قرار رقم (6) لسنة 2024
بشأن
تنظيم استملاك الأبنية والمُنشآت المُقامة
على العقارات في إمارة دبي والتعويض عنها

نحن مكتوم بن محمد بن راشد آل مكتوم النائب الأول لحاكم دبي
رئيس ديوان صاحب السمو حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (5) لسنة 1995 بإنشاء دائرة الماليّة،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مُؤجِّري ومُستأجِري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النظام المالي لحُكومة دبي، ولائحته التنفيذيّة وتعديلاتهما،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامّة في إمارة دبي،
وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2021 بشأن رئيس ديوان صاحب السُّمو حاكم دبي،
وعلى أمر تأسيس مجلس بلديّة دبي لسنة 1961،
وعلى القرار رقم (2) لسنة 2022 بشأن لجنة استملاك العقارات للمنفعة العامّة في إمارة دبي،
وعلى القرار رقم (6) لسنة 2022 بشأن إجراءات تقديم طلب استملاك العقارات للمنفعة العامّة 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 النّص على غير ذلك:
الإمارة : إمارة دبي.

الحُكومة	:	حُكومة دبي.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والأملاك.
اللجنة	:	لجنة استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي، المُشكّلة بمُوجب القرار رقم (2) لسنة 2022 المُشار إليه.
القانون	:	القانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامّة في إمارة دبي.
المُستملِك	:	الجهات التي تطلب استملاك العقار وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.
العقار	:	يشمل المُنشآت والمباني وأجزائها ومُلحقاتها ووحداتها، سواء كانت مُكتملة البناء أو قيد الإنشاء.
مالك العقار	:	الشخص الطبيعي أو الاعتباري المُسجّل باسمه العقار وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة، أو الحائز له بصورة مشروعة، ويشمل أصحاب الحقوق العينيّة الأصليّة، وحق الإجارة طويلة الأمد، المشمولة بأحكام القانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المُشار إليهما، وكذلك الخلَف العام والخلَف الخاص لمالك العقار.
الاستملاك	:	نزع ملكيّة العقار من مالِكه، أو نزع ما يتعلّق به من حُقوق عينيّة أصليّة أو حق الإجارة طويلة الأمد، المشمول بالقانون رقم (7) لسنة 2006 والقانون رقم (13) لسنة 2008 المُشار إليهما.
التعويض	:	المُقابل النّقدي أو العيني المُستحق وفقاً لأحكام هذا القرار نتيجة الاستملاك.
شاغل العقار	:	يشمل المُستأجر أو المُستأجر من الباطن، الذي يشغل العقار بمُوجب عقد إيجار صحيح مُبرم بينه وبين المُؤجِّر.
المشروع	:	أي مشروع عائد للمُستملِك المطلوب الاستملاك لأجله، يهدف إلى تحقيق النفع العام.
حساب الضمان	:	حساب مصرفي يتم إنشاؤه لدى الدائرة باسم المشروع، بعد الحُصول على موافقة دائرة المالية، يتم فيه إيداع المُقابل النّقدي للتعويض.
جهة التثمين	:	جهة مُستقلة تُعنى بالتثمين، يتم اختيارها من مالك العقار، وفقاً للقائمة المُعتمدة لدى اللجنة، لأغراض إعادة تثمين العقار المُراد استملاكه وتقدير التعويض المُستحق، وفقاً لأحكام القانون وهذا القرار.

نطاق التطبيق

المادة (2)

أ- تُطبّق أحكام هذا القرار على الإجراءات المُتعلِّقة باستملاك العقارات التي تتم بعد العمل بأحكامه، بالإضافة إلى الإجراءات التي بدأت بعد تاريخ العمل بالقانون ولم تكتمل حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

ب- تُطبّق أحكام القانون في شأن التعويض عن قطع الأراضي المُقام عليها العقار الذي يتم استملاكه وفقاً لأحكام هذا القرار.

ج- لا يُستَحق التعويض عن العقارات التي يتم استملاكها والتي تكون مملوكة للحكومة أو أي من الجهات الحُكوميّة التابعة لها، والتي تندرج مُوازنتها ضمن المُوازنة العامّة للحُكومة.

إجراءات تقديم طلب الاستملاك

المادة (3)

تُتّبع الإجراءات التالية عند تقديم طلب استملاك العقار:

1. يُقدِّم المُستملِك طلب استملاك العقار إلى الدائرة، على أن يُرفق بهذا الطّلب ما يلي:

أ- تقرير تفصيلي يتضمّن نوع وطبيعة وأهمية وجدوى وأهداف المشروع المُراد تنفيذُه، ومدى تحقيقه للنفع العام، والخطة والمراحل الزمنيّة المُقترحة لإنجازه.

