

منظومة التشريعات العقارية في دبي

(القوانين والقرارات والمراسيم والأنظمة الخاصة بالعقارات)

إعداد

قسم الدراسات والبحوث

معهد دبي القضائي

الطبعة الثالثة

مزيدة ومنقحة

1437هـ - 2016م

قسم الدراسات والبحوث - معهد دبي القضائي.
بطاقة فهرسة أثناء النشر.

منظومة التشريعات العقارية في إمارة دبي / إعداد قسم الدراسات والبحوث - ط ٣؛
مزيدة ومنقحة - دبي : معهد دبي القضائي، ٢٠١٦.
٢٧٦ ص؛ ٢١ سم - (سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ ١)
ردمك: ٩٧٨-٩٩٤٨-١٦-٢٠٨-٧
١. العقارات - قوانين وتشريعات - الإمارات العربية المتحدة

ISBN: 978-9948-16-208-7

الطبعة الثالثة
١٤٣٧هـ - ٢٠١٦م
مزيدة ومنقحة

حقوق النشر © ٢٠١٦
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
أو نقله على الأشربة الممغنطة أو نسخه أو تصويره أو مسحه ضوئياً إلا بإذن مكتوب من المعهد.



لقد أصبح التشريع في العصر الحديث يحتل مكانة مرموقة في إطار مصادر القانون، فأغلب المجتمعات المتطورة تعتمد عليه. فهو المصدر الأصلي العام للقاعدة القانونية، إذ إن القاضي يتعين عليه أن يلجأ إليه أولاً للوصول إلى القاعدة التي تحكم النزاع، فلا يمكنه أن يعدل عنه إلى باقي المصادر الأخرى إلا في حالة عدم وجود قاعدة فيه أو إذا أحال هو على مصدر آخر.

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 حلّة متميزة وعملية في الوقت ذاته، وتعكس رؤية المعهد ورسالته باعتباره مركزاً إقليمياً للتمييز العدلي والقانوني.

القاضي د. جمال السميطي

مدير عام المعهد





مقدمة الطبعة الثالثة

العقار هو أهم مفردات وركائز الثروة على مستوى الفرد والدولة، ويتم التعامل فيه من خلال العديد من التصرفات القانونية والأعمال المادية، كالبيع والشراء والإيجار والرهن والتأمين والتمويل والمقاولات وأعمال التشييد والبناء ... إلخ.

كما يتم التعامل فيه أيضاً عن طريق العديد من الجهات مثل الدوائر الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة، والشركات والوسطاء العقاريين وخبراء تقييم العقارات والمطورين والبنوك والمصارف والبائعين والمشتريين مع تزايد أعدادهم واختلاف طباعهم وجنسياتهم.

من هنا كان سعي حكومة دبي إلى خلق مناخ صحي يعمل القطاع العقاري في إطاره، وذلك من خلال سلسلة من التشريعات العقارية التي تصدر وتطبق تطبيقاً جاداً في الوقت المناسب، على نحو يدعم ويرسخ روابط الثقة والصدق والشفافية بين جميع أطراف المعادلة في السوق العقاري، وفي إطار يحقق توافق المصالح وحماية الحقوق ويواكب في ذات الوقت ما يستجد من تحديات.

فليتابع القارئ الطبعة الثالثة من هذه المنظومة من التشريعات العقارية والتي يلحظ أنها حلقات متتالية لسلسلة تشريعات صدرت لمواجهة تغييرات ومتطلبات وتحديات يفرضها السوق العقاري مع الحرص الأكيد على الارتقاء بمعايير القطاع العقاري.

قسم الدراسات والبحوث

معهد دبي القضائي



الفهرس

النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
١١	٢٠١٥/١٠/١	٣٩١	١٤	قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي	١
٦٨	٢٠١٤/٧/٣١	٣٧٩	٣٠	أمر محلي رقم (١) لسنة ٢٠١٤ بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بارتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية.	٢
٢٢	٢٠١٤/٢/٢٧	٣٧٦	٣٢	قرار المجلس التنفيذي رقم (٥) لسنة ٢٠١٤ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.	٣
٢٥	٢٠١٣/١٢/٣١	٣٧٤	٤٦	مرسوم رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٣ بشأن تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٤
٤١	٢٠١٣/١١/٢٨	٣٧٢	٤٨	مرسوم رقم (٤١) لسنة ٢٠١٣ بشأن تنظيم نشاط تأجير بيوت العطلات في إمارة دبي.	٥
٢٠	٢٠١٣/٩/١٨	٣٧٢	٥٧	مرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٣ بإعارة قاضٍ وتعيينه رئيساً لمركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي.	٦
٥	٢٠١٣/٩/١٨	٣٧١	٥٨	قانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن دائرة الأراضي والأملاك.	٧
٢١	٢٠١٣/٩/١٨	٣٧١	٦٦	مرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي.	٨

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٣٥	٢٠١٣/٩/١٨	٣٧١	٧٨	قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك. مرفق جدول تحديد رسوم تسجيل التصرفات العقارية والخدمات المقدمة من دائرة الأراضي والأملاك.	٩
٧	٢٠١٣/٩/١٠	٣٧٠	٩٠	مرسوم رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ بتشكيل لجنة قضائية خاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها.	١٠
٥	٢٠١٣/٥/٣٠	٣٦٨	٩٤	قانون رقم ٢ لسنة (٢٠١٣) بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي.	١١
١٠	٢٠١٣/٢/٢٨	٣٦٦	٩٦	مرسوم رقم (٤) لسنة ٢٠١٣ بإلحاق قطعة أرض بمنطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام.	١٢
٢١	٢٠١٣/٢/٢٨	٣٦٦	٩٨	قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٣ بشأن التصريح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة بتملك العقارات في إمارة دبي.	١٣
١٥	٢٠١٣/٢/٢٠	٣٦٥	١٠٠	قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٢ بإنشاء معهد دبي العقاري.	١٤
٤٠	٢٠١٢/١٢/١٦	٣٦٤	١٠٧	نظام رقم (٣) لسنة ٢٠١٢ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	١٥

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٤٢	٢٠١٢/١٢/١٦	٣٦٤	١٠٩	قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٢ بشأن مشروع تطوير منطقة بوهيل.	١٦
٤١	٢٠١٢/٩/٣٠	٣٦٢	١١٠	أمر محلي رقم (١) لسنة ٢٠١٢م بتعديل الأمر المحلي رقم (٤٤) لسنة ١٩٩٠م بشأن «المواصفات القياسية للطابوق الخرساني المستعمل في إمارة دبي».	١٧
٢٥	٢٠١٢/٧/٢٢	٣٦١	١١٤	نظام رقم (٢) لسنة ٢٠١٢ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	١٨
٢١	٢٠١١/٩/٢٩	٣٥٦	١١٧	مرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ بشأن السداد المبكر للقروض الإسكانية بمؤسسة محمد بن راشد للإسكان. مرفق جدول نسب إعفاء السداد المبكر.	١٩
١٥٦	٢٠١١/٦/٢٩	٣٥٥	١٢٠	قانون رقم (١١) لسنة ٢٠١١ بتعديل القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية.	٢٠
٣٥	٢٠١١/٥/٣١	٣٥٤	١٢١	نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين لعقارات في إمارة دبي.	٢١
٧	٢٠١١/٢/٢٨	٣٥٢	١٢٦	قانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.	٢٢
٢٤	٢٠١١/١/٣٠	٣٥١	١٣٧	مرسوم رقم (٢) لسنة ٢٠١١ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٢٣

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٥	٢٠١٠/٤/١٥	٣٤٧	١٣٩	قانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بتعديل القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية.	٢٤
١٧	٢٠١٠/٤/١٥	٣٤٧	١٤٠	مرسوم رقم (٤) لسنة ٢٠١٠ بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي.	٢٥
٢٢	٢٠١٠/٤/١٥	٣٤٧	١٤٣	نظام رقم (١) لسنة ٢٠١٠ بتعديل بعض أحكام النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	٢٦
٢٨	٢٠١٠/٤/١٥	٣٤٧	١٤٤	قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	٢٧
٢٢	٢٠١٠/٢/١٥	٣٤٦	١٥٤	قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.	٢٨
٦٣	٢٠٠٩/١٢/٣١	٣٤٥	١٥٦	مرسوم رسم (٦٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٢٩
٥٥	٢٠٠٩/١١/١٥	٣٤٤	١٥٨	مرسوم رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية.	٣٠
٢١	٢٠٠٩/٧/٢٦	٣٤٢	١٦١	قانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة.	٣١

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٢٣	٢٠٠٩/٧/٢٦	٣٤٢	١٦٣	مرسوم رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٩ بتعيين عضو في مجلس إدارة مؤسسة دبي العقارية.	٣٢
٦	٢٠٠٩/٤/٣٠	٣٤٠	١٦٤	قانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	٣٣
٣٩	٢٠٠٩/٣/٣١	٣٣٩	١٦٧	قرار المجلس التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنفيذ قرارات التخلية الصادرة عن اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.	٣٤
٥	٢٠٠٩/٢/١٥	٣٣٨	١٦٩	قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.	٣٥
١٤	٢٠٠٩/٢/١٥	٣٣٨	١٧٥	مرسوم رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٣٦
٢٤	٢٠٠٨/١٢/٣١	٣٣٧	١٧٧	قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٨ بتعيين أعضاء اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.	٣٧
٥	٢٠٠٨/٨/٣١	٣٣٤	١٧٩	قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.	٣٨

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٩	٢٠٠٨/٨/٣١	٣٣٤	١٨٢	القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.	٣٩
٦٤	٢٠٠٨/٨/٣١	٣٣٤	١٩١	مرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٨ بإلغاء المرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات العقارية في إمارة دبي.	٤٠
١٠	٢٠٠٨/١/٣١	٣٢٧	١٩٣	قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.	٤١
١٤	٢٠٠٨/١/٣١	٣٢٧	٢٠٥	مرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات العقارية في إمارة دبي.	٤٢
٥	٢٠٠٧/١٢/٣١	٣٢٦	٢٠٧	قانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ بتعديل بعض أحكام قانون إنشاء مؤسسة دبي العقارية رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧.	٤٣
٧	٢٠٠٧/١٢/٣١	٣٢٦	٢٠٩	قانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.	٤٤
١٧	٢٠٠٧/١٢/٣١	٣٢٦	٢٢٠	مرسوم رقم (٢٧) بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٤٥
٩	٢٠٠٧/١٠/٢٥	٣٢٤	٢٢٢	قانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.	٤٦
٥	٢٠٠٧/٦/٢٨	٣٢٣	٢٢٧	قانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.	٤٧
٢٧	٢٠٠٧/٦/٢٨	٣٢٣	٢٣٤	قانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية.	٤٨

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		المسلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٣٣	٢٠٠٦/١٢/٢٨	٣١٧	٢٤٠	مرسوم رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٦ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي.	٤٩
١٠٦	٢٠٠٦/١٢/٢٨	٣١٧	٢٤٢	قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٤) لسنة ٢٠٠٦ باعتماد بعض رسوم المعاملات العقارية في إمارة دبي.	٥٠
٤٤	٢٠٠٦/٧/٣	٣١٤	٢٤٣	نظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.	٥١
غير منشورة بالجريدة الرسمية			٢٤٦	اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رئيس دائرة الأراضي والأملاك.	٥٢
٥	٢٠٠٦/٤/١	٣١١	٢٥٨	قانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.	٥٣
٨	٢٠٠٣/٢/٢٦	٢٨٥	٢٦٦	قانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٣ بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي.	٥٤
٥	٢٠٠٢/١/٢٦	٢٧٦	٢٧٠	قانون رقم (١) لسنة ٢٠٠٢ بشأن رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي.	٥٥
٢١	٢٠٠١/٤/٣٠	٢٧١	٢٧٥	أمر محلي رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي/جدول رسوم لجنة الإيجارات.	٥٦
٥	١٩٩٩/٢/٢١	٢٥١	٢٧٨	مرسوم تفسيري رقم (١) لسنة ١٩٩٩ بشأن اختصاص اللجنة القضائية للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين والمشكلة بموجب المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣.	٥٧

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



النشر بالجريدة الرسمية			الفهرس		السلسل
الصفحة	تاريخ النشر	العدد	الصفحة	اسم التشريع	
٩	١٩٩٣/٥/١٠	٢٠٤	٢٧٩	قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بتعيين أعضاء اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة دبي.	٥٨
٧	١٩٩٣/٣/٣١	٢٠٣	٢٨١	مرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.	٥٩
٣	١٩٨٩/١٢/١٣	١٧٨	٢٨٣	تعليمات بشأن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة عن لجنة فض المنازعات بين المالكين والمستأجرين في إمارة دبي.	٦٠
٥	١٩٨٨/١/٢	١٦٥	٢٨٤	أمر محلي رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي.	٦١

تنويه: تم ترتيب التشريعات حسب التشريع الأحدث وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.



قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم مزاوله مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي

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

بعد الاطلاع على القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى المرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة
بمؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة
الأراضي والأملاك،
وعلى التشريعات المنشئة والمنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،
قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (١)

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

الدولة	: دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	: إمارة دبي.



الدائرة	: دائرة الأراضي والأماك.
المؤسسة	: مؤسسة التنظيم العقاري.
المدير العام	: مدير عام الدائرة.
التقييم العقاري	: تقدير القيمة السوقية لعقار معيّن، اعتماداً على موقعه، وخصائصه، ومواصفاته، والعوامل الأخرى المؤثرة في قيمته، بتاريخ محدد ولغرض معين.
المهنة	: مهنة التقييم العقاري.
المكتب	: الشركة أو المؤسسة الفردية المصرّح لها بمزاولة المهنة في الإمارة.
المقيّم	: الشخص الطبيعي المقيّد في السجل لمزاولة المهنة في الإمارة من خلال المكتب أو أحد المصارف أو المؤسسات المالية المرخصة.
المقيّم المتدرب	: الشخص الطبيعي المقيّد في السجل والمصرّح له بالتدرب على أعمال المهنة.
التصريح	: الوثيقة الصادرة عن المؤسسة، التي تتضمن السماح للمكتب بمزاولة المهنة في الإمارة، وذلك بعد استيفائه للاشتراطات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار.
السجل	: المستند الورقي أو الإلكتروني المُعدّ لدى المؤسسة، الذي يُقيد فيه المقيّمون والمقيّمون المتدربون، وذلك بعد استيفائهم للاشتراطات والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار.
كتاب التقييم العقاري	: الكتاب الصادر عن الدائرة، والمتضمن معايير التقييم العقاري.



نطاق التطبيق

المادة (٢)

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

اختصاصات المؤسسة

المادة (٣)

لغايات هذا القرار، تتولى المؤسسة المهام والصلاحيات التالية:

- ١- البت في طلبات قيد وتجديد قيد وإعادة قيد المقيمين، وكذلك البت في طلبات قيد المقيمين المتدربين في السجل، وتعديل بياناتهم فيه، وفقاً للشروط والمتطلبات المعتمدة في هذا الشأن.
- ٢- البت في طلبات التصريح وتجديده للشركات والمؤسسات الفردية التي ترغب بمزاولة المهنة.
- ٣- النظر في الشكاوى المقدمة بحق مزاوولي المهنة والمقيمين المتدربين، والتحقيق فيها، واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.
- ٤- إصدار البطاقات التعريفية للمقيمين.
- ٥- إجراء الدراسات المتعلقة بمزاولة المهنة في الإمارة، بهدف تطويرها.
- ٦- الإشراف والرقابة والتفتيش على أعمال مزاوولي المهنة للتأكد من مدى التزامهم بهذا القرار، وبشروط القيد أو التصريح الممنوح لهم.
- ٧- الإشراف على عملية تدريب وتأهيل المقيمين والمقيمين المتدربين.
- ٨- العمل على ترسيخ مبادئ وأخلاقيات وتقاليده المهنة.
- ٩- إعداد النماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.
- ١٠- إنشاء السجل وتحديد شكله والبيانات والمعلومات الواجب إدراجها فيه.
- ١١- أية مهام أخرى تكون لازمة لتنظيم المهنة في الإمارة.



مزاولة المهنة

المادة (٤)

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

شروط القيد

المادة (٥)

يُشترط فيمن يتقدم بطلب قيده في السجل كمقيّم، ما يلي:

- ١- أن يكون من مواطني الدولة.
- ٢- أن يكون كامل الأهلية.
- ٣- أن يكون حسن السيرة والسلوك، غير محكوم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره أو صدر عفو عنه من السلطات المختصة.
- ٤- أن يكون حاصلاً على المؤهلات العلمية والشهادات التدريبية التي يصدر بتحديددها قرار من المدير العام.
- ٥- أن تكون لديه خبرة عملية لا تقل عن سنتين في مجال التقييم العقاري، أو أن يكون قد أنهى فترة التدريب المقررة بموجب هذا القرار.
- ٦- سداد الرسم المقرر بموجب هذا القرار.
- ٧- أية شروط أخرى تُحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.



الاستثناء من شروط القيد

المادة (٦)

أ. يُستثنى من الشروط الواردة في البندين (٤) و(٥) من المادة (٥) من هذا القرار الأشخاص الطبيعيون الذين يزاولون المهنة في الإمارة قبل العمل بأحكامه.

ب. على الرغم مما ورد في البند (١) من المادة (٥) من هذا القرار، يجوز للمؤسسة قيد من لا يحمل جنسية الدولة في السجل كمقيّم، شريطة أن تتوفر فيه، بالإضافة إلى شروط القيد الأخرى، خبرة عملية في مجال التقييم العقاري لا تقل عن (٥) خمس سنوات متصلة.

إجراءات القيد

المادة (٧)

يتم القيد في السجل وفقاً للإجراءات التالية:

- ١- يُقدّم طلب القيد في السجل إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعدّ لهذه الغاية، معززاً بالوثائق والمستندات المطلوبة من قبلها.
- ٢- تقوم المؤسسة بدراسة الطلب، والتحقق من استيفاء مقدمه للشروط المنصوص عليها في هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه.
- ٣- يتم البت في طلب القيد من قبل المؤسسة، وفقاً للشروط والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القرار، وعلى المؤسسة إخطار مقدم الطلب بقرارها الصادر في هذا الشأن خلال (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب المستوفي للشروط والمتطلبات، وفي حال كان قرارها بالرفض فيجب أن يكون مسبباً.
- ٤- تُصدر المؤسسة لمن يتم قيده في السجل بطاقة تعريفية، يُحدّد شكلها والبيانات الواجب إدراجها فيها بقرار من المدير التنفيذي للمؤسسة.



مدة القيد

المادة (٨)

تكون مدة قيد المقيّم في السجل سنة واحدة، قابلة للتجديد لمدد مماثلة، على أن يُقدّم طلب التجديد خلال (٣٠) ثلاثين يوماً قبل انتهاء مدة القيد.

المقيّم المتدرب

المادة (٩)

- أ. يُقدّم طلب القيد كمقيّم عقاري متدرب في السجل إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعدّ لهذه الغاية معززاً بالوثائق والمستندات المطلوبة، بما في ذلك شهادة التزام بالتدريب صادرة عن أحد المكاتب تتضمن الموافقة على تدريبه.
- ب. يشترط في المكتب الذي يتولى التدريب على أعمال المهنة أن يكون لديه مقيّم ذو خبرة عملية في الإمارة مدة لا تقل عن خمس سنوات.
- ج. يتحمل المكتب المسؤولية الكاملة عن أعمال المقيّم المتدرب في مواجهة الغير خلال فترة تدريبه لديه.
- د. يجوز للمؤسسة إلزام المكتب بتدريب ما لا يزيد على ثلاثة مقيّمين متدربين في نفس الفترة، وعلى المكتب الذي يتولى التدريب موافاة المؤسسة بتقرير نصف سنوي يبين فيه مدى مواظبة المقيّم المتدرب وجدّيته والتزامه بشروط التدريب، بالإضافة إلى تقرير شامل ومفصل عن كل مقيّم متدرب عند نهاية فترة التدريب.

فترة التدريب

المادة (١٠)

تكون فترة تدريب المقيّم المتدرب سنة واحدة، تبدأ من تاريخ قيده في السجل، وعلى المكتب الذي يتولى تدريبه إخطار المؤسسة في حال انقطاعه عن التدريب لمدة تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً متصلة أو (٤٠) أربعين يوماً متقطعة خلال سنة التدريب، لتتولى المؤسسة التحقق من

سبب الانقطاع عن التدريب، وإصدار قرارها بشطب المقيّم المتدرب من السجل في حال ثبوت انقطاعه عن التدريب بدون عذر مقبول.

شروط إصدار التصريح

المادة (١١)

يُشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على التصريح ما يلي:

- ١- أن يكون من مواطني الدولة.
- ٢- أن يكون مقيماً أو أن يقوم بتعيين مقيّم لإدارة الشركة أو المؤسسة الفردية المزمع منحها التصريح.
- ٣- سداد الرسم المقرر بموجب هذا القرار.
- ٤- أية شروط أخرى تُحددها الهيئة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

مدة التصريح

المادة (١٢)

تكون مدة التصريح سنة واحدة قابلة للتجديد لمدة مماثلة، على أن يقدم طلب التجديد خلال (٣٠) ثلاثين يوماً قبل انتهاء مدته.

إجراءات إصدار التصريح

المادة (١٣)

يتم إصدار التصريح وفقاً للإجراءات التالية:

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



- ٢- تقوم سلطة الترخيص التجاري بإحالة الطلب إلى المؤسسة لدراسته من الناحية الفنية، والتحقق من مدى استيفائه للشروط والمتطلبات المعتمدة لإصدار التصريح.
- ٣- تقوم المؤسسة بالبت في الطلب المستوفي للشروط والمتطلبات خلال (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ إحالة الطلب إليها، وفي حال كان قرارها بالرفض فيجب أن يكون مسبباً.
- ٤- تقوم سلطة الترخيص التجاري باستكمال إجراءات إصدار الرخصة التجارية بعد صدور التصريح.
- ٥- تتولى المؤسسة بعد إصدار التصريح تدوين كافة البيانات الأساسية المتعلقة بالمكتب، بما في ذلك عنوانه، ومالكه، ومديره، والمقيمين العاملين فيه، ضمن قاعدة البيانات المُعدّة لديها لهذه الغاية.

فتح فروع للمكتب

المادة (١٤)

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

بيانات تقرير التقييم العقاري

المادة (١٥)

- يجب على المقيّم أن يعد تقريراً لكل عملية تقييم عقاري يقوم بها، ويُشترط في هذا التقرير أن يتضمن البيانات التالية:
- ١- اسم الجهة طالبة التقييم العقاري.
 - ٢- الغرض من التقييم العقاري.
 - ٣- وصف العقار محل التقييم العقاري، معززاً بخارطة الأرض المقام عليها.
 - ٤- أساس تحديد القيمة، وهي القيمة السوقية للعقار، التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري.
 - ٥- تاريخ إجراء التقييم العقاري.



- ٦- تحديد علاقة المقيّم بالجهة طالبة التقييم العقاري.
- ٧- الافتراضات التي استند إليها المقيّم لإتمام عمله أو التي قام بها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في كتاب التقييم العقاري إن وجدت.
- ٨- الإشارة إلى أن التقرير قد تم الاستناد فيه إلى كتاب التقييم العقاري.
- ٩- قيمة العقار محل التقييم العقاري بالأرقام والحروف.
- ١٠- اسم وتوقيع المقيّم ورقم قيده في السجل.
- ١١- الخرائط والمستندات التي تم الاستعانة بها عند إعداد تقرير التقييم العقاري، كالخارطة الموقعية الصادرة عن الجهات المختصة في الإمارة، وصور العقار، وشهادة الإنجاز، وعقود الإيجار.
- ١٢- أية بيانات أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

التزامات مزاولي المهنة

المادة (١٦)

- يجب على كل من يزاول المهنة في الإمارة الالتزام بما يلي:
- ١- مبادئ الاستقامة والنزاهة، وميثاق أخلاقيات المهنة الذي تعتمده المؤسسة لهذه الغاية.
 - ٢- الدقة ومراعاة أصول المهنة وتقاليدها عند تأديته لأعماله.
 - ٣- عدم إفشاء البيانات أو المعلومات التي يكون قد اطلع عليها بحكم قيامه بأعمال التقييم العقاري.
 - ٤- أن يدوّن المقيّم اسمه ورقم قيده في السجل في جميع المراسلات والشهادات والتقارير الصادرة عنه.
 - ٥- إعداد تقرير عمل لكل مهمة تقييم عقاري يتم القيام بها، وإرسال ملخص بهذا التقرير إلى المؤسسة، وفقاً للوسيلة التي تعتمدها في هذا الشأن.
 - ٦- التعامل مع زملاء المهنة بما تقتضيه به أخلاقياتها، وعدم منافستهم في أعمالهم بأساليب غير مشروعة، وعدم انتقاد أعمالهم علناً.
 - ٧- إعداد ملف ورقي أو إلكتروني لكل مهمة تقييم عقاري يتم القيام بها، تدرج فيه نسخة عن التقارير المكتوبة والمراسلات والمذكرات المتعلقة بالمهمة.

- ٨- الاحتفاظ بالسجلات والتقارير والملفات المتعلقة بالعقارات التي تم تقييمها لمدة (٥) خمس سنوات تبدأ من تاريخ انتهاء المهمة أو من تاريخ تسليم التقرير النهائي، ويحدد المدير العام أنواع هذه السجلات والبيانات التي يجب تدوينها فيها.
- ٩- مراعاة الشكل والمتطلبات الأساسية والبيانات الخاصة بالعقار والحقوق المتعلقة به، الواجب تضمينها في التقرير، وتسليمه لطالب التقييم العقاري عند إعداد تقرير التقييم العقاري.
- ١٠- معايير وطرق التقييم العقاري المنصوص عليها في كتاب الإمارات لمعايير التقييم العقاري.
- ١١- عدم استخدام أي شخص غير مقيد في السجل للقيام بعملية التقييم العقاري.
- ١٢- أن لا يكون لمالك المكتب أكثر من مكتب في الإمارة.
- ١٣- أن يزاول المقيّم المهنة من خلال المكتب أو من خلال مصرف أو مؤسسة مالية.
- ١٤- أن لا يعمل المقيّم لدى أكثر من مكتب في الإمارة.
- ١٥- أية التزامات أخرى تُحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

اتفاقية التقييم العقاري

المادة (١٧)

- أ. يجب على المكتب إبرام اتفاقية تقييم عقاري مع الجهة طالبة التقييم العقاري، ويجب أن تشمل هذه الاتفاقية التزامات وحقوق طرفيها، وعلى وجه الخصوص ما يلي:
١. تحديد العقار المطلوب تقييمه.
 ٢. الغرض من التقييم العقاري.
 ٣. مدة إنجاز التقييم العقاري.
 ٤. البديل المالي لإجراء التقييم العقاري.
- ب. في حال حدوث خلاف بين المكتب والجهة طالبة التقييم العقاري بشأن أي أمر يتعلق باتفاقية التقييم العقاري، فإنه يكون للمؤسسة النظر في هذا الخلاف بواسطة لجنة يتم تشكيلها بقرار يصدره المدير العام في هذا الشأن.



الدخول إلى العقار

المادة (١٨)

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

الحصول على التراخيص

المادة (١٩)

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

الرسوم

المادة (٢٠)

تستوفي المؤسسة نظير إصدار التصاريح والقيود في السجل وسائر الخدمات التي تقدمها بموجب هذا القرار، الرسوم المبيّنة في الجدول رقم (١) الملحق بهذا القرار.

المخالفات والجزاءات الإدارية

المادة (٢١)

- أ. مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قرار آخر، يُعاقب كل من يرتكب أيّاً من الأفعال المنصوص عليها في الجدول رقم (٢) الملحق بهذا القرار، بالغرامة المبيّنة إزاء كل منها.
- ب. تُضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال معاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (٢٠٠,٠٠٠ درهم) مئتي ألف درهم.

- ج. بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة اتخاذ أي من التدابير التالية بحق مرتكب المخالفة:
١. وقف المخالف عن مزاوله المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر.
 ٢. إلزام المخالف بحضور دورة تدريبية أو تأهيلية وفقاً للمدد والشروط التي تحددها المؤسسة في هذا الشأن.
 ٣. شطب قيد المخالف من السجل.
 ٤. إلغاء التصريح الممنوح للمخالف.

الضبطية القضائية

المادة (٢٢)

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

التظلم

المادة (٢٣)

يجوز لكل ذي مصلحة التظلم خطياً الى المدير العام من أي قرار أو إجراء أُتخذ بحقه بموجب هذا القرار خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر بشأن هذا التظلم نهائياً.



إعادة القيد في السجل

المادة (٢٤)

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

أيلولة الرسوم والغرامات

المادة (٢٥)

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

توفيق الأوضاع

المادة (٢٦)

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

الإلغاءات

المادة (٢٧)

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



إصدار القرارات التنفيذية

المادة (٢٨)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (٢٩)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبيّ

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٥م

الموافق ٢ ذو القعدة ١٤٣٦هـ

تم نشره في الجريدة الرسمية

العدد (٣٩١) السنة (٤٩) ١٧ ذو الحجة ١٤٣٦هـ

الموافق ١ أكتوبر ٢٠١٥م



جدول رقم (١) بتحديد الرسوم

م	البيان	قيمة الرسم (بالدرهم)
١	إصدار التصريح أو تجديده.	١٠,٠٠٠
٢	إصدار الموافقة على فتح فرع للمكتب في الإمارة.	١٠,٠٠٠
٣	قيد أو تجديد قيد أو إعادة قيد مقيم.	٥٠٠٠
٤	قيد مقيم متدرب.	٥٠٠
٥	تعديل أي من بيانات القيد في السجل.	٢٠٠
٦	تعديل أي من البيانات الواردة في التصريح.	٥٠٠
٧	إصدار بدل فاقد أو تالف للبطاقة التعريفية للمقيم أو التصريح.	١٠٠

جدول رقم (٢) بتحديد المخالفات والغرامات

م	وصف المخالفة	مقدار الغرامة (بالدرهم)
١	مزاولة المهنة في الإمارة من قبل أي شخص طبيعي غير مقيم في السجل.	٢٠,٠٠٠
٢	مزاولة المهنة في الإمارة من قبل شخص اعتباري خاص بدون تصريح.	٣٠,٠٠٠
٣	استخدام المكتب لأي شخص غير مقيم في السجل لمزاولة المهنة.	١٠,٠٠٠
٤	تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للقيد في السجل أو للحصول على التصريح.	١٠,٠٠٠

م	وصف المخالفة	مقدار الغرامة (بالدرهم)
٥	الاستمرار بمزاولة المهنة بعد انتهاء مدة التصريح بدون عذر تقبله المؤسسة.	٥٠٠٠ درهم عن كل شهر تأخير وبما لا يزيد على ٥٠,٠٠٠ درهم، ويُعتبر جزء الشهر شهراً كاملاً
٦	الاستمرار بمزاولة المهنة بعد انتهاء مدة القيد في السجل بدون عذر تقبله المؤسسة.	٥٠٠ درهم عن كل شهر تأخير وبما لا يزيد على ٥٠٠٠ درهم، ويُعتبر جزء الشهر شهراً كاملاً
٧	مخالفة الالتزامات المنصوص عليها في المادة (١٦) من هذا القرار.	٥٠٠
٨	عرقلة عمل موظفي المؤسسة.	٥٠٠
٩	رفض المكتب تدريب أي مقيّم متدرب بدون عذر مقبول، أو التقصير في تدريبه، أو الإهمال في إرسال التقارير عنه.	٥٠٠
١٠	ارتكاب أي فعل يشكل مخالفة لأحكام هذا القرار من غير الأفعال المنصوص عليها في البنود السابقة من هذا الجدول.	٢٠٠٠



أمر محلي رقم (١) لسنة ٢٠١٤ م بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بإرتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس بلدية دبي
بعد الاطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب أمر تأسيس بلدية دبي،
وعلى المرسوم الصادر بتاريخ ١ يناير ١٩٦٤م بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة،
وعلى الأمر المحلي رقم (٢) لسنة ١٩٩٩م بشأن تصنيف وتقتين استعمالات الأراضي في
إمارة دبي،
وعلى الأمر المحلي رقم (٢) لسنة ٢٠٠٥م بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بإرتداد
السكك في منطقة الأعمال المركزية الصادر بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٥م،
وعلى النظام رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦م بشأن طلبات الاستثناءات على أنظمة التخطيط والبناء،
وعلى ما عرضه علينا مدير عام بلدية دبي،
نصدر الأمر المحلي التالي:

المادة (١)

يُعوّض صاحب الأرض التي تتأثر بإرتداد السكك بنسبة تزيد علي (٢٠%) من مساحتها
الإجمالية نتيجة مشاريع التخطيط التي تقوم بها بلدية دبي في منطقة الأعمال المركزية
ويقتصر التعويض فقط على المساحة المتأثرة التي تزيد على تلك النسبة.

المادة (٢)

تُتبع القواعد التالية في التعويض عن مساحة الأرض المتأثرة بإرتداد السكك:
أ- يتم تخيير صاحب الأرض المتأثرة بين الحصول على مساحة طابقية إضافية أو الحصول على
تعويض عن المساحة المتأثرة أو كليهما.
ب- إذا كان التعويض المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة يُقدر بمبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠
درهم) مليوني درهم فأقل، فإنه يتم في هذه الحالة دفع مبلغ التعويض نقداً، أما إذا زاد
التعويض عن هذا المبلغ فإنه يتم منح صاحب الأرض أرضاً بديلة.



