

حكومة عجمان

Government of Ajman

الجريدة الرسمية
لإمارة عجمان

The Official Gazette of the Emirate of Ajman

عدد خاص: باللغتين العربية والإنجليزية
تشريعات دائرة الأراضي والتنظيم العقاري

Special Issue: In Arabic and English
Legislations of Department of Land and Real
Estate Regulation

العدد الخاص رقم (1) / 2026
Special issue No.1 /2026

تاريخ النشر: 2026/04/02

Date of Publication: 02/04/2026



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

In the Name of Allah, the Most Gracious, the Most Merciful

الجريدة الرسمية

لإمارة عجمان

2026م

عدد خاص رقم (1) / 2026

تاريخ النشر: 2026.04.02

Official Gazette
of the Emirate of Ajman
2026 A.D.
Special Issue No. (1) 2026
Date of Publication: 02/04/2026

تصدر عن:

Published by

دائرة الشؤون القانونية لحكومة عجمان

Department of Legal Affairs – Government
of Ajman



الفهرس Index

الصفحة	البيان	م
القوانين Laws		
7	قانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان	1
31	Law No. (2) of 2020 Concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman	
59	قانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان	2
74	Law No. (3) of 2020 Concerning The Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman	
92	قانون رقم (1) لسنة 2021 في شأن تعديل القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان	3
94	Law No. (1) of 2021 Amending Law No. (3) of 2020 Concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman	
96	قانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان	4
109	Law No. (1) of 2023 Concerning the Regulation of Expropriation of Real Property for Public Benefit in the Emirate of Ajman	
125	قانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان	5
138	Law No. (3) of 2023 Concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman	
153	القانون رقم (1) لسنة 2024 بتعديل القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان	6
155	Law No. (1) of 2024 Amending Law No. (1) of 2023 Concerning the Regulation of the Expropriation of Real Estate for Public Benefit in the Emirate of Ajman	

المراسيم الأميرية Emiri Decree		
158	المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التقييم والمصالحة في إمارة عجمان	1
163	Emiri Decree No. (9) of 2024 Concerning the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman	

القرارات الأميرية Emiri Decisions		
169	القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان	1
187	Emiri Decision No. (9) of 2025 Concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman	

قرارات رئيس الدائرة Decisions of the head of the department		
211	قرار إداري رقم (18) لسنة 2025م بشأن اعتماد نظام المناقصات لاختيار شركات الإدارة في إمارة عجمان	1
216	Administrative Decision No. (18) of 2025 Concerning the Approval of the Tender System For the Selection of Management Companies in the Emirate of Ajman	
221	قرار إداري رقم (95) لسنة 2025 بشأن إبرام التصرفات عبر القنوات الرقمية	2
222	Administrative Decision No. (95) of 2025 Concerning the Execution of Transactions through Digital Channels	
223	قرار إداري رقم (161) لسنة 2025 بشأن تحديث ضوابط إثبات الملاءة المالية للمطور العقاري	3
225	Administrative Decision No. (161) of 2025 Concerning the Update of the Controls for Demonstrating the Financial Solvency of the Real Estate Developer	
227	قرار إداري رقم (178) لسنة 2025 بشأن تنظيم تعارض المصالح	4
228	Administrative Decision No. (178) of 2025 Concerning the Regulation of Conflict of Interest	
230	قرار إداري رقم (188) لسنة 2025 بشأن ضوابط تسجيل الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية	5
231	Administrative Decision No. (188) of 2025 Concerning the Controls for the Registration of Granted Lands and Government Housing	

قرارات مدير عام الدائرة Decisions of the director general of the department		
233	قرار إداري رقم (175) لسنة 2025 بشأن ضوابط تسجيل العقارات الموقوفة	1
235	Administrative Decision No. (175) of 2025 Concerning the Controls for the Registration of Endowed Properties	
237	قرار إداري رقم (182) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار إستيفاء المصاريف الإدارية	2
238	Administrative Decision No. (182) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision on Collection of Administrative Expenses	

