

مرسوم رقم (23) لسنة 2022 بشأن تنظيم منح حق المُسَاطحة على الأراضي التجاريّة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون المُعاملات المدنيّة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته، وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشّركات التجاريّة، وعلى قانون دعاوى الحُكومة رقم (3) لسنة 1996 وتعديلاته، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي، وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرّهن التأميني في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بشأن النّظام المالي لحكومة دبي، وعلى القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكيّة العقارات المُشتركة في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (5) لسنة 2021 بشأن مركز دبي المالي العالمي، وعلى أمر تأسيس مجلس بلديّة دبي لسنة 1961، وعلى المرسوم رقم (31) لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي، وعلى النّظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملّك غير المُواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته، وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرّسوم الخاصّة بدائرة الأراضي والأملك،



التعريفات

المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا المرسوم، المعاني المُبيّنة إزاء كُلِّ منها، ما لم يدل سياق النَّص على غير ذلك:

الإمارة	: إمارة دبي.
الحاكم	: صاحب السُّمو حاكم دبي.
الحُكومة	: حُكومة دبي.
المجلس التنفيذي	: المجلس التنفيذي للإمارة.
الجهة الحُكوميّة	: الدّوائر الحُكوميّة والهيئات والمُؤسّسات العامّة والمجالس والسُّلطات الحُكوميّة وأي جهة عامّة أخرى تابعة للحُكومة، بما في ذلك السُّلطات المُشرفة على مناطق التطوير الخاصّة، والمناطق الحُرّة بما فيها مركز دبي المالي العالمي.
الدّائرة	: دائرة الأراضي والأملاك.
البلديّة	: بلديّة دبي.
المُدير العام	: مُدير عام الدّائرة.
حق المُساطحة	: حق عيني يمنحُه المالك للمُساطح لاستغلال الأرض التجاريّة.
المالك	: الحُكومة أو الجهة الحُكوميّة، أو الشّركة المملوكة للحُكومة أو التي تُساهم فيها، المالِكة للأرض التجاريّة.
المُساطح	: الشّخص الطبيعي أو المعنوي الممنوح له حق المُساطحة على الأرض التجاريّة.
الأرض التجاريّة	: قطعة الأرض المُخصّصة لأغراض تجاريّة أو صناعيّة، المملوكة للحُكومة أو الجهة الحُكوميّة أو الشّركة المملوكة للحُكومة أو التي تُساهم فيها.
الوحدة العقاريّة	: الجُزء المُفَرَز من الأرض التجاريّة، ويشمل أي جُزء مُفَرَز على الخارطة.
العقد	: الوثيقة المُوقّعة من المالك والمُساطح، وفقاً للنموذج المُعدّ لدى الدائرة لهذه الغاية، التي تُوضّح حُقوق وواجبات طرفيها.
السّجل	: مجموعة الوثائق المُحرّرة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونيّاً لدى الدائرة أو مركز دبي المالي العالمي، بحسب الأحوال، الذي تثبت فيه حُقوق المُساطحة والعُقود



المُبرمة بشأنها، وغيرها من التصرفات القانونية التي تتم على الأرض التجارية. شهادة الإنجاز : الوثيقة الصادرة عن البلدية أو سلطة الترخيص المختصة، التي تُفيد اكتمال إنجاز المشروع العقاري بشكل نهائي.

المشروع العقاري : مشروع تطوير الأرض التجارية أو أي جزء منها، وتشبيد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها إلى عدّة أراضٍ بغرض الاستفادة منها، وتشبيد المباني مُعدّدة الطوابق أو المُجمّعات لأغراض سكنية أو تجارية أو مُختلطة، التي يرغب المُساح بتطويرها بموجب المُخطّطات المُعتمدة له من الجهات المعنية في الإمارة.