ب-الاعتمادات الماليّة والمُوافقات الخاصّة بالمشروع المُراد تنفيذُه.

ج- المُخطّطات والرسومات التفصيليّة التي تُبيّن العقارات المُتأثِّرة بالمشروع المُراد تنفيذه.

د- قائمة بتفاصيل العقارات المُراد استملاكها، وطبيعة استعمالاتها.

ه- قائمة بأسماء مالكي العقار، مع بيان نوع الحق المُترتِّب لِكُل واحد منهم على العقار، المُسجّل في السجل العقاري المبدئي أو السجل العقاري لدى الدائرة، ومُدّة هذا الحق والغاية منه.

و- قائمة بأسماء شاغلي العقار المُراد استملاكه، إن وجدوا.

ز- أي بيانات أو مُستندات أو مُتطلّبات أخرى تُحدِّدها اللجنة.

2. تُحيل الدّائرة طلب الاستملاك وجميع المُرفقات المُحدّدة في البند (1) من هذه المادة إلى اللجنة، خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تقديمه مُستوفياً لجميع المُستندات المطلوبة.

3. تقوم اللجنة خلال (10) عشرة أيّام عمل من تاريخ إحالة طلب الاستملاك إليها من الدائرة، بإصدار قرارها إما بالمُوافقة المبدئيّة على استكمال الإجراءات المُرتبِطة بنظر طلب الاستملاك من الدّائرة، أو عدم المُوافقة على الطّلب، على أن يكون قرارها الصّادر بعدم المُوافقة على طلب الاستملاك مُسبّباً.

4. تتولّى الدّائرة خلال (20) عشرين يوم عمل من تاريخ صُدور قرار اللجنة بالمُوافقة المبدئيّة على طلب الاستملاك، القيام بما يلي:

أ- الكشف على العقار المُراد استملاكه، للتحقُّق من أوصافِه، ومُشتملاته، وأوجُه استعمالاته.

ب- تقدير نوع ومقدار التعويض العادل لمالك العقار ومقدار التعويض لشاغل العقار المُراد استملاكه، وفقاً للقواعد والأسس المنصوص عليها في القانون وهذا القرار.

ج- إعداد قائمة بأسماء مالكي العقار المُسجّلة حُقوقهم في السجل العقاري المبدئي والسجل العقاري لدى الدائرة، ونوع الحق المُترتِّب لِكُل واحد منهم على العقار، ونصيب كُل واحد منهم في التعويض.

د- إعداد قائمة بأسماء شاغلي العقار المُراد استملاكه، إن وجدوا، ونصيب كُل واحد منهم في التعويض.

ه- إعداد تقرير بالأعمال التي قامت بها الدائرة، ورفعه مع مُرفقاته إلى اللجنة.

5. يجوز للجنة تمديد أي من المُهل المنصوص عليها في البنود (2)، (3)، و(4) من هذه المادة، للمُدد التي تراها مُناسِبة، متى استدعت الحاجة ذلك.

البت في طلب الاستملاك

المادة (4)

أ- تتولّى اللجنة خلال (10) عشرة أيّام عمل من تاريخ استلام التقرير المُعَد من الدائرة والمُستندات المُرفقة به على النّحو المُبيّن في البند (4) من المادة (3) من هذا القرار، البت في طلب الاستملاك وإصدار القرار اللازم بشأنه، ويكون لها في سبيل ذلك ما يلي:

1. إصدار قرار الاستملاك ونزع ملكيّة العقار لصالح المُستملِك، إذا تبيّن للجنة أن المشروع يُحقِّق نفعاً عاماً، وأن الاعتمادات الماليّة اللازمة لتغطية مقدار ونوع التعويض مُتوفّرة.
2. رفض طلب الاستملاك وعدم المُوافقة على نزع ملكيّة العقار المطلوب استملاكه، إذا تبيّن للجنة بأن المشروع لا يُحقِّق نفعاً عامّاً، أو أن الاعتمادات الماليّة اللازمة لتغطِية مقدار ونوع التعويض غير مُتوفِّرة أو غير كافِية، أو لأي سبب آخر تراه اللجنة.
3. اعتماد نوع ومقدار التعويض المُحدّد من الدّائرة أو جهة التثمين بحسب الأحوال، بعد التحقُّق من تطبيق الأسس والمعايير التي تم الاستناد إليها في تحديدهما.
4. تكليف الدائرة بإخطار المُستملِك بقرار الاستملاك الصّادر عن اللجنة، والطلب منه إيداع المُقابل النّقدي للتعويض المُعتمد في حساب الضمان، بالإضافة إلى أي نفقات أخرى تُحدِّدها اللجنة قد

تترتّب على تنفيذ قرار الاستملاك، وذلك خلال مُهلة أقصاها (30) ثلاثين يوم عمل من تاريخ إخطار المُستملِك بذلك.

