قرار رقم (1) لسنة 2018
بشأن
إنهاء عقود إيجار العقارات في منطقة الجدّاف
وإخلاء شاغليها للمنفعة العامّة

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مُؤجّري ومُستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المُنازعات الإيجاريّة في إمارة دبي،

قررنا ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا القرار، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة	:	إمارة دبي.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأملاك.
المركز	:	مركز فض المُنازعات الإيجاريّة في الإمارة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
المشروع	:	مشروع تطوير منطقة الجدّاف.
العقار	:	الأراضي والمباني والمُنشآت المُتأثّرة بالمشروع.
المالك	:	مالك العقار.

المُستأجر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد الإيجار المُبرم بينه وبين المالك.

المُستأجر من الباطن : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد الإيجار المُبرم بينه وبين المُستأجر.

شاغل العقار : ويشمل المُستأجر أو المُستأجر من الباطن الذي يشغل العقار.

اللجنة : لجنة تعويضات المشروع المُشكّلة وفقاً لأحكام هذا القرار.

التعويض : المُقابل النقدي الذي يستحقّه شاغل العقار نتيجة إنهاء عقد إيجاره وإخلائه من العقار.

أهداف القرار

المادة (2)

يهدف هذا القرار إلى تحقيق ما يلي:

1. إعادة تطوير منطقة الجدّاف بهدف مُواكبة مُتطلّبات التنمية العمرانيّة في الإمارة.
2. تنظيم حصول شاغلي العقارات على التعويض العادل، جرّاء إنهاء عقود إيجارهم وإخلائهم من العقارات المشمولة بأحكامه.

الإنهاء والإخلاء

المادة (3)

تُنهى بموجب هذا القرار عقود إيجار كافة العقارات الواقعة ضمن قطعة الأرض المُبيّنة حُدودها ومساحتها بالخريطة المُلحقة بهذا القرار، وعلى جميع شاغلي تلك العقارات إخلائها وفقاً للإجراءات والمُدَد المنصوص عليها في هذا القرار.

التعويض

المادة (4)

يستحق شاغلو العقارات تعويضاً عادِلاً جرّاء إنهاء عقود إيجارهم وإخلائهم من العقارات، ويتم تقدير هذا التعويض من قِبَل اللجنة.

تشكيل اللجنة

المادة (5)

أ- تُشكّل في الدائرة بقرار من المُدير العام لجنة تُسمّى "**لجنة تعويضات مشروع الجدّاف**"، تُؤلّف من رئيس ونائبٍ للرئيس وعدد من الأعضاء من ذوي الخبرة والكفاءة والاختصاص، يتم اختيارهم من داخل الدائرة وخارجها.

ب- يُحدِّد قرار تشكيل اللجنة آليّة عملها، وكيفيّة عقد اجتماعاتِها، واتخاذ قراراتِها.

ج- يجوز للجنة الاستعانة بمن تراه مُناسِباً من ذوي الخبرة والاختصاص لحضور اجتماعاتها، دون أن يكون له صوت معدود في مُداولاتها، وكذلك الاستعانة بالوحدات التنظيميّة المُختصّة في الدائرة.

اختصاصات اللجنة

المادة (6)

تختص اللجنة بتحديد قيمة التعويض العادل الذي يستحقّه شاغلو العقارات المشمولة بأحكام هذا القرار، وتُقدّر اللجنة قيمة هذا التعويض وفقاً للأسس والضوابط المنصوص عليها في هذا القرار.

إجراءات الإخلاء

المادة (7)

تُتّبع الإجراءات التالية في إخلاء العقارات المشمولة بهذا القرار:

1. تقوم اللجنة بالكشف على العقار، والتحقّق من أوصافه ومُشتملاتِه، وأوجُه استعماله، والتحقّق من وجود عقد إيجار ساري المفعول، ومُدّة هذا العقد.
2. تقوم اللجنة بإعداد قائمة بأسماء شاغلي العقارات، وتحديد نصيب كُلٍّ منهم في التعويض، وتُحيلها إلى الدائرة للسير في إجراءات إخلاء العقارات وصرف التعويض.
3. تتولّى الدائرة بعد استلام قائمة أسماء شاغلي العقارات من اللجنة القيام بما يلي:

أ- إخطار شاغل العقار بالبريد المُسجّل أو عن طريق الإعلان بصحيفة محلّيّة يوميّة واسعة الانتشار أو بأي وسيلة أخرى يُحدِّدها المُدير العام بقرار الإخلاء وبمقدار التعويض المُستحَق له، والطلب منه مُراجعة الدائرة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ

تبلّغه الإخطار أو من تاريخ الإعلان، للاستماع إلى طلباته وتقديم نُسخة عن المُستندات التي تطلبها الدائرة.