ج- يجب ألا تزيد المساحة الطابقيه المعوّضة في جميع الأحوال على مساحة طابق واحد.
د- أما إذا قلت المساحة الطابقيه المعوّضة عن الحد الأدنى المطلوب لبناء غرفة وفقاً لاشتراطات البناء المعتمدة لدى البلدية، فإنه يجوز لصاحب الأرض شراء باقي المساحة اللازمة لاستكمال ذلك الحد الأدنى أو مساحة الطابق كاملاً، وتُطبق في هذه الحالة أحكام النظام رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦م بشأن طلبات الاستثناءات على أنظمة التخطيط والبناء.

المادة (٣)

يُعتمد تقدير لجنة تامين الأراضي المشكّلة في البلدية بموجب القرار رقم (٢) لسنة ٢٠٠٣م لتحديد قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض المتأثرة وفق أحكام هذا الأمر.

المادة (٤)

تسري أحكام هذا الأمر على معاملات التعويض التي تنشأ بعد العمل به.

المادة (٥)

يُلغى الأمر المحلي رقم (٢) لسنة ٢٠٠٥م بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بارتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية.

المادة (٦)

يُصدر مدير عام بلدية دبي التعليمات اللازمة لتنفيذ هذا الأمر، ويُعمل به من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس بلدية دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٤م

الموافق ١٨ شعبان ١٤٣٥هـ

تم نشره في الجريدة الرسمية

العدد (٣٧٩) السنة (٤٨) ٤ شوال ١٤٣٥هـ

الموافق ٣١ يوليو ٢٠١٤م



قرار المجلس التنفيذي رقم (٥) لسنة ٢٠١٤
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون
رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (١)

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

الدولة	: دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	: إمارة دبي.
الحاكم	: صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة	: حكومة دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
القانون	: القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المؤسسة	: مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المجلس	: مجلس إدارة المؤسسة.
الرئيس	: رئيس المجلس.
المدير التنفيذي	: المدير التنفيذي للمؤسسة.
الخدمات الإسكانية	: الحلول الإسكانية المتنوعة التي تقدمها المؤسسة، وتشمل منح الأراضي، وبناء المساكن، وتقديم

المنح المالية أو القروض لغايات بناء المساكن، أو لتغطية كلفة صيانتها، أو الإضافة أو الإحلال للمساكن القائمة، أو تخصيص المساكن الجاهزة في المجمعات السكنية المملوكة للمؤسسة، أو تأجير المساكن، وأية حلول إسكانية أخرى يحددها المجلس.

: الأرض السكنية الخالية التي تمنحها المؤسسة للمستفيد.

منحة أرض سكنية

: الوحدة السكنية التي تمنحها المؤسسة للمستفيد.

منحة مسكن جاهز

: المنحة التي تقدمها المؤسسة لصيانة مسكن المستفيد أو إضافة أي جزء إليه أو لإحلاله بشكل كلي أو جزئي.

منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال

: قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لبناء مسكن له في الإمارة.

قرض بناء مسكن

: قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لشراء مسكن جاهز له في الإمارة.

قرض شراء مسكن جاهز

: قرض بدون فائدة تقدمه المؤسسة بناء على طلب المستفيد لصيانة مسكنه أو لإضافة أي جزء إليه أو لإحلاله بشكل كلي أو جزئي.

قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال

: إعادة بناء المسكن المتهالك.

الإحلال

: الشخص الطبيعي الذي يحصل على خدمة إسكانية وفقاً لأحكام القانون، وهذا القرار.

المستفيد

: الشخص الطبيعي الذي يحصل على منحة مسكن جاهز دون أن يكون مالكاً له.

المنتفع

: الشخص الطبيعي الذي يتقدم للمؤسسة بطلب

مقدم الطلب



الحصول على أي من الخدمات الإسكانية، ذكراً
كان أم أنثى.

الدخل الشهري

: إجمالي الأموال النقدية أو العينية التي يحصل
عليها المستفيد شهرياً باستثناء المساعدات التي
يحصل عليها من أي مصدر تحدده المؤسسة.

ذو الدخل المنخفض

: كل من يقل دخله الشهري عن المبلغ الذي
يحدده المجلس وفقاً لما تقرره الجهة المختصة
بالإمارة في هذا الشأن.

المعيل

: كل من يتولى شرعاً أو قانوناً أو قضاءً الإنفاق
على زوجه أو أصوله أو فروعه أو إخوته وتوفير
المسكن الملائم لهم.

الورثة

: ورثة المستفيد أو مقدم الطلب.

المواطن

: كل من يحمل خلاصة قيد وجواز سفر صادرين
من الإمارة، ذكراً كان أم أنثى.

السنة

: السنة الميلادية.

أنواع الخدمات الإسكانية

المادة (٢)

تتولى المؤسسة تقديم الخدمات الإسكانية التالية:

- ١- منحة أرض سكنية.
- ٢- منحة مسكن جاهز.
- ٣- منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.
- ٤- قرض بناء مسكن.
- ٥- قرض شراء مسكن جاهز.
- ٦- قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.

٧- بيع مسكن جاهز.

٨- أية خدمات إسكانية أخرى يحددها المجلس.

القيمة المالية للخدمات الإسكانية

المادة (٣)

أ- تتحدد القيمة المالية للخدمات الإسكانية وفقاً لما يلي:

١- قرض بناء مسكن، أو قرض شراء مسكن جاهز، أو قرض أو منحة الإحلال الكلي بمبلغ لا يزيد على (٧٥٠,٠٠٠) سبعمائة وخمسين ألف درهم.

٢- قرض أو منحة الصيانة أو الإضافة، أو قرض أو منحة الإحلال الجزئي بمبلغ لا يزيد على (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف درهم.

ب- للمجلس مراجعة القيم المالية للخدمات الإسكانية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وفقاً للأوضاع الاقتصادية السائدة في الإمارة، وكلفة بناء وشراء المساكن وصيانتها، ورفع التوصيات اللازمة في هذا الشأن إلى المجلس للتنفيذ لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

شروط مقدم الطلب

المادة (٤)

يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على أي من الخدمات الإسكانية ما يلي:

١- أن يكون مواطناً.

٢- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أية خدمات إسكانية من أية جهة حكومية اتحادية أو محلية، ويستثنى من ذلك منح الأراضي السكنية التي يحدد المجلس مساحتها، والقروض أو المنح المخصصة للصيانة أو الإضافة أو الإحلال، والخدمات الإسكانية أو القروض التي تصرف له من جهة عمله، وأية حالات أخرى يقرر المجلس استثناءها.

٣- أن يقدم كافة المستندات والوثائق التي تحددها المؤسسة.



شروط الحصول على منحة أرض سكنية

المادة (٥)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة أرض سكنية ما يلي:

- ١- إثبات مقدرته المالية على البناء إذا كان عازباً ويتراوح عمره بين ٢٠ - ٢٥ سنة.
- ٢- إثبات مقدرته المالية على البناء أو لديه دخل شهري إذا كان معيلاً أياً كان عمره، أو عازباً يزيد عمره على (٢٥) سنة.
- ٣- إثبات مقدرتها المالية على البناء إذا كانت أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقيم معها.

التزامات المستفيد من منحة أرض سكنية

المادة (٦)

مع مراعاة الظروف الطارئة والقوة القاهرة، يلتزم المستفيد بعد الحصول على منحة أرض سكنية بمباشرة البناء عليها خلال المدة التي يحددها المجلس على ألا تقل هذه المدة عن سنة.

شروط الحصول على منحة مسكن جاهز

المادة (٧)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة مسكن جاهز ما يلي:

- ١- أن يكون معيلاً.
- ٢- أن يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٣- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن



يقدم إقراراً بموافقته على استبدال منحة المسكن الجاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.

- ٤- أن يلتزم بالضوابط والأنظمة التي يحددها المجلس للانتفاع بالمسكن الجاهز.
- ٥- أن يتعهد بإشغال المسكن الجاهز خلال المهلة التي يحددها المدير التنفيذي أو من يفوضه، وأن يستمر في إشغاله وبخلاف ذلك للمجلس إصدار قرار بسحب المسكن الجاهز وتخصيصه لمنفعة آخر.
- ٦- ألا يكون مالكاً لمسكن آخر يناسب أسرته.

الفئات المستفيدة من منحة مسكن جاهز

المادة (٨)

- أ- تقدم المؤسسة منحة مسكن جاهز للفئات التالية:
 - ١- فئة الذكور، ويشترط في المنتفع أن يكون معيلاً لزوج أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وقيم معه.
 - ٢- فئة الإناث، ويشترط في المنتفعة أن تكون أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها وقيم معها.
- ب- على الرغم مما ورد في البند (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز منح مسكن جاهز للأرملة أو المطلقة أو غير المتزوجة في حال لم يكن لديها معيل أو مسكن مناسب تقيم فيه، ويتم توفير المسكن الجاهز لهذه الفئة وفقاً للضوابط التي يصدر بتحديددها قرار من المجلس.

شروط الحصول على منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال

المادة (٩)

- أ- بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على منحة الصيانة أو الإضافة أو الإحلال ما يلي:
 - ١- أن يكون من ذوي الدخل المنخفض.



- ٢- أن يكون مسكنه بحاجة إلى أعمال الصيانة أو الإضافة أو الإحلال وفقاً للتقرير الفني والاجتماعي الصادر عن المؤسسة.
- ٣- أن يكون طلب تنفيذ أعمال الصيانة أو الإضافة أو الإحلال لمنشآت سكنية قائمة على أرض سكنية مسجلة باسمه كمالك أو منتفع.
- ٤- ألا يقل العمر الإنشائي لمسكنه عن عشر سنوات من تاريخ إنجازه إذا كان الطلب للصيانة، ما لم يثبت التقرير الفني للمؤسسة حاجة المسكن إلى الصيانة.
- ٥- ألا يكون الطلب لإنشاءات ثانوية أو تعديلات بسيطة لا تتصل بالهيكل الأساسي لمسكنه.
- ٦- أن يكون مسكنه متوافقاً مع أنظمة البناء والقرارات والتعليمات الصادرة عن المؤسسة والجهات المعنية في هذا الشأن.
- ٧- ألا يكون مسكنه مؤجراً كلياً أو جزئياً أو مخصصاً لأغراض أخرى غير سكنه وسكن أفراد أسرته.
- ب- مع مراعاة الفقرة (أ) من المادة (٣) من هذا القرار، يجوز لمقدم الطلب الجمع بين منحة الصيانة والإضافة والإحلال.

التقرير الاجتماعي والفني

المادة (١٠)

- أ- تعد المؤسسة قبل إصدار موافقتها على طلب منحة أو قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال تقريراً اجتماعياً يحدد ظروف مقدم الطلب، وتقريراً فنياً يحدد الأعمال المطلوبة مع بيان تكلفتها التقديرية ومدة إنجازها، ومدى حاجة المسكن إلى الصيانة أو الإضافة أو الإحلال كلياً أو جزئياً.
- ب- تقوم المؤسسة بالموافقة على منحة أو قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال للمستفيد وتحديد قيمتها بناء على الفئة الاجتماعية لمقدم الطلب وعدد أفراد أسرته، ووفقاً للقواعد والضوابط التي يحددها المجلس في هذا الشأن.



شروط الحصول على قرض بناء مسكن

المادة (١١)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض بناء مسكن ما يلي:

- ١- ألا يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- ألا تزيد نسبة الاستقطاعات الشهرية من دخله الشهري سواء لسداد أقساط المؤسسة أو غيرها من الاستقطاعات المقررة لأية جهة أخرى عن النسبة التي يحددها المجلس.
- ٣- ألا يقل عمره عن (٢١) سنة، ولا يزيد على العمر الذي يحدده المجلس.
- ٤- ألا تزيد تكلفة بناء المسكن على الحد الأعلى الذي يقرره المجلس.

التزام المستفيد من قرض بناء مسكن

المادة (١٢)

يلتزم المستفيد الذي لديه قطعة أرض بعد الحصول على موافقة قرض بناء مسكن مباشرة البناء عليها خلال المدة التي يحددها المجلس على ألا تقل هذه المدة عن سنة، ويكون للمجلس أو من يفوضه تمديد هذه المدة إذا تبين أن هناك أسباباً مبررة، وبخلاف ذلك فإنه يجوز للمؤسسة إلغاء الموافقة على القرض.

شروط الحصول على قرض شراء مسكن جاهز

المادة (١٣)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض شراء مسكن جاهز ما يلي:

- ١- ألا يكون من ذوي الدخل المنخفض.
- ٢- ألا تزيد نسبة الاستقطاعات الشهرية من دخله الشهري سواء لسداد أقساط المؤسسة أو



غيرها من الاستقطاعات المقررة لأية جهة أخرى عن النسبة التي يحددها المجلس.
٣- أن يكون معيلاً.

٤- ألا يقل عمره عن (٢١) سنة، ولا يزيد على العمر الذي يحدده المجلس.

٥- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال قرض شراء مسكن جاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.

٦- أن يلتزم بالأنظمة والقرارات والتعليقات المعمول بها في المؤسسة لشراء مسكن جاهز.

شروط الحصول على قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال

المادة (١٤)

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة (٤) من هذا القرار، يشترط فيمن يتقدم بطلب الحصول على قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال ما يلي:

١- أن يكون مستوفياً للشروط المنصوص عليها في البنود من (٢) إلى (٧) من الفقرة (أ) من المادة (٩) من هذا القرار.

٢- أن يكون المسكن قائماً على قطعة أرض منحة أو ملك مقيد.

٣- أن يكون له دخلاً شهرياً.

عدم قابلية المسكن للصيانة أو الإضافة أو الإحلال

المادة (١٥)

إذا تبين للمؤسسة من خلال التقرير الفني أن المسكن غير قابل للصيانة أو الإضافة أو الإحلال فيمنح مقدم الطلب مسكن بديل يلبي احتياجاته وذلك بعد التحقق من توفر شروط منح المسكن الجاهز، وفي هذه الحالة يجوز للمجلس سحب الأرض المقام عليها المسكن غير القابل للصيانة أو الإضافة أو الإحلال إذا كانت منحة.



شروط شراء المساكن الجاهزة المملوكة للمؤسسة

المادة (١٦)

- للمؤسسة بيع المساكن الجاهزة التي تمتلكها لمقدم الطلب الذي تتوفر فيه الشروط التالية:
- ١- أن يكون مواطناً.
 - ٢- أن يكون معيلاً، وذلك بالنسبة للذكر، أما الأنثى فيشترط أن تكون أرملة أو مطلقة ولديها ولد أو أكثر بحضانتها ويقيم معها.
 - ٣- ألا يقل عمره عن (٢١) بتاريخ تقديم الطلب.
 - ٤- أن يتنازل للمؤسسة عن قطعة الأرض السكنية الممنوحة له والخالية من البناء، أو أن يقدم إقراراً بموافقته على استبدال المسكن الجاهز بالأمر الصادر بمنحه أرضاً سكنية إن وجد أي منهما.
 - ٥- أن يدفع للمؤسسة قيمة المسكن الجاهز دفعة واحدة.
 - ٦- أن يلتزم بالأنظمة والقرارات والتعليمات المعمول بها في المؤسسة لشراء مسكن جاهز.

صرف مبلغ القرض

المادة (١٧)

- يُصرف مبلغ القرض على النحو التالي:
- ١- دفعة واحدة لبائع المسكن الجاهز.
 - ٢- على شكل دفعات للمقاول وبحسب نسبة الإنجاز بالنسبة لقرض بناء مسكن، وقرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال.

تحصيل مبلغ القرض

المادة (١٨)

- أ- يحدد المجلس بناءً على توصية المدير التنفيذي مقدار الأقساط الشهرية المتوجب تحصيلها من المستفيد.



ب- يتم تحصيل مبلغ القرض -بعد قيده في حساب القرض الخاص بالمستفيد لدى المؤسسة- وفقاً لما يلي:

- ١- يبدأ استقطاع مبلغ قرض بناء مسكن، ومبلغ قرض الصيانة أو الإضافة أو الإحلال، بداية الشهر الذي يلي مباشرةً تاريخ صرف أول دفعة من مبلغ القرض.
- ٢- يبدأ استقطاع مبلغ قرض شراء مسكن جاهز في بداية الشهر الذي يلي مباشرةً تاريخ استلام المستفيد للمسكن الجاهز.

أحكام عامة

المادة (١٩)

أ- للمجلس أو من يفوضه تقدير مدى الحاجة للخدمة الإسكانية لمقدم الطلب بالرغم من استيفائه للشروط المنصوص عليها في هذا القرار، ويراعى في تقدير هذه الحاجة المعايير التالية:

- ١- مدى تلبية المسكن الذي يقيم فيه مقدم الطلب لاحتياجاته، من حيث ملاءمة مساحته وعدد غرفه لعدد أفراد أسرته وسلامة المسكن من الناحية الفنية.
 - ٢- نسبة امتلاك مقدم الطلب للمسكن الذي يقيم فيه، وما إذا كان له شركاء في هذا الملك وطبيعة هؤلاء الشركاء من حيث درجة قرابتهم وعددهم.
 - ٣- امتلاك أو انتفاع مقدم الطلب لمسكن آخر يناسب أسرته.
 - ٤- القدرة المالية لمقدم الطلب على تلبية حاجاته الإسكانية.
 - ٥- عمر مقدم الطلب وأعمار أبنائه، وحالتهم الاجتماعية، ومقدرتهم المالية ومدى انتفاعهم من الخدمات الإسكانية.
 - ٦- وضع المنطقة التي يقيم فيها مقدم الطلب من الناحية الاجتماعية أو الصحية.
- ب- للمجلس وفقاً للمعايير المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة اتخاذ أي من الإجراءات التالية:

- ١- رفض طلب الحصول على الخدمات الإسكانية.
- ٢- تغيير نوع الخدمة الإسكانية بما يتوافق مع حاجة مقدم الطلب.



الطلبات الإسكانية الأخرى التي يجوز أن تقبلها المؤسسة

المادة (٢٠)

أ- للمؤسسة أن تقبل طلبات الحصول على الخدمات الإسكانية المتعلقة بالحالات التالية:

١- المواطنين المتزوجين من أكثر من زوجة.

٢- المواطنة المتزوجة من غير مواطن.

٣- الحالات الإنسانية.

٤- أية حالات أخرى يقبلها المجلس.

ب- يُحدد المجلس شروط ومتطلبات الحصول على الخدمات الإسكانية للحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- يرفع المدير التنفيذي التوصيات اللازمة بشأن الطلبات الخاصة بالحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إلى المجلس لاتخاذ ما يراه مناسباً بشأنها.

التزامات مقدم الطلب

المادة (٢١)

يلتزم مقدم الطلب الحاصل على موافقة المجلس بالاستفادة من الخدمات الإسكانية بالتوقيع على العقود والتعهدات وتوفير المستندات المطلوبة خلال الفترة المحددة له، وللمؤسسة استبعاد اسم المستفيد أو المنتفع المتأخر من قائمة المستحقين لأي من الخدمات الإسكانية لحين استيفاء الإجراءات والمستندات المطلوبة منه.

إجراءات سحب الخدمة الإسكانية

المادة (٢٢)

يجب على المؤسسة قبل صدور قرار من المجلس أو من يفوضه بسحب الخدمة الإسكانية اتباع الإجراءات التالية بحق المستفيد أو المنتفع:



- ١- توجيه إنذار كتابي.
- ٢- توجيه إنذار كتابي نهائي.
- ٣- التنسيق مع الجهات المعنية بشأن قطع خدمات الماء والكهرباء والاتصالات، وأية خدمات أخرى.

إضافة الشروط الأخرى

المادة (٢٣)

يجوز للمجلس بالإضافة إلى الشروط الواردة في هذا القرار للاستفادة من الخدمات الإسكانية، إضافة أية شروط أخرى وذلك بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن.

الاستعانة بالجهات الحكومية

المادة (٢٤)

لغايات تنفيذ أحكام هذا القرار، للمؤسسة الاستعانة بالجهات الحكومية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة وبلدية دبي وهيئة كهرباء ومياه دبي، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة للمؤسسة بالسرعة الممكنة متى طُلب منها ذلك.

إصدار اللوائح والتعليمات

المادة (٢٥)

- يُصدر المجلس اللوائح والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار، بما في ذلك:
- ١- تملك الأراضي والعقارات، وبنائها، وتأجيرها، واستئجارها بالتنسيق مع الجهات المعنية.
 - ٢- ضوابط الانتفاع بالمساكن الجاهزة.
 - ٣- حدود وكيفية التصرف بالمساكن والأراضي الممنوحة من قبل المستفيد أو ورثته من بعده



- من حيث استعمالها أو استغلالها.
- ٤- الحالات ذات الأولوية للعرض على اللجان المختصة بنظر طلبات الخدمات الإسكانية.
- ٥- النماذج والمستندات والإجراءات اللازمة لتقديم الطلبات ودراساتها.
- ٦- ضوابط تغيير طلب الخدمة الإسكانية.
- ٧- المخالفات الخاصة ببناء المساكن، وتأجيرها أو هجرها أو تغيير الغاية التي خصصت لها.

السريان والنشر

المادة (٢٦)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٤م

الموافق ٢٥ ربيع الثاني ١٤٣٥هـ



مرسوم رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٣ بشأن تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات
في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ٢٠١١ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،
وعلى التشريعات المنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

نسب الزيادة

المادة (١)

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

- أ- بدون أية زيادة في القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل عن ١٠٪
من متوسط أجر المثل.
- ب- ٥٪ من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
١١٪ وحتى ٢٠٪ من متوسط أجر المثل.
- ج- ١٠٪ من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
٢١٪ وحتى ٣٠٪ من متوسط أجر المثل.
- د- ١٥٪ من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
٣١٪ وحتى ٤٠٪ من متوسط أجر المثل.

هـ - ٢٠% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تزيد على ٤٠% من متوسط أجر المثل.

نطاق التطبيق

المادة (٢)

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

متوسط أجر المثل

المادة (٣)

لغايات تطبيق المادة (١) من هذا المرسوم، يتحدد متوسط أجر المثل وفقاً لـ «مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي» المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

النشر والسريان

المادة (٤)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠١٣م

الموافق ١٥ صفر ١٤٣٥هـ



مرسوم رقم (٤١) لسنة ٢٠١٣ بشأن تنظيم نشاط تأجير بيوت العطلات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٧ بتأسيس دائرة السياحة والتسويق التجاري وتعديلاته:

وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٨ بإنشاء دائرة الشؤون القانونية لحكومة دبي،

وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١١ بشأن تنظيم مزاوله الأنشطة الاقتصادية في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (١٣) لسنة ٢٠٠١ بشأن البرنامج الإلكتروني للمنشآت الفندقية والسياحية

في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (١) لسنة ١٩٩٨ بشأن ترخيص وتصنيف الفنادق والنزل والشقق الفندقية

وتعديلاته،

وعلى التشريعات المنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

التعريفات

المادة (١)

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 التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة : دائرة السياحة والتسويق التجاري.

<p>الجهة المختصة قانوناً بإصدار التراخيص السياحية للمنشآت العاملة في الإمارة ومناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.</p> <p>الوحدات العقارية المؤثثة التي يتم تخصيصها لمزاولة النشاط، وفق الاشتراطات والمعايير التي تعتمدها الدائرة في هذا الشأن.</p> <p>مزاولة خدمة تأجير بيوت العطلات أو استئجارها بقصد إعادة تأجيرها للنزلاء، وذلك بشكل منتظم ومستمر.</p> <p>المؤسسة أو الشركة المرخص لها بمزاولة النشاط في الإمارة.</p> <p>الأفراد والمنشآت المرخص لهم بمزاولة النشاط في الإمارة.</p> <p>الوثيقة الصادرة عن الدائرة والتي تتضمن موافقتها على ممارسة المرخص له للنشاط في الإمارة، وذلك بعد استيفائه للاشتراطات والمتطلبات المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.</p> <p>المستند الورقي أو الإلكتروني المُعدّ لدى الدائرة لتدوين كافة البيانات المتعلقة المرخص له.</p> <p>الشخص الطبيعي الذي يقيم في بيوت العطلات بقصد المبيت لقاء مقابل مالي.</p>	<p>مدير عام الدائرة</p> <p>بيوت العطلات</p> <p>النشاط</p> <p>المنشأة</p> <p>المرخص له</p> <p>الترخيص</p> <p>السجل</p> <p>النزيل</p>
---	---

نطاق التطبيق

المادة (٢)

تُطبق أحكام هذا المرسوم على كافة الأفراد والجهات الذين يزاولون النشاط في الإمارة، بما فيها مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.



مزاولة النشاط

المادة (٣)

- أ- يُحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري مزاولة النشاط في الإمارة ما لم يكن مرخصاً له بذلك من الدائرة.
- ب- يُحظر على المنشأة إنشاء أي فرع لها في الإمارة، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق بذلك من الدائرة.
- ج- تتم مزاولة النشاط من قبل المرخص لهم في مناطق الإمارة وفقاً للاشتراطات والمتطلبات التي تحددها الدائرة بالتنسيق مع الجهات المعنية.

تنظيم النشاط

المادة (٤)

- تعتبر الدائرة الجهة المختصة في الإمارة بتنظيم النشاط، ويكون لها في سبيل ذلك القيام بالمهام والصلاحيات التالية:
- ١- وضع الشروط والمتطلبات والمعايير الفنيّة الواجب توفرها لمزاولة النشاط وذلك بما يتوافق مع أفضل الممارسات الدولية في هذا الشأن، وتحديد الإجراءات الواجب اتباعها لمنح الترخيص.
 - ٢- البت في طلبات الترخيص وتجديد الترخيص للأفراد والمنشآت وتعديل البيانات الخاصة بهم.
 - ٣- تحديد مهام وواجبات والتزامات المرخص لهم.
 - ٤- الرقابة والإشراف على المرخص لهم وفقاً لأحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه.
 - ٥- الرقابة والتفتيش على بيوت العطلات، للتأكد من استيفائها للمعايير والاشتراطات والمتطلبات التي تحددها الدائرة.
 - ٦- تلقي الشكاوى المقدمة بحق المرخص لهم، وبحث أي فرد أو جهة تزاول النشاط في الإمارة دون ترخيص من الدائرة، والتحقق في هذه الشكاوى واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
 - ٧- فرض الجزاءات المنصوص عليها في هذا المرسوم على المخالفين لأحكامه أو أحكام القرارات الصادرة بموجبه.



- ٨- إنشاء قاعدة بيانات بأسماء المرخص لهم وبيوت العطلات في الإمارة.
٩- إنشاء السجل، وتحديد شكله والبيانات الأساسية التي يجب أن تُدوّن فيه.
١٠- أية مهام أخرى تكون لازمة لتنظيم النشاط في الإمارة.

ترخيص الأفراد والمنشآت

المادة (٥)

تُحدّد الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها شروط ومتطلبات وإجراءات منح الترخيص للأفراد والمنشآت لمزاولة النشاط.

اعتماد بيوت العطلات

المادة (٦)

تُحدّد الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها المعايير والمتطلبات والاشتراطات الواجب توفرها في بيوت العطلات التي يتم إدارتها من قبل الأفراد أو المنشآت.

مدة الترخيص

المادة (٧)

- أ- تكون مدة الترخيص سنة واحدة قابلة للتجديد لمدة مماثلة، ويجوز للدائرة بناءً على طلب الجهة طالبة الترخيص الموافقة على منح الترخيص لمدة تزيد على سنة وبحد أقصى (٤) أربع سنوات.
- ب- يجب على المرخص له تجديد الترخيص لدى الدائرة وفقاً للاشتراطات والمتطلبات المعتمدة لديها في هذا الشأن.



التزامات المرخص له

المادة (٨)

يلتزم المرخص له بما يلي:

- ١- التقيد بالتشريعات السارية في الإمارة، بما في ذلك القرارات الصادرة عن الدائرة.
- ٢- مسك السجلات الورقية والإلكترونية التي تتضمن جميع البيانات المتعلقة ببيوت العطلات، والاحتفاظ بهذه السجلات للمدة التي تحددها الدائرة وإتاحتها لموظفي الدائرة للاطلاع عليها.
- ٣- تقديم وثيقة تأمين صادرة عن إحدى شركات التأمين المرخصة وفق الاشتراطات التي تعتمدها الدائرة في هذا الشأن، وذلك لضمان التعويض عن أية أضرار قد تلحق بالنزلاء، على أن تكون وثيقة التأمين سارية المفعول طيلة مدة الترخيص.
- ٤- الاشتراك في البرنامج الإلكتروني للمنشآت الفندقية والسياحية وفقاً لأحكام المرسوم رقم (١٣) لسنة ٢٠١١ المشار إليه، وإدخال البيانات المطلوبة في ذلك البرنامج.
- ٥- تزويد النزلاء ببيانات صحيحة وكاملة عن بيوت العطلات وفئة تصنيفها.
- ٦- الرد على الشكاوى المحالة إليه من الدائرة خلالها المهلة المحددة.
- ٧- وضع لوحة تحمل بيانات المرخص له باللغتين العربية والإنجليزية وفئة تصنيف بيوت العطلات في مكان ظاهر في كل بيت.
- ٨- توفير الخدمات المتعلقة بصيانة بيوت العطلات بشكل دوري.
- ٩- توفير خدمة الكهرباء والماء لبيوت العطلات بدون تكاليف إضافية على النزيل.
- ١٠- تأجير بيوت العطلات للنزيل على أساس يومي أو أسبوعي أو شهري أو سنوي.
- ١١- تأجير بيوت العطلات كوحدة متكاملة وليس جزئياً كغرف منفصلة أو أسرة مستقلة.
- ١٢- عدم القيام بدور الوسيط بين النزلاء وأي جهة غير مرخص لها بمزاولة النشاط من الدائرة.
- ١٣- تزويد الدائرة بالبيانات والمستندات والوثائق والإحصائيات التي تطلبها والتعاون التام معها.

١٤- إبلاغ الدائرة في حال تغيير أية بيانات خاصة بالمرخص له.
١٥- أية التزامات أخرى تحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عنها في هذا الشأن.

معايير تصنيف بيوت العطلات

المادة (٩)

أ- تُصنّف بيوت العطلات إلى فئتين، فخمة وسياحية، وذلك وفقاً لمعايير التصنيف التي يصدر بتحديددها قرار من المدير العام.
ب- تقوم الدائرة بمعاينة بيوت العطلات للتحقق من استيفائها لمعايير التصنيف المعتمد لديها.
ج- يجوز للدائرة تعديل تصنيف بيوت العطلات إلى فئة أعلى أو أدنى بناءً على معايير التصنيف المعتمدة، ومدى التزام المنشأة بأحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه، وأية معايير أخرى تراها الدائرة لازمة.

الرسوم

المادة (١٠)

تستوفي الدائرة نظير منح التراخيص وتقديم الخدمات الرسوم التي يصدر بتحديددها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

الجزاء

المادة (١١)

أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام هذا المرسوم أو القرارات الصادرة بموجبه بغرامة مالية لا تقل عن (٢٠٠) مئتي درهم ولا تزيد على (٢٠,٠٠٠) عشرين ألف درهم، وتضاعف قيمة الغرامة في حال



معاودة ارتكاب المخالفة ذاتها خلال سنة واحدة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف درهم، ويحدد رئيس المجلس التنفيذي بموجب قرار يصدر عنه في هذا الشأن الأفعال التي يُحظر ارتكابها والغرامات المتوجب فرضها على مرتكبيها.

ب- بالإضافة إلى الغرامة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للدائرة اتخاذ واحد أو أكثر من التدابير التالية بحق المخالف:

١- الإنذار.

٢- الإيقاف عن مواولة النشاط لمدة لا تزيد على (٦) ستة أشهر.

٣- إلغاء الترخيص.

ج- يجوز للدائرة، بناء على طلب خطي يُقدّم إليها من المرخص له الذي صدر قرار بإلغاء ترخيصه إعادة ترخيصه بعد مضي سنة واحدة من تاريخ إلغاء الترخيص، وذلك وفقاً للإجراءات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن.

الضبطية القضائية

المادة (١٢)

يكون لموظفي الدائرة الذين يصدر بتسميتهم قرار من المدير العام بالتنسيق مع مدير عام دائرة الشؤون القانونية لحكومة دبي صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا المرسوم أو القرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهم في سبيل ذلك التفتيش على بيوت العطلات والمنشآت ومرافقها المختلفة والاطلاع على جميع السجلات والمستندات والقيود الموجودة لدى المرخص لهم، وتحرير محاضر الضبط اللازمة في هذا الشأن.

التظلم

المادة (١٣)

يجوز لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى المدير العام من القرارات أو الإجراءات أو التدابير



المتخذة بحقه وفقاً لأحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو الإجراء أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً.

الاستعانة بالجهات الحكومية

المادة (١٤)

لغايات تنفيذ أحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه، يكون للدائرة الاستعانة بالجهات الحكومية في الإمارة، بما في ذلك أفراد الشرطة، وعلى هذه الجهات تقديم العون والمساعدة للدائرة بالسرعة الممكنة متى طُلب منها ذلك.
مسؤولية الدائرة

المادة (١٥)

لا تتحمل الدائرة أية مسؤولية تجاه الغير عن الأضرار التي قد تلحق بهم نتيجة قيام المرخص له بمزاولة النشاط.

توفيق الأوضاع

المادة (١٦)

على جميع الأفراد والجهات الذين يزاولون النشاط في الإمارة قبل العمل بأحكام هذا المرسوم توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال مدة (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (١٧)

يصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.



