قانون رقم (1) لسنة 2002
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 (1) لسنة 1980،
وعلى المرسوم رقم (1) لسنة 1985 بشأن إنشاء المنطقة الحرة في ميناء جبل علي،
وعلى قانون الأعمال رقم (2) لسنة 1986 وتعديلاته،
وعلى قانون إنشاء مؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة رقم (1) لسنة 2001،

نقرر إصدار القانون التالي:

مادة (1)

يسمى هذا القانون "**قانون رهن العقارات المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي**".

مادة (2)

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

الحكومة حكومة دبي.

السلطة سلطة المنطقة الحرة في جبل علي.

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

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

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

مادة (3)

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

مادة (4)

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

مادة (5)

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

أ- جميع المعلومات الخاصة بالعقار.

ب- قيمة العقار التقريبية ومشتملاته.

ج- قيمة الدين

د- هوية الدائن وجنسيته ومكان إقامته.

مادة (6)

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

مادة (7)

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 (5) من هذا القانون.

مادة (8)

على المسجل بعد استلامه طلب الرهن أن يقوم بالإجراءات التالية:

(1) التحقق من أهلية المتعاقدين لإجراء الرهن.

(2) التأكد من ملكية المدين للعقار المطلوب إجراء الرهن عليه.
(3) التثبت من قيمة العقار التقريبية ومشتملاته.
(4) تدوين عقد الرهن.
(5) تلاوة نص عقد الرهن المدون على الطرفين.
(6) استيفاء الرسم عن المعاملة.
(7) يوقع بعد ذلك المتعاقدان على عقد الرهن أمام المسجل.
(8) يصدق المسجل على عقد الرهن بوضع اسمه وتوقيعه والخاتم الرسمي للسلطة.

مادة (9)

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

مادة (10)

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

مادة (11)

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

مادة (12)

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

مادة (13)

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

مادة (14)

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

مادة (15)

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

مادة (16)

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

مادة (17)

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

مادة (18)

تستوفى من الراهن الرسوم التالية:

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

مادة (19)

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

مادة (20)

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

مكتوم بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

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