ب- إعداد محضر تُثبِت فيه حُضور شاغل العقار وطلباته، والمُستندات المُقدّمة من قِبَله، على أن يتم تسليم شاغل العقار إشعاراً باستلام تلك المستندات.

ج- إخلاء العقار وتسليمه للمالك خالياً من الشواغل، وتسليم شاغل العقار التعويض المُستحَق له في حال مُوافقتِه على مِقدار التعويض المُقدّر من اللجنة.

د- المُضي في إجراءات إخلاء العقار في حال عدم موافقة شاغله على مِقدار التعويض المُقدّر له من اللجنة، أو عدم حضوره إلى الدائرة خلال المُهلة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من البند (3) من هذه المادة، وذلك مع عدم الإخلال بِحقّه في الاعتراض على مقدار التعويض وفقاً لأحكام هذا القرار، أو اللجوء إلى المركز للمُطالبة بإعادة تقدير قيمة التعويض.

مُهلة إخلاء العقار

المادة (8)

أ- يُمنح شاغل العقار مُهلة لا تزيد على سنة واحدة لإخلاء العقار وتسليمه للمالك، وتبدأ هذه المُهلة من تاريخ تبلّغه الإخطار أو من تاريخ الإعلان المُشار إليه في البند (3/أ) من المادة (7) من هذا القرار، ولا يُسلّم التعويض لشاغل العقار إلا بعد إخلائه للعقار.

ب- على الرغم مِمّا ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للمُدير العام ما يلي:

1. تقليص مُهلة إخلاء العقار لغاية (3) ثلاثة أشهر على الأقل إذا كان تنفيذ المشروع لا يحتمل التأخير.
2. تسليم جُزء من التعويض لشاغل العقار قبل إخلائه، متى وُجِدَت أسباب تستوجب ذلك، على ألا يتم تسليم التعويض في هذه الحالة إلا بعد قِيام شاغل العقار بتقديم الضمانات التي تُقرّرها الدائرة في هذا الشأن، التي تضمن قيامِه بإخلاء العقار ضمن المُهلة الممنوحة له.

ج- في حال عدم إخلاء العقار خلال المُهلة المُحدّدة، فإنّه يجوز للدائرة اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلائه عن طريق إدارة التنفيذ لدى المركز، مع تحميل شاغل العقار رسوم التنفيذ

ونفقات الإخلاء وبدل أجر المثل عن الفترة المُمتدّة من تاريخ انتهاء مُهلة الإخلاء وإلى حين تسليم العقار متى كان ملزماً بها، ويتم خصم الرسوم والنفقات وبدل أجر المثل من مبلغ التعويض.

تنفيذ قرار الإخلاء

المادة (9)

لا يُؤثّر على تنفيذ قرار الإخلاء اعتراض شاغل العقار على مقدار التعويض المُقرّر له سواءً أمام لجنة التظلّمات المُشكّلة وفقاً لأحكام المادة (15) من هذا القرار أو أمام المركز، كما لا تُؤثّر على إجراءات الإخلاء أي دعاوى أو أحكام قضائيّة تتعلّق بالعقار يُقيمها ذوو الشأن.

أسس تقدير التعويض

المادة (10)

يُراعى عند تقدير التعويض الأسس والضوابط التالية:

