

قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (249) لسنة 2015
بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن الرهون التأمينية وفقاً للقانون
رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

رئيس دائرة الشؤون البلدية:

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية والقوانين المعدلة له.
- وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية والقوانين المعدلة له.
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

تقرر ما يلي:

مادة (1)

(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 (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي. |

السجل العقاري : السجل العقاري المنشأ وفقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2005 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 التعاقدية، بما في ذلك الكفيل العيني، المدين بموجب رهن.

المرتهن : الدائن المستوفي للشروط الواردة في المادة (32) من القانون والذي يقوم بإفراض الراهن بضمان رهن تأميني.

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

سند الرهن : السند الذي تصدره الدائرة بموجب المادة (3) من هذه اللائحة.

سند الأولوية : سند بين عدد من الدائنين المرتهنيين الذين يملكون حق الرهن على العقار ذاته و يوافق بموجبه أحد المرتهنيين 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. ثلاث 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 الأولي للمال المرهون وما يثبت تسجيله 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 وتأشيرة الإقامة للشخص الأجنبي غير المقيم وفق مقتضى الحال.
 - ب. عنوان الإقامة الساري وأرقام الهواتف الثابتة والمتحركة.
 - ج. البريد الإلكتروني لغرض إرسال الإشعارات والمراسلات الأخرى من قبل الدائرة.

5. إذا كان الرهن شخصاً اعتبارياً، يجب عليه أن يقدم إضافة لما ورد في البند (3) أعلاه، الوثائق التالية:
- أ. نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول وقت تقديم الطلب (إذا كانت شركة مسجلة في الدولة).
 - ب. نسخة من شهادة تسجيله سارية المفعول بتاريخ تقديم الطلب (إذا كانت شركة غير مقيمة/مسجلة في الدولة).
 - ج. عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
 - د. أسماء المديرين والمساهمين في الشركة و جنسية كل منهم.
 - هـ. البريد الإلكتروني لغرض إرسال الإشعارات والمراسلات 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 طرفي العقد أو من ينوب عنهما قانوناً للتوقيع على العقد أمام المسجل وإذا كان أحد الملاك قاصراً يجب تقديم موافقة من المحكمة المختصة على الرهن.

مادة (3)

(سند الرهن التأميني)

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

مادة (4)

(حوالة 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 المادة (38) من القانون.
2. يجب أن يبرم الراهن سند حوالة حقوق الرهن التأميني مع المرتهن والمحال له وأن يودع السند المذكور على وجه السرعة لدى الدائرة.
3. يجب أن يقدم طلب حوالة حقوق الرهن التأميني وفق النموذج المعتمد لذلك من الدائرة وإرفاق أربعة نسخ من سند الحوالة و نسخة 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 الحوالة وتوقيعه وتحويل الرهن)

1. يعتبر طلب حوالة الرهن التأميني المنظم وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة بعد تسجيله سناً تنفيذياً للرهن وفقاً لأحكام المادة (57) من القانون.
2. يسلم كل من الراهن والمرتهن والمحال له نسخة من سند حوالة الرهن التأميني موقعة ومختومة من قبل المسجل وذلك في أقرب وقت ممكن بعد تسجيل الرهن.
3. يجوز أن يكون سند حوالة 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 مرتتهن آخر يملك حقاً تأمينياً على العقار ذاته، أن يبرم سند أولوية مع ذلك المرتهن وأي مرتتهن 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 والختومة لكل من رهون 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 سداد 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 يقدماً مجتمعين أو منفردين طلباً إلى المسجل حسب النموذج المعتمد من الدائرة لفك الرهن، ترفق 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 سنداً 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 بالمساحة/ الانتفاع/ الإيجار طويل الأمد)

1. مع مراعاة المواد (49 و 50 و 52) من القانون، يجوز لصاحب حق الانتفاع أو حق المساحة لمدة تزيد على عشر سنوات أو حق الإيجار طويل الأمد أو مشتري الحق العقاري رهن حقه رهناً تأمينياً وفق الشروط والأحكام المقررة في القانون.
2. مع مراعاة المادة (51) من القانون وبعد انقضاء الدين المضمون بالرهن أو انتهاء مدة اتفاقية حق المساحة 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.
3. 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 العتمد من الدائرة بالبريد المسجل مع الإشعار بعلم الوصول يخطر فيه بحدوث الإخلال ويطلبه بتسديد الدين والمستحقات الأخرى خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً 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، تستوفي الرسوم المقررة.

مادة (12)

تصدر الدائرة للقرارات والتعليمات والتوجيهات والنماذج اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

مادة (13)

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