240	قرار إداري رقم (183) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار المرافق المخصصة للمطور العقاري	3
242	Administrative Decision No. (183) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision on Facilities Allocated to the Real Estate Developer	
244	قرار إداري رقم (184) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار إنشاء سجل شركات الإدارة	4
246	Administrative Decision No. (184) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision Establishing the Management Companies Register	
248	قرار إداري رقم (186) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار بيانات وطرق الإخطار المعتمدة لدى الدائرة	5
249	Administrative Decision No. (186) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision on Approved Notification Data and Methods at the Department	
251	قرار إداري رقم (187) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار ضوابط الإيداع والصراف من حساب الصيانة	6
252	Administrative Decision No. (187) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision on the Controls Governing Deposits into and Disbursements from the Maintenance Account	
254	قرار إداري رقم (189) لسنة 2025 بشأن إعادة تنظيم سجل أمناء حساب الضمان	7
256	Administrative Decision No. (189) of 2025 Concerning the Reorganisation of the Register of Escrow Account Trustees	
259	قرار إداري رقم (190) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار مشتملات التأمين على العقار الفرعي	8
261	Administrative Decision No. (190) of 2025 Concerning the Amendment to the Decision on Insurance Coverage of the Sub-Property	

القوانين

LWAS



قانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم عجمان

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية،

وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،

وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:

الفصل الأول

الأحكام العامة

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة : دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة : إمارة عجمان.

الحاكم : حاكم الإمارة.

ولي العهد : ولي عهد الإمارة.

- الدائرة : دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
- الرئيس : رئيس الدائرة.
- المدير العام : مدير عام الدائرة.
- السلطة المختصة : الجهة الحكومية الاتحادية أو المحلية المختصة.
- المُطَوَّر : المُطَوَّر الرئيسي والمُطَوَّر الفرعي.
- المُطَوَّر الرئيسي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ويقوم بتطوير الأرض التي سيُقام عليها مشروع التطوير العقاري، وبأعمال البنية التحتية للمشروع العقاري الرئيسي.
- المُطَوَّر الفرعي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، والمتعاقد مع المُطَوَّر الرئيسي على تطوير جزء قائم من مشروع التطوير العقاري الرئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته.
- مشروع التطوير العقاري : مشروع التطوير العقاري الرئيسي، أو مشروع التطوير العقاري الفرعي.
- مشروع التطوير العقاري الرئيسي : تطوير الأراضي الفضاء وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات المشتركة فيها، وتقسيمها إلى عدة أراضٍ بغرض بيعها، وتشييد المباني متعددة الطوابق أو المجمعات عليها لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مختلطة، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري رئيسي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- المرافق المشتركة : المناطق والمساحات المحددة في مُخطَّط مشروع التطوير العقاري الرئيسي والمُخصصة للاستخدام المشترك وخدمة مشروع التطوير العقاري الرئيسي، وتُصنف كمرفق مُشترك وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، النوافير، الشوارع، البحيرات، برك السباحة، الملاعب، المساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ، وغيرها.
- مشروع التطوير العقاري الفرعي : تشييد المباني متعددة الطوابق أو تشييد المُجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مُختلطة، وبيع الوحدات العقارية فيها للغير على الخارطة، ويتضمن الأجزاء المشتركة، سواء كانت ضمن نطاق مشروع تطوير عقاري رئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري فرعي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- الأجزاء المشتركة : الأجزاء المخصصة للاستخدام المُشترك لمالكي وشاغلي الوحدات العقارية، المُميّنة في مُخطَّط مشروع التطوير العقاري الفرعي، وتُصنف كأجزاء مُشتركة وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- سجل مشاريع التطوير العقاري : السجل المنشأ لدى الدائرة لقيود مشاريع التطوير العقاري الرئيسية والفرعية.
- وحدة عقارية : الجزء المُفرز من مشروع التطوير العقاري، أو أي جزء مُفرز على الخارطة، ويشمل أي شقة أو محل أو مكتب أو مستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت متصل ببيت آخر أو بيت مستقل يقع ضمن مشروع التطوير العقاري، مُعد للاستخدام السكني أو التجاري أو الصناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.