1. مُشتملات العقار من المباني والمُنشآت والديكورات والأسوار والأشجار التي أقامها شاغل العقار، وغير ذلك مِمّا قد يكون له أثر في تحديد مقدار التعويض.
2. مُدّة عقد الإيجار، ومِقدار الأجرة المُحدّدة فيه أو أجر المثل أيُّهما أعلى.
3. الخسائِر والأضرار التي سوف تلحق بشاغل العقار بعد الإخلاء، ويقع عبء إثبات هذه الخسائِر والأضرار على شاغل العقار.
4. ما يكون قد أداه شاغل العقار من أجرة عن المُدّة التي لم ينتفع بها بالعقار.
5. أن يكون مقدار التعويض مُتناسباً مع أسعار السوق بتاريخ إخلاء العقار، وألا يُؤثّر في تقدير التعويض أي زيادة أو نُقصان قد تطرآن على سعر الزروع أو المُنشآت المُقامة على العقار.
6. ألا يتم التعويض عن أي تحسينات أو إضافات أو إنشاءات أقامها شاغل العقار بعد العمل بهذا القرار.
7. ألا يدخل في حساب التعويض قيمة المُنشآت أو التجهيزات أو المُعِدّات التي يُمكن نقلها من العقار دون أن يلحق بِها ضرر أو تلف، ويقتصر التعويض عن تلك المُنشآت والتجهيزات والمُعِدّات على أجور الإزالة والنقل وإعادة التركيب.

تعويض المُستأجر من الباطن

المادة (11)

أ- في حال وجود مُستأجر من الباطن في العقار، فيجب على المُستأجر أن يُخطِر المالك خطّياً بأسمائِهم خلال المُهلة المُشار إليها في البند (3/أ) من المادة (7) من هذا القرار.

ب- يستحق المُستأجر من الباطن التعويض فقط عن قيمة المُنشآت والأسوار والزروع التي أقامها على العقار، وفقاً لأسس تقدير التعويض المنصوص عليها في المادة (10) من هذا القرار.

ج- إذا تبيّن بعد حصول المُستأجر على التعويض وجود مُستأجرين من الباطن لم تتمكّن اللجنة من تحديدهم لأي سبب، أو لم يقُم المُستأجر بالإفصاح عنهم للمالك أو للجنة، فيكون المُستأجر وحده مسؤولاً عن تعويضِهم.

عدم أحقية شاغل العقار في العودة للمأجور

المادة (12)

لا تسري الأحكام المُتعلّقة بحق الأولويّة في العودة إلى العقار المنصوص عليها في القانون رقم (26) لسنة 2007 المُشار إليه على شاغلي العقارات الذين يتم إخلاؤهم وفقاً لأحكام هذا القرار بعد إنجاز المشروع.

عدم استحقاق التعويض

المادة (13)

لا يُستحق التعويض عن:

1. العقارات التي يشغلها الأشخاص دون مُسوّغ قانوني أو بصفة غير مشروعة.
2. المُنشآت المُقامة على العقار بدون ترخيص أو خلافاً للتشريعات السارية في الإمارة أو خلافاً لعقد الإيجار.

إيداع مبلغ التعويض

المادة (14)

على المالك إيداع مبلغ التعويض المُقرّر من قبل اللجنة في حساب خاص لدى الدائرة، لتتولى صرفه لمُستحِقّيه، وفقاً للإجراءات المُعتمدة لديها في هذا الشأن.

الاعتراض على مِقدار التعويض

المادة (15)

يجوز لشاغل العقار الاعتراض على مقدار التعويض المُحدّد من قبل اللجنة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء المُهلة المنصوص عليها في البند (3/أ) من المادة (7) من هذا القرار، وذلك أمام لجنة يُشكّلها المُدير العام لهذه الغاية في الدائرة تسمى "**لجنة التظلّمات**".

البت في الاعتراض

المادة (16)

أ- على لجنة التظلمات البت في الاعتراض المُقدّم إليها خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويُعتبر القرار الصادر عنها في شأن الاعتراض المُقدّم إليها نِهائياً.

ب- يكون للجنة التظلّمات في سبيل البت بالاعتراض المُقدّم إليها القيام بما يلي:

1. إعادة الكشف على العقار.
2. مُراجعة الأسس والضوابط التي تم الاستناد إليها في تقدير التعويض أو تثمين المُنشآت والديكورات والأسوار والزروع التي أقامها شاغل العقار، وغيرها من المسائل التي تم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير التعويض.
3. طلب أي بيانات أو مُستندات إضافية ترى أنها لازمة للبت في الاعتراض المُقدّم إليها.
4. تأييد قرار اللجنة بمقدار التعويض المُحدّد من قِبلِها أو إعادة تقديره.
5. الاستعانة بمن تراه مُناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص إذا كان إعادة تقدير التعويض يستلزم وجود أشخاص لديهم مهارات ماليّة وفنّية.

