

مرسوم رقم (31) لسنة 2016
بشأن
رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان ولائحته التنفيذية،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى المرسوم رقم (4) لسنة 2010 بشأن تنظيم تملك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة
في إمارة دبي،
وعلى الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو 1996 بالسماح برهن الأراضي الممنوحة من قبل
حكومة دبي والصادر بشأنها سندات ملكية من دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1994 بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة
للمواطنين في إمارة دبي،
وعلى التعليمات الصادرة بتاريخ 5 يونيو 1996 بشأن تنفيذ الأمر الصادر بتاريخ 14 مايو
1996 والمتعلق برهن الأراضي الممنوحة،

نرسم ما يلي:

التعريفات

المادة (1)

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

الإمارة : إمارة دبي.

الحكومة : حكومة دبي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

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

السماح بالرهن وشروطه

المادة (2)

- أ- يُسمح للمستفيد برهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة، ويُعتبر هذا الرهن قانونياً ومُلزماً لأطرافه.
- ب- يُشترط حتى يكون الرهن المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة صحيحاً ومُنْتِجاً لآثاره القانونية ما يلي:
- 1- أن تكون الغاية من رهن الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة استثمار المبلغ المُقترض في استغلال هذه الأرض للغاية التي مُنحت لأجلها.

- 2- أن تكون الغاية من رهن الأرض السكنية الممنوحة استثمار المبلغ المُقترض لغايات الصيانة أو التوسعة أو البناء أو الإحلال.
- 3- أن يتم تسجيل هذا الرهن وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (14) لسنة 2008 المُشار إليه.
- 4- أي شروط أخرى تُحددها الدائرة، بالتنسيق مع المؤسسة، بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

تسجيل الرهن

المادة (3)

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

الأراضي الممنوحة للجهات التابعة للحكومة والمطورين العقاريين

المادة (4)

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

رهن دخل العقار المُقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة

المادة (5)

- أ- على الرغم مما ورد في المادتين (2) و(4) من هذا المرسوم، يجوز رهن دخل العقار المُقام على الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بمعزل عن هذه الأرض لمصلحة أحد البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المُرخَّص لها بالعمل في الإمارة، بحيث يتولى المرتهن إدارة العقار والحصول على غلته إلى حين سداد قيمة المبلغ المُقترض أو حسب ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين.
- ب- تتولى الدائرة في سبيل تطبيق حكم الفقرة (أ) من هذه المادة، وضع إشارة على صحيفة الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة تعيد برهن دخل العقار المُقام على هذه الأرض لمصلحة المرتهن.

إجراءات التنفيذ على الأرض المرهونة

المادة (6)

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

نظر الدعاوى المتعلقة بالأرض المرهونة

المادة (7)

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

أيلولة المبالغ المُتحصّلة عن التنفيذ على الأرض المرهونة

المادة (8)

- أ- مع عدم الإخلال بالحقوق المُمتازة للمؤسسة، تُؤدى ديون المُرتهن من ثمن بيع الأرض المرهونة بعد خصم الرسوم التالية:
- 1- الرسوم والمصاريف القضائية.
 - 2- الرسوم والمصاريف المترتبة على بيع الأرض المرهونة بالمزاد العلني وتسجيله لدى الدائرة.
 - 3- رسوم تملك الأراضي الصناعية والتجارية المُستحقة بموجب المرسوم رقم (4) لسنة 2010 المُشار إليه، إذا لم تكن مُسددة عند تسجيل الرهن.
- ب- تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض التجارية أو الصناعية الممنوحة بالمزاد العلني - إن وجدت - إلى الراهن.
- ج- تؤول حصيلة ما تبقى من ثمن بيع الأرض السكنية الممنوحة بالمزاد العلني - إن وجدت - لشراء مسكن يُعيّد كمنحة باسم المستفيد، أو غيرها من الخدمات الإسكانية التي تراها المؤسسة مناسبة، وفي حال عدم كفاية المبلغ المُتبقّي لشراء مسكن، فيؤول هذا المبلغ إلى الراهن.

بيع الأرض السكنية الممنوحة

المادة (9)

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

صحة الرهون

المادة (10)

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

بطلان التصرفات المخالفة

المادة (11)

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

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (12)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

الإلغاءات

المادة (13)

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

السريان والنشر

المادة (14)

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

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 1 نوفمبر 2016م

الموافق 1 صفر 1438هـ