الإلغاءات

المادة (١٨)

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

المادة (١٩)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٣ م

الموافق ٢٠ محرم ١٤٣٥ هـ



مرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٣ بإعارة قاضٍ وتعيينه رئيساً لمركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥ بشأن تنظيم محاكم دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن رواتب ومخصصات أعضاء السلطة القضائية في
إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،
وعلى اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن رواتب ومخصصات القضاة المواطنين في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

يُعار القاضي/ عبدالقادر موسى محمد عبدالرحمن قاضي استئناف أول في محاكم دبي إلى
مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي، ويُعيّن رئيساً للمركز، وتحمل الجهة المستعيرة
راتبه ومخصصاته المالية طول فترة إعارته.

المادة (٢)

يُعمل بهذا المرسوم اعتباراً من تاريخ العمل بالمرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ المشار إليه،
ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠١٣م

الموافق ٢٧ ذو القعدة ١٤٣٤هـ



قانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣

بشأن

دائرة الأراضي والأموال

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على الإعلان الصادر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٦٠ بإنشاء دائرة الطابو،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة
دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
وتعديلاته،
نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (١)

يُسمى هذا القانون «قانون دائرة الأراضي والأموال رقم (٧) لسنة ٢٠١٣».

التعريفات

المادة (٢)

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



الإمارة	: إمارة دبي.
الحاكم	: صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة	: حكومة دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأملاك.
الرئيس	: رئيس الدائرة.
المدير العام	: مدير عام الدائرة.
الأنشطة العقارية	: وتشمل كافة الأعمال المادية والتصرفات القانونية المتعلقة بتطوير وبيع شراء وتسجيل وتنظيم وتقييم وتأجير العقارات في الإمارة وغير ذلك من الأنشطة والخدمات العقارية التي تختص الدائرة والمؤسسات التابعة لها بتقديمها أو تنظيمها أو الإشراف عليها.

نطاق التطبيق

المادة (٣)

تُطبق أحكام هذا القانون على دائرة الأراضي والأملاك المنشأة بموجب الإعلان الصادر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٦٠ المشار إليه.

مقر الدائرة

المادة (٤)

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

أهداف الدائرة

المادة (٥)

تهدف الدائرة باعتبارها الجهة الحكومية المعنية في الإمارة بالتنظيم والتسجيل وتشجيع



الاستثمار العقاري إلى تحقيق ما يلي:

- ١- توفير بيئة عقارية عالمية المستوى جاذبة للاستثمار.
- ٢- تحقيق الأهداف الاستراتيجية للحكومة في مجال القطاع العقاري.
- ٣- مواكبة أحدث النظم العالمية في مجال أنظمة التسجيل العقاري.
- ٤- تعزيز كفاء التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة.
- ٥- إدارة وتطوير قطاع الإيجارات في الإمارة.
- ٦- تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
- ٧- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال تهيئة المناخ المناسب للمستثمرين العقاريين.
- ٨- تعزيز مساهمة القطاع العقاري في التنمية الشاملة للإمارة.
- ٩- تخطيط وتطوير استراتيجية متكاملة للتنمية العقارية في الإمارة وصولاً بها إلى العالمية.

اختصاصات الدائرة

المادة (٦)

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

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



- ٧- ترخيص الأنشطة العقارية في الإمارة والإشراف على مزاولتها ومراقبة القائمين بها.
- ٨- وضع التدابير الكفيلة بحماية واستقرار السوق العقاري في الإمارة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٩- الترويج العقاري داخل الإمارة وخارجها من خلال التنظيم والمشاركة في المؤتمرات والفعاليات والمعارض العقارية المحلية والإقليمية والدولية.
- ١٠- النظر في طلبات المستثمرين العقاريين للحصول على المزايا المقررة بموجب التشريعات والسياسات المعتمدة لدى الدائرة.
- ١١- إعداد وإصدار التقارير والدراسات العقارية المتخصصة بالسوق العقاري والتعريف به، وإعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات، وتزويد متخذي القرار بنتائجها للاستفادة منها في وضع وتنفيذ السياسات والبرامج الحكومية.
- ١٢- توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين عن الفرص الاستثمارية في المجال العقاري في الإمارة.
- ١٣- تقديم خدمات التقييم العقاري.
- ١٤- إجراء عمليات المسح وإعادة المسح للأراضي وإصدار الخرائط الخاصة بها.
- ١٥- نشر المعرفة العقارية وذلك من خلال إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري، من مطورين ووسطاء عقاريين، وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية في الإمارة، وكذلك إعداد وتنفيذ البرامج التثقيفية والتوعوية الخاصة بحقوق وواجبات المتعاملين في القطاع العقاري.
- ١٦- تقديم الاستشارات العقارية المتخصصة للمطورين والوسطاء والمستثمرين العقاريين وغيرهم.
- ١٧- إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تسهم في تعزيز دور المواطنين وتشجيعهم على العمل في القطاع العقاري.
- ١٨- تنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية، التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقاري، واقتراح الحلول المناسبة لها.
- ١٩- تقييم أداء المؤسسات التابعة للدائرة والتحقق من قيامها بالمهام والخدمات المنوطة بها.



- ٢٠- إعداد وتطوير قاعدة بيانات مركزية موحدة للأنشطة العقارية في الإمارة، وتحديثها بشكل دوري، وتوفير هذه البيانات لخدمة أهداف وغايات التخطيط واتخاذ القرار.
- ٢١- تشكيل مجالس ومجموعات عقارية ولجان استشارية تضم أشخاصاً من ذوي الخبرة في التخصصات العقارية المختلفة، لتقديم الرأي والمشورة للدائرة في المسائل المعروضة عليها.
- ٢٢- أية مهام أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف الدائرة.

رئيس الدائرة

المادة (٧)

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

المدير العام

المادة (٨)

- أ- يكون للدائرة مدير عام يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم.
- ب- يتولى المدير العام الإشراف على شؤون الدائرة من النواحي الإدارية والفنية والمالية وتمثيلها أمام الغير، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:



- ١- اقتراح السياسة العامة والخطط الاستراتيجية للدائرة والمؤسسات التابعة لها، والإشراف على تنفيذها بعد اعتمادها.
- ٢- اقتراح الهيكل التنظيمي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- ٣- اعتماد اللوائح والقرارات المتعلقة بتنظيم العمل في النواحي الإدارية والمالية والفنية للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- ٤- اقتراح مشروع الموازنة السنوية للدائرة، وإعداد الحساب الختامي لها.
- ٥- اقتراح الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها الدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- ٦- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للدائرة والمؤسسات التابعة لها.
- ٧- الإشراف على أعمال المديرين التنفيذيين للمؤسسات التابعة للدائرة وعلى قيامهم بتنفيذ الخطط الاستراتيجية والتشغيلية لمؤسساتهم.
- ٨- أية مهام أخرى يتم تكليفه بها من الرئيس.

الجهاز التنفيذي للدائرة

المادة (٩)

يتكون الجهاز التنفيذي للدائرة من عدد من الموظفين الإداريين والفنيين، ويطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته.

المؤسسات التابعة للدائرة

المادة (١٠)

- أ- يجوز أن تتبع الدائرة مؤسسات متخصصة تمارس أعمالها في المجالات المتعلقة بتنظيم وتقديم وتطوير الأنشطة العقارية في الإمارة.
- ب- يجوز للدائرة وفقاً لاحتياجاتها ومتطلبات العمل في المؤسسات التابعة لها اقتراح إعادة تحديد أهداف وأغراض تلك المؤسسات أو حلها أو دمجها، على أن ترفع تلك الاقتراحات إلى الجهات المختصة لاعتمادها.
- ج- تلتزم المؤسسات التابعة للدائرة بتنفيذ الخطط والسياسات المعتمدة ورفع تقارير دورية



عن أعمالها وبرامجها والإحصائيات والدراسات والمعلومات التي تتوفر لديها إلى المدير العام.

الرسوم

المادة (١١)

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

الموارد المالية للدائرة

المادة (١٢)

تتكون الموارد المالية للدائرة مما يلي:

- ١- الدعم المقرر لها في الموازنة العامة للحكومة.
- ٢- الرسوم وبدل الخدمات المقدّمة من قبلها.
- ٣- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

حسابات الدائرة والسنة المالية

المادة (١٣)

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

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (١٤)

يُصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.



الإلغاءات

المادة (١٥)

يُلغى الإعلان الصادر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٦٠ بإنشاء دائرة الطابو والقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي، كما يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

السريان والنشر

المادة (١٦)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٣ م

الموافق ١٣ ذو القعدة ١٤٣٤ هـ



مرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية
لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
وعلى قانون تشكيل المحاكم في إمارة دبي رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٢ بإنشاء المجلس القضائي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٣ بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات
في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى الأمر المحلي رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

اسم المرسوم

المادة (١)

يُسمّى هذا المرسوم «مرسوم بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣».

التعريفات

المادة (٢)

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

الإمارة	: إمارة دبي.
الحاكم	: صاحب السمو حاكم دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
المجلس	: المجلس القضائي.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأملاك.
المركز	: مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.
اللجنة	: اللجنة القضائية التي تشكل في الدائرة الابتدائية أو الدائرة الاستئنافية في المركز.
المنازعة الإيجارية	: المنازعة التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر فيما يتصل بتأجير واستئجار الأموال غير المنقولة.

أهداف المرسوم

المادة (٣)

يهدف هذا المرسوم إلى إيجاد منظومة قضائية متخصصة في النظر في المنازعات الإيجارية، وتطوير إجراءات البت في هذا النوع من المنازعات من خلال آلية سريعة وبمبسطة، وذلك



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

نطاق التطبيق

المادة (٤)

أ- تُطبّق أحكام هذا المرسوم على اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين المشكّلة بموجب المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه.
ب- يُستبدل بمسمى «اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين» مُسمّى «مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي».

مقر المركز

المادة (٥)

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

اختصاصات المركز

المادة (٦)

أ- يختص المركز - دون غيره - بما يلي:
١- الفصل في جميع المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين مؤجري ومستأجري العقارات الواقعة في الإمارة أو في المناطق الحرة، بما ذلك الدعاوى المتقابلة الناشئة عنها، وكذلك طلب اتخاذ الإجراءات الوقائية أو المستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي الإيجار.
٢- الفصل في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي يجوز الطعن فيها بالاستئناف وفقاً لأحكام هذا المرسوم والأنظمة والقرارات الصادرة بموجبه.
٣- تنفيذ القرارات والأحكام الصادرة عن المركز في المنازعات الإيجارية التي يختص بنظرها.

ب- لا يختص المركز بنظر المنازعات الإيجارية التالية:

- ١- المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل المناطق الحرة والتي توجد لديها لجان قضائية أو محاكم خاصة تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل حدودها.
- ٢- المنازعات الإيجارية الناشئة عن عقد التأجير التمويلي.
- ٣- المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار طويلة الأمد المشمولة بأحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه.

الهيكل التنظيمي للمركز

المادة (٧)

- أ- يتكوّن الهيكل التنظيمي للمركز من قطاعين، قطاع قضائي وقطاع إداري.
- ب- يتألف القطاع القضائي من الدوائر والوحدات التنظيمية التالية:
 - ١- إدارة التوفيق والصلح.
 - ٢- الدائرة الابتدائية.
 - ٣- الدائرة الاستئنافية.
 - ٤- إدارة تنفيذ الأحكام.
- ج- يتألف القطاع الإداري للمركز من عدد من الوحدات التنظيمية التي يُنَاط بها مهام تقديم الدعم الفني والإداري للقطاع القضائي.

رئيس المركز

المادة (٨)

- يرأس المركز قاض لا تقل درجته عن درجة قاضي استئناف، يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم، يتولى الإشراف على أعمال القطاع القضائي للمركز، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:
- ١- الإشراف على توزيع الدعاوى في الدائرتين الابتدائية والاستئنافية.
 - ٢- اقتراح الأنظمة والقرارات التي من شأنها تنظيم العمل بالقطاع القضائي في المركز، بما في ذلك الرسوم وبدل الخدمات التي يقدمها المركز.



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

أمين عام المركز

المادة (٩)

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

إدارة التوفيق والصلح

المادة (١٠)

أ- تُنشأ في المركز إدارة للتوفيق والصلح تختص بإجراء التسوية الودية للمنازعات الإجارية، وذلك وفقاً للضوابط التي يعتمدها رئيس المركز في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك ما يلي:
١- الأوامر والطلبات والدعاوى المستعجلة والوقفية.

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

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

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

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

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

و- تعمل إدارة التوفيق والصلح على حل المنازعة الإجارية بشكل ودي خلال مهلة أقصاها



(١٥) خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ حضور الأطراف أمامها، ويجوز مد هذه المهلة لمدة مماثلة أو أكثر بقرار من القاضي المشرف على أعمالها.

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

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

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

تعيين رؤساء وأعضاء اللجان

المادة (١١)

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

أداء اليمين

المادة (١٢)

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



الدائرة الابتدائية

المادة (١٣)

أ- تتألف الدائرة الابتدائية من عدد كافٍ من اللجان، وتُشكّل كل منها من رئيس وعضوين من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات القانونية والعقارية، وتختص هذه اللجان بالفصل في المنازعات الإجارية المشار إليها في المادة (٦) من هذا المرسوم، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، ويجوز لرئيس المجلس تعيين أحد القانونيين من ذوي الخبرة والاختصاص رئيساً لأي من تلك اللجان.

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

الدائرة الاستئنافية

المادة (١٤)

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

اجتماعات اللجان

المادة (١٥)

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



الفصل في الدعاوى

المادة (١٦)

يجب على اللجان المشكّلة وفق أحكام هذا المرسوم أن تفصل في الدعاوى الإجارية المحالة إليها خلال مدة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إحالة ملف الدعوى إليها، ويجوز تمديد هذه المهلة لمدد أخرى وفقاً للضوابط والإجراءات التي يعتمدها رئيس المجلس في هذا الشأن.

استئناف أحكام الدائرة الابتدائية

المادة (١٧)

- أ- تستأنف أحكام الدائرة الابتدائية أمام الدائرة الاستئنافية باستثناء الأحكام الصادرة في دعاوى المطالبات الإجارية التي تقل قيمتها عن (١٠٠,٠٠٠ درهم) مئة ألف درهم، والتي تكون نهائية وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن.
- ب- يجوز استئناف الأحكام الصادرة عن الدائرة الابتدائية والتي تقل قيمتها عن المبلغ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في أي من الحالات التالية:
 - ١- إذا صدر الحكم بالإخلاء.
 - ٢- إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص.
 - ٣- إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو أغفل بعض الطلبات.
 - ٤- إذا صدر الحكم على شخص لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو كان هناك بطلان في الإعلان.
 - ٥- إذا كان الحكم قد بني على أوراق أو مستندات تبين بعد صدوره إقرار بتزويرها أو قضي بتزويرها أو بني على شهادة قضي بعد صدوره بأنها شهادة زور.
 - ٦- إذا أخفى أحد طرفي العقد عن الدائرة الابتدائية بينات أو مستندات كان من شأنها تغيير الحكم في الدعوى.



ميعاد استئناف الأحكام

المادة (١٨)

أ- يكون ميعاد استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية (١٥) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ جلسة صدور الحكم، فإذا تخلف المحكوم عليه عن حضور جميع جلسات الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه فإن ميعاد الاستئناف يبدأ من تاريخ إعلانه بالحكم.

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

المصادرة الواجبة التطبيق

المادة (١٩)

تفصل اللجان في المنازعات الإجارية والطعون المقدمة إليها استناداً إلى:

- ١- التشريعات المعمول بها في الإمارة.
- ٢- أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٣- مبادئ العدالة الطبيعية وقواعد الحق والإنصاف.
- ٤- العرف إلا إذا كان مخالفاً للقوانين أو النظام العام أو الآداب العامة.

إجراءات عمل المركز

المادة (٢٠)

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

تنفيذ الأحكام القضائية

المادة (٢١)

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

استئناف القرارات والأحكام الصادرة قبل العمل بالمرسوم

المادة (٢٢)

مع مراعاة أحكام المادة (١٧) من هذا المرسوم، يجوز استئناف القرارات والأحكام التي لم يتم تنفيذها بتاريخ العمل بهذا المرسوم خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ العمل به.

الرسوم

المادة (٢٣)

أ- يستوفي المركز نظير تسجيل الدعاوى والطلبات التي تقدم إليه وسائر الخدمات التي يقدمها، الرسوم التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.
ب- يستمر العمل بالرسوم المنصوص عليها في الأمر المحلي رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ المشار إليه إلى حين صدور قرار المجلس التنفيذي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

مكافآت أعضاء اللجان

المادة (٢٤)

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



الأتمتة واستخدام التكنولوجيا

المادة (٢٥)

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

تقديم الدعم للمركز

المادة (٢٦)

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

الموارد المالية للمركز

المادة (٢٧)

تتكون الموارد المالية للمركز مما يلي:

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

أحكام انتقالية

المادة (٢٨)

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

المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بتاريخ العمل بهذا المرسوم، وذلك مع عدم المساس بحقوقهم المكتسبة، ويطبق بشأنهم قانون إدارة البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته.

الإلغاءات

المادة (٢٩)

أ- يحل هذا المرسوم محل القانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة، والمرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
ب- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (٣٠)

يُصدر رئيس المجلس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

النشر والسريان

المادة (٣١)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٣م

الموافق ١٣ ذو القعدة ١٤٣٤هـ



قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأماك

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تسعير والخدمات الحكومية في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن دائرة الأراضي والأماك، وعلى المرسوم رقم (٤) لسنة ٢٠١٠ بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي، وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٤) لسنة ٢٠٠٦ باعتماد بعض رسوم المعاملات العقارية في إمارة دبي،
قررنا ما يلي:

التعريفات

المادة (١)

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

الإمارة	: إمارة دبي.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأماك.



الرسم

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

السجل العقاري

: السجل العقاري، والسجل العقاري المبدئي الذي تقيدهما
التصرفات العقارية.

التصرف العقاري

: أي تصرف قانوني ناقل ملكية العقار أو لحيازته، بما في
ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق
الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد المشمولين بالقانون
رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه، وعقد الإيجار المنتهي
بالتملك.

اعتماد الرسوم

المادة (٢)

تُعتمد بموجب هذا القرار رسوم تسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري بما في ذلك
العقارات المنجزة أو التي لا زالت قيد الإنجاز أو على الخارطة، وكذلك رسوم الخدمات
المقدمة من قبل الدائرة، والمبيّنة في الجدول الملحق رقم (١).

قواعد استيفاء الرسوم

المادة (٣)

يُراعى عند استيفاء الرسوم المقررة بموجب المادة (٢) من هذا القرار، ما يلي:
١- يُستوفى الرسم المقرر على بيع العقار من البائع والمشتري مناصفة، ما لم يتم الاتفاق على
خلاف ذلك.
٢- يُستوفى الرسم المقرر على تسجيل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد المشمولين
بالقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه بتحصيل (٢٪) من قيمة العقار من المالك أو
المنتفع أو المؤجر و(٢٪) من قيمة العقار من المنتفع أو المستأجر، ما لم يتم الاتفاق على
خلاف ذلك.

- ٣- يُستوفى الرسم المقرر على تسجيل عقد الإيجار المنتهي بالتملك بتحصيل (٢٪) من قيمة العقار من المؤجر و(٢٪) من قيمة العقار من المستأجر و(٠,٢٥٪) من قيمة تمويل الإيجار من المستأجر، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
- ٤- يُستوفى من الشركاء في الأملاك الشائعة غير المنقولة الرسم المقرر على تسجيل معاملة قسمة الأموال على أساس قيمة الحصة الشائعة التي يملكها كل شريك قبل القسمة.
- ٥- تُستوفى الرسوم المقررة على تسجيل عقود المساطحة والتخارج والهبة والوصية والرهن وتحويل الدين والوقف الذري وتسجيل حقوق ورثة المستأجر من الشخص الذي تقرر الحق لصالحه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
- ٦- تُستوفى الرسوم المقررة على غير التصرفات المشار إليها في البنود (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) من هذه المادة من صاحب الطلب.

تقدير الرسوم

المادة (٤)

- لغايات احتساب الرسوم المستحقة بموجب هذا القرار، يكون للدائرة القيام بما يلي:
- ١- التحقق من قيمة العقارات التي تكون محلاً للتصرف العقاري.
 - ٢- تقدير قيم العقارات والتصرفات العقارية غير محدودة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدّم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة.

التهرب من الرسوم

المادة (٥)

- يُعدّ في حكم التهرب من سداد الرسوم، القيام بأي من الأفعال التالية:
- ١- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري.
 - ٢- اللجوء إلى أية حيلة أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها للتهرب من سداد الرسوم.
 - ٣- إثيان أي فعل آخر من شأنه التهرب من سداد الرسوم.

الغرامات

المادة (٦)

أ- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب كل من يرتكب أيّاً من الأفعال المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القرار بغرامة مالية تعادل ضعف الرسم المقرر.

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

الضبطية القضائية

المادة (٧)

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

التظلم

المادة (٨)

يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى مدير عام الدائرة من أي قرار أو إجراء اتخذ بحقه بموجب هذا القرار، ويتم البت في هذا التظلم خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تقديمه من قبل لجنة يشكّلها المدير العام لهذه الغاية، ويكون القرار الصادر في هذا التظلم نهائياً.



أيلولة الرسوم والغرامات

المادة (٩)

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

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (١٠)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (١١)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولي عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٣م

الموافق ١٣ ذو القعدة ١٤٣٤هـ

جدول بتحديد رسوم تسجيل التصرفات العقارية والخدمات المقدمة من دائرة الأراضي والأماك

م	البيان	الرسوم
١	تسجيل عقد بيع عقار.	٤٪ من قيمة عقد البيع
٢	تسجيل عقد بيع مستودع.	١٠ درهم لكل متر مربع من مساحة قطعة الأرض المقام عليها المستودع، على أن لا يقل مقدار الرسم عن ١٠,٠٠٠ درهم
٣	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوحة للمستفيد.	٣٠٪ من القيمة السوقية للأرض
٤	تمليك أرض صناعية أو تجارية ممنوحة للحائز.	٥٠٪ من القيمة السوقية للأرض
٥	تسجيل هبة عقار.	١٢٥,٠٪ من قيمة العقار الموهوب على أن لا يقل الرسم عن ٢٠٠٠ درهم
٦	تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك	٤,٢٥٪ على أن يكون ٤٪ من قيمة العقار و٢٥,٠٪ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
٧	تعديل تسجيل عقد إيجار ينتهي بالتملك	١٠٠٠ درهم
٨	طلب تحويل ملكية عقار من ممول إلى آخر في عقد إيجار ينتهي بالتملك.	٢٥,٠٪ من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
٩	فك إجارة تنتهي بالتملك عن صحيفة العقار.	١٠٠٠ درهم
١٠	تسجيل عقد رهن.	٢٥,٠٪ من قيمة الرهن (الدين)
١١	تعديل بيانات الرهن.	١٠٠٠ درهم
١٢	تحويل رهن.	٢٥,٠٪ من قيمة الرهن (الدين)



م	البيان	الرسم
١٣	فك رهن.	١٠٠٠ درهم
١٤	تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	٤% من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
١٥	تعديل تسجيل عقد إيجار طويل الأمد.	١٠٠٠ درهم
١٦	تسجيل حق انتفاع.	٢% من قيمة العقار
١٧	تسجيل عقد مساطحة.	١% من بدل عقد المساطحة
١٨	تعديل تسجيل عقد مساطحة.	١٠٠٠ درهم
١٩	تحويل عقد مساطحة.	١% من بدل عقد المساطحة
٢٠	إنهاء عقد مساطحة.	١٠٠٠ درهم
٢١	الإشراف على بيع عقار بالمزاد العلني.	١% من قيمة المزايمة بحد أقصى ٣٠,٠٠٠ درهم
٢٢	إصدار شهادة ملكية عقار.	٢٥٠ درهم
٢٣	إجراء مزاد علني إلكتروني.	١٠,٠٠٠ درهم
٢٤	ترخيص لمزاد علني خارج الدائرة.	١٠,٠٠٠ درهم
٢٥	إصدار بدل فاقد/ تالف لشهادة ملكية أو حيازة عقار.	١٠٠٠ درهم
٢٦	تسجيل أرض منحة.	٥٠٠ درهم

م	البيان	الرسم
٢٧	تسجيل ملكية للورثة.	١٠٠٠ درهم عن كل عقار يؤول بالإرث
٢٨	تسجيل وقف ذري.	٢٠٠٠ درهم للعقار
٢٩	التخارج.	١٪ من قيمة العقار محل التخارج
٣٠	قسمة عقار شائع بين الشركاء.	١٪ من قيمة العقار محل القسمة
٣١	شهادة لمن يهيمه الأمر.	٥٠ درهم
٣٢	تثبيت ملكية عقار.	٥٠٠٠ درهم
٣٣	تسجيل وصية.	١٢٥,٠٪ من قيمة العقار الموصى به
٣٤	تقييم أرض فضاء.	٢٠٠٠ درهم
٣٥	تقييم أرض مخصصة لإقامة مشروع تطوير عقاري.	١٠,٠٠٠ درهم
٣٦	تقييم أرض زراعية.	٦٠٠٠ درهم
٣٧	تقييم وحدة عقارية دون الأرض.	٤٠٠٠ درهم
٣٨	تقييم أرض مقام عليها فندق.	١٥,٠٠٠ درهم
٣٩	تقييم أرض مقام عليها مجمع فلل/مبنى تجاري.	٦٠٠٠ درهم
٤٠	تقييم أرض مقام عليها فيلا سكنية.	٤٠٠٠ درهم



م	البيان	الرسم
٤١	تحديد موقع ميداني.	٢٠٠ درهم
٤٢	إصدار بدل فاقد/ تالف لعقد أو شهادة تصرف عقاري.	٢٥٠ درهم
٤٣	تحويل تسجيل عقود الإيجار التي لا تزيد مدتها على ٩٩ سنة إلى ملكية والتي تم إبرامها قبل العمل بهذا القرار.	١٪ من قيمة العقار
٤٤	إصدار شهادة حق منفعة.	٢٥٠ درهم
٤٥	إلغاء معاملة تصرفات عقارية.	١٠٠٠ درهم
٤٦	وضع إشارة على سجل العقار، من غير الرهن.	١٠٠ درهم
٤٧	تسجيل عقد إيجار تمويلي لصالح الممول على العقار.	٠,٢٥٪ من قيمة العقار
٤٨	تعديل / إزالة إشارة على سجل العقار.	١٠٠٠ درهم
٤٩	السماح بإلغاء تسجيل عقد بيع وحدة عقارية.	٥٠٠ درهم
٥٠	تنفيذ تسوية عقارية.	٣٠٠٠ درهم
٥١	ضم / فصل عقار.	٥٠٠ درهم
٥٢	تعديل بيان في السجل العقاري المبدئي.	٢٥٠ درهم لكل وحدة عقارية
٥٣	اعتماد خارطة أرض/وحدة عقارية/فيلا وملحقاتها.	٥٠ درهم

م	البيان	الرسم
٥٤	اعتماد خارطة المساحات المشتركة للأرض.	٢٥٠ درهم
٥٥	اعتماد خارطة المساحات المشتركة للمبنى.	٣٥٠ درهم
٥٦	اعتماد خارطة مبنى.	٥٠٠ درهم
٥٧	اعتماد خارطة ثلاثية الأبعاد للأجزاء المشتركة في المبنى.	٥٠٠ درهم
٥٨	اعتماد خارطة حجمية ثلاثية الأبعاد (BMS).	١٠٠٠ درهم
٥٩	طلب مسح وحدة عقارية.	٣٠٠٠ درهم
٦٠	إصدار خارطة أرض.	١٠٠ درهم
٦١	مسح مركز أعمال.	٢٠٠٠ درهم
٦٢	إصدار خارطة فيلا / وحدة عقارية.	٢٥٠ درهم
٦٣	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للعقار.	٣٠٠٠ درهم
٦٤	إصدار خارطة ثلاثية الأبعاد للمبنى	٥٠٠٠ درهم
٦٥	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للمبنى (common area).	٥٠٠٠ درهم
٦٦	إصدار خارطة مبنى.	٢٥٠٠ درهم
٦٧	إصدار خارطة ثلاثية الأبعاد للمساحات المشتركة للمبنى.	٥٠٠٠ درهم



م	البيان	الرسم
٦٨	إصدار خارطة للأجزاء المشتركة (Component plan).	٥٠٠٠ درهم
٦٩	إصدار خارطة جزيرة.	٤٥٠ درهم
٧٠	إصدار خارطة أرض مع إجراء مسح ميداني.	٥٠٠ درهم
٧١	إصدار خارطة فيلا / وحدة عقارية مع إجراء مسح ميداني.	٦٠٠ درهم
٧٢	إصدار خارطة للمساحات المشتركة للأرض مع إجراء مسح ميداني.	٥٠٠٠ درهم
٧٣	إصدار خارطة مبنى مع إجراء مسح ثنائي الأبعاد.	٣٠٠٠ درهم
٧٤	إصدار خارطة الأجزاء المشتركة مع إجراء مسح ميداني (Component Plan).	٥٠٠٠ درهم
٧٥	إصدار خارطة جزيرة مع إجراء مسح ميداني.	٣٠٠٠ درهم
٧٦	تدريب مسجل عقاري.	٢٥٠٠ درهم لكل دورة
٧٧	تغيير موعد دورة تدريبية.	٥٠٠ درهم
٧٨	إصدار تقرير عن مشروع لمستثمر عقاري.	٥٠٠ درهم
٧٩	الانتقال لمكان العميل بناء على طلبه لإنجاز معاملة عقارية.	٢٠٠٠ درهم
٨٠	إنجاز معاملة تصرف عقاري بصورة مستعجلة.	٥٠٠٠ درهم
٨١	الاشتراك في برنامج تسكين.	٤٠٠ درهم



م	البيان	الرسم
٨٢	الاشتراك في برنامج تيسير.	١٠,٠٠٠ درهم
٨٣	انضمام أي مشروع لبرنامج تيسير.	١٠,٠٠٠ درهم
٨٤	اشتراك المطور العقاري في برنامج تنمية.	١٠٠٠ درهم
٨٥	الاشتراك في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	٥٠٠ درهم
٨٦	اشتراك المطور العقاري في الخارطة الاستثمارية العقارية لإمارة دبي.	٥٠٠٠ درهم
٨٧	الاشتراك في معايير الاستدامة العقارية.	١٠,٠٠٠ درهم



مرسوم رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ بتشكيل لجنة قضائية خاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على قانون تشكيل المحاكم في إمارة دبي رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٢ بإنشاء المجلس القضائي وتعديلاته،
وعلى قانون رسوم المحاكم رقم (١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
وتعديلاته،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم
(١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

تشكيل اللجنة

المادة (١)

- أ- تُشكّل بموجب هذا المرسوم لجنة قضائية خاصة تسمى «لجنة تصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها».
- ب- تتألف اللجنة من هيئة أو أكثر، على أن لا يقل عدد أعضاء كل هيئة عن ثلاثة قضاة من محاكم دبي ومن فيهم الرئيس.
- ج- تتم تسمية أعضاء كل هيئة من قبل رئيس المجلس القضائي.



اختصاصات اللجنة

المادة (٢)

أ- تختص اللجنة بما يلي:

- ١- النظر والفصل في الأوامر والطلبات والدعاوى التي تنشأ بين المطورين العقاريين والمشتريين ويكون محلها أو سببها المشاريع العقارية الملغاة.
 - ٢- تصفية المشاريع العقارية التي يصدر بإلغائها قرار نهائي من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية المشار إليهما، وتسوية الحقوق المتعلقة بها بعد خصم مصاريف التصفية.
 - ٣- البت في كافة الإجراءات التنفيذية والتظلمات والإشكالات التي يكون محلها أو سببها المشاريع العقارية الملغاة.
- ب- يكون للجنة في سبيل القيام بالمهام المنوطة بها بموجب هذا المرسوم ودونما حصر القيام بما يلي:

- ١- الاستعانة بالخبراء والاستشاريين وعلى وجه الخصوص من دائرة الأراضي والأملاك.
- ٢- تعيين مدققي الحسابات على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع العقاري الملغى، والتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور من قبل المشتريين أو المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها.
- ٣- إصدار الأوامر إلى أمين حساب ضمان المشروع أو المطور، في أي أمر يتعلق بتصفية المشروع بما في ذلك إعادة المبالغ المودعة في الحساب أو المدفوعة للمطور إلى أصحابها.
- ٤- اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشتريين.

التزام المحاكم

المادة (٣)

أ- يمتنع على كافة المحاكم في إمارة دبي، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي، نظر أي طلب أو ادعاء يقدم إليها بعد العمل بهذا المرسوم مما يدخل في اختصاص اللجنة، ويتعين عليها التوقف عن نظر الطلبات والدعاوى التي تم تقديمها إليها قبل العمل بهذا المرسوم وإحالتها إلى اللجنة.



ب- يوقف تنفيذ الأحكام التي صدرت قبل العمل بأحكام هذا المرسوم عن كافة المحاكم في إمارة دبي، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي، والمتعلقة بتصفية أي مشروع عقاري يدخل ضمن اختصاص اللجنة، وعلى دوائر التنفيذ إحالة ملفات التنفيذ إلى اللجنة لتقوم بالنظر فيها في معرض قيامها بتصفية المشروع العقاري الملغى وتسوية الحقوق المتعلقة به.

إصدار الأحكام

المادة (٤)

تصدر اللجنة أحكامها باسم صاحب السمو حاكم دبي، وذلك بإجماع أو أغلبية أعضائها.

قطعية الأحكام وتنفيذها

المادة (٥)

تكون الأحكام والأوامر والقرارات الصادرة عن اللجنة نهائية وباتة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن العادية، وتنفذ عن طريق إدارة التنفيذ بمحاكم دبي.