- نظام إدارة المجمع الرئيسي** : الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل مشروع التطوير العقاري الرئيسي، والعقارات المشتركة. والمرافق المشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع.
- نظام إدارة المبنى** : الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل مشروع التطوير العقاري الفرعي، التي تُبين إجراءات صيانة الأجزاء المشتركة، ونسبة مشاركة الملاك في التكاليف المتعلقة بها، بما في ذلك المعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبنى آخر.
- البيع على الخارطة** : بيع الوحدات العقارية المُفَرَّزة على الخارطة بناءً على مُخطَّط مشروع التطوير العقاري المُعتمد، قيد الإنشاء إلى حين اكتمال بنائه.
- سند الحجز** : وثيقة يُصدرها المُطوّر تُفيد قيامه بحجز الوحدة العقارية باسم شخص طبيعي أو اعتباري، لقاء دفعه مبلغ مُعين.
- عقد البيع الموحد** : هو عقد بيع الوحدة العقارية المُبرم بين المطور والمشتري وفقاً للنموذج المُعدّ من قبل الدائرة.
- السجل العقاري المبدئي** : السجل المُنشأ لدى الدائرة لقيود الوحدات العقارية المُباعة على الخارطة أو أي تصرف يرد عليها قبل نقلها إلى السجل العقاري النهائي.
- السجل العقاري النهائي** : السجل المُنشأ لدى الدائرة لقيود الوحدات العقارية المُباعة والمسدد ثمنها بالكامل أو أي تصرف يرد عليها.
- مالك الوحدة العقارية** : أي شخص طبيعي أو اعتباري يتم تسجيله في السجل العقاري كمالك قانوني، وكل من له حق الانتفاع بالوحدة العقارية بموجب أي تصرف قانوني.
- حساب الضمان** : الحساب المصرفي الرئيسي أو الفرعي الخاص بمشروع التطوير العقاري، الذي يفتحه المُطوّر لدى أمين حساب الضمان بغرض إيداع جميع المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المُباعة على الخارطة، وجميع المبالغ المقدمة من الممولين لمشروع التطوير العقاري بهدف صرفها حصرياً لأغراض تشييد المشروع المعني.
- أمين حساب الضمان** : المصرف أو المؤسسة المالية المُقيّدة في سجل أمناء حساب الضمان المُنشأ لدى الدائرة لإدارة حساب الضمان وفقاً لأحكام هذا القانون، والاتفاقات المُبرمة مع الدائرة والمُطوّر.

المادة (2)

نطاق التطبيق

يُطبق هذا القانون على مشاريع التطوير العقاري في الإمارة التي يتم فيها بيع وحدات عقارية على الخارطة، سواء أكانت مُرخصة قبل العمل بهذا القانون، أو التي يتم ترخيصها بعد نفاذه، بما في ذلك مشاريع التطوير العقاري الواقعة في المناطق الحرة بالإمارة.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. تنظيم مشاريع التطوير العقاري في الإمارة، لإيجاد بيئة استثمارية آمنة في مجال التطوير العقاري.
2. تحقيق التوازن العادل بين مصالح كل من المُطوّر والمشتري.

3. توفير الشفافية وتعزيز تنافسية الإمارة في القطاع العقاري.

الفصل الثاني المُطَوَّرون العقاريون

المادة (4)

تصريح المُطَوَّرين العقاريين

- أ. يصدر ترخيص ممارسة نشاط التطوير العقاري من السلطة المختصة بناءً على تصريح من الدائرة.
- ب. لا يُعفي التصريح الصادر من الدائرة، وجوب حصول المُطَوَّر على أي تراخيص أو تصاريح أو موافقات أخرى مطلوبة من السلطة المُختصة لتمكينه من مباشرة أعماله.

