



قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (٢٤٩) لسنة ٢٠١٥
بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن الرهون التأمينية وفقاً للقانون
رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية:

- بعد الاطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٧ في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية والقوانين المعدلة له.
- وببناء على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

تقرر ما يلي:

مادة (١)

(تعريفات)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدائرة : دائرة الشؤون البلدية.

البلدية : بلدية مدينة أبوظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة الغربية وأية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

القانون : القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.





السجل العقاري المنشأ وفقاً لأحكام القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ المشار
إليه.

السجل العقاري الأولي : السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لتسجيل كافة التصرفات والأحكام
المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط.

المسجل : مدير إدارة التسجيل العقاري في البلدية وأي موظف مفوض بشأن
السجل العقاري أو السجل العقاري الأولي.

الرهن التأميني : عقد به يكسب الدائن على المال المرهون المخصص لوفاء دينه حقاً
عينياً أو منفعة عقدية يكون له بمقتضاهما أن يتقدم على الدائنين
العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.

الراهن : المدين صاحب الحق العقاري أو الحق التعاقدى، بما في ذلك الكفيل
العينى، المدين بموجب رهن.

المرتهن : الدائن المستوفى للشروط الواردة في المادة (٣٢) من القانون والذي يقوم
بإفراض الراهن بضمان رهن تأميني.

المال المرهون : العقار أو الحق العقاري أو الحق التعاقدى المرتبط بحق عقاري، المرهون
لمصلحة المرتهن.

سن드 الرهن : السنداً الذي تصدره دائرة بموجب المادة (٣) من هذه اللائحة.

سنداً الأولوية : سنداً بين عدد من الدائنين المرتهنين الذين يملكون حق الرهن على
العقار ذاته ويواافق بموجبه أحد المرتهنين أو أكثر على تأجيل ترتيب
حقه لصالح مرتهن آخر.





مادة (2)

(تسجيل الرهن والوثائق الواجب تقديمها)

1. يجب أن يتم تسجيل الرهن التأميني في السجل العقاري الأولي أو السجل العقاري وفق مقتضى الحال على النموذج المعد لذلك من الدائرة.
2. يقدم طلب تسجيل الرهن التأميني إلى المسجل موقعاً عليه من الراهن (المدين أو الكفيل العيني) والمرتهن أو الكفيل العيني.
3. يجب على مقدم طلب تسجيل الرهن التأميني إرفاق الوثائق التالية:
 - أ. ثلاثة نسخ عن عقد الرهن التأميني المنظم وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة.
 - ب. في حال كان الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل، يجب إرفاق ما يثبت أن الدائن المرتهن مرخص ومسجل أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي حسب أحكام المادة (32) من القانون.
 - ج. سند الملكية الأصلي أو شهادة التسجيل الأولى للمال المرهون وما يثبت تسجيجه في السجل العقاري.
 - د. تقديم إشعار عدم ممانعة من الدائن المرتهن في حال وجود رهن قائم وذلك حسب النموذج المعتمد لذلك من الدائرة.
 - هـ. إيصال سداد الرسوم المقررة لتقديم الطلب وتسجيله.
 - و. أية وثيقة أو معلومات أخرى تطلبها الدائرة.
4. إذا كان الراهن شخصاً طبيعياً في الدولة يتوجب عليه أن يقدم إضافة لما ورد بالبند (3) أعلاه الوثائق التالية:
 - أ. صورة من بطاقة الهوية أو جواز السفر ساري المفعول وتأشيره الإقامة للشخص الأجنبي غير المقيم وفق مقتضى الحال.
 - ب. عنوان الإقامة الساري وأرقام الهاتف الثابتة والمتحركة.
 - ج. البريد الإلكتروني لغرض إرسال الإشعارات والراسلات الأخرى من قبل الدائرة.





