قانون رقم (27) لسنة 2007
بشأن
ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى النظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد المناطق المخصصة لتملك غير المواطنين في إمارة دبي.

نصدر القانون الآتي :

الفصل الأول
التسمية والتعاريف والأحكام العامة

المادة (1)

يسمى هذا القانون " **قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي رقم (27) لسنة 2007** ".

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة	إمارة دبي.
الدائرة	دائرة الأراضي والأملاك.
الرئيس	رئيس الدائرة.
السجل	السجل العقاري لدى الدائرة.
المطور الرئيسي	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها وذلك طبقاً لأحكام نظام المجمع الرئيسي
المطور الفرعي	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع

	وحداتها والذي يمنحه المطور الرئيسي الحق في تطوير جزء من مشروعه العقاري وفق أحكام نظام المجمع الرئيسي المطبق على المشروع.
العقار المشترك	كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كليهما والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتمليك المستقل ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض كأجزاء مشتركة.
الوحدة	أية شقة أو طابق أو جزء من أرض أو بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل تقع ضمن عقار مشترك.
الأجزاء المشتركة	الأجزاء المشتركة من العقار والمخصصة للاستخدام المشترك لمالكي وشاغلي الوحدة المبينة في مخطط الموقع.
مخطط الموقع	المخطط المسجل في السجل والذي يبين الوحدات وأجزائها المشتركة.
المالك	كل من يسجل في السجل كمالك أية وحدة بما في ذلك الأشخاص الذين لديهم عقد إيجار طويل الأجل أو حق انتفاع لمدة محددة وكذلك المطور الرئيسي أو الفرعي فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة.
نظام المجمع الرئيسي	الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار المشترك.
نظام إدارة المبنى	مستند يصدر وفق اللوائح المعنية ويسجل في السجل ويبين ترتيبات صيانة المرافق والأجزاء المشتركة والمشاركة في التكاليف المتعلقة بها بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر خاضع لأحكام هذا القانون.
جمعية الملاك	الجمعية التي تؤسس وفق أحكام المادة (17) من هذا القانون.
النظام الأساسي للجمعية	القواعد والأحكام المنظمة لجمعية الملاك والتي تصدر سنداً لهذا القانون.
الشاغل	كل من يستأجر أية وحدة – عدا عقد الإيجار طويل الأجل

- وأي شخص من زوار مالكها.

خدمات المرافق أي من الخدمات التالية:

1- تمديد خطوط المياه أو توريدها.

2- تمديد خطوط الغاز أو توريده.

3- توريد الكهرباء.

4- تكييف الهواء.

5- خدمة الهاتف.

6- بيانات الكمبيوتر أو خدمة التلفاز.

7- نظام الصرف الصحي.

8- تصريف مياه الأمطار.

9- نظام إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات.

10- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع.

11- أي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات أو الأجزاء المشتركة.

المادة (3)

1- تسجل لدى الدائرة الأراضي التي يملكها المطورون والتي تستخدم لإنشاء العقارات المشتركة، وكذلك الوحدات التي يبيعها هؤلاء المطورون.

2- في حال استخدام أية وحدة من عقار مشترك من قبل مالكي عقار مشترك آخر، تصبح جمعية ملاك العقار الثاني عضواً في جمعية ملاك العقار الأول.

المادة (4)

تعد الدائرة وتحتفظ بسجلات خاصة للعقارات المشتركة ومالكيها، وتصدر سندات الملكية اللازمة لها وتنظم وتوثق عمليات بيعها ورهنها أو أي تصرف آخر يتم على هذه العقارات، كما وتسجل لديها عقود الإيجار طويلة الأجل وحقوق الانتفاع المتعلقة بها، ويحق لكل ذي شأن الاطلاع على تلك السجلات.

المادة (5)

تسري أحكام المادة (4) من القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على تملك العقار المشترك.

الفصل الثاني
ملكية العقارات المشتركة

المادة (6)

1- يشكل مخطط الموقع ونظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، وتحتفظ الدائرة بالنسخة الأصلية من نظام المجمع الرئيسي في كافة الأوقات.

2- يجب على مالك الوحدة التقيد – تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك – بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية.

3- يجب على شاغل الوحدة التقيد – تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك – بنظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل.

المادة (7)

1- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك تتكون الأجزاء المشتركة من العقار المشترك وبدون حصر، مما يلي:

(أ) الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسة والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.

