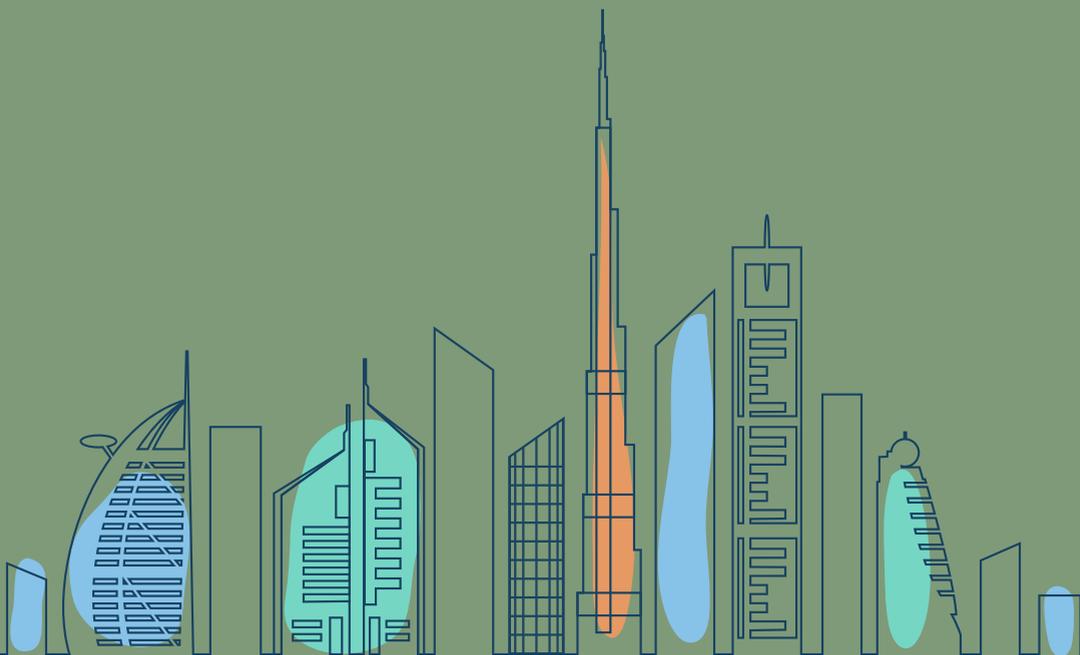




أعرف حقوقك

كمستثمر عقاري في دبي



أعرف حقوقك

كمستثمر عقاري في دبي

تم النشر بواسطة دائرة الأراضي والأموال في دبي وشركة التميمي ومشاركوه للمحاماة

دائرة الأراضي والأموال في دبي

ديرة

طريق بني ياس

صندوق البريد: 1166

دبي، الامارات العربية المتحدة

T: +971 800 4488

F: +971 4 222 2251

E: info@dubailand.gov.ae

التميمي ومشاركوه للمحاماة

الطابق السادس، مبنى 4 الشرق

مركز دبي المالي العالمي

صندوق البريد: 9275

دبي، الامارات العربية المتحدة

T: +971 4 364 1641

F: +971 4 364 1777

E: info@tamimi.com

جهات الاتصال الرئيسية

عشتار جاسم الياسري

مدير اول المكتب الإعلامي

ishtar@dubailand.gov.ae

حسام حوراني

شريك اداري

h.hourani@tamimi.com

سائد احمد خولي

اخصائي قانوني اول

saed.alkhouli@dubailand.gov.ae

تارا مارلو

رئيس العقارات والضيافة

t.marlow@tamimi.com

مريم علي الكتبي

ضابط اتصال مؤسسي أول

mariam.alketbi@dubailand.gov.ae

محمد القواسمي

شريك، فرع العقارات

m.kawasmi@tamimi.com

مريم هاشم العليايوي

تنفيذي اتصال

maryam.hashim@dubailand.gov.ae

تصميم: نورة حجاج

© شركة التميمي وشركاه. جميع الحقوق محفوظة 2017.

ليس المقصود من محتوى هذا الكتاب أن يكون بديلا عن المشورة القانونية بشأن أي مسائل معينة ولا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا المنشور أو توزيعه أو نقله بأي شكل أو بأي وسيلة، بما في ذلك النسخ الضوئي أو التسجيل أو أي طرق إلكترونية أو ميكانيكية أخرى، دون الحصول على إذن كتابي مسبق من الناشر، باستثناء الاستخدام الشخصي غير التجاري كما هو مسموح به بموجب قانون حقوق الطبع والنشر. كما لا يسمح بالإذن بالنسخ من قبل الفرد بادراج بعض أو كل محتويات عمل أو منشور ما، سواء كان ذلك في شكل مطبوع أو إلكتروني أو بأي شكل آخر، دون الإحالة إلى المصدر: "ممارسة أنشطة الأعمال في دبي، الصادر عن شركة التميمي ومشاركوه"، والحصول على تصريح مكتوب من الشركة. للمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بنا.

www.tamimi.com

المحتويات

6	اعرف حقوقك: كمستثمر عقاري في دبي
8	عن دائرة الأراضي والاملاك في دبي
9	عن التيميمى و مشاركوه
10	مقدمة دائرة الأراضي والأملك في دبي
11	مقدمة التيميمى و مشاركوه
12	القوانين والأنظمة العقارية الرئيسية في إمارة دبي
16	المؤسسات المعنية في القطاع العقاري
18	قواعد الملكية العقارية بخصوص مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي
18	قواعد الملكية العقارية للأجانب
18	المناطق المحددة لتملك الأجانب للعقارات في دبي
19	الأمر الرئيسية التي يحتاج المستثمرون معرفتها عند شراء عقارات على المخطط
20	خطوات نقل الملكية العقارية وفقاً لإجراءات دائرة الأراضي والأملك في دبي
22	أنظمة الملكية المشتركة
26	الرسوم على انتقال الملكية والتصرفات العقارية
28	أنواع الشركات المستخدمة عادة للاستثمار في العقارات
28	كيف يتم تمويل شراء العقارات عموماً في دبي
29	ترخيص مشاريع التطوير العقاري في إمارة دبي
30	النزاعات العقارية

اعرف حقوقك كمستثمر عقاري في دبي

يطيب لدائرة الأراضي والأموال في دبي أن تتعاون مع مكتب "التميمي ومشاركوه" لطرح إصدار "اعرف حقوقك .. كمستثمر عقاري في دبي".

إن مثل هذه الإصدارات تستحق الإشادة والدعم، نظراً لشمولية محتواها، وأهميتها في الإجابة عن كافة الأسئلة التي قد يوجهها المستثمرون في دبي من شتى أنحاء العالم، ومساعدتهم على اتخاذ قرارات صائبة للاستثمار في السوق العقاري في دبي .

