



قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧
بشأن
ملكية العقارات المشتركة في
امارة دبي





الرؤية :

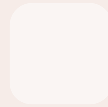
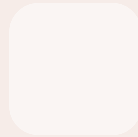
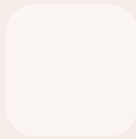
أن نكون المرجعية الأولى عالميا في التنظيم
و التسجيل العقاري

الرسالة :

توفير بيئة عقارية عالمية المستوى تضمن
حقوق الأطراف وتساهم في تنمية مجتمعنا، من خلال:
• تطبيق قوانين عقارية واضحة و شفافة
• توفير خدمات عقارية متميزة جاذبة للاستثمارات
• نشر المعرفة العقارية.



قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧
بشأن
ملكية العقارات المشتركة في امارة دبي





قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في امارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في امارة دبي
وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد المناطق المخصصة لتملك غير المواطنين في امارة
دبي .

نصدر القانون الاتي :

الفصل الاول التسمية والتعاريف والاحكام العامة

المادة (١)

يسمى هذا القانون « قانون ملكية العقارات المشتركة في امارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ ».

المادة (٢)

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



الامارة : امارة دبي .	
الدائرة : دائرة الاراضي والاملاك	
الرئيس : رئيس الدائرة	
السجل : السجل العقاري لدى الدائرة .	
المطور الرئيسي	كل من يرخص لممارسة اعمال تطوير العقارات في الامارة وبيع وحداتها وذلك طبقا لاحكام نظام المجمع الرئيسي .
المطور الفرعي	كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها والذي يمنحه المطور الرئيسي الحق في تطوير جزء من مشروعة العقاري وفق احكام نظام المجمع الرئيسي المطبق على المشروع .
العقار المشترك	كامل المبنى او اي جزء منه او الارض او كليهما والتي يتم تقسيم أي منها الى وحدات مخصصة للتملك المستقل ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى او الارض كأجزاء مشتركة .
الوحدة	أية شقة او طابق أو جزء من أرض او بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل تقع ضمن عقار مشترك .
الاجزاء المشتركة	الاجزاء المشتركة من العقار والمخصصة للاستخدام المشترك للمالكين 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 الاشخاص الذين لديهم عقد إيجار طويل الاجل او حق انتفاع لمدة محددة وكذلك المطور الرئيسي او الفرعي فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة .



الشروط والاحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار المشترك .

نظام المجمع الرئيسي

مستند يصدر وفق اللوائح المعنية ويسجل في السجل ويبين ترتيبات صيانة المرافق والاجزاء المشتركة والمشاركة في التكاليف المتعلقة بها بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر خاضع لاحكام هذا القانون .

نظام ادارة المبنى

الجمعية التي تؤسس وفق أحكام المادة (١٧) من هذا القانون .

جمعية الملاك

القواعد والاحكام المنظمة لجمعية الملاك والتي تصدر سندا لهذا القانون.

النظام الاساسي للجمعية

كل من يستأجر أية وحدة - عدا عقد الايجار طويل الاجل - واي شخص من زوار مالكتها .

الشاغل

اي من الخدمات التالية :

خدمات المرافق

١- تمديد خطوط المياه او توريدها

٢- تمديد خطوط الغاز او توريده

٣- توريد الكهرباء

٤- تكييف الهواء

٥- خدمة الهاتف

٦- بيانات الكمبيوتر او خدمة التلفاز

٧- نظام الصرف الصحي

٨- تصريف مياه الأمطار

٩- نظام ازالة او التخلص من النفايات او المخلفات

١٠- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع

١١- أي نظام او خدمة اخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات او



المادة (٣)

- ١- تسجل لدى الدائرة الاراضي التي يملكها المطورون والتي تستخدم لانشاء العقارات المشتركة، وكذلك الوحدات التي يبيعها هؤلاء المطورين
- ٢- في حال استخدام أية وحدة من عقار مشترك من قبل مالكي عقار مشترك آخر، تصبح جمعية ملاك العقار الثاني عضوا في جمعية ملاك العقار الاول .

المادة (٤)

تعد الدائرة وتحفظ بسجلات خاصة للعقارات المشتركة ومالكها ، وتصدر سندات الملكية اللازمة لها وتنظم وتوثق عمليات بيعها ورهنها او أي تصرف اخر يتم على هذه العقارات ، كما وتسجل لديها عقود الايجار طويلة الاجل وحقوق الانتفاع المتعلقة بها . ويحق لكل ذي شأن الاطلاع على تلك السجلات .