5. اعتماد القائِمة المُعدّة من الدّائرة، المُتضمِّنة أسماء مالِكي وشاغلي العقارات المُراد استملاكها، وتحديد نصيب كُل منهم في التعويض.
6. تكليف الدائرة بإخطار الجهات المعنيّة في الإمارة ومالك العقار بقرار الاستملاك الصّادر عن اللجنة، والمشروع محل الاستملاك، وأي بيانات أخرى تراها لازمة، في الأحوال التي ترى اللجنة ضرورة لذلك، والطلب من مالك العقار مُراجعة بلديّة دبي لاستلام الخارطة الموقعيّة للأرض البديلة في حال كان التعويض عينيّاً.

ب- يجوز للجنة تمديد المُهَل المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، للمُدّة التي تراها مُناسبة، متى استدعت الحاجة ذلك.

تنفيذ قرار الاستملاك

المادة (5)

لا يُؤثِّر على تنفيذ قرار الاستملاك اعتراض مالك العقار المُستملَك على مقدار التعويض أمام اللجنة، أو طعن مالك أو شاغل العقار على صحّة إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك أمام المحكمة المُختصّة، كما لا تُؤثِّر على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك أي دعاوى قضائيّة يُقيمها ذوو الشأن بخصوص العقار المُستملَك وفقاً للقواعد العامّة المنصوص عليها في التشريعات السارية.

إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك

المادة (6)

يتولى المُستملِك بمُجرّد إخطاره بصُدور قرار الاستملاك من اللجنة، القيام بما يلي:

1. إخطار الدائرة لوضع قيد بمضمون القرار الصّادر بالاستملاك على صحيفة العقار المُراد استملاكه.
2. إخطار مالكي وشاغلي العقارات، بواسطة البريد المُسجّل أو الإعلان بصحيفة محلّية يوميّة واسعة الانتشار أو بأي وسيلة أخرى تُحدِّدها اللجنة، بما يلي:
   أ- قرار الاستملاك الصادر عن اللجنة.
   ب- الموعد المُحدّد لمُراجعة المُستملِك لتقديم نُسخة من المُستندات المُثبِتة لحقِّهم على العقار المُستملَك.
   ج- الموعد النهائي لإخلاء العقار، وفقاً للمُهَل المُحدّدة في المادة (7) من هذا القرار.

3. يقوم المُستملِك بإعداد محضر يُثبِت فيه حُضور مالك وشاغل العقار، وطلباته، والمُستندات المُقدّمة من قبله، بالإضافة إلى إقراره بإخلاء العقار المُستملَك من جميع الشواغل، مُقابِل إيصال باستلام تلك المُستندات.
4. المُضِي في إجراءات إخلاء العقار المُستملَك في حال عدم مُوافقة مالك العقار على نوع أو مقدار التعويض المُعتمد له، أو عدم مُراجعة المُستملِك خلال المُهلة المُحدّدة من قبله، مع عدم الإخلال بحقه في الاعتراض على مقدار التعويض أمام اللجنة، أو اللجوء إلى المحكمة المُختصّة للطّعن على صحّة إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك وفقاً لأحكام القانون.
5. المُضِي في إجراءات إخلاء العقار المُستملَك في حال عدم مُوافقة شاغل العقار على مقدار التعويض المُعتمد له، أو عدم مُراجعة المُستملِك خلال المُهلة المُحدّدة له من قبله، مع عدم الإخلال بحقه في اللجوء إلى المحكمة المُختصّة للطعن على صحّة إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك وفقاً لأحكام القانون.
6. تزويد الدائرة بما يُفيد إخطار مالك وشاغل العقار بما هو منصوص عليه في البند (2) من هذه المادة، لتتولى صرف التعويض له.

إخلاء العقار

المادة (7)

أ- يُمنَح مالك أو شاغل العقار، بحسب الأحوال، مُهلة مُدّتها سنة واحدة لإخلاء العقار وتسليمه للمُستملِك، وتبدأ هذه المُهلة من تاريخ إخطاره أو إعلانه بقرار الاستملاك، ويجوز للجنة تمديد هذه المُهلة لمُدَد مُماثِلة، بناءً على الاتفاق الذي يتم بين المُستملِك والشخص الذي تم استملاك العقار منه، ولا يُسلّم التعويض لمالك أو شاغل العقار إلا بعد إخلائه التام له.

