



## مشروع "تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا"

### التقرير الوطني حول

"الإطار القانوني لقطاع العقارات في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة"

### الملخص تنفيذي

ان الغرض من هذا التقرير هو تسليط الضوء على التجربة السابقة لإمارة دبي في قطاع العقارات، وصف القوانين وآليات تسوية النزاعات النافذة، الإشارة إلى الحالة الراهنة التي نجمت عن انهيار سوق العقارات، تحديد مواطن القوة والضعف في النظام لمعرفة سبل المعالجة وأخيراً تقديم التوصيات عند اللزوم.

في سياق هذه الدراسة، ينبغي الأخذ بعين الاعتبار عنصرين أساسيين : الأول هو أن النظام القانوني لإمارة دبي لا يزال فتياً حيث سن أغلبية القوانين العقارية جاء مؤخراً، والثاني هو صعوبة الوصول إلى المعلومات والبيانات العقارية.

### **النظام القانوني:**

إن دولة الإمارات عبارة عن اتحاد يضم سبع إمارات ومنها إمارة دبي حيث يتعاقب فيها إطارين قانونيين هما القوانين الاتحادية وقوانين ولوائح إمارة دبي. بالإضافة إلى ذلك اعتمد كل من الاتحاد وإمارة دبي نظام القانون المدني.

### **المبادئ الرئيسية:**

يتميز النظام القانوني في إمارة دبي بين الحقوق العينية والحقوق الشخصية. وتتبع الإمارات أيضاً التقسيم الطبيعي بين الأملاك غير المنقولة (أي الأرض) والأملاك المنقولة. وبشكل عام، تعتبر كافة المعاملات ذات الصلة بالأرض على أنها عقارية باستثناء عقود الإيجار التي تعتبر شخصية. إحدى الخصائص التي تنفرد بها إمارة دبي هي أنه يمكن للأجانب تملك العقارات فقط في مناطق محددة من إمارة دبي.

## مكامن القوة:

اعتمدت إمارة دبي نظام حماية ملكية (تحت يد الدولة) من أجل حماية الملكية العقارية. إن تسجيل أي معاملة في ما يتعلق بالتملكات العقارية شرط أساسي بالإضافة إلى ذلك، تبين أن الحكومة هي التي تسيطر على القطاع العقاري من خلال فرضها لمتطلبات التسجيل. في كلمة أخرى "التسجيل" أصبح يعادل "الحماية".

- ينبغي تسجيل الممتلكات العقارية والمعاملات العقارية إثبات صحتها
- ينبغي تسجيل المعنيين من القطاع الخاص في التنمية العقارية مثل المطورين والوسطاء
- ينبغي فتح حساب ضمان لكل مشروع، مما يشكل ضماناً لمشتري الوحدات أو العقارات على الخارطة بأن استثماراتهم هي فقط بغرض تنفيذ وتشديد مشروع معين.

## مكامن الضعف:

في ظل وجود نظام عقاري حديث تنظمه القوانين واللوائح في معظم أجزائه، (أي التاجير، والرهن العقاري، بيع وحدات على الخارطة، حساب الضمان، وكيل...)، لا يمكن تجاهل أزمة الائتمان وما ترتب عنها من آثار لا تزال بصماتها محفورة في سوق عقارات فتي لا يزال غير منظم بمعظمه. سنشير أدناه إلى بعض الثغرات ومكامن الضعف الكبيرة التي تشوب سوق العقارات في الوقت الحاضر.

- أولاً، أن الضغوطات التي نتجت عن الأحداث التجارية الأخيرة قد استلزمت سن بعض القوانين واللوائح في إمارة دبي والتي تم انتقادها لأنها بطريقة أو بأخرى (1) غير عادلة أي أنها جاءت لصالح المطورين، (2) في تناقض مع جوهر النظام القضائي في دولة الإمارات و(3) و/أو تخرق القانون المدني.
- ثانياً، لا ينظم قانون حساب الضمان في أي من أحكامه مسألة حساب الضمان (حيث يتم إيداع أموال المشتريين بغرض تطوير المشروع فقط) في حالة إفلاس المطور.
- ثالثاً، قوانين الميراث فيما يتعلق بالعقارات المملوكة من قبل غير المسلمين ليست واضحة.
- رابعاً، قوانين الهجرة فيما يتعلق بالعقارات بحاجة إلى تحسين.
- خامساً، ينبغي تعريف وتحديد التزامات المطور الرئيسي تجاه المطورين والمشتريين.
- سادساً، على الرغم من وفرة القوانين التي تنظم مسألة الإيجار، إلا أنه لم تضاف أي من تلك النصوص الخاصة بالاستقرار القانوني لهذه المسألة في إمارة دبي.

- سابعاً، ارتفاع كلفة التقاضي.
- ثامناً، مسألة تحديد مشاريع تطوير الوحدات أو العقارات على الخريطة غير منظمة.

### التوصيات:

- أولاً، يجب على الهيئة التشريعية ملاءمة أي تشريع جديد مع القانون المدني والذي يحدد في الواقع الإطار القانوني العام للعقود ومن ضمنها عقود الملكية.
- ثانياً، يجب سن قانون عقاري منظم واحد لمعالجة قطاع العقارات.
- ثالثاً، يجب تأمين التنسيق التام والتعاون الكامل بين الجهات الفاعلة الرئيسية في إمارة دبي.
- رابعاً، يجب تنظيم مسألة تملك الأراضي.
- خامساً، ينبغي إعادة النظر بقوانين الميراث لتسهيل انتقال الممتلكات العقارية إلى الورثة. ينبغي إعادة النظر بقوانين الميراث لتسهيل انتقال الممتلكات العقارية إلى الورثة. وينبغي أيضاً إعادة النظر في قوانين الهجرة لمنح الإقامة وتأشيرات دخول للأجانب من أصحاب الممتلكات العقارية؛ في الواقع 80 % من سكان الإمارات هم أجانب، والتأشيرات الممنوحة هي تأشيرات عمل وليست إقامة.
- وأخيراً، يجب تنظيم تواريخ الإنجاز والتكاليف وعمليات التقسيط الخاصة بالبناء. ففي معظم الأحيان نجد هذه المسائل معتمة!

### **من أجل المضي قدماً فإننا نوصي بما يلي:**

- أولاً، ينبغي إنشاء لجنة تشريعية لتدوين القوانين العقارية ضمن قانون موحد بما يتماشى مع النظام القانوني في دولة الإمارات على أن تتألف من مهنيين من المرتبة الأولى من مجتمعي العقارات والصناعات.
- ثانياً، ينبغي على حكومة دبي معالجة مسألة تعدد السلطات ذات الصلاحية بمنح التراخيص ومراقبة الإنجاز، والمعايير والقواعد والشروط.

- ثالثاً، ينبغي تنظيم برامج توعية وورش عمل على المدى القصير، بغية تعزيز الاطلاع على الحقوق والالتزامات. كما وينبغي استخدام وسائل الإعلام لتسليط الضوء على خطورة هذه المشاكل.
- رابعاً، ينبغي التواصل مع المهنيين من قطاع العقارات لاقتراح المخططات التنظيمية وأحكام وشروط مهنتهم الخاصة، ووضع مدونة قواعد سلوك لكل مهنة وذلك على المدى القريب.