التعويض القضائي

المادة (17)

إذا لم يرتضِ شاغل العقار بقرار لجنة التظلّمات، فإنه يحق له إقامة دعوى قضائية على المالك لدى المركز لإعادة تقدير قيمة التعويض العادل جرّاء إخلاء العقار، وعلى الدائرة في هذه الحالة الاحتفاظ بمبلغ التعويض المودع لديها إلى حين صدور حكم قضائي نهائي.

الإجراءات السابقة

المادة (18)

تسري أحكام هذا القرار على كُل إجراء يتعلق بإخلاء العقارات لم يكتمل قبل العمل بأحكامه، وتُعتبر صحيحة جميع الإجراءات التي تمّت قبل العمل بهذا القرار وكأنّها تمّت وفقاً لأحكامه.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (19)

يُصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار، وتُنشر في الجريدة الرسميّة لحكومة دبي.

السريان والنشر

المادة (20)

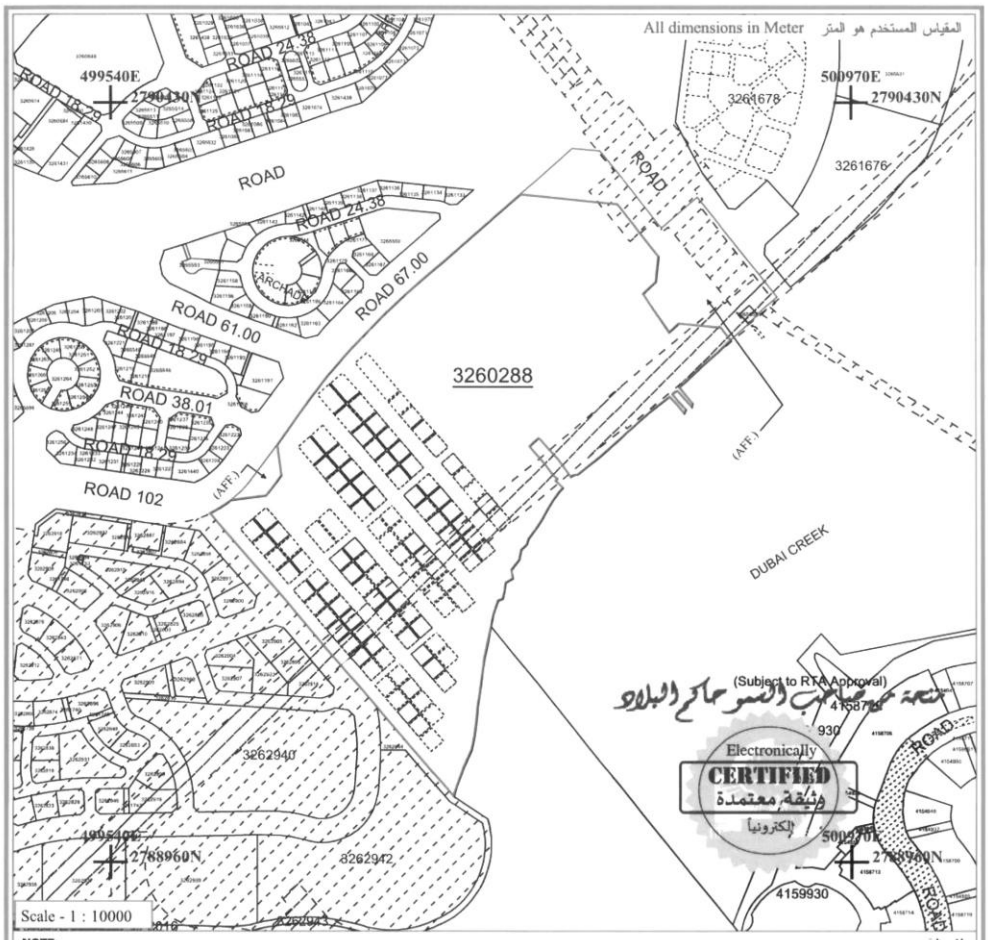
يُعمل بهذا القرار من تاريخ صُدوره، ويُنشر في الجريدة الرسميّة.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 23 يناير 2018م

الموافـــــق 6 جمادى الأولى 1439هـ



NOTE:-

FOR DIMENSION DETAILS CONTACT SURVEY DEPARTMENT
PART OF THE PLOT INSIDE PROTECTION BUFFER FOR METRO DUBAI
THE OWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR THE CHECKING OR RELOCATION OF SERVICES FOUND WITHIN THE PLOT

