

قانون رقم (14) لسنة 2008
بشأن
الرهن التأميني في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

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

الفصل الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة (1)

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

التعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية 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 المفروز من العقار ويشمل أي جزء مفروز على الخارطة.
السجل العقاري	مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.
السجل العقاري المبدئي	مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

<p>الرهن التأميني</p> <p>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.</p> <p>الراهن</p> <p>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.</p> <p>المرتهن</p> <p>الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً.</p>
---	--

المادة (3)

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

المادة (4)

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

المادة (5)

- 1- يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما.
- 2- ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
- 3- مع مراعاة ما ورد في المواد (22،23،24) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهنأً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن.
- 4- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما.

المادة (6)

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

المادة (7)

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

المادة (8)

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

المادة (9)

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

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرهن التأميني

المادة (10)

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

المادة (11)

إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تملك 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 الحاليين باطل، ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق.

المادة (12)

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

المادة (13)

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

المادة (14)

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

المادة (15)

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

المادة (16)

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

المادة (17)

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

المادة (18)

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

المادة (19)

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

المادة (20)

ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله.

الفصل الثالث

رهون خاصة

المادة (21)

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

المادة (22)

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

المادة (23)

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

المادة (24)

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

الفصل الرابع

إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

المادة (25)

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

المادة (26)

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

المادة (27)

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

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

المادة (28)

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

المادة (29)

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

المادة (30)

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

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (31)

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

المادة (32)

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

المادة (33)

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

المادة (34)

يصدر رئيس الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (35)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

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