5. إذا كان الراهن شخصاً اعتبارياً، يجب عليه أن يقدم إضافة لما ورد في البند (3) أعلاه، الوثائق التالية:
- نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول وقت تقديم الطلب (إذا كانت شركة مسجلة في الدولة).
 - نسخة من شهادة تسجيله سارية المفعول بتاريخ تقديم الطلب (إذا كانت شركة غير مقيمة/مسجلة في الدولة).
 - عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
 - أسماء المديرين والمساهمين في الشركة وجنسيات كل منهم.
 - البريد الإلكتروني لغرض إرسال الإشعارات والراسلات الأخرى من قبل الدائرة.
6. يجب أن تكون جميع الوثائق المطلوب إرفاقها مع طلب تسجيل الرهن التأميني مصدقة ومعتمدة ومترجمة إلى اللغة العربية على النحو الذي تحدده الدائرة إذا كانت الشركة أجنبية.
7. يجب أن يحضر كل من طرف العقد أو من ينوب عنهم قانوناً للتوقيع على العقد أمام المسجل وإذا كان أحد المالك قاصراً يجب تقديم موافقة من المحكمة المختصة على الرهن.

مادة (3)

(سن드 الرهن التأميني)

- يعتبر عقد الرهن التأميني المنظم وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة بعد تسجيجه سنداً تنفيذياً للرهن وفقاً لأحكام المادة (57) من القانون.
- يسلم كل من الراهن والمرتهن نسخة من سن드 الرهن موقعة ومحتوة من قبل المسجل وذلك في أقرب وقت ممكن بعد تسجيل الرهن.
- يجوز أن يكون سند الرهن التأميني إلكترونياً وفق ما تقرره الدائرة وتكون له حجية المحرر الرسمي في الإثبات.





مادة (4)

(حالة حقوق الرهن التأميني)

1. يجب على الراهن الذي يرغب في التصرف في المال المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليه، الحصول على موافقة المرتهن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك وفقاً لأحكام مادة (38) من القانون.
2. يجب أن يبرم الراهن سند حالة حقوق الرهن التأميني مع المرتهن والمحال له وأن يودع السند المذكور على وجه السرعة لدى الدائرة.
3. يجب أن يقدم طلب حالة حقوق الرهن التأميني وفق النموذج المعتمد لذلك من الدائرة وإرفاق أربعة نسخ من سند الحالة ونسخة أصلية من سند الرهن التأميني الموقع والمختوم مع إرفاق كافة الوثائق والمستندات المشار إليها في المادة (2) من هذه اللائحة وفق مقتضى الحال.

مادة (5)

(ختم سند الحالة وتوقيعه وتحويل الرهن)

1. يعتبر طلب حالة الرهن التأميني المنظم وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة بعد تسجيله سندًا تنفيذياً للرهن وفقاً لأحكام المادة (57) من القانون.
2. يسلم كل من الراهن والمرتهن والمحال له نسخة من سند حالة الرهن التأميني موقعة ومختومة من قبل المسجل وذلك في أقرب وقت ممكن بعد تسجيل الرهن.
3. يجوز أن يكون سند حالة الرهن التأميني إلكترونياً وفق ما تقرره الدائرة وتكون له حجية المحرر الرسمي في الإثبات.





مادة (6)

(التنازل عن مرتبة الرهن التأميني)

مع مراعاة البند (2) من المادة (43) من القانون، على الدائن المرتهن الذي يرغب في التنازل عن مرتبة رهنه التأميني إلى مرتهن آخر يملك حقاً تأمينياً على العقار ذاته، أن يبرم سند أولوية مع ذلك المرتهن وأي مرتهن آخر سوف يتأثر ترتيبه، وعلى المرتهن الأول أن يقدم إلى المسجل طلباً مرفقاً به ما يلي:

1. تأجيلاً للرهن التأميني (نسخ بعدد الأطراف) حسب النموذج المعتمد من الدائرة.
2. سند أولوية (نسخ بعدد الأطراف) حسب النموذج المعتمد من الدائرة.
3. أصل مستندات الرهن التأميني الموقعة والمختومة لكل من الرهون المتأثرة من تأخير الترتيب.
4. إشعار عدم ممانعة حسب النموذج المعتمد من الدائرة من الدائن المرتهن صاحب الترتيب الأعلى في أية رهون في سند الأولوية من رهن قائم حال وجوده، يوافق على تأخير ترتيبه في الرهن.
5. ما يثبت سداده الرسوم المقررة.
6. أية وثيقة أو معلومات أخرى تطلبها الدائرة.

