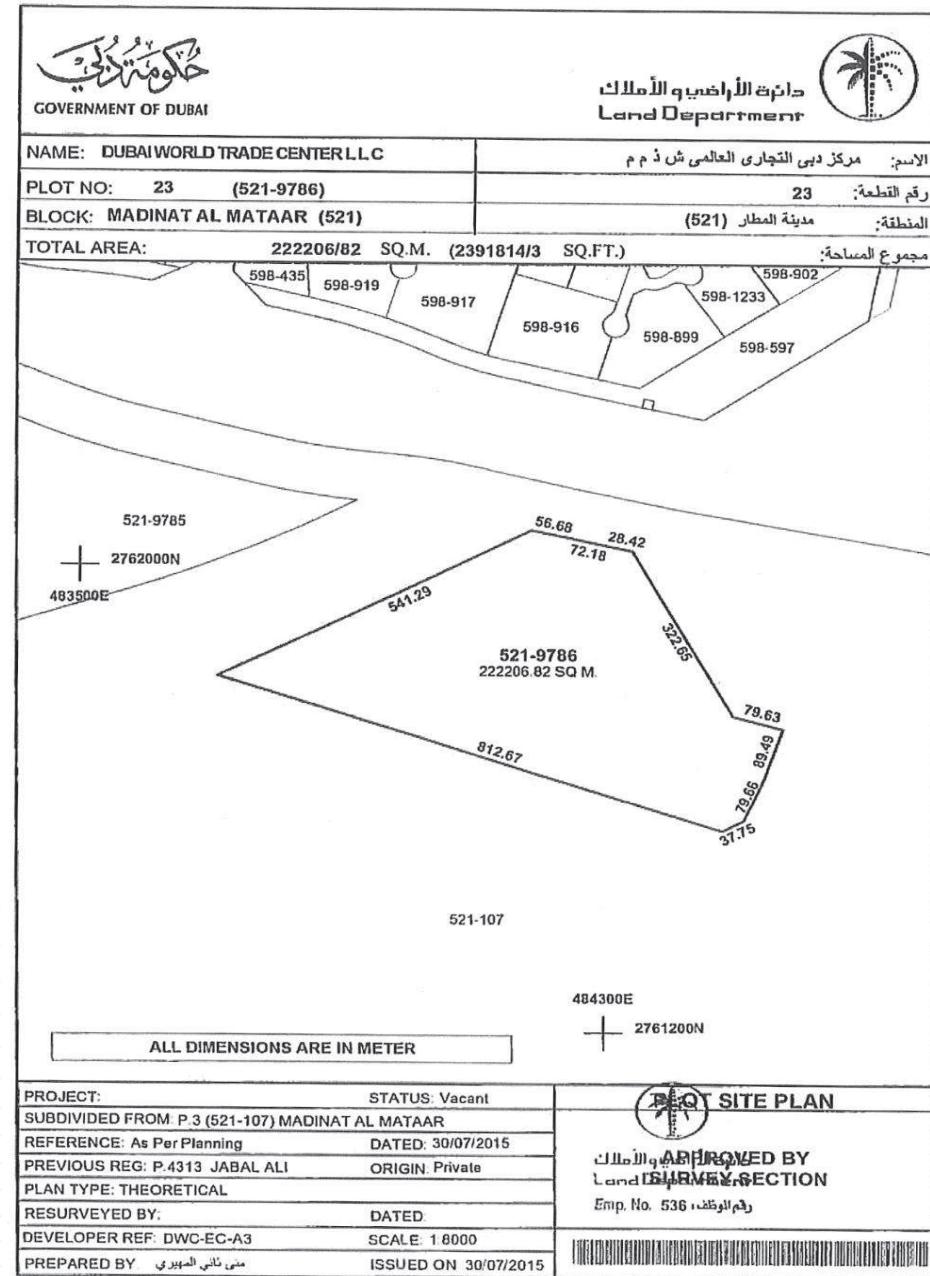
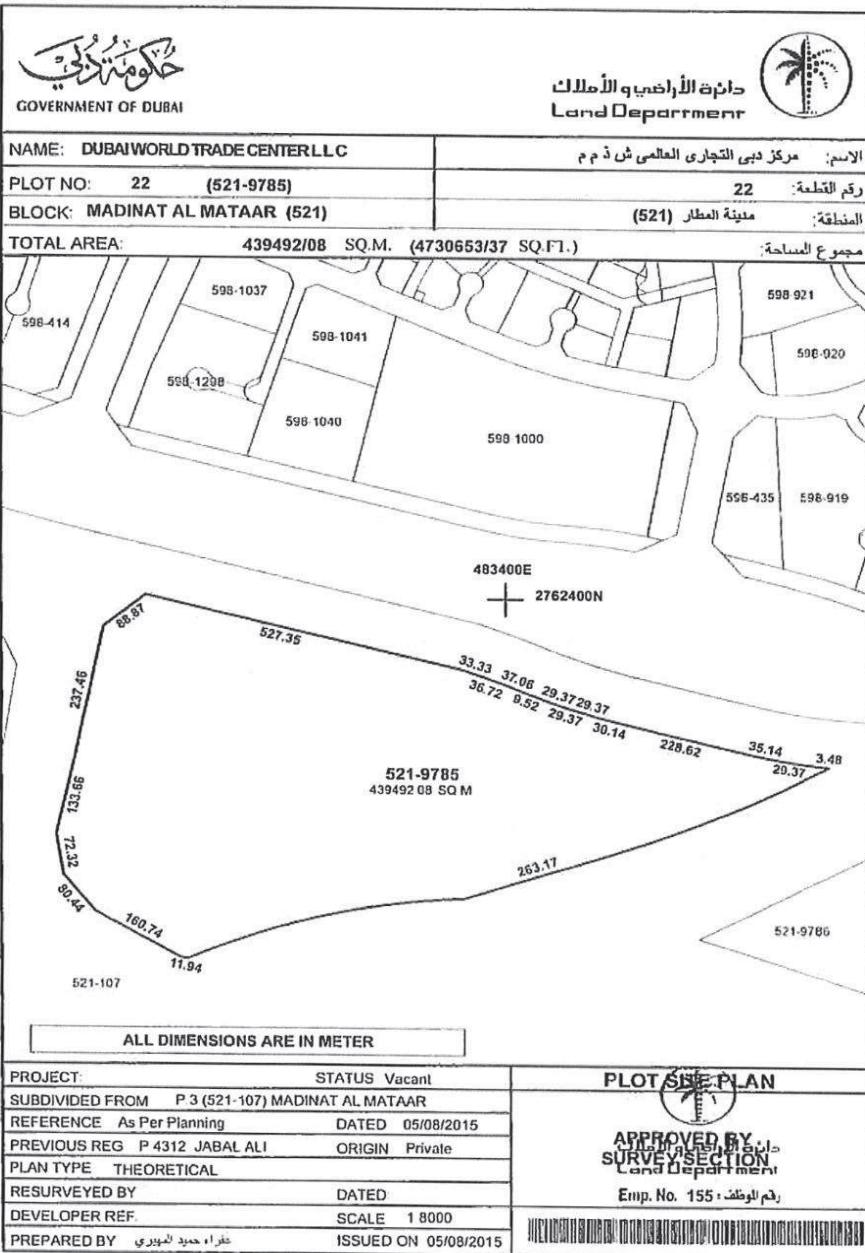
##### المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

