

# منظومة التشريعات العقارية لإمارة دبي وفقاً لأحدث التشريعات حتى 2022

سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة (1)

الطبعة الرابعة  
مزيدة ومنقحة

1444هـ - 2022م





# منظومة التشريعات العقارية لإمارة دبي

وفقاً لأحدث التشريعات حتى 2022

من إصدارات:

دار نشر معهد دبي القضائي

عضو جمعية الناشرين الإماراتيين

سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة (1)

الطبعة الرابعة

مزيدة ومنقحة

1444 هـ - 2022 م

مسيرة  
منظومة التشريعات  
العقارية لإمارة دبي

٢	التشريع	الصدور	النشر في الجريدة الرسمية	العمل به
1	مرسوم رقم (22) لسنة 2022 باعتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي.	7 يوليو 2022	العدد 576 22 يوليو 2022	عُمل به من تاريخ نشره.
2	مرسوم رقم (23) لسنة 2022 بشأن تنظيم منح حق المساحة على الأراضي التجارية في إمارة دبي.	7 يوليو 2022	العدد 576 22 يوليو 2022	عُمل به من تاريخ نشره.
3	قرار رقم (6) لسنة 2022 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	28 فبراير 2022	العدد 559 11 مارس 2022	عُمل به من تاريخ صدوره.
4	قانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.	3 يناير 2022	العدد 552 14 يناير 2022	عُمل به من تاريخ نشره. وألغى المرسوم الصادر بتاريخ 1 يناير 1964 بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة.
5	قرار رقم (25) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	12 يوليو 2021	العدد 526 28 يوليو 2021	عُمل به من تاريخ صدوره.
6	قرار رقم (7) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	3 مارس 2021	العدد 510 31 مارس 2021	عُمل به من تاريخ صدوره.
7	قرار رقم (8) لسنة 2021 بتشكيل لجنة قضائية خاصة.	3 مارس 2021	العدد 509 29 مارس 2021	عُمل به من تاريخ صدوره.
8	مرسوم رقم (33) لسنة 2020 بشأن اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والمعلقة في إمارة دبي.	24 نوفمبر 2020	العدد 496 15 ديسمبر 2020	عمل به من تاريخ نشره. وحل محل المرسوم رقم (21) لسنة 2013.
9	مرسوم رقم (23) لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.	13 أغسطس 2020	العدد 483 19 أغسطس 2020	عُمل به من تاريخ نشره.
10	قرار رقم (18) لسنة 2019 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	4 سبتمبر 2019	العدد 461 24 سبتمبر 2019	عُمل به من تاريخ نشره.
11	قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.	4 سبتمبر 2019	العدد 460 19 سبتمبر 2019	عُمل به بعد 60 يوماً من تاريخ نشره. وألغى القانون رقم (27) لسنة 2007.
12	مرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.	1 نوفمبر 2016	العدد 406 30 نوفمبر 2016	عُمل به من تاريخ صدوره. وألغى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996. والتعليمات الصادرة تنفيذاً له بتاريخ 5 يونيو 1996.

م	التشريع	الصدور	النشر في الجريدة الرسمية	العمل به
13	قرار رقم (8) لسنة 2016 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	9 يونيو 2016	العدد 400 14 يوليو 2016	عُمل به من تاريخ صدوره.
14	قرار رقم (14) لسنة 2015 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	18 نوفمبر 2015	العدد 392 10 ديسمبر 2015	عُمل به من تاريخ نشره.
15	القرار الإداري (134 / 2013)	2 أبريل 2014	غير منشور في الجريدة الرسمية	عُمل به من تاريخه.
16	قرار رقم (2) لسنة 2013 بشأن التصريح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة بتملك العقارات في إمارة دبي	19 فبراير 2013	العدد 366 28 فبراير 2013	عُمل به من تاريخ صدوره.
17	نظام رقم (3) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	7 أكتوبر 2012	العدد 364 16 ديسمبر 2012	عُمل به من تاريخ صدوره.
18	نظام رقم (2) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	7 يونيو 2012	العدد 361 22 يوليو 2012	عُمل به من تاريخ صدوره.
19	نظام رقم (1) لسنة 2011 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي	24 أبريل 2011	العدد 354 31 مايو 2011	عُمل به من تاريخ صدوره.
20	قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	14 فبراير 2010	العدد 347 15 أبريل 2010	عُمل به من تاريخ صدوره.
21	قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.	14 أغسطس 2008	العدد 334 31 أغسطس 2008	عُمل به بعد 60 يومًا من تاريخ نشره.
22	قانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	14 أغسطس 2008	العدد 334 31 أغسطس 2008	عُمل به من تاريخ نشره.
	قانون رقم (19) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	24 نوفمبر 2020	العدد 495 13 ديسمبر 2020	عُمل به من تاريخ نشره.
	قانون رقم (9) لسنة 2009 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	12 أبريل 2009	العدد 340 15 أبريل 2009	عُمل به من تاريخ نشره.

٢	التشريع	الصدور	النشر في الجريدة الرسمية	العمل به
23	قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.	26 نوفمبر 2007	العدد 326 31 ديسمبر 2007	عُمل به بعد 60 يوماً من تاريخ نشره.
	قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.	1 ديسمبر 2008	العدد 338 1 فبراير 2009	عُمل به من تاريخ نشره.
24	نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	7 يونيو 2006	العدد 314 3 يوليو 2006	عُمل به من تاريخ نشره.
	نظام رقم (1) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	18 مارس 2010	العدد 347 15 أبريل 2010	عُمل به من تاريخ نشره.
25	اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.	30 مايو 2006	غير منشورة في الجريدة الرسمية	عُمل بها من تاريخ التوقيع.
26	قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.	13 مارس 2006	العدد 311 1 أبريل 2006	عُمل به من تاريخ نشره. وألغى المرسوم المؤرخ 6 نوفمبر 1997.
	قانون رقم (7) لسنة 2019 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.	4 سبتمبر 2019	العدد 461 24 سبتمبر 2019	عُمل به من تاريخ نشره.
27	قانون رقم (1) لسنة 2002 بشأن رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي.	15 يناير 2002	العدد 276 16 يناير 2002	عُمل به من تاريخ نشره.

إدارة المعرفة والنشر - معهد دبي القضائي.  
بطاقة فهرسة أثناء النشر.

منظومة التشريعات العقارية لإمارة دبي وفقاً لأحدث التشريعات حتى 2022 / إعداد  
معهد دبي القضائي- دبي: المعهد، 2022.  
241 ص. - (سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ 1).  
العقارات - قوانين وتشريعات - دبي

الطبعة الرابعة  
مزيدة ومنقحة  
1444 هـ - 2022 م

حقوق النشر © 2022  
جميع الحقوق محفوظة لمعهد دبي القضائي

لا يجوز طبع هذا الكتاب أو جزء منه أو حفظه آلياً أو نقله بأية وسيلة إلكترونية  
أو غير إلكترونية إلا بإذن من المعهد.

## تقديم

لقد أصبح التشريع في العصر الحديث يحتل مكانة مرموقة في إطار مصادر القانون، ونحن في معهد دبي القضائي ارتأينا أن تكون لنا بصمة مؤثرة في التشريع وخدمة القانونيين والعدليين كافة في الدولة وخارجها فيما يتعلق بالبحث القانوني من خلال إعداد تلك التشريعات في حلة متميزة وعملية في الوقت ذاته، وتعكس رؤية المعهد ورسالته باعتباره مركزاً إقليمياً للتميز العدلي والقانوني.

- 12 قانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.
- 25 قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
- 54 قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.
- 63 قانون رقم (1) لسنة 2002 بشأن رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي.
- 68 قانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
- 76 قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
- 86 قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
- 96 القرار الإداري (134 / 2013).
- 97 قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.

- 109 مرسوم رقم (22) لسنة 2022 باعتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي.
- 118 مرسوم رقم (23) لسنة 2022 بشأن تنظيم منح حق المساحة على الأراضي التجارية في إمارة دبي.
- 127 مرسوم رقم (33) لسنة 2020 بشأن اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي.
- 135 مرسوم رقم (23) لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.
- 143 قرار رقم (8) لسنة 2021 بتشكيل لجنة قضائية خاصة.
- 149 مرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي.
- 155 اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
- 166 قرار رقم (6) لسنة 2022 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 174 قرار رقم (25) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.



- 180 قرار رقم (7) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 203 قرار رقم (18) لسنة 2019 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 216 قرار رقم (8) لسنة 2016 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 221 قرار رقم (14) لسنة 2015 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 227 قرار رقم (2) لسنة 2013 بشأن التصريح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي آي سي) المحدودة بتملك العقارات في إمارة دبي.
- 229 نظام رقم (3) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 231 نظام رقم (2) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 234 نظام رقم (1) لسنة 2011 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- 237 نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.

## ملاحظات

# قانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

حاكم دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم

بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (5) لسنة 1995 بإدشاء دائرة المالية،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته ولائحته التنفيذية،  
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي ولائحته التنفيذية،  
وعلى القانون رقم (8) لسنة 2019 بشأن ديوان صاحب السمو حاكم دبي،  
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي،  
وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،  
وعلى المرسوم الصادر بتاريخ 1 يناير 1964 بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة،  
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (28) لسنة 2015 بشأن حوكمة المجالس واللجان التابعة لحكومة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2021 بشأن رئيس ديوان صاحب السمو حاكم دبي،  
وعلى الأمر المحلي رقم (2) لسنة 1999 بشأن تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في إمارة دبي وتعديلاته،

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 552 بتاريخ 2022/01/14.

وعلى الأمر المحلي رقم (1) لسنة 2014 بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بارتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية،  
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،  
نُصدر القانون التالي:

## اسم القانون المادة (1)

يُسمى هذا القانون «قانون استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي رقم (2) لسنة 2022».

## التعريفات المادة (2)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القانون، المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:  
الإمارة: إمارة دبي.

الرئيس: رئيس ديوان صاحب السمو حاكم دبي.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

المُستملك: الجهات التي تطلب استملاك العقار وفقاً لأحكام هذا القانون، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر بلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات وسلطات المناطق الحرة في الإمارة.

اللجنة: لجنة الاستملاك المشكلة وفقاً لأحكام هذا القانون.

العقار: قطعة الأرض الفضاء، وما يتعلق بها من حقوق عينية أصلية أو حق الإجارة المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليهما.

مالك العقار: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المسجل باسمه العقار وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة أو الحائز له بصورة مشروعة، ويشمل ذلك أصحاب الحقوق العينية الأصلية وحق الإجارة المشمولة بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليهما، وكذلك الخلف العام والخلف الخاص لمالك العقار.

الاستملاك: نزع ملكية العقار من مالكه، أو نزع ما يتعلق به من حقوق عينية أصلية أو حق الإجارة المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليهما.

المشروع: أي مشروع عائد للمُستملك المطلوب الاستملاك لأجله، يهدف إلى تحقيق النفع العام.

التعويض: المقابل النقدي أو العيني الذي يستحقه مالك العقار المُستملك نتيجة الاستملاك. حساب الضمان: حساب مصرفي يتم إنشاؤه لدى الدائرة باسم المشروع، بعد الحصول على موافقة دائرة المالية، يتم فيه إيداع المقابل النقدي للتعويض.

جهة التثمين: جهة مستقلة تُعنى بتثمين العقارات، يتم اختيارها من قبل مالك العقار وفقاً للقائمة التي يتم إعدادها من قبل اللجنة، لأغراض إعادة تثمين العقار المراد استملاكه وتقدير قيمة التعويض وفقاً لأحكام هذا القانون.

## نطاق التطبيق

### المادة (3)

- أ. تُطبق أحكام هذا القانون على كافة الاستملاكات التي تتم على العقارات في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
- ب. تُنظم إجراءات وضوابط واشتراطات استملاك الأبنية والمنشآت المقامة على العقارات في الإمارة، سواءً كانت مكتملة أو قيد الإنشاء، وكذلك التعويض عنها، بموجب قرار يصدر في هذا الشأن عن الرئيس.

## أهداف القانون

### المادة (4)

- يهدف هذا القانون إلى تحقيق ما يلي:
1. ضمان حماية الملكية الخاصة وعدم المساس بها أو نزعها إلا للمنفعة العامة و لقاء تعويض عادل.
  2. تنظيم إجراءات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في الإمارة وفق إجراءات محددة وواضحة.

3. وضع قواعد وأسس عادلة للتعويض عن العقارات المُستملكة في الإمارة، تتوافق مع أفضل المعايير الدولية المتعارف عليها في هذا الشأن.
4. تمكين الجهات العامة والخاصة في الإمارة من تنفيذ مشاريعها الرامية إلى تحقيق النفع العام.

## ضوابط الاستملاك

### المادة (5)

لا يجوز استملاك العقار إلا للمنفعة العامة، و لقاء تعويض عادل، ووفقاً للقواعد والأسس والأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

## الاستملاك الحُكْمِي

### المادة (6)

- أ. إذا وقع الاستملاك على جزء من العقار وأصبح الجزء المتبقي منه غير صالح للإعمار أو غير قابل للانتفاع به وفقاً لأنظمة التخطيط والبناء المعمول بها في الإمارة، فإن الجزء المتبقي من العقار يعتبر مشمولاً حكماً بقرار الاستملاك، ويتحمل المُستملك في هذه الحالة التعويض عن كامل العقار المُستملك وفقاً للقيمة المقدرة له، ما لم يبد مالك العقار رغبته بالاحتفاظ بذلك الجزء لضمه لعقار آخر ملاصق له ليصبحاً معاً عقاراً واحداً صالحاً للإعمار أو الانتفاع به وفقاً لأنظمة التخطيط والبناء المعمول بها في الإمارة، وفي هذه الحالة يجوز للجنة أن تقرر اقتصار الاستملاك والتعويض على الجزء المطلوب استملاكه فقط.
- ب. يجوز للجنة السماح للمُستملك باستغلال الجزء المشمول حكماً بالاستملاك وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة في أي غرض آخر يتوافق مع أنظمة التخطيط والبناء المعمول بها في الإمارة، متى تطلبت حاجة العمل ذلك.

## تشكيل اللجنة ودوكتها المادة (7)

- أ. تشكل في الإمارة بقرار من الرئيس لجنة دائمة تسمى «لجنة الاستملاك» على أن يُحدد في هذا القرار أعضاء اللجنة، وآلية عقد اجتماعاتها واتخاذ قراراتها، والإجراءات الواجب اتباعها أمامها بشأن طلب الاستملاك، وغيرها من الأحكام ذات العلاقة.
- ب. تُطبق بشأن حوكمة أعمال اللجنة وسرية المعلومات وواجبات رئيس وأعضاء اللجنة، أحكام المرسوم رقم (28) لسنة 2015 المشار إليه، أو أي تشريع آخر يحل محله.

## اختصاصات اللجنة المادة (8)

- أ. تختص اللجنة دون غيرها بالبت في طلبات الاستملاك المقدمة إليها، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بما يلي:
1. الطلب من الجهات ذات العلاقة تزويدها بالاعتمادات المالية للمشروع المطلوب استملاك العقارات لأجله، والموافقات والمخططات والرسومات الهندسية وغيرها من الوثائق والمستندات الخاصة بالمشروع، لدراستها وتحديد مدى جدوى وأهمية ذلك المشروع، ومدى تحقيقه للنفع العام.
  2. دراسة مدى انسجام المشروع مع السياسة العامة للتخطيط الحضري والنسيج العمراني للمنطقة الواقع بها الاستملاك المطلوب والمخطط الحضري العام للإمارة، والفائدة التطويرية المتوخاة منه.
  3. اقتراح البدائل التخطيطية المناسبة على المُستملك لتنفيذ المشروع دون اللجوء إلى الاستملاك، كتخصيص أراضٍ بديلة لإقامة المشروع.
  4. دراسة ما إذا كان المشروع يقتضي استملاك العقار بالكامل أم بشكل جزئي.
  5. إعداد قائمة بجهات التثمين، التي تتولى إعادة تقدير قيمة التعويض المحدد عن العقار المُستملك وفقاً لأحكام هذا القانون، وعرضها على مالك العقار المُستملك لاختيار أحد جهات التثمين التي يراها مناسبة.
  6. اعتماد نوع التعويض ومقداره المحدد من الدائرة أو جهة التثمين بحسب الأحوال، وإخطار المُستملك به لإيداعه في حساب الضمان بالإضافة إلى النفقات الأخرى

المرتبة على الاستملاك التي يتم تحديدها من قبل اللجنة، والتي تشمل نفقات الإعلان وغيرها من النفقات الإدارية الأخرى.

7. أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفها بها من الرئيس.

ب. لا يسري حكم الفقرة (أ) من هذه المادة على الأوامر الصادرة من الحاكم باستملاك أي من العقارات في الإمارة، ويُصدر الرئيس قراراً بتحديد اختصاصات اللجنة في شأن استملاك العقارات التي تتم وفقاً لحكم هذه الفقرة.

## إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك المادة (9)

يتولى المُستملك بمجرد صدور قرار الاستملاك من اللجنة، القيام بما يلي:

1. إخطار الدائرة بقرار الاستملاك لوضع قيد مضمونه على صحيفة العقار المراد استملاكه.
2. إخطار مالك العقار المُستملك بقرار الاستملاك ونوع ومقدار التعويض عن طريق البريد المسجل مصحوباً بعلم الوصول أو عن طريق الإعلان بصحيفتين محليتين يوميتين واسعتي الانتشار تصدر إحداهما باللغة العربية والأخرى باللغة الإنجليزية، أو بأي طريقة أخرى يراها المُستملك مناسبة وتضمن علم مالك العقار بقرار الاستملاك، على أن يتضمن هذا الإخطار الطلب من مالك العقار الحضور أمام المُستملك خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بالإخطار أو من تاريخ الإعلان لتقديم نسخة عن المستندات المثبتة لحقه على العقار المُستملك.
3. إعداد محضر يُثبت فيه حضور مالك العقار، وطلباته، والمستندات المقدمة من قبله، بالإضافة إلى إقراره بإخلاء العقار المُستملك من كافة الشواغل، مقابل إيصال باستلام تلك المستندات.
4. المُضي في إجراءات إخلاء العقار المُستملك في حال عدم موافقة مالك العقار على نوع أو مقدار التعويض المحدد له، أو عدم حضوره إلى مقر المُستملك خلال المهلة المنصوص عليها في البند (2) من هذه المادة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في الاعتراض على مقدار التعويض أمام اللجنة، أو اللجوء إلى القضاء للطعن على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

## الاعتراض على مقدار التعويض المادة (10)

ملاك العقار المُستملك الاعتراض على مقدار التعويض، دون أن يكون له الحق في الاعتراض على نوع التعويض، على أن يقدم هذا الاعتراض إلى المُستملك خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ انتهاء المهلة المنصوص عليها في البند (2) من المادة (9) من هذا القانون.

## إجراءات البت في الاعتراض المادة (11)

تُتبع الإجراءات التالية عند النظر والبت في اعتراض مالك العقار المُستملك على مقدار التعويض:

1. يتولى المُستملك خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ استلام الاعتراض المقدم من مالك العقار المُستملك، مخاطبة اللجنة بهذا الاعتراض، مرفقاً به نسخة عن ملكية العقار المراد استملاكه وشهادة مسح العقار، على أن يتم إخطار الدائرة بنسخة عن هذا الاعتراض.
2. تتولى اللجنة خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ استلام الاعتراض وفقاً لحكم البند (1) من هذه المادة، تعيين جهة التثمين التي يختارها مالك العقار على نفقة المُستملك لأغراض إعادة إجراءات تثمين العقار المُستملك وتحديد مقدار التعويض وفقاً للمعايير المتعارف عليها دولياً، وإعداد تقرير بذلك ورفعها إلى اللجنة.
3. إذا كان مقدار التعويض المُحدد من جهة التثمين أقل من مقدار التعويض المُحدد من الدائرة، فإنه يتم اعتماد مقدار التعويض المُحدد من الدائرة.
4. إذا كان مقدار التعويض المُحدد من جهة التثمين أعلى من مقدار التعويض المُحدد من الدائرة وبنسبة لا تزيد على (10%)، فإنه يتم اعتماد مقدار التعويض المُحدد من جهة التثمين.
5. إذا كان مقدار التعويض المُحدد من جهة التثمين أعلى من مقدار التعويض المُحدد من الدائرة وبنسبة تزيد على (10%)، تتولى اللجنة تعيين جهة تثمين جديدة على نفقة المُستملك لإعادة تثمين العقار المُستملك مرة أخرى وتقدير قيمة التعويض.
6. يحتسب مقدار التعويض المستحق لمالك العقار المُستملك وفقاً للحالة المشار إليها في

البند (5) من هذه المادة على أساس متوسط أعلى تثمين تم تقديره للتعويض من قبل الدائرة وجهتي التثمين.

7. تُصدر اللجنة قرارها بنزع ملكية العقار واعتماد نوع التعويض أو مقداره النهائي، وتوجيه المُستملِك باستكمال إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك وفقاً للمادة (9) من هذا القانون، ويعتبر القرار الصادر عن اللجنة في هذا الشأن نهائياً.

### **الطعن على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك**

#### **المادة (12)**

أ. مالِك العقار المُستملِك الطعن على صحة إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك أمام المحكمة المختصة خلال (60) سِتِين يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة بنزع ملكية العقار واعتماد نوع التعويض وإلا كان طعنه غير مقبول، وفي هذه الحالة يتم الاحتفاظ بمقدار التعويض وإيداعه في حساب الضمان، ولا يتم صرفه لمستحقيه إلا بناءً على حكم قضائي نهائي.

ب. لا تنظر المحكمة في أي طلب أو طعن يُقدم إليها بشأن الاعتراض على مقدار التعويض، وعليها أن تحكم في هذه الحالة بعدم القبول.

### **تنفيذ قرار الاستملاك**

#### **المادة (13)**

لا يؤثر على تنفيذ قرار الاستملاك اعتراض مالك العقار المُستملِك على مقدار التعويض، أو الطعن على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك أمام القضاء، كما لا تؤثر على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك أي دعاوى قضائية يقيمها ذوو الشأن بخصوص العقار المُستملِك.

### **مهلة الإخلاء**

#### **المادة (14)**

أ. يُمنح مالك العقار المُستملِك مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ صدور قرار الاستملاك لإخلاء العقار، ولا يُسلم له التعويض إلا بعد إخلاء العقار، ويجوز للجنة تمديد هذه المهلة لمدة لا تزيد على سنة أخرى، بناءً على طلب مالك العقار المُستملِك متى استدعت الحاجة ذلك.

- ب. يجوز للجنة تقليص المهلة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة لمدة أقل بناءً على طلب المُستملك إذا كان تنفيذ المشروع لا يحتمل التأخير.
- ج. في حال عدم إخلاء العقار المُستملك خلال المهلة المحددة وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، يجوز للمُستملك اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلائه بالطريق الإداري، دون تحميل مالك العقار المُستملك أي نفقات نتيجة هذا الإخلاء، ما لم يثبت أن مالك العقار المُستملك كان متسبباً في تعطيل أو تأخير إخلاء العقار المُستملك بشكل مباشر أو غير مباشر، وفي هذه الحالة يتم تحميل مالك العقار المُستملك كافة النفقات والمصاريف الناشئة عن هذا الإخلاء.
- د. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز بقرار من مسؤول الجهة المستملكة تسليم التعويض لمالك العقار قبل انتهاء مهلة الإخلاء، متى كانت هناك أسباب جديّة تستدعي ذلك، على ألا يتم تسليم التعويض في هذه الحالة إلا بعد قيام مالك العقار المُستملك بتقديم الضمانات التي يقررها المُستملك بالتنسيق مع اللجنة في هذا الشأن، والتي تضمن قيام مالك العقار المُستملك بإخلاء العقار ضمن المهلة الممنوحة له.

## نوع التعويض المادة (15)

تحدد اللجنة نوع التعويض المستحق في أي من الحالات التالية:

1. إذا كان الاستملاك كلياً.
2. إذا كان الاستملاك جزئياً.
3. إذا تعلق بالعقار المُستملك حقوق عينية أو حق الإجارة المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليهما.
4. إذا تم اقتطاع مساحات من الأراضي الواقعة في منطقة الأعمال المركزية، المحددة في المخطط العام للإمارة لغايات السكك، على أن يقتصر التعويض في هذه الحالة على مساحة الأرض التي تم اقتطاعها.

## عدم استحقاق التعويض المادة (16)

لا يُستحق التعويض عن:

1. العقارات التي يحوها الأشخاص دون مسوغ قانوني أو بصفة غير مشروعة.
2. المنشآت المقامة على العقار بدون ترخيص أو خلافاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.
3. تمديدات خطوط الخدمات العائدة للجهات الحكومية المحلية إذا كان بالإمكان نقلها دون أن يلحق بها تلف أو ضرر، على أن يتحمل المُستملك نفقات إزالة ونقل وتركيب هذه التمديدات إلى الموقع الذي تحدده الجهة العائدة لها تلك التمديدات.

## إيداع مبلغ التعويض المادة (17)

- أ. على المُستملك خلال المهلة التي تحددها اللجنة إيداع مبلغ التعويض المستحق عن العقار المُستملك في حساب الضمان، لتتولى الدائرة صرفه لمستحقه.
- ب. في حال عدم قيام مالك العقار المُستملك بالمطالبة بالتعويض خلال مدة تزيد على (3) ثلاث سنوات من تاريخ إيداعه في حساب الضمان، فإنه يجوز للدائرة بعد انتهاء هذه المدة سحب مبلغ التعويض من حساب الضمان وإحالته إلى حساب الخزانة العامة للحكومة.
- ج. مع عدم الإخلال بالمدد المقررة قانوناً لعدم سماع دعوى المطالبة بالتعويض، لا يؤثر انتقال مبلغ التعويض من حساب الضمان إلى حساب الخزانة العامة للحكومة وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة على حق مالك العقار المُستملك أو ورثته في المطالبة بالتعويض المستحق لهم وفقاً لأحكام هذا القانون.

## استيفاء الحقوق المقررة على العقار من التعويض المادة (18)

إذا كان العقار المُستملك محجوراً لأي سبب كان أو تعلق به أي حق عيني أصلي أو تبغي، فإنه يجب على المُستملك التنسيق مع الدائرة لاستقطاع ما يعادل قيمة الحجز أو الحق من مقدار التعويض المودع في حساب الضمان، وعدم دفع هذه القيمة لأي جهة أو أي شخص إلا بموجب حكم قضائي نهائي.

## استغلال العقار المُستملَك المادة (19)

يجوز للجنة بناءً على طلب المُستملَك ووفقاً للضوابط المعتمدة لديها في هذا الشأن الموافقة على استغلال العقار المُستملَك لتنفيذ أي مشروع آخر غير المشروع الذي جرى الاستملاك لأجله.

## الخلافاً على الاستملاك المادة (20)

إذا نشأ خلاف بين اللجنة والمُستملَك حول طلب الاستملاك، فإنه يرفع الأمر إلى الرئيس للبت فيه، وفي حال الموافقة على نزع ملكية العقار يعاد الطلب إلى اللجنة لإصدار قرار الاستملاك واستكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والمرتبطة بتنفيذ قرار الاستملاك.

## الاستعانة بالجهات الحكومية المادة (21)

يكون للمُستملَك واللجنة في سبيل تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه الاستعانة بالجهات الحكومية المعنية في الإمارة بما في ذلك أفراد الشرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة متى طلب منها ذلك.

## تأثر العقارات الحكومية بالاستملاك المادة (22)

إذا ترتب على الاستملاك تأثر أي عقار مملوك أو مخصص لأي من الجهات الحكومية الاتحادية أو المحلية، فتتم إجراءات التعويض عنه وفقاً للتشريعات السارية والقواعد والضوابط والإجراءات التي تعتمدها اللجنة في هذا الشأن.

## الاستملاكات غير المكتملة

### المادة (23)

تسري أحكام هذا القانون على الإجراءات المتعلقة باستملاك العقارات التي لم تكتمل بتاريخ العمل بهذا القانون، وتعتبر جميع الإجراءات التي تم اتخاذها بشأن هذه الاستملاكات صحيحة وكأنها تمت بمقتضى أحكام هذا القانون.

## توفيق الأوضاع

### المادة (24)

أ. على كل من كان لديه عقار تم استملاكه قبل العمل بأحكام هذا القانون ولم يستكمل إجراءات الاستملاك وقبض التعويض المستحق له وفقاً للتشريعات السارية وقت الاستملاك، مراجعة الجهات الحكومية المختصة في الإمارة لاستكمال كافة إجراءات قبض التعويض المستحق له، خلال مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ العمل بهذا القانون، ويجوز للرئيس تمديد هذه المهلة لمدة لا تزيد على (6) ستة أشهر في الأحوال التي تستدعي ذلك.

ب. في حال عدم قيام مالك العقار المُستملَك باستكمال إجراءات الاستملاك وقبض التعويض المستحق خلال المهلة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة، فتعتبر القرارات الصادرة باستحقاق التعويض كأن لم تكن، ويسري بشأن تحديد التعويض المستحق في هذه الحالة أحكام هذا القانون، على أن يعتد بالقيمة السوقية للعقار في التاريخ الذي تم فيه استملاكه لغايات تحديد نوع أو مقدار التعويض.

## إصدار القرارات التنفيذية

### المادة (25)

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## الإلغاءات المادة (26)

تُلغى الأحكام المنصوص عليها في المرسوم الصادر بتاريخ 1 يناير 1964 بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة والتي تتعارض مع أحكام هذا القانون، كما يلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

## النشر والسريان المادة (27)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 3 يناير 2022م  
الموافق 30 جمادى الأولى 1443هـ

# قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن 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 الفندقية في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،  
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،  
نصدر القانون التالي:

## اسم القانون المادة (1)

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

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 460 بتاريخ 2019/09/19.

## التعريفات المادة (2)

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

**الإمارة:** إمارة دبي.

**الحكومة:** حكومة دبي.

**المجلس التنفيذي:** المجلس التنفيذي للإمارة.

**الدائرة:** دائرة الأراضي والأملاك.

**المؤسسة:** مؤسسة التنظيم العقاري.

**المركز:** مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.

**الجهة المختصة:** السلطة المختصة بإصدار رخص البناء واعتماد مخططات المناطق في الإمارة.

**المدير العام:** مدير عام الدائرة.

**المدير التنفيذي:** المدير التنفيذي للمؤسسة.

**السجل العقاري:** السجل المنظم بموجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

**المطور الرئيس:** كل من يرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة والتصرف في وحداتها للغير، ومصنف كمطور رئيس وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

**المطور الفرعي:** كل من يرخص له بممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة، والتصرف في وحداتها للغير، الذي يمنحه المطور الرئيس الحق في تطوير جزء من المشروع الرئيس، وفق أحكام نظام المجمع الأساس، ومصنف كمطور فرعي وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

**المطور:** ويشمل المطور الرئيس والمطور الفرعي.

**المشروع الرئيس:** مشروع تطوير الأراضي الفضاء وتشديد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها وتقسيمها إلى عدة أراضٍ بغرض بيعها، وتشديد المباني متعددة الطوابق أو المجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مختلطة، الذي تصنفه المؤسسة كمشروع رئيس وفقاً للمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

**العقار المشترك:** ويشمل المبنى وأجزائه وملحقاته المخصصة للاستخدام المشترك، بما في ذلك الأرض المقام عليها، وكذلك الأرض التي يتم تقسيمها إلى وحدات أو أراضٍ مخصصة للتملك المستقل.

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

**المشروع الفندقى:** أي عقار تخصص وحداته للتملك المشترك، يتم ترخيصه من الجهة المختصة للاستخدام كمنشأة فندقية، ويشمل دوغماً حصر الفنادق، الفلل الفندقية، الشقق الفندقية، والغرف الفندقية.

**الوحدة:** أي شقة أو محل أو مكتب أو مُستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت متصل ببيت آخر أو بيت مستقل يقع ضمن عقار مشترك، سواءً للاستخدام السكني أو التجاري أو الصناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.

**مخطط المشروع:** مجموعة المخططات والرسومات التخطيطية والهندسية التي يعدها المطور الرئيس للمشروع الرئيس، المعتمدة من الدائرة والجهة المختصة.

**مخطط الموقع:** الخارطة التعريفية التي يعدها المطور لحدود المبنى ضمن العقار المشترك، المعتمدة من الدائرة والجهة المختصة.

**المخططات:** وتشمل مخطط المشروع ومخطط الموقع.

**المرافق المشتركة:** المناطق والمساحات المحددة في مخطط المشروع، المملوكة للمطور ملكية مقيدة، المخصصة للاستخدام المشترك وخدمة المشروع الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، النوافير، الشوارع، البحيرات، برك السباحة، الملاعب، الساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ، وغيرها.

**الأجزاء المشتركة:** الأجزاء المخصصة في العقار المشترك للاستخدام المشترك لمالكي وشاغلي الوحدات المبنية في مخطط الموقع.

**الأجزاء المشتركة الخاصة:** الأجزاء أو التوصيلات أو التجهيزات أو المعدات أو المرافق المخصصة في العقار المشترك للاستخدام الحصري لعدد معين من الملاك في العقار المشترك دون غيرهم من الملاك 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 يخصصها للاستخدام الخاص أو التجاري أو الاستثماري.