(ب) مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام جمعية الملاك أو من تعينه أو تبرم معه عقداً لإدارة العقار المشترك.

(ج) معدات وأنظمة المرافق الرئيسة بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.

(د) المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومداخن ومراوح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

(هـ) أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.

(و) التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة.

(ز) أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.

(ح) أية أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة وسلامة العقار.

2- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى أو جزء منه وبدون حصر ما يلي:

(أ) الطرق والدوارات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور القنطرية وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.

(ب) البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.

(ج) المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب.

(د) الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات أو الأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.

(هـ) أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات.

المادة (8)

1- ما لم يرد غير ذلك في مخطط الموقع تشتمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى وبدون حصر، على ما يلي:

(أ) الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة الوصلات والهياكل الداعمة لأرضية الوحدة.

(ب) الأسقف الجصية وكافة أنواع الأسقف الأخرى والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران

الداعمة والهياكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.

(ج) الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.

(د) النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.

(هـ) التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.

(و) التركيبات والتجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة.

(ز) الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.

ولغايات هذه الفقرة لا تشمل الوحدة خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.

2- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك تشمل كل وحدة من العقار المشترك والتي تتكون من أرض وليس من مبنى أو جزء من مبنى بدون حصر كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.

3- لكل وحدة الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.

4- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كلا المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.

المادة (9)

يملك مالكو ومطورو الوحدات فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة حصة غير مجزأة من الأجزاء المشتركة وفق النسب المبينة في نظام المجمع الرئيسي ما لم ينص الاتفاق على خلاف ذلك.

ولغايات هذه المادة تحدد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك.

الفصل الثالث

التصرف بوحدات العقار المشترك

المادة (10)

يجوز لمالك الوحدة بيع وحدته أو التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف، كما يجوز له رهنها لصالح أي مصرف أو أية مؤسسة مالية، على أن ينقل ذلك التصرف كامل حقوقه في الوحدة والأجزاء المشتركة.

المادة (11)

لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة بشكل مشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهم إلا بموافقة الدائرة.

المادة (12)

1- لمالك العقار المشترك في أية وحدة حق الأفضلية في شراء حصة المالك الآخر التي يرغب ببيعها لشخص من غير الشركاء، على أنه إذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصص القائمة لكل منهم.
2- لا ينشأ حق الأفضلية إذا تم البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الأخوات وفروعهم.

المادة (13)

1- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق استعمل كل واحد حقه بنسبة الحصص التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقين بالتساوي.
2- يسقط حق الأفضلية في حال وجه البائع إشعاراً خطياً إلى المالكين الآخرين عن طريق الكاتب العدل مبيناً فيه اسم وعنوان المشتري وشروط البيع ولم يوافق هؤلاء الشركاء على تلك الشروط خلال شهر واحد من استلام ذلك الإشعار.
3- في حال موافقة أي من الشركاء على الشراء يجب عليه إخطار البائع عن طريق الكاتب العدل برغبته في ذلك خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من استلامه إشعار البائع، وأن يتمم إجراءات البيع لدى الدائرة خلال مدة لا تجاوز عشرة أيام عمل من انتهاء هذه المدة.

4- إذا ثبت أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأفضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام المحاكم المختصة.

المادة (14)

لا تسري على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة والمنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985.

المادة (15)

يجوز لمالك الوحدة تأجير وحدته شريطة أن يبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك.

المادة (16)

لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشتركة أو التصرف فيها أو ببعضها بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها.

الفصل الرابع

جمعية الملاك

المادة (17)

1- تتأسس جمعية الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل.

2- تتكون الجمعية من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة.

3- تبدأ عضوية مالك الوحدة في الجمعية من تاريخ تسجيلها باسمه لدى الدائرة وتسقط عند انتهاء تسجيله كمالك لتلك الوحدة.

المادة (18)

1- تعتبر جمعية الملاك مؤسسة لا تهدف للربح ويكون لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية أعضائها، ويكون لها حق التقاضي بهذه الصفة كما يحق لها تملك الأموال المنقولة.

2- تسري على جمعية الملاك الأحكام والشروط التي ينص عليها هذا القانون وكذلك نظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية، ويمثلها مديرها أمام القضاء أو أية جهة أخرى .

المادة (19)

1- لمالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية لجمعية الملاك وفقاً للنظام الأساسي للجمعية.