المصادر الواجبة التطبيق

المادة (٦)

مع مراعاة أحكام هذا المرسوم، تمارس اللجنة صلاحياتها بمقتضى:

- ١- التشريعات المعمول بها في إمارة دبي.
- ٢- أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٣- العرف، إلا إذا كان مخالفاً للتشريعات السارية أو النظام العام أو الآداب العامة.
- ٤- مبادئ العدالة الطبيعية والحق والإنصاف.

الإعفاء من الرسوم

المادة (٧)

تُعفى إجراءات تصفية المشاريع العقارية المُلغاة في إمارة دبي والتي تندرج ضمن اختصاص اللجنة وسائر الطلبات والدعاوى والأوامر المتعلقة بها من رسوم المحاكم.

تقديم الدعم الإداري

المادة (٨)

تتولى محاكم دبي تقديم كافة أوجه الدعم الإداري والفني للجنة، بما في ذلك تعيين أمين سر اللجنة وتحديد مهامه.

النشر والسريان

المادة (٩)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٣ يوليو ٢٠١٣م

الموافق ١٤ رمضان ١٤٣٤هـ



قانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي وتعديلاته،
نصدر القانون التالي:

رسم تسجيل عقد بيع مستودع

المادة (١)

يُضاف الرسم المبين تالياً إلى جدول رسوم تسجيل الأراضي الملحق بالقانون رقم (٧) لسنة
١٩٩٧ المشار إليه:

- تسجيل عقد بيع مستودع: (١٠) عشرة دراهم لكل متر مربع من مساحة قطعة الأرض
المقام عليها المستودع، على أن لا يقل مقدار الرسم عن (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف درهم.

أيلولة الرسم

المادة (٢)

تؤول حصيللة الرسم الذي يتم استيفاؤه وفقاً لأحكام المادة (١) من هذا القانون لحساب
الخزانة العامة لحكومة دبي.

السريان والنشر

المادة (٣)

يُعمل بهذا القانون اعتباراً من ١ مايو ٢٠١٣، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١ مايو ٢٠١٣م

الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٤هـ



مرسوم رقم (٤) لسنة ٢٠١٣
بالحاق
قطعة أرض بمنطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على قانون منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام رقم (١) لسنة ٢٠٠٠
وتعديلاته،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

أ- تُلحق بمنطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام قطعة الأرض رقم (٦١٦-٤٧٤٥) الواقعة بمنطقة ند الشبا الثالثة المبيّنة حدودها ومساحتها في الخرائط الملحقة بهذا المرسوم.
ب- تُطبق في قطعة الأرض المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة ذات التشريعات المعمول بها داخل منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام، وتعتبر صحيحة كافة التدابير والإجراءات التي اتخذتها سلطة منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام داخل قطعة الأرض قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

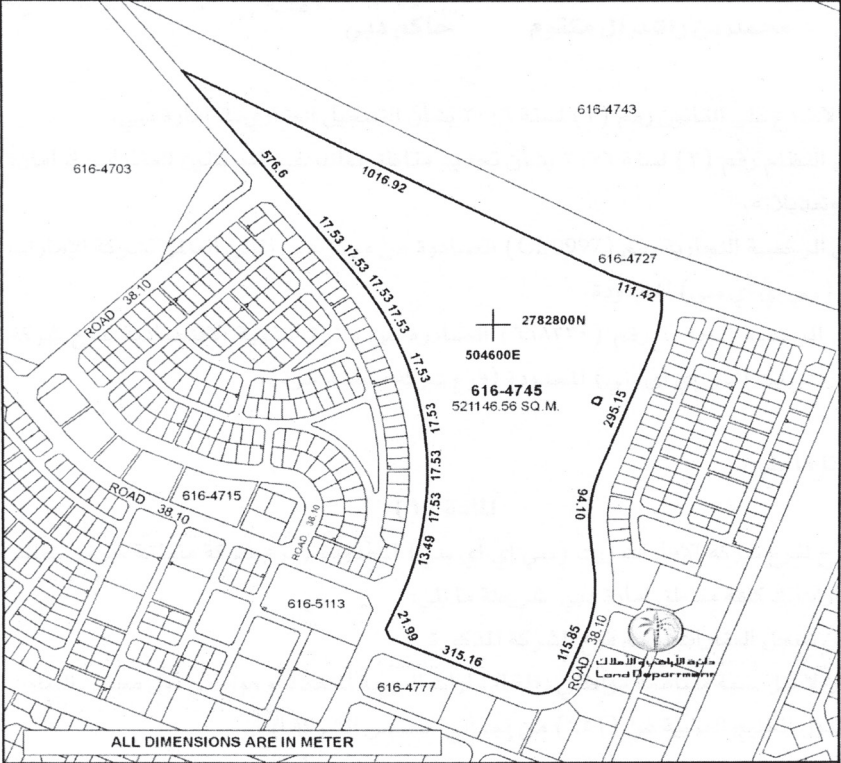
صدر في دبي بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٣م

الموافق ١٨ ربيع الأول ١٤٣٤هـ





NAME: KNOWLEDGE FUND ESTABLISHMENT	الإسم: مؤسسه صندوق المعرفة
PLOT NO: 3 (616-4745)	رقم القطعة: 3
BLOCK: NAD AL SHIBA THIRD (616)	المنطقة: نداء الشيبا الثالث (616)
TOTAL AREA: 521146/56 SQ.M. (5609574/88 SQ.FT.)	مجموع المساحة:



PROJECT: THE SCHOOLS	STATUS: Vacant	PLOT SITE PLAN
SUBDIVIDED FROM:		
REFERENCE: DM. Site Plan 616-4745	DATED: 16/06/2012	
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Granted	
PLAN TYPE: THEORETICAL		
RESURVEYED BY:	DATED:	
DEVELOPER REF:	SCALE: 1:10000	APPROVED BY SURVEY SECTION
PREPARED BY: عراء حميد النهدي	ISSUED ON: 02/07/2012	



قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٢
بشأن
التصريح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة
بتملك العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى الرخصة التجارية رقم (CL0997) الصادرة عن مركز دبي المالي العالمي لشركة الإمارات
ريت (سي إي أي سي) المحدودة،
وعلى الرخصة التجارية رقم (٦٦٨٣٣٠) الصادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية لفرع شركة
الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة (فرع شركة منطقة حرة)،
قررنا ما يلي:

المادة (١)

يُصرّح لفرع شركة الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة (فرع شركة منطقة حرة) بتملك
العقارات في كافة مناطق إمارة دبي، شريطة ما يلي:
١- أن تسجل العقارات باسم فرع الشركة المذكورة.
٢- أن لا تقل نسبة مساهمة مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة أو مواطني دول مجلس
التعاون لدول الخليج العربية عن (٥١%) من إجمالي حصص الشركة الأم.
٣- 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.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٣م

الموافق ٩ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ



قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٢ بإنشاء معهد دبي العقاري

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،
وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٠ بشأن دائرة الرقابة المالية وتعديلاته،
نُصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (١)

يسمى هذا القانون «قانون إنشاء معهد دبي العقاري رقم (١٣) لسنة ٢٠١٢».

التعريفات

المادة (٢)

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

الإمارة	: إمارة دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأموال.
المدير العام	: مدير عام الدائرة.
المعهد	: معهد دبي العقاري.
المجلس الاستشاري	: المجلس الاستشاري للمعهد.
المدير التنفيذي	: المدير التنفيذي للمعهد.



إنشاء المعهد

المادة (٣)

تُنشأ بموجب هذا القانون مؤسسة عامة تُسمّى «معهد دبي العقاري»، تتمتع بالشخصية الاعتبارية، والأهلية القانونية اللازمة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أهدافها، وتُلحق بالدائرة.

مقر المعهد

المادة (٤)

يكون مقر المعهد الرئيس في الإمارة، ويجوز أن يُنشئ له فروعاً ومكاتب داخل الإمارة وخارجها.

أهداف المعهد

المادة (٥)

يهدف المعهد إلى تحقيق ما يلي:

- ١- المساهمة في تطوير القطاع العقاري في الإمارة، وجعلها مركزاً متميزاً في هذا المجال.
- ٢- تطوير مهارات العاملين في القطاع العقاري للمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة.
- ٣- تنمية الوعي لدى جميع المستثمرين العقاريين والملاك والمستأجرين بالقضايا العقارية.

اختصاصات المعهد

المادة (٦)

يكون للمعهد في سبيل تحقيق أهدافه القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

- ١- تشجيع المواطنين لزيادة نسبة مشاركتهم في الأنشطة العقارية المختلفة، وتأهيلهم وتطوير مهاراتهم في هذا الشأن.



٢- إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقاري سواء على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الدولي، من مطورين ووسطاء عقارين، وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية وذلك وفقاً لأفضل المعايير والممارسات الدولية المتبعة في هذا الشأن.

٣- تنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية، التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقاري، واقتراح الاستراتيجيات والحلول المناسبة لها.

٤- تنظيم الدورات التثقيفية للملاك والمستأجرين والمستثمرين، بهدف توعيتهم بالمسائل المتعلقة بحقوقهم وواجباتهم.

٥- إصدار شهادة التأهيل الخاصة بمقدمي الخدمات العقارية.

٦- تقديم الاستشارات العقارية المتخصصة في مجال تطوير الكفاءات العقارية.

٧- تشكيل مجموعات عقارية تضم أشخاصاً من ذوي الخبرة في التخصصات العقارية المختلفة، لتقديم الرأي والمشورة في المسائل المعروضة على المعهد.

٨- إصدار النشرات المتخصصة بالدراسات والأبحاث المتعلقة بالقطاع العقاري، ومناقشة القضايا الخاصة به، واقتراح الحلول المناسبة لها.

٩- إعداد البحوث والدراسات العقارية، وتزويد متخذي القرار بالنتائج والتوصيات للاستفادة منها في وضع وتنفيذ السياسات والبرامج المتصلة بالقطاع العقاري.

١٠- التعاون مع الجامعات والمعاهد المحلية والعالمية لتعزيز المعرفة العقارية، وتشجيع التواصل والتعاون بينها.

١١- المشاركة في المؤتمرات العقارية المحلية والإقليمية والدولية، والانضمام للجمعيات والمنظمات المهنية العقارية الإقليمية والدولية.

١٢- اقتراح السياسات والأنظمة والحوافز التي تعزز تنفيذ البرامج والمبادرات اللازمة لترويج الثقافة العقارية.

١٣- أية مهام أخرى تحقق أهداف المعهد.



المجلس الاستشاري للمعهد

المادة (٧)

- أ- يكون للمعهد مجلس استشاري، يتألف من المدير العام رئيساً وستة أعضاء على الأقل من ذوي الخبرة والاختصاص، يعينون بقرار يصدره رئيس المجلس التنفيذي، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.
- ب- يختار المجلس الاستشاري من بين أعضائه في أول اجتماع له، نائباً للرئيس يحل محله عند غيابه.

اختصاصات المجلس الاستشاري

المادة (٨)

- يتولى المجلس الاستشاري الإشراف على النواحي الفنية للمعهد، ويكون له في سبيل ذلك القيام بما يلي:
- ١- اعتماد السياسة العامة للتدريب في المعهد، والخطط الاستراتيجية اللازمة لتنفيذها.
 - ٢- اعتماد اللوائح المنظمة للعمل بالمعهد في النواحي الفنية التي يتم رفعها من المدير التنفيذي.
 - ٣- اعتماد اللوائح المنظمة للبرامج التدريبية التي يعقدها المعهد.
 - ٤- اعتماد الخطة السنوية للمعهد بشأن المناهج والبرامج والمقررات والدورات التدريبية وورش العمل والندوات.
 - ٥- تشكيل اللجان الفرعية وفرق العمل من بين أعضائه أو من غيرهم وتحديد مهامها.
 - ٦- أية مهام أخرى لازمة لتسيير أعمال التدريب في المعهد تكون ذات علاقة بأهدافه.

اجتماعات المجلس الاستشاري

المادة (٩)

- أ- يجتمع المجلس الاستشاري بدعوة من رئيسه مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك، وتكون اجتماعاته قانونية بحضور أغلبية أعضائه، على أن يكون



الرئيس أو نائبه من بينهم، ويتخذ المجلس الاستشاري قراراته وتوصياته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.

ب- تدوّن قرارات المجلس الاستشاري في محاضر يوقع عليها رئيس الاجتماع والأعضاء الحاضرون.

ج- للمجلس الاستشاري دعوة من يراه مناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص لحضور جلساته دون أن يكون لهم صوت معدود.

المدير التنفيذي للمعهد

المادة (١٠)

يكون للمعهد مدير تنفيذي يُعين بقرار من رئيس المجلس التنفيذي، ويتولى إدارة المعهد وتنظيم شؤونه المختلفة، ويكون له في سبيل ذلك القيام بما يلي:

- ١- إعداد السياسة العامة للتدريب في المعهد وخطته الاستراتيجية، ورفعها إلى المجلس الاستشاري لاعتمادها.
- ٢- اقتراح اللوائح المنظمة للعمل بالمعهد في النواحي المالية والإدارية، ورفعها إلى المدير العام لاعتمادها.
- ٣- اقتراح اللوائح المنظمة للبرامج التدريبية التي يعقدها المعهد، ورفعها إلى المجلس الاستشاري لاعتمادها.
- ٤- اقتراح الخطة السنوية للمعهد بشأن المناهج والبرامج والمقررات والدورات التدريبية للمعهد وورش العمل والندوات، ورفعها إلى المجلس الاستشاري لاعتمادها.
- ٥- إبرام العقود والاتفاقيات بالنيابة عن المعهد.
- ٦- إعداد تقرير سنوي عن نشاطات المعهد وإنجازاته في ضوء الأهداف والخطط السنوية المقررة، وعرضه على المجلس الاستشاري في نهاية كل سنة تدريبية.
- ٧- اقتراح الرسوم والبدلات المالية للاشتراك في البرامج والدورات التدريبية، ورفعها إلى المدير العام لإقرارها.
- ٨- أية مهام أخرى ذات صلة بطبيعة عمل المعهد يتم تكليفه بها من قبل المجلس الاستشاري أو المدير العام.



الموارد المالية للمعهد

المادة (١١)

تتكوّن الموارد المالية للمعهد مما يلي:

- ١- الاعتمادات المالية المخصصة له في موازنة الدائرة.
- ٢- الرسوم والبدلات المالية للاشتراك في البرامج والدورات التدريبية التي يعقدها المعهد.
- ٣- أية موارد مالية أخرى تتفق مع أهداف المعهد ويقرها المدير العام.

الميزانية السنوية للمعهد

المادة (١٢)

- أ- يُطبق المعهد في تنظيم حساباته وسجلاته أصول ومبادئ المحاسبة الحكومية.
- ب- تبدأ السنة المالية للمعهد في اليوم الأول من شهر يناير وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل عام، على أن تبدأ السنة المالية الأولى اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وتنتهي في اليوم الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من السنة التالية.

المراجعة المالية

المادة (١٣)

تخضع حسابات المعهد لتدقيق ومراجعة دائرة الرقابة المالية.

تطبيق قانون إدارة الموارد البشرية

المادة (١٤)

تسري على موظفي المعهد أحكام قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته.



إصدار اللوائح والقرارات التنفيذية

المادة (١٥)

يُصدر المدير العام اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

الإلغاءات

المادة (١٦)

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

النشر والسريان

المادة (١٧)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠١٢م

الموافق ١٧ صفر ١٤٣٤هـ

نظام رقم (٣) لسنة ٢٠١٢ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي وتعديلاته.
نصدر النظام التالي:

المادة (١)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (٩٩) سنة على العقارات
الواقعة على قطعة الأرض رقم (٢٧٨٠ - ٢٥١) مردف المبيّنة حدودها ومساحتها بالخريطة
الملحقة بهذا النظام.

المادة (٢)

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

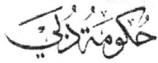
محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢م

الموافق ٢١ ذو القعدة ١٤٣٣هـ



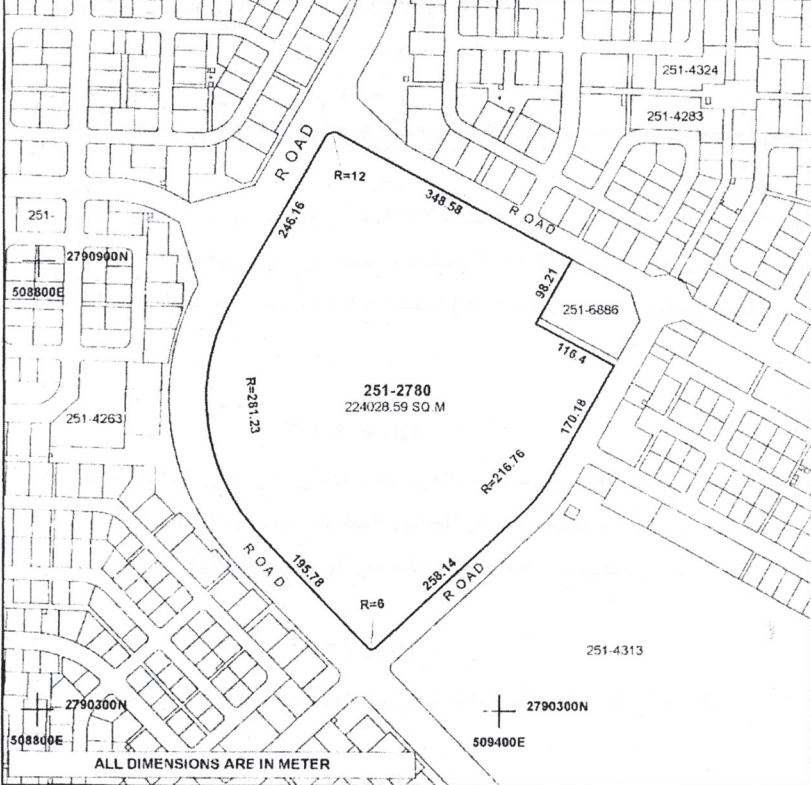


GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأماكن
Land Department



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



PROJECT:	STATUS: Existing Building
SUBDIVIDED FROM:	
REFERENCE:	DATED:
PREVIOUS REG:	ORIGIN: Private
PLAN TYPE: Theo SUBDIVIDED -P 390	
SUBDIVIDED BY: MUNIR AHMED ELJAK	DATED: 29/03/2012
DEVELOPER REF:	SCALE: 1 6000
PREPARED BY: <u>مسائلر شسور فوسر</u>	ISSUED ON 01/04/2012

PLOT SITE PLAN



APPROVED BY
SURVEY SECTION
Land Department

143




قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٢ بشأن مشروع تطوير منطقة بوهيل

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية وتعديلاته، وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن مشروع تطوير منطقة بوهيل،
قررنا ما يلي:

المادة (١)

تتولى مؤسسة دبي العقارية صرف التعويضات لمالكي الأراضي الواقعة ضمن مشروع تطوير منطقة بوهيل والمقررة بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه على أساس (٥٠%) من صافي بدل إيجار كل وحدة من الوحدات السكنية المؤجرة في المشروع المذكور.

المادة (٢)

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

المادة (٣)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠١٢م

الموافق ٢٣ ذو القعدة ١٤٣٣هـ



أمر محلي رقم (١) لسنة ٢٠١٢ م بتعديل الأمر المحلي رقم (٤٤) لسنة ١٩٩٠ م بشأن «المواصفات القياسية للطابوق الخرساني المستعمل في إمارة دبي»

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس بلدية دبي
بعد الاطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي،
وعلى الأمر المحلي رقم (٤٤) لسنة ١٩٩٠م بشأن المواصفات القياسية للطابوق الخرساني
المستعمل في إمارة دبي الصادر بتاريخ ١ مايو ١٩٩٠م ويشار إليه في هذا الأمر بـ «الأمر
المحلي الأصلي»،
وعلى الأمر المحلي رقم (٥٣) لسنة ١٩٩٠م بشأن تحديد الرسم المستحق على الخدمات
والفحوص المخبرية التي تؤدي بمختبرات البلدية للغير الصادر بتاريخ ١ ديسمبر ١٩٩٠م
وتعديلاته،
وعلى الأمر المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى ما عرضه علينا مدير عام البلدية،
أصدرنا الأمر المحلي التالي:

المادة (١)

يُسمى هذا الأمر «أمر محلي رقم (١) لسنة ٢٠١٢م بتعديل الأمر المحلي رقم (٤٤) لسنة
١٩٩٠م بشأن المواصفات القياسية للطابوق الخرساني المستعمل في إمارة دبي».

المادة (٢)

يُستبدل بنصوص المواد (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)، و(١٢) من الأمر
المحلي الأصلي النصوص التالية:
المادة (٢): تَعتمد الإدارة المختصة بالتنسيق مع إدارة المباني في الدائرة المواصفة القياسية
لكل منتج من منتجات الطابوق الخرساني المستخدم في المواقع الإنشائية في الإمارة.



المادة (٣) : في تطبيق أحكام هذا الأمر، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة	: إمارة دبي.
البلدية	: بلدية دبي.
الإدارة المختصة	: إدارة مختبر دبي المركزي في البلدية.
شهادة مطابقة دفعات الإنتاج	: وثيقة تمنحها الإدارة المختصة تعترف بموجبها بمطابقة دفعات الإنتاج من الطابوق الخرساني للمواصفة القياسية المعتمدة وذلك قبل توريدها إلى المواقع الإنشائية.
شهادة / علامة المطابقة	: شهادة / علامة تمنحها الإدارة المختصة للطابوق الخرساني المنتج من مصنع تمّ اعتماده حسب نظام تقييم المصانع المتبع لدى الإدارة المختصة وذلك للدلالة على مطابقته للمواصفة القياسية المعتمدة قبل توريده إلى المواقع الإنشائية.
الطابوق الخرساني	: هي وحدة البناء الخرسانية مسبقة الصب وتشمل المنتجات التالية: طابوق البناء الخرساني، طابوق الرصف الخرساني، طابوق حشوات الأسقف، الطابوق الخرساني الخلوي المهواة، طابوق العزل الحراري، الطابوق الخرساني خفيف الوزن وكل منها يخضع لمواصفة قياسية معيّنة.
المصنع	: المصنع المرخص له بإنتاج الطابوق الخرساني، والمعتمد من الإدارة المختصة.
المواصفات القياسية المعتمدة	: المواصفة القياسية المعتمدة من الإدارة المختصة لكل نوع من أنواع الطابوق الخرساني.



المادة (٤): اعتباراً من تاريخ العمل بهذا الأمر، يحظر استخدام الطابوق الخرساني في المواقع الإنشائية في الإمارة إلا إذا كان مطابقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

المادة (٥): تتولى الإدارة المختصة القيام بالمهام التالية:

- ١- اعتماد وتحديث المواصفات القياسية للطابوق الخرساني بالتنسيق مع إدارة المباني.
- ٢- تأسيس نظام إصدار شهادة / علامة المطابقة للطابوق الخرساني وفقاً للتوجهات الدولية بشأن إصدار شهادة / علامة المطابقة وبما ينسجم مع المواصفات القياسية المعتمدة.
- ٣- وضع القواعد والمتطلبات العامة والخاصة لنظام إصدار شهادة / علامة المطابقة للطابوق الخرساني.

٤- إعداد الأدلة والنماذج التي توضح الإجراءات والشروط والمتطلبات اللازمة للحصول على شهادة / علامة المطابقة للطابوق الخرساني، بما في ذلك تحديد البيانات الواجب توفرها في شهادة المطابقة وشكل ومواصفات علامة المطابقة.

٥- منح شهادات مطابقة دفعات الإنتاج وشهادة / علامة المطابقة لأنواع الطابوق الخرساني التي تم تقييمها وفقاً للمواصفة القياسية المعتمدة.

٦- التقييم والرقابة الدورية على المصانع.

المادة (٦): على جميع المصانع وقبل توريد منتجاتهم من الطابوق الخرساني إلى المواقع الإنشائية في الإمارة الحصول من الإدارة المختصة إما على شهادة مطابقة دفعات الإنتاج أو على شهادة / علامة المطابقة وذلك وفقاً لما تقرره الإدارة المختصة في هذا الشأن.

المادة (٧): تمنح الإدارة المختصة الشهادات المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا الأمر على النحو التالي:

أ- شهادة مطابقة دفعات الإنتاج: يتم منحها للطابوق الخرساني بعد اجتياز العينات المسحوبة منه والممثلة لدفعات الإنتاج للاختبارات اللازمة ومطابقتها للمواصفة القياسية المعتمدة.

ب- شهادة / علامة المطابقة: يتم منحها للطابوق الخرساني بعد اجتياز المصنع لمتطلبات وإجراءات التقييم حسب نظام تقييم المصانع واجتياز العينات المسحوبة منه خلال عملية التدقيق على المصنع للاختبارات اللازمة ومطابقتها للمواصفة القياسية المعتمدة.

المادة (٨): يجب على أي مصنع يورّد أي من منتجات الطابوق الخرساني في الإمارة، أن يكون مرخصاً من الجهات الرسمية ومسجلاً لدى الإدارة المختصة.



المادة (٩): لا يجوز إدخال أي من منتجات الطابوق الخرساني إلى الإمارة ما لم تكن متطابقة مع المواصفات القياسية المعتمدة وفقاً لأحكام هذا الأمر.

المادة (١٠): على جميع المقاولين والاستشاريين عدم استخدام أي من منتجات الطابوق الخرساني في المواقع الإنشائية ما لم تكن مصحوبة بشهادة مطابقة دفعات الإنتاج أو شهادة/ علامة مطابقة، وعلى إدارة المباني في البلدية التحقق من استخدامهم للطابوق الخرساني المطابق للمواصفات القياسية المعتمدة وذلك تحت طائلة تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا الأمر.

المادة (١١): يكون لموظفي ومفتشي البلدية الذين ينتدبهم مديرها العام لهذا الغرض صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا الأمر ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بمقتضاه، ويكون لهم في سبيل ذلك دخول المصانع والمخازن والمساحات والمواقع الإنشائية وتحرير محاضر الضبط اللازمة.

المادة (١٢): يُصدر مدير عام البلدية التعليمات والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا الأمر.

المادة (٣)

يُلغى أي نص ورد في الأمر المحلي الأصلي أو في لائحته التنفيذية أو في أي أوامر محلية أو قرارات أخرى إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا الأمر.

المادة (٤)

يلحق هذا الأمر بالأمر المحلي الأصلي ويقرآن معاً.

المادة (٥)

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

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس بلدية دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠١٢م

الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٣هـ



نظام رقم (٢) لسنة ٢٠١٢ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي وتعديلاته،
نصدر النظام التالي:

المادة (١)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق الانتفاع لمدة لا تزيد على (٨٥) سنة على العقارات
الواقعة على قطعة الأرض رقم (١) في مجمع دبي للاستثمار الأول، وقطعة الأرض رقم (١)
في مجمع دبي للاستثمار الثاني المبيّنة حدودهما ومساحتهما بالخرائط الملحق بهذا النظام.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٧ يونيو ٢٠١٢ م

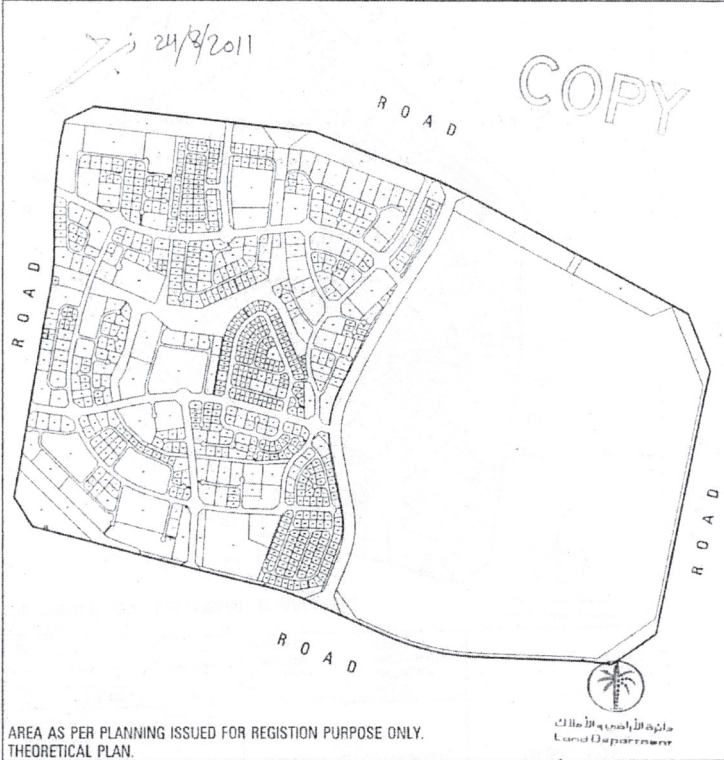
الموافق ١٧ رجب ١٤٣٣ هـ



حكومة دبي

دائرة الأراضي و الأملاك
GOVERNMENT OF DUBAI
LANDS DEPARTMENT

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



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

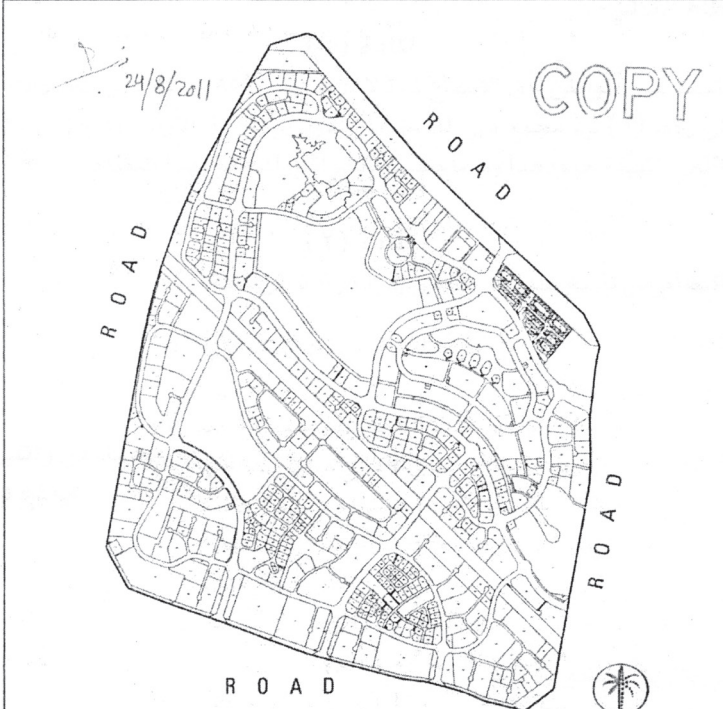
AFFECTION PLAN SITE PLAN	DATED DATED	RESERVEEYED SUBDIVIDED POINT FIXED	EQUALISED AMALGAMATED THEORETICAL
OLD NUMBER: SCALE: NTS.	ORIGIN GRANTED	BY:	DATED:
PREPARED BY:		CHIEF SURVEYOR	DIRECTOR
DATED: 23-08-2011	ISSUED ON: 23-08-2011	CHECKED BY:	



حكومة دبي

دائرة الأراضي و الأملاك
GOVERNMENT OF DUBAI
LANDS DEPARTMENT

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



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

دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department

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

مرسوم رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١
بشأن
السداد المبكر للقروض
الإسكانية بمؤسسة محمد بن راشد للإسكان

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان،
ويشار إليها فيما بعد بـ «المؤسسة»،
وعلى المرسوم رقم (٤٩) لسنة ٢٠٠٩ بتشكيل مجلس إدارة مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
نرسم ما يلي:

المادة (١)

يمنح المقترض من المؤسسة الذي يقوم بسداد مبلغ القرض قبل حلول موعد سداده إعفاءً
بنسبة مئوية من الرصيد المتبقي من القرض، يتحدد مقدارها وفقاً لما هو مبين في الجدول
الملحق بهذا المرسوم.

المادة (٢)

لغايات تحديد نسب الإعفاء المبينة في الجدول الملحق بهذا المرسوم، لا يعتبر جزء السنة سنة
كاملة عند حساب السنوات الباقية لسداد القرض.

المادة (٣)

يشترط لمنح الإعفاء المقرر بموجب هذا المرسوم ما يلي:
١- أن يتم سداد الرصيد المتبقي من القرض بعد خصم الإعفاء المقرر وذلك دفعة واحدة.
٢- أن يكون المقترض قد أنجز بناء المسكن أو تملك المسكن الذي حصل على القرض لأجله.
٣- ألا يزيد مبلغ الإعفاء على (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف درهم.



المادة (٤)

لا تخضع الأقساط التي يتأخر المقترض عن سدادها للإعفاء المقرر بموجب هذا المرسوم.

المادة (٥)

على مجلس إدارة المؤسسة إجراء مراجعة بمعدل مرة واحدة كل ثلاث سنوات، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك للنظر في تعديل نسب الإعفاء المبينة في الجدول الملحق بهذا المرسوم.

المادة (٦)

يلغي أي نص ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض وأحكام هذا المرسوم.