**المالك:** كل من يقيد في السجل العقاري كمالك للوحدة، ويشمل من له حق الانتفاع بها أو حق استئجارها بموجب عقد الإيجار طويل الأمد المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006

المشار إليه، وكذلك المطور فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة. نظام المجمع الأساس: الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل المشروع الرئيس والعقارات المشتركة والمرافق المشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع. نظام إدارة المبنى: الوثيقة التي يتم إعدادها وفقاً للوائح الصادرة عن الدائرة وقيدها في سجل العقارات المشتركة، التي تبين إجراءات صيانة الأجزاء المشتركة، ونسبة مشاركة الملاك في التكاليف المتعلقة بها، بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر. لجنة الملاك: اللجنة التي يتم تأسيسها من بين الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون. النظام الأساسي: القواعد والأحكام المنظمة للجنة الملاك التي يتم وضعها واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون.

بدل الخدمات: البدل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقار المشترك.

بدل الاستعمال: البدل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك أو المطور الفرعي لقاء إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح المرافق المشتركة.

الشاغل: كل من يستفيد من الوحدة وفقاً لما أعدت له، ويشمل المالك والمستأجر وأي شخص آخر يخوله المالك الاستفادة منها.

شركة الإدارة: المؤسسة الفردية أو الشركة المعتمدة من المؤسسة، المتخصصة بإدارة المرافق المشتركة أو العقارات المشتركة أو الأجزاء المشتركة بحسب الأحوال.

شركة إدارة المشروع الفندقي: المؤسسة الفردية أو الشركة المعتمدة من المؤسسة، المتخصصة بإدارة المشاريع الفندقية والأجزاء المشتركة فيها وفقاً لأحكام هذا القانون.

جهة الإدارة: الجهة التي تتولى إدارة المرافق المشتركة أو العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون، وتشمل المطور أو شركة الإدارة أو شركة إدارة المشروع الفندقي حسب الأحوال.

خدمات المرافق: وتشمل، المياه أو توريدها، الغاز أو توريده، الكهرباء، تكييف الهواء، الهاتف، كوابل 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.

## نطاق التطبيق

### المادة (3)

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

## سجل العقارات المشتركة

### المادة (4)

- أ. تُعد الدائرة سجلاً خاصاً للعقارات المشتركة، يشتمل على ما يلي:
1. الأراضي التي يملكها المطورون، التي ستقام عليها العقارات المشتركة.
  2. الوحدات المخصصة للتملك المستقل في العقار المشترك التي يبيعها المطورون، وأسماء مالكي هذه الوحدات.
  3. أعضاء لجنة الملاك.
  4. نظام إدارة المبنى.
  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 للمطور في العقار المشترك.
- ب. تصدر الدائرة بناءً على طلب ذوي الشأن الشهادات والسندات 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.

## 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. تُشكل المخططات ونظام المجمع الأساس والنظام الأساسي ونظام إدارة المبنى جزءًا من سند ملكية العقار المشترك، وتحفظ الدائرة بالنسخة الأصلية لكل منها.
- ب. على الشاغل التقيد تجاه المطور والمالك و شاغلي الوحدات الأخرى ولجنة الملاك بنظام المجمع الأساس والنظام الأساسي ونظام إدارة المبنى، وذلك بالقدر الذي تسري عليه أحكامها.
- ج. يلتزم المطور عند اكتمال العقار المشترك وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهة المختصة، بأن يودع لدى الدائرة المستندات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (60) ستين يومًا من تاريخ صدور شهادة الإنجاز، وللدائرة تمديد هذه المهلة لمدة لا تزيد على (30) ثلاثين يومًا، شريطة إبداء المطور أسبابًا معقولة للتمديد تقبلها الدائرة.
- د. لا يشمل التزام المطور المقرر بموجب الفقرة (ج) من هذه المادة إيداع نظام إدارة المبنى الذي تتولى المؤسسة إعداده.
- هـ. في حال عدم التزام المطور 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 بتلك المستندات وإيداعها لديها، مع تحميل المطور كافة النفقات والتكاليف التي قد تترتب على ذلك.
- و. تتولى الدائرة بما يتوافق مع أحكام هذا القانون إصدار وتحديث الخرائط الخاصة بالأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة الخاصة والمرافق المشتركة.

## مكونات الأجزاء المشتركة المادة (7)

- أ. تتألف الأجزاء المشتركة للمبنى، ودونما حصر، من المكونات التالية:
1. الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والأسقف ووصلات الأسقف والسلام وممرات السلام والواجهات والأسطح.

2. العتبات والردهات وممرات المواقف والمداخل ومخارج الطوارئ والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  3. غرف الحراسة، والمرافق والمعدات الترفيهية، وحمامات السباحة، والحدائق، ومرافق التخزين، والمكاتب، ومواقف السيارات المخصصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة الملاك أو الزوار، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  4. معدات وأنظمة المرافق الرئيسية، بما في ذلك مولدات الكهرباء، وأنظمة الإضاءة، وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد، وأنظمة التكييف، ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.
  5. المصاعد، والخزانات، والأنابيب، والمولدات، ومداخن ومرآوح ومجاري التهوية، ووحدات ضغط الهواء، وأنظمة التهوية الميكانيكية.
  6. أنابيب المياه الرئيسية، ومجاري الصرف الصحي، 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 حدود 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، ودومها حصر، من المكونات التالية:
1. الطرق، والدورات، ونقاط التقاطع، والممرات، وحواف الرصيف، والجزر الفاصلة في الطريق، والجسور القنطرية، وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
  2. البحيرات، والبرك، والقنوات، والمنتزهات، والنوافير، والأشكال المائية، والمجاري المائية الأخرى، بما في ذلك المعدات المرتبطة بها، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  3. المسطحات الخضراء، والساحات العامة، وساحات اللعب، ومناطق الاستراحة، ومواقف السيارات المخصصة لاستخدام جهة الإدارة أو لجنة الملاك أو الزوار، ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك.
  4. الأسلاك، والكوابل، والأنابيب، ومجاري التصريف، والقنوات، والمكائن، والمعدات التي يتم بواسطتها تزويد الوحدات أو الأجزاء المشتركة بالخدمات المختلفة.

5. أجهزة قياس تهديد أو توريد خدمات المرافق.
6. أي أجزاء مشتركة أخرى يتضمنها مخطط الموقع.

## 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، بعدها للاستعمال الخاص أو التجاري أو الاستثماري، على أن يتم منح تلك الموافقة واستغلال المناطق المملوكة للمطور بما لا يتعارض مع نظام المجمع الأساس وحقوق الملاك.

## مكونات الوحدة

### المادة (9)

- أ. ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتألف كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى، ودوئها حصر، من المكونات التالية:
  1. الأرضيات، ومواد وأجزاء الأرضيات حتى أسفل قاعدة الوصلات، والهيكل الداعمة للأرضية 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. النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية، وأنظمة الإضاءة، والأبواب وإطاراتها، وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.
  5. الحمامات والأجزاء المكتملة للوحدة، مثل الشرفات وكل ما لحق بها من الأجزاء المخصصة للمالك.
  6. المرافق الملحقة أو المخصصة للوحدة، مثل الحديقة ومواقف السيارات والمخازن وغرف الحراسة حتى لو لم تكن هذه الأجزاء ملتصقة بها، على أن تكون مساحات

هذه المرافق ملحقة بالوحدة المخصصة لها، دون تضمين مساحتها ضمن المساحة الصافية للوحدة.

7. التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.
  8. التركيبات والتجهيزات التي يركبها الشاغل.
  9. الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.
  10. أي مكونات أخرى يتضمنها مخطط الموقع.
- ب. لغايات تطبيق 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 مبنى أو جزء من مبنى، ودوئها حصر، من كل شيء يقع داخل حدود الوحدة، عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أي وحدة أخرى.
- د. يكون لكل وحدة مخصصة للتملك المستقل الحق في الحصول على حرم مناسب عن الوحدات أو الأراضي الأخرى والأجزاء المشتركة.
- هـ. تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كلا المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

## مواقف السيارات المخصصة للوحدة

### المادة (10)

- أ. تُعتبر مواقف السيارات التي تنص التشريعات المعتمدة لدى الجهة المختصة على توفيرها أو تخصيصها للوحدة جزءاً لا يتجزأ من الوحدة ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بصورة مستقلة عنها.
- ب. على المطور تسجيل الوحدة ومواقف السيارات المخصصة لها باسم المالك وفقاً للتعليمات التي يصدرها المدير العام في هذا الشأن، ولا يجوز في جميع الأحوال بيع الوحدة أو التصرف بها بمعزل عن مواقف السيارات المخصصة لها.
- ج. للمالك أن يشتري مواقف إضافية إذا كانت هذه المواقف من المواقف الزائدة عن مواقف السيارات المخصصة لكافة الوحدات في العقار المشترك وفقاً للتشريعات

والتعليمات المشار إليهما في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ويجوز للمدير العام تحديد الحالات التي يجوز فيها للمالك شراء مواقف إضافية.

## ملكية الحصص في الأجزاء المشتركة المادة (11)

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

## التصرف بوحدات العقار المشترك المادة (12)

يجوز للمالك بيع وحدته 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 مستقلة إلا إذا كان نظام المجمع الأساس يسمح بذلك، وبعد الحصول على موافقة الدائرة والتراخيص اللازمة لذلك من الجهة المختصة.

## حق الأولوية المادة (14)

- أ. يكون للمالك 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، فيحق 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 الأصحار حتى الدرجة الثانية.

## استعمال حق الأولوية المادة (15)

- أ. حق الأولوية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق، استعمل كل واحد حقه بنسبة الحصة التي يملكها في الوحدة، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتناسب مع الحصة القائمة لكل منهم.
- ب. يسقط حق الأولوية في حال وجه المالك الراغب في البيع أو التصرف بحصته إشعاراً خطياً إلى المالك الآخرين عن طريق الكاتب العدل، مبيناً فيه اسم وعنوان الشخص الراغب في الشراء وشروط البيع، ولم يوافق المالك على هذه الشروط خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استلامهم لذلك الإشعار.
- ج. في حال موافقة أي من المالك على شراء حصة المالك الراغب بالبيع أو التصرف فيها، فيجب عليه إخطار البائع برغبته في الشراء عن طريق الكاتب العدل خلال مدة الإشعار المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأن يتم 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 عما لحق بهم من ضرر أمام المركز.

## تأجير الوحدة المادة (16)

- أ. يجوز للمالك تأجير الوحدة، شريطة أن يبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الأساسي ونظام المجمع الأساس ونظام إدارة المبنى تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى ولجنة الملاك وجهة الإدارة.
- ب. يقع على عاتق المالك سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ما لم ينص عقد إيجار

الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يعفى المالك من سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال في حال تخلف المستأجر عن دفعهما على النحو المقرر بموجب هذا القانون.

## التصرف بالأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة المادة (17)

- أ. لا يجوز بأي حال من الأحوال تحويل الأجزاء المشتركة إلى ملكية خاصة أو تقسيمها أو التصرف فيها كلياً أو جزئياً، بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من الدائرة والجهة المختصة، حتى وإن كان المبنى قيد الإنشاء، ويضع المدير العام بقرار يصدره الضوابط المتعلقة بالاستفادة من العائد المالي المتحصل من ذلك التحويل.
- ب. يُحظر التصرف بالمرافق المشتركة بأي شكلٍ من الأشكال أو استغلالها أو تغييرها أو إعادة تخطيطها أو إلغائها بطريقة تحد من الانتفاع بها من قبل الملاك، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من الدائرة والجهة المختصة.

## إدارة الأجزاء المشتركة المادة (18)

- أ. تنقسم العقارات المشتركة لغايات إدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى (3) ثلاث فئات:
1. **الفئة الأولى:** المشاريع الكبرى، ويتم تحديد المشاريع التي تندرج ضمن هذه الفئة وفقاً للمعايير التي يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن، ويتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وخدمات المرافق، وتشكل للمشاريع الكبرى لجنة ملاك تختار المؤسسة أعضائها من بين الملاك القاطنين في العقار المشترك، على أن يتم تحديد مهام لجنة الملاك وفقاً للنظام الأساسي والضوابط والاشتراطات التي يحددها المدير العام بموجب القرارات الصادرة عنه في هذا الشأن.
  2. **الفئة الثانية:** المشاريع الفندقية، وهي المشاريع التي يجب أن يعهد المطور بإدارة الأجزاء المشتركة فيها إلى شركة إدارة المشاريع الفندقية وفقاً للضوابط التي

يعتمدها المدير العام في هذا الشأن، وتشكل للمشاريع الفندقية لجنة ملاك تختار المؤسسة أعضائها في حال إبداء شركة إدارة المشاريع الفندقية رغبتها في ذلك، دون أن يكون للجنة الملاك الحق في التدخل بإدارة المشروع الفندقي أو الأجزاء المشتركة فيه.

3. **الفئة الثالثة:** المشاريع العقارية من غير المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقية المشار إليهما في الفئتين الأولى والثانية من هذه الفقرة، وتتولى إدارة الأجزاء المشتركة في هذه المشاريع شركات إدارة متخصصة تتولى المؤسسة اختيارها والتعاقد معها وفقاً للضوابط والأسس التي يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن، وتشكل للمشاريع العقارية التي تدرج ضمن هذه الفئة لجنة ملاك تحدد المؤسسة أعضائها على النحو المقرر بموجب هذا القانون.

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

ج. 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.

د. 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 المبنى المادة (20)

- أ. يضع المطور نظام إدارة المبنى في المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقية التي يتولى إدارتها، على أن يتم اعتماد نظام إدارة المبنى من المؤسسة قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات التي يتألف منها العقار المشترك في المشاريع الكبرى والمشاريع الفندقية وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ونظام المجمع الأساس.
- ب. تضع المؤسسة نظام إدارة المبنى في العقارات المشتركة الأخرى من غير المشاريع المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال عدم وجود نظام إدارة المبنى لهذه العقارات المشتركة، ولها أن تستعين في إعداد هذا النظام بأي شركة متخصصة في هذا المجال.
- ج. إذا تم تطوير جزء من العقار المشترك على مراحل، فإنه يجب وضع نظام إدارة المبنى لذلك 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 المشترين إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة على ذلك.

## لجنة الملاك المادة (22)

- أ. تُشكل لجنة الملاك للمشاريع العقارية للفتتين الأولى والثالثة المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، شريطة ألا يزيد عدد أعضاء لجنة الملاك على (9) تسعة أعضاء، بمن فيهم رئيس لجنة الملاك ونائبه، وأن تتولى المؤسسة اختيارهم.
- ب. يتم تشكيل لجنة الملاك عند تسجيل ما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي هذه الوحدات في السجل العقاري.
- ج. يُشترط في عضو لجنة الملاك ما يلي:

1. أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية الكاملة.
2. أن يكون من الملاك القاطنين في العقار المشترك.
3. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
4. أن يكون ملتزماً بسداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال.
5. المواظبة على حضور اجتماعات لجنة الملاك، والمشاركة بفعالية في جلساتها.
- د. لا يجوز أن يكون المطور عضواً في لجنة الملاك، إلا إذا كان يملك وحدات غير مبيعة في العقار المشترك.
- هـ. تختار لجنة الملاك من بين أعضائها رئيساً لها يمثلها أمام جهة الإدارة والمؤسسة.
- و. تسري على لجنة الملاك الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه والنظام الأساسي.
- ز. تضع المؤسسة وبما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون النظام الأساسي.
- ح. تسقط عضوية المالك في لجنة الملاك في حال فقدانه لأي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، على أن تتولى المؤسسة تعيين عضو بديل عنه ممن تنطبق عليه هذه الشروط.
- ط. يجوز للمؤسسة إعادة تشكيل لجنة الملاك في أي وقت، شريطة مراعاة توفر شروط العضوية فيها.

## اجتماعات لجنة الملاك

### المادة (23)

- أ. تعقد لجنة الملاك اجتماعاتها بصورة دورية كل (3) ثلاثة أشهر بواقع (4) أربعة اجتماعات في السنة، على أن تعقد اجتماعها الأول خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تشكيلها، وتكون اجتماعاتها صحيحة بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون رئيس لجنة الملاك أو نائبه من بينهم.
- ب. للجنة الملاك أن تعقد اجتماعاً طارئاً لها إذا اقتضت الضرورة ذلك، على أن يتم إخطار المؤسسة مسبقاً بموعد هذا الاجتماع وأسبابه الموجبة.
- ج. يكون لكل عضو في لجنة الملاك صوت واحد فقط عند التصويت على قرارات وتوصيات لجنة الملاك، سواءً كان يملك وحدة أو أكثر من وحدات العقار المشترك، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.

د. على جهة الإدارة أن تخصص مكاناً لعقد اجتماعات لجنة الملاك، وكذلك تعيين مقرر للجنة الملاك يتولى إعداد التقارير والمحاضر الخاصة باجتماعات لجنة الملاك.

## مهام لجنة الملاك المادة (24)

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

1. التحقق من قيام جهة الإدارة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ونظام إدارة المبنى.
2. الاطلاع على الموازنات السنوية المعدة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، وللجنة الملاك في سبيل ذلك طلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك.
3. مناقشة المعوقات والصعوبات المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى جهة الإدارة أو المؤسسة، بحسب الأحوال.
4. تلقي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من الملاك وشاغلي الوحدات بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وإخطار جهة الإدارة بها، على أن ترفع لجنة الملاك هذه الشكاوى والاقتراحات إلى المؤسسة إذا لم تقم جهة الإدارة بمعالجتها خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ إخطارها بها.
5. الطلب من المؤسسة استبدال جهة الإدارة بالنسبة للمشاريع العقارية التي تندرج ضمن الفئة الثالثة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (18) من هذا القانون، وتقديم المشورة اللازمة للمؤسسة بشأن اختيار وتعيين جهة الإدارة الجديدة.
6. إخطار جهة الإدارة أو المؤسسة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، أو عن أي أضرار أو عيوب في الأجزاء المشتركة تتطلب معالجة طارئة.
7. التنسيق مع المؤسسة أو جهة الإدارة أو الجهة المختصة في كل ما يتعلق بنواحي السلامة والبيئة والأمن وغيرها من النواحي المتصلة بالعقار المشترك.
8. رفع أي مقترحات إلى جهة الإدارة بشأن آلية الاستفادة من الأجزاء المشتركة أو تعديل نظام إدارة المبنى، على أن يتم اعتماد تعديل نظام إدارة المبنى من المؤسسة.

## بدل الخدمات المادة (25)

- أ. يدفع المالك إلى جهة الإدارة حصته من بدل الخدمات لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وتحدد هذه الحصة بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وفقاً للآلية التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن، على أن يتحمل المطور حصته من بدل الخدمات بالنسبة للوحدات غير المباعة، وكذلك بالنسبة للوحدات المباعة التي يلتزم فيها المطور بسداد بدل الخدمات عن المشتري في عقد البيع أو الحجز ووفقاً للأحكام المتفق عليها في العقد.
- ب. لأغراض تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، تكون العبرة بمساحة الوحدة المسجلة في السجل العقاري عند احتساب حصة المالك من بدل الخدمات.

## بدل الاستعمال المادة (26)

- للمطور الرئيس استيفاء بدل الاستعمال من المالك أو المطور 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 المطور الفرعي من بدل الاستعمال، وفقاً للآلية التي يصدر بتحديددها قرار من المدير العام في هذا الشأن، على أن يُراعى عند تحديد هذه الآلية نظام المجمع الأساس المعتمد.

## اعتماد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المادة (27)

- أ. 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.
- ب. لغايات تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز للمؤسسة الموافقة أو المصادقة

على الموازنة المخصصة لبدل الخدمات أو بدل الاستعمال إلا بعد اعتمادها من أحد مكاتب تدقيق الحسابات القانونية المعتمدة لديها لهذه الغاية.

ج. 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 بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

## **عدم سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال**

### **المادة (28)**

لا يجوز للمالك أو المطور الفرعي الامتناع عن سداد بدل الخدمات وبدل الاستعمال المعتمد من المؤسسة، كما لا يجوز للمالك أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع البدلات المستحقة عليه.

## **عدم تمكين المالك من الانتفاع بالوحدة**

### **المادة (29)**

يحظر على المطور أو جهة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون استلامه للوحدة أو انتفاعه بها أو بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد بدل الخدمات أو بدل الاستعمال خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

## **إيداع بدل الخدمات والتصرف به**

### **المادة (30)**

أ. على جهة الإدارة فتح حساب خاص ببدل الخدمات لكل عقار مشترك، لدى أحد المصارف المرخصة بالعمل في الإمارة والمعتمدة من المؤسسة.

ب. على جهة الإدارة إيداع بدل الخدمات في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبدل الخدمات، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.

ج. لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في الحساب الخاص ببدل الخدمات لصالح دائني جهة الإدارة لأي سبب كان.

- د. يلتزم المطور إلى حين تعيين شركة الإدارة من المؤسسة، بإدارة العقار المشترك والاحتفاظ  
ببديل الخدمات المسدد من الملاك في الحساب الخاص بالبديل على النحو المقرر بموجب  
هذا القانون.
- هـ. لا يجوز التصرف بالأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الخدمات، ويقتصر استخدام  
هذه الأموال حصراً على الأغراض التالية:
1. خدمات نظافة الأجزاء المشتركة.
  2. خدمات الأمن والسلامة في العقار المشترك.
  3. خدمات تشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين الأجزاء المشتركة والتركيبات والتجهيزات  
والتمديدات فيها والإبقاء عليها بحالة جيدة.
  4. أقساط التأمين على العقار المشترك.
  5. سداد أي أتعاب مترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات الحساب الخاص ببديل  
الخدمات.
  6. سداد أتعاب شركة الإدارة التي تحدد المؤسسة مقدارها وآلية صرفها.
  7. تغطية المصاريف الإدارية للمطور التي تعتمد عليها المؤسسة لقاء إدارة المشاريع  
الكبرى.
  8. الاحتياطي النقدي المخصص لتغطية الحالات الطارئة، أو لإحلال المعدات والأجهزة  
في الأجزاء المشتركة، على أن يتم إيداعه في حساب مستقل عن الحساب الخاص  
ببديل الخدمات، ولا يجوز التصرف في ذلك الاحتياطي لأي أغراض أخرى إلا بعد  
الحصول على موافقة مسبقة من المؤسسة وذلك فيما عدا الحالات الطارئة التي  
لا تحتتمل التأخير.
  9. سداد أي رسوم أو نفقات نظير قيام المؤسسة بالتفتيش والإشراف على إدارة  
وتشغيل وصيانة وإصلاح العقارات المشتركة.
  10. تغطية أي نفقات أخرى ينص عليها نظام المجمع الأساس وتعتمدها المؤسسة،  
تكون لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.
- و. في حال عدم كفاية الاحتياطي النقدي المشار إليه في البند (8) من الفقرة (هـ) من هذه  
المادة لتغطية نفقات الحالات الطارئة، فإنه يجوز لجهة الإدارة مطالبة الملاك بتغطية  
هذه النفقات وذلك بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة على ذلك.

## إيداع بدل الاستعمال والتصرف به المادة (31)

- أ. على المطور الرئيس فتح حساب خاص ببديل الاستعمال لكل مشروع رئيس، لدى أحد المصارف المرخصة بالعمل في الإمارة والمعتمدة من المؤسسة.
- ب. على جهة الإدارة تحصيل بدل الاستعمال وإيداعه في الحساب الخاص المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة خلال (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استيفائها لبديل الاستعمال، وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديداتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.
- ج. في حال قيام المطور 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 ببديل الاستعمال، وذلك خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استيفاء عوائد استغلال المرافق المشتركة، ويتم تحديد النسبة من صافي الأرباح بقرار يصدر في هذا الشأن عن المدير العام.
- د. يقتصر استخدام الأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الاستعمال حصراً على الأغراض المبيّنة في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، وذلك فيما يتعلق بالمرافق المشتركة في المشروع الرئيس.
- هـ. بالإضافة إلى الأغراض المشار إليها في الفقرة (هـ) من المادة (30) من هذا القانون، يجوز للمطور الرئيس، وبعد الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة، استخدام جزء من الأموال المودعة في الحساب الخاص ببديل الاستعمال لأغراض إصلاح وصيانة المناطق المملوكة للمطور في المشروع الرئيس متى كانت متاحة لانتفاع العامة ودون مقابل.
- و. لا يجوز حجز على المبالغ المودعة في الحساب الخاص ببديل الاستعمال لصالح دائني المطور الرئيس لأي سبب كان.

## استيفاء بدل الخدمات وبديل الاستعمال المادة (32)

- أ. لجهة الإدارة حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق ببديل الخدمات غير المسدد عنها، ولا يجوز التصرف بالوحدة إلا بعد سداد هذا البديل لجهة الإدارة.

- ب. في حال لم يسدد المالك حصته من بدل الخدمات أو أي جزء منه، فعلى جهة الإدارة مطالبته بسداد هذا البديل خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك بموجب إخطار خطي تصادق 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 المعمول بها لديه في هذا الشأن.
- ج. لقاضي التنفيذ المختص متى اقتضت الضرورة ذلك، بيع الوحدة التي لم يسدد مالكيها حصته من بدل الخدمات عن طريق المزاد العلني لاقتضاء قيمة هذا البديل.
- د. يلتزم المالك الذي تخلف عن سداد حصته من بدل الخدمات بسداد الرسوم والمصاريف القضائية وأتعاب المحاماة التي يحددها قاضي التنفيذ المختص.
- هـ. تُحدد المؤسسة الوسيلة التي يتم بها تبليغ الإخطار المشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة.
- و. تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على استيفاء بدل الاستعمال المستحق للمطور الرئيس.

## الرقابة والتفتيش المادة (33)

- أ. تتولى المؤسسة الرقابة والتفتيش على تشغيل وإدارة وصيانة وإصلاح العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، ويكون للمؤسسة في سبيل ذلك القيام بما يلي:
1. التفتيش على العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، والتحقق من صلاحيتها للأغراض التي أعدت لأجلها، وذلك دون الإخلال باختصاصات الجهة المختصة.
  2. تسجيل المخالفات وتوجيه الإنذارات للمطور أو جهة الإدارة بحسب الأحوال في حال ثبوت أي تقصير منهم بالمحافظة على العقارات المشتركة أو الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة، ومنحهم المهل اللازمة لتصويب هذه المخالفات.
  3. التدقيق على إيرادات ونفقات الحساب الخاص بكل من بدل الخدمات وبدل الاستعمال، ولها في سبيل ذلك طلب تزويدها بأي معلومات أو بيانات أو كشوفات والاستعانة بمدقق حسابات قانوني معتمد لديها في هذا الشأن.

4. النظر في الشكاوى المقدمة ضد المطور وجهة الإدارة ولجنة الملاك فيما يتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقار المشترك والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.
  5. التدقيق على العقود والاتفاقيات التي تبرمها جهة الإدارة مع مؤسسات وشركات الصيانة والحراسة والنظافة والتأمين وغيرها.
  6. أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفها بها من المدير العام.
- ب. يجوز للمؤسسة أن تعهد إلى أي شخص طبيعي أو اعتباري بممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وفقاً للشروط والضوابط التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن.

### إبرام العقود والاتفاقيات المادة (34)

- أ. تتولى جهة الإدارة إبرام العقود والاتفاقيات مع مؤسسات وشركات الصيانة والحراسة والنظافة والتأمين وغيرها من المؤسسات والشركات إلى المدى اللازم لتأدية مهامها والتزاماتها على النحو الوارد في هذا القانون.
- ب. على جهة الإدارة تزويد المؤسسة بتقرير دوري كل (6) ستة أشهر عن إدارة العقارات المشتركة والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة وأعمال الصيانة التي تمت عليها، ويجوز للمؤسسة متى اقتضت الضرورة ذلك أن تطلب من جهة الإدارة تزويدها بأي معلومات أو بكشف حساب الإيرادات والنفقات المتعلقة ببدل الخدمات أو بدل الاستعمال.

### أعمال الإصلاح والصيانة المادة (35)

- أ. إذا تبين للمؤسسة أن الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة لم تتم صيانتها أو الإبقاء عليها في حالة جيدة ونظيفة وصالحة للخدمة، فيكون لها مطالبة جهة الإدارة بموجب إخطار خطي باتخاذ ما يلزم من إجراءات أو تنفيذ أعمال الإصلاح والصيانة التي تراها مناسبة في هذا الشأن.
- ب. على المؤسسة تحديد أعمال الإصلاح والصيانة المطلوبة في الإخطار المشار إليه في الفقرة

ج. (أ) من هذه المادة، ووقت بدء القيام بها والانتهاؤها منها.  
في حال تخلف جهة الإدارة عن القيام بأعمال الإصلاح والصيانة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، فإنه يجوز للمؤسسة تكليف أي جهة أخرى للقيام بهذه الأعمال أو أي منها، وخصم التكاليف والنفقات المترتبة على ذلك من الحساب الخاص ببدل الخدمات أو بدل الاستعمال المشار إليهما في المادتين (30) و(31) من هذا القانون.

### تأمين إصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

#### المادة (36)

أ. على جهة الإدارة تقديم ضمان مصرفي لصالح الدائرة بالقيمة التي تحددها وذلك عن كافة العقارات المشتركة التي تتولى إدارتها، لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة نتيجة إهمال أو تقصير جهة الإدارة.  
ب. إذا لحق بالعقار المشترك أو أجزائه المشتركة أو المرافق المشتركة أضرار ناشئة عن فعل جهة الإدارة أو بسبب إهمالها أو تقصيرها في عملها، فيجوز للمؤسسة وبموجب إخطار خطي مطالبة جهة الإدارة بإصلاح تلك الأضرار خلال المدة التي تحددها.  
ج. في حال عدم قيام جهة الإدارة بإصلاح الأضرار خلال المدة المحددة في الإخطار الموجه لها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه يجوز للمؤسسة تكليف أي جهة أخرى لتنفيذ كل أو بعض المتطلبات الواردة بذلك الإخطار، واقتطاع 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)

أ. 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 وصلاحياتها للخدمة، فإنه يجوز للمدير التنفيذي تعيين شركة إدارة متخصصة تتولى إدارة وتشغيل ذلك العقار المشترك أو أجزائه المشتركة.  
ب. 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)**

- أ. 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:
1. إطلاع لجنة الملاك على المخالفات المرتكبة من شركة الإدارة وطلب رأيها في ذلك.
  2. توجيه إنذار خطي إلى شركة الإدارة يتضمن بيان الأخطاء والممارسات السلبية التي تتبعها في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ولشركة الإدارة الرد على هذا الإنذار الخطي خلال (14) أربعة عشر يوماً من تاريخ تبلغها به.
  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 إدارة العقار المشترك إلى شركة الإدارة البديلة خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار المؤسسة بتعيين شركة الإدارة البديلة.
- ب. إذا نجم عن أعمال شركة الإدارة التي تم استبدالها إلحاق ضرر بأي من الممتلكات في العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة، فيتم تحميلها قيمة إصلاح هذا الضرر، على أن يتم خصم هذه القيمة من الضمان المصرفي الخاص بتلك الشركة والمشار إليه في الفقرة (أ) من المادة (36) من هذا القانون.

### **إجراء تعديلات على العقار المشترك** **المادة (39)**

- أ. 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.
- ب. يتحمل الشاغل الذي يُخالف حكم الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يحددها المطور الرئيس أو المؤسسة.
- ج. إذا تخلف 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.
- د. مع مراعاة أحكام نظام إدارة المبنى، على الشاغل وضيوفه استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبالطريقة التي لا تمس حقوق الآخرين في استخدام الأجزاء المشتركة أو تؤدي إلى إزعاجهم أو تعريض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

## 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 المشترك 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 المشترك لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته 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 للمالك بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور.
- د. يقع باطلاً أي اتفاق يتم بعد العمل بهذا القانون، يتضمن أي تعارض مع ما ورد في هذه المادة.

## التأمين على العقار المشترك المادة (41)

- أ. تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المشترك لضمان صيانته أو إعادة بنائه في حال احتراقه أو هلاكه أو تهدمه لأي سبب من الأسباب، على أن تكون جهة الإدارة هي المستفيدة من هذا التأمين للغايات المشار إليها.
- ب. تلتزم جهة الإدارة بالتأمين على العقار المشترك ضد المسؤولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بالشاغل أو الغير.
- ج. يتم احتساب أقساط التأمين المستحقة على الملاك 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 الموافقات وتقديم الخدمات المقررة بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، الرسوم التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

## العقوبات والجزاءات الإدارية المادة (44)

- أ. مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يرتكب أيًا من الأفعال التي تشكل مخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه بغرامة مالية لا تزيد على (1,000,000) مليون درهم، وتضاعف قيمة الغرامة في حال معاودة

ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (2,000,000) مليوني درهم.  
ب. تُحدّد الأفعال التي تشكل مخالفة لأحكام هذا القانون والغرامات المالية المقررة على كل منها بموجب قرار يصدر في هذا الشأن عن رئيس المجلس التنفيذي.

## الضبطية القضائية المادة (45)

تكون للأشخاص الذين يصدر بتسميتهم قرار من المدير العام صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك تحرير محاضر الضبط اللازمة، والاستعانة بالجهات الحكومية المعنية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة.