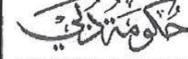
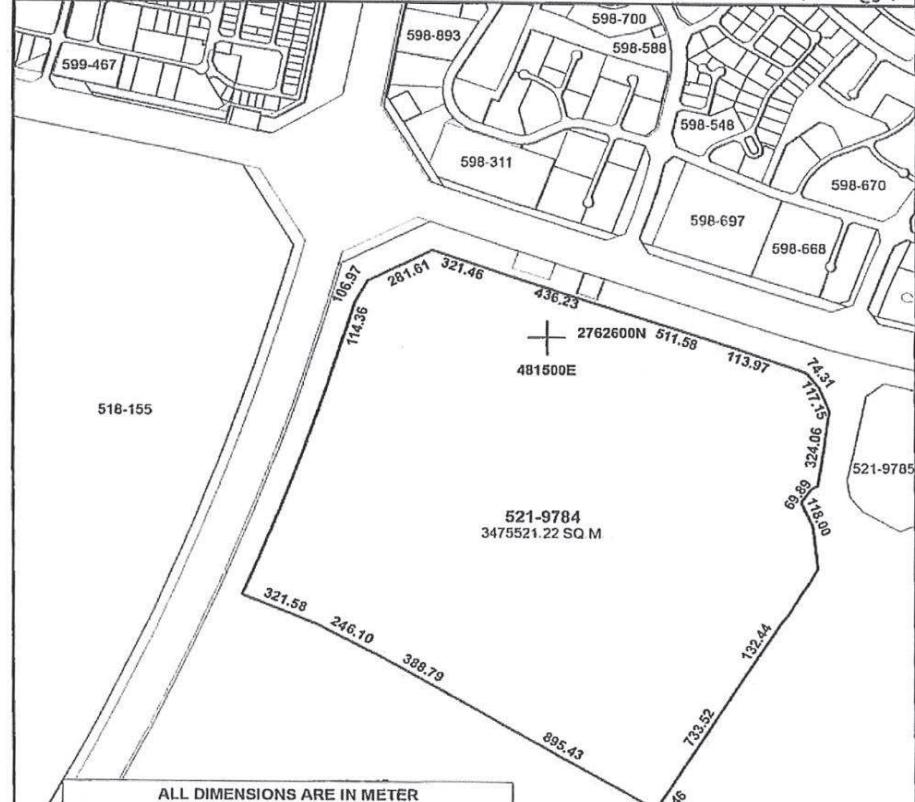
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 نوفمبر 2015م.  
 الموافق 6 صفر 1437هـ.



# التشريعات العقارية

## قرار رقم (8) لسنة 2016 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

 <b>GOVERNMENT OF DUBAI</b>		<b>دائرة الأراضي والأملاك</b> <b>Land Department</b>
<b>الاسم:</b> مركز دبي التجاري العالمي ش.ذ.م <b>رقم القطعة:</b> 21		<b>المنطقة:</b> مدينة المطار (521)
<b>PLOT NO:</b> 21 (521-9784) <b>BLOCK:</b> MADINAT AL MATAAR (521) <b>TOTAL AREA:</b> 3475521/22 SQ.M. (37410199= SQ.FT.)		<b>مجموع المساحة:</b>
 <p>ALL DIMENSIONS ARE IN METER</p>		
<b>PROJECT:</b> SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR <b>REFERENCE:</b> As Per Planning <b>PREVIOUS REG:</b> P.4311 JABAL ALI <b>PLAN TYPE:</b> THEORETICAL <b>RESURVEYED BY:</b> <b>DEVELOPER REF:</b> DWC-EC-A1 <b>PREPARED BY:</b>		<b>STATUS:</b> Vacant <b>DATED:</b> 30/07/2015 <b>ORIGIN:</b> Private <b>DATED:</b> <b>SCALE:</b> 1:20000 <b>ISSUED ON:</b> 30/07/2015
<b>PILOT SITE PLAN</b>  <b>APPROVED BY</b> <b>SURVEY SECTION</b> <b>Land Department</b> <b>Emp. No.</b> 536 		

قرار رقم (8) لسنة 2016

إضافة

### بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق  
٩ يونيو ٢٠١٦  
٤ رمضان ١٤٣٧ هـ

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

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (10) لسنة 2015 بشأن مؤسسة مدينة دبي للطيران، ويشار إليها فيما بعد  
بـ "المؤسسة"،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في  
إمارة دبي وتعديلاته،  
قررنا ما يلي:

### حق التملك والانتفاع والإجارة طويلة الأمد

المادة (1)

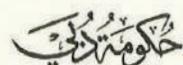
يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة  
غير مقيدة بزمن، وكذلك حق الانتفاع وحق الإجارة لمدة لا تزيد على (99) سنة، للأراضي  
والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المبينة حدودها ومساحتها بالخرائط  
الملحقة بهذا القرار:

- 1 قطعة الأرض رقم (205) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).
- 2 قطعة الأرض رقم (206) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).
- 3 قطعة الأرض رقم (207) الواقعة في منطقة مدينة المطار (521).

