

٢

القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٤ بشأن المناطق الحرة المالية، وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وعلى النظام رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدي في إمارة دبي،

نصدر القانون الآتي:

الفصل الأول التعريفات والأحكام العامة

المادة (١)

يسمى هذا القانون "قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٨".

التعريفات

المادة (٢)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

إمارة دبي	الإمارة
دائرة الأراضي والأملاك	الدائرة
رئيس دائرة	الرئيس

العقار

الأرض والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان آخر دون تلف أو تغير هيئتها.

الجزء المفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.
مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.

الوحدة العقارية

السجل العقاري

مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

السجل العقاري

المبدئي

عقد يكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقاً عينياً لوفاء دينه يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائرين العاديين والدائرين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون.

الرهن التأميني

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.

الراهن

الدائن الذي يقوم بإقران الرهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً.

المرتهن

المادة (٣)

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 (٤)

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

المادة (٥)

- يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما.
- ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفياً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
- مع مراعاة ما ورد في المواد (٢٤، ٢٢) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلًا أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن.
- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيها.

المادة (٦)

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

المادة (٧)

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

المادة (٨)

- يقدم طلب إجراء الرهن التأميني إلى الدائرة موقعاً من الراهن والمرتهن أو الكفيل العيني. إن وجد. متضمناً البيانات الآتية:
- جميع المعلومات المتعلقة بالعقار.
 - قيمة العقار.
 - قيمة الدين.
 - مدة الرهن.
- بيانات الراهن والمرتهن والكفيل العيني وموطن كل منهم ومحل إقامتهم.
- يتم التوقيع على عقد الرهن وفق النموذج المعهود لدى الدائرة ويؤشر بذلك في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي حسب الحال وتحدد درجة الرهن وفق أسبقية التأشير بالرهن.
- وسلم الدائرة المتعاقدين سند الرهن موقعاً من الموظف المختص ويختتم بخاتم الدائرة.
- يجوز أن يكون سند الرهن الكترونياً وتكون له حجية سند الرهن الخطى في الإثبات.

المادة (٩)

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

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرهن التأميني

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تمليك 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 الحالين باطل، وببطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق.

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

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

المادة (١٤)

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

المادة (١٥)

- للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل لدى الدائرة.

-٢- يجوز للدائن المرتهن أن يتازل عن مرتبة رهنـه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات العقار المرهون.

المادة (١٦)

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

المادة (١٧)

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 الدائنوـن عند توزيع مبلغ المزاد في مرتبة واحدة.

المادة (١٨)

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

المادة (١٩)

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاة الدين، وللمـرهـنـ أن يعـتـرـضـ عـلـىـ كـلـ نـقـصـ فـيـ ضـمـانـهـ وـأنـ يـتـعـذـزـ مـنـ إـجـرـاءـاتـ القـانـونـيـةـ ماـ يـحـفـظـ حـقـهـ،ـ عـلـىـ أـنـ يـرـجـعـ بـالـنـفـقـاتـ عـلـىـ الـراـهـنـ.

المادة (٢٠)

ينقضـيـ الرـهـنـ التـأـمـيـنـيـ بـانـقـضـاءـ الـدـيـنـ المـضـمـوـنـ بـالـرـهـنـ بـكـامـلـهـ.

الفصل الثالث

رهون خاصة

المادة (٢١)

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

المادة (٢٢)

يجوز لصاحب حق الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد لمدة لا تقل عن (١٠) سنوات ولا تزيد على (٩٩) سنة رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

المادة (٢٣)

ينقضى 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 (٢٤)

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

الفصل الرابع

إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

المادة (٢٥)

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو لخلفه 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 انتهاء ذلك الميعاد، شريطة إنذار المدين أو حائز العقار أو الوحدة العقارية المرهونة بواسطة الكاتب العدل لمدة لا تجاوز ٣٠ يوماً.

المادة (٢٦)

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 تمهدأ لبيعه بالزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة.

المادة (٢٧)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة إذا طلب المدين أو كفيلي العيني من قاضي التنفيذ إرجاء البيع بالزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تجاوز ٦٠ يوماً ولمرة واحدة فقط إذا تبين له:

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

المادة (٢٨)

مع مراعاة ما ورد في المواد (٢٥، ٢٦، ٢٧) من هذا القانون إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يباع العقار المرهون بالزاد العلني وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى الدائرة في مدة أقصاها (٣٠) يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الحال.

المادة (٢٩)

للدين أو كفيلي العيني أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به.

المادة (٣٠)

تؤدي ديون الدائرين المرتهنين رهناً تاميناً 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، فللدائنين الحق في مطالبة المدين بباقي الدين.

الفصل الخامس

أحكام ختامية

المادة (٣١)

تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية الإتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م وتعديلاته، وكذلك قانون الإجراءات المدنية الإتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون.

المادة (٣٢)

تشتتى 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 (٣٣)

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

المادة (٣٤)

يصدر رئيس الدائرة القرارات الالزامية لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (٣٥)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وي العمل به بعد انتصاف ٦٠ يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٠٨م
الموافق ١٢ شعبان ١٤٢٩هـ