## التظلم المادة (46)

لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى المدير العام من أي قرار أو إجراء اتخذ بحقه بموجب هذا القانون والقرارات الصادرة بمقتضاه، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً، وذلك دون الإخلال بحق المتظلم في اللجوء إلى المركز لاقتضاء حقه.

## أيلولة الإيرادات المادة (47)

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

## توفيق الأوضاع المادة (48)

أ. على جميع المطورين وشركات الإدارة وجمعيات الملاك 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 تخل 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 الملاك.

## حلول جهة الإدارة محل جمعية الملاك المادة (49)

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

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (50)

يصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وتُنشر 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 والسريان المادة (52)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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



# قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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 المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي- عدد 334 بتاريخ 2008/08/31.

الإمارة: إمارة دبي.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

الرئيس: رئيس الدائرة.

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

الوحدة العقارية: الجزء المفروز من العقار ويشمل أي جزء مفروز على الخارطة.

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

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

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

الراهن: مالك العقار أو الحق العيني أو صاحب الحق الشخصي بموجب عقد البيع الموقع مع مالك العقار المباع على الخارطة والمسجل في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي. المرتهن: الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً.

### المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على رهن العقارات والوحدات العقارية تأمييناً 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 مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلا للتصرف فيهما.
2. ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلا عينيا يقدم رهنا لمصلحة المدين.
3. مع مراعاة ما ورد في المواد (24، 23، 22) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهنا تأمينيا قائما وموجودا فعلا أو حكما على الخارطة عند إجراء الرهن.
4. لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما.

## المادة (6)

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

## المادة (7)

1. لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة ويقع باطلا 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 موقعا من الراهن والمرتهن أو الكفيل العيني - إن وجد - متضمنا البيانات الآتية:
  - أ. جميع المعلومات المتعلقة بالعقار.
  - ب. قيمة العقار.
  - ج. قيمة الدين.
  - د. مدة الرهن.
  - ه. بيانات الراهن والمرتهن والكفيل العيني وموطن كل منهم ومحل إقامتهم.
2. يتم التوقيع على عقد الرهن وفق النموذج المعد لدى الدائرة ويؤشر بذلك في السجل

العقاري أو السجل العقاري المبدئي حسب الحال وتحدد درجة الرهن وفق أسبقية التأشير بالرهن.

3. تسلم الدائرة المتعاقدين سند الرهن موقعاً من الموظف المختص ويختم بخاتم الدائرة.
4. يجوز أن يكون سند الرهن إلكترونياً وتكون له حجية سند الرهن الخطي في الإثبات.

### المادة (9)

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

## الفصل الثاني

### الآثار القانونية للرهن التأميني

#### المادة (10)

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

#### المادة (11)

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

#### المادة (12)

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

### المادة (13)

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

### المادة (14)

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

### المادة (15)

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

### المادة (16)

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

### المادة (17)

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

### المادة (18)

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

### المادة (19)

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

### المادة (20)

ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله.

## الفصل الثالث

### رهون خاصة

### المادة (21)

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

### المادة (22)

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

### المادة (23)

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

## المادة (24)

يجوز لمشتري الوحدات العقارية أو العقارات المباعة على الخارطة أو التي لم تكتمل بعد رهنها 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 يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد، شريطة إنذار المدين أو حائز العقار أو الوحدة العقارية المرهونة بواسطة الكاتب العدل لمدة لا تتجاوز 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 تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

## المادة (27)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة إذا طلب المدين أو كفيله العيني من قاضي التنفيذ إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تتجاوز 60 يوماً ولمرة 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 (26، 25، 27) من هذا القانون إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يباع العقار المرهون بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة في مدة أقصاها (30) يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الحال.

### المادة (29)

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

### المادة (30)

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

## الفصل الخامس

### أحكام ختامية

### المادة (31)

تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية 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.

### المادة (32)

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

### المادة (35)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 14 أغسطس 2008م  
الموافق 13 شعبان 1429هـ

# قانون رقم (1) لسنة 2002 بشأن رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي<sup>(1)</sup>

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون تأسيس المنطقة الحرة في جبل علي رقم (1) لسنة 1980،  
وعلى المرسوم رقم (1) لسنة 1985 بشأن إنشاء المنطقة الحرة في ميناء جبل علي،  
وعلى قانون الأعمال رقم (2) لسنة 1986 وتعديلاته،  
وعلى قانون إنشاء مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة رقم (1) لسنة 2001،  
نقرر إصدار القانون التالي:

## مادة (1)

يسمى هذا القانون «قانون رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي».

## مادة (2)

يكون للكلمات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها، إلا إذا دل السياق على خلاف ذلك:  
الحكومة: حكومة دبي.

السلطة: سلطة المنطقة الحرة في جبل علي.

العقار: المنشآت الثابتة المقامة على الأرض والتي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر.

السجل: سجل الرهن التأميني على المنشآت المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي.

المسجل: هو الموظف المنوط بإجراءات تسجيل الرهن في المنطقة الحرة لجبل علي.

## مادة (3)

يجوز لمالك العقار المقام على أرض في المنطقة الحرة بجبل علي والمملوكة للحكومة أن يجري  
«رهنًا تأمينيًا» على هذا العقار دون الأرض.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 276 بتاريخ 2002/01/16.

#### مادة (4)

ينشأ في المنطقة الحرة سجل لغاية إجراء الرهن على العقارات، ولا يعتد بأي رهن غير مسجل فيه.

#### مادة (5)

يُدون في سجل الرهن وحسب الترتيب التاريخي نص عقد الرهن متضمناً البيانات التالية:

- أ. جميع المعلومات الخاصة بالعقار.
- ب. قيمة العقار التقريبية ومشمولاته.
- ج. قيمة الدين.
- د. هوية الدائن وجنسيته ومكان إقامته.

#### مادة (6)

يتم الرهن بتراضي الفريقين المتعاقدين، وإقرارهما أمام المسجل بذلك وتدوينه في السجل طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

#### مادة (7)

يقدم طلب إجراءات الرهن على العقار إلى المسجل موقّعاً من مالك العقار والمرتهن، ويجب أن يذكر في الطلب جميع المعلومات والبيانات الواجب ذكرها في عقد الرهن طبقاً لنص المادة (5) من هذا القانون.

#### مادة (8)

على المسجل بعد استلامه طلب الرهن أن يقوم بالإجراءات التالية:

1. التحقق من أهلية المتعاقدين لإجراء الرهن.
2. التأكد من ملكية المدين للعقار المطلوب إجراء الرهن عليه.
3. التثبت من قيمة العقار التقريبية ومشمولاته.
4. تدوين عقد الرهن.
5. تلاوة نص عقد الرهن المدون على الطرفين.

6. استيفاء الرسم عن المعاملة.
7. يوقع بعد ذلك المتعاقدان على عقد الرهن أمام المسجل.
8. يصدق المسجل على عقد الرهن بوضع اسمه وتوقيعه والخاتم الرسمي للسلطة.

### مادة (9)

إذا تبين للمسجل أي نقص في الوثائق والبيانات المقدمة لإجراء الرهن، وجب عليه أن يوقف المعاملة حتى تستكمل هذه النواقص.

### مادة (10)

يسلم للمتعاقدين سند الرهن مدوناً فيه بيانات سجل الرهن وتوقيع المسجل ويختم بالخاتم الرسمي للسلطة، ويجب أن تكون بيانات سند الرهن مطابقة لسجل الرهن.

### مادة (11)

تبقى الحقوق المدونة في سجل الرهن ثابتة دون تغيير فيها إلى أن تعدل أو تلغى، ويكون سند الرهن المسجل طبقاً لهذا القانون حجة على الغير بما دُون فيه ولا يتم أي تعديل أو إلغاء لهذه الحقوق إلا بعد تسجيله في سجل الرهن.

### مادة (12)

يجوز إجراء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد، وتجرى القيود في سجل الرهن التأميني بالتسلسل حسب تواريخ تسجيلها، وتحدد الأفضلية في الحقوق المكتسبة على عقار واحد بموجب ترتيب القيود في هذا السجل.

### مادة (13)

يعتبر سند الرهن التأميني المنظم طبقاً لأحكام هذا القانون سنداً تنفيذياً.

### مادة (14)

ينقضي الرهن وتلغى القيود في سجل الرهن بانتهاء إيجار الأرض المقام عليها العقار، كما ينقضي الرهن قبل انتهاء الإيجار باتفاق المتعاقدين، أو بناء على حكم بات من المحكمة المختصة.

### مادة (15)

على المسجل أن يدقق في طلب الإلغاء ويتحقق من أن الوثائق والبيانات المقدمة تميز إلغاء القيد، وأن نصوص سجل الرهن أو القوانين السارية المفعول لا تمنع من ذلك، فإذا ما تأكد المسجل من ذلك كله يجري الإلغاء بتدوينه في سجل الرهن، مع ذكر الأسباب التي استدعت الإلغاء وتاريخه ويوقع من قبله.

### مادة (16)

للمرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في حال تخلف الراهن عن الوفاء بالدين، أو لأي سبب آخر وفقاً لعقد الرهن أو أحكام القانون، وذلك عن طريق تقديم سند الرهن إلى قاضي التنفيذ واتخاذ إجراءات البيع حسب ما هو منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية رقم (11) لسنة 1992.

### مادة (17)

في حالة بيع العقار تنفيذاً لعقد الرهن، فإن للمشتري أن ينتفع به شخصياً أو يؤجره، وذلك خلال المدة المتبقية من عقد الإيجار المرهم بين سلطة المنطقة الحرة والمستأجر (الراهن) ووفقاً للشروط المنصوص عليها في قوانين وأنظمة المنطقة الحرة.

### مادة (18)

تستوفي من الراهن الرسوم التالية:

1. رسم تسجيل الرهن: 0.12% درهم من قيمة الدين.
2. رسم تعديل شروط الرهن: 0.12% درهم من قيمة الدين.
3. رسم إلغاء الرهن: 500 درهم.

## مادة (19)

مع مراعاة أحكام هذا القانون تسري على عقود الرهن المسجلة في السجل أحكام الرهن التأميني وقواعد المساطحة (القرار) المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985.

## مادة (20)

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

مكتوم بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 15 يناير 2002م  
الموافق 2 ذي القعدة 1422 هـ

# قانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي، وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين بإمارة دبي، وعلى لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (85) لسنة 2006،  
نصدر القانون الآتي:

## المادة (1)

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

## المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:  
الإمارة: إمارة دبي.  
الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.  
المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.  
السجل العقاري: السجل العقاري لدى الدائرة.  
السجل العقاري المبدئي: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 334 بتاريخ 2008/08/31.

(2) استبدلت المادة (2) بالقانون رقم (9) لسنة 2009 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 340 بتاريخ 2009/04/15.

الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

**العقار:** الأرض والمنشأة الثابتة المقامة عليها أو أي منهما.

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

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

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

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

**الوسيط:** كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن

تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

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

### المادة (3)

1. تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل.

2. على كل مطور تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

### المادة (4)

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

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

## المادة (5)

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

## المادة (6)

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

## المادة (7)

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

## المادة (8)

يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة.

ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية.

## المادة (9)

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

## المادة (10)

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

## المادة (11)<sup>(1)</sup>

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

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

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

أ) إخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المطور العقاري خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار، على أن يكون هذا الإخطار خطياً وثابت التاريخ، ويتم إبلاغ المشتري به من قبل الدائرة إما حضورياً أو بواسطة

(1) استبدلت المادة (11) بالقانون رقم (19) لسنة 2020 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 495 بتاريخ 2020/12/13.

مع ملاحظة أن المادة قد استبدلت مرتين سابقاً: الأول بالقانون رقم (9) لسنة 2009، والثانية بالقانون رقم (19) لسنة 2017 وقد صدر لهذا التعديل مذكرة تفسيرية نشرت في العدد 438 لسنة 2018.

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 المهلة المشار إليها في البند (أ/2) من الفقرة (أ) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته 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 للمشروع العقاري 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 إنجاز المشروع العقاري، اتخاذ التدابير التالية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:  
أ) في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تزيد على (80%) من المشروع العقاري، فإنه يكون له أيًا مما يلي:

1- الإبقاء على عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى له من قيمة العقد.

2- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة للمطور العقاري، مع تحمل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على ذلك البيع.

3- فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإرادة المطور العقاري المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري

خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتريٍ آخر، أيهما أسبق.

ب) في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (60%) ولغاية (80%) من المشروع العقاري، فإنه يكون للمطور العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإعادة المطور العقاري المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتريٍ آخر، أيهما أسبق.

ج) في حال مباشرة المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (60%) من المشروع العقاري، فإنه يكون للمطور العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإعادة المطور العقاري المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (25%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتريٍ آخر، أيهما أسبق.

ب. في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، أو في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب ونهائي من المؤسسة، فعلى المطور العقاري رد كافة المبالغ المستلمة من المشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 المشار إليه.

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

- د. تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواءً التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.
- هـ. تعتبر صحيحة ونافذة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن، كافة الإجراءات والقرارات والتصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون، بما في ذلك فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه، شريطة أن تكون قد تمت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذها، وذلك باستثناء قرارات الفسخ التي تم إلغاؤها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بهذا القانون.
- و. تُعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان.
- ز. لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري للقضاء أو التحكيم.

### المادة (12)

تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أما إذا حدث نقص في المساحة فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص إلا إذا كان النقص غير مؤثر، وأنثذ 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 المفعل على مدير عام الدائرة إعداد تقرير بذلك وإحالة الأمر إلى جهات التحقيق المختصة.

## المادة (14)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

## المادة (15)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 14 أغسطس 2008 م  
الموافق 13 شعبان 1429 هـ

# قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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 اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،  
نصدر القرار التالي:

## المادة (1)

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

## المادة (2)

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

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 347 بتاريخ 2010/04/15.

### المادة (3)

في حال قيام المطور الرئيسي أو الفرعي بتقديم طلب تسجيل التصرف القانوني الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (3) من القانون، فإنه يجب على الدائرة في هذه الحالة اتباع ما يلي:

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

### المادة (4)

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

1. استلام الأرض والحصول على شهادة علائها.
2. أن تكون لديه السيطرة الفعلية على الأرض التي سيقام عليها المشروع.
3. الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بتنفيذ المشروع.

### المادة (5)

1. على الدائرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب ذوي الشأن أن تضع قيداً على الصحيفة العقارية للأرض التي سيقام عليها مشروع عقاري، وذلك بما يفيد أنه مشروع تطويري خاضع لأحكام القانون.
2. تقوم الدائرة بإزالة القيد المشار إليه في الفقرة السابقة، بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشتريين في السجل العقاري، أو بسبب إلغاء المشروع لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة (23) من هذا القرار.

### المادة (6)

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

## المادة (7)

1. لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري، طالما أن المشتري قد أوفى بكافة التزاماته التعاقدية، حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية.
2. يشمل التزام المطور الرئيسي أو الفرعي بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات باسم المشتري.
3. في حال امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لأي سبب كان على الرغم من قيام المشتري بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للدائرة بناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري.

## المادة (8)

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

## المادة (9)

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

## المادة (10)

- إذا رغب المطور الرئيسي أو الفرعي بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري، فإنه يجب عليه الالتزام بما يلي:
1. أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة.

2. أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
3. أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة.

### المادة (11)

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

### المادة (12)

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

### المادة (13)

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

## المادة (14)

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

## المادة (15)

في حال إخلال المشتري بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة العقارية المبرم بينه وبين المطور، فإنه يجب إتباع ما يلي:

أ. أن يقوم المطور بإخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية إما حضورياً أمام الدائرة، أو خطياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني شريطة أن يقوم بتزويد الدائرة بنسخة عن هذا الإخطار في هذه الحالة.

ب. أن تقوم الدائرة بإمهال المشتري (30) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية تبدأ من تاريخ توجيه الإخطار له من المطور.

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

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

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

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

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

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

### المادة (16)

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

### المادة (17)

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

1. يتم التحقق من نسب إنجاز المشروع بناءً على تقرير فني صادر من 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 وتسليم المشتري أو من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور.

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

### المادة (20)

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

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

### المادة (21)

تعتبر الأسباب التالية خارجة عن إرادة المطور:

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

## المادة (22)

- يعتبر المطور مهملاً أو مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقيق أي من الحالات الآتية:
1. التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع.
  2. قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.
  3. التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي.
  4. التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد.
  5. عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع.
  6. عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة.
  7. الامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع.
  8. أية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

## المادة (23)

- يجوز للمؤسسة وبناءً على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية:
1. إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.
  2. إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
  3. إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع.
  4. إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي.
  5. إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة.
  6. إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.
  7. إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة.
  8. إذا أشهر المطور إفلاسه.
  9. لأيّة أسباب أخرى تراها المؤسسة.

## المادة (24)

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

## المادة (25)

في حال إلغاء المشروع من قبل المؤسسة، فإنه يجب عليها مراعاة ما يلي:

1. إعداد تقرير فني يوضح أسباب الإلغاء.
2. إخطار المطور كتابياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني بقرار الإلغاء.
3. تعيين مدقق حسابات معتمد على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع للتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور أو المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها.
4. الطلب من أمين حساب ضمان المشروع أو المطور في حال وجود دفعات خارج حساب الضمان بإعادة المبالغ المودعة في الحساب أو المدفوعة للمطور إلى أصحابها وذلك خلال مدة لا تتجاوز (14) يوماً من تاريخ الإلغاء.

## المادة (26)

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

## المادة (27)

إذا لم يتم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار إليه في المادة (26) من هذا القرار، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشتريين 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

ولى عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 14 فبراير 2010م

الموافق 30 صفر 1431هـ

# قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية  
وتعديلاته،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي،  
وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة 1960،  
نصدر القانون الآتي:

## الفصل الأول

### الاسم والتعريفات

#### المادة (1)

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

#### المادة (2)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يقض  
سياق النص بخلاف ذلك:  
الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة.  
الإمارة: إمارة دبي.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 311 بتاريخ 2006/04/01.

**الحكومة:** حكومة دبي وتشمل أي دائرة من دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.  
**الحاكم:** صاحب السمو حاكم إمارة دبي.  
**الدائرة:** دائرة الأراضي والأملاك.  
**الرئيس:** رئيس الدائرة.  
**المدير:** مدير عام الدائرة.  
**العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.  
**الحقوق العقارية:** أي حق عيني على عقار سواء كان أصلياً أو تبعياً.  
**السجل العقاري:** مجموعة من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتصلة به.  
**الوحدة العقارية:** أية قطعة من الأرض وما عليها من بناء أو غراس وغير ذلك تقع في منطقة عقارية واحدة دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.  
**المنطقة العقارية:** مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسية أو معالم ثابتة وواضحة تحمل اسماً معتمداً ورقمًا مستقلاً حسب النظم المعتمدة لدى الدائرة.  
**الشخص:** الشخص الطبيعي أو المعنوي.

## الفصل الثاني

### نطاق التطبيق ودق التملك

#### المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة.

#### المادة (4)

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون دول الخليج العربية وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة

العامّة، 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 تتجاوز 99 سنة.

## الفصل الثالث

### أحكام عامة

#### المادة (5)

تحفظ في الدائرة أصول المستندات والأحكام القضائية التي يتم التسجيل بموجبها ويحظر نقلها إلى خارج الدائرة، ويجوز لأي ذي مصلحة وللجهات القضائية أو من تندبه من الخبراء واللجان المختصة الاطلاع على المستندات المحفوظة في السجل والحصول على صورة مصدقة من هذه المستندات طبقاً لأحكام هذا القانون.

## الفصل الرابع

### اختصاصات الدائرة

#### المادة (6)

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

1. تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لهما.
2. تحديد القواعد المتعلقة بالمسح والمعاينة وإصدار الخرائط المتعلقة بالوحدات العقارية.
3. إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية.

4. وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
5. وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
6. وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
7. وضع القواعد المتعلقة بتقديم العقارات.
8. وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمراد العلني الاختياري والإشراف عليها.
9. تحديد الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة.
10. إنشاء فروع للدائرة حسبما يراه المدير مناسباً.

## الفصل الخامس

### السجل العقاري

#### المادة (7)

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

#### المادة (8)

مع مراعاة أحكام المادة (7) من هذا القانون تكون المستندات ومحركات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً في الحاسب الآلي ذات الحجية في الإثبات التي للمستندات والمحركات الأصلية.

## الفصل السادس

### التسجيل

#### المادة (9)<sup>(1)</sup>

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 يعتد 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 تسجل في السجل العقاري لدى الدائرة نافذة في مواجهة الكافة، حتى ولو كان من أجرى التصرف العقاري مديناً لدى الغير، ما لم يكن التصرف العقاري قد قُصدَ به الإضرار بحقوق الغير، وذلك كله دون الإخلال بحقوق الشخص حسن النية.

#### المادة (10)

التعهد بنقل أي حق عقاري يقتصر على التزام المتعهد بالضمان إذا أحل 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.

(1) استبدلت المادة (9) بالقانون رقم (7) لسنة 2019 نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 461 بتاريخ 2019/09/24.

## المادة (12)

للدائرة أن تنظر في طلبات التسجيل المقدمة من حائزي أراض غير مسجلة باسمهم بغرض تسوية أوضاعها، وذلك وفقاً لإجراءات يصدر بشأنها من رئيس الدائرة.

## الفصل السابع

# التغيير أو التصحيح في بيانات السجل العقاري

## المادة (13)

للدائرة أن تصحح الأخطاء المادية البحتة في صحائف السجل العقاري بناء على طلب من ذي مصلحة أو من تلقاء نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك.

## المادة (14)

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

## الفصل الثامن

## الخرائط

## المادة (15)

1. يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري على الخرائط الآتية:
  - أ. خارطة الأساس الطبوغرافية.
  - ب. خارطة الوحدة العقارية.
  - ج. خارطة المنطقة العقارية.

2. يكون لكل منطقة عقارية خارطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها.
3. يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها.

## الفصل التاسع

### التجزئة والدمج

#### المادة (16)

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

#### المادة (17)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعاً على كل جزء من أجزائها غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع إلا على بعض هذه الأجزاء أو لا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك كل جزء منها أن يطلب طبقاً لأحكام هذا القانون من الدائرة زوال الحق عن الجزء الذي يملكه.

#### المادة (18)

تنتهي حقوق الارتفاق إذا أصبحت الوحدة العقارية المرتفق بها والوحدة العقارية المرتفعة في يد مالك واحد.

## المادة (19)

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

## المادة (20)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان أحدهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة بهذا الحق، امتد الحق العيني التبعي ليشمل الوحدة العقارية الجديدة بأكملها دون موافقة صاحب الحق على الإدماج.  
أما إذا كانت كل من الوحدتين محملة بحق عيني تبعي مستقل فيجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.

## المادة (21)

يتم تسجيل أي تعديل في الوحدة العقارية بالتجزئة أو الدمج في السجل العقاري.

# الفصل العاشر

## سندات الملكية

## المادة (22)

تصدر الدائرة من واقع السجل العقاري سندات الملكية المتعلقة بالحقوق العقارية.

## المادة (23)

مع عدم الإخلال بما ينص عليه أي قانون آخر، يعد العقار المتعدد الشقق والطوابق وحدة عقارية واحدة وتخصص له صحيفة عقارية في السجل العقاري، ويلحق بها صحائف تكميلية بأسماء ملاك شققه وطوابقه وأجزائه المشتركة.

## المادة (24)

1. تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (22) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية.
2. يبين في صحيفة الوحدة العقارية أية شروط أو تعهدات أو قيود ترد على الحقوق العقارية وغيرها من الالتزامات.

## الفصل الحادي عشر

### الأحكام الختامية

## المادة (25)

تطبق الأحكام الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته على كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

## المادة (26)

1. يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، كما يقع باطلاً أي اتفاق أو تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكامه.
2. ويجوز لكل ذي مصلحة أو الدائرة أو النيابة العامة طلب الحكم ببطان هذا الاتفاق أو التصرف وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

## المادة (27)

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

## المادة (28)

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

## المادة (29)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 13 مارس 2006

الموافق 13 صفر 1427هـ

## القرار الإداري (134 / 2013)

### إشارة إلى:

- القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
- القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.
- قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013م باعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك.

### تقرر ما يلي:

1. يعتبر إيجار طويل الأمد وفق أحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي كل إيجار لا تقل مدته عن (10) سنوات ولا تتجاوز (99) سنة.
2. يتم تسجيل عقود الإيجار طويلة الأمد في السجل العقاري بالدائرة بعد اقتضاء الرسم المقرر في هذا الشأن.
3. كل إيجار لا تتجاوز مدته عن (10) سنوات يعتبر إيجار عادي وتنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام القانون رقم (26) لسنة 2008م وتعديلاته بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة دبي.
4. يتم تسجيل عقد الإيجار العادي بمؤسسة التنظيم العقاري بعد استيفاء الرسم المقرر في هذا الشأن.

صدر في دبي اليوم الأربعاء الموافق 2 أبريل 2014م ويعمل به من تاريخه.

الشيخ محمد بن خليفة آل مكتوم  
رئيس الدائرة

# قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،  
وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين،  
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.  
نصدر القانون الآتي:

## الاسم

### المادة (1)

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

## تعريفات - مجال التطبيق

### المادة (2)<sup>(2)</sup>

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

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 326 بتاريخ 2007/12/31.

(2) استبدلت المادة (2) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

الإمارة: إمارة دبي.

اللجنة: اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.

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

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

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

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

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

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

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

### المادة (3) (1)

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.

(1) استبدلت المادة (3) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

## عقد الإيجار المادة (4) (1)

1. تنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفًا نافيًا للجهالة والغرض من تأجيره ومدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه واسم مالكه إن لم يكن هو المؤجر.
2. تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود.

## مدة الإيجار المادة (5)

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

## المادة (6)

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

## المادة (7)

إذا كان عقد الإيجار صحيحًا فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقًا 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.

(1) استبدلت المادة (4) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

## بدل الإيجار المادة (9) (1)

1. على المؤجر والمستأجر تعيين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وإذا أغفل الطرفان تعيينه أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه فإن بدل الإيجار يكون هو بدل أجر المثل.
2. تعين اللجنة أجر المثل آخذة في الاعتبار معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الإيجارات التي تضعها المؤسسة والوضع الاقتصادي العام في الإمارة وحالة العقار وإيجار المثل السائد في السوق العقارية المماثلة له في نفس المنطقة وما تنص عليه أية تشريعات سارية في الإمارة في شأن إيجار العقارات وأية عوامل أخرى تراها اللجنة.

## المادة (10)

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

## المادة (11)

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

## المادة (12)

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

## المادة (13) (2)

لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر، قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تعديل

(1) استبدلت المادة (9) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

(2) استبدلت المادة (13) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ

2009/02/01.

أي من شروط العقد أو إعادة النظر في بدل الإيجار سواء بالزيادة أو النقصان، فإذا لم يصلح إلى اتفاق بشأن ذلك فللجنة تحديد الأجر العادل آخذة في الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون.

### **المادة (14) (1)**

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار تعديل أي من شروطه وفقاً للمادة (13) من هذا القانون فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

### **التزامات المؤجر**

### **المادة (15) (2)**

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

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

### **المادة (16)**

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

### **المادة (17)**

لا يجوز لمؤجر العقار أن يحدث فيه أو في مرافقه أو ملحقاته أية تغييرات تخل باستيفاء

(1) استبدلت المادة (14) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

(2) استبدلت المادة (15) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

المنفعة المقصودة، ويكون المؤجر مسؤولاً عن تلك التغييرات سواءً صدرت منه أو من أي شخص تلقى الحق عنه، وكذلك عن الأعطال والأضرار والنقص والتلف الذي يلحق بالعقار لسبب لا يد للمستأجر فيه.

### المادة (18)

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

### التزامات المستأجر

### المادة (19)

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

### المادة (20)

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

### 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، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التأجير من الباطن.

## المادة (23)

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

## المادة (24)

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

## حالات الإخلاء

### المادة (25)<sup>(1)</sup>

1. يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة حصراً في أي من الحالات التالية:
  - أ. إذا لم يقيم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
  - ب. إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر والمستأجر من الباطن مع حفظ حق هذا الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.
  - ج. إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.

(1) استبدلت المادة (25) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ

2009/02/01.

- د. إذا كان العقار المؤجر محلاً تجارياً، وتركه المستأجر دون إشغال ودون سبب مشروع لمدة ثلاثين يوماً متصلة أو تسعين يوماً متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
- هـ. إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر.
- و. إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.
- ز. إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.
- ح. إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.
- ط. إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.
- ولغايات البند (1) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.
2. يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:
- أ. إذا رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبان جديدة تحول دون انتفاع المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- ب. إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له وتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.
- ج. إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبدل المناسب لذلك الغرض.

د. إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر.  
ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

### المادة (26) (1)

إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إعمالاً لحكم الفقرة (ج) من البند (2) من المادة (25) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيله للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقض اللجنة مدة أقل لأسباب تقدرها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

### الأحكام العامة

#### المادة (27)

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

#### المادة (28)

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

(1) استبدلت المادة (26) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ

2009/02/01.

## المادة (29)<sup>(1)</sup>

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 تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار 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 للمستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدور 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 وقتية للحفاظ على تلك الحقوق والمراكز القانونية وذلك إلى حين صدور الحكم في التحكيم.

(1) استبدلت المادة (29) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ 2009/02/01.

## 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 برده أو قام مانع من مباشرته له ولم يكن هناك اتفاق في هذا الشأن بين الطرفين عينت اللجنة بناءً على طلب أحد الطرفين المحكم أو المحكمين، ويجب أن يكون عدد من تعيينهم اللجنة مساوياً للعدد المتفق عليه أو مكماً له.

### المادة (34)

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

### المادة (35)

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)<sup>(1)</sup>

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

(1) استبدلت المادة (36) بالقانون رقم (33) لسنة 2008 - نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 338 بتاريخ

2009/02/01.

## المادة (37)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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



# مرسوم رقم (22) لسنة 2022 باعتتماد امتيازات صناديق الاستثمار العقاري في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985  
وتعديلاته،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2000 في شأن هيئة وسوق الإمارات للأوراق المالية  
والسلع وتعديلاته،  
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية،  
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي  
وتعديلاته ولائحته التنفيذية،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأماك،  
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي ولائحته التنفيذية،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي،  
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة  
في إمارة دبي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في  
إمارة دبي وتعديلاته،

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 576 بتاريخ 2022/07/22.

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي،  
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،  
نرسم ما يلي:

## التعريفات المادة (1)

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.

**الحكومة:** حكومة دبي.

**المجلس التنفيذي:** المجلس التنفيذي للإمارة.

**الدائرة:** دائرة الأراضي والأملاك.

**المدير العام:** مدير عام الدائرة.

**الجهة المختصة:** السلطة المختصة بترخيص وتنظيم صناديق الاستثمار العقاري وفقاً للتشريعات السارية لديها، وتشمل هيئة الأوراق المالية والسلع، وسلطة دبي للخدمات المالية في مركز دبي المالي العالمي.

**اللجنة:** لجنة صناديق الاستثمار العقاري، المشكلة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

**صندوق الاستثمار العقاري:** الصندوق المرخص من الجهة المختصة لمزاولة نشاط استثمار الأموال في الأصول العقارية بالإمارة.

**العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته، ولا يشمل لأغراض هذا المرسوم الأراضي الفضاء.

**السجل العقاري:** السجل العقاري المنظم بموجب القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.

**السجل:** المستند الإلكتروني المنشأ في الدائرة لقيود صناديق الاستثمار العقاري، وتمكينها من

الاستفادة من المزايا المقررة بموجب أحكام هذا المرسوم. مناطق تملك غير المواطنين: المناطق المحددة من الحاكم، التي يجوز أن يكتسب غير المواطنين فيها حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو الانتفاع بها أو استثمارها لمدة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة.

## نطاق التطبيق المادة (2)

تُطبق أحكام هذا المرسوم على:

1. جميع صناديق الاستثمار العقاري، المرخصة والمنظمة من الجهة المختصة للعمل في الإمارة، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
2. جميع العقارات في الإمارة، بما في ذلك العقارات الموجودة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة، وتستثنى منها العقارات الموجودة داخل مركز دبي المالي العالمي.

## أهداف المرسوم المادة (3)

يهدف هذا المرسوم إلى تحقيق ما يلي:

1. تعزيز مكانة الإمارة كوجهة عالمية للاستثمار العقاري.
2. توفير مزايا تحفيزية لتشجيع صناديق الاستثمار العقاري على الاستثمار بالمشاريع العقارية المختلفة في الإمارة.
3. استقطاب صناديق الاستثمار العقارية العالمية لمزاولة أنشطتها الاستثمارية بالقطاع العقاري في الإمارة.
4. زيادة الاستثمار بالسوق العقاري في الإمارة، من خلال تحقيق عائد رأس مالي طويل المدى للمساهمين في صناديق الاستثمار العقاري.