### التصرفات السابقة

المادة (2)

تعتبر صحيحة كافة التصرفات التي قامت بها المؤسسة قبل العمل بأحكام هذا القرار على  
قطع الأراضي المشار إليها في المادة (1) من هذا القرار.



GOVERNMENT OF DUBAI

دَارَةُ الْأَرَاضِيِّ وَالْأَمْلاَكِ  
Land Department

NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION

الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران

PLOT NO: 206 (521-0)

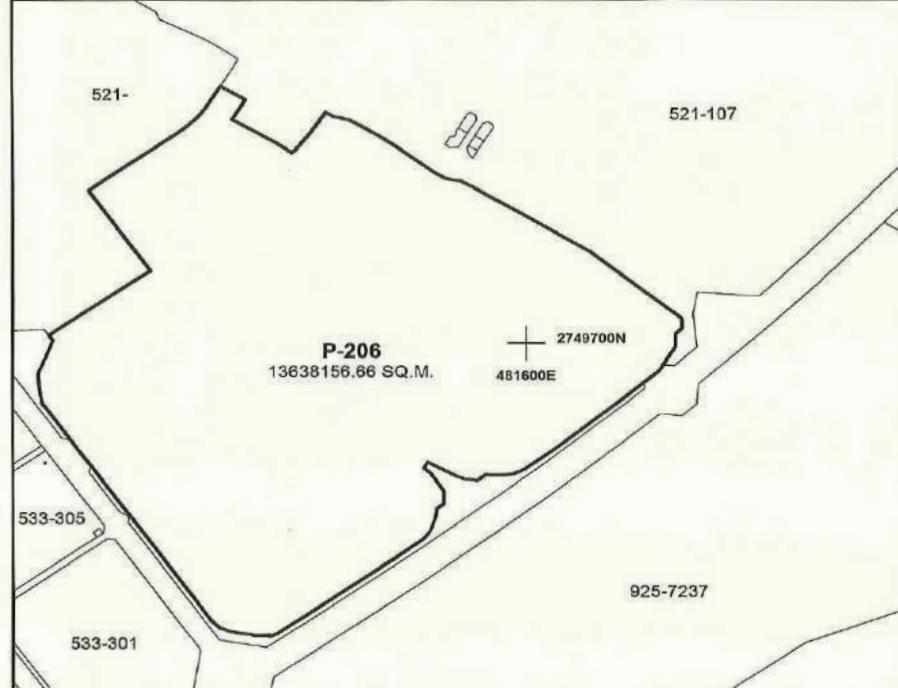
رقم القطعة: 206

BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)

المنطقة: مدينة المطار (521)

TOTAL AREA: 13638156/66 SQ.M. (146799896/31 SQ.FT.)

مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant

SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR

REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016

PREVIOUS REG: ORIGIN: Private

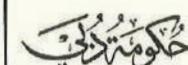
PLAN TYPE: THEORETICAL

SUBDIVIDED BY: DATED:

DEVELOPER REF:DWC-GD-005

PREPARED BY: حصة بيت الطريقة ISSUED ON: 24/01/2016

## PLOT SITE PLAN

APPROVED BY  
SURVEY SECTION  
Emp. No. 747 رقم الوظيفة: 747

GOVERNMENT OF DUBAI

دَارَةُ الْأَرَاضِيِّ وَالْأَمْلاَكِ  
Land Department

NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION

الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران

PLOT NO: 205 (521-0)

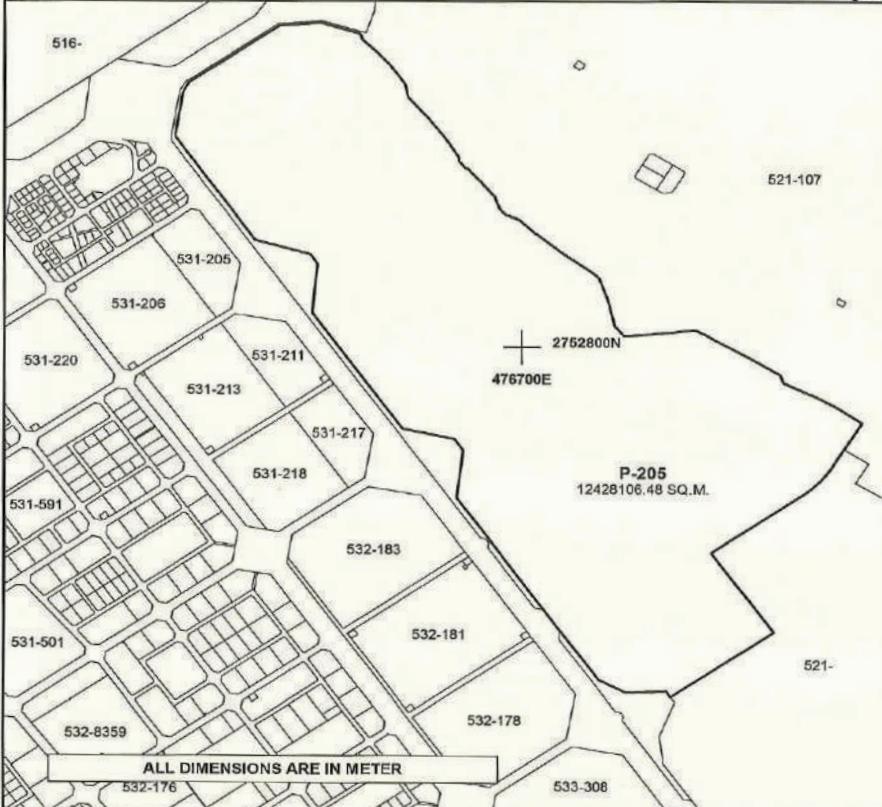
رقم القطعة: 205

BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)

المنطقة: مدينة المطار (521)

TOTAL AREA: 12428106/48 SQ.M. (133775024/59 SQ.FT.)

مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant

SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR

REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016

PREVIOUS REG: ORIGIN: Private

PLAN TYPE: THEORETICAL

SUBDIVIDED BY: DATED:

DEVELOPER REF:DWC-CD-004

PREPARED BY: حصة بيت الطريقة ISSUED ON: 24/01/2016

## PLOT SITE PLAN

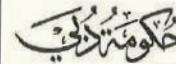
APPROVED BY  
SURVEY SECTION  
Emp. No. 747 رقم الوظيفة: 747

# الشُّرُعَاتُ العَقَارِيَّةُ

قرار رقم (18) لسنة 2019

بشأن

## إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

 GOVERNMENT OF DUBAI		دَارَةُ الْأَرْضِ وَالْأَمْلاَكُ Land Department
الاسم:	مؤسسة مدينة دبي للطيران	207
رقم القطعة:	207	مدينة الطيار (521)
المنطقة:	6073378/30 SQ.M. (65373299/85 SQ.FT.)	
مجموع المساحة:		
		
ALL DIMENSIONS ARE IN METER		
PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant		PLOT SITE PLAN
SUBDIVIDED FROM: P.3 (621-107) MADINAT AL MATAAR		 APPROVED BY SURVEY SECTION دارة الارض والاملاك Land Department
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 24/01/2016	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
SUBDIVIDED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:DWC-RD-001	SCALE: 1:40000	
PREPARED BY: جهزة بحوث الطيرية	ISSUED ON: 24/01/2016	

قرار رقم (18) لسنة 2019

بشأن

## إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2015 بشأن مركز دبي التجاري العالمي،

وعلى المرسوم رقم (29) لسنة 2019 بشأن إلزاق بعض قطع الأرض بمراكز دبي التجارية

العالمي،

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

إمارة دبي وتعديلاته،

قررنا ما يلي :

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

4 سبتمبر 2019  
5 محرم 1441هـ

صدر في دبي بتاريخ  
الموافق

## حق التملك والانتفاع والإجارة طويلة الأمد

المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير موطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة غير مقيّدة بزمن، وكذلك حق الانتفاع وحق الإجارة لمدة لا تزيد على (99) تسعة وتسعين سنة، للأراضي والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطع الأرضي التالية، المبوبة دُودها ومساحتها بالخريطة الملحة بهذا القرار:

- 1- قطعة الأرض رقم (69) الواقعة في منطقة المركز التجاري الثانية.
- 2- قطعة الأرض رقم (120) الواقعة في منطقة زعبل الثانية.
- 3- قطعة الأرض رقم (121) الواقعة في منطقة زعبل الثانية.
- 4- قطعة الأرض رقم (122) الواقعة في منطقة زعبل الثانية.

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

المادة (2)

**GOVERNMENT OF DUBAI**

**دائرۃ الاراضی و الاملاک**  
**Land Department**

**NAME:** DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY LLC

**PLOT NO:** 00 (336-272)

**BLOCK:** TRADE CENTER SECOND (336)

**TOTAL AREA:** 40507.31 SQ.M. (522089.45 SQ.FT.)

**AFFECTED:** 4131/03 SQ.M. (44460.04 SQ.FT.)

**BALANCE:** 44460/20 SQ.M. 478523.41 SQ.FT.)

**الاسم:** شركة مركز دبي التجاري العالمي لملكية سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة افضل من الواحد في د.م.

**رقم القطعة:** 00

**المقطعة:** المركز التجاري الثاني (336)

**مجموع المساحة:** مجموع المساحة

**المأثر:** المأثر

**الباقي:** الباقي

ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT:	STATUS: Existing Building
SUBDIVIDED FROM: P.21 (336-301) TRADE CENTER SECOND	MAP REF. NO.: 179496789/2018
REFERENCE: DM Site Plan 336-272	DATED: 08/07/2012
PREVIOUS REG	ORIGIN: Granted
PLAN TYPE: THEORETICAL	
SUBDIVIDED BY:	DATED:
DEVELOPER REF	SCALE: 1:3000
PREPARED BY:	ISSUED ON: 04/06/2018

وَثِيقَةُ مُسْتَقْبَلَةٌ إِلَكْتْرُونِيَّا  
CERTIFIED Electronically



شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Land	أرض
Community:	Zaabeel Second	رعييل الثانية
Plot No:	120	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 2220	رقم البلدية:
Aren Sq Meter :	16192.14	المساحة الكلية متر مربع :
Aren Sq Feet:	174,290.74	المساحة الكلية بالقدم المربع :

أرقام و أسماء المالك و حصصهم:	المساحة بالمتر المربع ( )
ش. (172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	16192.14

أنت والملف من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ  
٢٠١٧-١١-١٨  
المساحة الإجمالية المباعة بطاقة العقد المطور ( ) قدم مربع