وسيكون هذا الإصدار أداة تعريفية مهمة بالمنظومة الشاملة من قوانيننا وتشريعاتنا الهادفة إلى تنظيم البيئة العقارية والاستثمارية. ولإثراء قيمة الكتاب، حرصت دائرة الأراضي إلى تناول العديد من الموضوعات، ومنها الأدوار التي تقوم بها مؤسساتها ومن ثم التعرّيج على قواعد الملكية العقارية بخصوص مواطني الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي، وقواعد الملكية العقارية للأجانب. وتم إفراد باب خاص للمناطق المحددة لتملك الأجانب للعقارات في دبي، إضافة إلى كيف يتم تمويل شراء العقارات والنزاعات العقارية، إضافة إلى العديد من الأبواب التي يشتمل عليها هذا الكتاب.

وركز الكتاب على الأمور الرئيسية التي يتعين على المستثمرين معرفتها عند شراء العقارات على المخطط، وما تم إلزام المطورين به، للحفاظ على حقوق كافة الأطراف، وبما يضمن بيئة حيوية ومنظمة في نفس الوقت.

نحن أمانم مرجع شامل يسلط الضوء على جدارة السوق وتوفير بيئة عقارية جاذبة للاستثمار العقاري قائمة على أفضل الممارسات للاستثمار العقاري وتعمل على تعزيز مكانة دبي لتكون أسعد مدينة في العالم

التميمي ومشاركوه

دائرة الأراضي والأموال في دبي



عن دائرة الاراضي والاملاك في دبي

دائرة الأراضي والاملاك
Land Department



تأسست "دائرة الأراضي والاملاك في دبي" في يناير ١٩٦٠، حيث عملت على تأسيس القطاع العقاري الأهم في الشرق الأوسط وفي العالم. وتقدّم الدائرة خدمات متميزة لجميع المتعاملين في القطاع العقاري وتوفير خدمة متكاملة إلى جانب تطوير التشريعات اللازمة بما يضمن تنظيم القطاع العقاري وتشجيع وإدارة الاستثمار فيه ونشر المعرفة والثقافة العقارية، تسعى دائرة الأراضي والاملاك في دبي لتحقيق الريادة في الأسواق العقارية إقليمياً وعالمياً وذلك من خلال مؤسساتها الفاعلة، وهي: مؤسسة التنظيم العقاري الذراع التنظيمي ومركز تشجيع وإدارة الاستثمار الذراع الاستثماري ومعهد دبي العقاري الذراع التعليمي ومركز فض المنازعات الإيجارية الذراع القضائي للدائرة.

تتطلع دائرة الأراضي والاملاك في دبي إلى أن تجعل من إمارة دبي الوجهة العقارية الأولى عالمياً في الابتكار والثقة والسعادة، وانطلاقاً من هذه الرؤية الطموحة تقدم أراضي دبي بيئة عقارية عالمية مبتكرة ومستدامة تجعل دبي أسعد مدينة وذلك من خلال تقديم خدمات ذكية ليصل إليها المستثمر في أي وقت ومن كل مكان في العالم، وتوظف كافة الموارد المالية والبشرية والمهنية للوصول إلى أهدافها الاستراتيجية، كما نجحت الدائرة في تحقيق الكثير من الإنجازات الملموسة على أرض الواقع بفضل قيامها بصياغة وإصدار وتطبيق القوانين العقارية الواضحة والشفافة والمتكاملة للحفاظ على حقوق المستثمرين وكافة الأطراف العقارية.

للمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة موقعنا www.dubailand.gov.ae

عن التميمي و مشاركوه

التميمي و مشاركوه
AL TAMIMI & CO.

شركة التميمي ومشاركوه هي إحدى شركات المحاماة الرائدة في منطقة الشرق الأوسط والأكبر على مستوى المنطقة، وتتواجد في الدول الست الأعضاء في مجلس التعاون الخليجي.

تأسست الشركة عام ١٩٨٩، ويعمل بها ٥٦ شريك وأكثر من ٦٧٠ موظف مع وجود ١٧ فرع في ٩ بلدان بما في ذلك دولة الإمارات والبحرين وقطر والعراق والمملكة العربية السعودية والأردن والكويت وسلطنة عمان وجمهورية مصر العربية.

تتخصص الشركة في تقديم الاستشارات إلى أكبر الشركات العالمية والمؤسسات المالية وكذلك المصارف والمؤسسات المالية في الشرق الأوسط، إضافة إلى المنظمات الحكومية والشركات والعائلات فيما يتعلق بعملياتها واستثماراتها الدولية. ولديها خبرة خاصة في مجال التحكيم والوسائل البديلة لفض المنازعات، البنوك والتمويل، التقاضي وتسوية المنازعات، الملكية الفكرية وحماية البيانات، الشحن والطيران، تمويل المشروعات وأعمال البنية التحتية، العقارات والانشاءات، الشركات والأعمال التجارية، التكنولوجيا والإعلام والاتصالات، التأمين والعملاء الخاصين.

للمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة موقعنا www.tamimi.com



سعادة سلطان بطي بن مجرن
مدير عام دائرة الأراضي والأملاك في دبي

القوانين العقارية في دبي حازمة ومرنة في حفظ الحقوق

يسر دائرة الأراضي والأملاك في دبي أن تضع بين أيدي متعاملينا من المستثمرين العقاريين هذا الكتاب "اعرف حقوقك .. كمستثمر عقاري في دبي"، من أجل تعريفهم بحقوقهم التي تضمنها لهم التشريعات والقوانين العقارية المعمول بها في الإمارة.

صدر صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله حزمة قوانين عقارية تحمي المصالح العليا للدولة، وترسخ الثقة في السوق العقاري، وأتاح للدائرة دوراً أكبر تجاوزت مهامها التقليدية في التوثيق والتسجيل، فأصبح لها ذراع تنظيمية هي "مؤسسة التنظيم العقاري"، وذراع استثمارية هي "مركز إدارة وتشجيع الاستثمار"، ومعهد دبي العقاري، بوصفها الذراع التعليمية للدائرة، وآخرها مركز فـص المنازعات الإيجابية الذراع القضائية للدائرة.

ومن الغايات المهمة للدائرة هي الشفافية حيث تعتبر من أهم الأسس التي تقوم عليها البيئة الاستثمارية في إمارة دبي، وحرصت الحكومة الرشيدة طوال العقود الفائتة على إرساء مناخ من الأمن والطمأنينة بين كافة الشرائح، ولعب ذلك الدور الأبرز في استقطاب الاستثمارات من جميع أنحاء العالم، إلى درجة تظهر قاعدة البيانات في أراضي دبي ان اعداد المستثمرين في هذا القطاع وصلت إلى أكثر من مئتي جنسية.