نطاق التطبيق

المادة (2)

تُطبّق أحكام هذا المرسوم على الأراضي التجارية التي يجوز للمالك منح حق المُساحة عليها، وفقاً للضوابط والاشتراطات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

أهداف المرسوم

المادة (3)

يهدف هذا المرسوم إلى تحقيق ما يلي:

1. تنظيم عملية استغلال الأراضي التجارية في الإمارة من خلال منح حق المُساحة عليها.
2. ضبط استغلال الأراضي التجارية التي يرغب المالك بتطويرها وإقامة المشاريع العقارية عليها.
3. تحفيز ودفع عجلة الاستثمار في القطاع العقاري في الإمارة، بما يحفظ للإمارة مكانتها العالمية في الاستثمار بالقطاع العقاري.
4. توفير فرص استثمارية واعدة وعوائد مائيّة للمستثمرين في القطاع العقاري.

اختصاصات الدائرة

المادة (4)

لغايات هذا المرسوم، تتولّى الدائرة المهام والصلاحيّات التالية:



1. اعتماد الشُّروط والضُّوابط اللازمة لاستغلال الأراضي التجاريّة من خلال حق المُساحة.
2. تحديد الأراضي التجاريّة المملوكة للحكومة التي يتم منح حق المُساحة عليها بالتنسيق مع الجهات الحكوميّة المعنيّة، ورفعها للحاكم أو من يُفوضُه لاعتمادها.
3. وضع المعايير والقواعد التي تضمن الاستفادة المثلى من الأراضي التجاريّة التي يتم الموافقة على منح حق المُساحة عليها بما يضمن حُسُن استخدامها.
4. المُتابعة والإشراف على تنفيذ المشاريع العقاريّة المُقامة على الأراضي التجاريّة وفقاً لأحكام هذا المرسوم بالتنسيق مع الجهات الحكوميّة المعنيّة.
5. الرّقابة والتفتيش على الأراضي التجاريّة التي تم منح حق المُساحة عليها بالتنسيق مع البلديّة، للتحقُّق من مدى التزام المُساح وأطراف العقد بالشُّروط والضُّوابط والأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم والقرارات الصّادرة بمُوجبه والتشريعات السّارية في الإمارة، واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
6. النّظر والبت في الشكاوى والتظلمات التي تُقدّم إليها من أطراف العقد بشأن إخلال أي طرف بالواجبات والالتزامات المُلقاة على عاتقه بمُوجب العقد، أو الإخلال بأي من أحكام هذا المرسوم والقرارات الصّادرة بمُوجبه أو لأي سببٍ آخر، والعمل على تسويتها ودياً واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، وفقاً للإجراءات المُعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن، وذلك كلّه دون الإخلال بأحكام القانون رقم (3) لسنة 1996 وتعديلاته المُشار إليه.
7. رفع التقارير الدوريّة إلى الحاكم أو من يُفوضُه بشأن الأراضي التجاريّة المُستغلّة في الإمارة من خلال حق المُساحة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.
8. أي مهام أو صلاحيّات أخرى يتم تكليفها بها من الحاكم أو رئيس المجلس التنفيذي.

إنشاء حق المُساحة

المادة (5)

- أ- ينشأ حق المُساحة للمُساح على الأرض التجاريّة بمُوجب العقد الذي يُبرمه مع المالك.
- ب- على المُساح تسجيل حق المُساحة في السّجل، والالتزام بالشُّروط والضُّوابط المنصوص عليها في هذا المرسوم والقرارات الصّادرة بمُوجبه والعقد المُبرم معه، ويُعتبر أي تصرُّف يتم خلافاً لأحكام هذه الفقرة باطلاً ولا يُرتب أي أثر قانوني.



مُدَّة حق المُسَاطِحة

المادة (6)

- أ- يجب ألا تزيد مُدَّة حق المُسَاطِحة على (35) خمسٍ وثلاثين سنة، ويجوز تمديد هذه المُدَّة بموافقة المالك على ألا تزيد في مُدَّتِها الإجماليَّة على (50) خمسين سنة.
- ب- يجب تحديد مُدَّة حق المُسَاطِحة في العقد، ولا يُقيِّد حق المُسَاطِحة في السَّجَل إذا لم تكن مُدَّتُه مُحدَّدة، ويُعتبر أي تصرُّف يتم خلافاً لأحكام هذه المادة باطلاً ولا يُرتَّب أي أثر قانوني.