المادة (5)

سجل المُطَوَّرين العقاريين

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيد المُطَوَّرين العقاريين في الإمارة يُسمى "سجل المُطَوَّرين العقاريين"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. يُحظر على أي شخص اعتياري مزاوله نشاط التطوير العقاري في الإمارة إلا إذا كان مقيداً في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج. على المُطَوَّر إخطار الدائرة عن أي تغيير يطرأ في البيانات والمعلومات المتعلقة به ويترتب عليها التعديل في سجل المُطَوَّرين العقاريين، وذلك خلال (30) يوماً من حدوث التغيير.

المادة (6)

شروط قيد المُطَوَّرين العقاريين

- يُشترط لقيد المطور العقاري في سجل المُطَوَّرين العقاريين تقديم الآتي:
1. صورة من الترخيص التجاري ساري المفعول صادر من السلطة المختصة.
 2. عقد تأسيس الشركة وملاحق التعديل إن وجدت.
 3. إثبات الملاءة المالية وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
 4. تعهد خطي بتسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال السنة الأولى من القيد.
 5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (7)

التزامات المُطَوَّر

يلتزم المُطَوَّر بالآتي:

1. تنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المُعتمدة، والبرنامج الزمني المُحدد لإنجازه.

2. تنفيذ أعمال البنية التحتية والخدمات اللازمة لأشغال مشروع التطوير العقاري.
3. إعلام المُشترين بكافة البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري والوحدات العقارية المُباعة لهم، بما في ذلك الحقوق والقيود المترتبة عليها، وإخطارهم بأي تغييرات تطرأ على هذه البيانات والمعلومات.
4. تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لدى الدائرة في السجل العقاري المُخصص لذلك، وتسليمه كافة الشهادات والسندات والوثائق الخاصة بها، وأدلة تشغيل وضمانات الأجهزة والتركيبات لتلك الوحدة العقارية.
5. تسليم المشتري الوحدة العقارية شاملة كافة الخدمات التي تُمكنه من الانتفاع بها.
6. مسك الدفاتر التجارية والسجلات المحاسبية وفقاً للمعايير المحاسبية المُعتمدة في الدولة.

المادة (8)

شطب القيد من سجل المُطوِّرين العقاريين

- أ. يُشطب قيد المُطوِّر من سجل المُطوِّرين العقاريين بقرار من المدير العام، في الحالات الآتية:
 1. تقديم طلب من المُطوِّر.
 2. إلغاء الترخيص التجاري من السلطة المختصة.
 3. صدور حكم نهائي بالإفلاس.
 4. عدم القيام بتسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري خلال السنة الأولى من القيد.
- ب. لا يترتب على شطب قيد المُطوِّر من سجل المُطوِّرين العقاريين إعفاؤه من المسؤولية أياً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

مادة (9)

تعارض المصالح

- أ. يلتزم كل من المُطوِّر والاستشاري والمُقاول عند مزاولة أعمالهم بالإفصاح إلى الدائرة كتابةً عما إذا كانت لهم مصلحة شخصية مُباشرة أو غير مُباشرة تتعارض مع مقتضيات عملهم، أو أي بيانات أخرى تطلبها الدائرة.
- ب. لا يجوز أن يكون الاستشاري أو المُقاول أو المُقاول من الباطن هو ذاته المُطوِّر، أو أن تكون لأي منهم مصلحة مُباشرة أو غير مُباشرة معه.
- ج. يُصدر الرئيس قراراً بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والبيانات والمعلومات التي يجب الكشف عنها للدائرة.

الفصل الثالث

مشاريع التطوير العقاري

المادة (10)

مناطق وأراضي مشاريع التطوير العقاري

- أ. تُحدد المناطق والأراضي التي يُسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة بموجب مرسوم أميري يصدر عن الحاكم.