وحرصاً من كافة الأطراف المعنية على تحقيق هذه الأهداف، تقوم أراضي دبي من خلال إدارتها المختلفة، وبالتعاون مع القطاع الخاص على نشر التوعية العقارية بين المواطنين والمقيمين والزوار، حتى يكون الجميع مطلعين على حقوقهم وواجباتهم. ومن المؤكد أن مثل هذا الإصدار سيساعد في ذلك، ليس فقط لتعريف المستثمرين بحقوقهم فحسب، ولكنه سيكون أداة ترويجية للبيئة الاستثمارية الآمنة والمستقرة في أوساط المستثمرين الذين يبحثون عن ملاذات استثمار عالمية المستوى.

وتكفي نظرة واحدة على هذا الإصدار للخروج بنتيجة واضحة مفادها أن حكومة دبي ممثلة بدائرة الأراضي والأملاك حريصة في الحفاظ على حقوق المستثمرين و تقف باستمرار على أحدث المستجدات في هذا القطاع، لمواكبة التطورات، ووضع الطول الاستباقية.

مقدمة



حسام حوراني

الشريك الأول في شركة التميمي ومشاركوه الشريك الإداري في شركة التميمي ومشاركوه



عصام التميمي

تتحول دبي بسرعة إلى واحدة من أكثر المناطق جذباً للاستثمار العقاري في العالم. هناك أسباب عديدة لهذا النمو والنجاح حيث تتمتع دبي كمركز إقليمي للاستثمار بأساسيات قوية بالنسبة للسوق العقاري بفضل سعيها المستمر لترسيخ مكانتها كوجهة عالمية رائدة للاستثمار العقاري عبر تسهيل تملك الأجانب للعقارات وتوفير عوائد مجزية للمستثمرين وبنية تحتية متميزة مع اعتماد أنظمة تسجيل فعالة برسوم منخفضة تقوم على حماية الاستثمار والتملك العقاري.

توفر الطبعة الأولى من دليل "اعرف حقوقك الموجه للمستثمرين في سوق دبي العقاري" الذي أعدته شركة التميمي ومشاركوه بالتعاون مع دائرة الأراضي والأملاك في دبي، المعلومات اللازمة للأفراد والشركات من المستثمرين في سوق دبي العقاري. يسعى هذا الدليل إلى الإجابة على الأسئلة الأساسية التي كثيراً ما يثيرها المستثمرون فيما يتصل باستثماراتهم وتعاملاتهم العقارية مع الدوائر الحكومية والمطورين والجهات المعنية في القطاع العقاري كما يستعرض أهم الجوانب التي يجب على المستثمر مراعاتها عند شراء عقار على الخارطة في دبي.

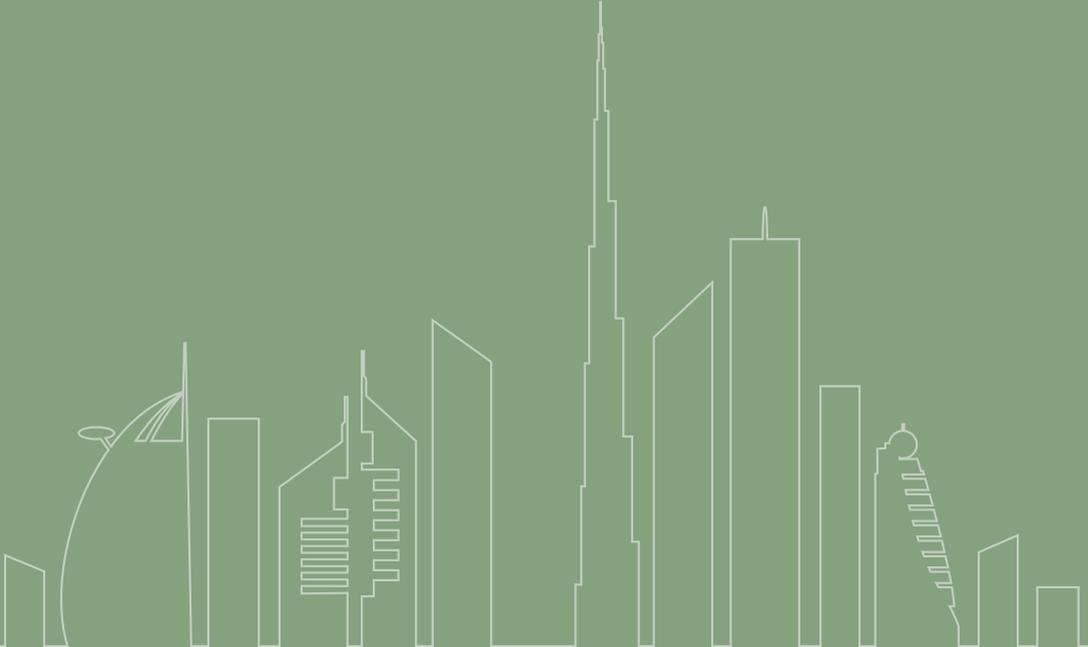
يتناول هذا الدليل أهم الجوانب القانونية لمساعدتكم في استثماراتكم العقارية في ظل أحدث السياسات والتشريعات القانونية المعمول بها في الإمارة، وسيتم تحديثه بشكل منتظم وفقاً للمستجدات والتطورات الحاصلة في مجال التنظيم والاستثمار العقاري.

تتمتع التميمي ومشاركوه بوصفها أكبر شركة محاماة في منطقة الشرق الأوسط بخبرة تزيد على ٢٥ سنة في التعامل اللصيق مع المستثمرين والمطورين والجهات التنظيمية مع الحرص على بناء علاقات وثيقة في المنطقة. ونحن مع شركائنا في دائرة الأراضي والأملاك سعداء للغاية بتقديم هذا الدليل ومواصلة مساهمتنا في تطوير السوق العقاري بدبي.

نحن واثقون أن هذا الدليل سيساعدكم على فهم أفضل للجوانب القانونية للاستثمار في القطاع العقاري بدبي ونتمنى لكم كل التوفيق والنجاح في أعمالكم. في حال احتجتم إلى مزيد من المعلومات حول الاستثمار في القطاع العقاري بدبي، يرجى عدم التردد في الاتصال بدائرة الأراضي والأملاك أو شركة التميمي ومشاركوه.

القوانين والأنظمة العقارية الرئيسية في إمارة دبي

يخضع الإستثمار العقاري في إمارة دبي لمجموعة متكاملة من التشريعات العقارية والتي تشكل ضماناً لحماية حقوق المستثمرين العقاريين وتبيّن حقوق وإلتزامات جميع الأطراف. سوف نبيّن فيما يلي شرح موجز لأهم القوانين العقارية في إمارة دبي. للحصول على نسخة من القوانين العقارية يمكنكم زيارة الموقع الرسمي لدائرة الأراضي والأملك (www.dubailand.gov.ae).