ب- على الرّغم مِمّا ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة:

1. يجوز للجنة تقليص مُهلة إخلاء العقار لمُدّة أقل، إذا كان تنفيذ المشروع لا يحتمل التأخير.
2. يجوز بقرار يصدُر عن مسؤول الجهة المُستملِكة تسليم جُزء من التعويض لمالك أو شاغل العقار، متى كانت هناك أسباب تستوجب ذلك، على ألا يتم تسليم هذا الجزء من التعويض إلا بعد قيام مالك أو شاغل العقار بتقديم الضمانات التي يُحدِّدها المُستملِك بالتنسيق مع اللجنة، على النّحو الذي يضمن قيامه بإخلاء العقار ضمن المُهلة الممنوحة له.

ج- في حال عدم قيام مالك أو شاغل العقار، بحسب الأحوال، بإخلاء العقار خلال المُهلة المُحدّدة وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، فإنّه يجوز للمُستملِك التنسيق مع الجهة المُختصّة في الإمارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلاء العقار بالطريق الإداري وفقاً لما هو منصوص عليه في القانون.

استحقاق التعويض والاعتراض على مقداره

المادة (8)

أ- يستحق كُل من مالك وشاغل العقار تعويضاً عادلاً نظير استملاك العقار، ويكون لهُما مُراجعة المُستملِك خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغهما بالإخطار أو من تاريخ الإعلان، على النّحو المُوضّح في البند (2) من المادة (6) من هذا القرار، لتقديم المُستندات الدّالة على حقِّهما المُتعلّق بالعقار المُستملَك.

ب- لمالك العقار الحق في الاعتراض على مقدار التعويض المُستحق وفقاً لأحكام هذا القرار أمام اللجنة، على أن يكون اعتراضه مُدعماً بالأسباب والمُستندات التي تُؤيّدُه، وأن تُتّبع الأحكام المنصوص عليها في القانون بشأن الاعتراض على مقدار التعويض وإجراءات البت فيه.

أسس وقواعد تقدير التعويض

المادة (9)

يُراعى عند تقدير التعويض المُستحق لمالك وشاغل العقار عن استملاك العقار وفقاً لأحكام هذا القرار، الأسس والقواعد التالية:

1. حالة المباني والإنشاءات، وفيما إذا كانت مُنجَزة أو قيد الإنشاء.
2. عُمر العقار، ودرجة ونوعيّة المواد والعناصر الدّاخلة في بنائه وتركيبه، والاعتبارات الموقعيّة والإنشائيّة له.
3. الديكورات والأسوار والآبار والزُّروع وشبكات الري وأنظمة السلامة والإطفاء وغيرها من المرافق الموجودة في العقار، التي قد يكون لها أثر في تحديد مقدار التعويض.
4. مُدّة عقد الإيجار المُبرم بين مالك العقار وشاغل العقار، ومقدار الأجرة المُحدّدة فيه أو أجر المثل، أيُّهما أعلى، المدفوعة للفترة المُتبقّية من مُدّة عقد الإيجار.
5. أن يكون مقدار التعويض مُتناسِباً مع أسعار السوق بتاريخ صُدور قرار الاستملاك.
6. الحُقوق العينيّة الأصليّة والتبعيّة الناشئة عن العقار المُراد استملاكه.
7. ألا يدخُل في حساب التعويض قيمة المُنشآت أو التجهيزات أو المُعِدّات أو المنقولات بجميع أنواعها، التي يُمكن نقلها من العقار دون أن يلحق بها ضرر أو تلف.
8. ألا يدخُل في حساب التعويض قيمة المُنشآت والأبنية التي أقيمت على العقار أو التحسينات والإضافات التي تمّت عليها بدون ترخيص صادر عن الجهة المُختصّة في الإمارة.
9. ألا يتم التعويض عن أي تحسينات أو إضافات أجريت على العقار بعد صُدور قرار الاستملاك.

10. أي أسس أو قواعد أخرى تعتمدها اللجنة لغايات تقدير التعويض.

التعاون مع الدائرة واللجنة

المادة (10)

على جميع الجهات الحكومية في الإمارة وغيرها من الجهات التعاون التام مع الدائرة واللجنة، وتقديم الدعم اللازم لهُما، لتمكينهما من القيام بالاختصاصات المنوطة بهما بمُوجب القانون وهذا القرار والقرارات الصّادرة بمُقتضاهُما والتشريعات السّارية في الإمارة.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (11)

يُصدِر رئيس اللجنة القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

الإلغاءات

المادة (12)

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

النشر والسريان

المادة (13)

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

مكتوم بن محمد بن راشد آل مكتوم
النائب الأول لحاكم دبي
رئيس الديوان

صدر في دبي بتاريخ 6 ديسمبر 2024م
الموافـــــق 5 جمادى الآخرة 1446هـ