## إنشاء السجل المادة (4)

- أ. ينشأ لدى الدائرة سجل، يسمى «سجل صناديق الاستثمار العقاري»، تقيد فيه صناديق الاستثمار العقاري المستوفية لشروط القيد فيه، المؤهلة للاستفادة من المزايا المقررة بموجب هذا المرسوم
- ب. يحدد بقرار من المدير العام، شكل السجل، والبيانات الواجب إدراجها فيه.

## شروط وإجراءات القيد في السجل المادة (5)

- أ. يشترط لقيد صندوق الاستثمار العقاري في السجل، ما يلي:
1. أن يكون صندوق الاستثمار العقاري مرخصاً من الجهة المختصة، وأن يكون ترخيصه ساري المفعول.
  2. ألا تقل قيمة الأصول العقارية التي يمتلكها صندوق الاستثمار العقاري وقت تقديم طلب القيد في السجل، عن (180,000,000) مئة وثمانين مليون درهم.
  3. ألا يكون صندوق الاستثمار العقاري، وقت تقديم طلب القيد في السجل، موقوفاً عن تداول أسهمه بالأسواق المالية الموجودة في الإمارة.
  4. سداد رسم مقداره (10,000) عشرة آلاف درهم لصالح الدائرة نظير القيد في السجل.
- ب. تتولى الدائرة، وبالتنسيق مع الجهات المعنية، التحقق وبشكل دوري من توفر كافة الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، طيلة مدة قيد صندوق الاستثمار العقاري في السجل، بما في ذلك قيمة الأصول العقارية التي يمتلكها، وذلك من خلال تقاريره المالية السنوية المدققة من مدقق الحسابات الخارجي التي يتم تقديمها للجهة المختصة.
- ج. تحدد إجراءات القيد في السجل، وكذلك الوثائق والمستندات الواجب تزويد الدائرة بها لهذه الغاية، بموجب قرار يصدر عن المدير العام في هذا الشأن.

## الشطب من السجل المادة (6)

- أ. يشطب قيد صندوق الاستثمار العقاري من السجل، في أي من الحالات التالية:
1. فقدانه لأي من الشروط الواردة في البنود (1)، (2)، و(3) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا المرسوم.
  2. إشهار إفلاسه بموجب حكم قضائي بات.
  3. حله وتصفية أصوله.
  4. تقييد نشاطه بموجب حكم قضائي بات.
- ب. يترتب على شطب صندوق الاستثمار العقاري من السجل، إيقاف جميع المزايا المقررة له بموجب هذا المرسوم، على أن تعتبر جميع المزايا التي تمتع بها صندوق الاستثمار العقاري قبل تاريخ شطبه من السجل صحيحة ومنتجة لآثارها.

## مدة التمتع بالمزايا المادة (7)

يتمتع صندوق الاستثمار العقاري، اعتباراً من تاريخ قيده في السجل، بالمزايا المقررة بموجب هذا المرسوم، وتظل هذه المزايا قائمة طوال مدة قيده في السجل.

## المزايا المتعلقة بالتملك والانتفاع والاستئجار المادة (8)

- أ. يكون لصناديق الاستثمار العقاري المقيدة في السجل، حق تملك العقارات الموجودة في مناطق تملك غير المواطنين.
- ب. يكون لصناديق الاستثمار العقاري المقيدة في السجل، حق تملك العقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو الانتفاع بها أو استئجارها لمدة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة، وذلك في المناطق التي تحددها اللجنة المشكلة بموجب المادة (9) من هذا المرسوم.

## لجنة صناديق الاستثمار العقاري المادة (9)

- أ. تشكل في الإمارة بموجب هذا المرسوم، لجنة خاصة، تسمى «لجنة صناديق الاستثمار العقاري»، تناط بها مهمة تحديد المناطق والعقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، التي يجوز لصناديق الاستثمار العقاري التملك فيها ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو الانتفاع بها أو استئجارها لمدة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة.
- ب. يتم اختيار رئيس وأعضاء اللجنة، وتحديد نظام عملها، بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس التنفيذي في هذا الشأن.
- ج. على اللجنة عند قيامها بتحديد المناطق أو العقارات الموجودة خارج مناطق تملك غير المواطنين، مراعاة الاعتبارات التالية:
1. ألا تقل القيمة السوقية للعقار المراد تملكه عن (50) خمسين مليون درهم.
  2. أن يكون العقار المراد تملكه ذو عائد استثماري، وفقا للمعايير التي تحددها الدائرة في هذا الشأن.
  3. أحكام المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المشار إليه في حال كان العقار ممنوحًا.
  4. أي اعتبارات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام في هذا الشأن.
- د. لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري التنازل عن ملكية العقار المملوك له في المنطقة التي تحددها اللجنة، إلا بعد الحصول على موافقتها المسبقة على ذلك، ويعتبر أي تنازل يتم خلافاً لأحكام هذه الفقرة باطلاً.

## المزايا المتعلقة برسوم التصرفات العقارية المادة (10)

- أ. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تسري بشأن الرسوم المقررة على تسجيل التصرفات العقارية التي يقوم بها صندوق الاستثمار العقاري، القواعد التالية:
1. تستوفي الدائرة في حال شراء صندوق الاستثمار العقاري للعقار وتسجيله باسمه، رسماً مقداره (2%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من البائع والمشتري مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.
  2. تستوفي الدائرة في حال بيع صندوق الاستثمار العقاري لأي من العقارات التي

يملكها ضمن محفظته العقارية وتسجيلها باسم الغير، رسمًا مقداره (4%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من البائع والمشتري مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

3. تستوفي الدائرة في حال قيام صندوق الاستثمار العقاري بتسجيل حق منفعة أو حق إجارة طويلة الأمد، المشمول بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، رسمًا مقداره (2%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من المالك أو المؤجر أو المنتفع أو المستأجر، بحسب الأحوال، مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

4. تستوفي الدائرة في حال تنازل صندوق الاستثمار العقاري عن حق المنفعة أو حق الإجارة طويلة الأمد، المشمول بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه، رسمًا مقداره (4%) من القيمة السوقية للعقار، يتم تحصيله من صندوق الاستثمار العقاري والمنتفع أو المستأجر الجديد، بحسب الأحوال، مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

ب. يتم استيفاء الرسوم المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال كان محل التصرف العقاري يتعلق بأي من العقارات الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري، وليس بتصرف المساهمين لأسهمهم العقارية في صندوق الاستثمار العقاري.

## المزايا الإضافية

### المادة (11)

يُخوّل رئيس المجلس التنفيذي، بناءً على توصية الدائرة، تعديل أي من المزايا المقررة لصناديق الاستثمار العقاري المنصوص عليها في هذا المرسوم، أو إضافة أي مزايا جديدة إليها.

## مزايا صناديق الاستثمار العقاري داخل

### مركز دبي المالي العالمي

### المادة (12)

يُخوّل رئيس مركز دبي المالي العالمي صلاحية تحديد المزايا التي تتمتع بها صناديق الاستثمار العقاري العاملة ضمن حدود المركز، وتحديد شروط وإجراءات الاستفادة من هذه المزايا.

## تسجيل العقارات الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري المادة (13)

- أ. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري في مرحلة التأسيس لدى الجهة المختصة، فإنه يجوز لمؤسسيه تقديم العقارات المملوكة لهم كمساهمة عينية في رأس مال صندوق الاستثمار العقاري وتسجيلها في السجل العقاري، وعلى الدائرة أن تضع على صحيفة العقار إشارة تفيد بأن مالك العقار هو صندوق استثمار عقاري قيد التأسيس.
- ب. في حال اكتمال إجراءات تأسيس صندوق الاستثمار العقاري ومنحه الترخيص اللازم من الجهة المختصة لمزاولة نشاطه، تقوم الدائرة بتعديل صحيفة العقار في السجل العقاري، بما يفيد أن مالك العقار هو صندوق الاستثمار العقاري.
- ج. تقوم الدائرة بعد الانتهاء من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، باستيفاء رسم مقداره (50,000) خمسين ألف درهم، نظير تحويل ملكية كل عقار يمتلكه المؤسس إلى صندوق الاستثمار العقاري، وتصدر الدائرة شهادة ملكية للعقار باسم صندوق الاستثمار العقاري.

## تقييم المساهمة العينية المادة (14)

لغايات تحديد قيمة الأصول العقارية الخاصة بصندوق الاستثمار العقاري، تُعين الدائرة مقيماً معتمداً من مؤسسة التنظيم العقاري، لتقييم العقارات المملوكة لمؤسسي صندوق الاستثمار العقاري، وفقاً لأسس التقييم المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.

## أبلولة الرسوم المادة (15)

تؤول حصيله الرسوم التي يتم استيفاؤها بموجب أحكام هذا المرسوم إلى حساب الخزانه العامة للحكومة.

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (16)

باستثناء القرارات التي يختص رئيس المجلس التنفيذي بإصدارها وفقاً لأحكام هذا المرسوم، يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم، وتُنشر في الجريدة الرسمية.

## الإلغاءات المادة (17)

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

## النشر والسريان المادة (18)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يوليو 2022م  
الموافق 8 ذو الحجة 1443هـ

# مرسوم رقم (23) لسنة 2022 بشأن تنظيم منح حق المُساححة على الأراضي التجارية في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،  
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية،  
وعلى قانون دعاوى الحكومة رقم (3) لسنة 1996 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 وتعديلاته،  
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،  
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأماك،  
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحكومة دبي،  
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي،  
وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،  
وعلى المرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،  
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأماك،  
نرسم ما يلي:

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 576 بتاريخ 2022/07/22.

## التعريفات المادة (1)

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.

الحكومة: حكومة دبي.

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة.

الجهة الحكومية: الدوائر الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة والمجالس والسلطات الحكومية وأي جهة عامة أخرى تابعة للحكومة، بما في ذلك السلطات المشرفة على مناطق التطوير الخاصة، والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

البلدية: بلدية دبي.

المدير العام: مدير عام الدائرة.

حق المساطحة: حق عيني يمنحه المالك للمُسطح لاستغلال الأرض التجارية.

المالك: الحكومة أو الجهة الحكومية، أو الشركة المملوكة للحكومة أو التي تساهم فيها، المالكة للأرض التجارية.

المُسطح: الشخص الطبيعي أو المعنوي الممنوح له حق المُسطحة على الأرض التجارية.

الأرض التجارية: قطعة الأرض المخصصة لأغراض تجارية أو صناعية، المملوكة للحكومة أو الجهة الحكومية أو الشركة المملوكة للحكومة أو التي تساهم فيها.

الوحدة العقارية: الجزء المفرز من الأرض التجارية، ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.

العقد: الوثيقة الموقعة من المالك والمسطح، وفقاً للنموذج المعد لدى الدائرة لهذه الغاية، التي توضح حقوق وواجبات طرفيها.

السجل: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة أو مركز دبي المالي العالمي، بحسب الأحوال، الذي تثبت فيه حقوق المساطحة والعقود المبرمة بشأنها، وغيرها من التصرفات القانونية التي تتم على الأرض التجارية.

شهادة الإنجاز: الوثيقة الصادرة عن البلدية أو سلطة الترخيص المختصة، التي تفيد اكتمال إنجاز المشروع العقاري بشكل نهائي.

**المشروع العقاري:** مشروع تطوير الأرض التجارية أو أي جزء منها، وتشيد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها إلى عدة أراضٍ بغرض الاستفادة منها، وتشيد المباني متعددة الطوابق أو المجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو مختلطة، التي يرغب المساح بتطويرها بموجب المخططات المعتمدة له من الجهات المعنية في الإمارة.

## نطاق التطبيق

### المادة (2)

تطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي التجارية التي يجوز للمالك منح حق المساحة عليها، وفقاً للضوابط والاشتراطات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

## أهداف المرسوم

### المادة (3)

يهدف هذا المرسوم إلى تحقيق ما يلي:

1. تنظيم عملية استغلال الأراضي التجارية في الإمارة من خلال منح حق المساحة عليها.
2. ضبط استغلال الأراضي التجارية التي يرغب المالك بتطويرها وإقامة المشاريع العقارية عليها.
3. تحفيز ودفع عجلة الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارة، بما يحفظ للإمارة مكانتها العالمية في الاستثمار بالقطاع العقاري.
4. توفير فرص استثمارية واعدة وعوائد مالية للمستثمرين في القطاع العقاري.

## اختصاصات الدائرة

### المادة (4)

لغايات هذا المرسوم، تتولى الدائرة المهام والصلاحيات التالية:

1. اعتماد الشروط والضوابط اللازمة لاستغلال الأراضي التجارية من خلال حق المساحة.
2. تحديد الأراضي التجارية المملوكة للحكومة التي يتم منح حق المساحة عليها بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية، ورفعها للحاكم أو من يفوضه لاعتمادها.

3. وضع المعايير والقواعد التي تضمن الاستفادة المثلى من الأراضي التجارية التي يتم الموافقة على منح حق المساحة عليها بما يضمن حسن استخدامها.
4. المتابعة والإشراف على تنفيذ المشاريع العقارية المقامة على الأراضي التجارية وفقاً لأحكام هذا المرسوم بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية.
5. الرقابة والتفتيش على الأراضي التجارية التي تم منح حق المساحة عليها بالتنسيق مع البلدية للتحقق من مدى التزام المسطح وأطراف العقد بالشروط والضوابط والأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه والتشريعات السارية في الإمارة، واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
6. النظر والبت في الشكاوى والتظلمات التي تقدم إليها من أطراف العقد بشأن إخلال أي طرف بالواجبات والالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب العقد، أو الإخلال بأي من أحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه أو لأي سبب آخر، والعمل على تسويتها ودياً واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القانون رقم (3) لسنة 1996 وتعديلاته المشار إليه.
7. رفع التقارير الدورية إلى الحاكم أو من يفوضه بشأن الأراضي التجارية المستغلة في الإمارة من خلال حق المساحة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.
8. أي مهام أو صلاحيات أخرى يتم تكليفها بها من الحاكم أو رئيس المجلس التنفيذي.

## إنشاء حق المساحة

### المادة (5)

- أ. ينشأ حق المساحة للمساح على الأرض التجارية بموجب العقد الذي يبرمه مع المالك.
- ب. على المساح تسجيل حق المساحة في السجل، والالتزام بالشروط والضوابط المنصوص عليها في هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه والعقد المبرم معه، ويعتبر أي تصرف يتم خلافاً لأحكام هذه الفقرة باطلاً ولا يُرتب أي أثر قانوني.

## مدة حق المساطحة

### المادة (6)

- أ. يجب ألا تزيد مدة حق المساطحة على (35) خمس وثلاثين سنة، ويجوز تمديد هذه المدة بموافقة المالك على ألا تزيد في مدتها الإجمالية على (50) خمسين سنة.
- ب. يجب تحديد مدة حق المساطحة في العقد، ولا يقيد حق المساطحة في السجل إذا لم تكن مدته محددة، ويعتبر أي تصرف يتم خلافاً لأحكام هذه المادة باطلاً ولا يترتب أي أثر قانوني.

## تجديد حق المساطحة

### المادة (7)

- أ. يسري حق المساطحة اعتباراً من تاريخ قيده في السجل، ويظل سارياً طوال المدة المحددة في العقد، ما لم تنته مدته أو يتفق طرفيه على إنهائه.
- ب. يجب على المساطح في حال رغبته بتجديد حق المساطحة أن يتقدم بطلب التجديد إلى المالك قبل سنتين على الأقل من الموعد المحدد لانتهاء مدة حق المساطحة، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

## التزامات المساطح

### المادة (8)

على المساطح الالتزام بما يلي:

1. التشريعات السارية في الإمارة، بما في ذلك أحكام العقد.
2. استغلال الأرض التجارية وفقاً للغرض المحدد في العقد.
3. إنجاز المنشآت والمباني على الأرض التجارية محل العقد في المواعيد المحددة.
4. استخراج شهادة الإنجاز خلال (5) خمس سنوات من تاريخ قيد حق المساطحة في السجل.
5. سداد الرسوم المقررة على تسجيل العقد، المقررة بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 المشار إليه.
6. عدم تغيير استعمال الأرض التجارية محل حق المساطحة إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المالك والجهات المعنية في الإمارة.

7. عدم التصرف في حق المُسَاطحة بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، باستثناء الرهن، إلا بعد صدور شهادة الإنجاز.
8. الامتناع عن أي تصرف من شأنه إلحاق الضرر بالمالك، أو التأثير على استغلال الأرض التجارية بعد انتهاء حق المُسَاطحة.
9. أي التزامات أخرى تكون ذات علاقة بتحقيق أهداف هذا المرسوم، وتحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

## السجل المادة (9)

ينشأ في الدائرة سجل خاص، تقيّد فيه الحقوق والعقود والتصرفات الناشئة عن حق المساطحة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

## رهن حق المُسَاطحة المادة (10)

- أ. يجوز للمُساطح رهن حق المُسَاطحة رهناً تأمينياً وفقاً لأحكام القانون رقم (14) لسنة 2008 المشار إليه، شريطة الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المالك والدائرة على ذلك.
- ب. يسري في شأن رهن حق المُسَاطحة أحكام المرسوم رقم (31) لسنة 2016 المشار إليه، وبما لا يتعارض مع طبيعة حق المُسَاطحة.

## ملكية المباني والمنشآت المادة (11)

- أ. يملك المُساطح خلال مدة حق المُسَاطحة ما أحدثه في الأرض التجارية من مباني أو منشآت، وتكون ملكيته محددة بمدة حق المُسَاطحة والغرض الذي أعد المباني والمنشآت من أجله، وله أن يتصرف بالبناء والمنشآت المقترنة بالأرض التجارية بكافة أنواع التصرفات القانونية شريطة إصدار شهادة الإنجاز، وبما لا يتعارض مع حقوق المالك.

- ب. استثناءً من حكم الفقرة (أ) من هذه المادة والبند (7) من المادة (8) من هذا المرسوم، يكون للمُسطح حق التصرف في الوحدة العقارية على الخارطة قبل إصدار شهادة الإنجاز، وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه والتشريعات السارية في الإمارة، بالإضافة إلى أي قواعد أو ضوابط تضعها الدائرة في هذا الشأن.
- ج. تؤول ملكية المباني والمنشآت المقامة على الأرض التجارية بعد انتهاء مدة حق المُسطحة إلى المالك، ما لم يتفق أطراف العقد على غير ذلك.

### انتهاء حق المُسطحة المادة (12)

- أ. ينتهي حق المُسطحة في أي من الحالات التالية:
1. انقضاء مدة حق المُسطحة وعدم تجديده.
  2. اتفاق أطراف العقد على إنهائه قبل انتهاء مدته.
  3. صدور حكم نهائي من المحكمة المختصة بإنهاء حق المُسطحة.
  4. اتحاد صفتي المالك والمسطح.
  5. تخلف المُسطح لثلاث سنوات متتالية عن إصدار شهادة الإنجاز بعد مضي المدة المحددة في الفقرة (ج) من المادة (14) من هذا المرسوم.
- ب. لا ينتهي حق المُسطحة بزوال المباني أو المنشآت المقامة على الأرض التجارية قبل انتهاء مدة حق المُسطحة، ويجوز للمُسطح استغلال الأرض التجارية خلال الفترة المتبقية من مدة حق المُسطحة بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية.

### انتقال حق المُسطحة المادة (13)

- أ. ينتقل حق المُسطحة بعد وفاة المُسطح إلى ورثته الشرعيين طبقاً للإعلام الشرعي، ووفقاً للضوابط التي تضعها الدائرة في هذا الشأن.
- ب. يجوز أن يتم نقل حق المُسطحة للمُسطح بالوصية.

## شهادة الإنجاز المادة (14)

- أ. تصدر البلدية أو سلطة الترخيص المختصة شهادة الإنجاز للمشروع العقاري بعد اكتمال إنجازه بشكل نهائي.
- ب. تكون التصرفات القانونية المبرمة على المباني والمنشآت والوحدات العقارية المقامة على الأرض التجارية سارية خلال مدة حق المساطحة، على أن تنتهي هذه التصرفات بانتهاؤ هذه المدة، ما لم يتفق أطراف العقد على غير ذلك.
- ج. إذا مضى على بناء المشروع العقاري على الأرض التجارية أكثر من (5) خمس سنوات من تاريخ قيد حق المساطحة في السجل، ولم يتمكن المساطح من إصدار شهادة الإنجاز لعدم استكمال بناء المشروع العقاري، فإنه يفرض على المساطح غرامة تأخير تعادل قيمتها (1%) من القيمة السوقية للأرض التجارية عن كل سنة تزيد على تلك المدة وحتى صدور شهادة الإنجاز، أو انتهاء حق المساطحة وفقاً للبند (5) من المادة (12) من هذا المرسوم، ويتم استيفاء تلك الغرامة من قبل المالك أو الدائرة، بحسب الأحوال، ووفقاً للقواعد والأسس التي تحددها الدائرة في هذا الشأن.
- د. يُعفي المساطح من سداد الغرامة المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، في حال كان سبب التأخر في استكمال المشروع العقاري يعود لأسباب خارجة عن إرادته، أو بسبب الظروف الطارئة أو القوة القاهرة، ويعود تقدير هذه الأسباب للدائرة، وفقاً للقواعد والضوابط المعتمدة لديها في هذا الشأن.
- هـ. لغايات احتساب قيمة الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، يعتبر جزء السنة سنة كاملة.

## التصرف في ملكية الشركات الممنوحة حق المساطحة المادة (15)

لا يجوز للمُساطح التصرف بالبيع أو الرهن أو التنازل عن ملكية المؤسسات أو الشركات التي تم منحها حق المساطحة أو عن أي حصة فيها، إلا بعد الحصول على موافقة المالك والدائرة المسبقة على ذلك وبالتنسيق مع السلطة المختصة بالترخيص التجاري، ويتم إصدار هذه الموافقة وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة، والشروط والضوابط التي تعتمدها الدائرة بموجب قرار يصدره المدير العام في هذا الشأن.

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (16)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المرسوم، وتنشر في الجريدة الرسمية للحكومة.

## الإلغاءات المادة (17)

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

## النشر والشريان المادة (18)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يوليو 2022م  
الموافق 8 ذو الحجة 1443هـ

# مرسوم رقم (33) لسنة 2020

## بشأن اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992  
ولائحته التنظيمية وتعديلاتهما،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 في شأن التحكيم،  
وعلى القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،  
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،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى المرسوم رقم (21) لسنة 2013 بتشكيل لجنة قضائية خاصة لتصفية المشاريع العقارية  
الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها،  
وعلى المرسوم رقم (12) لسنة 2018 بتشكيل اللجنة العليا للمشاريع العقارية غير المكتملة  
في إمارة 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،  
نرسم ما يلي:

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 496 بتاريخ 2020/12/15.

## التعريفات المادة (1)

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.

المجلس القضائي: المجلس القضائي للإمارة.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.

اللجنة القضائية: اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والمُلغاة في إمارة دبي.

المشروع العقاري غير المكتمل: المشروع العقاري الذي تم المباشرة ببنائه إلا أنه توقف لأسباب تعود إلى المطور العقاري أو المشتري أو لأي سببٍ آخر.

المشروع العقاري الملغى: المشروع العقاري الذي يتحقق بشأنه أي حالة من الحالات التي يجوز معها إلغاؤه بموجب التشريعات السارية في الإمارة، أو الذي يتم إحالته إلى اللجنة القضائية ولم تنته بعد أعمال تصفيته.

## سريان المرسوم على اللجنة القضائية المادة (2)

أ. تسري أحكام هذا المرسوم على «اللجنة القضائية الخاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها»، المشكلة بموجب المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المشار إليه.

ب. يستبدل مسمى «اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والمُلغاة في إمارة دبي» بمسمى «اللجنة القضائية الخاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها» أينما وردت في أي تشريع محلي معمول به في الإمارة.

## مقر اللجنة القضائية

### المادة (3)

يكون مقر اللجنة القضائية الرئيس في الدائرة، ويجوز بقرار من رئيس المجلس القضائي أن يكون للجنة القضائية مقر آخر في الإمارة.

## نطاق التطبيق

### المادة (4)

تسري أحكام هذا المرسوم على المشاريع العقارية الواقعة في الإمارة والتي يثبت عدم اكتمالها، أو يتقرر إلغاؤها وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية المشار إليهما، باستثناء المشاريع العقارية الواقعة ضمن النطاق الجغرافي لمركز دبي المالي العالمي.

## تسمية رئيس وأعضاء اللجنة القضائية

### المادة (5)

تتم تسمية رئيس وأعضاء اللجنة القضائية، وتحديد آلية عقد اجتماعاتها وإصدار قراراتها وأحكامها بقرار من رئيس المجلس القضائي.

## اختصاصات اللجنة القضائية

### المادة (6)

أ. تختص اللجنة القضائية بما يلي:<sup>(1)</sup>

1. النظر والفصل في الدعاوى والطلبات والطعون التي كانت تنظرها اللجنة القضائية الخاصة المشكلة بموجب المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المشار إليه، والتي لم يتم الفصل فيها بقرار أو حكم قطعي.
2. النظر والفصل في الدعاوى والطلبات والأوامر التي يكون محلها أو سببها مشروع عقاري غير مكتمل.
3. النظر والفصل في الدعاوى والطلبات والأوامر التي يكون محلها أو سببها المشاريع العقارية المُلغاة أو تصفيتها.

(1) هكذا وردت في الأصل، ونرى صحتها «تختص اللجنة القضائية بما يلي».

4. النظر في المشاريع العقارية غير المكتملة التي تُحال إليها من المؤسسة، وإصدار القرارات اللازمة بشأن إسناد مهمة إعادة استكمال المشروع العقاري غير المكتمل إلى مطور عقاري آخر.
5. النظر والفصل في التظلم المقدم من المطور العقاري ضد المؤسسة، في حال إلغاء المشروع العقاري من قبل المؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية المشار إليهما.
6. تحديد حقوق وواجبات كل من المطور العقاري المنقول منه المشروع العقاري غير المكتمل، والمطور العقاري الذي سيتولى إعادة استكمال المشروع العقاري غير المكتمل.
7. تصفية المشاريع العقارية التي يصدر بإلغائها قرار نهائي من قبل المؤسسة، وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والقرار رقم (12) لسنة 2018 المشار إليهم، وتسوية الحقوق المتعلقة بتلك المشاريع العقارية بعد خصم مصاريف التصفية.
8. تحديد حقوق المستثمرين والمشتريين المرتبطة بالمشروع العقاري غير المكتمل.
9. البت في كافة الإجراءات التنفيذية والتظلمات والإشكالات التي يكون محلها أو سببها المشاريع العقارية غير المكتملة أو المشاريع العقارية الملغاة.
10. أي مهام أخرى تكون لازمة لتمكين اللجنة القضائية من حفظ وضمان حقوق جميع الأطراف في المشروع العقاري الملغى أو المشروع العقاري غير المكتمل.

## صلاحيات اللجنة القضائية المادة (7)

- يكون للجنة القضائية في سبيل القيام بالمهام المنوطة بها بموجب المادة (6) من هذا المرسوم القيام بما يلي:
1. النظر والفصل في الطلبات العادية والمستعجلة ذات العلاقة، سواءً من قبل عضو أو أكثر من أعضاء اللجنة القضائية، يتم تكليفهم بذلك بقرار من رئيسها.
  2. تكليف أي عضو من أعضاء اللجنة القضائية بإدارة وتحضير ملف الدعوى.
  3. إصدار الأوامر والقرارات الوقتية والتمهيدية، بما في ذلك إلزام أي شخص بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

4. عرض الصلح والتوفيق بين أطراف النزاع.
5. تشكيل اللجان الفرعية وتحديد مهامها وصلاحياتها.
6. تعيين مُدققي الحسابات على نفقة المطور العقاري، للتدقيق في المركز المالي للمشروع العقاري الملغى، والتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور العقاري من قبل المشتريين أو المُودعة في حساب ضمان التطوير العقاري الخاص بذلك المشروع العقاري، وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها.
7. إصدار الأوامر إلى أمين حساب ضمان المشروع العقاري أو المطور العقاري، في أي أمر يتعلق بتصفية المشروع العقاري الملغى، بما في ذلك إعادة المبالغ المُودعة في حساب الضمان أو المدفوعة للمطور العقاري إلى أصحابها.
8. الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص، بما في ذلك الخبراء والمختصين في القطاع العقاري من الدائرة أو المؤسسة أو إدارة الخبرة وتسوية المنازعات بديوان سمو الحاكم أو من غيرهم.

## بطلان أحكام التحكيم والتصديق عليها

### المادة (8)

- أ. بالإضافة إلى الاختصاصات المقررة لها بموجب هذا المرسوم، تختص اللجنة القضائية بما يلي:
  1. النظر والفصل في دعاوى بطلان أحكام التحكيم وطلبات التصديق على هذه الأحكام، الصادرة في الأنزعة الحقوقية التي تدخل ضمن اختصاصاتها، بما في ذلك الدعاوى والطلبات المقدمة أمام محاكم مركز دبي المالي العالمي وذلك بالنسبة للمشاريع العقارية الواقعة خارج النطاق الجغرافي لمركز دبي المالي العالمي.
  2. ممارسة الاختصاصات والصلاحيات المقررة لمحكمة الاستئناف، المحددة بموجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المشار إليه.
- ب. يكون لرئيس اللجنة القضائية ذات الاختصاصات والصلاحيات المقررة لرئيس محكمة الاستئناف، المحددة بموجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المشار إليه.
- ج. يسري في شأن إجراءات وحالات ومواعيد التصديق والطعن على الأحكام والقرارات الصادرة عن اللجنة القضائية بموجب الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، أحكام القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المشار إليه.

## واجبات المؤسسة وصلحياتها المادة (9)

- أ. تتولى المؤسسة في سبيل تمكين اللجنة القضائية من القيام بالمهام المنوطة بها والمتعلقة بالمشاريع العقارية غير المكتملة تقديم تقرير مفصل عن المشروع العقاري غير المكتمل، مبيناً فيه ما يلي:
1. البيانات والمعلومات المتعلقة بالمشروع العقاري غير المكتمل، والوضع الذي آل إليه.
  2. الحلول المقترحة للتعامل مع المشروع العقاري غير المكتمل، بما في ذلك تحديد المطور العقاري الذي سيتولى إعادة استكمال المشروع العقاري غير المكتمل، ومدى قدرته على إنجازه.
  3. الإجراءات التي اتخذتها المؤسسة بشأن المشروع العقاري غير المكتمل.
  4. أي بيانات أو معلومات أخرى تطلبها اللجنة القضائية تتعلق بالمشروع العقاري غير المكتمل.
- ب. يكون للمؤسسة وقبل قيام اللجنة القضائية بموجب أحكام هذا المرسوم بإتمام تصفية المشاريع العقارية الملغاة، أن تطلب من اللجنة القضائية سحب هذه المشاريع العقارية لإعادة دراستها وبيان مدى إمكانية إعادة استكمالها أو تسوية الأذعة المرتبطة بها.
- ج. تقوم المؤسسة برفع تقرير مفصل إلى اللجنة القضائية بشأن المشاريع العقارية الملغاة التي تطلب المؤسسة سحبها وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، لتتولى اللجنة القضائية اتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة بشأنها.

## التزام المحاكم والجهات القضائية المادة (10)

- أ. يتمتع على كافة المحاكم والجهات القضائية في الإمارة، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي، نظر أي طلب أو ادعاء أو طعن يقدم إليها بعد العمل بهذا المرسوم مما يدخل في اختصاص اللجنة القضائية، ويتعين عليها التوقف عن نظر الطلبات والدعاوى والطعون التي تم تقديمها إليها قبل العمل بهذا المرسوم، وإحالتها إلى اللجنة القضائية لتتولى النظر والفصل فيها وفقاً للقواعد والإجراءات المعتمدة لديها في هذا الشأن.

ب. على دوائر التنفيذ لدى كافة المحاكم والجهات القضائية في الإمارة، إحالة ملفات التنفيذ التي تدخل ضمن اختصاص اللجنة القضائية إليها، للنظر فيها وإصدار القرارات اللازمة بشأنها وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

## قطعية الأحكام وتنفيذها

### المادة (11)

تكون الأحكام والأوامر والقرارات الصادرة عن اللجنة القضائية باتة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن العادية، ويتم تنفيذها عن طريق محكمة التنفيذ بمحاكم دبي، وفقاً للأصول المتبعة لديها في هذا الشأن.

## المصادر واجبة التطبيق

### المادة (12)

مع مراعاة أحكام هذا المرسوم، تمارس اللجنة القضائية صلاحياتها بمقتضى:

1. التشريعات المعمول بها في الإمارة.
2. أحكام الشريعة الإسلامية.
3. العرف، إلا إذا كان مخالفاً للتشريعات السارية أو النظام العام أو الآداب العامة.
4. مبادئ العدالة الطبيعية والحق والإنصاف.

## الإعفاء من الرسوم القضائية

### المادة (13)

تعفى الطلبات والأوامر والدعاوى والطعون التي تدرج ضمن اختصاص اللجنة القضائية بموجب أحكام هذا المرسوم من الرسوم القضائية المقررة قانوناً.

## تقديم الدعم للجنة القضائية

### المادة (14)

يصدر رئيس المجلس القضائي قراراً بتحديد الجهة المكلفة بتقديم الدعم الإداري والفني للجنة القضائية.