◇ قانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي

يُنظّم التسجيل العقاري في إمارة دبي و يؤكد على حق التملك المطلق للعقارات في دبي من قبل مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي والشركات المملوكة لهم بالكامل في جميع أنحاء إمارة دبي. يؤكد القانون أن للأجانب الحق بالتملك المطلق للعقارات أو حق الانتفاع بها أو حق استئجارها لمدة لا تزيد على 99 سنة ضمن المناطق التي يعيّن حاكم دبي. كما ينظم هذا القانون تسجيل الأراضي والأماكن في إمارة دبي بهدف ضمان حقوق التملك ويحدّد اختصاصات دائرة الأراضي والأماكن في دبي بشأن التسجيل العقاري والسجل العقاري وبنود تغيير وتصحيح بيانات السجل العقاري ويؤكد على أهمية التسجيل العقاري لضمان حقوق جميع الأطراف.

◇ نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي

يحدّد هذا النظام المناطق التي يمكن للأجانب تملك الأراضي والعقارات فيها بنظام التملك المطلق (الحر) وغيرها من الحقوق العقارية كعقد الإنتفاع وعقد الإيجار لمدة أقصاها 99 سنة. يرجى العلم، أنه توجد مراسيم أخرى تحدد مناطق أخرى للتملك الحر للأجانب. يمكن الإستفسار من دائرة الأراضي والأماكن بخصوص هذه المناطق.

◇ قانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

يُلزم المطورين في الإمارة بفتح حساب ضمان بنكي مخصص لكل مشروع عقاري يتم فيه بيع عقارات على الخارطة (أثناء الإنشاء) مع أمانة الحساب (البنوك والمؤسسات المالية) المعتمدين من دائرة الأراضي والأماكن. يكون حساب الضمان مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري وعلى المطور أن يودع فيه جميع دفعات مشتري الوحدات العقارية على المخطط وأموال التمويل المقترضة من البنوك في حساب الضمان الخاص بالمشروع ويتم الصرف منه فقط لتغطية مصاريف وتكلفة إنجاز المشروع وذلك لحماية المستثمرين عن طريق ضمان صرف أموال المشتريين ومبالغ التمويل على أعمال الإنشاء. يتم إدارة ومراقبة حسابات الضمان بشكل منتظم من خلال قسم حساب الضمان التابع لمؤسسة التنظيم العقاري (ريرا).

◇ قانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي المعدل بالقانون رقم (9) لسنة

2009

يُلزم بتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على الوحدات العقارية على الخارطة (قيد الإنشاء) من بيع وإيجار طويل الأمد ومساحة ورهن وغير ذلك من التصرفات في السجل العقاري المبدئي لدى دائرة الأراضي والأماكن في دبي وبالعكس ذلك يعتبر التصرف باطل.

يُنظّم القانون رقم (9) لسنة 2009 الأثار المترتبة على تخلف المشتري عن سداد المبالغ المستحقة عليهم للمطورين فيما يتعلق بالمشاريع المباعة على الخارطة ويعطي الصلاحية لمؤسسة التنظيم العقاري (ريرا) صلاحية إلغاء المشاريع المتعثرة.

◇ قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 بإعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي المعدّل

يُنظّم شروط البيع على الخارطة ويفرض على المطورين الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بالمشروع أو بيع أو تسويق وحدات عقارية على الخارطة. يعتبر باطلاً كل تصرف قانوني يقوم بإبرامه المطور أو الوسيط قبل صدور الموافقة على إقامة المشروع من الجهات المختصة وتسجيله لدى الدائرة. عالج القرار العديد من المسائل والقضايا المتعلقة بالتطوير العقاري والبيع على الخارطة مثل اختلاف المساحة، و مسؤولية المطور بالتسجيل أو امتناعه عن التسجيل، وضرب أمثلة على حالات الإخلال من جانب المطور والمشتري، و آلية إلغاء المشاريع العقارية وغيرها من الأمور التي تنظم البيع على الخارطة.

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

ينصّ على حقوق وواجبات الملاك في العقارات المشتركة (مثل الأبراج والمجمعات السكنية والتجارية) وبيّن الأحكام المتعلقة بالأجزاء المشتركة كالممرات والمصاعد ومواقف السيارات، إلخ. كما ينصّ على إنشاء جمعيات ملاك يكون ملاك الوحدات أعضاءً فيها لتتولى إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة. يوضح القانون إلزام المطور بتسليم العيوب الهيكلية لمدة عشر سنوات، ومسؤولية المطور عن العيوب البسيطة لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمبنى.

◇ قانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي

ينظّم شروط ترتيب رهن تأميني على الأراضي والوحدات العقارية بما في ذلك الوحدات العقارية قيد الإنشاء وضرورة تسجيل الرهن العقاري في السجل العقاري (بالنسبة للأراضي والوحدات العقارية المنجزة) أو السجل العقاري المبدئي (بالنسبة للوحدات العقارية قيد الإنشاء المباعة على الخارطة)، إذ يقع باطلاً الرهن التأميني غير المسجل. كما وضّح القانون آلية تنفيذ الرهن في حال الإخلال بالسداد من قبل الراهن.

◇ اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي

تنظم ترخيص وتنظيم مكاتب الوسطاء العقاريين والرقابة والإشراف على عملهم من قبل مؤسسة التنظيم العقاري. كما تحدّد شروط تسجيل الوسطاء العقاريين وواجباتهم وحقوقهم تجاه المستثمرين.

◇ قانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأمولاك

ينص على دور وإختصاصات والهيكلية الإدارية لدائرة الأراضي والأمولاك في دبي بما في ذلك مواكبة أحدث النظم في مجال أنظمة التسجيل العقاري وتعزيز كفاءة التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة وتعزيز البيئة التشريعية العقارية ومنظومة التسجيل العقاري وتشجيع الإستثمار العقاري و ترخيص الأنشطة العقارية وتسجيل عقود الإيجار على إختلاف أنواعها وغيرها من الأمور ذات الصلة بالسوق العقاري.

◇ قانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري

ينص على دور مؤسسة التنظيم العقاري (المعروفة عموماً باسم "ريرا") وصلاحياتها بتنظيم القطاع العقاري بما في ذلك ترخيص المطورين والوسطاء العقاريين والشركات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية والرقابة والإشراف على أعمالها. تعتبر رييرا الذراع التنظيمي العقاري لدائرة الأراضي والأمولاك.

◇ قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأمولاك

يحدد هذا القرار رسوم تسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري والسجل المبدئي بما في ذلك التصرفات على الوحدات العقارية في المشاريع قيد الإنشاء والمشاريع المنجزة وكذلك رسوم الخدمات المقدمة من قبل الدائرة والغرامات المترتبة في حال التهرب من سداد تلك الرسوم.