2- يكون لكل مالك وحدة عدد من الأصوات يتناسب وحصصه في العقار المشترك كما يحددها نظام المجمع الرئيسي.

المادة (20)

يجب على كل جمعية ملاك أن تذكر في اسمها عبارة " جمعية ملاك " ورقم العقار المشترك واسمه إن وجد.

المادة (21)

1- تتولى جمعية الملاك مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ويتعين عليها لهذا الغرض الحصول على ترخيص من الدائرة.

2- يجوز لجمعية الملاك تفويض بعض صلاحياتها إلى أي شخص أو شركة مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

المادة (22)

1- يدفع كل مالك وحدة إلى جمعية الملاك حصته من رسوم الخدمة السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، على أن يدفع المطور رئيسياً كان أم فرعياً حصته من الرسوم بالنسبة للوحدات غير المباعة.

2- لا يجوز لأي مالك وحدة أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من رسوم الخدمة السنوية.

المادة (23)

1- باستثناء ما يسمح به النظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحدته أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو العقار المشترك أو مظهره الخارجي.

2- يقع على عاتق مالك الوحدة الذي يخالف أياً من أحكام الفقرة (1) مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ على نفقته الخاصة وبالطريقة التي تطلبها جمعية الملاك، وإذا تخلف مالك الوحدة عن الالتزام بهذا الشرط تتولى جمعية الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك.

الفصل الخامس

الأجزاء المشتركة

المادة (24)

مع الالتزام بالنظام الأساسي للجمعية، على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

المادة (25)

1- لجمعية الملاك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي للجمعية ويستمر هذا الحق بالنفاذ حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى أي شخص آخر.

2- في حال لم يدفع مالك الوحدة حصته من الرسوم أو تخلف عن تنفيذ أي من التزاماته، يعتبر القرار الصادر عن مدير الجمعية ضد مالك الوحدة بعد انقضاء ثلاثة أشهر من إخطاره به عن طريق الكاتب العدل قابلاً للتنفيذ من قبل قاضي التنفيذ لدى أية محكمة مختصة، وفي جميع الأحوال يجوز للمتضرر من هذا القرار

الاعتراض عليه خلال تلك المدة لدى المحكمة المختصة، على أن يوقف التنفيذ لحين البت في موضوع الاعتراض.

الفصل السادس

التزامات مطور العقار

المادة (26)

1- مع مراعاة أحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو تصحيح أية عيوب في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي تخطره بها جمعية الملاك أو مالك أية وحدة لمدة عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.

2- تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو جزء منه، وتشمل هذه التركيبات لغايات هذه المادة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك.

3- مع مراعاة أحكام الفقرتين (1) و (2) السابقتين ، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي أو الفرعي للعقار.

4- يقع باطلاً أي اتفاق بعد نفاذ هذا القانون يتعارض مع ما ورد في هذه المادة.

المادة (27)

1- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل، يبين نظام المجمع الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع.

2- إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري، ولم يتضمن نظام إدارة المبنى كيفية إدارة هذا المبنى وجب عندئذ تسجيل نظام إدارة المبنى في السجل.

الفصل السابع

التأمين على العقار المشترك

المادة (28)

تلتزم جمعية الملاك بالتأمين على العقار المشترك بمبلغ يضمن إصلاحه أو إعادة بنائه في حال هلاكه أو تهدمه لأي سبب من الأسباب وتكون الجمعية هي المستفيد من هذا التأمين.

المادة (29)

تلتزم جمعية الملاك بترتيب تأمين ضد المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالعقار المشترك وكذلك عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بمالكي وشاغلي الوحدات.

المادة (30)

تحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة رسوم الخدمة الواجبة الدفع لجمعية الملاك وفقاً لأحكام المادة (22) من هذا القانون.

الفصل الثامن

أحكام ختامية

المادة (31)

مع مراعاة أحكام المادة (18) من هذا القانون يحق لجمعية الملاك باسمها وبالنيابة عن أعضائها مقاضاة الغير بمن فيهم مالكي الوحدات ومستأجريها وكذلك أي شخص يشغل العقار المشترك وذلك عند إخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون أو بالنظام الأساسي للجمعية.

المادة (32)

يصدر الرئيس اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (33)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 10 ديسمبر 2007م

الموافـق 30 ذي القعدة 1428هـ

حكومة دبي
اللجنة العليا للتشريعات
THE SUPREME LEGISLATION COMMITTEE
GOVERNMENT OF DUBAI