المادة (٥)

تسري أحكام المادة (٤) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على تملك العقار المشترك .

الفصل الثاني

ملكية العقارات المشتركة

المادة (٦)

- ١- يشكل مخطط الموقع ونظام المجمع الرئيسي والنظام الاساسي للجمعية جزءا من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه ، وتحفظ الدائرة بالنسخة الاصلية من نظام المجمع الرئيسي في كافة الاوقات .
- ٢- يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الاخرى وجمعية الملاك - بنظام المجمع الرئيسي والنظام الاساسي للجمعية .



٣- يجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الاخرى وجمعية الملاك
- بنظام المجمع الرئيسي والنظام الاساسي للجمعية بقدر ما تسري احكامهما على ذلك
الشاغل

المادة (٧)

١- مالم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك تتكون الاجزاء المشتركة من العقار المشترك وبدون
حصص ، ما يلي :-

(أ) الاجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والاساسات والاعمدة
والجدران الهيكلية والعتبات والاسقف وصلات الاسقف والردهات والسلالم وممرات
السلالم ومخارج الطوارئ والمدخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية
والواجهات والاسطح .

(ب) مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة
والحدائق ومرافق التخزين والاماكن المخصصة لاستخدام جمعية الملاك او من تعينه
او تبرم معه عقد لادارة العقار المشترك .

(ج) معدات وانظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وانظمة الاضاءة وانظمة
ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وانظمة التكييف ومرافق
تجميع ومعالجة النفايات .

(د) المصاعد والخزانات والانابيب والمولدات ومدخن ومرابح ومجاري التهوية ووحدات
ضغط الهواء وانظمة التهوية الميكانيكية .

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

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



- (ز) أجهزة قياس تمديد او توريد خدمات المرافق .
(ح) أية اجزاء اخرى لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون ضرورية او مطلوبة لوجود وصيانه وسلامة العقار.

٢- مالم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك ، تتضمن الاجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى او جزء منه وبدون حصر ما يلي :

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

(ب) البحيرات والبرك والقنوات والمنزهات والنوافير والاشكال المائية والمجاري المائية الاخرى بما في ذلك كافة المعدات والمرتبطة بها .

(ج) المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب .

(د) الاسلاك والكوابل والانابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات او الاجزاء المشتركة بخدمات المرافق .

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

المادة (٨)

١- مالم يرد غير ذلك في مخطط الموقع تشتمل كل وحدة في مبنى او جزء من مبنى وبدون حصر ، على ما يلي :

(أ) الارضيات ومواد واجزاء الارضية حتى أسفل قاعدة الوصلات والهيكل الداعمة لارضية الوحدة .



(ب) الاسقف الجصية وكافة أنواع الاسقف الاخرى والاضافات التي تشكل جزءا من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الاسقف وكذلك الاسقف 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 جزءا من النوافذ الداخلية وانظمة الاضاءة والابواب واطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة .

(هـ) التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة .

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

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

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

٢- مالم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك تشمل كل وحدة من عقار المشترك التي تتكون من أرض وليس من مبنى أو جزء من مبنى بدون حصر كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الاجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى .

٣- لكل وحدة الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الاخرى والاجزاء المشتركة .

٤- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كلا المالكين اذا كانت ضمن الاجزاء المشتركة .



المادة (٩)

يملك مالكو ومطورو الوحدات فيما يتعلق بالوحدات غير المباعة حصة غير مجزأة من الاجزاء 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 (١٠)

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

المادة (١١)

لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة بشكل مشترك بين شخصين او اكثر فيما بينهم الا بموافقة الدائرة.

المادة (١٢)

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



المادة (١٣)

- ١- حق الافضلية لا يتجزأ ، فلا يجوز استعماله او التخلي عنه الا بشكل كامل ، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق استعمل كل واحد حقه بنسبة الحصص التي يملكها ، واذا اسقط أحدهم او بعضهم حقه انتقل ذلك الحق الى الباقيين بالتساوي .
- ٢- يسقط حق الافضلية في حال وجه البائع اشعارا خطيا الى المالكين الاخرين عن طريق الكاتب العدل مبينا فيه اسم وعنوان المشتري وشروط البيع ولم يوافق هؤلاء الشركاء على تلك الشروط خلال شهر واحد من استلام ذلك الإشعار .
- ٣- في حال موافقة اي من الشركاء على الشراء يجب عليه اخطار البائع عن طريق الكاتب العدل برغبته في ذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من استلامه اشعار البائع ، وان يتم اجراءات البيع لدى الدائرة خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من انتهاء هذه المدة .
- ٣- اذا ثبت ان البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الاشعار المرسل لاصحاب حق الافضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام المحاكم المختصة

المادة (١٤)

لا تسرى على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى احكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة والمنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ .

المادة (١٥)

يجوز للمالك الوحدة تأجير وحدته شريطة أن يبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الاساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الاخرى وجمعية الملاك .



المادة (١٦)

لا يجوز بأي حال من الاحوال تقسيم الاجزاء المشتركة او التصرف فيها او بيعها بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها .

التفصل الرابع

جمعية الملاك

المادة (١٧)

- ١- تتأسس جمعية الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل.
- ٢- تتكون الجمعية من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المطور الرئيسي او الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة .
- ٣- تبدأ عضوية مالك الوحدة في الجمعية من تاريخ تسجيلها باسمه لدى الدائرة وتسقط عند انتهاء تسجيله كمالك لتلك الوحدة .

المادة (١٨)

- ١- تعتبر جمعية الملاك مؤسسة لا تهدف للربح ويكون لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية اعضائها ، ويكون لها حق التقاضي بهذه الصفة كما يحق لها تملك الاموال المنقولة .
- ٢- تسرى على جمعية الملاك الاحكام والشروط التي ينص عليها هذا القانون وكذلك نظام المجمع الرئيسي والنظام الاساسي للجمعية ، ويمثلها مديرها أمام القضاء أو أية جهة أخرى .



المادة (١٩)

- ١- مالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية لجمعية الملاك وفقا للنظام الاساسي للجمعية .
- ٢- يكون لكل مالك وحدة عدد من الاصوات يتناسب وحصصه في العقار المشترك كما يحددها نظام المجمع الرئيسي.

المادة (٢٠)

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

المادة (٢١)

- ١- تتولى جمعية الملاك مسؤولية ادارة وتشغيل وصيانة واصلاح الاجزاء المشتركة ويتعين عليها لهذا الغرض الحصول على ترخيص من الدائرة .
- ٢- يجوز لجمعية الملاك تفويض بعض صلاحياتها الى اي شخص او شركة مقابل اتعاب ووفق شروط يتفق عليها .

المادة (٢٢)

- ١- يدفع كل مالك وحدة الى جمعية الملاك حصته من رسوم الخدمة السنوية لتغطية مصاريف ادارة وتشغيل وصيانة واصلاح الاجزاء المشتركة . وتحدد تلك الحصص بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الاجمالية للعقار المشترك ، على أن يدفع المطور رئيسيا كان أم فرعيا حصته من الرسوم بالنسبة للوحدات غير المباعة .



٢- لا يجوز لاي مالك وحدة أن يتخلي عن حصته في الاجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من رسوم الخدمة السنوية .

المادة (٢٣)

- ١- باستثناء ما يسمح له النظام الاساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي ، لا يجوز لمالك الوحدة او لشاغلها اجراء أية تعديلات او تغييرات على الهيكل اوالمظهر الخارجي لوحده أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهريا على الوحدة او العقار المشترك او مظهره الخارجي .
- ٢- يقع على عاتق مالك الوحدة الذي يخالف أيا من احكام الفقرة (١) مسؤولية اصلاح الضرر الناشء على نفقته الخاصة وبالطريقة التي تطلبها جمعية الملاك ، و اذا تخلف مالك الوحدة عن الالتزام بهذا الشرط تتولى جمعية الملاك اصلاح الضرر واسترداد تكاليف الاصلاح من المالك .

الفصل الخامس

الاجزاء المشتركة

المادة (٢٤)

مع الالتزام بالنظام الاساسي للجمعية ، على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الاجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الاخرين في استخدام تلك الاجزاء او تزعجهم او تعرض سلامتهم او سلامة العقار المشترك للخطر .

المادة (٢٥)

- ١- لجمعية الملاك حق امتياز على كل وحدة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة وفقا لاحكام هذا القانون او النظام الاساسي للجمعية ويستمر هذا الحق بالنفاذ حتى وان انتقلت ملكية الوحدة الى اي شخص آخر .