المادة (٧)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١١م

الموافق ٢٤ رجب ١٤٣٢هـ

جدول بتحديد نسبة الإعفاء من القروض التي يتم سدادها مبكراً

م	عدد السنوات الباقية للسداد	نسبة الإعفاء
١	٢٤	%٤٢
٢	٢٣	%٤١
٣	٢٢	%٣٩
٤	٢١	%٣٨
٥	٢٠	%٣٧
٦	١٩	%٣٦
٧	١٨	%٣٤
٨	١٧	%٣٣
٩	١٦	%٣١
١٠	١٥	%٣٠
١١	١٤	%٢٨
١٢	١٣	%٢٧
١٣	١٢	%٢٥
١٤	١١	%٢٣
١٥	١٠	%٢١
١٦	٩	%٢٠
١٧	٨	%١٨
١٨	٧	%١٦
١٩	٦	%١٤
٢٠	٥	%١٢
٢١	٤	%١٠
٢٢	٣	%٧
٢٣	٢	%٥
٢٤	١	%٣



قانون رقم (١١) لسنة ٢٠١١ بتعديل

القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية وتعديلاته،
ويشار إليه فيما بعد بـ "القانون الأصلي"،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يستبدل بنصوص المواد (٢) و(٣) و(٥) و(٨) و(١٩) من القانون الأصلي النصوص التالية:

المادة (٢)

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

الحاكم:	صاحب السمو حاكم دبي
الإمارة:	إمارة دبي
الحكومة:	حكومة دبي
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة
المؤسسة:	مؤسسة دبي العقارية
المجلس:	مجلس إدارة المؤسسة
المدير التنفيذي:	المدير التنفيذي للمؤسسة



المادة (٣)

تنشأ بموجب هذا القانون مؤسسة عامة مملوكة للحكومة تمارس أعمالها على أسس تجارية تسمى "مؤسسة دبي العقارية" تتمتع بشخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري وأهلية قانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها، ولها أن تتعاقد مع الغير وأن تقاضي وتقاضي بهذه الصفة، وأن تنيب عنها أي شخص آخر لهذه الغاية، وتلحق بالحاكم.

المادة (٥)

تهدف المؤسسة إلى تملك وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم الحكومة أو أية دائرة من دوائرها، بما في ذلك:

- ١- تملك وتعمير واستثمار واستعمال واستغلال الأراضي والعقارات التجارية والصناعية الواقعة في الإمارة.
- ٢- تقديم خدمات بناء وتنفيذ وتسويق وإدارة المباني والممتلكات العقارية والتجارية؟
- ٣- تطوير وشراء وبيع وتأجير وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم المؤسسة.

المادة (٨)

يتولى المجلس إدارة المؤسسة والإشراف العام على شؤونها الإدارية والفنية والمالية ويتخذ ما يراه مناسباً من القرارات والإجراءات لتحقيق أهدافها، بما في ذلك:

- ١- وضع السياسة العامة للمؤسسة وبرامج مشروعاتها.
- ٢- إقرار مشروع موازنة المؤسسة.
- ٣- تفويض المدير التنفيذي بممارسة بعض صلاحيات المجلس.
- ٤- إعداد الهيكل التنظيمي واللوائح المتعلقة بتنظيم العمل في النواحي الإدارية والمالية والفنية في المؤسسة.
- ٥- تعيين مدققي الحسابات وتحديد أتعابهم في بداية كل سنة مالية.



المادة (١٩)

- ١- تحتفظ المؤسسة بأية إيرادات تتحقق من بيع أو خصخصة أصولها أو أي من الشركات أو الأنشطة التابعة لها.
- ٢- لا تخضع المؤسسة لأحكام القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي.

المادة (٢٠)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١١ م

الموافق ١٤ رجب ١٤٣٢ هـ

تم نشره في الجريدة الرسمية

العدد (٣٥٥) السنة (٤٥) رجب ١٤٣٢ هـ

الموافق ٢٩ يونيو ٢٠١١ م ص ١٥٦



نظام رقم (١) لسنة ٢٠١١ بإضافة بعض الأراضي إلى مناطق تملك غير المواطنين لعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته.

نصدر النظام التالي:

المادة (١)

تضاف قطعتي الأرض رقم (١٢٦) -منطقة اللسيلي، ورقم (١)-منطقة معيصم الثانية والمبينة حدودهما ومساحتهما في الخرائط الملحقة بهذا النظام إلى الأراضي المشمولة بالمادة (٣) من النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ 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 (٩٩) سنة.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١١م

الموافق ٢١ جمادى الأولى ١٤٣٢

تم نشره في الجريدة الرسمية

العدد (٣٥٤) السنة (٤٥) ٢٨ جمادى الآخر ١٤٣٢ هـ

الموافق ٣١ مايو ٢٠١١ ص ٣٥

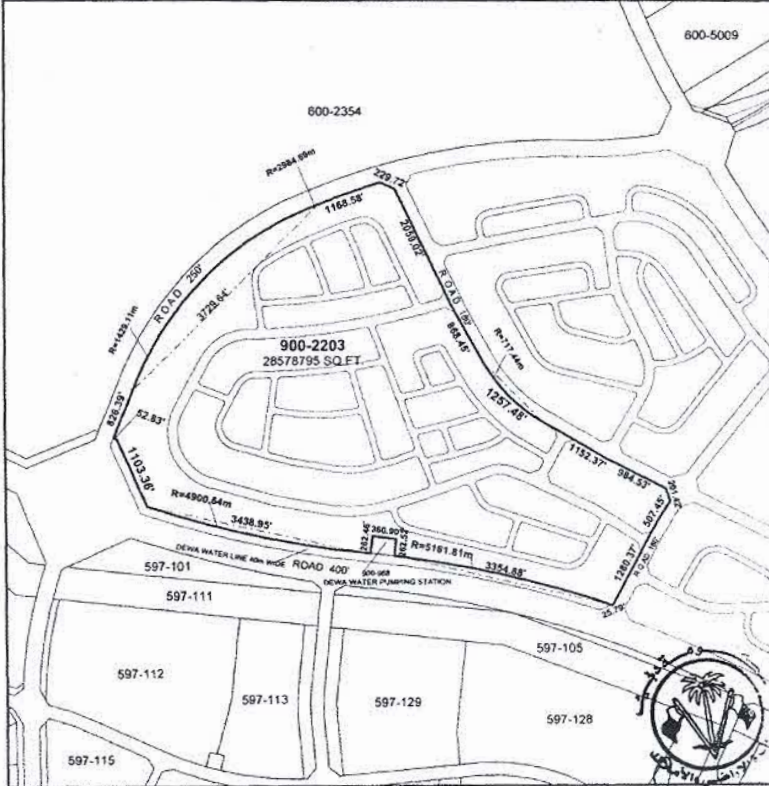


GOVERNMENT OF DUBAI
LAND DEPARTMENT



حكومة دبي
دائرة الأراضي و الاملاك

NAME: EMAAR PROPERTIES (PJSC)	الاسم: اعمار العقارية - شركة مساهمة عامة
BLOCK AL LUSAILY (900)	المنطقة للمبني (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: تاشي شيروافيل فادر ISSUED ON: 23/01/2007		

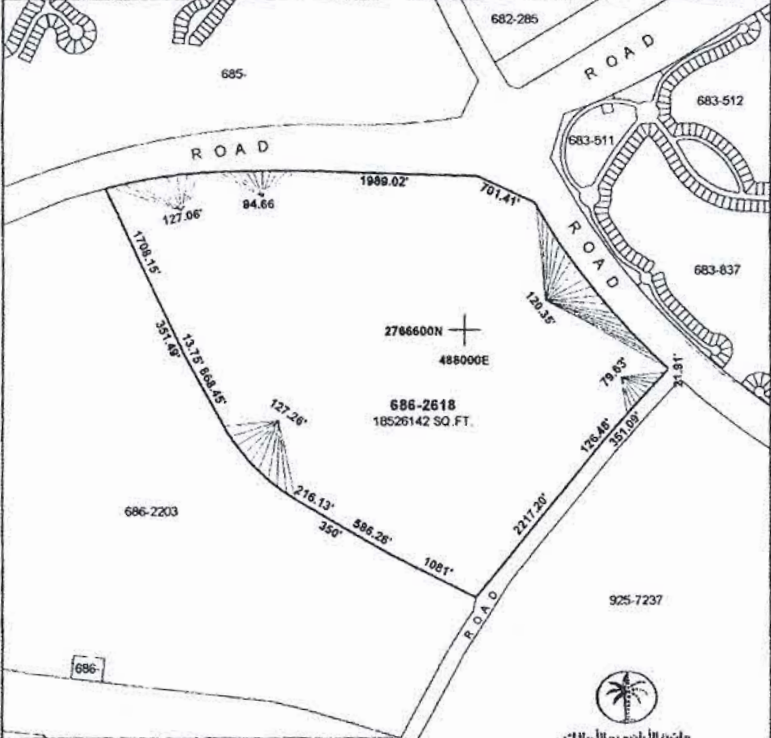
حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأماكن
Land Department



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



SAVEN AGAINST P.446 (112-563) & P.445 (112-838) AL RAS		 دائرة الأراضي والأماكن Land Department
PROJECT:	STATUS: Vacant	
SUBDIVIDED FROM:		PLOT SITE PLAN 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	



قانون رقم (٤) لسنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بإنشاء مؤسسة محمد بن راشد للإسكان وتعديلاته، وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن إدارة الأموال العامة لحكومة دبي،
نصدر القانون التالي:

اسم القانون

المادة (١)

يسمى هذا القانون «قانون مؤسسة محمد بن راشد للإسكان رقم (٤) لسنة ٢٠١١»

التعريفات

المادة (٢)

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

الإمارة:	إمارة دبي.
الحاكم:	صاحب السمو حاكم دبي.
الحكومة:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة.
المؤسسة:	مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المجلس:	مجلس إدارة المؤسسة.



الرئيس:

رئيس المجلس.

المدير التنفيذي: المدير التنفيذي للمؤسسة.

الخدمات الإسكانية: الحلول الإسكانية المتنوعة التي تقدمها المؤسسة، وتشمل منح الأراضي، وبناء المساكن، وتقديم المنح المالية أو القروض لغايات بناء المساكن، أو لتغطية كلفة صيانتها، أو الإحلال للمساكن القائمة، أو تخصيص المساكن الجاهزة في المجمعات السكنية المملوكة للمؤسسة، أو تأجير المساكن، وأية حلول أخرى يحددها المجلس.

المستفيد: كل من يحصل على خدمة إسكانية وفقاً لأحكام هذا القانون.

سريان القانون

المادة (٣)

يسري هذا القانون على «مؤسسة محمد بن راشد للإسكان» المنشأة بموجب القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦، باعتبارها مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والأهلية اللازمة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أهدافها.

مقر المؤسسة

المادة (٤)

يكون المقر الرئيسي للمؤسسة في مدينة دبي.

أهداف المؤسسة

المادة (٥)

تهدف المؤسسة إلى الإسهام في توفير الخدمات الإسكانية للمستفيدين المستحقين حسب الأولوية وبما يتناسب وحاجاتهم ويضمن لهم الحياة الكريمة، وكذلك المحافظة على خصائص ومزايا المجمعات السكنية التي تنشؤها.



مهام المؤسسة

المادة (٦)

يكون للمؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

- ١- منح الأراضي السكنية للمستفيدين.
- ٢- بناء المساكن والمجمعات السكنية وتخصيصها للمستفيدين.
- ٣- تأجير المساكن للمستفيدين.
- ٤- تقديم القروض الميسرة والمنح المالية لغايات بناء أو شراء المساكن أو لتغطية كلفة صيانتها أو الإضافة أو الإحلال للمساكن القائمة.
- ٥- تأهيل مساكن المواطنين القائمة في المناطق القديمة بالإمارة لغايات توطين سكانها في المنطقة نفسها، وتحسين الخدمات الإسكانية فيها، والقيام بما تراه مناسباً في هذه المناطق بما في ذلك شراء المساكن أو تملكها أو إعادة بنائها أو ترميمها، وذلك بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة.
- ٦- تملك الأراضي والعقارات وبنائها وتأجيرها واستئجارها.
- ٧- تصميم وتنفيذ الوحدات والمجمعات السكنية الخاصة بإسكان المستفيدين، سواء بنفسها أو من خلال المؤسسات والشركات التي يتم التعاقد معها لهذه الغاية، وكذلك تصميم وتنفيذ المرافق الخدمية المتعلقة بتلك الوحدات والمجمعات بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة.
- ٨- تأسيس المؤسسات والشركات التي تتفق وأهداف المؤسسة بما في ذلك أعمال بناء المساكن، وصيانتها وترميمها.
- ٩- إدارة العمليات المالية المتعلقة بقروض الإسكان بنفسها أو من خلال المؤسسات المالية والمصرفية التي يتم التعاقد معها لهذه الغاية.
- ١٠- أية خدمات إسكانية أخرى يراها المجلس مناسبة لتحقيق أهداف المؤسسة.

رأسمال المؤسسة

المادة (٧)

يكون للمؤسسة رأس مال مقداره (١٢) اثنا عشر مليار درهم تسدده الحكومة.



مجلس الإدارة

المادة (٨)

يتولى الإشراف على المؤسسة مجلس إدارة يتألف من رئيس ونائب للرئيس وعدد من الأعضاء يعينون بمرسوم يصدره الحاكم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

مهام مجلس الإدارة

المادة (٩)

يعتبر المجلس السلطة العليا للمؤسسة، وله في سبيل ذلك القيام بما يلي:

- ١- رسم السياسة العامة للمؤسسة، والإشراف على تنفيذها.
- ٢- دراسة طلبات الخدمات الإسكانية وإصدار القرارات اللازمة بشأنها.
- ٣- الموافقة على منح وسحب واسترداد الخدمات الإسكانية في الأحوال المبينة في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.
- ٤- إقرار مشروع الموازنة السنوية للمؤسسة وحساباتها الختامية.
- ٥- تحديد مقدار القروض والمنح التي تقدمها المؤسسة.
- ٦- التعاقد مع الشركات والمؤسسات والجهات الأخرى لتنفيذ مشاريع الإسكان أو إدارة تمويل تلك المشاريع.
- ٧- تشكيل لجان فرعية دائمة أو مؤقتة لمساعدته في أداء مهامه، وتحديد مهامها وصلاحياتها، ولا تعتبر قرارات تلك اللجان نافذة إلا بعد اعتمادها من المجلس.
- ٨- إصدار القرارات والأنظمة اللازمة لتنظيم عمل المؤسسة والخدمات المقدمة من قبلها.
- ٩- تفويض المدير التنفيذي بممارسة بعض صلاحيات المجلس.
- ١٠- أية مهام أو صلاحيات أخرى ذات صلة بأهداف المؤسسة.

اجتماعات مجلس الإدارة

المادة (١٠)

- أ- يعقد المجلس اجتماعاته بدعوة من الرئيس مرة واحدة على الأقل كل شهرين، وكما دعت الحاجة إلى ذلك، وتكون اجتماعات المجلس صحيحة بحضور أغلبية أعضائه على الأقل على أن يكون الرئيس أو نائبه من بينهم، ويصدر المجلس قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حال تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الجلسة.
- ب- تدون محاضر اجتماعات المجلس في سجل يوقع عليه كل من رئيس الجلسة والأعضاء الحاضرون.
- ج- للمجلس أن يستعين بمن يراه مناسباً لحضور اجتماعاته من الخبراء والمختصين دون أن يكون لأي منهم صوت محدود.

المدير التنفيذي

المادة (١١)

- أ- يتولى إدارة المؤسسة مدير تنفيذي يعين بقرار يصدره رئيس المجلس التنفيذي.
- ب- يمارس المدير التنفيذي المهام والصلاحيات التالية:
- ١- اقتراح الخطط الاستراتيجية للمؤسسة وعرضها على المجلس لاعتمادها.
 - ٢- تنفيذ السياسة العامة المعتمدة والقرارات التي يصدرها المجلس.
 - ٣- إعداد مشروع الموازنة السنوية للمؤسسة وحساباتها الختامية وعرضها على المجلس لإقرارهما.
 - ٤- اقتراح اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعرضها على المجلس لإقرارها.
 - ٥- اقتراح المبادرات والبرامج والمشاريع التي لها علاقة بأعمال ونشاطات المؤسسة.
 - ٦- تعيين موظفي المؤسسة، والإشراف عليهم، وإصدار القرارات المتعلقة بهم.
 - ٧- تمثيل المؤسسة أمام الغير.
 - ٨- القيام بكل ما يلزم لتسيير الأعمال اليومية للمؤسسة.
 - ٩- ممارسة أية اختصاصات أخرى يفوضه بها المجلس.
- ج- يجوز للمدير التنفيذي تفويض أي من صلاحياته المقررة بموجب هذا القانون إلى من يراه مناسباً من موظفي المؤسسة من غير الصلاحيات المفوضة إليه من المجلس.



رهن الأراضي

المادة (١٢)

على المؤسسة قيد رهن أول لصالحتها على الأراضي والعقارات التي تكون محلاً للخدمات الإسكانية التي تمول من قبلها، وكذلك على المساكن التي يتم شراؤها بتمويل منها، كما يكون للمؤسسة اتخاذ أي إجراء قانوني آخر تراه ضرورياً للحفاظ على حقوقها.

شروط الحصول على الخدمة الإسكانية

المادة (١٣)

أ- تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط الاستفادة من الخدمات الإسكانية.
ب- يحوز بقرار من الحاكم أو رئيس المجلس التنفيذي استثناء أي شخص من شروط الاستفادة من الخدمات الإسكانية.

تقديم الطلبات

المادة (١٤)

تقدم طلبات الحصول على الخدمات الإسكانية إلى المؤسسة وفقاً للنماذج المعدة لهذا الغرض مستوفية البيانات والشروط المطلوبة، وللمؤسسة طلب أية مستندات تراها ضرورية للتأكد من صحة البيانات الواردة في الطلب، ويتم النظر والبت في هذه الطلبات وفقاً لما تنص عليه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

حظر التصرف بالخدمة الإسكانية

المادة (١٥)

أ- يحظر على المستفيد أو ورثته من بعده، التصرف بالمساكن أو الأراضي الممنوحة بأي



تصرف ناقل للملكية إلا بموافقة الحاكم.

ب- يتم التصرف بالمساكن والأراضي الممنوحة من قبل المستفيد أو ورثته من بعده بأي تصرف يتعلق باستعمالها أو استغلالها وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ج- كل تصرف أو اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر باطلاً ولا يجوز تسجيله ولا يترتب عليه أي أثر قانوني سواء في مواجهة المؤسسة أم الغير.

القروض المالية

المادة (١٦)

تقدم القروض المالية للمستفيدين بموجب عقد يتم إبرامه ما بين المؤسسة والمستفيد، يتضمن مبلغ القرض وأغراضه وكيفية ومقدار ومدد وضمانات تحصيله، وأية شروط أخرى تراها المؤسسة مناسبة.

تحصيل القروض المالية

المادة (١٧)

يتم تحصيل القروض المالية على شكل أقساط شهرية يتحدد مقدارها وفقاً للضوابط والمعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن يراعى عند تحديد مقدار القسط الدخل الشهري للمستفيد وأن لا تزيد مدة تسديد كامل القرض على خمس وعشرين سنة.

وقف استقطاع القسط

المادة (١٨)

أ- يجوز للمجلس بناء على طلب يقدم إليه من المقترض أو ورثته وقف استقطاع الأقساط الشهرية أو تأجيل تحصيلها أو تخفيض مقدارها، وذلك في حال وفاة المقترض أو إصابته بعجز كلي أو جزئي أدى إلى انخفاض دخله أو طرأت عليه أية ظروف ملجئة أثرت على قدرته على سداد أقساط القرض.



- ب- للمؤسسة ووفقاً لمقتضيات المصلحة العامة التأمين على القروض الممنوحة من قبلها للمستفيدين، لتغطية الأخطار الناشئة عن عدم التزام المستفيد بسداد مبلغ القرض لأي سبب كان.
- ج- يجوز بقرار من الحاكم إعفاء أي مستفيد من سداد الأقساط كلياً أو جزئياً.

استحقاق القرض

المادة (١٩)

يصح مبلغ القرض الممنوح للمستفيد أو ما تبقى منه مستحق الأداء حالاً إذا تخلف المستفيد عن سداد ثلاثة أقساط متتالية مستحقة الأداء، وللمؤسسة في حال عدم التوصل إلى تسوية مع المستفيد التنفيذ على أمواله بما تبقى من قيمة القرض أو بقيمة الأقساط المستحقة وذلك بموجب قرار يصدر من المجلس، ويعتبر قرار المجلس الصادر في هذا الخصوص سنداً تنفيذياً يتم تنفيذه عن طريق دائرة التنفيذ في محاكم دبي، وتكون قرارات قاضي التنفيذ بهذا الشأن نهائية وغير قابلة للاستشكال أو الاستئناف من قبل المستفيد.

سحب الخدمة الإسكانية

المادة (٢٠)

- أ- بالإضافة إلى مطالبته بأية التزامات مالية قد تكون مترتبة في ذمته تجاه المؤسسة، يجوز للمجلس سحب الخدمة الإسكانية من المستفيد في أي من الحالات التالية:
- ١- تقديم بيانات غير صحيحة أو استعمال الغش أو تقديم سندات مزورة عند الحصول على الخدمة الإسكانية.
 - ٢- ارتكاب أي من الأفعال أو الإقدام على أي من التصرفات القانونية المنصوص عليها في المادة (١٥) من هذا القانون.
 - ٣- فقدان المستفيد أي شرط من شروط الاستفادة من الخدمات الإسكانية.
- ب- يتعين على المستفيد المخالف تسليم الخدمة الإسكانية التي حصل عليها خلال (٣٠) يوماً من تاريخ صدور قرار السحب، وفي حال امتناعه عن ذلك يتم تنفيذ قرار السحب الذي

يعتبر سنداً تنفيذياً عن طريق دائرة التنفيذ في محاكم دبي، وتكون قرارات قاضي التنفيذ الصادرة في هذا الشأن نهائية وغير قابلة للاستشكال أو الاستئناف من قبل المستفيد. ج- يحرم المستفيد الذي يتم سحب الخدمة الإسكانية منه من الاستفادة من أية خدمة إسكانية أخرى وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار السحب.

العقوبات

المادة (٢١)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ولا تزيد على (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مقاول أو مستشار هندسي أو أي شخص آخر ثبت تواطؤه مع المستفيد في الحصول على الخدمات الإسكانية بدون وجه حق أو باستعمالها بشكل يؤدي إلى عدم استخدامها بالكامل في الغرض الذي منحت لأجله.

مأمورو الضبط القضائي

المادة (٢٢)

يكون لموظفي المؤسسة الذين يتم تسميتهم من قبل المدير التنفيذي صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه ويكون لهم بهذه الصفة تحرير محاضر الضبط اللازمة بشأنها.

عدم مسؤولية الحكومة

المادة (٢٣)

لا تكون الحكومة مسؤولة عن أية ديون أو التزامات تنشأ عن عمليات المؤسسة أو ممارستها لأي من الصلاحيات والمهام المنصوص عليها في هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

أموال المؤسسة

المادة (٢٤)

تعتبر أموال المؤسسة أموالاً عامة ذات امتياز على أي رهن أو ضمان ويجب استيفاؤها قبل أي حق آخر، عدا المصروفات القضائية.

الموارد المالية للمؤسسة

المادة (٢٥)

تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يلي:

- ١- الدعم الذي تقدمه الحكومة من الأموال المنقولة وغير المنقولة.
- ٢- عوائد الأنشطة التي تقوم بها.
- ٣- الهبات والتبرعات وأية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

السنة المالية للمؤسسة

المادة (٢٦)

تطبق المؤسسة في تنظيم حساباتها وسجلاتها أصول ومبادئ المحاسبة التجارية، وتبدأ السنة المالية للمؤسسة في الأول من شهر يناير وتنتهي في الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة.

إصدار القرارات

المادة (٢٧)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.



الإلغاءات

المادة (٢٨)

أ- يحل هذا القانون، محل القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بإنشاء مؤسسة محمد بن راشد للإسكان وتعديلاته.

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

ج- يستمر العمل باللوائح والقرارات السارية لدى المؤسسة قبل العمل بهذا القانون إلى المدى الذي لا تتعارض فيه مع أحكامه وذلك إلى حين صدور لوائح وقرارات تحل محلها.

العمل بالقانون

المادة (٢٩)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠١١ م

الموافق ٢١ ربيع الأول ١٤٣٢ هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٥٢) السنة ٤٥ - ٢٥ ربيع الثاني ١٤٣٢ هـ

الموافق ٢٨ فبراير ٢٠١١ ص ٧ وما بعدها



مرسوم رقم (٢) لسنة ٢٠١١ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي،
بعد الاطلاع على القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري العقارات
في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٦ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٦٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تحدد نسبة الزيادة القصوى في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي بالنسبة للوحدات
العقارية المؤجرة قبل تاريخ العمل بهذا المرسوم، على النحو التالي:
أ- بدون أي زيادة في القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل عن ٢٥%
من متوسط أجر المثل.
ب- ٥% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
٢٦% وحتى ٣٥% من متوسط أجر المثل.
ج- ١٠% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
٣٦% وحتى ٤٥% من متوسط أجر المثل.
د- ١٥% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين
٤٦% وحتى ٥٥% من متوسط أجر المثل.



هـ- ٢٠% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية المؤجرة إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة تزيد على ٥٥% من متوسط أجر المثل.

المادة (٢)

لغايات تطبيق المادة (١) من هذا المرسوم، يتحدد متوسط أجر المثل وفقاً لـ «مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي» المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

المادة (٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٠ يناير ٢٠١١م

الموافق ٦ صفر ١٤٣٢هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٥١) السنة ٤٥ - ٣٦ صفر ١٤٣٢ هـ

الموافق ٣٠ يناير ص ٢٤



قانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بتعديل القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة دبي العقارية وتعديلاته،
ويشار إليه فيما بعد بـ «القانون الأصلي»
وعلى القانون رقم (١١) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إنشاء مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية وتعديلات،
نصدر القانون التالي:

المادة (١)

يستبدل بنص المادة (٣) من القانون الأصلي، النص التالي:

المادة (٣)

تُنشأ بموجب هذا القانون مؤسسة عامة تمارس أعمالها على أسس تجارية تسمى «مؤسسة دبي العقارية» تتمتع بالشخصية الاعتبارية وبالاستقلال المالي والإداري والأهلية القانونية اللازمة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها، وتُلحق بمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٠م

الموافق ٢ ربيع الآخر ١٤٣١ هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٤٧) السنة ١٤٤٤ جمادى الأول ١٤٣١ هـ

الموافق ١٥ إبريل ٢٠١٠ ص ٥



مرسوم رقم (٤) لسنة ٢٠١٠

بشأن

تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ ٢٠ سبتمبر ١٩٩٤ بشأن حظر تصديق كاتب العدل على أي عقد أو اتفاقية أو مستند يتعلق بالتصرف في الأراضي الممنوحة، وعلى الأمر الصادر بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٠٤ بشأن الأراضي السكنية الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

التعريفات

المادة (١)

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

الإمارة:	إمارة دبي
الحكومة:	حكومة دبي
الدائرة:	دائرة الأراضي والأموال
الأرض الممنوحة:	الأرض الصناعية أو التجارية الممنوح حق الإنتفاع بها للمواطنين، بما في ذلك:

١- الأراضي الصادر بشأنها أمر بالتصرف.

٢- الأراضي الممنوحة التي آلت إلى الغير بالإرث أو التنازل أو الهيئة أو العوض.

المستفيد: المواطن الحاصل على الأرض الممنوحة



تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (٢)

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

إجراءات تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (٣)

يتم نقل ملكية الأرض الممنوحة للمستفيد وفقاً للإجراءات التالية:

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

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

رسوم تمليك الأراضي الممنوحة

المادة (٤)

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

ب- تتولى الدائرة تمليك الحائز الأرض الممنوحة، بعد دراسة طلبه والتأكد من صحة أيلولتها إليه، وقيامه بسداد (٥٠%) من القيمة السوقية كرسوم نقل ملكية.



إصدار القرارات التنفيذية

المادة (٦)

يُصدر مدير عام الدائرة التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

الإلغاءات

المادة (٧)

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

النفذ والنشر

المادة (٨)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢ مارس ٢٠١٠م

الموافق ١٦ ربيع الأول ١٤٣١هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٤٧) السنة (٤٤) جمادى الأول ١٤٣١ هـ

١٥ أبريل ٢٠١٠ ص ١٧ وما بعدها



نظام رقم (١) لسنة ٢٠١٠ بتعديل بعض أحكام النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الإطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،
نصدر النظام التالي:

المادة (١)

يستبدل بنص المادة (٤) من النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه، النص التالي:

المادة (٤)

يجوز أن يكتسب غير المواطن حق التملك الحر غير المقيّد مدة زمنية للعقارات الواقعة على
قطعة الأرض رقم (٢٢٤) في منطقة ند الشبا وفقاً للخريطة المرفقة بهذا النظام.

المادة (٢)

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

المادة (٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٠م

الموافق ٢ ربيع الآخر ١٤٣١ هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٤٧) لسنة ٤٤

١ جمادى الأولى ١٤٣١ هـ - ١٥ أبريل ٢٠١٠ م ص ٢٢



قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الإطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، ويُشار إليه فيما بعد بـ «القانون» وعلى اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،
نُصدر القرار التالي:

المادة (١)

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

المادة (٢)

يعتبر تقديم المطور الرئيسي أو الفرعى طلب تسجيل التصرف القانوني المتعلق بالوحدة العقارية لدى الدائرة خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٣) من القانون، التزاماً منه بهذه المدة، حتى وإن لم تقم الدائرة بإتمام إجراءات التسجيل خلال تلك المادة.

المادة (٣)

في حال قيام المطور الرئيسي أو الفرعى بتقديم طلب تسجيل التصرف القانوني الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٣) من القانون،



- فإنه يجب على الدائرة في هذه الحالة إتباع ما يلي:
- ١- تسجيل التصرف القانوني في السجل العقاري المبدئي.
 - ٢- فرض غرامة مالية على المطور مقدارها (١٠٠٠٠ درهم) عشرة آلاف درهم.

المادة (٤)

- لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ أو بيع وحداته على الخارطة إلا في حال توفر ما يلي:
- ١- استلام الأرض والحصول على شهادة علائها.
 - ٢- أن تكون لديه السيطرة على الأرض التي سيقام عليها المشروع.
 - ٣- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بتنفيذ المشروع.

المادة (٥)

- ١- 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.
- ٢- تقوم الدائرة بإزالة القيد المشار إليه في الفقرة السابقة، بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري، أو بسبب إلغاء المشروع لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة (٢٣) من هذا القرار.

المادة (٦)

- 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 (٧)

- ١) 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.

(٢) يشمل التزام المطور الرئيسي أو الفرعي بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات باسم المشتري.

(٣) 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 (٨)

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

المادة (٩)

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 (١٠)

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

- ١- أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة.
- ٢- أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً لللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
- ٣- أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة.



المادة (١١)

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

المادة (١٢)

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 (١٣)

- ١- 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.
- ٢- لا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة الصافية للوحدة العقارية المباعة، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
- ٣- يلتزم المطور بتعويض المشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (٥%) من المساحة الصافية للوحدة.
- ٤- يحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كانت نسبة النقص في المساحة الصافية تزيد على النسبة المحددة في الفقرة (٣) من هذه المادة على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم ما بين المطور والمشتري.
- ٥- 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 (١٤)

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 (١٥)

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 (٣٠) 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:

١- 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 (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية وفسخ العقد، وذلك متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (٨٠%).

٢- خصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (٦٠%).

٣- خصم ما لا يزيد على (٢٥%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تصل إلى (٦٠%).

٤- خصم ما لا يزيد على (٣٠%) من قيمة المبالغ المسددة من قبل المشتري لصالح المطور، وفسخ العقد في حال ما إذا كان المطور لم يبدأ بتنفيذ المشروع لأسباب خارجه 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 (١)، (٢)، (٣) و(٤).



المادة (١٦)

لا يجوز للمطور الذي لم يبدأ بتنفيذ المشروع المطالبة بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة (٣٠٪) 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 (١٧)

لغايات تطبيق المادة (١٥) من هذا القرار، يراعى ما يلي:

- ١- يتم التحقق من نسب إنجاز المشروع بناء على تقرير فني صادر من استشاري معتمد لدى المؤسسة، يتضمن تحديد ما تم إنجازه من المشروع بعد معاینته على أرض الواقع.
- ٢- يعتبر قيام المطور بأعمال التسوية وتنفيذ البنية التحتية للمشروع بدءاً منه في تنفيذ المشروع.

المادة (١٨)

يجب على المطور إعادة المبالغ التي قام بالاحتفاظ بها وفقاً لما ورد في المادة (١٥) من هذا القرار للمشتري خلال مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) يوماً من تاريخ بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

المادة (١٩)

- ١- في حال بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة (١٥) 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.
- ٢- 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 (١٨) من هذا القرار.



المادة (٢٠)

- يجوز للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ العلاقة التعاقدية بينه وبين المطور في أي من الحالات الآتية:
- ١- إذا رفض المطور دون مبرر تقبله الدائرة تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية.
 - ٢- إذا امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية المقترحة من قبل المؤسسة.
 - ٣- إذا قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً.
 - ٤- إذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهرية في الإنشاء.
 - ٥- أية حالات أخرى تستوجب فسخ العقد وفقاً للقواعد القانونية العامة.

المادة (٢١)

تعتبر الأسباب التالية خارجة عن إرادة المطور:

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

المادة (٢٢)

يعتبر المطور مهماً أو مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقيق أي من الحالات الآتية:

- ١- التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع.
- ٢- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.
- ٣- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي.
- ٤- التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد.



- ٥- عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع.
- ٦- عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة.
- ٧- الامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع.
- ٨- أية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (٣٣)

- يجوز للمؤسسة وبناء على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية:
- ١- إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.
 - ٢- إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
 - ٣- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع.
 - ٤- إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي.
 - ٥- إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة.
 - ٦- إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.
 - ٧- إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة.
 - ٨- إذا أشهر المطور إفلاسه.
 - ٩- لأية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (٣٤)

- ١- يجوز للمطور التظلم من القرار الصادر من المؤسسة بإلغاء المشروع وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الإلغاء.
- ٢- يجب أن يكون التظلم مكتوباً ومبيناً فيه أوجه الاعتراض.