Approved Signature توقيع مالك

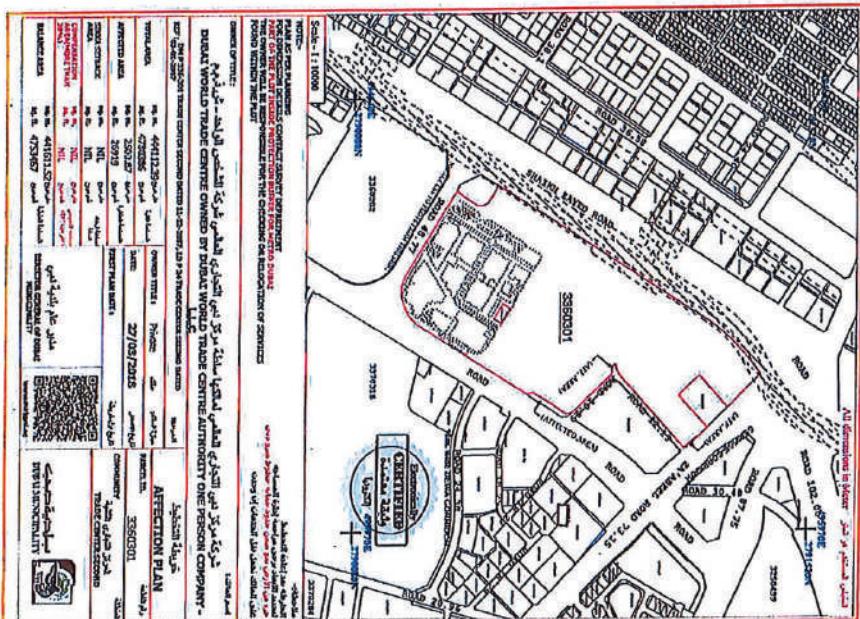
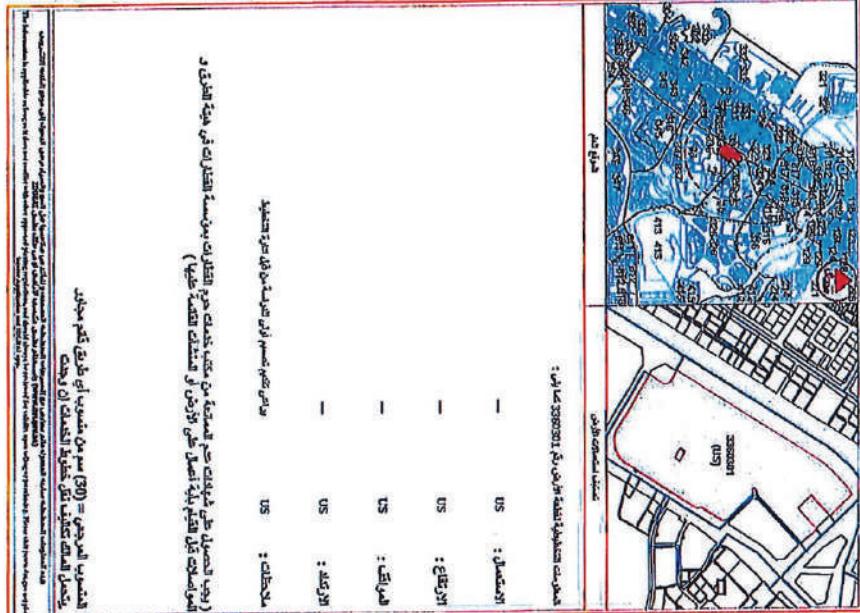


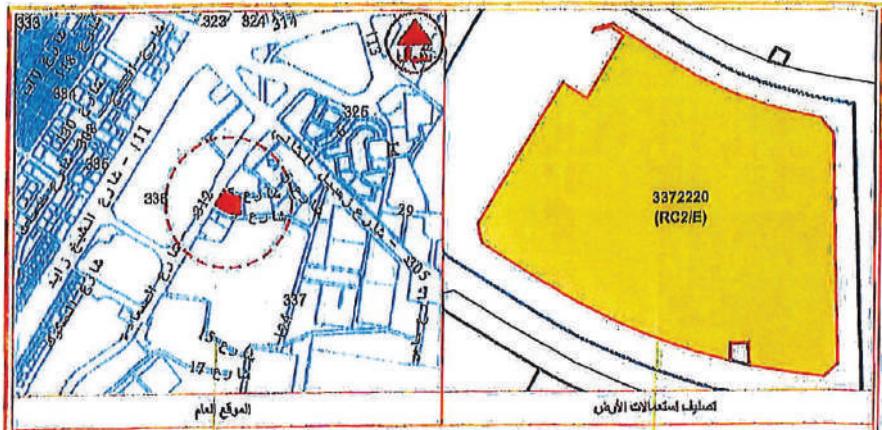
36037/2018

DUBAI LAND DEPARTMENT (15)

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 1





البيانات التخطيطية لقطة الأرض رقم 3372220 كما يلي :

الاستعمال : تجاري ، مكاتب ، سكني RC2/E

الارتفاع : شير محمد الزفاج RC2/E

المواقف : موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة إزيد مساحتها من 150 متر مربع و موقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري و موقف لكل 50 متر مربع للإستعمال المكتبي