ملاحظة:-

لتحديد الابعاد يرجى مراجعة إدارة المساحة
جزء من الأرض يقع ضمن حدود حماية خطوط مترو دبي
على المالك تحمل نقل الخدمات إن وجدت

OWNER OF TITLE :

دبي للعقارات - ش.ذ.م.م
DUBAI PROPERTIES - L.L.C

اسم المالك :

REF : DM 326-288 AL JADAF DATED 10-09-2013

المرجع:

خريطة التخطيط
AFFECTION PLAN

TOTAL AREA	sq. m.	562687.05	متر مربع	المساحة الكلية
	sq. ft.	6056713	قدم مربع	
AFFECTED AREA	sq. m.	62019.70	متر مربع	المساحة المتأثرة
	sq. ft.	667574	قدم مربع	
SIKKA SETBACK AREA	sq. m.	NIL	متر مربع	مساحة إرتداد السكة
	sq. ft.	NIL	قدم مربع	
COMPENSATION AREA(MORE THAN 20%)	sq. m.	NIL	متر مربع	مساحة التعويض (أكثر من 20%)
	sq. ft.	NIL	قدم مربع	
BALANCE AREA	sq. m.	500667.35	متر مربع	المساحة المتبقية
	sq. ft.	5389139	قدم مربع	

OWNER TITLE : Granted — حيازة المالك: ممنوحة

DATE: 28/11/2016 — تاريخ الاصدار

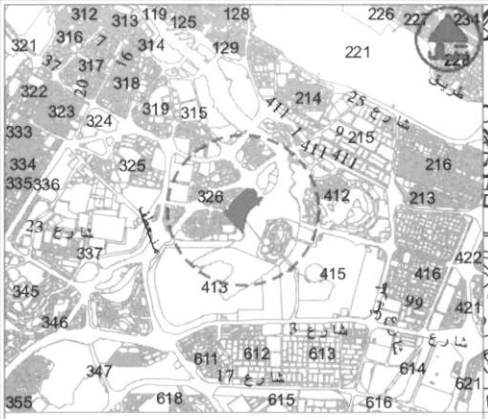
FIRST PLAN DATE : — تاريخ أول خريطة

PARCEL ID.	رقم القطعة
3260288	
COMMUNITY	المنطقة
الجداف	
AL JADAF	

مدير عام بلدية دبي
DIRECTOR GENERAL OF DUBAI MUNICIPALITY

www.makani.ae

بلدية دبي
DUBAI MUNICIPALITY



الموقع العام



تصنيف استعمالات الأرض

المعلومات التخطيطية لقطعة الأرض رقم 3260288 كما يلي :

الاستعمال :	PUD	---
الارتفاع :	PUD	---
المواقف :	PUD	---
الارتداد :	PUD	---
ملاحظات :	PUD	يراعى تقديم تصميم أولي وتفاصيل إستعمالات الأراضي ومخططات المشروع ككل و مراحل التنفيذ بالإضافة الى دراسة التأثيرات المرورية و البيئية و موافقة كافة جهات الخدمات و هيئة دبي للطيران المدني لإعتمادها قبل المباشرة بالتنفيذ.

الأرض تقع ضمن المنطقة الساحلية وفق المرسوم رقم2001/22 . وبموجبه، يرجى التواصل مع قسم إدارة المنطقة الساحلية والقنوات المائية قبل المباشرة في العمل (هاتف:2064511-04)

(يجب الحصول على شهادات عدم الممانعة من مكتب خدمات حرم القطارات بمؤسسة القطارات في هيئة الطرق و المواصلات قبل القيام بأية أعمال على الأرض أو المنشآت القائمة عليها)

المنسوب المرجعي = (30) سم من منسوب أي طريق قائم مجاور
.يتحمل المالك تكاليف نقل خطوط الخدمات إن وجدت

هذه المعلومات التخطيطية سارية المفعول مالم تعارض مع التشريعات التخطيطية المعتمدة، و للتأكد من صلاحيتها قبل البيع والشراء يرجى الدخول إلى موقع البلدية الالكتروني (www.dm.gov.ae) وإستخدام تطبيق مكتشف الأراضي أو من خلال تطبيق IDUBAI

The information is applicable as long as it does not conflict with other approved planing regulations, and should always be reviewed for validity upon selling or purchasing. Please visit (www.dm.gov.ae) plot locator Application and IDUBAI app.