٢- في حال لم يدفع مالك الوحدة حصته من الرسوم او تخلف عن تنفيذ اي من التزاماته يعتبر القرار الصادر عن مدير الجمعية ضد مالك الوحدة بعد انقضاء ثلثه أشهر من اخطاره به عن طريق الكاتب العدل قابلا للتنفيذ من قبل قاضي التنفيذ لدى اية محكمة مختصة ، وفي جميع الاحوال 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 (٢٦)

- ١- مع مراعاة أحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ تستمر مسؤولية المطور عن اصلاح او تصحيح أية عيوب في الاجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي تخطره بها جمعية الملاك او مالك أية وحدة لمدة عشر سنوات تبدأ اعتبارا من تاريخ الحصول على شهادة الانجاز للمشروع الذي قام بتطويره .
- ٢- تستمر مسؤولية المطور عن اصلاح او استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الانجاز للمشروع الذي قام بتطويره او جزء منه وتشمل هذه التركيبات لغايات هذه المادة الاعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك .
- ٣- مع مراعاة احكام الفقرتين (١) و(٢) السابقتين ، ليس في هذا القانون ما يمنع او يؤثر على أي حقوق او ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب اي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي او الفرعي للعقار.
- ٤- يقع باطلا اي اتفاق بعد نفاذ هذا القانون يتعارض مع ماورد في هذه المادة .



المادة (٢٧)

- ١- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل ، يبين نظام المجمع الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع .
- ٢- اذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري ، ولم يتضمن نظام ادارة المبنى كيفية ادارة هذا المبنى وجب عندئذ تسجيل نظام ادارة المبنى في السجل

الفصل السابع

التأمين على العقار المشترك

المادة (٢٨)

تلتزم جمعية الملاك بالتأمين على العقار المشترك بمبلغ يضمن اصلاحه او اعادة بنائه في حال هلاكه او تدممه لاي سبب من الاسباب وتكون الجمعية هي المستفيد من هذا التأمين .

المادة (٢٩)

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

المادة (٣٠)

تحسب اقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة رسوم الخدمة الواجبة الدفع لجمعية الملاك وفقا لاحكام المادة (٢٢) من هذا القانون .



الفصل الثامن احكام ختامية المادة (٣١)

مع مراعاة احكام المادة (١٨) من هذا القانون يحق لجمعية الملاك باسمها وبالنيابة عن اعضائها مقاضاة الغير بمن فيهم مالكي الوحدات ومستأجرها وكذلك اي شخص يشغل العقار المشترك وذلك عند اخلال اي منهم بأي حكم من احكام هذا القانون او بالنظام الاساسي للجمعية .

المادة (٣٢)

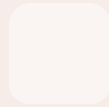
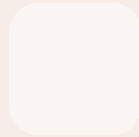
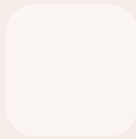
يصدر الرئيسي اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون .

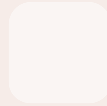
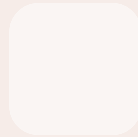
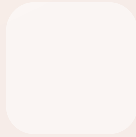
المادة (٣٣)

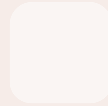
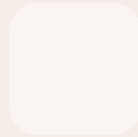
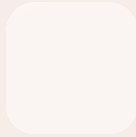
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ نشره .

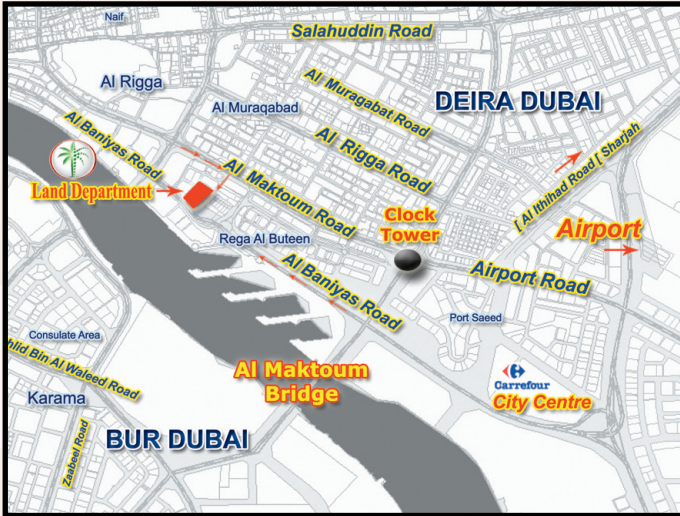
محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٠٧م
الموافق ٣٠ ذي القعدة ١٤٢٨ هـ











دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department

ص.ب: 1166، دبي - إ.ع.م.

هاتف: 04-2030000 / 2222253 ، فاكس: 04-2222251

البريد الإلكتروني: info@dubailand.gov.ae

موقع الإنترنت: www.dubailand.gov.ae