- ٣- على المؤسسة النظر في التظلم وإصدار قرارها بشأنه خلال (٧) أيام عمل من تاريخ تقديمه لها.
- ٤- إذا قبلت المؤسسة التظلم، فإنه يجب عليها في هذه الحالة تحديد الشروط والمتطلبات التي ينبغي على المطور الالتزام بها للعدول عن قرار إلغاء المشروع.
- ٥- على المطور التعهد كتابةً بقبول اشتراطات ومتطلبات المؤسسة.
- ٦- في حال رفض المؤسسة للتظلم، فإن قرارها الصادر في هذا الشأن يكون نهائياً، ويجب عليها المضي في تنفيذ إجراءات إلغاء المشروع.

المادة (٢٥)

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

- ١- إعداد تقرير فني يوضح أسباب الإلغاء.
- ٢- إخطار المطور كتابياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني بقرار الإلغاء.
- ٣- 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.
- ٤- 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 (١٤) يوماً من تاريخ الإلغاء.

المادة (٢٦)

في حال عدم توفر أموال كافية في حساب ضمان المشروع لسداد حقوق المشتري، يلتزم المطور برد المبالغ المستحقة لهم خلال مهلة لا تزيد على (٦٠) يوماً من تاريخ القرار الصادر بإلغاء المشروع، إلا إذا وجدت المؤسسة أسباباً تستدعي تمديد هذه المهلة.



المادة (٢٧)

إذا لم يَقم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار إليه في المادة (٢٦) من هذا القرار، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشترين بما في ذلك إحالة الأمر إلى الجهات القضائية المختصة.

المادة (٢٨)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٠م

الموافق ٣٠ صفر ١٤٣١ هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد (٣٤٧) السنة (٤٤)

جمادى الأول ١٤٣١ هـ - ١٥ أبريل ٢٠١٠ ص ٢٨.



١٥٣

قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن اعتماد الرسوم والغرامات الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي، وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته. وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي، وعلى اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،
قررنا ما يلي:

المادة (١)

تُعمد بموجب هذا القرار رسوم الخدمات المقدمة من مؤسسة التنظيم العقاري، المنصوص عليها في الجدول رقم (١) الملحق.

المادة (٢)

١- مع عدم الإخلاء بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي تشريع، تعتمد الغرامات المالية المنصوص عليها في الجدول رقم (٢) الملحق بهذا القرار.
٢- تضاعف قيمة الغرامة المنصوص عليها في الجدول المشار إليه في الفقرة السابقة، في حال تكرار ارتكاب ذات المخالفة خلال سنة واحدة من ارتكاب المخالفة السابقة لها، وبما لا يزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون درهم.



المادة (٣)

يكون لموظفي دائرة الأراضي والأملك وموظفي مؤسسة التنظيم العقاري الذين يصدر بتسميتهم قرار من مدير عام دائرة الأراضي والأملك صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي تدرج ضمن الجدول رقم (٢) الملحق بهذا القرار، ويكون لهم بهذه الصفة تحرير محاضر الضبط اللازمة في هذا الشأن.

المادة (٤)

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

المادة (٥)

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

المادة (٦)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

الموافق ١٤ محرم ١٤٣١ هـ



مرسوم رقم (٦٢) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري
العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (٤٠) لسنة ٢٠٠٨ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تحدد نسبة الزيادة القصوى في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي لسنة ٢٠١٠م بالنسبة
للوحدات العقارية المؤجرة خلال سنة ٢٠٠٩م وما قبلها، على النحو التالي:
أ- بدون أية زيادة في القيمة الإيجارية إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة أقصاها ٢٥% عن
متوسط أجر المثل.
ب- ٥% من القيمة الإيجارية السارية خلال سنة ٢٠٠٩م إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة ٢٦%
وحتى ٣٥% عن متوسط أجر المثل.
ج- ١٠% من القيمة الإيجارية السارية خلال سنة ٢٠٠٩م إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة
٣٦% وحتى ٤٥% عن متوسط أجر المثل.
د- ١٥% من القيمة الإيجارية السارية خلال سنة ٢٠٠٩م إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة ٤٦%
وحتى ٥٥% عن متوسط أجر المثل.
هـ- ٢٠% من القيمة الإيجارية السارية خلال سنة ٢٠٠٩م إذا كان بدل الإيجار يقل بنسبة



تزيد على ٥٥% عن متوسط أجر المثل.

المادة (٢)

لغايات تطبيق المادة (١) من هذا المرسوم، يتحدد متوسط أجر المثل وفقاً لـ «مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي» المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

المادة (٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٩م

الموافق ١٠ محرم ١٤٣١ هـ



مرسوم رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٩ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في الشيكات المتعلقة بالمعاملات العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ بشأن تشكيل محاكم دبي، وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٤ بشأن رسوم المحاكم، وتعديلاته
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وتعديلاته،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

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

- ١- أحد قضاة محكمة الاستئناف بمحاكم دبي
 - ٢- أحد قضاة المحكمة الابتدائية بمحاكم دبي
 - ٣- ممثل عن دائرة الأراضي والأماك
- رئيساً
عضواً
عضواً

المادة (٢)

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

المادة (٣)

تختص اللجنة -دون غيرها- بالفصل في الشكاوى المتعلقة بالسيكات المرتجعة المحررة من المشتري لصالح المطور العقاري، أو الشيكات المحررة من قبل منتفعي ومستأجري العقارات طويلة المدة المشمولة حقوقهم بأحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه.



المادة (٤)

- يكون للجنة في سبيل الفصل في شكاوى الشيكات المعروضة عليها ما يلي:
- ١-إلغاء الشيك المرتجع الصادر لصالح المطور العقاري في حال ثبوت عدم أحقيته لمبلغ الشيك.
 - ٢-إلزام محرر الشيك بكتابة شيك جديد محل الشيك موضوع الشكوى، يستحق في الموعد الذي تحدده اللجنة.
 - ٣-إحالة الشيك المرتجع إلى الجهة القضائية المختصة لإجراء المقتضى القانوني بحق محرر الشيك وذلك في حال أحقية المطور العقاري لمبلغ الشيك.
 - ٤-الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء والمختصين في القطاع العقاري.

المادة (٥)

- ١-على جهات الضبط القضائي بما في ذلك مراكز الشرطة إحالة كافة شكاوى الشيكات المشمولة بهذا المرسوم إلى اللجنة.
- ٢-يحظر على النيابة العامة والمحاكم التحقيق في الشيكات المرتجعة المشمولة بهذا المرسوم أو الفصل في أي نزاع يتعلق بها قبل عرضها والنظر فيها من قبل اللجنة، كما يجب عليها التوقف عن نظر أية شكوى أو دعوى جزائية تتعلق بهذه الشيكات، وإحالتها إلى اللجنة للنظر فيها وفقاً لما هو منصوص عليه في هذا المرسوم.

المادة (٦)

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

المادة (٧)

- مع مراعاة أحكام هذا المرسوم، تمارس اللجنة صلاحيتها بمتقضى:
- ١-القوانين المعمول بها في إمارة دبي.
 - ٢-أحكام الشريعة الإسلامية.



٣-العرف، إلا إذ كان مخالفاً للقانون أو للنظام العام أو الآداب العامة.
٤-مبادئ العدالة الطبيعية، وقواعد الحق والإنصاف.

المادة (٨)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٩م

الموافق ١٣ ذي العقدة ١٤٣٠هـ



قانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في
المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته، ويشار إليها فيما بعد بـ «لجنة الإيجارات»
وعلى المرسوم التفسيري رقم (١) لسنة ١٩٩٩ بشأن اختصاص اللجنة القضائية للفصل في
المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين والمشكلة بموجب المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣،
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

بالإضافة إلى الاختصاص المقرر للجنة الإيجارات بمقتضى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ المشار
إليه، تتولى لجنة الإيجارات الفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين مؤجري الأموال غير
المنقولة ومستأجريها داخل المناطق الحرة في إمارة دبي.

المادة (٢)

تستثنى من تطبيق أحكام المادة (١) من هذا القانون ما يلي:
المنازعات الإيجارية التي تكون سلطات المناطق الحرة في إمارة دبي طرفاً فيها.
المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل المناطق الحرة والتي توجد لديها لجان قضائية أو
محاكم خاصة تختص بنظر المنازعات التي تنشأ بداخلها.

المادة (٣)

مع مراعاة أحكام المادة (١) من هذا القانون، تتولى لجنة الإيجارات النظر في أية منازعة
إيجارية لم يتم الفصل فيها من الجهة المختصة قبل العمل بأحكام هذا القانون.



المادة (٤)

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

المادة (٥)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٠٩م

الموافق ٢١ جمادى الثانية ١٤٣٠هـ



مرسوم رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٩ بتعيين عضو في مجلس إدارة مؤسسة دبي العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧ بشأن إنشاء مؤسسة دبي العقارية وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل مجلس إدارة مؤسسة دبي العقارية،
وعلى المرسوم رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٩ بتعيين مدير عام دائرة المالية،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

يعين السيد/ عبد الرحمن صالح محمد آل صالح مدير عام دائرة المالية عضواً في مجلس
إدارة مؤسسة دبي العقارية، بدلاً من السيد / ناصر بن حسن الشيخ

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٠٩م

الموافق ٧ جمادى الثانية ١٤٣٠ هـ



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

نحن محمد راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في
إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
ويشار إليه فيما يلي بـ "القانون الأصلي".
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يستبدل بنص المادتين (٢) و(١١) من القانون الأصلي النص التالي:

المادة (٢)

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

الإمارة: إمارة دبي

الدائرة: دائرة الأراضي والأملك

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري

السجل العقاري: السجل العقاري لدى الدائرة

السجل العقاري المبدئي: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً

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

العقار: الأرض والمنشأة الثابتة المقامة عليها أو أي منهما.



الوحدة العقارية:	أي جزء مفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.
البيع على الخارطة:	بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها.
المطور الرئيسي:	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة
وبيع وحداتها للغير.	
المطور الفرعي:	كل من يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما.
الوسيط:	كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً لللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
الجهات المختصة:	الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

المادة (١١)

- ١- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواء حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (٣٠) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- ٢- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (١) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية تطبق الأحكام التالية:
 - أ- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن ٨٠% من المشروع العقاري يجوز للمطور الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد، وفي حالة تعذر ذلك جاز للمطور المطالبة ببيع العقار بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له.
 - ب- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن ٦٠% من المشروع العقاري، يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز ٤٠% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
 - ج- في حالة المشاريع العقارية التي بدأ فيها الإنشاء ولم تصل نسبته إلى ٦٠% يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز ٢٥% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
 - د- في حالة المشاريع العقارية التي لم يبدأ فيها الإنشاء لأسباب خارجة عن إرادة المطور ودون إهمال أو تقصير منه يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز ٣٠% من قيمة



المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.

٣- لأغراض الفقرتين (ج) و(د) من البند (٢) يقصد بـ "الإشياء" قيام المقاول باستلام موقع المشروع العقاري والبدء في الأعمال الإنشائية حسب التصاميم المعتمدة من الجهات المختصة.

٤- لغايات الفقرتين (ب) و(ج) من البند (٢) على المطور إرجاع المبالغ المستحقة للمشتري خلال مدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الإلغاء أو خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

٥- على الرغم مما ورد بالفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة بناء على تقرير مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري، وفي هذه الحالة يجب على المطور إرجاع جميع المبالغ المستلمة من المشتري وذلك وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

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

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

المادة (٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٠٩م

الموافق ١٦ ربيع الثاني ١٤٣٠هـ



قرار المجلس التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنفيذ قرارات التخليّة الصادرة عن اللجنة القضائيّة الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجّرين والمستأجرين

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجّري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي، وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائيّة خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجّرين والمستأجرين، ويشار إليها فيما بعد بـ "اللجنة"، وعلى الأمر المحلي رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي، وعلى التعليمات المؤرخة في ١٢ ديسمبر ١٩٨٩ بشأن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة عن لجنة فض المنازعات بين المالكين والمستأجرين في إمارة دبي، وتعديلاتها،
نصدر القرار الآتي:

المادة (١)

يكون القرار الصادر عن اللجنة بتخليّة العقار نهائياً وغير قابل للاستئناف أو لأي إشكال يتعلق بتنفيذه.

المادة (٢)

تخطر اللجنة المحكوم عليه بتنفيذ قرار التخليّة بناء على طلب المحكوم له، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تبلغه الإخطار.



المادة (٣)

إذا لم ينفذ المحكوم عليه قرار التخلية خلال مدة الإخطار المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا القرار، وجب على اللجنة وبناء على طلب المحكوم له إخلاء المحكوم عليه من العقار المؤجر فوراً ودون منح أية مهلة أخرى.

المادة (٤)

تتولى اللجنة وضع الترتيبات اللازمة لنقل وحفظ المنقولات الموجودة في العقار المؤجر إذا كان تسليمها غير واجب لطالب الإخلاء ولم ينقلها صاحبها فوراً. ويكون للجنة بيع تلك المنقولات بالمزاد العلني وإيداع حصيلته البيع باسم صاحبها في حساب أمانات اللجنة لدى بلدية دبي بعد خصم نفقات النقل والحفظ والبيع وأية مصاريف أخرى.

المادة (٥)

يستوفي على طلب تنفيذ قرار التخلية رسم يعادل (١٪) من القيمة الإيجارية السنوية للعقار على أن لا يقل الرسم عن (٥٠٠ درهم) خمسمائة درهم ولا يزيد على (٥٠٠٠) خمسة آلاف درهم، وتؤول حصيلته الرسوم المستوفاة بموجب هذا القرار إلى الخزنة العامة.

المادة (٦)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

وليّ عهد دبي

رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٠٩

الموافق لـ ٣٠ صفر ١٤٣٠ هـ

نشر بالجريدة الرسمية

العدد ٣٣٩ لسنة (٤٣)

٤ ربيع الثاني ١٤٢٠ هـ - الموافق ٣١ مارس ٢٠٠٩ م



قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية
لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية
والتجارية وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات
في إمارة دبي، ويشار إليه فيما يلي بـ "القانون الأصلي"،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
نُصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يُستبدل بنصوص المواد (٢)، (٣)، (٤)، (٩)، (١٣)، (١٤)، (١٥)، (٢٥)، (٢٦)، (٢٩)، و(٣٦) من
القانون الأصلي النصوص التالية:

المادة (٢)

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

الإمارة:	إمارة دبي.
اللجنة:	اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
المؤسسة:	مؤسسة التنظيم العقاري.



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

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

المؤجّر: 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 المصرّح 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 (٣)

تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات المؤجرة في الإمارة، ويستثنى منها العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل إيجار عنها.

المادة (٤)

١-تنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة، والغرض من تأجيره، ومدة وبدل الإيجار، وكيفية أدائه، واسم مالكة إن لم يكن هو المؤجر.

٢-تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود.



المادة (٩)

١- 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.
٢- 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 (١٣)

لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر، قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تعديل أي من شروط العقد، أو إعادة النظر في بدل الإيجار، سواء بالزيادة أو النقصان، فإذا لم يصلا إلى اتفاق بشأن ذلك فللجنة تحديد الأجر العادل آخذة في الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون.

المادة (١٤)

في حالة رغبة أي من طرفي عقد الإيجار تعديل أي من شروطه وفقاً للمادة (١٣) من هذا القانون، فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (١٥)

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 (٢٥)

١- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

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.

إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر، والمستأجر من الباطن، مع حفظ حق هذا الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.

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

د- إذا كان العقار المؤجر محلاً تجارياً، وتركه المستأجر دون إشغال ودون سبب مشروع لمدة ثلاثين يوماً متصلة، أو تسعين يوماً متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

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

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

ز- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يُثبت 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 تقررته الجهات الحكومية المختصة.

ولغايات البند (١) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

٢- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من



الحالات التالية:

إذا رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه، أو رغب بإضافة أية مبان جديدة تحول دون ارتفاع المستأجر بالعقار المؤجر، وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له، وتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

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

د- إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر.

ولغايات البند (٢) 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 كاتب العدل أو البريد المسجل.

المادة (٢٦)

إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إعمالاً لحكم الفقرة (ج) من البند (٢) من المادة (٢٥) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيله للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية، وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية، وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقض اللجنة بمدة أقل لأسباب تُقدرها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

المادة (٢٩)

١- 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 (٩) من هذا القانون.

٢- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.



المادة (٣٦)

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

المادة (٢)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٠٨م

الموافق ٣ ذي الحجة ١٤٢٩ هـ

مرسوم رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر العقارات
في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته.
وعلى المرسوم رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

لا تضاف أية زيادة في القيمة الإيجارية في عام ٢٠٠٩، بالنسبة لمستأجري الوحدات العقارية
خلال عام ٢٠٠٨، والتي تشمل العقارات السكنية وغير السكنية، إذا كانت القيمة الإيجارية
في عام ٢٠٠٨ مساوية أو تقل بنسبة أقصاها ٢٥٪ عن متوسط أجر المثل.

المادة (٢)

استثناءً من أحكام المادة (١) من هذا المرسوم، تحدد نسبة الزيادة القصوى في القيمة
الإيجارية للوحدات العقارية في عام ٢٠٠٩ بالنسبة لمستأجري تلك الوحدات خلال عام
٢٠٠٨، على النحو التالي:
أ- إذا كانت القيمة الإيجارية في عام ٢٠٠٨ تقل بنسبة ٢٦٪ وحتى ٣٥٪ عن متوسط أجر
المثل، فتكون الزيادة القصوى بما يعادل ٥٪ من تلك القيمة الإيجارية.
ب- إذا كانت القيمة الإيجارية في عام ٢٠٠٨ تقل بنسبة ٣٦٪ وحتى ٤٥٪ عن متوسط أجر
المثل، فتكون الزيادة القصوى بما يعادل ١٠٪ من تلك القيمة الإيجارية.
ج- إذا كانت القيمة الإيجارية في عام ٢٠٠٨ تقل بنسبة ٤٦٪ وحتى ٥٥٪ عن متوسط أجر



المثل، فتكون الزيادة القصوى بما يعادل ١٥% من تلك القيمة الإيجارية.
د- إذا كانت القيمة الإيجارية في عام ٢٠٠٨ تقل بنسبة ٥٦% عن متوسط أجر المثل، فتكون الزيادة القصوى بما يعادل ٢٠% من تلك القيمة الإيجارية.

المادة (٣)

لغايات هذا المرسوم، يقصد بأجر المثل القيمة الإيجارية للوحدة وفقاً لـ "مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي" الساري وقت تجديد عقد الإيجار.

المادة (٤)

١- يحدد أجر المثل وفقاً لمؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي الملحق بهذا المرسوم.
٢- تتولى مؤسسة التنظيم العقاري بشكل دوري مراجعة وتحديث مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي.

المادة (٥)

تُكلف مؤسسة التنظيم العقاري بالتنسيق مع اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بوضع الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

المادة (٦)

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

المادة (٧)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٤ يناير ٢٠٠٩م

الموافق ٧ محرم ١٤٣٠ هـ



قرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٨ بتعيين أعضاء اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس بلدية دبي
بعد الاطلاع على المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في
المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين الصادر بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٩٣ وتعديلاته،
وعلى القرار رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٨ بتشكيل اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين الصادر بتاريخ ١٦ ديسمبر ١٩٩٨،
وعلى المرسوم رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٧ بتعديل بعض أحكام المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣
بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
قررنا ما يلي:

المادة (١)

يعين كل من السيد / ماجد عبيد سعيد بن بشير المهيري، والسيد/ أحمد علي عبيد بطي
الهاملي، أعضاء في اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين
المشكلة بمقتضى المرسوم المشار إليه، وذلك بدلاً من السيد/ د. جمال محمد أحمد عبد
الرحمن، والسيد/ بطي خليفة بن درويش الفلاسي.

المادة (٢)

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

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس بلدية دبي

صدر في السادس عشر من ديسمبر ٢٠٠٨ م

الموافق الثامن عشر من ذي الحجة ١٤٢٩ هـ



قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الإطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين بإمارة دبي،
وعلى لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦،
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨"

المادة (٢)

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

الدائرة: دائرة الأراضي والأملك.

السجل العقاري: السجل العقاري لدى الدائرة.

السجل العقاري المبدئي: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً

بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات

القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

العقار: الأراضي والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان

لآخر دون تلف أو تغير هيئتها.



الوحدة العقارية: أي جزء مفرز من العقار، ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.
البيع على الخارطة: بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة، أو التي تكون في طور الإنشاء، أو التي لم يكتمل إنشاؤها.
المطور الرئيسي: كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها للغير.
المطور الفرعي: كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير، والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما.
الوسيط: كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً للاتحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
الجهات المختصة: الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

المادة (٣)

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.
على كل مطور تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة والمقيدة 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 (٤)

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 (٥)

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 (٦)

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

المادة (٧)

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

المادة (٨)

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

المادة (٩)

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 (٨٥) لسنة ٢٠٠٦م كما يجب على ذلك المطور تسجيل ذلك العقد لدى الدائرة.

المادة (١٠)

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 (١١)

١- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواء حضورياً أو بوساطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (٣٠) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.

٢- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (١) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على ٣٠% من قيمة المبالغ المدفوعة منه.

المادة (١٢)

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 (١٣)

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

المادة (١٤)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (١٥)

يُنشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٠٨ م

الموافق ١٣ شعبان ١٤٢٩ هـ



القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٤ بشأن المناطق الحرة المالية،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،
نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول التعريفات والأحكام العامة

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٨"

التعريفات

المادة (٢)

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



الدائرة:	دائرة الأراضي والأملاك
الرئيس:	رئيس الدائرة
العقار:	الأرض والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف أو تغيير هيئتها
الوحدة العقارية:	الجزء المفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.
السجل العقاري:	مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات
السجل العقاري المبدئي:	مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً 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 (٣)

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

المادة (٤)

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



المادة (٥)

- ١- يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما.
- ٢- ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
- ٣- مع مراعاة ما ورد في المواد (٢٢، ٢٣، ٢٤) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن.
- ٤- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما.

المادة (٦)

- 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 (٧)

- ١- لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
- ٢- يلتزم الراهن برسوم العقد إلا إذا اتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.

المادة (٨)

- ١- يقدم طلب إجراء الرهن التأميني إلى الدائرة موقفاً من الراهن والمرتهن أو الكفيل العيني-
- إن وجد- متضمناً البيانات الآتية:
أ- جميع المعلومات المتعلقة بالعقار.
ب- قيمة العقار.
ج- قيمة الدين.
د- مدة الرهن.
هـ- بيانات الراهن والمرتهن والكفيل العيني وموطن كل منهم ومحل إقامتهم.
- ٢- 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.
- ٣- تسلم الدائرة المتعاقدين سند الرهن موقفاً من الموظف المختص ويختم بخاتم الدائرة.



٤-يجوز أن يكون سند الرهن إلكترونيًا وتكون له حجية سند الرهن الخطي في الإثبات.

المادة (٩)

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

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرهن التأميني

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

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

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

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



المادة (١٤)

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

المادة (١٥)

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

المادة (١٦)

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

المادة (١٧)

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

المادة (١٨)

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

المادة (١٩)

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 (٢٠)

ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله.

الفصل الثالث

رهون خاصة

المادة (٢١)

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

المادة (٢٢)

يجوز لصاحب حق الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد لا تقل عن (١٠) سنوات ولا تزيد على (٩٩) سنة رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

المادة (٢٣)

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 (٢٤)

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 (٢٥)

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 ٣٠ يوماً.

المادة (٢٦)

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 (٢٧)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة إذا طلب المدين أو الكفيل العيني من قاضي التنفيذ إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تتجاوز ٦٠ يوماً ولمدة واحدة فقط إذا تبين له:

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

المادة (٢٨)

مع مراعاة ما ورد في المواد (٢٥، ٢٦، ٢٧) من هذا القانون إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يباع العقار المرهون بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة في مدة أقصاها (٣٠) يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الحال.



المادة (٢٩)

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

المادة (٣٠)

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 (٣١)

تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته، وكذلك قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون.

المادة (٣٢)

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 (٣٣)

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

المادة (٣٤)

يصدر رئيس الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.



المادة (٣٥)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد انقضاء ٦٠ يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٠٨م

الموافق ١٣ شعبان ١٤٢٩ هـ



**مرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٨
بالغاء
المرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧
بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات العقارية في إمارة دبي**

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن الإجراءات المدنية وتعديلاته،
وعلى قانون تشكيل المحاكم رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
العقارية في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في
إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

يلغى المرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
العقارية في إمارة دبي المشار إليه.

المادة (٢)

تختص محاكم دبي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالعقارات الكائنة بإمارة دبي بما في ذلك
المناطق المنصوص عليها بنظام تحديد مناطق تملك غير المواطنين المشار إليه.

المادة (٣)

لغايات هذا المرسوم، تعتبر الدعاوى المقامة لدى محاكم دبي، بعد صدور المرسوم رقم (٣٠)
لسنة ٢٠٠٧ المشار إليه، أنها قد أقيمت بصورة قانونية وتحال إلى المحكمة المختصة وفقاً
للأصول وبدون استيفاء أية رسوم أخرى.



المادة (٤)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٠٨ م

الموافق ١٣ شعبان ١٤٢٩ هـ



قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد المناطق المخصصة لتملك غير المواطنين في
إمارة دبي.
نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول التسمية والتعريف والأحكام العامة

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧".

المادة (٢)

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

الإمارة:	إمارة دبي.
الدائرة:	دائرة الأراضي والأموال.
الرئيس:	رئيس الدائرة.
السجل:	السجل العقاري لدى الدائرة.
المطور الرئيسي:	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها، وذلك وفقاً لأحكام نظام المجمع الرئيسي.



المطور الفرعي: كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها، والذي يمنحه المطور الرئيسي الحق في تطوير جزء من مشروعه العقاري، وفق أحكام نظام المجمع الرئيسي المطبق على المشروع.

العقار المشترك: كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كليهما، والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتملك المستقل، ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض كأجزاء مشتركة.

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

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

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

نظام المجمع الرئيسي: الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار المشترك.

نظام إدارة المبنى: مستند يصدر وفق اللوائح المعنية، ويسجل في السجل ويبين ترتيبات صيانة المرافق والأجزاء المشتركة والمشاركة في التكاليف المتعلقة بها، بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر خاضع لأحكام هذا القانون.

جمعية الملاك: الجمعية التي تؤسس وفق أحكام المادة (١٧) من هذا القانون. النظام الأساسي للجمعية: القواعد والأحكام المنظمة لجمعية الملاك، والتي تصدر سناً لهذا القانون.

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

خدمات المرافق: أي من الخدمات التالية:

- تمديد خطوط المياه أو توريدها.



- تمديد خطوط الغاز أو توريده.
- توريد الكهرباء.
- تكييف الهواء.
- خدمة الهاتف.
- بيانات الكمبيوتر أو خدمة التلفاز.
- نظام الصرف الصحي.
- تصريف مياه الأمطار.
- نظام إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات.
- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع.
- أي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات أو الأجزاء المشتركة.

المادة (٣)

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

المادة (٤)

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

المادة (٥)

تسري أحكام المادة (٤) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على تملك العقار المشترك.



الفصل الثاني ملكية العقارات المشتركة

المادة (٦)

١- يشكل مخطط الموقع ونظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، وتحفظ الدائرة بالنسخة الأصلية من نظام المجمع الرئيسي في كافة الأوقات.

٢- يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك - بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية.

٣- يجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك - بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل.

المادة (٧)

١- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشتركة من العقار المشترك وبدون حصر، على ما يلي:

أ- الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، بما في ذلك الدعائم الرئيسة، والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلام وممرات السلام ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.

ب - مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام جمعية الملاك أو من تعينه أو تبرم معه عقداً لإدارة العقار المشترك.

ج - معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.

د - المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومداخن ومرافق ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

هـ- أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم أكثر من وحدة.



و-التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة.
ز-أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
ح-أية أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة وسلامة العقار.
٢- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى أو جزء منه وبدون حصر ما يلي:
أ-الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور القنطرية وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
ب-البحيرات والبرك والقنوات والمنزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.
ج-المسطحات الخضراء والمساحات العامة ومساحات اللعب.
د-الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات أو الأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.
هـ-أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات.

المادة (٨)

١- ما لم يرد غير ذلك في مخطط الموقع تشتمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى وبدون حصر، على ما يلي:
الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة الوصلات والهيكل الداعمة لأرضية الوحدة.
الأسقف الجصية وكافة أنواع الأسقف الأخرى والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.
ج) الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.
د) النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة



والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتراكيب التي تخدم الوحدة.
(هـ) التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.
(و) التراكيب والتجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة.
(ز) الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.
ولغايات هذه الفقرة لا تشمل الوحدة خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.
٢- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك تشمل كل وحدة من العقار المشترك والتي تتكون من أرض وليس من مبنى أو جزء من مبنى بدون حصر كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.
٣- لكل وحدة الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.
٤- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كلاً المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

المادة (٩)

يملك مالكو ومطورو الوحدات فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة حصة غير مجزأة من الأجزاء المشتركة وفق النسب المبينة في نظام المجمع الرئيسي، ما لم ينص الاتفاق على خلاف ذلك.
ولغايات هذه المادة تحدد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك.

الفصل الثالث

التصرف بوحدات العقار المشترك

المادة (١٠)

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



المادة (١١)

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

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

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

المادة (١٤)

لا تسري على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة والمنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥.



المادة (١٥)

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

المادة (١٦)

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

الفصل الرابع جمعية الملاك

المادة (١٧)

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

المادة (١٨)

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

المادة (١٩)

١-لمالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في



اجتماعات الجمعية العمومية لجمعية الملاك وفقاً للنظام الأساسي للجمعية.
٢- يكون لكل مالك وحدة عدد من الأصوات يتناسب وحصصه في العقار المشترك، كما يحددها نظام المجمع الرئيسي.

المادة (٢٠)

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

المادة (٢١)

١- تتولى جمعية الملاك مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ويتعين عليها لهذا الغرض الحصول على ترخيص من الدائرة.
٢- يجوز لجمعية الملاك تفويض بعض صلاحياتها إلى أي شخص مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

المادة (٢٢)

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

المادة (٢٣)

١- باستثناء ما يسمح به النظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحدته، أو أي جزء من العقار المشترك، بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو العقار المشترك أو مظهره الخارجي.
٢- يقع على عاتق مالك الوحدة الذي يخالف أباً من أحكام الفقرة (١) مسؤولية إصلاح الضرر



الناشئ على نفقته الخاصة، وبالطريقة التي تطلبها جمعية الملاك، وإذا تخلف مالك الوحدة عن الالتزام بهذا الشرط تتولى جمعية الملاك إصلاح الضرر، واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك.

الفصل الخامس الأجزاء المشتركة

المادة (٢٤)

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

المادة (٢٥)

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

الفصل السادس التزامات مطور العقار

المادة (٢٦)

١- مع مراعاة أحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو تصحيح أية عيوب في الأجزاء الهيكلية



من العقار المشترك، والتي تخطره بها جمعية الملاك أو مالك أية وحدة لمدة عشر سنوات، تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.

٢- تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو جزء منه، وتشمل هذه التركيبات لغايات هذه المادة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك.

٣- مع مراعاة أحكام الفقرتين (١) و(٢) السابقتين، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي أو الفرعي للعقار.

٤- يقع باطلاً أي اتفاق بعد نفاذ هذا القانون يتعارض مع ما ورد في هذه المادة.

المادة (٢٧)

١- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل، يبين نظام المجمع الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع.

٢- إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري، ولم يتضمن نظام إدارة المبنى كيفية إدارة هذا المبنى وجب عندئذ تسجيل إدارة المبنى في السجل.

الفصل السابع

التأمين على العقار المشترك

المادة (٢٨)

تلتزم جمعية الملاك بالتأمين على العقار المشترك بمبلغ يضمن إصلاحه أو إعادة بنائه في حال هلاكه أو تدمره لأي سبب من الأسباب، وتكون الجمعية هي المستفيد من هذا التأمين.

المادة (٢٩)

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



المادة (٣٠)

تُحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة رسوم الخدمة الواجبة الدفع لجمعية الملاك، وفقاً لأحكام المادة (٢٢) من هذا القانون.

الفصل الثامن أحكام ختامية

المادة (٣١)

مع مراعاة أحكام المادة (١٨) من هذا القانون يحق لجمعية الملاك باسمها وبالنيابة عن أعضائها مقاضاة الغير بمن فيهم مالكي الوحدات ومستأجريها، وكذلك أي شخص يشغل العقار المشترك، وذلك عند إخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون، أو بالنظام الأساسي للجمعية.

المادة (٣٢)

يصدر الرئيس اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (٣٣)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٠٧م

الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٢٨ هـ



مرسوم رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٧ بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات العقارية في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بإنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تنشأ بموجب هذا المرسوم لجنة قضائية خاصة تسمى "لجنة الفصل في المنازعات العقارية"
تختص - دون غيرها- بالفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالعقارات الكائنة بالمناطق
المنصوص عليها بنظام تحديد مناطق تملك غير المواطنين المشار إليه، ويكون للجنة على وجه
الخصوص البت في المسائل الناشئة عن:

- ١- المنازعات المتعلقة بملكية العقارات في المناطق المشار إليها بما في ذلك منازعات حقوق
الانتفاع بتلك العقارات، وأية حقوق عينية أخرى مرتبطة بها.
- ٢- المنازعات الناشئة عن تصرفات الوسطاء العقاريين.
- ٣- المنازعات الناشئة عن استئجار العقارات لمدة تزيد على خمس سنوات.