الارتفاع من الجوار ومن ملتصق السكك و بعد أقصى 7.5 متر و بعد أدنى 3 متر RC2/E

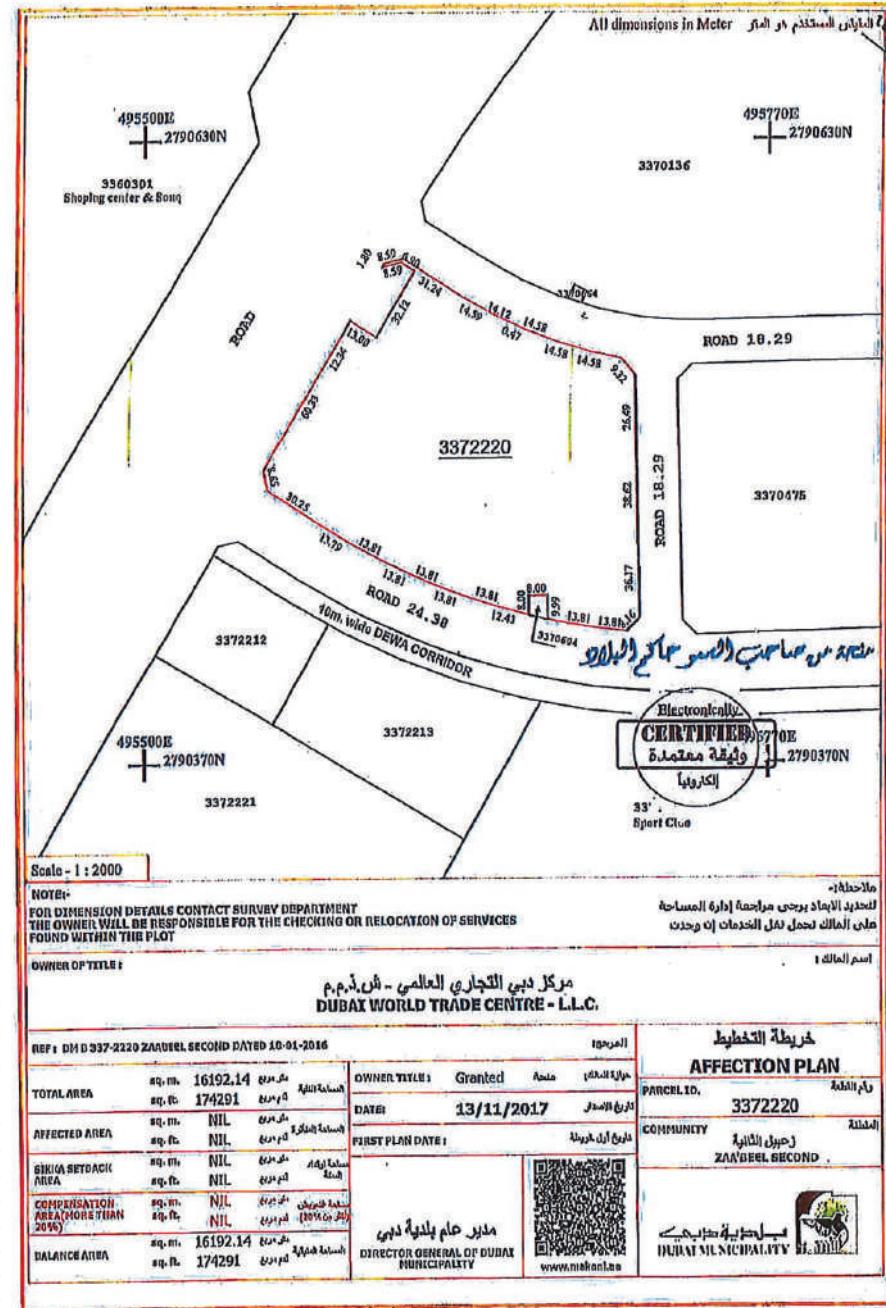
ملاحظات : يجب الحصول على موافقة هيئة ابن الطيران المدني RC2/E

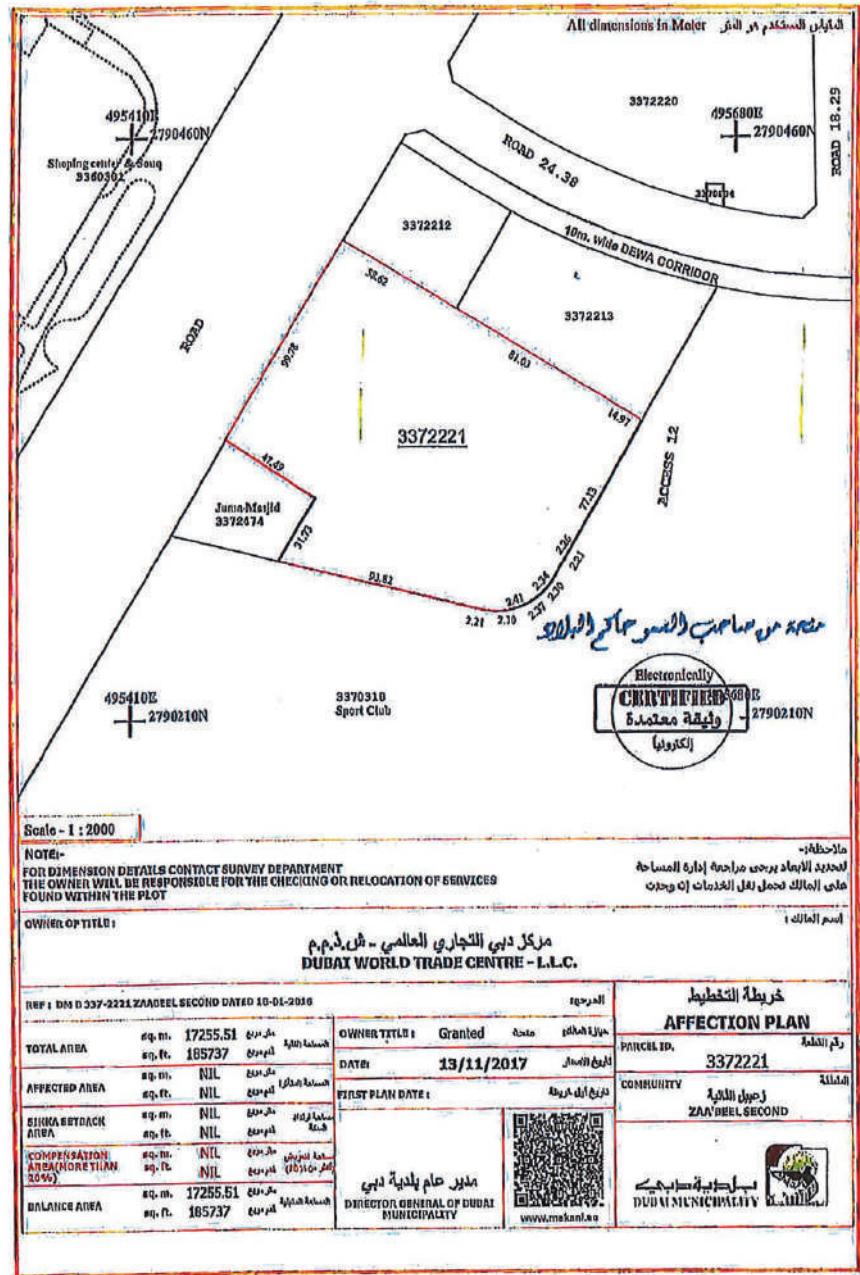
يصرح للسادة / مركز دبي التجاري العالمي ببناء ارضي تجاري 5+ طوابق مواقف سيارات ، مع الالتزام بالاشتراطات التخطيطية والبنائية ، مع إمكانية نقل الموافقة في حالة البيع لمالك آخر شريطة دفع رسوم قيمتها = 1% من قيمة الأرض.