تجديد حق المُسَاطِحة

المادة (7)

- أ- يسري حق المُسَاطِحة اعتباراً من تاريخ قيِّده في السَّجَل، ويظل سارياً طوال المُدَّة المُحدَّدة في العقد، ما لم تنته مُدَّتُه أو يتَّفَق طرفيُّه على إنهِائِه.
- ب- يجب على المُسَاطِح في حال رغبته بتجديد حق المُسَاطِحة أن يتقدَّم بطلب التجديد إلى المالك قبل سنتين على الأقل من الموعد المُحدَّد لانتهاء مُدَّة حق المُسَاطِحة، ما لم يتَّفَق الطرفان على غير ذلك.

التزامات المُسَاطِح

المادة (8)

على المُسَاطِح الالتزام بما يلي:

1. التشريعات السَّارية في الإمارة، بما في ذلك أحكام العقد.
2. استغلال الأرض التجاريَّة وفقاً للغرض المُحدَّد في العقد.
3. إنجاز المُنشآت والمباني على الأرض التجاريَّة محل العقد في المواعيد المُحدَّدة.
4. استخراج شهادة الإنجاز خلال (5) خمس سنوات من تاريخ قيد حق المُسَاطِحة في السَّجَل.
5. سداد الرُّسوم المُقرَّرة على تسجيل العقد، المُقرَّرة بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 المُشار إليه.
6. عدم تغيير استعمال الأرض التجاريَّة محل حق المُسَاطِحة إلا بعد الحُصول على المُوافقة المُسبقة من المالك والجهات المعنيَّة في الإمارة.



7. عدم التصرف في حق المساحة بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، باستثناء الرهن، إلا بعد صدور شهادة الإنجاز.
8. الامتناع عن أي تصرف من شأنه إلحاق الضرر بالمالك، أو التأثير على استغلال الأرض التجارية بعد انتهاء حق المساحة.
9. أي التزامات أخرى تكون ذات علاقة بتحقيق أهداف هذا المرسوم، وتحددها الدائرة بموجب القرارات الصادرة عن المدير العام في هذا الشأن.

السجل

المادة (9)

يُنشأ في الدائرة سجل خاص، تُقيد فيه الحقوق والعقود والتصرفات الناشئة عن حق المساحة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

رهن حق المساحة

المادة (10)

- أ- يجوز للمُساطِح رهن حق المساحة رهنًا تأمينيًا وفقاً لأحكام القانون رقم (14) لسنة 2008 المُشار إليه، شريطة الحصول على الموافقة الخطية المُسبقة من المالك والدائرة على ذلك.
- ب- يسري في شأن رهن حق المساحة أحكام المرسوم رقم (31) لسنة 2016 المُشار إليه، وبما لا يتعارض مع طبيعة حق المساحة.

ملكيّة المباني والمنشآت

المادة (11)

- أ- يملك المُساطِح خلال مُدّة حق المساحة ما أحدثه في الأرض التجارية من مبانٍ أو منشآت، وتكون ملكيته مُحدّدة بمُدّة حق المساحة والغرض الذي أعدّ المباني والمنشآت من أجله، وله أن يتصرف بالبناء والمنشآت المُقترنة بالأرض التجارية بكافة أنواع التصرفات القانونية شريطة إصدار شهادة الإنجاز، وبما لا يتعارض مع حقوق المالك.
- ب- استثناءً من حكم الفقرة (أ) من هذه المادة والبند (7) من المادة (8) من هذا المرسوم، يكون



للمُسطح حق التصرف في الوحدة العقارية على الخارطة قبل إصدار شهادة الإنجاز، وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 المُشار إليه والتشريعات السارية في الإمارة، بالإضافة إلى أي قواعد أو ضوابط تضعها الدائرة في هذا الشأن.

ج- تؤول ملكية المباني والمنشآت المُقامة على الأرض التجارية بعد انتهاء مُدة حق المُسطحة إلى المالك، ما لم يتفق أطراف العقد على غير ذلك.