المادة (٢)

تشكل لجنة من رئيس وعدد من الأعضاء لا يقل عن خمسة، ويصدر بتسميتهم قرار من
رئيس المجلس التنفيذي.



المادة (٣)

تتعقد اللجنة بحضور أغلبية الأعضاء، وتصدر أحكامها بأغلبية أصوات الحاضرين.

المادة (٤)

تكون أحكام اللجنة نهائية وغير قابلة للطعن، وتنفذ عن طريق دائرة التنفيذ بمحاكم دبي.

المادة (٥)

تتقيد اللجنة عند إصدار أحكامها بالقوانين والأنظمة النافذة في إمارة دبي، وبشكل خاص التشريعات العقارية.

المادة (٦)

يكون للجنة في سبيل الفصل في الدعاوى المعروضة عليها القيام بما يلي:
١- حل النزاع وتسويته عن طريق التوفيق أو التحكيم فيما لو اتفق الفرقاء على ذلك.
٢- الاستعانة بالخبراء والاستشاريين والمهندسين المتخصصين في القطاع العقاري.

المادة (٧)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي قراراً بشأن الإجراءات التي تتبع لدى اللجنة، بما في ذلك الرسوم والنفقات التي تستوفي عن الدعاوى والمعاملات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

المادة (٨)

يُنشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٧م

الموافق ٢١ ذي الحجة ١٤٢٨ هـ



قانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ بتعديل بعض أحكام قانون إنشاء مؤسسة دبي العقارية رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على قانون إنشاء مؤسسة دبي العقارية رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧.
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي.
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يستبدل بنص المادتين (٦) و (١٤) من القانون الأصلي النصين التاليين:

المادة (٦)

- يكون للمؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها القيام بما يلي:
- ١-المشاركة في توفير البنية التحتية والمباني والإدارة وأية خدمات أخرى مطلوبة لتحقيق أهداف المؤسسة.
 - ٢-إنشاء وتأسيس الشركات أو المساهمة فيها.
 - ٣-إبرام الشراكات والاتفاقيات مع المؤسسات والأشخاص والشركات والهيئات في المشاريع داخل الإمارة أو خارجها فيما يتعلق بمجالات اختصاصاتها.
 - ٤-المساهمة مع الجهات المعنية في الإمارة في التخطيط والتنظيم الحضري.

المادة (١٤)

- مع مراعاة أحكام المادة (١٥) من هذا القانون، تنقل للمؤسسة ملكية ما يلي:
- ١-الأراضي الخالية المسجلة باسم أية دائرة من دوائر الحكومة والمستعملة لأغراض تجارية.
 - ٢-العقارات والأبنية التجارية المسجلة باسم الدوائر الحكومية سواء كانت مؤجرة أو غير مؤجرة.



٣-الأراضي والعقارات الحكومية المسجلة باسم مجلس الإعمار ودائرة العقارات الحكومية سواء كانت مكتملة أو في طور الإنشاء.

٤-فندق حياة ريجنسى فندق جراند حياة، حياة غاليريا، حياة للشقق الفندقية، جراند حياة للشقق الفندقية، فندق بارك حياة، فندق لي ميريدان المطار، فندق لي ميريدان الميناء السياحي، فندق ويستن الميناء السياحي، مجمع ساينبلكس لدور العرض السينمائية بما في ذلك الأراضي المقامة عليها هذه العقارات.

٥-أية عقارات مملوكة للدوائر والهيئات والمؤسسات التابعة للحكومة والتي تدار على أسس تجارية.

يخوّل رئيس المجلس التنفيذي أن ينقل للمؤسسة ملكية أي من العقارات المملوكة للحكومة والتي تدار على أسس تجارية.

(ج) ولغايات هذه المادة تنقل للمؤسسة كافة العقود والحقوق والالتزامات المترتبة على المشاريع المقامة على تلك الأراضي والعقارات.

المادة (٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٠٧م

الموافق ١٢ شوال ١٤٢٨هـ

قانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية لدولة
الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية
والتجارية،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.
نصدر القانون الآتي:

الاسم

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي
رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧"

تعريفات - مجال التطبيق

المادة (٢)

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



٢٠٩

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.
اللجنة: اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
الإخطار: الإخطار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كاتب العدل، أو بالبريد المسجل، أو بالتسليم باليد، أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

المادة (٣)

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



عقد الإيجار

المادة (٤)

١- تُنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار خطي موقع منهما، يشتمل على وصف العقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة، والغرض من تأجيره، واسم مالكه، ورقم ونوع الأرض والمنطقة التي يقع فيها العقار، وكذلك مدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه.

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

مدة الإيجار

المادة (٥)

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

المادة (٦)

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

المادة (٧)

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



المادة (٨)

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

بدل الإيجار

المادة (٩)

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

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

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

المادة (١٢)

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 (١٣)

١- مع مراعاة أحكام المادة (٩) من هذا القانون ولغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار، وإذا لم يصلا إلى اتفاق على ذلك وثبت قيام ضرورة لامتداد مدة الإيجار، فللجنة البت في تمديد عقد الإيجار وتحديد أجر المثل.
٢- تحدد اللجنة أجر المثل وفقاً للتشريعات الصادرة باعتماد معايير وبدلات الإيجار التي تقترحها المؤسسة في ضوء حالة العقار، وإيجار المثل السائد في سوق العقارات المماثلة في نفس المنطقة.

المادة (١٤)

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

التزامات المؤجر

المادة (١٥)

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

المادة (١٦)

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 (١٧)

لا يجوز لمؤجر العقار أن يحدث فيه أو في مرافقه أو ملحقاته أية تغييرات تخل باستيفاء المنفعة المقصودة، ويكون المؤجر مسؤولاً عن تلك التغييرات، سواء صدرت منه أو من أي

شخص تلقى الحق عنه، وكذلك عن الأعطال والأضرار والنقص والتلف الذي يلحق بالعقار لسبب لا يد للمستأجر فيه.

المادة (١٨)

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 (١٩)

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 (٢٠)

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 (٢١)

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 (٢٢)

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 (٢٣)

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

المادة (٢٤)

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

حالات الإخلاء

المادة (٢٥)

- ١- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة في أي من الحالات التالية:
أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد.
- ب- إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي قسم منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر من الباطن مع حفظ حق الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.
- ج- إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.
- د- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد، أو إهماله الجسيم في اتخاذ

الحيطة والحذر، أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر.
هـ- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.
و- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
ز- إذا لم يراع 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.
٢- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار متى:
أ- اقتضت متطلبات التنمية والتطوير العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه، وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.
ب- اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له، ويتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
ج- رغب المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه، أو رغب بإضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر، وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
د- رغب المؤجر في استعادة العقار لاستعماله الخاص، أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى. ويشترط في الحالات الأربع المذكورة، أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل.

المادة (٢٦)

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



الأحكام العامة

المادة (٢٧)

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 (٢٨)

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

المادة (٢٩)

١- 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 (١٣) من هذا القانون.
٢- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

المادة (٣٠)

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

المادة (٣١)

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



المادة (٣٢)

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 بناء 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.

الأحكام الختامية

المادة (٣٣)

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 (٣٤)

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

المادة (٣٥)

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 (٣٦)

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

المادة (٣٧)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٧م

الموافق ١٦ ذي الحجة ١٤٢٨هـ



مرسوم رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في
المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٦ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تحدد الزيادة في بدل إيجار العقارات بما لا يجاوز خمسة بالمائة من أجرتها السنوية، وذلك
فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تجدد خلال عام ٢٠٠٨ وشريطة أن لا يكون الإيجار قد تمت
زيادته خلال عام ٢٠٠٧.

المادة (٢)

لا يجوز خلال عام ٢٠٠٨ زيادة بدل إيجار العقارات التي أبرمت بشأنها عقود إيجار مع
مستأجرين جدد خلال عام ٢٠٠٧.

المادة (٣)

على الرغم مما ورد في المادة السابقة، يجوز للجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين بناءً على دعوى تقام لديها، أن تقرر زيادة بدل إيجار العقارات
المؤجرة بموجب عقود إيجار تزيد مدتها على ثلاث سنوات وتنتهي خلال عام ٢٠٠٨ وذلك
بما يعادل أجر المثل لهذه العقارات.



المادة (٤)

تكلف اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بوضع الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

المادة (٥)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٠٧م

الموافق ١٤ ذي الحجة ١٤٢٨هـ



قانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧

بإنشاء

مؤسسة التنظيم العقاري

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة ١٩٦٠،
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧"

المادة (٢)

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

الحاكم: صاحب السمو حاكم دبي.

الإمارة: إمارة دبي.

الحكومة: حكومة دبي.

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.

المدير التنفيذي: المدير التنفيذي للمؤسسة.

الدائرة: دائرة الأراضي والأملاك.

جمعية الملاك: الجمعية التي يؤسسها ملاك الوحدات العقارية، سواءً كانت الوحدة

منها شقة أو طابقاً أو جزءاً من أرض باعتبار كل منها جزءاً من عقار مشترك.



المادة (٣)

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

المادة (٤)

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

المادة (٥)

تهدف المؤسسة إلى تنظيم القطاع العقاري في الإمارة من خلال المساهمة في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بهذا القطاع وتطوير وتنفيذ خطط العمل اللازمة، بما في ذلك: اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مكاتب الوسطاء العقاريين وجمعية الملاك. إصدار اللوائح التنظيمية المتعلقة بتدريب وتأهيل مكاتب الوسطاء العقاريين. ترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بعمل المؤسسة بما في ذلك ترخيص الأنشطة المتعلقة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة. اعتماد المؤسسات المصرفية والمالية المؤهلة لإدارة حسابات ضمان التطوير العقاري للمطورين العقاريين وفق التشريعات الصادرة بهذا الشأن. ترخيص وتنظيم مكاتب الوسطاء العقاريين والرقابة والأشراف على أعمالها. ترخيص وتنظيم الشركات والمؤسسات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية والرقابة والإشراف على أعمالها. تسجيل وتصديق عقود إيجار الوحدات العقارية الكائنة في الإمارة على اختلاف أنواعها وفقاً للتشريعات التي تصدر في هذا الشأن. الرقابة والإشراف على أعمال جمعيات الملاك والتدقيق على حساباتها وسجلاتها. رقابة الإعلانات العقارية التي تنشر في وسائل الإعلام المختلفة العاملة في الإمارة بما فيها العاملة في المناطق الحرة.

تقديم الدعم والمشورة للمتعاملين عن أسس التثمين العقاري للمنشآت وفق أحدث المعايير المعتمدة في هذا المجال.

إصدار التقارير الإحصائية والبحوث والدراسات العقارية المتخصصة عن السوق العقاري بما في ذلك إعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك الدراسات، وتساهم في التعرف على السوق العقارية في الإمارة.

إعداد وتنفيذ برامج ومشاريع تسهم في تعزيز دور المواطنين في قطاع العقارات وتشجعهم على العمل فيه.

تطوير وتنفيذ برامج تثقيفية وتوعوية عن حقوق وواجبات الأطراف المتعاملة في القطاع العقاري.

المادة (٦)

يتكون الجهاز التنفيذي للمؤسسة من مدير تنفيذي يعين بقرار يصدره رئيس المجلس التنفيذي ومن عدد من الموظفين يطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦.

المادة (٧)

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

- ١- وضع الخطة الاستراتيجية للمؤسسة وخطط عملها ورفعها إلى المجلس التنفيذي لاعتمادها.
- ٢- تنفيذ السياسة العامة التي يعتمدها المجلس التنفيذي والقرارات التي يصدرها بهذا الشأن.
- ٣- اقتراح المبادرات والبرامج والمشاريع التي لها علاقة بأعمال ونشاطات المؤسسة.
- ٤- اقتراح الهيكل التنظيمي واللوائح المالية والإدارية والفنية المنظمة للعمل في المؤسسة ورفعها للمجلس التنفيذي لاعتمادها.
- ٥- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمؤسسة وتعيين الموظفين فيها.
- ٦- إعداد الموازنة السنوية للمؤسسة ورفعها إلى المجلس التنفيذي لاعتمادها.
- ٧- ممارسة أية صلاحيات أخرى يخولها إليه المجلس التنفيذي أو ينص عليها أي قرار يصدر بموجب هذا القانون.

المادة (٨)

تنقل من الدائرة للمؤسسة بموجب هذا القانون المهام التالية:

- ١-تنظيم عمل المكاتب العقارية والوسطاء العقاريين.
- ٢-الدراسات والبحوث العقارية.
- ٣-إدارة وتنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري.
- ٤-التنظيم والإشراف على جمعيات الملاك.

المادة (٩)

مع مراعاة أحكام المادة (٦) من هذا القانون، يجوز للمؤسسة أن تنقل إليها من تراه مناسباً من الموظفين العاملين في مجال التنظيم العقاري لدى الدائرة.

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يلي:

- ١-الدعم المقرر للمؤسسة في الموازنة العامة للإمارة.
- ٢-الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها للجمهور.
- ٣-أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

المادة (١٢)

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



المادة (١٣)

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

المادة (١٤)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٧ م

الموافق ١٦ رجب ١٤٢٨ هـ



قانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ في شأن المعاملات المدنية
وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي،
نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول التعريفات والأحكام العامة

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧"

التعريفات

المادة (٢)

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

الإمارة:	إمارة دبي.
الدائرة:	دائرة الأراضي والأموال.
الرئيس:	رئيس الدائرة.
المدير العام:	مدير عام الدائرة.
السجل:	السجل المعد بالدائرة لقيود المطورين.



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

المطور: الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي.

أمين الحساب: المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان.

الجهات المختصة: الجهات الحكومية المختصة بترخيص المطورين.

التطوير العقاري: مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية.

العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغير هيئته.

الوحدة: الجزء المفرد من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير.

المادة (٣)

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

المادة (٤)

يعد بالدائرة سجل خاص يسمى "سجل المطورين العقاريين" تقيد فيه أسماء المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة، ولا يجوز لأي مطور مزاولة ذلك النشاط ما لم يكن مقيداً في ذلك السجل ومرخساً من الجهات المختصة، وفق الشروط التي تصدرها بهذا الشأن.

المادة (٥)

لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة، إلا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام والمشاركة بالمعارض.

الفصل الثاني إنشاء حساب الضمان

المادة (٦)

- يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات الآتية:
- ١- شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبي.
 - ٢- الرخصة التجارية.
 - ٣- شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها.
 - ٤- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.
 - ٥- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي.
 - ٦- بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد.
 - ٧- تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة، أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي.
 - ٨- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري.

المادة (٧)

ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة على الخارطة أو الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري.

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

المادة (٨)

يجوز للدائرة التأشير في سجل الأرض المملوكة للمطور الرئيسي باتفاقية الشراء المبرمة بينه وبين المطور الفرعي والمتعلقة بتلك الأرض أو بأي جزء منها، كما يجوز لمشتري الوحدات على



الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة للتأشير في سجل الأرض المراد إقامة المشروع عليها باتفاقية الشراء المبرمة مع المطور الفرعي.

الفصل الثالث إدارة حساب الضمان

المادة (٩)

١-يفتح حساب الضمان باسم المشروع، ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور.
٢-إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة.

المادة (١٠)

١-تعد الدائرة سجلاً خاصاً يسمى "سجل أسماء الحساب" تقييد فيه أسماء أمناء الحسابات.
٢-يشترط في أمين الحساب أن يكون من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان.

المادة (١١)

١-يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، في جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات.
٢-إذا ثبت للدائرة قيام أمين الحساب بارتكاب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو لوائحه التنفيذية، فعليها إخطاره خطياً بذلك ومنحه مهلة لإزالة هذه المخالفة.

المادة (١٢)

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



المادة (١٣)

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

المادة (١٤)

يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة ٥٪ من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين.

المادة (١٥)

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

الفصل الرابع

الجزاءات

المادة (١٦)

- مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن ١٠٠,٠٠٠ درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين:
- ١- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.
 - ٢- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.
 - ٣- كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
 - ٤- كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة



المشروعات العقارية.

- ٥- كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.
- ٦- كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.
- ٧- كل مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل الوسطاء العقاريين لدى الدائرة وفقاً لأحكام اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي.

المادة (١٧)

يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات التالية:

- ١- إذا أشهر إفلاسه.
- ٢- إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة دون عذر مقبول.
- ٣- إذا ألغي الترخيص الممنوح له من جهات الترخيص.
- ٤- إذا ارتكب أيّاً من المخالفات ذوات الأرقام (٢) و(٣) و(٤) و(٥) من المادة (١٦) من هذا القانون.
- ٥- إذا ارتكب أية مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لنشاط التطوير العقاري بالإمارة.

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (١٨)

على المطورين القائمين وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ويجوز للدائرة تمديد هذه المدة لأية مدة أخرى تراها مناسبة.



المادة (١٩)

للدائرة أن تتقاضى رسوماً مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذا القانون.

المادة (٢٠)

يُلغى أي نص في أي قانون أو لوائح إلى المدى الذي تتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (٢١)

يصدر الرئيس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (٢٢)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٦ مايو ٢٠٠٧م

الموافق ١٩ ربيع الثاني ١٤٢٨هـ



قانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧

بإنشاء

مؤسسة دبي العقارية

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على قانون الإعمار لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته،
وعلى نظام مجلس الإعمار رقم (١) لسنة ١٩٧٥،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إدارة تحقيق الأموال العامة لحكومة دبي،
نصدر القانون الآتي:

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون إنشاء مؤسسة دبي العقارية رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٧".

المادة (٢)

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

الحاكم:	صاحب السمو حاكم دبي.
الإمارة:	إمارة دبي.
الحكومة:	حكومة دبي.
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة.
المؤسسة:	مؤسسة دبي العقارية.
المجلس:	مجلس إدارة المؤسسة.
المدير التنفيذي:	المدير التنفيذي للمؤسسة.
الخزانة العامة:	حساب الإيرادات العامة الخاص بحكومة دبي.

المادة (٣)

تنشأ بموجب هذا القانون مؤسسة عامة تمارس أعمالها على أسس تجارية تسمى "مؤسسة دبي العقارية" تتمتع بشخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري وأهلية قانونية مباشرة لجميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها، ولها أن تتعاقد مع الغير وأن تقاضي وتقاضي بهذه الصفة، وأن تنيب عنها أي شخص آخر لهذه الغاية، وتلحق بالمجلس التنفيذي.

المادة (٤)

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

المادة (٥)

تهدف المؤسسة إلى تملك وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم الحكومة أو أية دائرة من دوائرها، بما في ذلك:

١- تملك وتعمير واستثمار واستعمال واستغلال الأراضي والعقارات التجارية والصناعية الواقعة في الإمارة.

٢- تقديم خدمات بناء وتنفيذ وتسويق وإدارة المباني والممتلكات العقارية والتجارية.

٣- بناء وشراء وتأجير وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم المؤسسة.

المادة (٦)

يكون للمؤسسة في سبيل تحقيق أهدافها القيام بما يلي:

١- المشاركة في توفير البنية التحتية والمباني والإدارة وأية خدمات أخرى مطلوبة لتحقيق أهداف المؤسسة.

٢- إبرام الشراكات والاتفاقيات مع المؤسسات والأشخاص والشركات والهيئات في المشاريع داخل الإمارة أو خارجها فيما يتعلق بمجالات اختصاصاتها.

٣- المساهمة مع الجهات المعنية في الإمارة في التخطيط والتنظيم الحضري.



المادة (٧)

يتولى إدارة المؤسسة مجلس إدارة يتكون من رئيس ونائب رئيس وعدد من الأعضاء من ذوي الكفاءة والاختصاص، يتم تعيينهم بمرسوم يُصدره الحاكم، وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

المادة (٨)

يتولى المجلس إدارة المؤسسة والإشراف العام على شؤونها الإدارية والفنية والمالية، ويتخذ ما يراه مناسباً من القرارات والإجراءات لتحقيق أهدافها، بما في ذلك:

- ١- وضع السياسة العامة للمؤسسة وبرامج مشروعاتها.
- ٢- إقرار مشروع موازنة المؤسسة ورفعها للمجلس التنفيذي لاعتماده.
- ٣- تفويض المدير التنفيذي بممارسة بعض صلاحيات المجلس.
- ٤- إعداد الهيكل التنظيمي واللوائح المتعلقة بتنظيم العمل في النواحي الإدارية والمالية والفنية في المؤسسة ورفعها للمجلس التنفيذي لاعتمادها.
- ٥- تعيين مدققي الحسابات وتحديد أتعابهم في بداية كل سنة مالية.

المادة (٩)

يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، وتتم دعوة المجلس للانعقاد من قبل رئيسه، ويكتمل النصاب القانوني بحضور ثلثي الأعضاء بمن فيهم رئيس المجلس، ويتخذ قراراته بأكثرية أصوات الأعضاء الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي فيه رئيس الجلسة، وتدون قرارات المجلس في محاضر يوقع عليها رئيس الجلسة والأعضاء الحاضرون.

المادة (١٠)

١- يجوز للمجلس تشكيل لجان فرعية دائمة أو مؤقتة لمساعدته في أداء مهامه، ويحدد المجلس اختصاصات تلك اللجان وصلاحياتها، كما يجوز له أن يفوضها ببعض صلاحياته.

٢- للمجلس أن يستعين في مباشرة اختصاصاته بمن يرى دعوتهم لحضور اجتماعاته من الخبراء والمختصين، دون أن يكون لهم صوت محدود.



المادة (١١)

باستثناء حالات الغش والخطأ الجسيم لا يكون المجلس أو رئيسه أو أي عضو من أعضائه أثناء إدارة المؤسسة وعملياتها مسؤولاً تجاه الغير عن أي فعل يقوم به أو ترك يرتكبه فيما يتصل بهذه الإدارة، وتكون المؤسسة وحدها هي المسؤولة تجاه الغير عن هذا الفعل أو الترك.

المادة (١٢)

يتكون الجهاز التنفيذي للمؤسسة من مدير تنفيذي يتم تعيينه بقرار يصدره رئيس المجلس التنفيذي، ومن عدد من الموظفين الإداريين والفنيين.

المادة (١٣)

يتولى المدير التنفيذي الإشراف العام على أعمال ونشاطات المؤسسة، وهو يمثلها في علاقاتها مع الغير، ويشمل ذلك دوئما حصر:
١- وضع الخطة الاستراتيجية للمؤسسة وعرضها على المجلس لاعتمادها.
٢- تنفيذ السياسة العامة التي يضعها المجلس والقرارات التي يصدرها.
٣- اقتراح المبادرات والبرامج والمشاريع التي لها علاقة بأعمال ونشاطات المؤسسة.
٤- إعداد الموازنة السنوية للمؤسسة وعرضها على المجلس.
٥- استثمار أموال المؤسسة في مشاريع تتوافق والسياسة العامة للمؤسسة.
٦- الإشراف على أعمال الجهاز التنفيذي للمؤسسة وتعيين الموظفين ذوي الكفاءة والاختصاص.
٧- اقتراح الهيكل التنظيمي واللوائح المالية والإدارية والفنية المنظمة للعمل في المؤسسة.
٨- ممارسة أية صلاحيات أخرى يفوضه بها المجلس أو ينص عليها أي قرار يصدر بموجب هذا القانون.

المادة (١٤)

مع مراعاة أحكام المادة (١٥) من هذا القانون، ينقل للمؤسسة ما يلي:
١- الأراضي الخالية المسجلة باسم أية دائرة من دوائر الحكومة والمستعملة لأغراض تجارية.
٢- العقارات والأبنية التجارية المسجلة باسم الدوائر الحكومية سواء كانت مؤجرة أو غير مؤجرة.



٣-الأراضي والعقارات الحكومية المسجلة باسم مجلس الإعمار ودائرة العقارات الحكومية، سواء كانت مكتملة أو في طور الإنشاء.

٤-فندق حياة ريجنسي، فندق جراند حياة، حياة غاليريا، حياة للشقق الفندقية، جراند حياة للشقق الفندقية، مجمع ساينبلكس لدور العرض السينمائية بما في ذلك الأراضي المقامة عليها هذه العقارات. ٥-أية عقارات مملوكة للدوائر والهيئات والمؤسسات التابعة للحكومة والتي تدار على أسس تجارية. ولغايات هذه المادة تنتقل للمؤسسة كافة العقود والحقوق والالتزامات المترتبة على المشاريع المقامة على تلك الأراضي والعقارات.

المادة (١٥)

لا تسرى أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات الواقعة ضمن حدود المناطق الحرة في الإمارة.

المادة (١٦)

١-تُحل بموجب هذا القانون كل من دائرة العقارات ومجلس الإعمار، وتؤول جميع أصولهما وحقوقهما والتزاماتهما إلى المؤسسة. ٢-ينقل إلى المؤسسة جميع الموظفين العاملين لدى مجلس الإعمار ودائرة العقارات الحكومية، ويكون للمؤسسة الحق في نقل من تراه مناسباً من الموظفين المختصين بمتابعة الشؤون العقارية لدى أية دائرة أخرى، وذلك دون المساس بحقوقهم المكتسبة.

المادة (١٧)

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

المادة (١٨)

تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يلي:



- ١- الأرباح والعوائد التي تحققها من ممارسة أنشطتها.
- ٢- الرسوم وبدل الخدمات التي تقدمها للجمهور.
- ٣- أية موارد أخرى يقرها المجلس التنفيذي.

المادة (١٩)

تعرض المؤسسة قوائم مركزها المالي على دائرة المالية قبل اعتمادها من مجلس إدارتها لتحديد نصيب الحكومة من فائض نشاطها المالي وتسديده للخزانة العامة، كما يؤول لحساب الخزانة العامة أية إيرادات تتحقق من بيع أو خصخصة أي من الشركات أو الأنشطة التابعة للمؤسسة.

المادة (٢٠)

على دائرة الأراضي والأملاك وبلدية دبي وجميع الجهات المعنية حصر جميع الممتلكات والعقارات المسجلة باسم الجهات المشمولة بأحكام هذا القانون وتسجيلها باسم المؤسسة.

المادة (٢١)

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

المادة (٢٢)

يلغى قانون الإعمار لسنة ١٩٧٥ وكذلك نظام مجلس الإعمار رقم (١) لسنة ١٩٧٥، كما يلغى أي نص ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (٢٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠٠٧م

الموافق ٢ جمادى الثانية ١٤٢٨هـ

مرسوم رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٦ بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في
المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٥ بشأن تحديد سقف الزيادة في بدل
إيجار العقارات في إمارة دبي،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تحدد الزيادة في بدل إيجار العقارات بما لا يجاوز سبعة بالمائة من أجرتها السنوية، وذلك
فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تجدد خلال عام ٢٠٠٧ وشريطة أن لا يكون الإيجار قد تمت
زيادته خلال عام ٢٠٠٦.

المادة (٢)

لا يجوز خلال عام ٢٠٠٧ زيادة بدل إيجار العقارات التي أبرمت بشأنها عقود إيجار مع
مستأجرين جدد خلال عام ٢٠٠٦.

المادة (٣)

على الرغم مما ورد في المادة السابقة، يجوز للجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين بناءً على دعوى تقام لديها، أن تقرر زيادة بدل إيجار العقارات
المؤجرة بموجب عقود إيجار تزيد مدتها على ثلاث سنوات وتنتهي خلال عام ٢٠٠٦ أو ٢٠٠٧
وذلك بما يعادل أجر المثل لهذه العقارات.



المادة (٤)

تُكلف اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بوضع الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

المادة (٥)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٦م

الموافق ٧ ذي الحجة ١٤٢٧هـ



قرار المجلس التنفيذي رقم (٢٤) لسنة ٢٠٠٦ باعتتماد بعض رسوم المعاملات العقارية في إمارة دبي

نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم رئيس المجلس التنفيذي بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦م بشأن إدارة وتحقيق الأموال العامة لحكومة دبي، قررنا ما يلي:

المادة (١)

تستوفي دائرة الأراضي والأماك بموجب هذا القرار الرسوم المنصوص عليها في الجدول التالي، وذلك عن المعاملات المبينة إزاء كل منها:

المعاملة	الرسم
الإشراف على المزاد العلني	١٪ من قيمة المزايدة بحد أقصى ٣٠,٠٠٠ درهم
ترخيص إقامة مزاد	٢٠٠٠ درهم
تسجيل عقد إيجار ينتهي بتملك	١,٧٥٪ من قيمة العقد
تمديد عقد إيجار ينتهي بتملك	١٠٠٠ درهم
فك عقد إيجار ينتهي بتملك	١٠٠٠ درهم
تحويل عقد إيجار ينتهي بتملك	٠,٢٥٪ من قيمة العقد

المادة (٢)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

رئيس المجلس التنفيذي

صدر بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٠٦م

الموافق ٢٠ شوال ١٤٢٧هـ

نظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
نصدر النظام الآتي:

المادة (١)

يُسمى هذا النظام « نظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي ».

المادة (٢)

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 والأماك.
العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

المادة (٣)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن معين، أو حق الانتفاع بالعقار أو حق استجاره لمدة لا تجاوز ٩٩ سنة، في القطعة أو القطع المبينة إزاء كل منطقة من المناطق الآتية، وفقاً للخرائط الصادرة من قبل الدائرة والمرفقة بهذا النظام.

أم هريث الثانية: القطعة رقم (٠١٣).
البرشاء جنوب الثانية: القطعة رقم (٠٠٢).

البرشاء جنوب الثالثة:	القطعة رقم (٠٠٢).
تلال الإمارات الأولى:	القطعتان رقم (٠٠٤) ورقم (٨١٤).
تلال الإمارات الثانية:	القطعتان رقم (٠٠١) ورقم (٠٤٩).
تلال الإمارات الثالثة:	القطعة رقم (٠٠١).
جبل علي:	القطع أرقام (٠٥١) و (٠٧٤) و (٠٨١) و (٠٨٢) و (٠٨٣) و (٠٨٤) و (١٤٢) و (١٤٣) و (٣٩١).
الجداف:	القطع أرقام (٠٠٣) و (٠٠٧) و (٠٠٨).
جزر العام:	القطعة رقم (٠٠١).
رأس الخور:	القطعة رقم (١٦٥).
الروية:	القطعتان رقم (٠٦٣) ورقم (٠٦٥).
شارع الشيخ زايد:	القطعتان رقم (١١٨) ورقم (١٤٧).
الصفوح الأولى:	القطعة رقم (٠٦٩).
الصفوح الثانية:	القطعة رقم (٠٠٥).
القوز الثالثة:	القطعتان رقم (٠٠٥) ورقم (٠٠٦).
القوز الصناعية الثانية:	القطعتان رقم (٠١٠) ورقم (٠٣٠).
القوز الصناعية الثالثة:	القطعة رقم (٠٢٨).
مردف:	القطعتان رقم (١٤٣) ورقم (١٤٤).
مرسى دبي:	القطع أرقام (٠٠٧) و (٠١٤) و (٠١٥) و (٠٣٣).
نخلة جبل علي:	القطعة رقم (٠٠١).
نخلة جميرا:	القطعة رقم (٠٠١).
ند الشبا:	القطع أرقام (٢٠٩) و (٢١٥) و (٢٢٢).
ورسان الأولى:	القطعة رقم (٠٠٢).

المادة (٤)

يجوز أن يكتسب غير المواطنين حق الانتفاع أو الإيجار لمدة لا تزيد على ٩٩ سنة في منطقة ند الشبا القطعة رقم (٢٢٤) وفقاً للخريطة المرفقة بهذا النظام والمؤشر عليها من الدائرة.



المادة (٥)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٦م

الموافق ١١ جمادى الأولى ١٤٢٧هـ



اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ م بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رئيس دائرة الأراضي والأملاك

بعد الاطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وبالاستناد إلى المادتين (٦) الفقرة (٦) والمادة (٢٨) من القانون المذكور، أصدرنا اللائحة الآتية:

الفصل الأول التعريفات والأحكام العامة

أولاً:

التعريفات

المادة (١)

تسمى هذه اللائحة (اللائحة رقم «٨٥» لسنة ٢٠٠٦ م في شأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي).

المادة (٢)

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 والأملاك.
المدير:	مدير عام الدائرة.
اللجنة:	اللجنة الدائمة للوساطة العقارية.
المجلس:	المجلس المختص بتسوية منازعات الوساطة.

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

ثانياً:

الأحكام العامة

المادة (٣)

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

المادة (٤)

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

المادة (٥)

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 (٦)

مع مراعاة ما جاء في المادة (٥-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:

- ١- رخصة تجارية سارية المفعول صادرة من الجهات المختصة.
- ٢- شهادة انتساب عضوية لغرفة تجارة وصناعة دبي.
- ٣- صورة من جواز سفر، طالب/طالب الترخيص بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات.
- ٤- صورة طبق الأصل من شهادة ملكية محل الوساطة أو عقد إيجاره.
- ٥- شهادة حسن سير وسلوك لكل من صاحب المؤسسة والمدير المسؤول أو المدراء المسؤولين للشركة.
- ٦- أن لا يكون أيًا من مدراء الشركة أو الشركاء المفوضين بإدارتها قد سبق إعلان إفلاسهم أو الحكم عليهم في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
- ٧- الحصول على شهادات إكمال دورات متخصصة في المجال العقاري ضمن برنامج تأهيل مؤسسات وشركات الوساطة العقارية المعتمد من الدائرة.
- ٨- اجتياز امتحان مهنة الوساطة الذي تعده الدائرة.