◇ قانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات، والمعدل بموجب القانون رقم (33) لسنة 2008 («قانون الإيجارات»)

ينظم هذا القانون العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة دبي بخصوص كافة أنواع العقارات سواء السكنية أو التجارية أو الصناعية أو غيرها. يوضح القانون واجبات وحقوق المستأجرين والملاك من حيث الإنتفاع بالمأجور وصيانتته وإلزام المؤجر بتجديد عقد الإيجار مالم يستند المؤجر لأي من الحالات المنصوص عليها حصراً في قانون الإيجارات لعدم تجديد عقد الإيجار عند إنتهاء مدته، ويوضح القانون المخالفات التي تجيز للمالك إخلاء المستأجر وكذلك آلية تحديد أجر المثل وفض المنازعات عن طريق مركز فض المنازعات الإيجارية و يجوز للأطراف الإتفاق على اللجوء إلى التحكيم.

المؤسسات المعنية في القطاع العقاري

تأسست دائرة الأراضي والأملك في دبي سنة 1960 لتتولى كافة مسائل تسجيل عمليات بيع الأراضي وشرائها واعتماد العمليات المتعلقة بالتداول العقاري وتنظيمها وتوثيقها. مع تطور القطاع العقاري في دبي، تعدّدت وتوسعت إختصاصات دائرة الأراضي والأملك وهي منظمة حالياً بموجب القانون رقم (7) لسنة 2013.

تقدّم دائرة الأراضي والأملك في دبي أكثر من 26 خدمة رئيسية و216 خدمة فرعية لجميع المتعاملين في القطاع العقاري بما في ذلك خدمات تسجيل وإصدار سندات الملكية، تسجيل وترخيص العاملين في القطاع العقاري إلى جانب تطوير التشريعات اللازمة بما يضمن تنظيم القطاع العقاري وتشجيع وإدارة الاستثمار فيه ونشر المعرفة والثقافة العقارية. كما تحصد وتنشر الدائرة على موقعها الإلكتروني معلومات حول عمليات التداول (البيع والشراء) أسبوعياً وشهرياً تسمح للمستثمرين تعقب أسعار السوق للعقارات في دبي.

تسعى دائرة الأراضي والأملك في دبي لتوفير بيئة عقارية جاذبة للاستثمار وفقاً للمعايير العالمية التي تضمن حقوق مختلف الأطراف في التعاملات العقارية.



وينبثق عن دائرة الأراضي والأملاك الهيئات التالية:

◇ مؤسسة التنظيم العقاري ("ريرا") - الذراع التنظيمي

تقوم مؤسسة التنظيم العقاري (المعروفة أيضاً بإسم "ريرا") بوضع نظاماً تشريعية وآليات لتنظيم عمل شركات التطوير العقاري والبيع على الخارطة وتنظيم عمل الوسطاء العقاريين وجمعيات الملاك وإصدار اللوائح التنظيمية لترخيص المطورين والوسطاء. كما تقوم "ريرا" بمراقبة المشروعات العقارية مالياً وفنياً بهدف حماية المصلحة العامة وهما يصب في صالح السوق والمستثمرين. تقوم رييرا بدور فاعل في مراقبة مدى إتزام المطورين والوسطاء العقاريين والمرخصين من قبلها بالقوانين والأنظمة العقارية في إمارة دبي ولها الصلاحية في إيقاع العقوبة المناسبة للمخالفين ومنها إلغاء المشاريع المتعثرة.

◇ مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري- الذراع الاستثماري

مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري هو الذراع الاستثماري للدائرة، ويسعى إلى مساعدة وتشجيع شركات الاستثمار العقاري الوطنية والأجنبية، وتنمية وتنظيم البيئة الاستثمارية العقارية وتحفيز الحركة العقارية، من خلال تشجيع الاستثمار المباشر والاستثمار طويل الأمد، و تفعيل دور القطاع العقاري للوصول إلى بيئة عقارية خضراء وأمنة، تسهم في بناء اقتصاد أخضر وتحقيق التنمية المستدامة وتقديم الدعم لهم، ومن أهم المشاريع الذي يقوم به المركز هو (برنامج تنمية) الذي يعمل على إيجاد مستثمرين جدد للمشاريع العقارية المتعثرة.

◇ مركز فض المنازعات الإيجارية

يختص مركز فض المنازعات العقارية في النظر في المنازعات الإيجارية بين مؤجري ومستأجري العقارات الواقعة في إمارة دبي بما في ذلك في المناطق الحرة. يعتمد المركز آلية سريعة وفعالة للبت بالدعاوى وطلبات اتخاذ الإجراءات الوقتية أو المستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقود الإيجار. كما يفصل المركز في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي يجوز الطعن فيها بالاستئناف. الأحكام الصادرة عن المركز تعتبر أحكاماً قضائية واجبة التنفيذ.

◇ معهد دبي العقاري - الذراع التعليمي

يسعى المعهد إلى نشر وتعزيز المعرفة العقارية من خلال تقديم برامج تعليمية معترف بها دولياً ودورات تدريبية للعاملين في القطاع العقاري كالوسطاء والمساحين والمقيمين بهدف توفير بيئة عقارية عالمية المستوى. للمعهد كادر تعليمي يتمتع بالكفاءة والخبرات العلمية والعملية رفيعة المستوى.

قواعد الملكية العقارية بخصوص مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و مواطني دول مجلس التعاون الخليجي

مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والشركات المملوكة بالكامل منهم والشركات المساهمة العامة، يحق لهم تملك العقارات وكافة أنواع الحقوق العقارية مثل حق الإنتفاع، وحق المساحة، وحق الإيجار طويل الأمد لمدة 99 سنة في جميع أنحاء إمارة دبي.

قواعد الملكية العقارية للأجانب

18

يحق للأجانب شراء العقارات بنظام التملك الحرّ في المناطق المحدّدة لتملك الأجانب ("المناطق المحددة"). ويقصد بالتملك الحر الملكية المطلقة غير المقيدة بزمن ويشمل ذلك تملك الأرض وما يُبنى عليها. للأجانب أيضاً الحق باكتساب كافة أنواع الحقوق العقارية على العقارات في المناطق المحددة بما في ذلك حق المساحة، وحق الإنتفاع أو الإيجار طويل الأمد لمدة لا تتجاوز عن 99 سنة.

المناطق المحددة لتملك الأجانب لعقارات في دبي

تحدّد مناطق تملك الأجانب للعقارات من قبل سمو الحاكم لإمارة دبي بموجب أنظمة ومراسيم تصدر عنه من وقت لآخر. نذكر فيما يلي أهم مناطق تملك الأجانب للعقارات:

- نخلة جميرا
- جزر العالم
- وسط المدينة "داون تاون"
- المدينة القديمة
- برج خليفة
- خليج الأعمال "بزنس باي"
- دبي مارينا
- تلال الإمارات
- أبراج بحيرات جميرا
- ريزيدنس شاطئ جميرا "جي بي آر"
- حدائق ديسكفري
- المراع العربية
- مردف (أراضي محددة)
- مجمع دبي للاستثمار
- مدينة فالكون
- مدينة دبي الرياضية
- مدينة دبي للسيارات
- المدينة العالمية
- قرية جميرا وجزر جميرا

يمكن مراجعة دائرة الأراضي والأملاك لمعرفة مناطق تملك الأجانب الأخرى.