انتهاء حق المُسطحة

المادة (12)

- أ- ينتهي حق المُسطحة في أي من الحالات التالية:
1. انقضاء مُدة حق المُسطحة وعدم تجديده.
 2. اتفاق أطراف العقد على إنهائه قبل انتهاء مُدته.
 3. صدور حُكم نهائي من المحكمة المُختصة بإنهاء حق المُسطحة.
 4. اتحاد صفتي المالك والمُسطح.
 5. تخلُّف المُسطح لثلاث سنوات مُتتالية عن إصدار شهادة الإنجاز بعد مُضي المُدة المُحددة في الفقرة (ج) من المادة (14) من هذا المرسوم.
- ب- لا ينتهي حق المُسطحة بزوال المباني أو المنشآت المُقامة على الأرض التجارية قبل انتهاء مُدة حق المُسطحة، ويجوز للمُسطح استغلال الأرض التجارية خلال الفترة المُتبقية من مُدة حق المُسطحة بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية.

انتقال حق المُسطحة

المادة (13)

- أ- ينتقل حق المُسطحة بعد وفاة المُسطح إلى ورثته الشرعيين طبقاً للإعلام الشرعي، ووفقاً للضوابط التي تضعها الدائرة في هذا الشأن.
- ب- يجوز أن يتم نقل حق المُسطحة للمُسطح بالوصية.



شهادة الإنجاز المادة (14)

- أ- تُصدِر البلدية أو سُلطة الترخيص المُختصّة شهادة الإنجاز للمشروع العقاري بعد اكتمال إنجازه بشكل نهائي.
- ب- تكون التصرّفات القانونيّة المُبرمة على المباني والمنشآت والوحدات العقاريّة المُقامة على الأرض التجاريّة سارية خلال مُدّة حق المُساحّة، على أن تنتهي هذه التصرّفات بانتهاء هذه المُدّة، ما لم يتّفق أطراف العقد على غير ذلك.
- ج- إذا مضى على بناء المشروع العقاري على الأرض التجاريّة أكثر من (5) خمس سنوات من تاريخ قيد حق المُساحّة في السّجل، ولم يتمكّن المُساحّ من إصدار شهادة الإنجاز لعدم استكمال بناء المشروع العقاري، فإنّه يُفرض على المُساحّ غرامة تأخير تُعادل قيمتها (1%) من القيمة السوقيّة للأرض التجاريّة عن كُل سنة تزيد على تلك المُدّة وحتى صدور شهادة الإنجاز، أو انتهاء حق المُساحّة وفقاً للبند (5) من المادة (12) من هذا المرسوم، ويتم استيفاء تلك الغرامة من قبل المالك أو الدّائرة، بحسب الأحوال، ووفقاً للقواعد والأسس التي تُحدّدها الدائرة في هذا الشأن.
- د- يُعفى المُساحّ من سداد الغرامة المُشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، في حال كان سبب التأخّر في استكمال المشروع العقاري يعود لأسباب خارجة عن إرادته، أو بسبب الظروف الطارئة أو القوّة القاهرة، ويعود تقدير هذه الأسباب للدّائرة، وفقاً للقواعد والضوابط المُعتمدة لديها في هذا الشأن.
- هـ- لغايات احتساب قيمة الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، يُعتبر جزء السنة سنة كاملة.

التصرّف في ملكيّة الشّركات الممنوحة حق المُساحّة المادة (15)

لا يجوز للمُساحّ التصرّف بالبيع أو الرّهن أو التنازل عن ملكيّة المُؤسّسات أو الشّركات التي تم منحها حق المُساحّة أو عن أي حصّة فيها، إلا بعد الحصول على مُوافقة المالك والدّائرة المُسبقة على ذلك وبالتنسيق مع السّلطة المُختصّة بالتّرخيص التّجاري، ويتم إصدار هذه المُوافقة وفقاً



للتشريعات السّارية في الإمارة، والشُّروط والضّوابط التي تعتمدُها الدّائرة بمُوجب قرار يُصدِرُه المُدير العام في هذا الشّأن.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (16)

يُصدِر المُدير العام القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المرسوم، وتُنشر في الجريدة الرسميّة للحكومة.

الإلغاءات

المادة (17)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

التّشّير والسّريان

المادة (18)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 7 يوليو 2022م
الموافق 8 ذو الحجة 1443هـ