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (15)

يُصدر رئيس المجلس القضائي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

## الحلول والإلغاءات المادة (16)

- أ. يحل هذا المرسوم محل المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المشار إليه.
- ب. يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

## النشر والسريان المادة (17)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 نوفمبر 2020م  
الموافق 9 ربيع الثاني 1442هـ

# مرسوم رقم (23) لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،  
وعلى قانون الإجراءات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائحته التنظيمية وتعديلاتهما،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 بشأن إنشاء مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان ولائحته التنفيذية،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2013 بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى القانون رقم (8) لسنة 2015 بشأن هيئة تنمية المجتمع في دبي،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة 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 الكاتب العدل على أي عقد أو اتفاقية أو مستند يتعلق بالتصرف في الأراضي الممنوحة،  
وعلى الأمر الصادر بتاريخ 12 يوليو 2004 بشأن الأراضي السكنية الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي،  
إمارة دبي،  
نرسم ما يلي:

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 483 بتاريخ 2020/08/19.

## التعريفات

### المادة (1)

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.

الحكومة: حكومة دبي.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

المؤسسة: مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

المدير العام: مدير عام الدائرة.

العقار السكني: قطعة الأرض الفضاء، أو المسكن الكائن في الإمارة المقام على قطعة أرض منحة أو ملك حر، المملوك لورثة على الشيوع، الصادر بشأنه شهادة من الدائرة بملكيته المطلق له، سواءً كان في الأصل ممنوحاً لمورثهم من الحكومة أو مملوك له بأي سبب من أسباب كسب الملكية.

اللجنة: اللجنة القضائية الخاصة المشكّلة للنظر والفصل في الطلبات والادعاءات والمنازعات والطعون المقدمة إليها بشأن بيع العقار السكني.

## نطاق التطبيق

### المادة (2)

أ. تُطبق أحكام هذا المرسوم على العقار السكني الذي يرغب أي من الورثة في بيعه، وفقاً للأحكام والإجراءات والضوابط والشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم.

ب. لا تطبق أحكام هذا المرسوم على المساكن الجاهزة التي يتم منحها من المؤسسة، وتسري بشأنها أحكام القانون رقم (4) لسنة 2011 ولائحته التنفيذية المشار إليهما.

## شروط وإجراءات بيع العقار السكني

### المادة (3)

أ. يجوز لأي وارث أو من يمثله قانوناً التقدم للدائرة بطلب الموافقة على بيع العقار السكني، وفقاً للإجراءات والطلبات التي تعتمدها الدائرة في هذا الشأن.

ب. تتولى الدائرة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية في الإمارة، وعلى وجه الخصوص المؤسسة وهيئة تنمية المجتمع في دبي ومؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، إجراء دراسة حالة للطلب المقدم إليها بموجب الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يُراعى في هذه الدراسة التحقق مما يلي:

1. أن يتوفر لدى جميع الورثة أي من الحالات التالية:
    - أ- أن يكون لديهم مسكناً آخر أو أرضاً مخصصة للسكن، منحة أو ملك.
    - ب- أن يكون العقار السكني لا يفي بحاجتهم لأي سبب من الأسباب، ويشمل ذلك عدم تناسب عددهم مع مساحة العقار السكني.
    - ج- أي حالات أخرى تقبلها الدائرة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية في الإمارة.
  2. ألا تكون هناك موانع قانونية أو حقوق للغير تحول دون بيع العقار السكني.
  3. ألا يلحق بأي من الورثة أي ضرر نتيجة بيع العقار السكني، وعلى وجه الخصوص كبار السن والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل والأشخاص ذوي الإعاقة، ويشمل ذلك عدم توفر مسكن بديل ومناسب من حيث القيمة والموقع والمساحة، سواءً كان هذا العقار السكني منحة أو ملك.
- ج. تتولى الدائرة بعد التحقق من صحة الطلب والمستندات المرفقة به، وبعد اكتمال إجراء دراسة الحالة المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، إخطار باقي الورثة بطلب الوارث ببيع العقار السكني، وفقاً لوسائل الإخطار التي يتم تحديدها بقرار من المدير العام، للإفادة مبرئياًتهم نحو الموافقة أو رفض طلب بيع العقار السكني، وذلك خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بالطلب.

## الموافقة على بيع العقار السكني

### المادة (4)

- أ. في حال موافقة جميع الورثة على طلب بيع العقار السكني، تتولى الدائرة اتخاذ الإجراءات اللازمة لبيعه، سواءً عن طريق تقديم أحد المشتريين لشراء العقار السكني وفقاً لقيمته السوقية التي تقدرها الدائرة، أو بطريق المزايمة وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائحته التنظيمية المشار إليهما والتشريعات السارية في هذا الشأن.

- ب. مع مراعاة حكم الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا المرسوم، على الدائرة التحقق من توفر الشروط التالية قبل اتخاذ الإجراءات اللازمة لبيع العقار السكني:
1. أن يكون المشتري مواطناً، وذلك في الأحوال التي يكون فيها العقار السكني خارج مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في الإمارة وفقاً للقانون رقم (7) لسنة 2006 المشار إليه.
  2. أن يتم سداد كافة المبالغ المستحقة أو المؤجل استحقاقها للجهات الحكومية المعنية على العقار السكني، إن وجدت، ويجوز للدائرة قبول طلب تأجيل استيفاء تلك المبالغ لما بعد بيع العقار السكني، إذا قدم الوارث مقدم طلب بيع العقار السكني لأسباباً مبررة للتأجيل، وفي هذه الحالة يتم استيفاء المبالغ المستحقة أو المؤجل استحقاقها للجهات الحكومية المعنية من حصيله بيع العقار السكني، وذلك قبل توزيعه على الورثة.
  3. أن يوافق المشتري على إيداع مبلغ بيع العقار السكني في حساب الدائرة، لتتولى توزيعه على الورثة بحسب حصة كل منهم في العقار السكني.
  4. أي شروط أخرى تحددها الدائرة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

## توفير الحلول الإسكانية البديلة المادة (5)

- أ. إذا تبين للدائرة من خلال دراسة الحالة التي يتم إجراؤها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا المرسوم أن أيّاً من الورثة ليس لديه مسكن آخر غير العقار السكني المطلوب بيعه، أو أن هناك ضرراً سيلحق بأي من الورثة نتيجة بيع العقار السكني، وعلى وجه الخصوص كبار السن والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل والأشخاص ذوي الإعاقة، فعلى الدائرة التنسيق مع المؤسسة لتوفير حلول إسكانية بديلة لهؤلاء الورثة وفقاً للإجراءات والضوابط والاشتراطات التي يتم اعتمادها بين الدائرة والمؤسسة في هذا الشأن.
- ب. يُوقف النظر في طلب بيع العقار السكني في الحالة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، لحين توفير حل إسكاني بديل للورثة من قبل المؤسسة، أو بمضي سنة واحدة من تاريخ تقديم طلب بيع العقار السكني، أيهما أقرب.

ج. إذا تعذر على المؤسسة توفير حل إسكاني بديل للورثة عند حلول الأجل المشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة لأي سبب من الأسباب، وتبين من خلال دراسة الحالة التي يتم إجراؤها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا المرسوم أن هناك ضرراً سيلحق بالورثة نتيجة بيع العقار السكني، فإنه يوقف النظر في طلب بيع العقار السكني، ويتم إعادة النظر في هذا الطلب عند توفر الحلول الإسكانية البديلة، على أن تعمل المؤسسة على توفير الحلول الإسكانية البديلة في أقرب وقت ممكن.

## رفض بيع العقار السكني المادة (6)

أ. في حال مضي المدة المشار إليها في الفقرة (ج) من المادة (3) من هذا المرسوم دون أي رد من الورثة بعد التحقق من استلامهم أو علمهم بالإخطار، أو في حال رفض أي من الورثة الطلب المقدم ببيع العقار السكني، تتولى الدائرة إجراء التسوية الودية بين الورثة، إن أمكن ذلك، وفقاً للقواعد والإجراءات والمدد التي تعتمدها الدائرة في هذا الشأن.

ب. في حال قبول جميع الورثة مساعي الدائرة في التسوية الودية وفقاً لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة، يتم إثبات هذه التسوية بموجب عقد يتم التوقيع عليه من قبل الورثة أو من يمثلهم قانوناً، والتصديق عليه من قبل الدائرة وفقاً للتشريعات السارية، وتقوم الدائرة في هذه الحالة بالسير في إجراءات بيع العقار السكني وفقاً لأحكام المادة (4) من هذا المرسوم.

ج. إذا استمر رفض أي من الورثة للطلب المقدم ببيع العقار السكني على الرغم من مساعي الدائرة بإجراء التسوية الودية وفقاً لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة، تصدر الدائرة وثيقة رسمية لصالح الوارث مقدم الطلب تفيد فيها تعذر إجراء التسوية الودية بين الورثة، لغايات تمكين مقدم الطلب من رفع دعوى بيع العقار السكني عن طريق اللجنة.

## الطعن على قرارات الدائرة المادة (7)

يجوز لكل ذي مصلحة الطعن أمام اللجنة على القرارات التي تصدرها الدائرة أو المؤسسة والإجراءات التي تتخذها أي منها وفقاً لأحكام هذا المرسوم، على أن يقدم الطعن خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ علمه بالقرار أو الإجراء المطعون ضده، ويتم النظر والفصل في هذا الطعن من قبل اللجنة وفقاً للإجراءات والمدد والضوابط والحالات التي تقرها اللجنة في هذا الشأن.

## تشكيل اللجنة القضائية المادة (8)

أ. يتم نظر كافة الطلبات أو الادعاءات أو المنازعات التي تنشأ بين الورثة بسبب بيع العقار السكني وفقاً لأحكام هذا المرسوم، بما في ذلك الطعن على القرارات التي تصدرها الدائرة أو المؤسسة أو الإجراءات التي تتخذها أي منها وفقاً لأحكام هذا المرسوم، من قبل اللجنة التي يتم تشكيلها بقرار من الحاكم من ذوي الخبرة والاختصاص في المجالات القانونية والمالية والعقارية.

ب. تختص اللجنة دون غيرها في الإمارة بالنظر والفصل في الطلبات والادعاءات والمنازعات والطعون المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يُحدد في قرار تشكيل اللجنة كيفية اختيار أعضائها، وتحديد اختصاصاتها وصلاحياتها، وبيان حجية أحكامها، وآلية تنفيذها، وغيرها من الأحكام ذات الصلة.

## بيع العقار السكني عن طريق اللجنة المادة (9)

أ. تقضي اللجنة ببيع العقار السكني بطريق المزايمة في حال تعذر قسمة العقار السكني عيئاً، أو أن يكون من شأن القسمة عيئاً إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العقار السكني، وعلى المدعي في هذه الحالة اختصام جميع الورثة، وللجنة إذا قررت بيع العقار السكني بطريق المزايمة أن تقصر المزايمة على الورثة إذا طلبوا ذلك بالإجماع.

ب. على اللجنة أن تُراعي في قرارها الصادر ببيع العقار السكني وفقاً لأحكام هذه المادة ألا

- يلحق بأي من الورثة أي ضرر، وعلى وجه الخصوص كبار السن والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
- ج. لا يجوز للجنة قبول أي طلب أو ادعاء يتعلق ببيع العقار السكني وفقاً لأحكام هذا المرسوم، ما لم يكن لدى مقدم الطلب أو المدعي الوثيقة الرسمية المشار إليها في الفقرة (ج) من المادة (6) من هذا المرسوم.
- د. على اللجنة إيداع مبلغ بيع العقار السكني وفقاً لحكم هذه المادة في حساب الدائرة، لتتولى توزيعه على الورثة بحسب حصة كل منهم في العقار السكني.
- هـ. في جميع الأحوال، على اللجنة أن تُراعي في قرارها الصادر ببيع العقار السكني دراسة الحالة التي يتم إجراؤها وفقاً لحكم الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا المرسوم، والقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائحته التنظيمية المشار إليهما.

### **تقديم الدعم المادة (10)**

على كافة الجهات المعنية في الإمارة، كل في حدود اختصاصه، تقديم الدعم اللازم للدائرة لتمكينها من القيام بمهامها المقررة بموجب هذا المرسوم، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ القرارات التي تصدر تطبيقاً لأحكامه.

### **بُطلان التصرفات المخالفة المادة (11)**

يعتبر أي تصرف يتم خلافاً لأحكام هذا المرسوم باطلاً، ولا يجوز تسجيله ولا يترتب عليه أي أثر قانوني سواءً في مواجهة الحكومة أو الدائرة أو الغير.

### **سريان قانون المعاملات المدنية المادة (12)**

تطبق أحكام الملكية الشائعة المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته المشار إليه في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا المرسوم.

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (13)

يصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم، وتُنشر في الجريدة الرسمية.

## الإلغاءات المادة (14)

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

## النشر والسريان المادة (15)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 13 أغسطس 2020 م  
الموافق 23 ذو الحجة 1441 هـ

## قرار رقم (8) لسنة 2021 بتشكيل لجنة قضائية خاصة<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،  
وعلى قانون الإجراءات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائحته التنظيمية وتعديلاتهما،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى القانون رقم (21) لسنة 2015 بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي،  
وعلى المرسوم رقم (23) لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي،  
قررنا ما يلي:

### التعريفات المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:  
الإمارة: إمارة دبي.  
الحكومة: حكومة دبي.  
المرسوم: المرسوم رقم (23) لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.  
المجلس القضائي: المجلس القضائي للإمارة.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 509 بتاريخ 2021/03/29.

**الدائرة:** دائرة الأراضي والأملاك.

**المؤسسة:** مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.

**اللجنة:** اللجنة القضائية الخاصة المشكلة بموجب هذا القرار.

**العقار السكني:** قطعة الأرض الفضاء، أو المسكن الكائن في الإمارة، المقام على قطعة أرض منحة أو ملك حر، المملوك لورثة على الشيوخ، الصادر بشأنه شهادة من الدائرة بملكيتهم المطلقة له، سواءً كان في الأصل ممنوحاً لمورثهم من الحكومة أو مملوكاً له بأي سبب من أسباب كسب الملكية.

## تشكيل اللجنة المادة (2)

تشكل بموجب هذا القرار لجنة قضائية خاصة، تتألف من رئيس وعدد من الأعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص في المجالات القانونية والمالية والعقارية، تتم تسميتهم بقرار من رئيس المجلس القضائي.

## اختصاصات اللجنة المادة (3)

أ. تتولى اللجنة دون غيرها القيام بما يلي:

1. النظر والفصل في الطلبات أو الادعاءات أو المنازعات التي تنشأ بين الورثة بسبب بيع العقار السكني وفقاً لأحكام المرسوم.
2. النظر والفصل في الطعون التي تقدم على القرارات التي تصدرها الدائرة أو المؤسسة أو الإجراءات التي تتخذها أي منهما وفقاً لأحكام المرسوم والإجراءات والممدد والضوابط والحالات التي تعتمدها اللجنة في هذا الشأن.
3. بيع العقار السكني بطريق المزايعة، في حال تعذر قسمة العقار السكني عيناً، أو إذا كان من شأن القسمة عيناً إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العقار السكني.
4. إيداع مبلغ بيع العقار السكني في حساب الدائرة، لتتولى توزيعه على الورثة بحسب حصة كل منهم في العقار السكني.
5. النظر والفصل في أي نزاع حقوقي آخر ينشأ بين الورثة ويكون مرتبباً بالعقار

- السكني، تقرر اللجنة البت فيه وفقاً لما تراه مناسباً في هذا الشأن، بهدف إنهاء المنازعات القائمة بين الورثة بشأن العقار السكني.
- ب. على اللجنة أن تراعي في حكمها أو قرارها الصادر ببيع العقار السكني ما يلي:
1. القواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائحته التنظيمية المشار إليهما.
  2. ألا يلحق بأي من الورثة أي ضرر، وعلى وجه الخصوص كبار السن والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
  3. دراسة الحالة التي يتم إجراؤها وفقاً لأحكام المرسوم.
- ج. تعتمد اللجنة الإجراءات التنظيمية والقواعد والأصول المتبعة لدى اللجنة عند النظر والفصل في الدعاوى والأنزعة الحقوقية والطلبات الداخلة في نطاق اختصاصها وفقاً لأحكام هذا القرار، وذلك بما يتفق وأحكام التشريعات السارية في الإمارة.

## قيد الدعاوى أمام اللجنة

### المادة (4)

لا يجوز للجنة قيد أي دعوى أو قبول أي طلب أو ادعاء يتعلق ببيع العقار السكني وفقاً لأحكام المرسوم ما لم يكن لدى المدعي أو مقدم الطلب أو الادعاء الوثيقة الرسمية الصادرة عن الدائرة المتضمنة تعذر الوصول إلى تسوية ودية بين الورثة لبيع العقار السكني.

## صلاحيات اللجنة

### المادة (5)

- يكون للجنة في سبيل أداء المهام والاختصاصات المنوطة بها بموجب المادة (3) من هذا القرار، ما يلي:
1. قصر المزايدة في بيع العقار السكني وفقاً لحكم البند (3) من الفقرة (أ) من المادة (3) من هذا القرار على الورثة إذا طلبوا ذلك بالإجماع.
  2. النظر والفصل في الطلبات العادية والمستعجلة ذات العلاقة، سواءً من قبل عضو أو أكثر من أعضاء اللجنة، يتم تكليفهم بذلك بقرار من رئيس اللجنة.
  3. إصدار الأوامر والقرارات الوقتية والتمهيدية، بما في ذلك إلزام أي شخص بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

4. عرض الصلح والتوفيق بين أطراف النزاع.
5. الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص، بما في ذلك تشكيل اللجان الفرعية وتحديد مهامها ومدة عملها، دون أن يكون لأي منهم صوت معدود في مداورات اللجنة.
6. أي إجراء آخر تراه اللجنة مناسباً، ويمكنها من أداء المهام والاختصاصات المنوطة بها بموجب هذا القرار.

## التزام المحاكم والجهات القضائية ودوائر التنفيذ

### المادة (6)

- أ. يتمتع على كافة المحاكم والجهات القضائية في الإمارة، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي واللجان القضائية الخاصة، نظر أي طلب أو ادعاء أو طعن يقدم إليها بعد العمل بهذا القرار مما يدخل في اختصاص اللجنة، ويتعين عليها التوقف عن نظر الطلبات والدعاوى والطعون التي تم تقديمها إليها قبل العمل بهذا القرار وإحالتها إلى الدائرة، لتتولى عرضها على اللجنة لإصدار القرارات والأوامر والأحكام اللازمة للفصل فيها.
- ب. يوقف تنفيذ الأحكام والقرارات التي صدرت قبل العمل بأحكام هذا القرار عن كافة المحاكم والجهات القضائية في الإمارة، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي، أو التي تم تنفيذها جزئياً، والمتعلقة بكل ما يدخل ضمن اختصاص اللجنة، وعلى دوائر التنفيذ التوقف عن تنفيذ تلك الأحكام والقرارات، وإحالتها إلى الدائرة، لتتولى عرضها على اللجنة لتضع الآلية والإجراءات والمدد اللازمة لتنفيذ تلك القرارات والأحكام.

## اجتماعات اللجنة وإصدار الأحكام

### المادة (7)

- يحدد رئيس المجلس القضائي آلية عقد اجتماعات اللجنة وإصدار أحكامها.

## نهائية الأحكام وتنفيذها المادة (8)

تكون أحكام وقرارات وأوامر اللجنة نهائية وباتة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن، وتنفذ عن طريق محكمة التنفيذ المختصة بالإمارة، وفقاً للأصول المتبعة لديها في هذا الشأن.

## المصادر الواجبة التطبيق المادة (9)

مع مراعاة أحكام هذا القرار، تمارس اللجنة صلاحياتها بمقتضى:

1. التشريعات المعمول بها في الإمارة.
2. أحكام الشريعة الإسلامية.
3. أحكام العرف، إلا إذا كانت مخالفة للتشريعات السارية أو للنظام العام أو الآداب العامة.
4. مبادئ العدالة الطبيعية والحق والإنصاف.

## تقديم الدعم الإداري المادة (10)

يصدر رئيس المجلس القضائي قراراً بتحديد الجهة المكلفة بتقديم الدعم الإداري والفني للجنة.

## استيفاء الرسوم القضائية المادة (11)

تستوفى عن الطلبات والدعاوى والطعون التي تدرج ضمن اختصاص اللجنة الرسوم القضائية المقررة قانوناً.

## السريان والنشر المادة (12)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 3 مارس 2021م  
الموافق 19 رجب 1442هـ



# مرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2008 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 تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة  
في إمارة دبي،  
وعلى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 بالسماح برهن الأراضي الممنوحة من قبل حكومة  
دبي والصادر بشأنها سندات ملكية من دائرة الأراضي والأملاك،  
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة  
للمواطنين في إمارة دبي،  
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 5 يونيو 1996 بشأن تنفيذ الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو  
1996 والمتعلق برهن الأراضي الممنوحة،  
نرسم ما يلي:

## التعريفات المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا المرسوم، المعاني المبينة إزاء كل منها،  
ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:  
الإمارة: إمارة دبي.  
الحكومة: حكومة دبي.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 406 بتاريخ 2016/11/30.

**الدائرة:** دائرة الأراضي والأملاك.  
**المؤسسة:** مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.  
**مجلس الإدارة:** مجلس إدارة المؤسسة.  
**المدير العام:** مدير عام الدائرة.  
**المستفيد:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري، الذي لديه حق الانتفاع بالأرض الممنوحة.  
**الأرض السكنية الممنوحة:** قطعة الأرض المملوكة للحكومة، الممنوحة للمستفيد لأغراض السكن.  
**الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة:** قطعة الأرض المملوكة للحكومة، الممنوحة للمستفيد لأغراض التجارية أو الصناعية.  
**الأرض الممنوحة:** الأرض السكنية أو التجارية أو الصناعية الممنوحة، أو التي تمنح من الحكومة.  
**الأرض المرهونة:** الأرض الممنوحة التي يتم رهنها بما عليها من مباني أو منشآت.  
**الراهن:** المستفيد صاحب حق الانتفاع بالأرض الممنوحة.  
**المرتهن:** الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان الأرض الممنوحة.  
**الجهة المختصة:** الجهة المختصة في الإمارة بترخيص إقامة المباني والمنشآت.

## السماح بالرهن وشروطه المادة (2)

- أ. يُسمح للمستفيد برهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة، ويعتبر هذا الرهن قانونياً وملزماً لأطرافه.
- ب. يُشترط 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 المقترض في استغلال هذه الأرض للغاية التي منحت لأجلها.
  2. أن تكون الغاية من رهن الأرض السكنية الممنوحة استثمار المبلغ المقترض 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.

### تسجيل الرهن المادة (3)

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

### الأراضي الممنوحة للجهات التابعة للحكومة والمطورين العقاريين المادة (4)

- أ. يجوز رهن الأراضي الممنوحة للجهات التابعة للحكومة أو الشركات التي تمتلك فيها الحكومة أو الجهات التابعة لها نسبة لا تقل عن (50%) من رأسمالها دون قيد أو شرط.
- ب. تُعتبر الأراضي الممنوحة للمطورين العقاريين بقصد التطوير العقاري أراضي ذات ملك حر، يجوز رهنها أو التصرف بها بكافة أوجه التصرف بدون قيد أو شرط.

### رهن دخل العقار المقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة المادة (5)

- أ. على الرغم مما ورد في المادتين (2) و(4) من هذا المرسوم، يجوز رهن دخل العقار المقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بمعزل عن هذه الأرض لمصلحة أحد البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة، بحيث يتولى

المرتهن إدارة العقار والحصول على غلته إلى حين سداد قيمة المبلغ المقترض أو حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين.

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

## إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة

### المادة (6)

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

## نظر الدعاوى المتعلقة بالأرض المرهونة

### المادة (7)

أ. تتولى المحاكم النظر في أي طلب أو دعوى تتعلق بالرهن على الأرض الممنوحة.  
ب. إذا تخلف الراهن أو خلفه عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة (6) من هذا المرسوم، يُصدر قاضي التنفيذ بناءً على طلب المرتهن قراراً بالحجز على العقار المرهون تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

## أيلولة المبالغ المتحصلة عن التنفيذ على الأرض المرهونة

### المادة (8)

أ. 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 تمليك الأراضي الصناعية والتجارية المستحقة بموجب المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المشار إليه، إذا لم تكن مسددة عند تسجيل الرهن.
- ب. تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بالمزاد العلني -إن وجدت- إلى الراهن.
- ج. تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض السكنية الممنوحة بالمزاد العلني -إن وجدت- لشراء مسكن يُقيد كمنحة باسم المستفيد، أو غيرها من الخدمات الإسكانية التي تراها المؤسسة مناسبة، وفي حال عدم كفاية المبلغ المتبقي لشراء مسكن، فيؤول هذا المبلغ إلى الراهن.

### بيع الأرض السكنية الممنوحة المادة (9)

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

### 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 يترتب عليه أي أثر قانوني.

## إصدار القرارات التنفيذية المادة (12)

يصدر المدير العام القرارات اللازمة 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.

## السريان والنشر المادة (14)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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

# اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

رئيس دائرة الأراضي والأملك  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وبالاستناد إلى المادتين (6) الفقرة (6) والمادة (28) من القانون المذكور،  
أصدرنا اللائحة الآتية:

## الفصل الأول

### التعريفات والأحكام العامة

#### أولاً: التعريفات

##### المادة (1)

تسمى هذه اللائحة (اللائحة رقم «85» لسنة 2006م 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 خلاف ذلك:  
الإمارة: إمارة دبي.  
الدائرة: دائرة الأراضي والأملك.  
المدير: مدير عام الدائرة.  
اللجنة: اللجنة الدائمة للوساطة العقارية.  
المجلس: المجلس المختص بتسوية منازعات الوساطة.

(1) غير منشورة في الجريدة الرسمية لحكومة دبي.

**القسم:** قسم تنظيم مكاتب الوساطة العقارية بالدائرة.  
**الجهات المختصة:** الجهات الحكومية أو شبه الحكومية المختصة بالترخيص.  
**العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.  
**السجل:** السجل الإلكتروني أو المستندي للوسطاء العقاريين.  
**القائمة:** القائمة التي تعدها اللجنة بأسماء الوسطاء المعتمدين من الفئة (أ).  
**الوسيط:** وتعني أيضاً (الدلال) وهو الشخص الذي يمارس أعمال الوساطة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.  
**الوساطة:** عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط الشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر.  
**الشخص:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

## ثانياً: الأحكام العامة

### المادة (3)

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

### المادة (4)

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

### المادة (5)

يكون الوسطاء من فئتين:  
**الفئة (أ):** وهم الأشخاص من ذوي الخبرة المسجلون بالقائمة، غير المرخصين من الجهات المختصة، والمعتمدين من الرئيس ويستثنون من شروط التسجيل.  
**الفئة (ب):** وهم الأشخاص الذين يزاولون نشاط الوساطة بموجب ترخيص صادر من الجهات المختصة.

## المادة (6)

مع مراعاة ما جاء في المادة (5-أ) على الأشخاص من الفئة (ب) الراغبين في مزاوله 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 أيًا من مدراء الشركة أو الشركاء المفوضين بإدارتها قد سبق إعلان إفلاسهم أو الحكم عليهم في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
7. الحصول على شهادات إكمال دورات متخصصة في المجال العقاري ضمن برنامج تأهيل مؤسسات وشركات الوساطة العقارية المعتمد من الدائرة.
8. اجتياز امتحان مهنة الوساطة الذي تعده الدائرة.

## المادة (7)

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

## المادة (8)

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

## المادة (9)

يقوم القسم بعرض طلب القيد على اللجنة خلال (7) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء المستندات والبيانات التي يطلبها القسم بحسب الأحوال.

### المادة (10)

للجنة حق الموافقة على القيد أو رفضه، ويبلغ القرار الصادر بهذا الشأن إلى مقدم الطلب، ويجب أن يكون القرار برفض القيد مسبباً.

### المادة (11)

إذا رفضت اللجنة طلب القيد، يجوز لصاحب الشأن إعادة تقديم طلبه بعد استيفاء الشروط اللازمة خلال (14) يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

### المادة (12)

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

### المادة (13)

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

## الفصل الثالث

### واجبات الوسيط

### المادة (14)

يجب على جميع الوسطاء المسجلين أن يلتزموا بأخلاقيات المهنة وفق ميثاق الشرف الذي تعده اللجنة بالتشاور مع الوسطاء من ذوي الخبرة والرأي.

### المادة (15)

يجب على الوسيط أن يثبت في سجل خاص به جميع المعاملات التي عقدت بواسطته، وأن يحتفظ بالوثائق والأوراق المتعلقة بها، وأن يسلم من ذلك صورة طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين.  
وفي حالة البيع بالخارطة أو النموذج يجب عليه أن يحتفظ لديه بالخارطة أو النموذج إلى أن تتم العملية.

### المادة (16)

على الوسيط تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المتعلقة بنشاط الوساطة، التي تطلبها منه الدائرة.

### المادة (17)

يجب على الوسيط أن يطلع من يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات، ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك عن أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكينه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر، كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقد الآخر على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق والتي تعتبر ضرورية لنفي الجهالة عنه.

### المادة (18)

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

### المادة (19)

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

### المادة (20)

لا يجوز للوسيط أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجازته العقاد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أجرًا.

### المادة (21)

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

### المادة (22)

يكون الوسيط مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين نتيجة قيام الوسيط بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب اتباعها طبقاً لأحكام هذه اللائحة أو تبعا لمقتضيات ميثاق الشرف.

### المادة (23)

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

### المادة (24)

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

### المادة (25)

إذا فوض عدة 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 يستحق الوسيط أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفقت الأطراف على جميع الشروط المنصوص عليها في عقد الوساطة.
2. تكون العبرة في استحقاق الوسيط أجره بإبرام عقد البيع وتسجيله بالدائرة، إلا إذا نص عقد الوساطة بخلاف ذلك.
3. إذا كان عقد البيع معلقاً على شرط واقف، متفق عليه في عقد الوساطة فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقق الشرط.

#### المادة (29)

إذا فسخ عقد الوساطة، جاز للوسيط المطالبة بأجره طبقاً للاتفاق المنصوص عليه في عقد الوساطة، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه.

#### المادة (30)

إذا لم تؤد إرشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام اتفاق بين الطرفين فلا يحق للوسيط، مقابل سعيه هذا المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك.

### المادة (31)

إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة أو المفاوضة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فانهم 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 يستحق دون غيره الأجر كاملاً.

### المادة (33)

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

## الفصل الخامس

### تسوية المنازعات

### المادة (34)

ينشأ بالدائرة مجلس يتكون من أربعة أشخاص، بالإضافة إلى المستشار القانوني بالدائرة، ويصدر بتعيينهم قرار من المدير، ويختص المجلس بتسوية المنازعات المتعلقة بالوساطة.

### المادة (35)

لا ينظر المجلس في منازعات الوساطة العقارية، إلا إذا تضمن عقد الوساطة شرط التسوية الودية للمنازعات بواسطة الدائرة، أو اتفق الخصوم لاحقاً بإحالة نزاعاتهم إلى الدائرة، ولا يثبت الاتفاق على التسوية الودية إلا بالكتابة، ويجب أن يحدد موضوع النزاع في وثيقة الاتفاق على التسوية الودية.

### المادة (36)

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

### المادة (37)

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

### المادة (38)

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

## الفصل السادس

### الجزاء التأديبية وانتهاء صفة الوساطة

### المادة (39)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة تقررها القوانين السارية، فللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية

على الوسيط الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه اللائحة أو القرارات أو التعليمات الصادرة بمقتضاها:

1. التنبيه.
2. الإنذار.
3. الوقف عن العمل لمدة لا تتجاوز (6) أشهر.
4. وضع اسم الوسيط على القائمة السوداء.

### المادة (40)

يُلغى قيد الوسيط من السجل إذا أخل بميثاق الشرف، أو ارتكب مخالفة جوهرية للقوانين أو النظم والتعليمات السارية بالإمارة، أو جمع ثلاث نقاط بالقائمة السوداء، ويكون الإلغاء بقرار صادر من المدير بناءً على توصية من اللجنة، يبين فيه أسباب الإلغاء، ويجوز للوسيط التظلم من قرار الإلغاء أمام الرئيس، خلال (15) يوماً من تاريخ إبلاغه به، ويكون قرار الرئيس في هذا الشأن نهائيًا.

### المادة (40)

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

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

### المادة (42)

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

## الفصل السابع

### أحكام فتامية

#### المادة (43)

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

#### المادة (44)

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

#### المادة (45)

تتقاضى الدائرة رسوماً عن الخدمات المقدمة بموجب هذه اللائحة ويصدر بتحديد قرار من الرئيس.

#### المادة (46)

يصدر الرئيس الأوامر والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

#### المادة (47)

تسري أحكام هذه اللائحة من تاريخ التوقيع عليها.

محمد بن خليفة آل مكتوم  
رئيس دائرة الأراضي والأملاك

صدرت في دبي اليوم الثلاثاء 3 جمادى الأولى 1427هـ  
الموافق 30 مايو 2006م

# قرار رقم (6) لسنة 2022 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

قررنا ما يلي:

## حق التملك المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، للأراضي والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطعتي الأرض رقم (58) و(59)، الواقعة بمنطقة زعبيل الأولى، المبينة حدودهما ومساحتهما بالخرائط المرفقة بهذا القرار.