الأمور الرئيسية التي يحتاج المستثمرون معرفتها عند شراء عقارات على المخطط

يجب على المشتريين قبل توقيع عقود شراء وحدات على المخطط مراجعة دائرة الأراضي والأملاك وريرا (أو الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والأملاك www.dubailand.gov.ae) والتأكد مما يلي:

1. هل المشروع العقاري مسجل لدى ريرا؟
2. هل يوجد حساب ضمان للمشروع؟ وما هو رقم الحساب واسم أمين الحساب؟
3. ما هي نسبة إنجاز المشروع؟ والتاريخ المتوقع للإنجاز؟
4. هل المطور العقاري مسجل لدى ريرا؟ و هل هو مالك لأرض المشروع؟ أم توجد إتفاقية تطوير بين المالك والمطور؟
5. التأكد من دائرة الأراضي وريرا بالسماح للمطور بالبيع على الخارطة.

خطوات نقل الملكية العقارية وفقاً لإجراءات دائرة الأراضي والأملاك في دبي



لشراء عقار في دبي نوصي بإتباع الخطوات وحسب الترتيب التالي:

1. التدقيق القانوني:

يمكن للمشتري الطلب من البائع أو المطور مرافقته لدائرة الأراضي أو منحه تفويض للاستعلام عن العقار وذلك للتأكد من أن العقار المباع مملوكاً من البائع ولا توجد عليه أية رهونات أو حجوزات أو أية موانع أخرى من التصرف.

2. صياغة وتوقيع عقد البيع:

من المهم فحص العقار (في حال العقار المكتمل) قبل توقيع عقد البيع والشراء. يجب على الأطراف المتعاقدين استخدام النموذج الموحد لعقد البيع (نموذج F) و يمكن إضافة ملحق أو ملاحق له بخصوص الشروط الخاصة على أن لا تتعارض مع الشروط الموحدة. من الضروري التوقيع على الإتفاقيات المعتمدة من دائرة الأراضي والأمالك بخصوص التعاقد مع الوسطاء العقاريين (في حال وجود وسطاء عقاريين).

3. الحصول على عدم ممانعة من قبل المطور:

يجب الحصول على عدم ممانعة المطور للمشروع (في حال عدم وجود جمعية الملاك) للتأكد من أن البائع قام بسداد كافة رسوم الخدمات المترتبة على العقار ولا توجد أي مخالفات تتعلق بأنظمة الملكية المشتركة. يجوز للمطور فرض رسوم إدارية بقيمة 500 درهم مقابل إصدار رسالة عدم ممانعة.

4. الحضور أمام مكتب أمين التسجيل لنقل الملكية:

قامت دائرة الأراض والأمالك بترخيص عدد من مكاتب أمناء التسجيل ليقوموا بالتسجيل العقاري. يقوم مكتب أمين التسجيل بتدقيق كافة المستندات المطلوبة من البائع والمشتري وإدخالها إلى نظام الكمبيوتر المتصل مع دائرة الأراضي والأمالك وبعد الحصول على موافقة دائرة الأراضي إلكترونياً يتم إصدار سند الملكية الجديد بإسم المشتري. يمكن أن تنجز عملية نقل الملكية بنفس اليوم في حال حضور الأطراف مبكراً وتقديمهم كافة المستندات حسب الأصول.

نصائح عامة للمتعامين:

1. يُشترط أن يقوم بعملية التسجيل المالك شخصياً أو من ينوب عنه بناء على توكيل رسمي بذلك.
2. بخصوص الشركات، من المهم تقديم ما يثبت الشخص المخوّل بشراء أو بيع العقارات وفقاً لمستندات الشركة أو وكالة أو قرار من الشركاء مصدق أصلاً.
3. من المهم ترجمة وتصديق جميع الوثائق الصادرة بلغات غير العربية إلى العربية وتصديق الترجمة.
4. يجب تسجيل التصرفات العقارية خلال مدة 60 يوماً من توقيع عقد البيع والشراء وبعكس ذلك يتم فرض غرامة بالإضافة لرسوم التسجيل.
5. أي تغيير في أسهم الشركة المالكة للعقار يعتبر بمثابة انتقال لحيازة العقار ويتوجب إعلام دائرة الأراضي والأمالك بذلك ودفع الرسوم المقررة.
6. لا يسمح للشركات الأجنبية بتملك العقارات مباشرة وإنما يمكنهم التملك عن طريق تأسيس شركات في المناطق الحرة بدبي مثل جافزا أو مركز دبي للسلع المتعددة وغيرها.
7. من المهم مراجعة دائرة الأراضي والأمالك والحصول على موافقتها المسبقة على هيكلية وأوراق الشركات (المشتري) في حال وجود شركاء في الهيكل التنظيمي للشركة على شكل شركات مؤسسة خارج الدولة.
8. ننصح بعدم التعامل مع الوسطاء العقاريين غير المسجلين لدى ريرا.

أنظمة الملكية المشتركة



◇ ما هي "الملكية المشتركة"؟

عقارات الملكية المشتركة هي مشاريع التطوير العقاري التي يتم تقسيمها إلى "وحدات" مستقلة قابلة للبيع والتصرف بها و"أجزاء مشتركة" بين جميع ملاك الوحدات في المشروع العقاري. على سبيل المثال، تشكل شقة في برج أو بناية متعددة الطوابق وحدة مستقلة. تشمل الأجزاء المشتركة الممرات والمصاعد و أي حمام سباحة وغيرها من المرافق الترفيهية. العقارات المخصصة للملك من الأجناب كالأبراج والأبنية هي عقارات ملكية مشتركة.

أي مالك في العقارات الملكية المشتركة يصبح عضواً في جمعية الملاك الخاصة به. ينتج ذلك التزامات معينة على ملاك الوحدات في مشاريع الملكية المشتركة بما في ذلك: (أ) دفع رسوم خدمات لإدارة وتنظيم وصيانة ممتلكات الملكية المشتركة و (ب) الامتثال لقواعد وأنظمة إدارة الملكية المشتركة السارية.

◇ ما هي القوانين المعمول بها فيما يتعلق بالملكية المشتركة؟

يُنظّم القانون رقم (27) لسنة 2007 ("قانون الملكية المشتركة") الحقوق والالتزامات المتعلقة بالملكية المشتركة. بالإضافة إلى ذلك تم إصدار "توجيهات" تنظيمية لقانون الملكية المشتركة في العام 2010 بهدف توفير هامش من التوجيه للمطورين والمستثمرين فيما يتعلق بحقوقهم وواجباتهم في مشاريع الملكية المشتركة. "مؤسسة التنظيم العقاري" ("زيرا") هي الهيئة الحكومية الرئيسية المسؤولة عن تطبيق قانون الملكية المشتركة والتوجيهات الصادرة بموجبه. تختص دائرة الأراضي والأملك في دبي بالموافقة على مخططات الوحدة ومخططات المناطق المشتركة في مشاريع الملكية المشتركة.