المنسوب المرجعي = (30) سم من منسوب أي طريق قائم مجاور

ويتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

هذه المعلومات التفصيلية شارحة المعمول حامياً معاشرها قبل البيع والشراء وتحذيره من خالٍ تذكرة تأمين (www.mgis.gov.ae) (www.dubat.gov.ae) (www.dubatapp.com) The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planning regulations, and should always be referred for validity upon selling or purchasing. Please visit (mmgis.gov.ae) for latest Applications and DUBAT app.





### شهادة ملكية عقار

### Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Land	أرض
Community:	Zaabeel Second	زعبيل الثاني
Plot No:	121	رقم الأرض
Municipality No:	337 - 2221	رقم البلدية
Area Sq Meter:	19133.15	المساحة المتر المربع
Area Sq Feet:	205,947.51	المساحة الكلية بالقدم المربع

أرقام وأسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالметр المربع \ 1	(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي المالكها
ملقبه مركز دبي التجاري العالمي شركة الشحن الواحد	19133.15	أن. ذ.م.م.
COMPANY L.L.C		

الث بالطفلين من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم يخاتمه  
المساحة الإجمالية المدعاة طبقاً لعقد المطور ( ) كدم مدرع

Approved Signature

36930/2018

دائرة الأراضي والأملاك (030)

- يتم تخزين بيانات التوثيقية على البلوكشين
- لا تؤدي سرقة التوقيع أو إلقاءها إلى إلغاء التوثيق
- لا يجوز تعديل التوثيقية
- من الممنوع حمل هذه التوثيقية بأي طرف ثالث

1 / 1

83.6

**GOVERNMENT OF DUBAI**

**دَارَةُ الْأَرْضِ وَالْمَوْلَدِ**  
**Land Department**

**شهادة ملكية عقار**  
**Title Deed**

**Issue Date:** 05/09/2010       **تاريخ الإصدار:** ٠٥/٠٩/٢٠١٠

**Mortgage Status:** Not mortgaged      **حالة الترهونة:** غير مرهونة

**Property Type:** Land      **نوع العقار:** أرض

**Community:** Zabeel Second      **المقاطعة:** زعبل الثانية

**Plot No:** 122      **رقم الأرض:** ١٢٢

**Municipality No:** 337 - 136      **رقم البلدية:** ٣٣٧ - ١٣٦

**Area Sq Meter:** 25770.67       **المساحة الكلية متر مربع :** ٢٥٧٧٠.٦٧

**Area Sq Feet:** 277,393.16       **المساحة الكلية بالقدم المربع :** ٢٧٧,٣٩٣.١٦

**Owners numbers and their shares:**  
**(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C**      **أصحاب العقار ونسبتهم:**  
**(172397) ديرة مركز دبي التجاري العالمي مملوكة لشخص واحد**  
**غير مرهونة**

المساحة بالметр المربع / المساحة بالقدم المربع : 25770.67 متر مربع / 277,393.16 قدم مربع

المساحة الكلية متر مربع : 3372221 (P/6)

البيانات الخطيطة للقطعة الأرض رقم 3372221 كما يلي :

**الاستعمال:** تجاري ، مكاتب ، سكنية      **RC2/E**

**الارتفاع:** طير محددارتفاع      **RC2/E**

**المواقف:** موقع لكل شقة وكل استوديو ومؤلف لكل شقة تزيد مساحتها عن 150 متر مربع ومؤلف لكل 70 متر مربع من الأستوديو التجاري ومؤلف لكل 50 متر مربع لاستعمال المكتبى

**الارصاد:** رباع الارتفاع من الجوار ومن متصرف السكك وبحد أقصى 7,5 متر وبحد أدنى 3 متر

**ملاحظات:** يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني..

**المتسوب المرجعي = (30) سم من متسوب أي طريق قلم مجاور**  
**يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت**

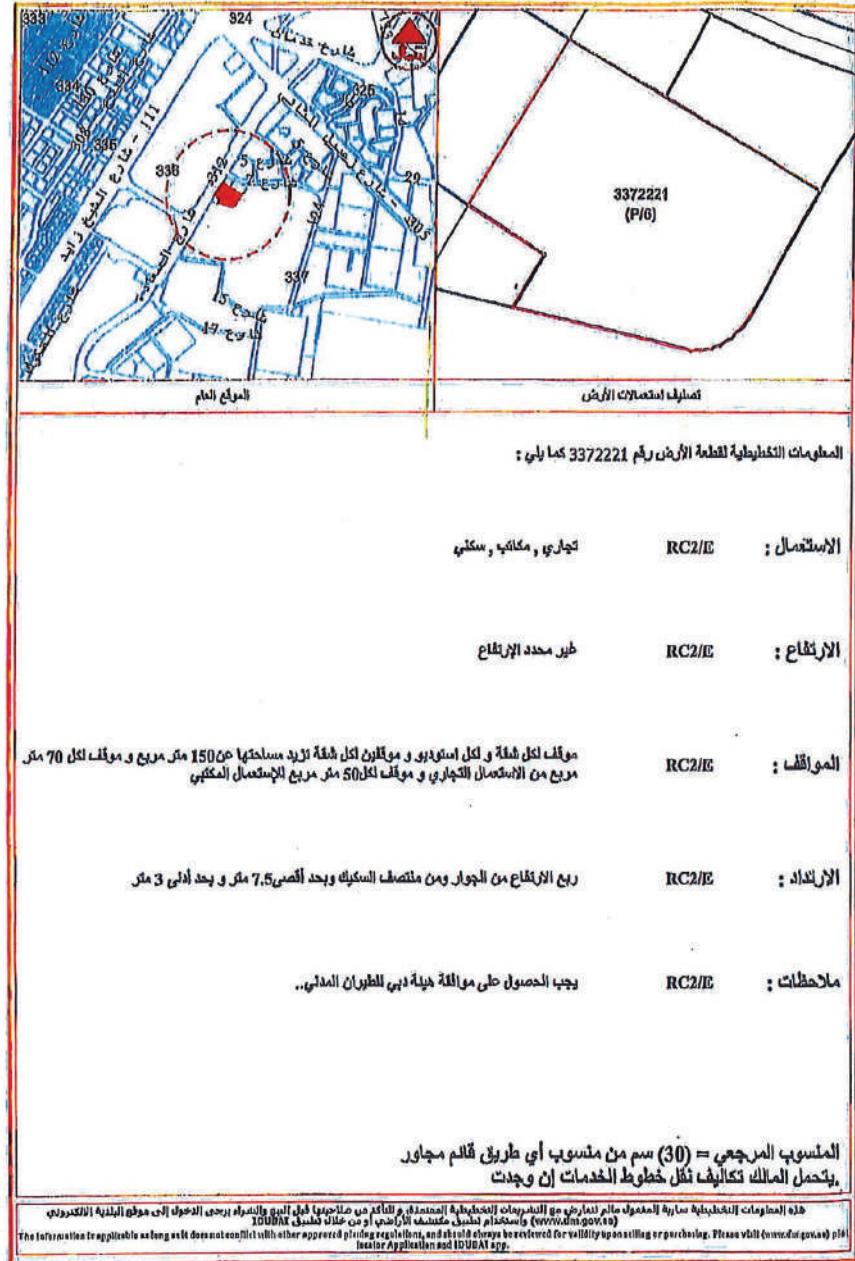
**هذه المعلومات التطبيقية متوفرة بالمعلوم على الرابط مع التزام بمطابقها المعمول وتقاعد في مراجعتها قبل البيع والشراء برجي العذر إلى موقع الهيئة الإلكتروني DUBAILAND (www.dldm.gov.ae) وأستخدام الملف مكتشف الأرض أو من خلال تطبيق DUBAILAND Application. Please visit (www.dldm.gov.ae) for validity upon selling or purchasing.**