## صحة التصرفات السابقة المادة (2)

تُعتبر صحيحة كافة التصرفات التي تمت قبل العمل بأحكام هذا القرار على قطعتي الأرض المشار إليهما في المادة (1) من هذا القرار، وكأنها تمت وفقاً لأحكامه.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 559 بتاريخ 2022/03/11.

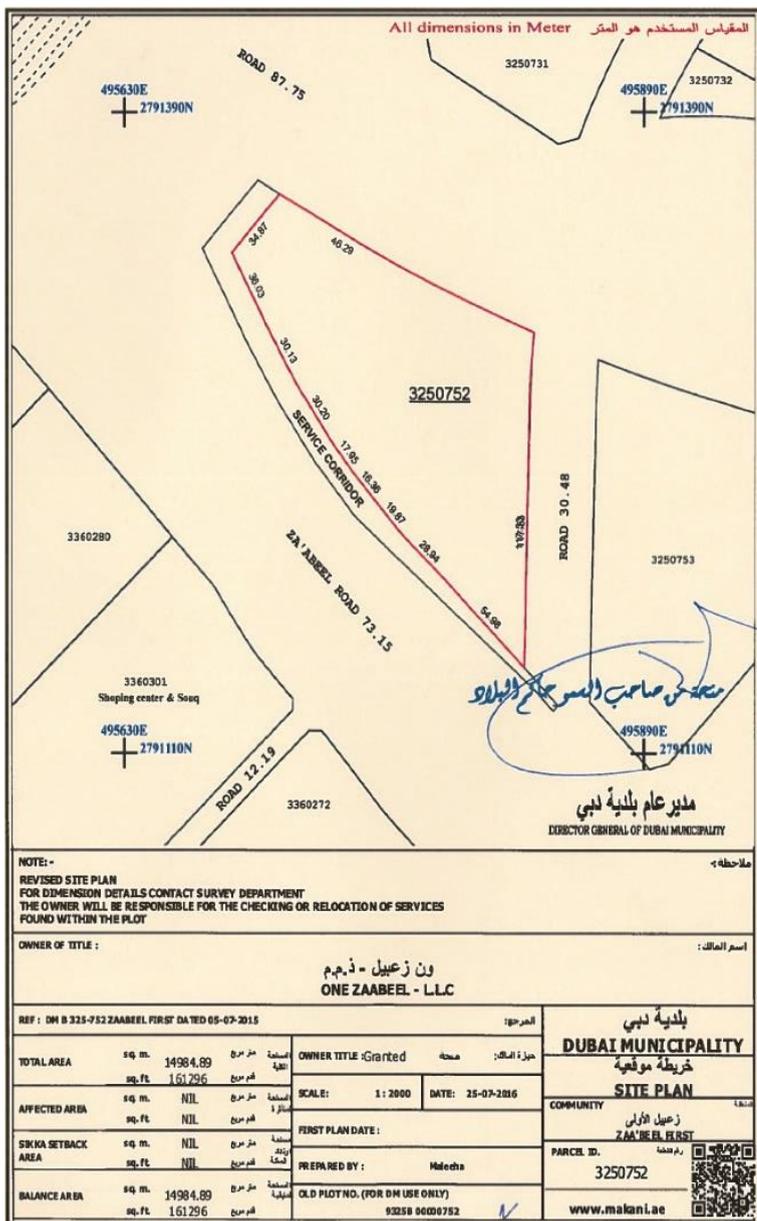
## السريان والنشر المادة (3)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 28 فبراير 2022م  
الموافق 27 رجب 1443هـ





الموقع العام	تصنيف لاستعمالات الأرض
<p>المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3250752 كما يلي :</p> <p><b>الاستعمال :</b> RC2_H/67 فندق / مكاتب / شقق فندقية</p> <p><b>الارتفاع :</b> RC2_H/67 أرضي + (3) طابق لقاعدة البرج + (63) طابقاً + طابقين سطح</p> <p><b>المواقف :</b> RC2_H/67 موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن 150 متر مربع و موقف لكل 50 متر مربع من الاستعمال المكثف ، و للتندق: موقف لكل 5 وحدات نوم + موقف لكل 50 متر مربع من صالات الطعام و الشرب و محلات البيع بالمفرق و المتكاتب + موقف لكل 20 متر مربع من قاعات الإجتماعات و المناسبات العامة + موقف واحد على الأقل للمعاقمين أو 75/1 من مجموع المواقف</p> <p><b>الارتداد :</b> RC2_H/67 ربع الارتفاع من الجوار ومن منتصف السبكيك ويحد أقصى 7.5 متر و بعد أدنى 3 متر.</p> <p><b>ملاحظات :</b> RC2_H/67 يصرح بإنشاء جسر معلق على ارتفاع (92) متر من مستوى الشارع بين هذا البرج و البرج على الأرض رقم (3250753) و يسمح بالاستعمالات التالية : ( استعمال قلبي و خدمات تجارية تابعة له + مطعم و ردهة استراحة خاصة بالفندق و منطقة جلوس خاصة بالبرج السكني + حوض سباحة مشترك و مطعم خاص بالفندق على سطح الجسر + خدمات ميكانيكية ) ، يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني.</p>	
رئيس قسم التشريعات والإحصاء التخطيطي	مهندس التخطيط
تجديد (2)	تجديد (1)
<p>هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول ما لم تتعارض مع القوانين التخطيطية المعمدة و يجب التأكد من صلاحيتها و مراجعة إدارتي التخطيط و المساحة قبل البيع أو الشراء.</p>	



الموقع العام	تصنيف استعمال الأرض	
<p>المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3250753 كما يلي :</p>		
	<p>الاستعمال : RC1/56 تجاري ، سكني</p>	
<p>أرضي + (3) طابق لقاعدة البرج + (52) طابقين سطح</p>	<p>الارتفاع : RC1/56</p>	
<p>موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن 150 متر مربع وموقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري</p>	<p>المواقف : RC1/56</p>	
	<p>الارتداد : RC1/56 ربع الارتفاع من الجوار ومن منتصف السبوك ويحد أقصى 7.5 متر و بحد أدنى 3 متر</p>	
<p>يصرح بإنشاء جسر معلق على ارتفاع (92) متر من مستوى الشارع بين هذا البرج و البرج على الأرض رقم (3250752) و يسمح بالاستعمالات التالية : ( استعمال ثقلي و خدمات تجارية تابعة له + مطعم و ردةة استراحة خاصة بالبنق و منطقة جلوس خاصة بالبرج السكني + حوض سباحة مشترك و مطعم خاص بالبنق على سطح الجسر + خدمات ميكانيكية ) ، يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني.</p>	<p>ملاحظات : RC1/56</p>	
<p>رئيس قسم التشريعات والإحصاء التخطيطي</p>	<p>مهندس التخطيط</p>	<p>هذه المعلومات التخطيطية سرية المفعول ما لم تتعارض مع القوانين التخطيطية المعمدة و يجب التأكد من صلاحيتها و مراجعة إدارتي التخطيط و المساحة قبل البيع أو الشراء.</p>
<p>تجديد (2)</p>	<p>تجديد (1)</p>	

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	26/11/2014	تاريخ الإصدار
Property Type:	Land أرض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel First زعبيل الأولى	المنطقة:
Plot No:	58	رقم الأرض:
Municipality No:	325 - 752	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	14984.89	المساحة متر مربع :
Area Sq Feet :	161,296.01	المساحة بالقدم المربع :

أرقام وأسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء المالك وحصصهم:
Owners numbers and their shares:	14984.89	(1014318) ون زعبيل د م م
(1014318) ONE ZAA'BEEL L L C		

ألت إليها بالغاء من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ ٢٠١٤/٩/٧

Applicant Signature

دائرة الأراضي والأموال  
Land Department  
رقم الوصف: 15



توقيع معتمد

51988/2014

DUBAI LAND DEPARTMENT (15) دائرة الأراضي والأموال (15)

- This certificate is electronically issued and no signature is required  
- Any scratches or changes in the certificate make it void

1 / 1

- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع  
- أي خدش أو تغيير في الشهادة يجعلها باطلة

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	26/11/2014	تاريخ الإصدار
Property Type:	ارض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel First رعبيل الاولى	المنطقة:
Plot No:	59	رقم الأرض:
Municipality No:	325 - 753	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	16124.57	المساحة متر مربع :
Area Sq Feet :	173,563.43	المساحة بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	المساحة بالهنر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(1014318) ONE ZAA'BEEL L L C	16124.57	ون زعبيل ذ م م (1014318)

ألت اليها بالبطا من صاحب السمر الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ 2014/11/26

Signature

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department  
رقم الوظيف: 15



52002/2014

دائرة الأراضي والأملاك (15) DUBAI LAND DEPARTMENT

- This certificate is electronically issued and no signature is required  
- Any scratches or changes in the certificate make it void

1 / 1

- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع  
- أي خدوش أو تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة

# قرار رقم (25) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 2001 بإنشاء مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2003 بإنشاء مجمع الصناعات الوطنية وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،  
وعلى المرسوم رقم (1) لسنة 1985 بإنشاء سلطة المنطقة الحرة في ميناء جبل علي وتعديلاته،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،  
قررنا ما يلي:

## حق الانتفاع والإجارة طويلة الأمد المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة حق الانتفاع وحق الإجارة لمدة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة، على الأراضي والعقارات الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المبينة حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا القرار:

1. قطعة الأرض رقم (64) بمنطقة جبل علي الصناعية الثالثة.
2. قطعة الأرض رقم (33) بمنطقة رأس الخور الصناعية الثالثة.
3. قطعة الأرض رقم (306) بمنطقة ورسان الأولى.
4. قطعة الأرض رقم (3019) بمنطقة ورسان الأولى.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 526 بتاريخ 2021/07/28.

## السريان والنشر المادة (2)

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

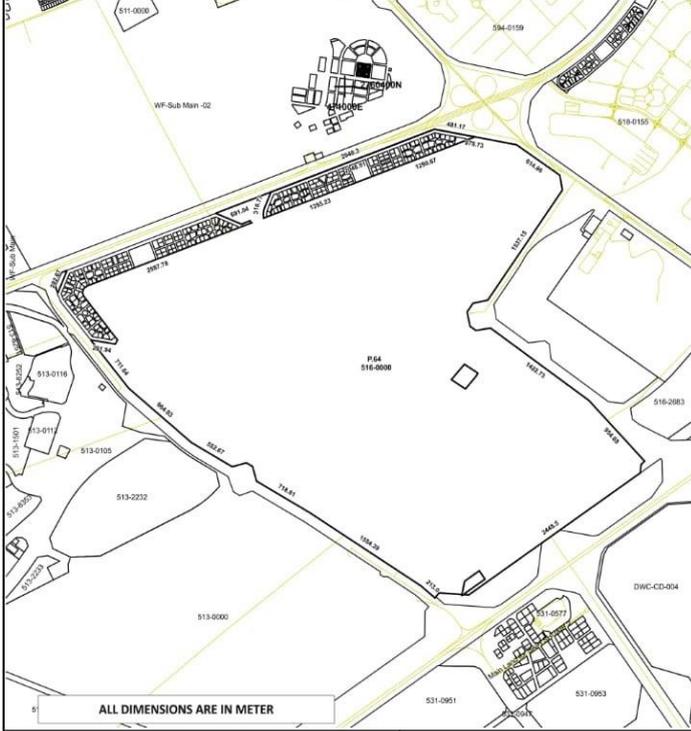
محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 12 يوليو 2021م  
الموافق 2 ذو الحجة 1442هـ





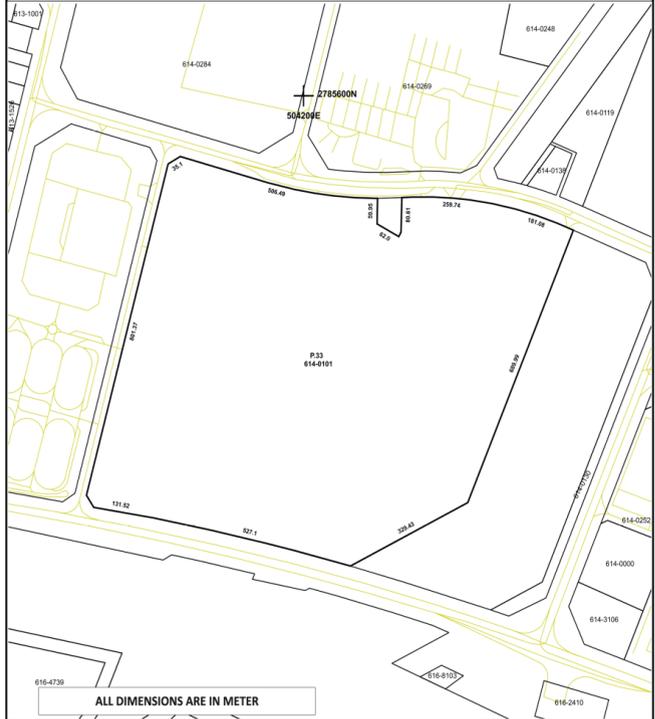
NAME: NATIONAL INDUSTRIES PARK	الاسم: مجمع الصناعات الوطنية
PLOT NO: 64 (516-0)	رقم القطعة: 64
BLOCK: Jabal Ali Industrial Third	المنطقة: جبل علي الصناعية الثالثة
TOTAL AREA: 19188270/16 SQ.M. (206540821/05 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: PREMISED	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM:		MAP REF. NO.: 302055/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 22-09-2020	وثيقة معمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REF: P.A511-0Hesyan Plot.	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED	
RESURVEYED BY:	DATED: 22-09-2020	Electronically	
DEVELOPER REF: Technology Park	SCALE: 1:50000		
PREPARED BY: hessa	ISSUED ON: 22-09-2020		



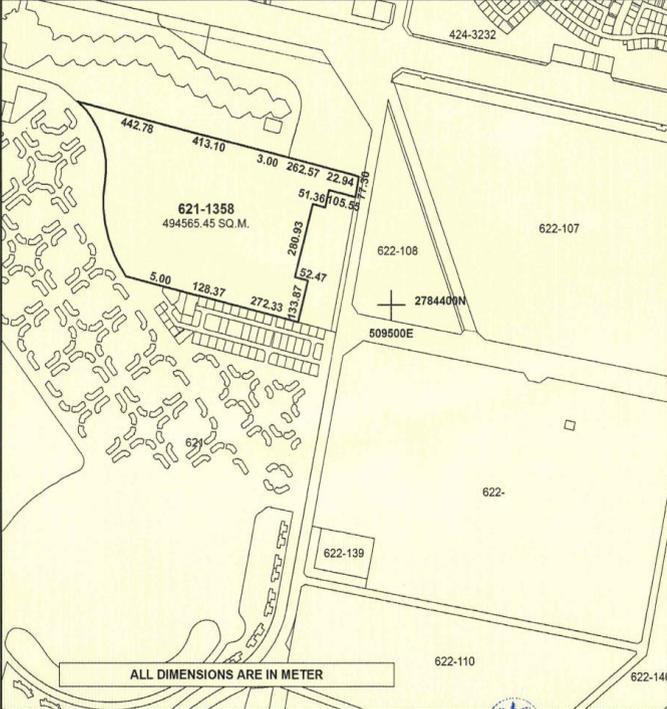
NAME: JABEL ALI FREE ZONE AUTHORITY	الإسم: سلطة المنطقة الحرة لجبل علي
PLOT NO: 33 (614-101)	رقم القطعة: 33
BLOCK: Ras Al Khor Industrial Third	المنطقة: رأس الخور الصناعي الثالث
TOTAL AREA: 798871/97 SQ.M. (6598986/32 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: PREMISED	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM:		MAP REF. NO.: 4530194/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 06-08-2020	<p>وثيقة معتمدة إلكترونياً</p> <p>CERTIFIED Electronically</p> 	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 06-08-2020		
DEVELOPER REF:	SCALE: 1:10000		
PREPARED BY: hessa	ISSUED ON: 06-08-2020		



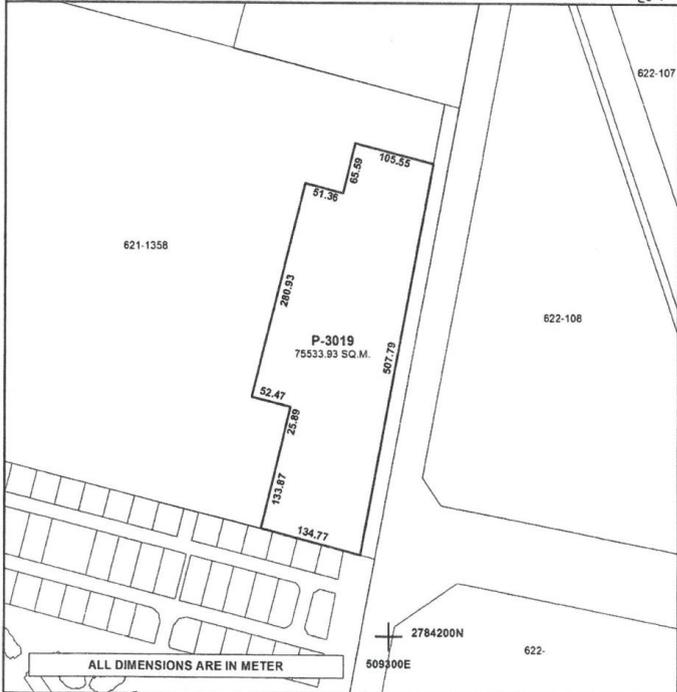
NAME: JABEL ALI FREE ZONE AUTHORITY	الاسم: سلطنة المنطقة الحرة لجبل علي
PLOT NO: 306 (621-1358)	رقم القطعة: 306
BLOCK: AL WARSAN FIRST (621)	المنطقة: ورسان الاولى (621)
TOTAL AREA: 494565/45 SQ.M. (5323458/19 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: Existing Building	<p><b>PLOT SITE PLAN</b></p> <p>مخطط الموقع</p> <p>APPROVED BY SURVEY SECTION</p> <p>Emp. No. 815</p>
SUBDIVIDED FROM: P.2 (621-1351) AL WARSAN FIRST		
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 25/10/2016	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:	SCALE: 1:15000	
PREPARED BY: حصة سيف الطويلة	ISSUED ON: 25/10/2016	



NAME: PCFCHOTELS	الاسم: بي سي اف سي للفنادق
PLOT NO: 3019 (621-0)	رقم القطعة: 3019
BLOCK: AL WARSAN FIRST (621)	العنقطة: ورسان الأولى (621)
TOTAL AREA: 75533/93 SQ.M. (813040/45 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: Existing Building	<b>PLOT SITE PLAN</b>   <b>APPROVED BY SURVEY SECTION</b> Land Department 164
SUBDIVIDED FROM: P.308 (621-1358) AL WARSAN FIRST		
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 25/10/2016	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF: TC-P01	SCALE: 1:5000	
PREPARED BY: طارق حميد المهيري	ISSUED ON: 25/10/2016	

# قرار رقم (7) لسنة 2021 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

وعلى القانون رقم (10) لسنة 2015 بشأن مؤسسة مدينة دبي للطيران،

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، أو حق الانتفاع وحق الإجارة لمدة لا تزيد على (99) تسع وتسعين سنة، للأراضي والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المبيّنة حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقّة بهذا القرار، والواقعة بمنطقة مدينة المطار:

1. قطعة الأرض رقم (168).
2. قطعة الأرض رقم (169).
3. قطعة الأرض رقم (170).
4. قطعة الأرض رقم (209).
5. قطعة الأرض رقم (210).
6. قطعة الأرض رقم (211).
7. قطعة الأرض رقم (212).
8. قطعة الأرض رقم (213).
9. قطعة الأرض رقم (214).

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 510 بتاريخ 2021/03/31.

10. قطعة الأرض رقم (215).
11. قطعة الأرض رقم (1311).
12. قطعة الأرض رقم (1312).
13. قطعة الأرض رقم (1313).
14. قطعة الأرض رقم (1419).
15. قطعة الأرض رقم (1618).
16. قطعة الأرض رقم (1627).
17. قطعة الأرض رقم (1628).
18. قطعة الأرض رقم (1629).
19. قطعة الأرض رقم (1630).
20. قطعة الأرض رقم (1631).
21. قطعة الأرض رقم (1632).

## صحة التصرفات السابقة

### المادة (2)

تُعتبر صحيحة كافة التصرفات التي قامت بها مؤسسة مدينة دبي للطيران قبل العمل بأحكام هذا القرار على قطع الأراضي المشار إليها في المادة (1) من هذا القرار، وكأنها تمت وفقاً لأحكامه.

## السريان والنشر

### المادة (3)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 3 مارس 2021م  
الموافق 19 رجب 1442هـ









NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الإسم : مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 209 (521-0)	رقم القطعة : 209
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 6065/35 SQ.M. (65286/88 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



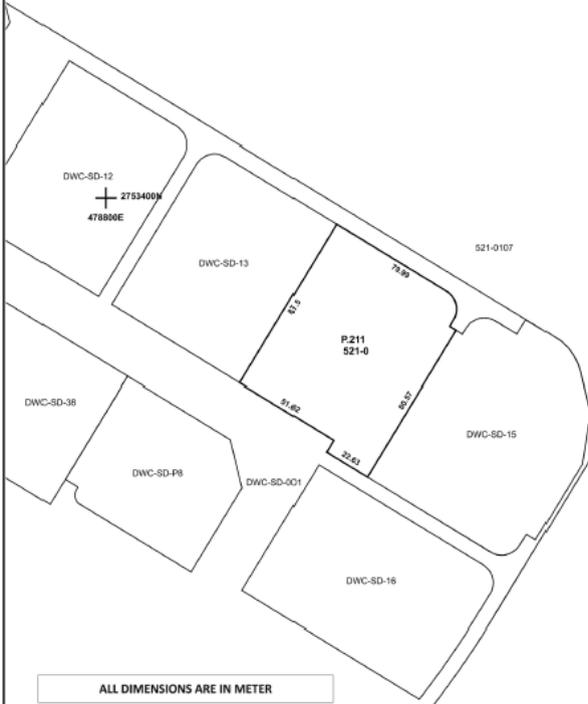
ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(321-107) Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 29047141/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DW-SD-12	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: mmst	ISSUED ON: 21-10-2020		

 GOVERNMENT OF DUBAI		 دائرة الأراضي والأملاك Land Department					
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION		الإسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران					
PLOT NO: 210 (521-0)		رقم القطعة: 210					
BLOCK: Madinat Al Matar		المنطقة: مدينة المطار					
TOTAL AREA: 6197/27 SQ.M. (66706/86 SQ.FT.)		مجموع المساحة:					
 ALL DIMENSIONS ARE IN METER							
PROJECT: DUBAI SOUTH		STATUS: VACANT					
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Matar		PLOT SITE PLAN					
REFERENCE: As per planning		DATED: 21-10-2020					
PREVIOUS REG:		ORIGIN: Granted					
PLAN TYPE: Theoretical		وثيقة معتمدة إلكترونياً CERTIFIED Electronically					
RESURVEYED BY:							
DEVELOPER REF: DWC-SD-13						186	
PREPARED BY: munat							
ISSUED ON: 21-10-2020							



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم : مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 211 (521-0)	رقم القطعة : 211
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 6579/99 SQ.M. (70826/42 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	<b>PLOT SITE PLAN</b>	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107/Madinat Al Matar)		MAP REF. NO. : 29047145/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	وثيقة معمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		<b>CERTIFIED Electronically</b>	
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-14	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: munat	ISSUED ON: 21-10-2020		



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 212 (521-0)	رقم القطعة: 212
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 7574/08 SQ.M. (81526/72 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(321-107)Madinat Al Matar		MAP REF. NO.: 29047147/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-15	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: munat	ISSUED ON: 21-10-2020		

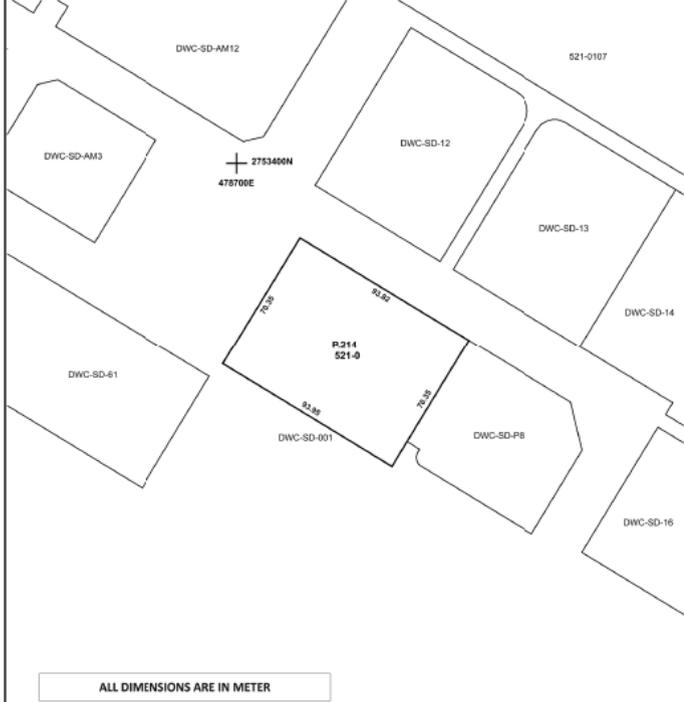


NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 213 (521-0)	رقم القطعة: 213
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 6934/37 SQ.M. (74640/94 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3/521-107/Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 29047149/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	<p>وثيقة معتمدة إلكترونياً</p> <p>CERTIFIED Electronically</p> 	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-16	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: munat	ISSUED ON: 21-10-2020		

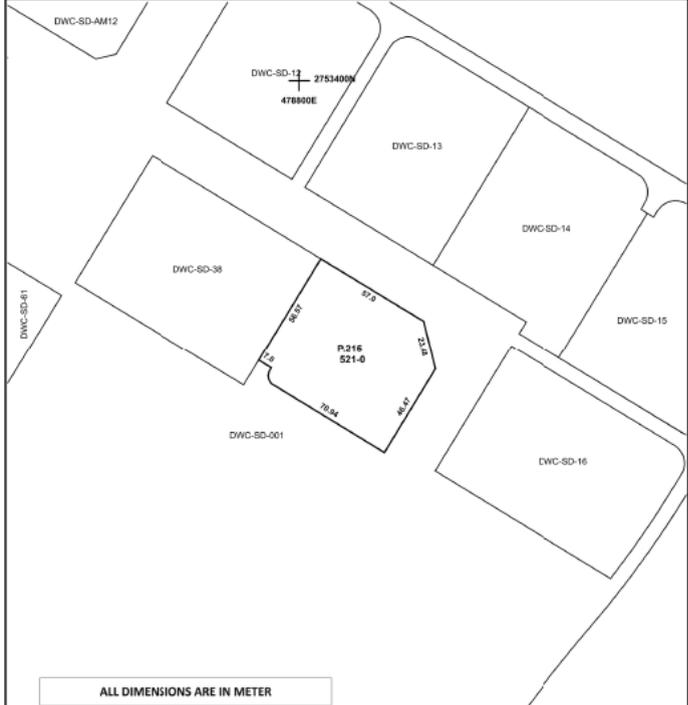
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 214 (521-C)	رقم القطعة: 214
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 6608/98 SQ.M. (71138/47 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



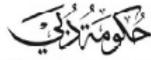
PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(B21-107)Madinat Al Matar		MAP REF. NO.: 29219692/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	وثيقة معمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-38	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: badrfa	ISSUED ON: 21-10-2020		



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الإسم : مؤسسه مدینه دبي للطيران
PLOT NO: 215 (521-0)	رقم القطعة : 215
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 4453/50 SQ.M. (47937/08 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3/521-107/Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 29219694/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 21-10-2020	<p>وثيقة معتمدة إلكترونياً</p> <p>CERTIFIED Electronically</p> 	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 21-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-P8	SCALE: 1:2000		
PREPARED BY: badfa	ISSUED ON: 21-10-2020		

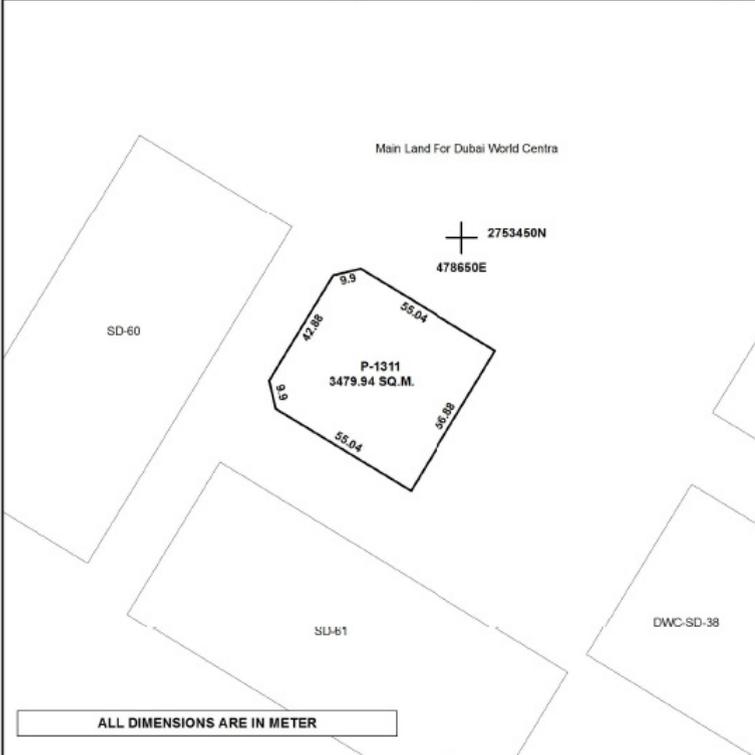


GOVERNMENT OF DUBAI

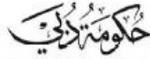
دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: <b>DUBAI AVIATION CITY CORPORATION</b>	الإسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: <b>1311 (521-0)</b>	رقم القطعة: <b>1311</b>
BLOCK: <b>MADINAT AL MATAAR (521)</b>	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: <b>3479/94</b> SQ.M. ( <b>37457/76</b> SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: Vacant	<b>PLOT SITE PLAN</b>
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR		MAP REF. NO. : 255018356/2019
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 22/05/2019	<b>وثيقة معتمدة إلكترونياً</b> <b>CERTIFIED Electronically</b>
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
SUBDIVIDED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF: SD-AM3	SCALE: 1:1500	
PREPARED BY: <b>غراء حميد المهيري</b>	ISSUED ON: 22/05/2019	

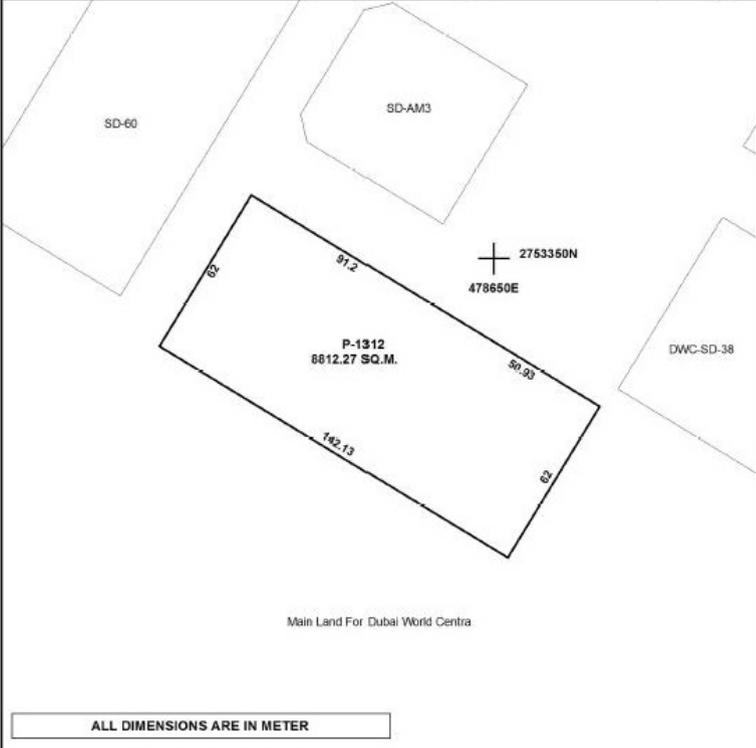


GOVERNMENT OF DUBAI

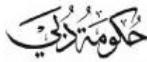
دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1312 (521-0)	رقم القطعة: 1312
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 8812/27 SQ.M. (94854/48 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: Vacant	<b>PLOT SITE PLAN</b>
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR		MAP REF. NO. : 255018916/2019
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 22/05/2019	<b>وثيقة معتمدة إلكترونياً</b> <b>CERTIFIED Electronically</b>
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
SUBDIVIDED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF: SD-61	SCALE: 1:1500	
PREPARED BY: غراء حميد المهيري	ISSUED ON: 22/05/2019	