◇ تقوم مؤسسة التنظيم العقاري بأداء المهام التالية:

1. مساعدة المطورين في إنشاء هيكل إداري عادل ومنصف للمشاريع العقارية من خلال استخدام بيان الملكية المشتركة.
2. حث المطورين على الإفصاح عن جميع المعلومات المتعلقة بالمشاريع العقارية التي يتم بيعها على المخطط، في "بيانات إفصاح" إلى مشتري الوحدات في هذه المشاريع.
3. مراجعة الميزانيات والموافقة على رسوم الخدمات.
4. ترخيص الشركات التي تقدم خدمات إدارة المجمعات لجمعية الملاك.
5. المساعدة عموماً لتسهيل إمتثال المطورين والملاك وأعضاء ومدراء جمعية الملاك الوفاء بالتزاماتهم بموجب قانون الملكية المشتركة والتوجيهات الصادرة عن الجهات المختصة.

◊ كمستثمر، ما أهمية القانون والتوجيهات التنظيمية للملكية المشتركة؟

يهدف قانون الملكية المشتركة والتوجيهات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري في هذا الإطار، أولاً ضمان فهم المستثمرين لطبيعة استثماراتهم (من خلال الإطلاع على بيان الإفصاح) وثانياً ضمان إدارة الممتلكات المشتركة وفقاً للممارسات المهنية الجيدة.

عند شراء شقة أو فيلا، يحق للمستثمر الاستفسار عن ما يلي:

1. هل هناك بيان إفصاح؟
2. هل هناك إعلان ملكية مشتركة أو وثائق أخرى مماثلة للمشروع؟
3. ما هي رسوم الخدمات المطبقة؟
4. من هو مدير جمعية الملاك وهل هو مرخص من مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)؟

في حين إن بعض مما سبق قد لا يكون متاحاً في بعض المشاريع، يعتبر وجود هذه الوثائق عادة دلالة على سعي المطور لتلبية أفضل الممارسات وأنه متعاون مع مؤسسة التنظيم العقاري ودائرة الأراضي والأماك في دبي.

وبالإضافة إلى ذلك يحتاج المستثمر أن يأخذ بعين الاعتبار أن نقل ملكية أي وحدة تتطلب إصدار "شهادة عدم ممانعة" من مدير جمعية الملاك أو من المطور (حال عدم تشكيل جمعية الملاك) تؤكد أن عدم خرق أي من الإلتزامات المفروضة بموجب قانون الملكية المشتركة وعلى وجه الخصوص انه قد تم تسديد جميع رسوم الخدمات المتوجبة على الوحدة.

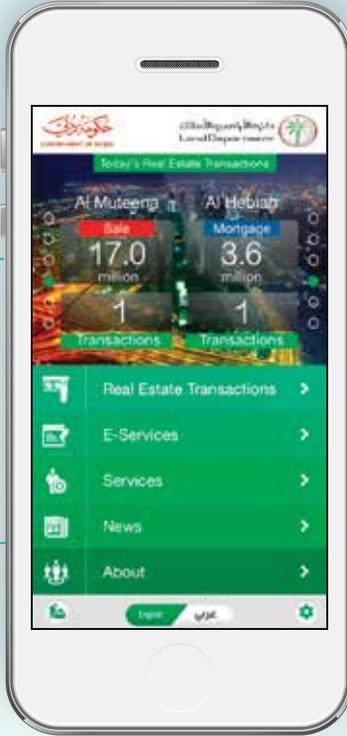
وتجدر الإشارة الى أن هنالك نظام ملكية مشتركة خاص بالعقارات الواقعة ضمن مركز دبي المالي العالمي.



عقارات ذكية لمستثمر أسعد



الدفع الذكي
SMART PAYMENT



Mart



وسطاء دبي
Dubai Brokers



الرسوم على إنتقال الملكية والتصرفات العقارية



إن رسوم تسجيل التصرفات العقارية هي رسوم مالية يدفعها أطراف العقود العقارية التي يترتب تسجيلها لدى دائرة الأراضي والأملاك بدبي وفقاً لأحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك، وتختلف هذه الرسوم حسب نوع العقود وقيمة العقار ومدة سريان العقد.

وفيما يلي أمثلة عن الرسوم لبعض خدمات التسجيل العقاري:

الخدمة	الرسوم
تسجيل عقد بيع عقار	4% من قيمة العقار (تدفع مناصفة من قبل البائع والمشتري، ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك).
تسجيل هبة عقار	0.125% من قيمة العقار الموهوب على أن لا يقل الرسم عن 2,000 درهم (من المهم مراعاة سياسة دائرة الأراضي والأملاك بخصوص الحالات التي يجوز فيها تطبيق رسوم الهبة).
تسجيل عقد رهن	0.25% من قيمة الرهن (الدين)
تسجيل عقد الإيجار طويل الأمد	4% من القيمة الإجمالية لعقد الإيجار
تسجيل عقد مساطحة	1% من بدل عقد المساطحة
تسجيل حق الإنتفاع	2% من قيمة العقار

أنواع الشركات المستخدمة عادة للاستثمار في العقارات

- يسمح لكافة الشركات المؤسسة لدى دوائر التنمية الاقتصادية في إمارة دبي والإمارات الأخرى بتملك العقارات في المناطق المسموح بها للأجانب في حال كان أحد الشركاء أجنبياً.
- يسمح للشركات المؤسسة في المناطق الحرة في دبي مثل جافزا ومركز دبي للسلع المتعددة و المناطق الحرة الأخرى التي توافق عليها دائرة الأراضي والأمالك بتملك العقارات في المناطق المسموح بها للأجانب.
- لا تسمح دائرة الأراضي والأمالك للشركات الأجنبية بالتملك العقاري المباشر، وإنما يتم ذلك من خلال تأسيس الشركة الأجنبية لشركة في المنطقة الحرة في جبل علي أو مركز دبي للسلع المتعددة أو غيرها من المناطق التي توافق عليها دائرة الأراضي والأمالك.
- من الضروري مراعاة سياسة وتعليمات دائرة الأراضي والأمالك بخصوص الشركات المسموح لها بالتملك قبل توقيع عقد البيع والشراء.

كيف يتم تمويل شراء العقارات عموماً في دبي

- تتوفر التمويل التجاري والإسلامي للمشاريع العقارية في إمارة دبي. يمكن للمستثمر العقاري الحصول على تمويل لشراء و/أو تطوير العقارات من قبل البنوك و المؤسسات المالية المرخص لها من قبل المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة.
- قانون الرهن التأميني يعطي الحق برهن العقارات سواء المكتملة أو قيد الإنجاز ويجب أن يسجل الرهن لدى دائرة الأراضي والأمالك ووضّح القانون آلية تنفيذ الرهن في حال تخلف المدين الراهن عن سداد قيمة الرهن. من المهم الإشارة إلى أن قانون الرهن سمح للبنوك والمؤسسات المالية المرخصة من قبل المصرف المركزي فقط بالتسجيل كمرتهن، أما الجهات والأشخاص الأخرى لا يجوز لهم ذلك.
- تقدم البنوك الإسلامية العديد من المنتجات التمويلية الإسلامية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مثل الإجارة المنتهية بالتملك والإستصناع وغيرها.