DUBAILAND Application and DUBAILAND app.

**Approved Signature:** توقيع مسؤول  
Emp. No. 8111  
DUBAI LAND DEPARTMENT (811)  
1 / 1

**Digital data of this certificate is securely stored on Blockchain.  
This certificate is electronically issued and no signature is required.  
Any changes to this certificate make it void.  
It is prohibited to hold this certificate by any other party.**

**الرسائل العقارية**





GOVERNMENT OF DUBAI

لادن الأراضي والأملاك  
Land Registration



**NAME:** DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY  
DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY  
ONE PERSON COMPANY LLC

الامم: شرکة مركب دبي التجاري العالمي لمالكها سلطنة مركب دبي التجاري العالمي شرکة المقص الواحد ش.ذ.م.م

PLOT NO: 122 (337-136)

رقم القطعة: 122

BLOCK: ZAABEEL SECOND (337)

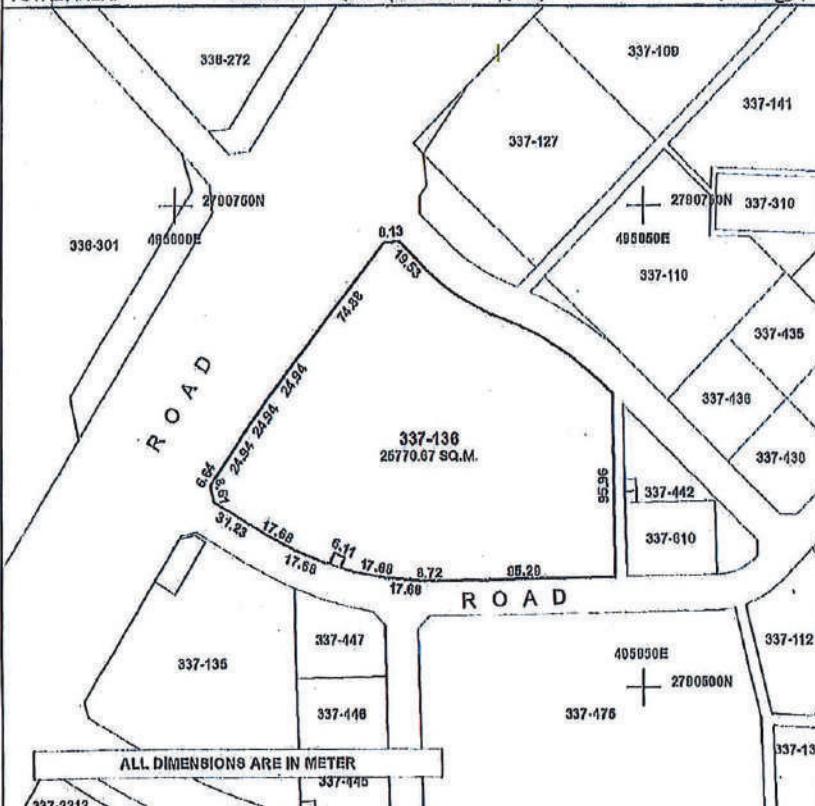
المخطفة: (337) رحيل الأذنِيَّة

**TOTAL AREA**

25770/67 SO.M. (277393/10) SQ.FT.

متحف المساجد

متحف المساجد



**ALL DIMENSIONS ARE IN METERS**

PROJECT:	STATUS: Vacant	PLOT SITE PLAN
SUBDIVIDED FROM:		MAP REF. NO. : 45883336/2018
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 05/09/2018	<p>وليقة محمد الكترونية CERTIFIED Electronically</p> 
PREVIOUS REC:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REC:	SCALE: 1:2500	
PREPARED BY: د. علي الموسوي	ISSUED ON: 05/09/2018	

PLOT SITE PLAN

MAP REF. NO. : 45883336/2018

وثيقة معتمدة إلكترونياً  
CERTIFIED Electronically



Dubai Land Department



دائرة الأراضي والعقارات  
Dubai Land Department



@Land\_Department



@Land\_Department



دائرة الأراضي والعقارات  
Dubai Land Department