المادة (٧)

يقوم القسم بفحص الطلب، وله خلال (٧) أيام من تاريخ تقديمه أن يطلب كتابة من مقدم الطلب استكمال ما يرى ضرورة توافره من مستندات أو بيانات.

المادة (٨)

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



المادة (٩)

يقوم القسم بعرض طلب القيد على اللجنة خلال (٧) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء المستندات والبيانات التي يطلبها القسم بحسب الأحوال.

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

إذا رفضت اللجنة طلب القيد، يجوز لصاحب الشأن إعادة تقديم طلبه بعد استيفاء الشروط اللازمة خلال (١٤) يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

المادة (١٢)

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 (١٣)

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 (٣٠) 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 (١٤)

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

المادة (١٥)

يجب على الوسيط أن يثبت في سجل خاص به جميع المعاملات التي عقدت بواسطته، وان 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 (١٦)

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

المادة (١٧)

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 (١٨)

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



المادة (١٩)

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 (٢٠)

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 أجراً.

المادة (٢١)

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

المادة (٢٢)

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 (٢٣)

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 (٢٤)

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



المادة (٢٥)

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 (٢٦)

يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، توضح فيه أسماء الأطراف ومواصفات العقار وشروط الوساطة، ويتم التأشير بالعقد في سجل العقار.

المادة (٢٧)

يحدد أجر الوسيط بالاتفاق، فإذا لم يكن هناك اتفاق فيحدد الأجر وفقاً للعرف السائد.

المادة (٢٨)

- ١- 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.
- ٢- تكون العبرة في استحقاق الوسيط أجره بإبرام عقد البيع وتسجيله بالدائرة، إلا إذا نص عقد الوساطة بخلاف ذلك.
- ٣- إذا كان عقد البيع معلقاً على شرط واقف، متفق عليه في عقد الوساطة فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقق الشرط.

المادة (٢٩)

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 (٣٠)

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 (٣١)

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 (٣٢)

مع مراعاة المادة (٣٠)، 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 (٣٣)

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 (٣٤)

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



المادة (٣٥)

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 (٣٦)

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

المادة (٣٧)

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 (٣٨)

- ١- يقدم طلب التسوية الودية إلى اللجنة من طالب التسوية وفق النموذج المعد لهذا الغرض، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له، وينسخ كافية بعدد أطراف النزاع.
- ٢- يأمر رئيس اللجنة بقبول الطلب، بعد استيفاء الرسم المقرر، وتقوم أمانة السر بإعلان الخصم بالطلب.
- ٣- 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 إعلانها.
- ٤- وعلى المجلس الفصل في النزاع خلال مدة أقصاها (٣٠ 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 (٣٩)

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:

- ١- التنبيه.
- ٢- الإنذار.
- ٣- الوقف عن العمل لمدة لا تجاوز (٦) أشهر.
- ٤- وضع أسم الوسيط على القائمة السوداء.

المادة (٤٠)

يلغى قيد الوسيط من السجل إذا أخل بميثاق الشرف، أو ارتكب مخالفة جوهرية للقوانين أو النظم والتعليمات السارية بالإمارة، أو جمع ثلاث نقاط بالقائمة السوداء، ويكون الإلغاء بقرار صادر من المدير بناء على توصية من اللجنة، يبين فيه أسباب الإلغاء، ويجوز للوسيط التظلم من قرار الإلغاء أمام الرئيس، خلال (١٥) يوماً من تاريخ إبلاغه به، ويكون قرار الرئيس في هذا الشأن نهائياً.

المادة (٤١)

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

- ١- ترك الوسيط لأعمال الوساطة نهائياً، وإشعار الدائرة بذلك.
- ٢- ترك الوسيط لأعمال الوساطة لمدة تزيد على اثني عشر شهراً متواصلاً دون عذر مشروع تقبله اللجنة.
- ٣- فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها بموجب أحكام هذه اللائحة، أو أية قرارات أو تعليمات صادرة بمقتضاها.



٤- إذا تبين أن تسجيله كان نتيجة لبيانات كاذبة قدمها للقسم.
٥- صدور قرار من الرئيس بإلغاء القيد طبقاً لأحكام المادة (٤٠) من هذه اللائحة.

الفصل السابع أحكام ختامية

المادة (٤٢)

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

الفصل السابع أحكام ختامية

المادة (٤٣)

على الوسطاء العاملين عند صدور هذه اللائحة توفيق أوضاعهم مع أحكامها، وذلك خلال (٦) أشهر من تاريخ صدورها، ويجوز للرئيس تمديد هذه الفترة لمدة لا تزيد على (٣) أشهر أخرى، إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

المادة (٤٤)

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

المادة (٤٥)

تتقاضى الدائرة رسوم عن الخدمات المقدمة بموجب هذه اللائحة ويصدر بتحديداتها قرار من الرئيس.



المادة (٤٦)

يصدر الرئيس الأوامر والقرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة (٤٧)

تسري أحكام هذه اللائحة من تاريخ التوقيع عليها.

محمد بن خليفة آل مكتوم

رئيس دائرة الأراضي والإملاك

صدرت في دبي اليوم الثلاثاء ٣ جمادى الأولى ١٤٢٧ هـ

الموافق ٣٠ مايو ٢٠٠٦ م



قانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي،
وعلى مرسوم تشكيل لجنة شؤون الأراضي لسنة ١٩٦٠،
نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول الاسم والتعريفات

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦"

المادة (٢)

يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يقض
سياق النص بخلاف ذلك:

الدولة:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة:	إمارة دبي.
الحكومة:	حكومة دبي، وتشمل أي دائرة من دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.
الحاكم:	صاحب السمو حاكم إمارة دبي.
الدائرة:	دائرة الأراضي والأملك.
الرئيس:	رئيس الدائرة.



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

الفصل الثاني

نطاق التطبيق وحق التملك

المادة (٣)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة.

المادة (٤)

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

أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن.

ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تتجاوز ٩٩ سنة.



الفصل الثالث أحكام عامة

المادة (٥)

تُحفظ 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 (٦)

- 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:
- ١- تحديد مناطق المسح أو إعادة المسح والمصادقة على الخرائط المعدة لهما.
 - ٢- تحديد القواعد المتعلقة بالمسح والمعايينة وإصدار الخرائط المتعلقة بالوحدات العقارية.
 - ٣- إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية.
 - ٤- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ وإتلاف المستندات.
 - ٥- وضع القواعد المتعلقة باستخدام الحاسب الآلي في عملية حفظ وتسجيل البيانات.
 - ٦- وضع القواعد المتعلقة بتنظيم وحفظ سجل الوسطاء العقاريين.
 - ٧- وضع القواعد المتعلقة بتقويم العقارات.
 - ٨- وضع القواعد المتعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني الاختياري والإشراف عليها.
 - ٩- تحديد الرسوم المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الدائرة.
 - ١٠- إنشاء فروع للدائرة حسبما يراه المدير مناسباً.

الفصل الخامس السجل العقاري

المادة (٧)

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 (٨)

مع مراعاة أحكام المادة (٧) من هذا القانون، تكون لمستندات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً في الحاسب الآلي ذات الحجية في الإثبات التي للمستندات والمحركات الأصلية.

الفصل السادس التسجيل

المادة (٩)

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

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

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



المادة (١٢)

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

الفصل السابع

التغيير أو التصحيح في بيانات السجل العقاري

المادة (١٣)

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 (١٤)

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

الفصل الثامن

الخرائط

المادة (١٥)

- ١- يستند في قيد المناطق والوحدات العقارية في السجل العقاري على الخرائط الآتية:
 - أ- خارطة الأساس الطبوغرافية.
 - ب- خارطة الوحدة العقارية.
 - ج- خارطة المنطقة العقارية.
- ٢- يكون لكل منطقة عقارية خارطة مستقلة تبين عليها الوحدات العقارية الواقعة بها وأرقامها.
- ٣- 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 (١٦)

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

المادة (١٧)

إذا جزئت الوحدة العقارية المرتفق بها بقي حق الارتفاق واقعاً على 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 (١٨)

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

المادة (١٩)

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

المادة (٢٠)

إذا أدمجت وحدتان عقاريتان إحداهما محملة بحق عيني تبعي والأخرى غير محملة بهذا

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

المادة (٢١)

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

الفصل العاشر سندات الملكية

المادة (٢٢)

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

المادة (٢٣)

مع عدم الإخلاء 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 (٢٤)

١- تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (٢٢) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية.
٢- يبين في صحيفة الوحدة العقارية أية شروط أو تعهدات أو قيود ترد على الحقوق العقارية وغيرها من الالتزامات.

الفصل الحادي عشر الأحكام الختامية

المادة (٢٥)

تطبق الأحكام الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته على كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة (٢٦)

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

المادة (٢٧)

يلغى المرسوم المؤرخ ٦ نوفمبر ١٩٧٧ بشأن القضايا الحقوقية والجزائية المتعلقة بمعاملات التصرف بالأراضي في إمارة دبي.

المادة (٢٨)

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

المادة (٢٩)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٠٦م

الموافق ١٣ صفر ١٤٢٧هـ



قانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٣ بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية
لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
وعلى قانون الدائرة الاقتصادية في إمارة دبي رقم (١) لسنة ٩٢ وتعديلاته،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين
المؤجرين والمستأجرين،
نقرر إصدار القانون التالي:

المادة (١)

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

الإمارة:	إمارة دبي.
الدائرة:	دائرة التنمية الاقتصادية في الإمارة.
الشخص:	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
اللجنة:	اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
المهنة:	إدارة عقارات الغير أو استئجارها بهدف تأجيرها.

المادة (٢)

يُحظر على أي شخص مزاول مهنة في الإمارة إلا بترخيص من الدائرة.

المادة (٣)

مع مراعاة الشروط الأخرى المقررة لترخيص الأفراد والشركات في الإمارة، يُشترط للحصول



على رخصة فتح مكتب لمزاولة المهنة، قيام طالب الترخيص بتقديم ضمان مصرفي لصالح الدائرة بقيمة خمسة ملايين درهم.

ويُراعى في هذا الضمان أن يكون لمدة سنة، يتجدد تلقائياً طوال مدة سريان الترخيص وبعد انتهاء الترخيص بسنة، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وقابلاً لاستيفائه من قبل الدائرة بطريق التجزئة.

ولا يُفرج عن هذا الضمان في حالة إلغاء ترخيص المهنة إلا بعد مرور ستة أشهر على تاريخ إلغائه.

المادة (٤)

يُخصص الضمان المصرفي المشار إليه في المادة السابقة للوفاء بالمطالبات المالية التي يُحكم بها من قبل اللجنة على مقدم الضمان دون غيرها من المطالبات المالية الأخرى حتى وإن صدرت بشأنها أحكام قضائية.

المادة (٥)

أ- يحق للجنة في أية مرحلة من مراحل الدعوى الإجارية أن تقرر اقتطاع مبلغ من قيمة الضمان المصرفي المشار إليه في المادة (٣) من هذا القانون يعادل المبلغ المدعي به والرسوم والمصاريف.

ب- تُبلغ اللجنة الدائرة بالقرار الصادر عنها، وعلى الدائرة استيفاء المبلغ الذي قرره اللجنة من قيمة الضمان المصرفي الصادر لصالحها.

المادة (٦)

تتولى الدائرة تسديد المبالغ المحكوم بها بموجب حكم صادر عن اللجنة ومذيل بالصيغة التنفيذية، وذلك من قيمة الضمان المصرفي المقدم من المحكوم عليه، وفي هذه الحالة يلزم مقدم الضمان المصرفي برفع قيمته إلى الحد المقرر بموجب أحكام هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بذلك من قبل الدائرة، وبخلاف ذلك فإنه يتوجب على الدائرة إيقاف كافة معاملاته لديها، وإبلاغ كل من بلدية دبي، ووزارة العمل والشؤون الاجتماعية، وإدارة الجنسية والإقامة بذلك.

ويحق للدائرة منح مقدم الضمان المصرفي مهلة إضافية مدتها خمسة عشر يوماً، وفي حالة عدم مبادرته إلى رفع قيمة خطاب الضمان المصرفي يتم إغلاق المنشأة التي يزاول فيها نشاطه.

المادة (٧)

لغايات المادة السابقة تتولى اللجنة تذييل الأحكام الصادرة عنها بالصيغة التنفيذية وتنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون، وتستوفى عن هذا الإجراء الرسوم المقررة عليه في قانون رسوم المحاكم رقم (١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته وتورد لصالحها.

المادة (٨)

يُعفى من تقديم خطاب الضمان المصر في المنصوص عليه في هذا القانون:
١-الشركات المساهمة العامة العاملة في الإمارة في مجال العقارات.
٢-الشركات المساهمة الخاصة العاملة في الإمارة في مجال العقارات والتي لا يقل رأسمالها عن خمسة ملايين درهم.

المادة (٩)

يجوز الترخيص للشخص الطبيعي بفتح مكتب لتأجير وإدارة العقارات المملوكة له أو لأقاربه حتى الدرجة الثانية دون اشتراط تقديم أي ضمان مصرفي، متى كان مالكاً لعقارات لا تقل قيمتها عن ثمانية ملايين درهم.
ولا يدخل في حساب ذلك العقارات المخصصة للسكن الخاص له ولأفراد عائلته.

المادة (١٠)

يُمنح الأشخاص المزاولون للمهنة وقت العمل بهذا القانون، وكذلك المزاولون لنشاط تأجير وإدارة العقارات المملوكة لهم أو لأقاربهم حتى الدرجة الثانية، مهلة لتوفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه، لا تزيد على شهرين من تاريخ نفاذه.

المادة (١١)

مع عدم الإخلال بأية عقوبات أشد منصوص عليها في أي قانون آخر، يُعاقب كل شخص يخالف أحكام هذا القانون، بالحبس وبغرامة مالية لا تجاوز خمسمائة ألف درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة (١٢)

يصدر مدير عام الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

المادة (١٣)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من اليوم الأول من شهر مارس ٢٠٠٣.

مكتوم بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٣م

الموافق ٢٣ ذو الحجة ١٤٢٣ هـ



قانون رقم (١) لسنة ٢٠٠٢ بشأن رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على قانون تأسيس المنطقة الحرة في جبل علي رقم (١) لسنة ١٩٨٠،
وعلى المرسوم رقم (١) لسنة ١٩٨٥ بشأن إنشاء المنطقة الحرة في ميناء جبل علي،
وعلى قانون إنشاء مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة رقم (١) لسنة ٢٠٠١،
نقرر إصدار القانون التالي:

المادة (١)

يُسمى هذا القانون "قانون رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي".

المادة (٢)

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.

المادة (٣)

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

المادة (٤)

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



المادة (٥)

يدون 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.

المادة (٦)

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

المادة (٧)

يقدم طلب إجراءات الرهن على العقار إلى المسجل موقعاً من مالك العقار والمرتهن، ويجب أن يذكر في الطلب جميع المعلومات والبيانات الواجب ذكرها في عقد الرهن طبقاً لنص المادة (٥) من هذا القانون.

المادة (٨)

على المسجل بعد استلامه طلب الرهن أن يقوم بالإجراءات التالية:
التحقق من أهلية المتعاقدين لإجراء الرهن.
التأكد من ملكية المدين للعقار المطلوب إجراء الرهن عليه.
التثبت من قيمة العقار التقريبية ومشمولاته.
تدوين عقد الرهن.
تلاوة نص عقد الرهن المدون على الطرفين.
استيفاء الرسم عن المعاملة.
يوقع بعد ذلك المتعاقدان على عقد الرهن أمام المسجل.
يصدق المسجل على عقد الرهن بوضع اسمه وتوقيعه والخاتم الرسمي للسلطة.



المادة (٩)

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

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

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.

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

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

المادة (١٤)

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.



المادة (١٥)

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.

المادة (١٦)

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 (١١) لسنة ١٩٩٢.

المادة (١٧)

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

المادة (١٨)

تستوفي من الراهن الرسوم التالية:

- ١- رسم تسجيل الرهن: ١٢،٠٪ درهم قيمة الدين.
- ٢- رسم تعديل شروط الرهن: ١٢،٠٪ درهم من قيمة الدين.
- ٣- رسم إلغاء الرهن: ٥٠٠ درهم.

المادة (١٩)

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 (٥) لعام ١٩٨٥.



المادة (٢٠)

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

مكتوم بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٠٢م

الموافق ٢ ذي القعدة ١٤٢٢ هـ



أمر محلي رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس بلدية دبي
بعد الاطلاع على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً بموجب مرسوم تأسيس بلدية دبي،
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣م بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات
بين المؤجرين والمستأجرين،
وعلى الأمر المحلي رقم (٤٢) لسنة ١٩٨٩م بشأن فرض رسوم على التبليغات الخاصة بالدعاوى
الإيجارية وأعمال المعاينة أو الخبرة الخاصة بها،
وعلى الأمر المحلي رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٠ المعدل للأمر المحلي رقم (٤٢) لسنة ١٩٨٩م،
ولصالح العام،،،
أصدرنا الأمر الملحي التالي:

المادة (١)

تستوفي عن الدعاوى الإيجارية والطلبات والمعاملات الوارد ذكرها في الجدول الملحق بهذا
الأمر الرسوم الموضحة إزاءها.

المادة (٢)

تطبق الرسوم المفروضة بموجب المادة السابقة على القضايا والطلبات والمعاملات التي تقدم إلى
لجنة الإيجارات بعد تاريخ العمل بأحكام هذا الأمر، وتؤول حصيلتها إلى خزينة بلدية دبي.

المادة (٣)

لا تستحق رسوم على الدعاوى الإيجارية والطلبات والمعاملات التي ترفعها أو تقدمها
الوزارات أو المؤسسات أو الهيئات الاتحادية أو دوائر حكومة إمارة دبي أو المؤسسات
العامة أو الهيئات العامة التابعة لها، فإذا حكم بالدعوى بإلزام الخصم بالرسوم والمصاريف،
فتحتسب على أساس ما حكم به، وتحصل منه.



المادة (٤)

يُلغى الأمر المحلي رقم (٤٢) لسنة ١٩٨٩ بشأن فرض رسوم على التبليغات الخاصة بالدعاوى الإجارية وأعمال المعاينة أو الخبرة الخاصة بها، كما يُلغى الأمر المحلي رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٠ م.

المادة (٥)

يُعمل بهذا الأمر اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُنشر بالجريدة الرسمية لإمارة دبي.

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس بلدية دبي

صدر في الخامس عشر من إبريل ٢٠٠١ م

الموافق لـ الحادي والعشرين من محرم ١٤٢٢ هـ



جدول رسوم لجنة الإيجارات

م	البيان	الرسوم بالدرهم
١	قيد دعوى إيجارية	٢,٥% من قيمة المطالبة المالية على أن لا يقل الرسم في حده الأدنى عن (٣٥٠) ولا يزيد على (١٠,٠٠٠)
٢	دعوى إخلاء/ فسخ عقد إيجار	٢,٥% من القيمة الإيجارية السنوية على أن لا يقل الرسم عن (٥٠٠) ولا يزيد على (١٠,٠٠٠)
٣	دعوى متقابلة	يقدر الرسم كما لو كانت قضية مستقلة
٤	تجديد الدعوى (في حالة تقديم الطلب خلال ثلاثة أشهر من تاريخ شطب الدعوى)	١% من قيمة المطالبة أو الأجرة السنوية على أن لا يقل الرسم في حده الأدنى عن (٢٠٠) ولا يزيد على (٥,٠٠٠)
٥	إجراءات معاينة/ خبرة	١% من القيمة الإيجارية السنوية على أن لا يزيد الرسم في حده الأقصى على (١٠٠٠)
٦	إخطار (تبليغ)	(١٠٠)
٧	إيداع بدل إيجار	(٢٠)
٨	إيداع مفتاح العين المؤجرة	(٢٠)
٩	صورة مصدقة عن قرار اللجنة	(٣٠)
١٠	شهادة لمن يهمله الأمر	(٢٠)

إذا تضمنت دعوى الإخلاء أو الفسخ مطالبة ببدل الإيجار أو غيرها من المطالبات المالية الأخرى المتعلقة بها، فإنه يستوفى بالإضافة إلى الرسم المقرر في البند (٢) الرسم المشار إليه في البند (١) من هذا الجدول.



مرسوم تفسيري رقم (١) لسنة ١٩٩٩
بشأن
اختصاص اللجنة القضائية للفصل في المنازعات بين المؤجرين
والمستأجرين والمشكلة بموجب المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على المادة (١) من المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية
للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين، ومن أجل تحديد مفهوم واضح لهذه
المادة،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تعني عبارة «جميع المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين أياً كانت طبيعتها»
الواردة في المادة (١) من المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ جميع المنازعات التي تنشأ بين
المؤجرين والمستأجرين فيما يتصل بتأجير واستئجار الأموال غير المنقولة، ولا تنصرف لأية
علاقة إيجارية أخرى.

المادة (٢)

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

مكتوم بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ فبراير ١٩٩٩م

الموافق ٢٨ شوال ١٤١٩ هـ

قرار رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بتعيين أعضاء اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة دبي

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس البلدية
بعد الاطلاع على المادة (٢) من المرسوم رقم ٢ لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة
للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.
تقرر ما يلي:

المادة (١)

تُشكل اللجنة القضائية للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة دبي من كل
من السادة الموضحة أسماؤهم فيما بعد وهم:

١-العميد/ ضاحي خلفان تميم.

٢-السيد/ أحمد محمد الكمده.

٣-السيد/ محمد عمر بن حيدر.

٤-السيد/ عبد الله علي الشعفار.

٥-السيد/ محمد المر بن مجرن.

٦-السيد/ محمد سعيد بن خديه.

٧-السيد/ فردان علي فردان.

٨-السيد/ حسن محمد الشيخ.

المادة (٢)

تختار اللجنة من بين أعضائها رئيساً ونائبين للرئيس.

المادة (٣)

للجنة أن تستعين بمن تراه في تسيير أعمالها بدون أن يكون لهم صوت معدود.



المادة (٤)

تعقد اللجنة جلساتها بمبنى المجلس البلدي ببلدية دبي.

المادة (٥)

تتولى الأمانة العامة للمجلس البلدي مهام تصريف أعمال اللجنة وتسهيل إجراءاتها.

المادة (٦)

تعد اللجنة نظاماً بالإجراءات الواجب اتباعها أمامها، ويعرض علينا للتصديق عليه.

المادة (٧)

يعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُنشر بالجريدة الرسمية لإمارة دبي.

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس البلدية

صدر بتاريخ ١٠ ذو القعدة ١٤١٣ هـ

الموافق ١ مايو ١٩٩٣ م



مرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
بعد الاطلاع على القانون المحلي رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ بشأن تشكيل المحاكم في إمارة دبي،
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٨٩ بشأن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة
عن لجنة الإيجارات.
وعلى قرار مجلس بلدية دبي رقم ٥٠٧ الصادر بتاريخ ١٩٧٤/١١/١٠ والمتضمن تشكيل لجنة
لفض المنازعات الإيجارية وتصديق سمو الحاكم على هذا القرار،
نرسم ما يلي:

المادة (١)

تشكيل لجنة قضائية خاصة تختص دون غيرها في نظر جميع المنازعات التي تنشأ بين
المؤجرين والمستأجرين أياً كانت طبيعتها، وتدعى لجنة الإيجارات ويشار إليها فيما بعد بـ
«اللجنة» وتحل من تاريخ تشكيلها محل لجنة الإيجارات الحالية.

المادة (٢)

تؤلف اللجنة من سبعة أعضاء يختارون بقرار يصدره سمو رئيس البلدية.

المادة (٣)

تتعقد اللجنة بحضور أربعة من أعضائها على الأقل، وتصدر أحكامها بالإجماع أو بالأكثرية.

المادة (٤)

يعتبر حكم اللجنة نهائياً غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.



المادة (٥)

تُنفذ أحكام اللجنة عن طريق دائرة التنفيذ التابعة لمحكمة دبي الابتدائية، وذلك مع مراعاة التعليمات الصادرة بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٨٩ بشأن تنفيذ الأحكام الصادرة عن اللجنة.

المادة (٦)

تعتبر أحكام لجنة الإجراءات المشكّلة بموجب قرار مجلس بلدية دبي رقم ٥٠٧ المؤرخ في ٧٤/١٠/١١ والصادرة قبل نفاذ هذا المرسوم، والتي لم تنقض من قبل أية محكمة، أنها صدرت بصورة قانونية وملزمة لأطراف النزاع، ولا يجوز الطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن.

المادة (٧)

يصدر سمو رئيس البلدية نظاماً بالإجراءات الواجب اتباعها أمام اللجنة.

المادة (٨)

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مكتوم بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٩٣م

الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣١ هـ

تعليمات بشأن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة عن لجنة فض المنازعات بين المالكين والمستأجرين في إمارة دبي

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم ولي العهد نائب حاكم دبي
بعد الاطلاع على القرار الصادر من المجلس البلدي في دبي بتاريخ ١٩٧٤/١١/١٠ والمعتمد من
قبل صاحب السمو حاكم البلاد بشأن تشكيل لجنة لفض المنازعات بين المالكين والمستأجرين
وإصدار الأحكام والقرارات للفصل فيها، ويشار إليها فيما يلي بـ «اللجنة».
نصدر التعليمات التالية:

أولاً: تنفذ قرارات اللجنة عن طريق دائرة التنفيذ التابعة لمحكمة دبي المدنية.
ثانياً: يخطر المحكوم عليه بالتخلية بناء على طلب المحكوم له بواسطة دائرة التنفيذ، بتنفيذ
قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الإخطار.
ثالثاً: إذا انقضت مدة الإخطار، ولم ينفذ المحكوم عليه قرار اللجنة بالتخلية، وجب على
قاضي التنفيذ بناء على طلب المحكوم له تنفيذ القرار فوراً ودون أي إهمال آخر للمحكوم
عليه.

رابعاً: يكون قرار قاضي التنفيذ، بتنفيذ قرار اللجنة بالتخلية نهائياً وغير قابل للاستئناف.
خامساً: يُعمل بهذه التعليمات من تاريخ صدورها وتُنشر في الجريدة الرسمية.

مكتوم بن راشد آل مكتوم

ولي العهد نائب حاكم دبي

دي في ١٢ ديسمبر ١٩٨٩م

الموافق ١٥ جمادى الأولى ١٤١٠ هـ



أمر محلي رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي

نحن حمدان بن راشد آل مكتوم رئيس بلدية دبي
بعد الاطلاع على مرسوم تأسيس بلدية دبي وعلى الصلاحيات المخولة لنا بموجبه،
تقرر ما يلي:

المادة (١)

يُسمى هذا الأمر - الأمر المحلي بشأن «تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي».

المادة (٢)

في تطبيق أحكام هذا الأمر تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة أمام كل منها:

- ١-الإمارة: إمارة دبي وملحقاتها.
- ٢-الرئيس: رئيس بلدية دبي.
- ٣-البلدية: بلدية دبي.
- ٤-المدير: مدير بلدية دبي.
- ٥-السلطات المختصة: قسم الرخص التجارية بالبلدية أو الجهة التي يفوضها المدير لمنح التراخيص.
- ٦-الوسيط: هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تدخل بمجهوداته بين كل من البائع والمشتري والعكس في عمليات البيع، وكل من المستأجر والمؤجر والعكس في عمليات الإيجار لإنجاح الصفقة نظير عمولة متفق عليها.
- ٧-المنتفع أو المستفيد: هو المؤجر أو المستأجر أو البائع أو المشتري الذي لجأ للوسيط لإنجاح الصفقة نظير عمولة متفق عليها.

المادة (٣)

لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي ما لم يكن مرخصاً له بذلك من السلطات المختصة بالبلدية.

المادة (٤)

يكون عقد الوساطة بين الوسيط والمنتفع أو المستفيد ثابتاً بالكتابة، ويجوز إثباته بشهادة الشهود.

المادة (٥)

تحدد العمولة المستحقة السداد للوسيط حسب اتفاق الطرفين، وتسدّد مباشرة من المنتفع إلى الوسيط.

المادة (٦)

إذا لم يعين أجر الوسيط في الاتفاق، عين وفقاً لما يقضي به العرف، فإذا لم يوجد عرف قدره القاضي بمراعاة قيمة الصفقة ومدى المجهود الذي بذله الوسيط وما أضعه من وقت في القيام بالعمل المكلف به.

المادة (٧)

لا يستحق الوسيط أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، وتكون العبرة في استحقاق الوسيط أجره بإتمام العقد.

المادة (٨)

إذا توسط الوسيط في إبرام صفقة ممنوعة قانوناً مع علمه بذلك فلا يستحق عنها أجراً.

المادة (٩)

١- يستحق الوسيط الأجر ممن فوضه من طرفي الصفقة في التوسط في إبرامها.
٢- وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسؤولاً قبل الوسيط لما تم الاتفاق عليه بينهما.



المادة (١٠)

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

المادة (١١)

لا يجوز للوسيط استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به إلا إذا تم الاتفاق على ذلك، وفي هذه الحالة تستحق المصروفات ولو لم يتم العقد.

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بواسطته، وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها، وأن يعطي عن كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلب من المتعاقدين. وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية.

المادة (١٤)

يكون الوسيط مسؤولاً عن تعويض الضرر الناجم عن هلاك أو فقدان ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالصفقة التي يتوسط في إبرامها، ما لم يثبت أن هلاكها أو فقدانها كان بسبب قوة قاهرة.

المادة (١٥)

١- لا يضمن الوسيط يسر طرفي الصفقة التي يتوسط في إبرامها، وهو غير مسؤول عن تنفيذها.
٢- ومع ذلك يكون الوسيط مسؤولاً عن تنفيذ الصفقة بالتضامن مع من تعاقد معه إذا كانت له بالإضافة إلى أجره مصلحة فيها.

المادة (١٦)

إذا أُناب الوسيط غيره في تنفيذ العمل المكلف به دون أن يكون مرخصاً له في ذلك كان مسؤولاً عن عمل النائب، كما لو كان هذا العمل قد صدر منه.

المادة (١٧)

إذا فوض عدة وسطاء بعقد واحد كانوا مسؤولين بالتضامن عن العمل المكلفين به.

المادة (١٨)

يجب أن يتوافر في طالب الترخيص لمزاولة مهنة الوساطة الشروط التالية:

- ١- أن لا يقل سن الطالب وقت طلب الترخيص عن ٢٣ عاماً.
- ٢- أن يكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.
- ٣- أن يكون كامل الأهلية.
- ٤- أن يكون محمود السيرة وحسن السمعة.
- ٥- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بالإدانة في جريمة سرقة أو نصب أو تزوير أو خيانة أمانة أو إفلاس ما لم يكن قد رد إليه اعتباره أو صدر عفو عنه طبقاً للقانون.
- ٦- أن يكون ملماً بالقراءة والكتابة.

المادة (١٩)

إذا كان الترخيص مقدماً من شركة، فيشترط أن يكون جميع الشركاء من مواطني الدولة.

المادة (٢٠)

على طالب الترخيص بمزاولة مهنة الوساطة ملء النماذج الإدارية المخصصة لذلك بالبلدية، والتصديق عليها من الأقسام المختصة بها، وأن يرفق معها المستندات التالية:
أ- بالنسبة للطلبات المقدمة من الأشخاص الطبيعيين:

- ١- شهادة حسن السير والسلوك
- ٢- صورة من خلاصة القيد وجواز السفر.



ب- بالنسبة للطلبات المقدمة من الشركات:

١- الاسم التجاري للشركة.

٢- عقد تأسيس الشركة مصدقاً عليه طبقاً للقانون، أو مرسوم -تأسيسها في الحالات التي يتطلب فيها القانون ذلك.

٣- شهادة حسن السير والسلوك.

٤- صورة خلاصة قيد الشركاء وجوازات السفر.

المادة (٢١)

على السلطات المختصة بالبلدية البت في طلب الترخيص في خلال أسبوعين من تاريخ استكمال البيانات والمستندات المنصوص عليها في المادة السابقة، وفي حالة الرفض يجب أن يكون القرار الصادر بالرفض مسبباً، ويبلغ به طالب الترخيص كتابةً أو يسلم له شخصياً.

المادة (٢٢)

يجوز التظلم من القرار الصادر برفض الترخيص للمجلس البلدي في خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغ طالب الترخيص قرار الرفض موضحاً بالتظلم الأسباب المبررة له، ويكون قرار المجلس البلدي الصادر بهذا الشأن نهائياً.

المادة (٢٣)

على كل من يزاول مهنة الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي حالياً تصحيح وضعه وفقاً لأحكام هذا الأمر خلال ٦ أشهر من تاريخ صدوره.

المادة (٢٤)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة ينص عليها أي قانون أو أمر محلي آخر، يعاقب من يخالف أحكام هذا الأمر أو اللوائح الصادرة تنفيذاً له بإحدى العقوبات التالية:
الإنذار.

الغرامة التي لا تزيد عن ٥٠٠٠ درهم.



الوقف عن مزاولة المهنة لمدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد عن سنة.
شطب الاسم من السجل وإلغاء الرخصة.

المادة (٢٥)

يصدر مدير البلدية اللوائح والقرارات التنفيذية لهذا الأمر، وتحدد اللائحة التنفيذية الرسوم المقررة على منح الترخيص وتجديده.

المادة (٢٦)

يُعمل بهذا الأمر اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

حمدان بن راشد آل مكتوم

رئيس بلدية دبي

صدر بتاريخ ٥ محرم ١٤٠٨ هـ

الموافق ٢٩ أغسطس ١٩٨٧ م





RAWNAQ
Advertising

Mobile : +971 561170661
E-mail : info@rawnaq.ae