ترخيص مشاريع التطوير العقاري في إمارة دبي

في حال رغبة أي من المطورين العقاريين بالحصول على ترخيص بالتطوير وبيع وحدات عقارية على الخارطة، أن يتبع الخطوات التالية:

1. الخطوة الأولى - تسجيل الشركة لدى دائرة التنمية الاقتصادية لأغراض التطوير العقاري.
2. الخطوة الثانية - يجب أن يكون المطور مالكاً لأرض المشروع، أو أن يوقع مالك الأرض إتفاقية تطوير مع مطور عقاري مرخص.
3. الخطوة الثالثة - تعيين مستشار هندسي للمشروع.
4. الخطوة الرابعة - تعيين مدقق مالي.
5. الخطوة الخامسة - الحصول على ضمان بنكي غير مشروط من بنك إماراتي بما قيمته (20%) من قيمة المشروع أو أن يقوم المطور ببناء 20% من المشروع.
6. الخطوة السادسة - الحصول على شهادة عدم ممانعة من المطور الرئيسي.
7. الخطوة السابعة - الحصول على شهادة عضوية من غرفة دبي للتجارة والصناعة.
8. الخطوة الثامنة - تقديم طلب لمؤسسة دبي للتنظيم العقاري.
9. الخطوة التاسعة - إصدار شهادتي تسجيل المشروع و المطور.
10. الخطوة العاشرة - تقديم طلب عدم ممانعة لفتح حساب الضمان.
11. الخطوة الحادية عشر - فتح حساب الضمان.
12. الخطوة الثانية عشر - تسجيل الوحدات ليتم بيعها على الخارطة.
13. الخطوة الثالثة عشر - بيع الوحدات على الخارطة.
14. الخطوة الرابعة عشر - تسجيل الأراضي والوحدات المباعة على الخارطة باستخدام استمارة الحجز وعقد البيع المعتمدين لدى الدائرة لهذه الغاية.

النزاعات العقارية



1. محكمة دبي - الدائرة العقارية

تختص محكمة دبي - الدائرة العقارية وهي جزء من محاكم دبي بالفصل في كافة المنازعات العقارية. الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية قابلة للإستئناف أمام محكمة الإستئناف و بالطبع أمام محكمة التمييز في دبي.

رسوم تسجيل الدعاوى أمام محكمة دبي - الدائرة العقارية تتراوح ما بين (20,000) درهم ولغاية (40,000) درهم.

يستغرق الفصل بالدعوى العقارية ما معدله 12 شهراً ولغاية 18 شهراً، مع مراعاة ظروف كل قضية.

2. مركز فض المنازعات الإيجارية

يختص المركز بالفصل في كافة المنازعات الإيجارية و يشمل ذلك المناطق الحرة في إمارة دبي التي لا توجد بها لجان أو محاكم خاصة. الأحكام الصادرة عن المركز قابلة للإستئناف أمام الدائرة الإستئنافية التابعة للمركز ووفقاً لشروط خاصة حددها المرسوم رقم (26) لسنة 2013.

لا يختص المركز بالمنازعات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي وعقود الإيجار طويلة الأمد وبالمنازعات التي تنشأ بالمناطق الحرة التي توجد بها محاكم خاصة مثل مركز دبي المالي العالمي.

تبلغ رسوم تسجيل الدعاوى أمام المركز (3,5%) من قيمة بدل الإيجار السنوي و يبلغ الحد الأقصى (15,000) درهم فيما يتعلق بالمطالبات المالية و مبلغ (20,000) درهم فيما يتعلق بطلب الإخلاء أو تجديد عقد الإيجار. في حال كانت المطالبة تجمع بين المطالبة المالية و الإخلاء فيكون الحد الأعلى للرسوم مبلغ وقدره (35,000) درهم.

3. التحكيم

يمكن حل النزاعات العقارية عن طريق التحكيم من خلال اتفاق طرفي العلاقة على إحالة أي نزاع قد ينشأ أو نشأ بينهما إلى فرد أو هيئة مكونة من عدة أفراد يسمون المحكمين وذلك للفصل فيه وفقاً للبند والشروط التي يتفق عليها الطرفان وذلك بدلاً من اللجوء للقضاء العادي لحل النزاع. ويكون القرار الصادر من المحكم أو المحكمين نهائياً وملزماً لأطراف النزاع يمكن تنفيذه لدى المحاكم التنفيذية التابعة لقضاء دبي أو غيرها من الإمارات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي هيئة قضائية في دول أخرى.

تستغرق إجراءات التحكيم عادةً من 6 إلى 18 شهراً. ليس شرطاً على الأطراف أن يتم تمثيلهم في إجراءات التحكيم بمحامين، غير أن الأطراف عادةً ما يلجؤون للتمثيل القانوني باعتبار أن قرار التحكيم سيكون ملزماً ونهائياً لهم.

يمكن اللجوء الى مراكز تحكيم خاصة تساعد على إدارة التحكيم بما في ذلك البحث عن محكم والمساعدة على حل المسائل الإجرائية. ومن أبرز مراكز التحكيم في دبي، مركز دبي للتحكيم الدولي (www.diac.ae) ومركز دبي للتحكيم الدولي - محكمة لندن للتحكيم الدولي (www.difc-1cia.org) (وهو فرع لمركز دبي المالي العالمي لمحكمة لندن للتحكيم الدولي).

تجدر الإشارة الى أن هنالك بعض القضايا العقارية التي لا يمكن حلها عن طريق التحكيم، مثل القضايا المتعلقة بتسجيل العقارات في دائرة الأراضي والأملاك. لذلك يجب توخي الحذر عند تقديم مطالبات تحكيم بعدم إدراج مثل هذه المسائل. تقوم مراكز التحكيم بفرض رسوم على أطراف التحكيم و بالإضافة لذلك يتم دفع أتعاب للمحكمن وفقاً لأحكام مراكز التحكيم.

محامون يعرفون الشرق الأوسط

بصفتها أكبر شركة محاماة في الشرق الأوسط، فإن معرفتنا لا تقتصر على مجال القانون فقط بل تمتد إلى بيئة العمل التي نعمل بها منذ أكثر من ٢٥ عاما بما يصب في مصلحة العميل بالدرجة الاولى.

لدينا المعرفة والخبرة والوعي الثقافي لضمان بقاء عملائنا في طليعة عالم الأعمال التجارية في الشرق الأوسط.

١٧ مكتب | ٩ بلدان | ٣٣٠ محام

www.tamimi.com