مادة (7)

(سداد الدين المضمون بالرهن)

1. إذا تم سداد الدين المضمون بالرهن التأميني، يجوز للراهن أو المرتهن أن يقدمما مجتمعين أو منفردين طلباً إلى المسجل حسب النموذج المعتمد من الدائرة لفك الرهن، ترافق معه المستندات التالية:
 - أ. إشعار عدم ممانعة حسب النموذج المعتمد من الدائرة من الدائن المرتهن لفك الرهن التأميني.
 - ب. أثبات سداد الدين المضمون بالرهن التأميني.
 - ج. ما يفيد سداد الرسوم المقررة.
 - د. أية وثيقة أو معلومات أخرى تطلبها الدائرة.
2. يعتبر طلب فك الرهن التأميني المنظم وفقاً للنموذج المعتمد والوارد ذكره في البند (1) من هذه المادة بعد تسجيله سندًا رسمياً لفك الرهن.
3. يسلم كل من الراهن والمرتهن نسخة عن سند فك الرهن التأميني موقعة ومختومة من قبل المسجل.





مادة (8)

(الشطب من السجل العقاري وسند الملكية)

بعد تسجيل فك الرهن التأميني ترفع الدائرة إشارة الرهن التأميني من السجل العقاري الأولي أو السجل العقاري حسب مقتضى الحال وتشطب إشارة الرهن من سند ملكية المال المرهون أو من جزء منه يتعلق به الرهن.

مادة (9)

(الرهون الخاصة بالمساطحة/ الانتفاع/ الإيجار طويل الأمد)

- مع مراعاة المواد (49 و 50 و 52) من القانون، يجوز لصاحب حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات أو حق الإيجار طويل الأمد أو مشتري الحق العقاري رهن حقه هنا تأمينياً وفق الشروط والأحكام المقررة في القانون.
- مع مراعاة المادة (51) من القانون وبعد انقضاء الدين المضمون بالرهن أو انتهاء مدة اتفاقية حق المساطحة أو الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد التي تم تسجيل رهن تأميني عليها، يلغى المسجل قيود إشارة الرهن التأميني من السجل العقاري الأولي أو السجل العقاري وفق مقتضى الحال وتشطب إشارة الرهن عن سند ملكية المال المرهون.
- تطبق الأحكام والشروط المقررة في المادة (7) من هذه اللائحة أثناء نظر طلب شطب إشارة الرهن التأميني إذا انقضى الرهن أو انتهت الحقوق الخاصة به.

مادة (10)

(إشعارات الإخلال بالرهن)

يجب على المرتهن وقبل مباشرة إجراءات التنفيذ على المال المرهون، وقبل التقدم بطلب لقاضي الأمور المستعجلة للحجز على المال المرهون وبيعه بالمزاد العلني توجيه إنذار خطي للراهن والكفيل (إن وجد) وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة بالبريد المسجل مع الإشعار بعلم الوصول يخطره فيه بحدوث الإخلال ويطالبه بتسديد الدين والمستحقات الأخرى خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أيام من تاريخ الإنذار.





مادة (11)

(حق إدارة التسجيل العقاري في طلب الوثائق والمعلومات)

1. إذا وجدت إدارة التسجيل العقاري في البلدية أن أي طلب لتسجيل أي وثيقة بموجب أحكام هذه اللائحة بما في ذلك أية وثائق أو معلومات يتوجب إرفاقها بالطلب غير مكتملة، يجوز لها أن تطلب من مقدم الطلب استكمالها.
2. يجوز لإدارة التسجيل العقاري في البلدية أن تحدد مدة زمنية لتصحيح واستكمال مرفقات الطلب المذكور في البند (1) من هذه المادة، وإذا فشل مقدم الطلب في الامتثال إلى ما تطلبه ضمن المدة المحددة، يجوز لها رفض طلب تسجيل الوثيقة.
3. إذا أصدرت إدارة التسجيل العقاري في البلدية طلب تصحيح فيما يتعلق بطلب لتسجيل أي وثيقة بموجب أحكام هذه اللائحة، تستوفى الرسوم المقررة.

مادة (12)

تصدر الدائرة القرارات والتعليمات والتوجيهات والنماذج الازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

مادة (13)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويُعمل به من تاريخ العمل بأحكام القانون.

سعید عید الغفاری
رئيس دائرة الشؤون البلدية



The official stamp of the Department of Municipal Affairs, Abu Dhabi, is circular with a blue border containing the text " دائرة الشؤون البلدية " at the top and " Department of Municipal Affairs " at the bottom. In the center is a red emblem featuring a falcon and the UAE flag.

صدر في أبوظبي:

بال التاريخ ٢٦/١٥/٢٠١٣
الموافق ١٣/١١/١٤٣٧