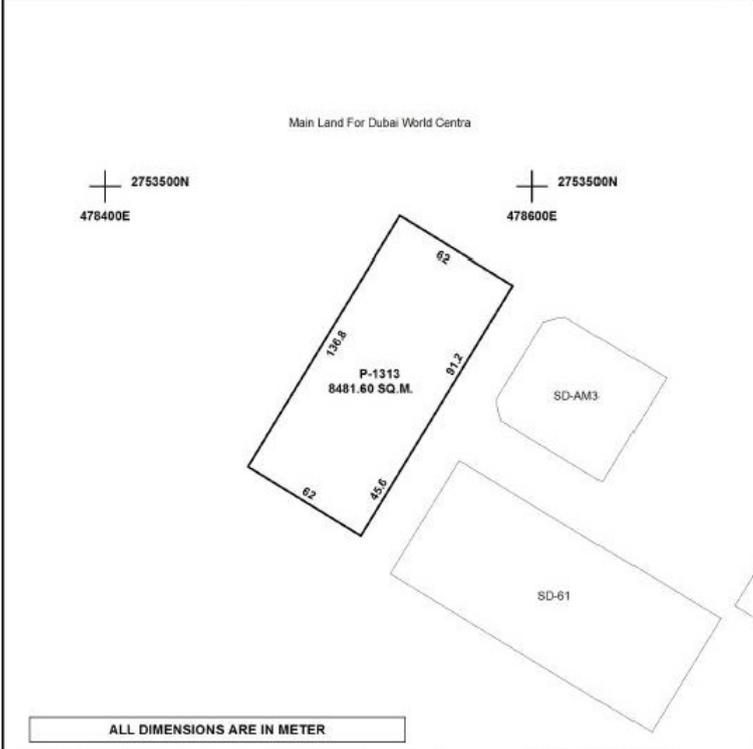


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



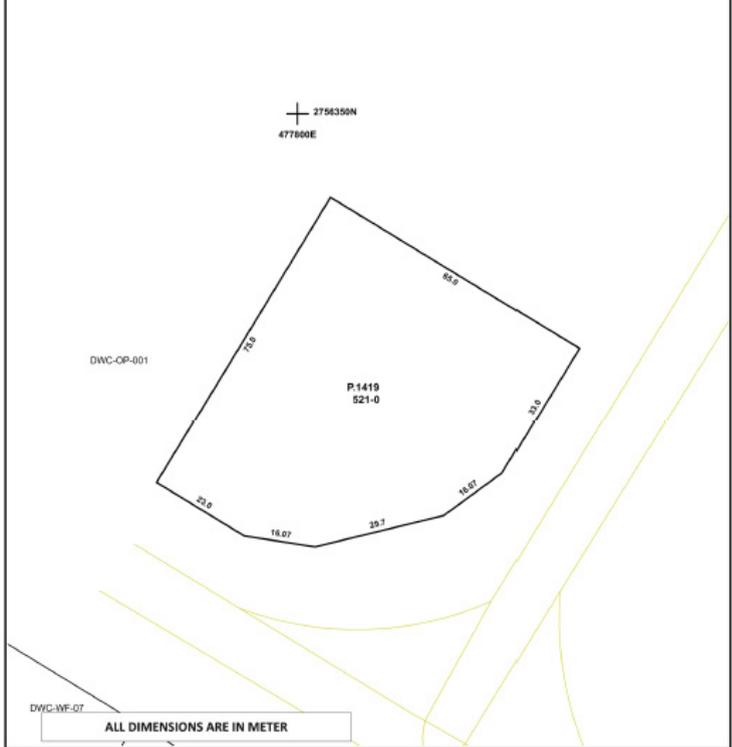
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الإسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1313 (521-0)	رقم القطعة: 1313
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المملكة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 8481/60 SQ.M. (91295/18 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



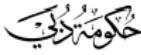
PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: Vacant	<b>PLOT SITE PLAN</b>
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR		
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 22/05/2019	MAP REF. NO.: 255018918/2019
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	<b>وثيقة معتمدة إلكترونياً</b> <b>CERTIFIED Electronically</b>
PLAN TYPE: THEORETICAL		
SUBDIVIDED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:SD-60	SCALE: 1:2000	
PREPARED BY: عقراء حميد المهورري	ISSUED ON: 22/05/2019	



NAME: LOAY J M A ALKHARAFI	الاسم : لوي جاسم محمد عبدالمحسن الخرافي
PLOT NO: 1419 (521-0)	رقم القطعة : 1419
BLOCK: Madinat Al Mataar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 4267/14 SQ.M. (45931/11 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Mataar		MAP REF. NO. : 297894502/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 06-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private		
PLAN TYPE:		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 06-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-OP-21	SCALE: 1:1000		
PREPARED BY: hessa	ISSUED ON: 06-10-2020		



GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



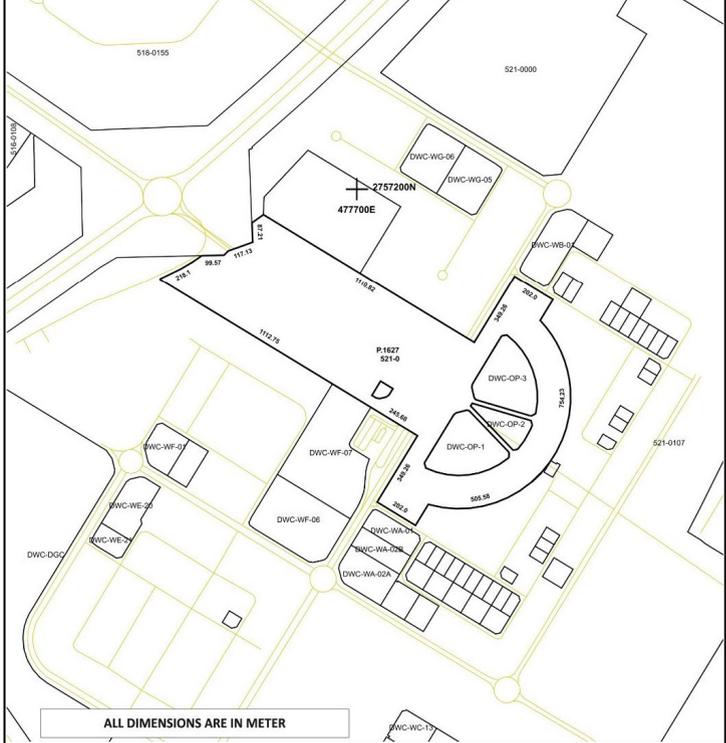
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الإسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1618 (521-0)	رقم القطعة: 1618
BLOCK: Madinat Al Mataar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 17186/71 SQ.M. (184996/21 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Mataar		MAP REF. NO. : 322255170/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 07-09-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً CERTIFIED Electronically	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 07-09-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-AM12	SCALE: 1:3000		
PREPARED BY: munaf	ISSUED ON: 07-09-2020		



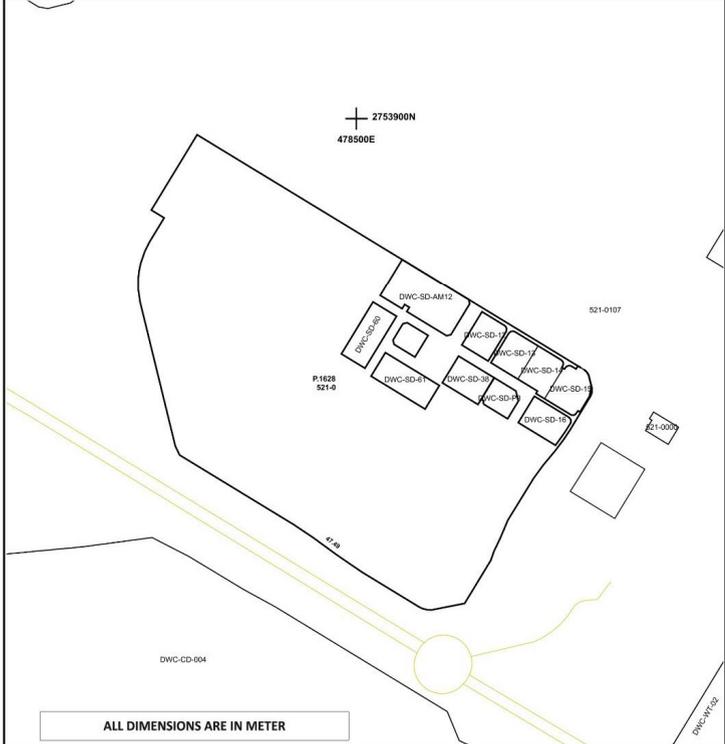
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم : مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1627 (521-0)	رقم القطعة : 1627
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 927372/50 SQ.M. (9982154/51 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 325182364/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 01-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 01-10-2020		
DEVELOPER REF: DW-C-OP-001	SCALE: 1:20000		
PREPARED BY: badria	ISSUED ON: 01-10-2020		



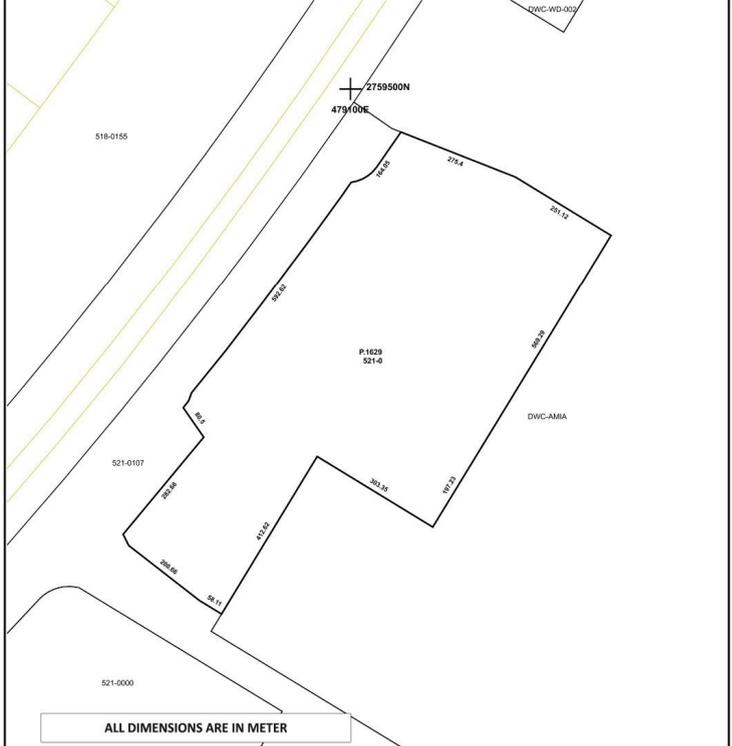
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1628 (521-0)	رقم القطعة: 1628
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 530839/74 SQ.M. (5713911/41 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 325182366/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 01-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 01-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-SD-001	SCALE: 1:10000		
PREPARED BY: badria	ISSUED ON: 01-10-2020		



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	مؤسسه مدينه دبي للطيران
PLOT NO: 1629 (521-0)	رقم القطعة: 1629
BLOCK: Madinat Al Mataar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 538854/48 SQ.M. (5800181/35 SQ.FT.)	مجموع المساحة:

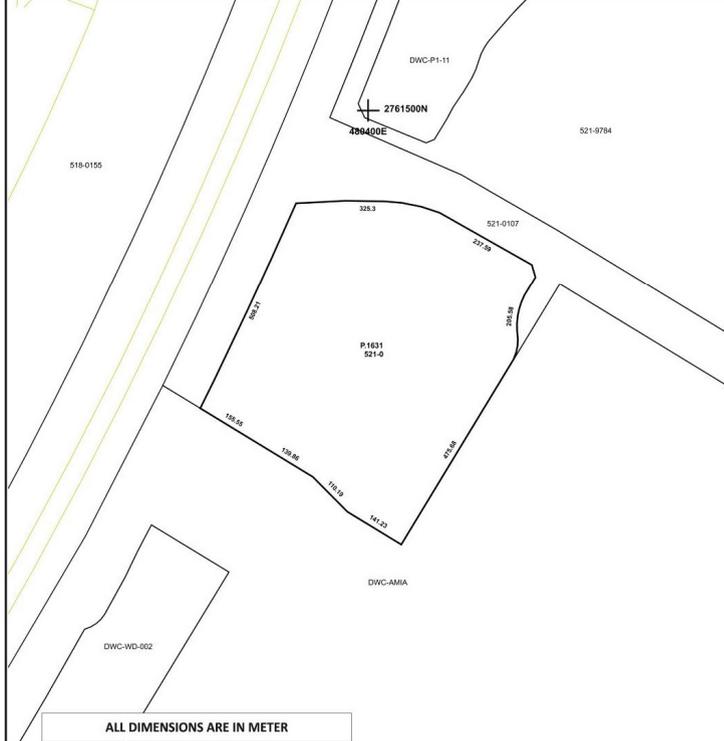


PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Mataar		MAP REF. NO. : 325182368/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 01-10-2020	<p>وثيقة معتمدة إلكترونياً</p> <p>CERTIFIED Electronically</p>	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 01-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-WD-001	SCALE: 1:10000		
PREPARED BY: badria	ISSUED ON: 01-10-2020		





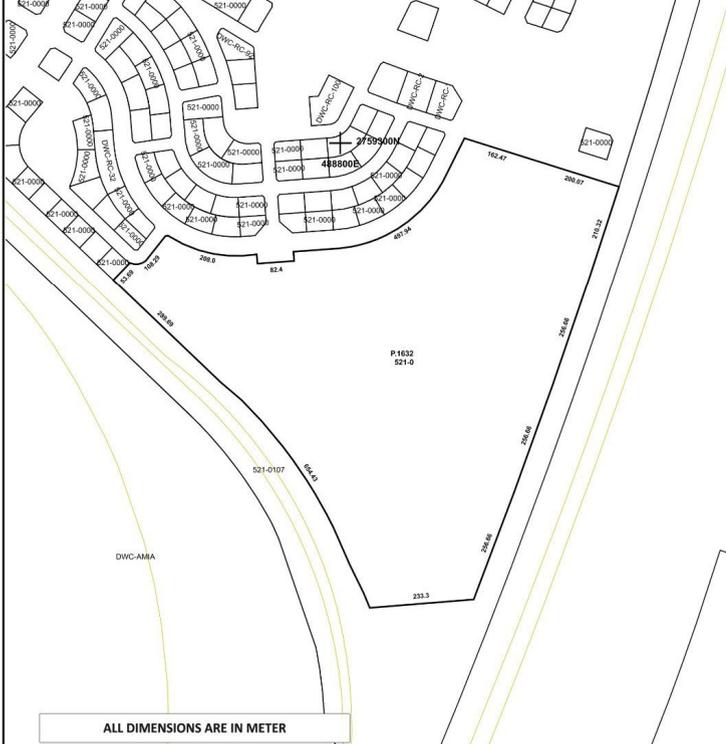
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم : مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1631 (521-0)	رقم القطعة : 1631
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة : مدينة المطار
TOTAL AREA: 358016/57 SQ.M. (3853658/29 SQ.FT.)	مجموع المساحة :



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P_3(521-107/Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 325182372/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 01-10-2020	وثيقة معتمدة إلكترونياً	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical		CERTIFIED Electronically	
RESURVEYED BY:	DATED: 01-10-2020		
DEVELOPER REF: DW-C-WD-003	SCALE: 1:10000		
PREPARED BY: badria	ISSUED ON: 01-10-2020		



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسة مدينة دبي للطيران
PLOT NO: 1632 (521-0)	رقم القطعة: 1632
BLOCK: Madinat Al Matar	المنطقة: مدينة المطار
TOTAL AREA: 589171/00 SQ.M. (6341783/86 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI SOUTH	STATUS: VACANT	PLOT SITE PLAN	
SUBDIVIDED FROM: P.3(521-107)Madinat Al Matar		MAP REF. NO. : 325182374/2020	
REFERENCE: As per planning	DATED: 01-10-2020	<p>وثيقة معتمدة إلكترونياً</p> <p>CERTIFIED Electronically</p> 	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted		
PLAN TYPE: Theoretical			
RESURVEYED BY:	DATED: 01-10-2020		
DEVELOPER REF: DWC-RD-002	SCALE: 1:10000		
PREPARED BY: badria	ISSUED ON: 01-10-2020		

# قرار رقم (18) لسنة 2019 بشأن إضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (9) لسنة 2015 بشأن مركز دبي التجاري العالمي،  
وعلى المرسوم رقم (29) لسنة 2019 بشأن إلحاق بعض قطع الأراضي بمركز دبي التجاري العالمي،  
وعلى 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) تسع وتسعين سنة، للأراضي والوحدات العقارية الواقعة ضمن قطع الأراضي التالية، المبينة حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا القرار:

- قطعة الأرض رقم (69) الواقعة في منطقة المركز التجاري الثانية.
- قطعة الأرض رقم (120) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.
- قطعة الأرض رقم (121) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.
- قطعة الأرض رقم (122) الواقعة في منطقة زعبيل الثانية.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 461 بتاريخ 2019/09/24.

## النشر والسريان المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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



شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	04/06/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status	Not mortgaged	حالة الدين: غير مرهونة
Property Type	Land	نوع العقار: ارض
Community	Trade Center Second	المطلة: المركز التجاري الثانية
Plot No:	69	رقم الأرض:
Municipality No:	336 - 272	رقم البلدية:
Area Sq Meter:	48507.31	المساحة الكلية متى مربع:
Area Sq Feet:	522,989.45	المساحة الكلية بالقدم المربع:

Owners numbers and their aliases	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	الرقم و أسماء المالك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	48507.31	شركة دبي التجاري العالمي لملكيها مساحة مركز دبي التجاري العالمي شركة لشخص الواحد عقارهم

اصلت من القطعة رقم ( ٢٤ - المركز التجاري الثانية ) الألية بالنظام من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ ١١-١٧-٢٠٠٧ والتي ضمت اليها القطعة رقم ( ٦١ - المركز التجاري الثانية ) الألية بالنظام من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ ١٧-١١-٢٠٠٧ بناء على طلب الملاك بتاريخ ١٢-١٧-٢٠١٧ و تم الفصل بناء على طلب الملاك ١٨-٦-٢٠١٨.

Approved Signature



توقيع معتمد

21804/2018



دائرة الأراضي والأملاك (٤6٤) DUBAI LAND DEPARTMENT

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

1 / 1

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتين  
- هذه الشهادة ستصدر تلقائياً ولا تحتاج إلى توقيع  
- أي حال يحدوث أي تغيير في الشهادة تجعلها باطلة  
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين





شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	اوع العقار:
Community:	Zaabeel Second وعيدل الثانيه	المناطق:
Plot No:	120	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 2220	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	16192.14	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	174,290.74	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their sineses)	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WOLRD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	16192.14	شركة مركز دبي التجاري العالمي لملكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة للشخص الواحد ش.م.م.

الت بالمطام من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ 18-11-2018  
المساحة الإجمالية المباعة طبقاً لتعد المرسوم ( ) قدم مربع

Approved Signature



توقيع مستعد

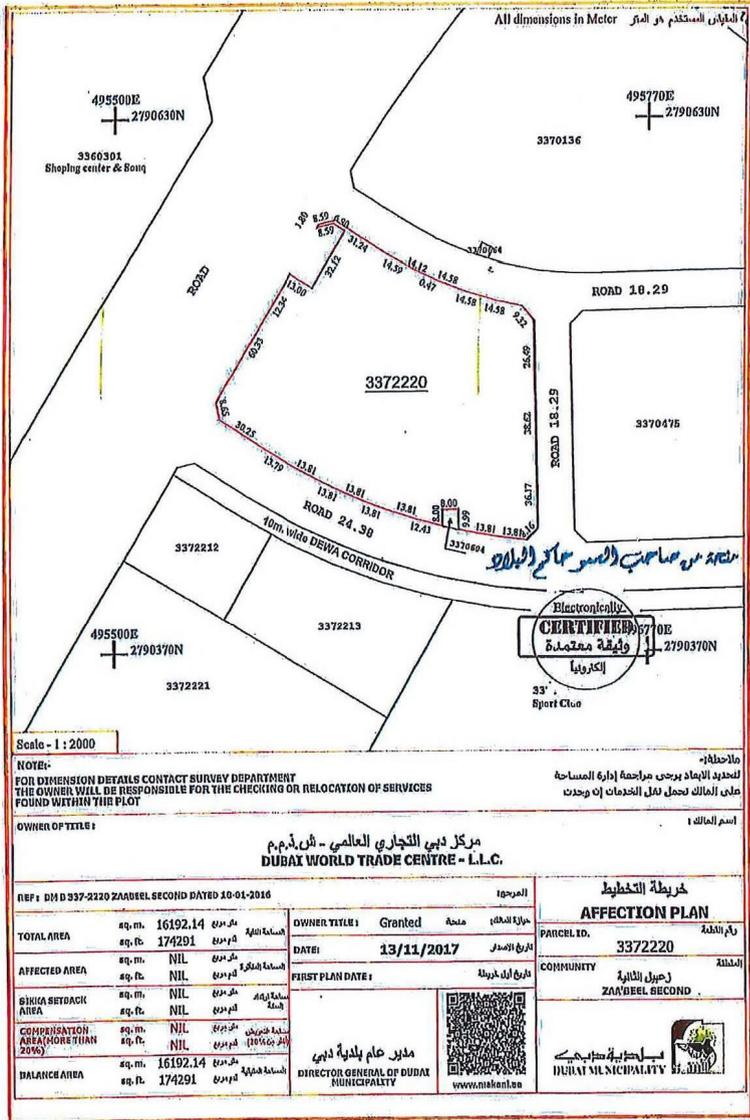
36037/2018

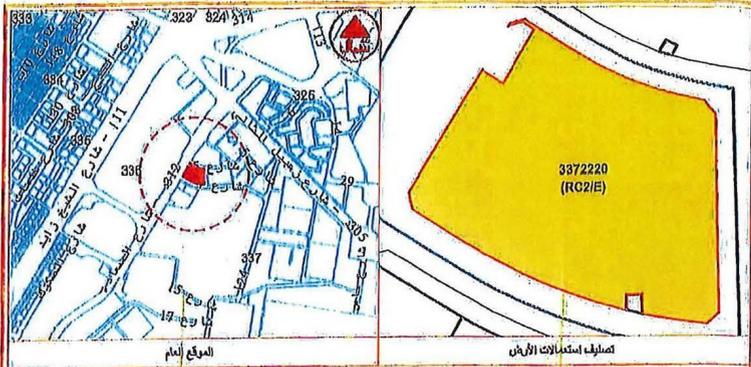
دائرة الأراضي والأموال (15) DUBAI LAND DEPARTMENT

- 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

- رقم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على الأركانين
- هذه الشهادة مسجلة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع
- أي تعديل يجرى على هذه الشهادة يفسد لاعتبارها
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير الدائرين





الموقع أرقام

اصناف استعمالات الأرض

المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3372220 كما يلي :

الاستعمال :	RC2/E	تجاري , مكاتب , سكني
الارتفاع :	RC2/E	غير محدد الارتفاع
المواقف :	RC2/E	موقف لكل شقة و اكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن 150 متر مربع و موقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري و موقف لكل 50 متر مربع للإستعمال السكني
الارتداد :	RC2/E	ربع الارتفاع من الجوار ومن ملتصف السبوك ويحد أقصى 7.5 متر و يحد أدنى 3 متر
ملاحظات :	RC2/E	يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني..

يصرح للسادة / مركز دبي التجاري العالمي ببناء أرضي تجاري +5 طوابق مواقف سيارات , مع الإلتزام بالإشتراطات التخطيطية و البنائية , مع إمكانية نقل الموافقة في حالة البيع لمالك آخر شريطة دفع رسوم قيمتها 1% من قيمة الأرض.

المسئوب المرجعي = (30) يوم من المسئوب أي طريق قائم مجاور يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول طالما تعارض مع التشريعات التخطيطية المعمول بها في دبي والقرار برضى الحصول إلى مخطط التنظيم الإلكتروني (www.dubai.gov.ae) واستخدام تطبيق معرفت الأراضي أو من خلال تطبيق IDUBAI. The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planning regulations, and should always be reviewed for validity upon selling or purchasing. Please visit (www.dubai.gov.ae) for Seller Appraisal and IDUBAI app.

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهولة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel Second رصيفول الثانيه	المنطقة:
Plot No:	121	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 2221	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	19133,15	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	205,947,51	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالقدم المربع \	أرقام و أسام الملاك وحصصهم:
(172397) DUBAI WORLD TRADE CENTER OWNED BY DUBAI WORLD TRADE CENTER AUTHORITY ONE PERSON COMPANY L.L.C	19133,15		شركة مركز دبي التجاري العالمي لملكها سلطة مركز دبي التجاري العالمي شركة للشخص الواحد ش.ذ.م.م

الت بالمطام من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ  
٢٠١٦-٠٩-٠٨ م.  
المساحة الإجمالية المبيعة طبقاً لتعد المطاور ( ) قدم مربع

Approved Signature



توقيع معتمد

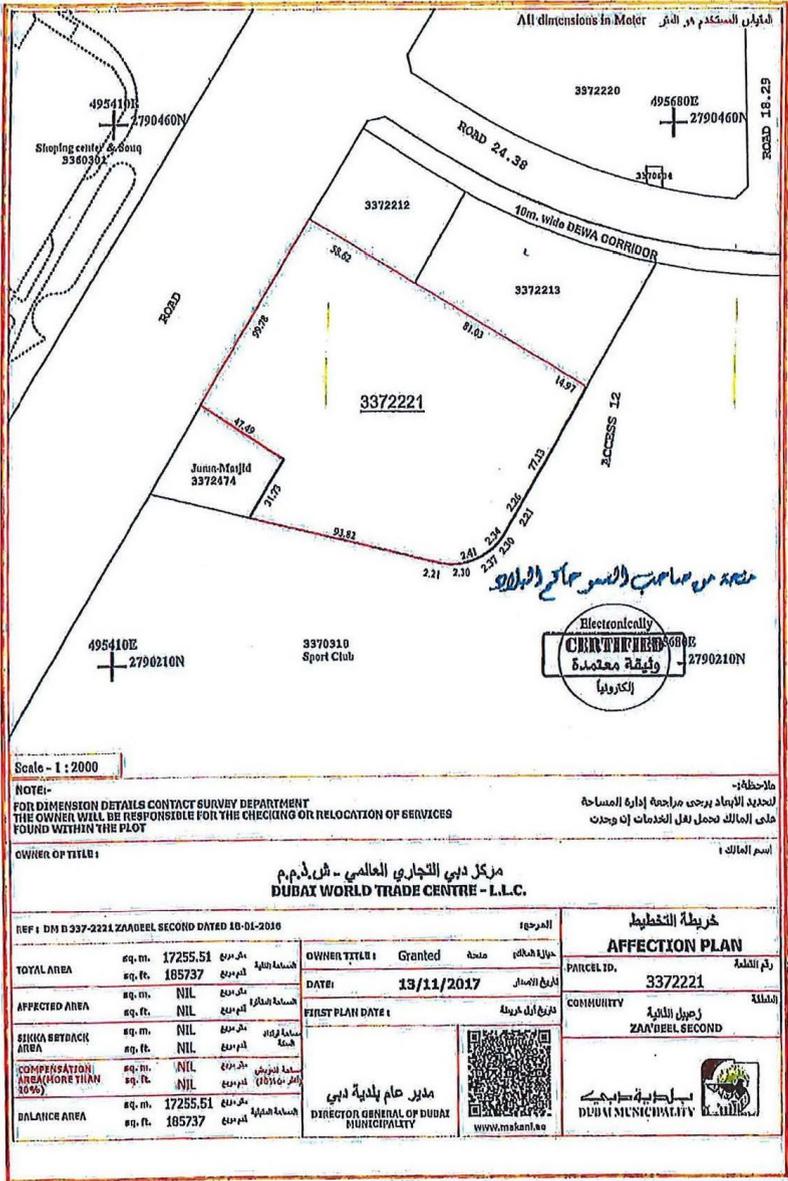
36930/2018

دائرة الأراضي والأماك (830) DUBAI LAND DEPARTMENT

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

1 / 1

- رقم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الشهادة مصدرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال وجود أي تغيير في الشهادة تُعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين



Scale - 1 : 2000

NOTES:  
FOR DIMENSION DETAILS CONTACT SURVEY DEPARTMENT  
THE OWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE CHECKING OR RELOCATION OF SERVICES  
FOUND WITHIN THE PLOT

ملاحظة:-  
لتحديد الأبعاد يرجى مراجعة إدارة المساحة  
على المالك لحمل نقل الخدمات إن وجدت

OWNER OF TITLE :

مركز دبي التجاري العالمي - ش.ذ.م.م  
DUBAI WORLD TRADE CENTRE - L.L.C.

اسم المالك :

REF : DM D 337-2221 ZAADEEL SECOND DATED 10-01-2016		المرجع	خريطة التخطيط	
TOTAL AREA		مساحة الكلية	AFFECTION PLAN	
sq. m.	17255.51	مساحة الكلية	PARCEL ID.	3372221
sq. ft.	185737	مساحة الكلية	COMMUNITY	زواجر الثانية ZAA'DEEL SECOND
AFFECTED AREA		مساحة المتأثرة	رسم البلدية	
sq. m.	NIL	مساحة المتأثرة	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. ft.	NIL	مساحة المتأثرة	www.makani.ae	
SINKA BACKLASH AREA		مساحة التراجع	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. m.	NIL	مساحة التراجع	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. ft.	NIL	مساحة التراجع	DUBAI MUNICIPALITY	
COMPENSATION AREA (MORE THAN 30%)		مساحة التعويض	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. m.	NIL	مساحة التعويض	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. ft.	NIL	مساحة التعويض	DUBAI MUNICIPALITY	
BALANCE AREA		مساحة المتبقية	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. m.	17255.51	مساحة المتبقية	DUBAI MUNICIPALITY	
sq. ft.	185737	مساحة المتبقية	DUBAI MUNICIPALITY	
OWNER TITLE :		حالة المالك	DUBAI MUNICIPALITY	
DATE :		تاريخ المالك	DUBAI MUNICIPALITY	
FIRST PLAN DATE :		تاريخ أول خريطة	DUBAI MUNICIPALITY	
DIRECTOR GENERAL OF DUBAI MUNICIPALITY		مدير عام بلدية دبي	DUBAI MUNICIPALITY	

المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3372221 كما يلي :	
الاستعمال :	تجاري , مكاتب , سكني RC2/E
الارتفاع :	ظير محدد الإرتفاع RC2/E
المواقف :	موقف لكل شقة و لكل استوديو و موقفين لكل شقة تزيد مساحتها عن 150 متر مربع و موقف لكل 70 متر مربع من الاستعمال التجاري و موقف لكل 50 متر مربع للإستعمال المكثبي RC2/E
الارتداد :	ربع الإرتفاع من الجوار ومن منتصف السبكيك و بحد أقصى 7,5 متر و بحد أدنى 3 متر RC2/E
ملاحظات :	يجب الحصول على موافقة هيئة دبي للطيران المدني.. RC2/E
<p>المسويب المرجعي = (30) بسم من مسويب أي طريق قائم مجاور          يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت</p>	
<p>هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول ما لم تعارض مع التسييمات التخطيطية المعمول بها و لا تأخذ من صلاحيتها قبل اليوم الصادر به رضى الدخول إلى موقع البلدية الإلكتروني (www.dfm.gov.ae) واستخدام تطبيق مكتب الأراضي أو من خلال تطبيق IDUBAT</p> <p>The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planning regulations, and should always be reviewed for validity upon selling or purchasing. Please visit (www.dfm.gov.ae) for local application and IDUBAT app.</p>	

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	05/09/2018	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land أرض	نوع العقار:
Community:	Zaabeel Second رعييل الثانية	المنطقة:
Plot No:	122	رقم الأرض:
Municipality No:	337 - 136	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	25770.67	المساحة الكلية مكر مربع :
Area Sq Feet :	277,393.18	المساحة الكلية بالقدم المربع :

أرقام و أسماء الملاك وخصصتهم	المساحة بالمتر المربع (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع (Sq Meter)
(172397) شركة مركز دبي التجاري العالمي لانتها منطقة مركز دبي التجاري العالمي شركة للشخص الواحد ش.م.م	25770.67	

التى يتلوا من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم بتاريخ ٢٠١٦-١٨



دائرة الأراضي والأموال  
Land Department  
رقم الهاتف: 811

Approved Signature



توقيع مصادق

35034/2018

دائرة الأراضي والأموال (811) DUBAI LAND DEPARTMENT

- 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

- رقم تخزين بيانات الشهادة الإلكترونية على البلوكتشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تتطلب توقيع
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر غير المالكين



# قرار رقم (8) لسنة 2016 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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، ويُشار 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).

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 400 بتاريخ 2016/07/14.

## التصرفات السابقة المادة (2)

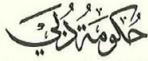
تعتبر صحيحة كافة التصرفات التي قامت بها المؤسسة قبل العمل بأحكام هذا القرار على قطع الأراضي المُشار إليها في المادة (1) من هذا القرار.

## السريان والنشر المادة (3)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 9 يونيو 2016م  
الموافق 4 رمضان 1437هـ

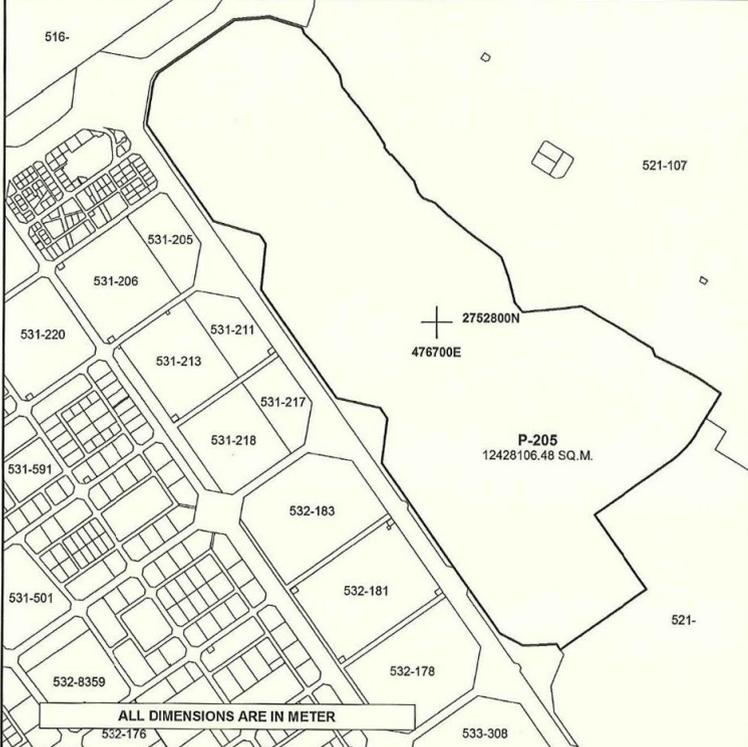


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



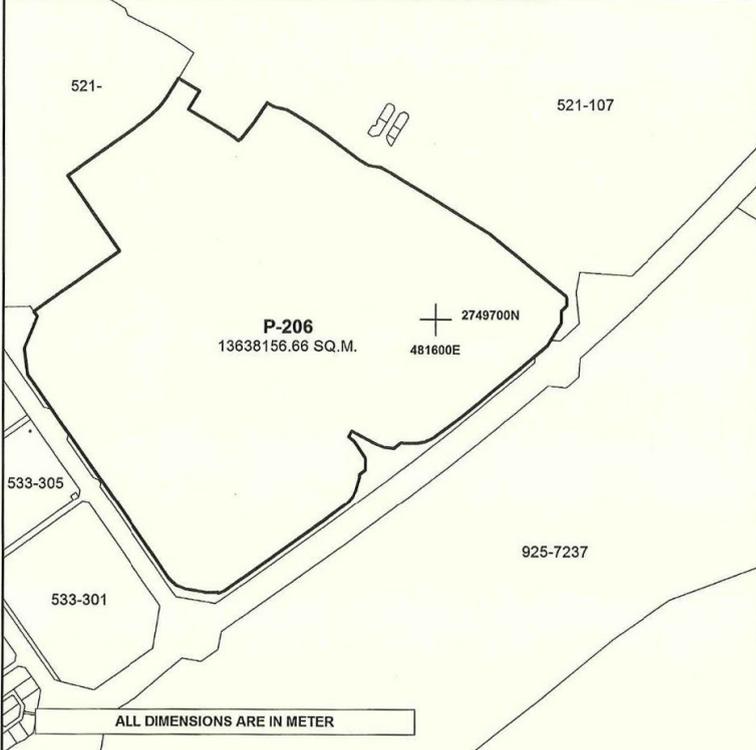
NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسه مدينه دبي للطيران
PLOT NO: 205 (521-0)	رقم القطعة: 205
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 12428106/48 SQ.M. (133775024/59 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



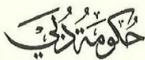
PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant	<b>PLOT SITE PLAN</b>
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR	
REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016	<b>APPROVED BY</b> Survey Section Emp. No. 747
PREVIOUS REG: ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: THEORETICAL	<b>ISSUED BY</b> Survey Section
SUBDIVIDED BY: DATED:	
DEVELOPER REF: DWC-CD-004 SCALE: 1:40000	
PREPARED BY: حصة سيف الطويلة ISSUED ON: 24/01/2016	



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	<p><b>PLOT SITE PLAN</b></p>  <p>APPROVED BY <b>SURVEY SECTION</b></p> <p>رقم الترخيص: 747 Emp. No. 747</p>
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR	
REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016	
PREVIOUS REG: ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: THEORETICAL	
SUBDIVIDED BY: DATED:	
DEVELOPER REF: DWC-GD-005 SCALE: 1:50000	
PREPARED BY: حصة سيف الطويلة ISSUED ON: 24/01/2016	

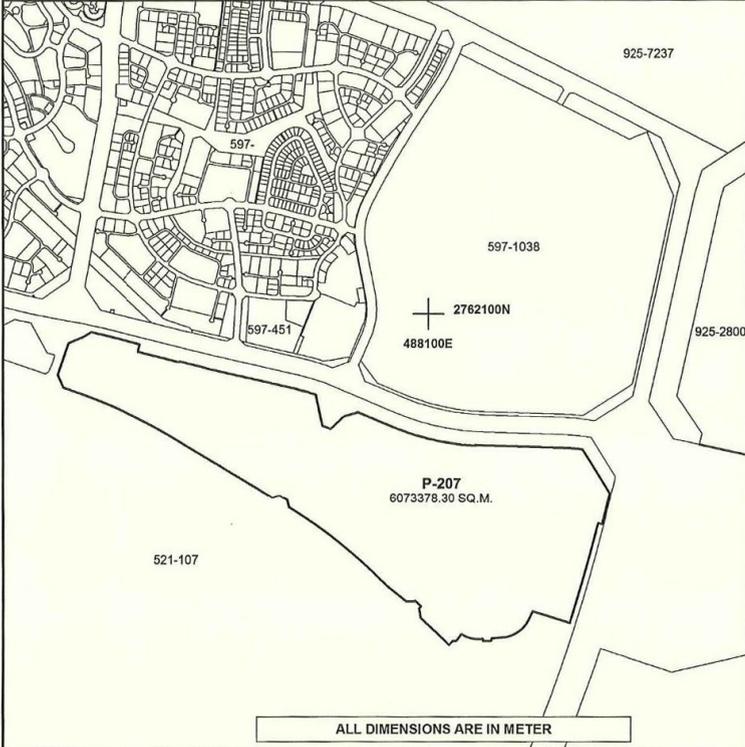


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: DUBAI AVIATION CITY CORPORATION	الاسم: مؤسسه مدينه دبي للطيران
PLOT NO: 207 (521-0)	رقم القطعة: 207
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينه المطار (521)
TOTAL AREA: 6073378/30 SQ.M. (65373299/85 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: DUBAI WORLD CENTRAL (DLC) STATUS: Vacant	<b>PLOT SITE PLAN</b>  <b>APPROVED BY</b> <b>SURVEY SECTION</b> دائرة الأراضي والأملاك Land Department رقم الترخيص: 747 Emp. No. 747
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR	
REFERENCE: As Per Planning DATED: 24/01/2016	
PREVIOUS REG: ORIGIN: Private	
PLAN TYPE: THEORETICAL	
SUBDIVIDED BY: DATED:	
DEVELOPER REF: DWC-RD-001 SCALE: 1:40000	
PREPARED BY: حمسة سيف الطويلة ISSUED ON: 24/01/2016	

# قرار رقم (14) لسنة 2015 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (9) لسنة 2015 بشأن مركز دبي التجاري العالمي،  
وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة  
دبي، وتعديلاته،  
قررنا ما يلي:

## حق تملك العقار المادة (1)

يجوز أن يكتسب غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة الحق في التملك ملكية  
مطلقة غير مقيدة بزمن، للوحدات العقارية المكتتبية والسكنية، المقامة على قطع الأراضي  
المحددة تالياً والمبينة حدودها ومساحتها بالخرائط الملحقة بهذا القرار:

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

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 392 بتاريخ 2015/12/10.

## المادة (2)

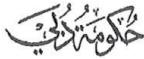
يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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





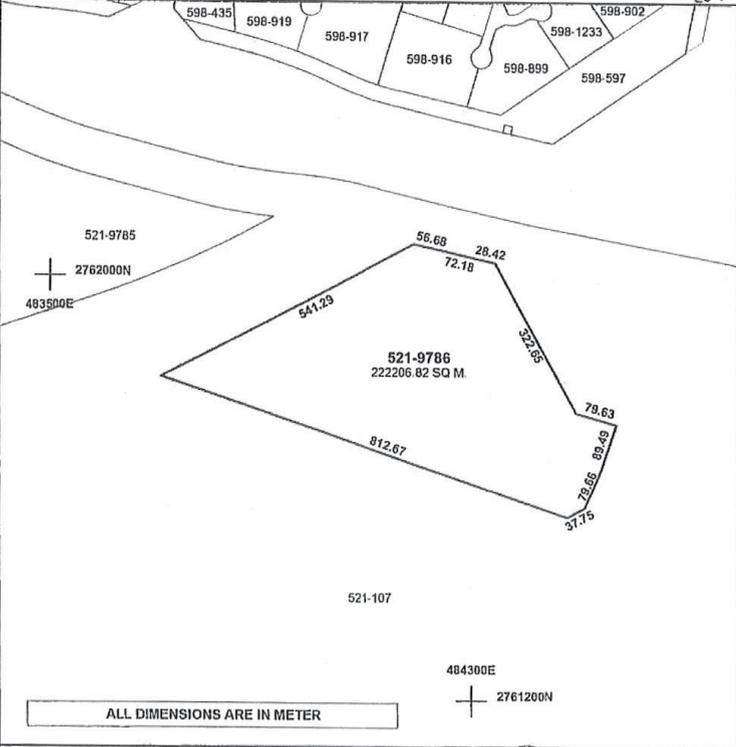


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C	الاسم: مركز دبي التجاري العالمي ش ذ م م
PLOT NO: 23 (521-9786)	رقم القطعة: 23
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 222206/82 SQ.M. (2391814/3 SQ.FT.)	مجموع المساحة:

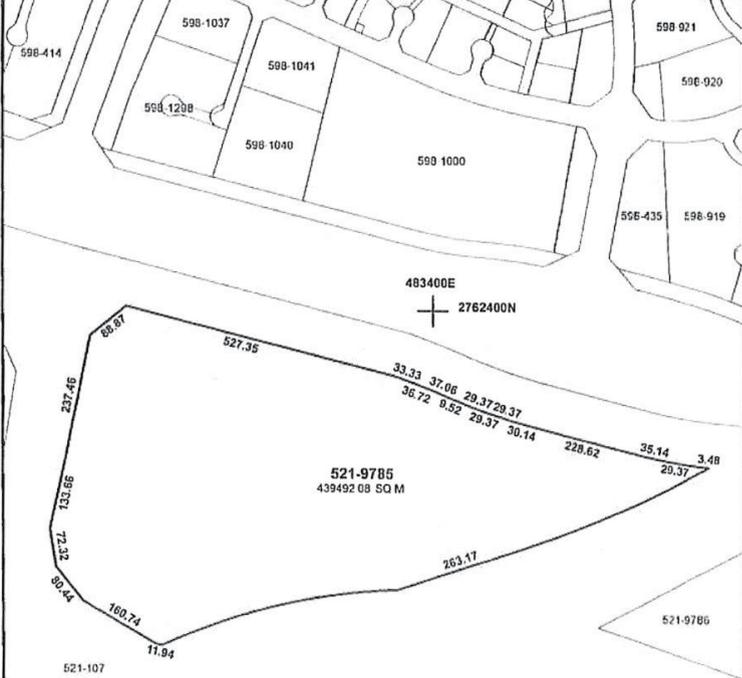


ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT: SUBDIVIDED FROM P.3 (621-107) MADINAT AL MATAAR	STATUS: Vacant	 <b>SURVEY SECTION</b>
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 30/07/2015	
PREVIOUS REG: P.4313 JABAL ALI	ORIGIN: Private	APPROVED BY Land Department Emp. No. 536 رقم التوكيف: 536
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF: DWC-EC-A3	SCALE: 1:8000	
PREPARED BY: منى ثاني السويدي	ISSUED ON: 30/07/2015	

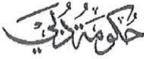


NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER LLC	الإسم: مركز دبي التجاري العالمي ش.ذ.م.م
PLOT NO: 22 (521-9785)	رقم القطعة: 22
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 439492/08 SQ.M. (4730653/37 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT: STATUS Vacant	<p><b>PLOT SITE PLAN</b></p> <p>APPROVED BY SURVEY SECTION Land Department رقم الوصف: 155 ع.م.م</p>
SUBDIVIDED FROM P 3 (521-107) MADINAT AL MATAAR	
REFERENCE As Per Planning DATED 05/08/2015	
PREVIOUS REG P 4312 JABAL ALI ORIGIN Private	
PLAN TYPE THEORETICAL	
RESURVEYED BY DATED	
DEVELOPER REF. SCALE 1 8000	
PREPARED BY غفراء حميد البويري ISSUED ON 05/08/2015	

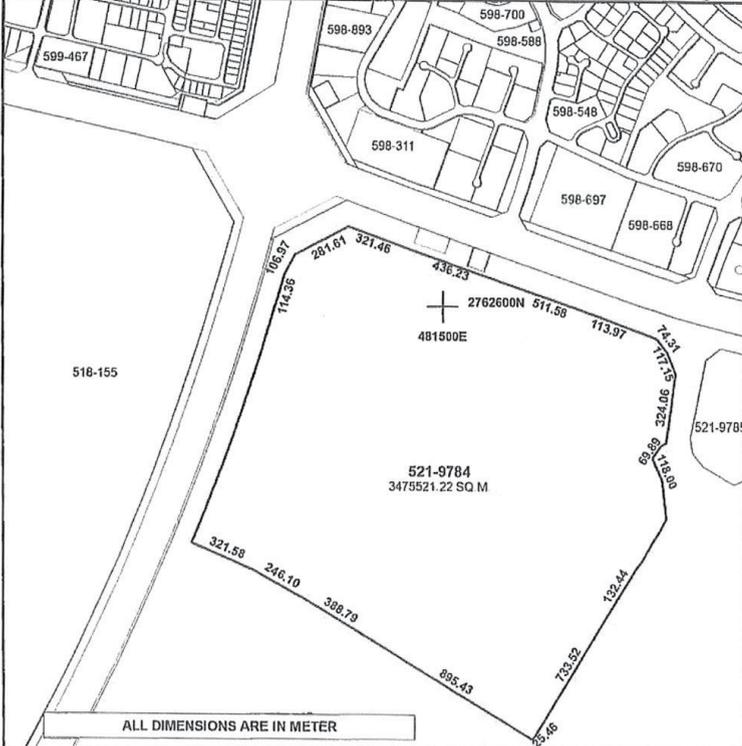


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: DUBAI WORLD TRADE CENTER L.L.C	الاسم: مركز دبي التجاري العالمي ش.ذ.م.م
PLOT NO: 21 (521-9784)	رقم القطعة: 21
BLOCK: MADINAT AL MATAAR (521)	المنطقة: مدينة المطار (521)
TOTAL AREA: 3475521/22 SQ.M. (37410199)= SQ.FT.)	مجموع المساحة:



ALL DIMENSIONS ARE IN METER

PROJECT:	STATUS: Vacant
SUBDIVIDED FROM: P.3 (521-107) MADINAT AL MATAAR	
REFERENCE: As Per Planning	DATED: 30/07/2015
PREVIOUS REG: P.4311 JABAL ALI	ORIGIN: Private
PLAN TYPE: THEORETICAL	
RESURVEYED BY:	DATED:
DEVELOPER REF: DWC-EC-A1	SCALE: 1:20000
PREPARED BY: ماسي لانس المهورري	ISSUED ON: 30/07/2015

PLAN SITE PLAN



APPROVED BY  
SURVEY SECTION  
Land Department

رقم الترخيص: Emp. No. 536



# قرار رقم (2) لسنة 2013 بشأن التصريح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة بتملك العقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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،  
وعلى الرخصة التجارية رقم (CL 0997) الصادرة عن مركز دبي المالي العالمي لشركة الإمارات  
ريت (سي إي أي سي) المحدودة،  
وعلى الرخصة التجارية رقم (668330) الصادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية لفرع شركة  
الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة (فرع شركة منطقة حرة)،  
قررنا ما يلي:

## المادة (1)

يُصرح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة (فرع شركة منطقة حرة)  
بتملك العقارات في كافة مناطق إمارة دبي، شريطة ما يلي:

1. أن تسجل العقارات باسم فرع الشركة المذكورة.
2. أن لا تقل نسبة مساهمة مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة أو مواطني دول  
مجلس التعاون لدول الخليج العربية عن (51%) من إجمالي حصص الشركة الأم.
3. أن لا يؤدي إغلاق الفرع أو تصفية الشركة الأم إلى تملك أي شريك من غير مواطني  
دولة الإمارات العربية المتحدة أو من غير مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج  
العربية لأي عقار في الإمارة يقع خارج مناطق التملك الحر.

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 366 بتاريخ 2013/02/28.

## المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 19 فبراير 2013م  
الموافق 9 ربيع الثاني 1434 هـ



# نظام رقم (3) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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

## المادة (1)

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

## المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 أكتوبر 2012 م  
الموافق 21 ذو القعدة 1433 هـ

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 364 بتاريخ 2012/12/16.



NAME: <b>UNION PROPERTIES (P.J.S.C)</b>	الإسم: الاتحاد العقارية (ش.م.ع.)
PLOT NO: <b>132 (251-2780)</b>	رقم القطعة: <b>132</b>
BLOCK: <b>MIRDIF (251)</b>	المنطقة: <b>مردف (251)</b>
TOTAL AREA: <b>224028/59 SQ.M. (2411423/67 SQ.FT.)</b>	مجموع المساحة:



PROJECT:	STATUS: Existing Building	<b>PLOT SITE PLAN</b>  <b>APPROVED BY</b> <b>SURVEY SECTION</b> دائرة الأراضي والأملاك Land Department
SUBDIVIDED FROM:	DATED:	
REFERENCE:	ORIGIN: Private	
PREVIOUS REG:	DATED: 29/03/2012	
PLAN TYPE: Theo SUBDIVIDED -P.390	SCALE: 1:6000	
SUBDIVIDED BY: MUNIR AHMED ELJAK	ISSUED ON: 01/04/2012	
DEVELOPER REF:	PREPARED BY: <b>ش.م.ع. - س.م.ع. - س.م.ع.</b>	

# نظام رقم (2) لسنة 2012 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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 الأول، وقطعة الأرض رقم (1) في مجمع دبي للاستثمار الثاني المبيّنة حدودهما ومساحتهما بالخرائط الملحقة بهذا النظام.

## المادة (2)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يونيو 2012م  
الموافق 17 رجب 1433هـ

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 361 بتاريخ 2012/07/22.

# حكومة دبي

دائرة الأراضي و الأملاك  
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/=	SO.FT. 17512948/28	مجموع المساحة	188507624/= قدم مربع 17512948/28 متر مربع
AFFECTED	SO.FT.	SO.M.	المتأثرة	قدم مربع متر مربع
BALANCE	SO.FT.	SO.M.	الباقية	قدم مربع متر مربع

24/8/2011

ROAD

ROAD

ROAD

ROAD

COPY

دائرة الأراضي و الأملاك  
Land Department

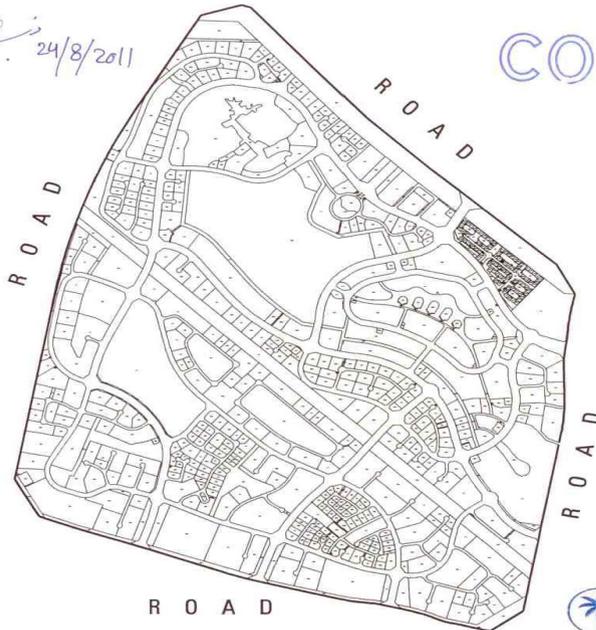
AREA AS PER PLANNING ISSUED FOR REGISTRATION PURPOSE ONLY.  
THEORETICAL PLAN.

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

# حكومة دبي

دائرة الأراضي و الأملاك  
GOVERNMENT OF DUBAI  
LANDS DEPARTMENT

NAME	GOVERNMENT OF DUBAI		حكومة دبي	الاسم
PLOT NO.	1	( 598 )		رقم القطعة 1
BLOCK	DUBAI INVESTMENT PARK FIRST		مجمع دبي للاستثمار الاولى	المنطقة
TOTAL AREA	167610540/=	SO.FT. 15571543/77 SQ.M.	مجموع المساحة 167610540/=	قدم مربع
AFFECTED	SO.FT.	SO.M.	متر مربع	المعاثرة
BALANCE	SO.FT.	SO.M.	متر مربع	الباقي



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



AFFECTED SITE PLAN	DATED	RESURVEYED SUBDIVIDED POINT FIXED BY:	EQUALISED AMAL GRANTED THEORETICAL DATED:
OLD NUMBER:	NTS	ORIGIN	GRANTED
SCALE:			
PREPARED BY: شرافت حسين علي	DATED: 23-08-2011	CHECKED BY:	CHIEF SURVEYOR
ISSUED ON: 23-08-2011			DIRECTOR

# نظام رقم (1) لسنة 2011 بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

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)

تضاف قطعتي الأرض رقم (126)- منطقة اللسيلي، ورقم (1)- منطقة معيصم الثانية  
والمبينة حدودهما ومساحتهما في الخرائط الملحقة بهذا النظام إلى الأراضي المشمولة 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)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

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

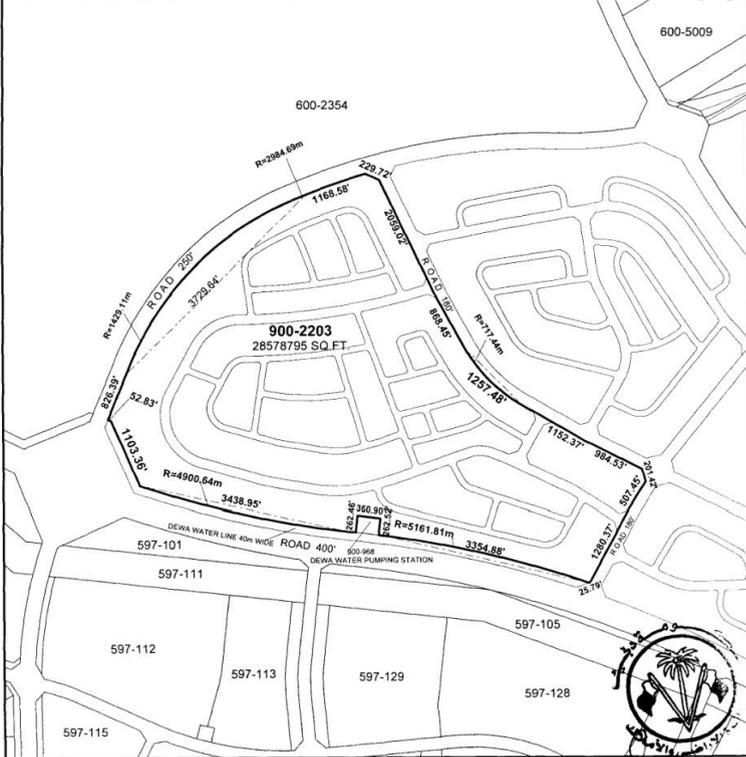
(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 354 بتاريخ 2011/05/31.

GOVERNMENT OF DUBAI  
LAND DEPARTMENT

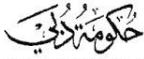


حكومة دبي  
دائرة الأراضي و الاملاك

NAME: EMAAR PROPERTIES (PJSC)	الاسم: اعمار العقارية - شركة مساهمه عامه
BLOCK AL LUSAILY (900)	المنطقة اللسيلي (900)
PLOT NO. 126	رقم القطعة 126
TOTAL AREA 28578795/= SQ.FT/2655059/50 SQ.M.)	مجموع المساحة =/28578795 قدم مربع(2655059/50 متر مربع)



REFERENCE: DM Site Plan 900-2203	Theoretical	 HEAD OF SECTION
DATED: 27/03/2006 PID : 900-2203	BY:	
PREVIOUS REG:	DATED:	
SCALE: 1:20000		
ORIGIN: GRANTED STATUS: Open Plot	 CHECKED BY	
PREPARED BY: شامى شيروفات فخر ISSUED ON: 23/01/2007		

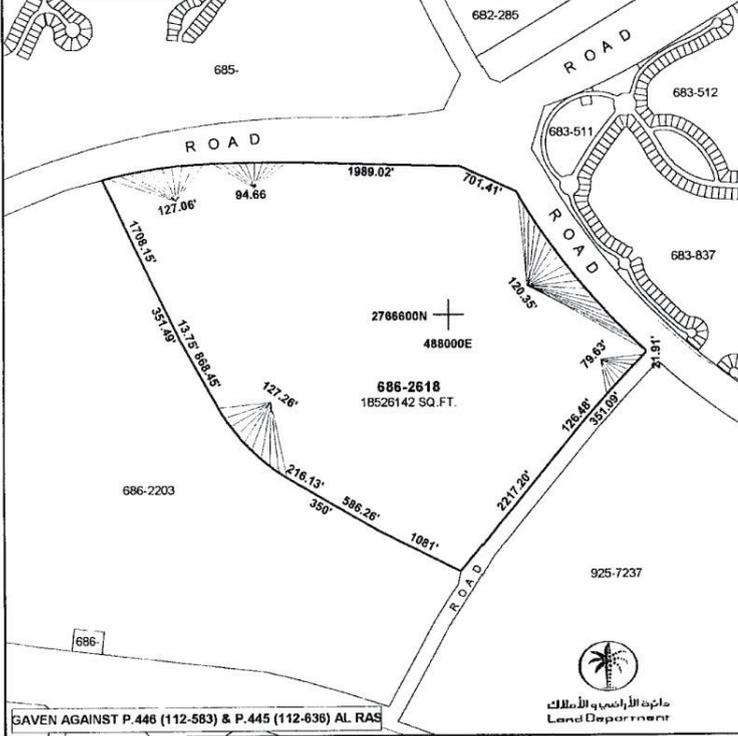


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك  
Land Department



NAME: EMAAR PROPERTIES (PJSC)	الاسم: اعمار العقارية - شركة مساهمه عامه
PLOT NO: 1 (686-2618)	رقم القطعة: 1
BLOCK: ME'AISEM SECOND (686)	المنطقة: معيصم الثانية (686)
TOTAL AREA: 18526142/- SQ.FT. (1721134/98 SQ.M.)	مجموع المساحة: 18526142/- قدم مربع (1721134/98 متر مربع)



GAVEN AGAINST P.446 (112-583) & P.445 (112-636) AL RAS		PLOT SITE PLAN
PROJECT:	STATUS: Vacant	
SUBDIVIDED FROM:		APPROVED BY SURVEY SECTION
REFERENCE: DM. Site Plan 900-2618	DATED: 23/12/2008	
PREVIOUS REG: P.139 AL LUSAILY	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:	SCALE: 1:15000	
PREPARED BY: علي سلطان عبدالله	ISSUED ON: 13/07/2010	

# نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي<sup>(1)</sup>

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
نصدر النظام الآتي:

## المادة (1)

يسمى هذا النظام «نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي».

## المادة (2)

في تطبيق هذا النظام، يكون للكلمات التالية المعاني الواردة قرين كل منها، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

الحاكم: صاحب السمو حاكم إمارة دبي.  
الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.  
العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

## المادة (3)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن، أو حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تتجاوز 99 سنة، في القطعة أو القطع المبينة إزاء كل منطقة من المناطق الآتية، وفقاً للخرائط الصادرة من قبل الدائرة والمرفقة بهذا النظام:  
1. أم هرير الثانية: القطعة رقم (013).

(1) نشر في الجريدة الرسمية لحكومة دبي - عدد 314 بتاريخ 2006/07/03.

2. البرشاء جنوب الثانية: القطعة رقم (002).
3. البرشاء جنوب الثالثة: القطعة رقم (002)
4. تلال الإمارات الأولى: القطعتان رقم (004) ورقم (814).
5. تلال الإمارات الثانية: القطعتان رقم (001) ورقم (049).
6. تلال الإمارات الثالثة: القطعة رقم (001).
7. جبل علي: القطع أرقام (051) و(074) و(081) و(082) و(083) و(084) و(142) و(143) و(391).
8. الجداف: القطع أرقام (003) و(007) و(008).
9. جزر العالم: القطعة رقم (001).
10. رأس الخور: القطعة رقم (165).
11. الروية: القطعتان رقم (063) ورقم (065).
12. شارع الشيخ زايد: القطعتان رقم (118) ورقم (147).
13. الصفوح الأولى: القطعة رقم (069).
14. الصفوح الثانية: القطعة رقم (005).
15. القوز الثالثة: القطعتان رقم (005) ورقم (006).
16. القوز الصناعية الثانية: القطعتان رقم (010) ورقم (030).
17. القوز الصناعية الثالثة: القطعة رقم (028).
18. مردف: القطعتان رقم (143) ورقم (144).
19. مرسى دبي: القطع أرقام (007) و(014) و(015) و(033).
20. نخلة جبل علي: القطعة رقم (001).
21. نخلة جميرا: القطعة رقم (001).
22. ند الشبا: القطع أرقام (209) و(215) و(222).
23. ورسان الأولى: القطعة رقم (002).

#### المادة (4)<sup>(1)</sup>

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 (5)

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

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

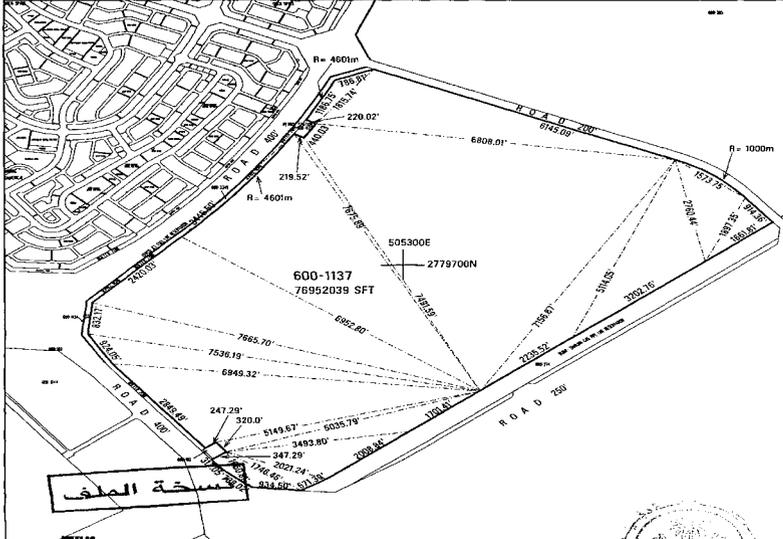
صدر في دبي بتاريخ 7 يونيو 2006م  
الموافق 11 جمادى الأولى 1427هـ

(1) المادة (4) استبدلت بالنظام رقم (1) لسنة 2010 - نشر في الجريدة الرسمية رقم 347 - بتاريخ 2010/04/15.

# حكومة دبي

دائرة الأراضي و الأملاك  
GOVERNMENT OF DUBAI  
LANDS DEPARTMENT

NAME	DUBAI AIRPORT FREE ZONE ( DUBAI SILICON OASIS )		الاسم	سلطة المنطقة الحرة بمطار دبي ( واحة دبي للسيليكون )	
PLOT NO.	224 ( 600-1137 )		رقم القطعة	٢٢٤	
BLOCK	NAD AL SHIBBA		المنطقة	نَد الشيبا	
TOTAL AREA	76952039/=	SQ.FT. 7149078/=	SQ.M.	مجموع المساحة	7٦٩٥٢٠٣٩/ = قدم مربع ٧١٤٩٠٧٨/ = متر مربع
AFFECTED	SQ.FT.	SQ.M.	المقتارفة	قدم مربع	متر مربع
BALANCE	SQ.FT.	SQ.M.	الباقى	قدم مربع	متر مربع



AFFECTION PLAN	DATED	RESURVEYED	EQUALISED
SITE PLAN	DATED 14-10-2004	SUBDIVIDED	AMALGAMATED
OLD NUMBER	ORIGIN	POINT FIXED	THEORETICAL
SCALE: 1:25000	GRANTED	BY:	DATED:
PREPARED BY: .....	CHECKED BY: .....	CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR
DATED: 25-04-2004			
ISSUED ON: 25-04-2004			

الخريطة مرفقة بالنظام (1) لسنة 2010 المعدل للنظام رقم (3) لسنة 2006.



241

## يطلب من دار نشر معهد دبي القضائي

ص.ب: 28552، دبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +971 4 2833300 فاكس: +971 4 2827071

research@dji.gov.ae training@dji.gov.ae

mail@dji.gov.ae [www.dji.gov.ae](http://www.dji.gov.ae)

[f](#) [t](#) [v](#) [i](#) /dubaijudicial







1444 هـ  
2022 م

معهد دبي القضائي  
DUBAI JUDICIAL INSTITUTE



إصدارات دار نشر

ص.ب: 28552 ، دبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +971 4 2833300 فاكس: +971 4 2827071

research@dji.gov.ae training@dji.gov.ae

mail@dji.gov.ae [www.dji.gov.ae](http://www.dji.gov.ae)

    /dubaijudicial