ب. لا يجوز إصدار ترخيص مشروع التطوير العقاري من السلطة المختصة إلا في المناطق والأراضي التي يُسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة بموجب المرسوم المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة (11)

سجل مشاريع التطوير العقاري

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيود مشاريع التطوير العقاري يُسمى "سجل مشاريع التطوير العقاري"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. لا يجوز للمُطوّر البدء في تنفيذ الأعمال الخاصة بالبنية التحتية أو الإنشائية لمشروع التطوير العقاري، كذلك عرض بيع وحدات عقارية فيه، قبل قيد مشروع التطوير العقاري في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج. تُعتبر بيوع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري غير المُقيد في سجل مشاريع التطوير العقاري باطلة.

المادة (12)

شروط قيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي

- يُشترط لقيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي في سجل مشاريع التطوير العقاري، تقديم الآتي:
1. سند ملكية الأرض المُفرزة باسم المُطوّر الرئيسي والمُخصصة لمشروع التطوير العقاري الرئيسي خالية من أي حقوق عينية.
 2. كافة المُخطّطات الهندسية المُعتمدة من السلطة المختصة.
 3. المواصفات الفنية المُعتمدة من الاستشاري لمشروع التطوير العقاري.
 4. نظام إدارة المجمع الرئيسي لمشروع التطوير العقاري.
 5. نسخة من الاتفاقيات المُتعلقة بمشروع التطوير العقاري المُبرمة بين المُطوّر الرئيسي والمُطوّرين الفرعيين إن وجدت.
 6. دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع التطوير العقاري الرئيسي.
 7. خطة تمويل مشروع التطوير العقاري الرئيسي.
 8. أي شروط أخرى تكون لازمة للقيد، تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (13)

شروط قيد مشروع التطوير العقاري الفرعي

- يُشترط لقيد مشروع التطوير العقاري الفرعي في سجل مشاريع التطوير العقاري، تقديم الآتي:
1. سند ملكية الأرض باسم المُطوّر الفرعي المُفرزة والمُخصصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي خالية من أية حقوق عينية.
 2. المُخطّطات الهندسية المُعتمدة من السلطات المختصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
 3. المواصفات الفنية المُعتمدة من الاستشاري لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
 4. نسخة من نظام إدارة المبنى لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
 5. ترخيص البناء من السلطة المختصة لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
 6. المسح العقاري لمشروع التطوير العقاري الفرعي من قبل مكتب مساحة مُعتمد لدى الدائرة.

7. نسخة من الاتفاقيات المبرمة بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي، والمستندات والمعلومات المتعلقة بربط مشروع التطوير العقاري الفرعي بإنجاز المخطط الرئيسي، والبنية التحتية والمرافق العامة لمشروع التطوير العقاري الرئيسي، إن كان مشروع التطوير العقاري الفرعي يقع ضمن مشروع تطوير عقاري رئيسي.
8. برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية وأعمال الخدمات المتعلقة بمشروع التطوير العقاري الفرعي، ومراحل تنفيذه، وأية ترتيبات أو تقسيم لهذا المشروع.
9. دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
10. كتاب من مهندس استشاري مُرخص بتحديد القيمة التقديرية لمشروع التطوير العقاري الفرعي.
11. التدفق المالي لمراحل إنجاز مشروع التطوير العقاري الفرعي بحسب البرنامج الزمني المُعتمد من الاستشاري.
12. خطة تمويل مشروع التطوير العقاري الفرعي.
13. أي شروط أخرى تكون لازمة للقيود، تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (14)

مخططات مشروع التطوير العقاري

- أ. على المطور عند طلب قيد مشروع التطوير العقاري تقديم ما يلي:
 1. نسخة أصلية مُعتمدة من مخطط مشروع التطوير العقاري الرئيسي أو مخطط مشروع التطوير العقاري الفرعي، على أن يتضمن المخطط الفرعي للمشروع موقعه في مشروع التطوير العقاري الرئيسي، إن كان ضمن مشروع تطوير عقاري رئيسي.
 2. المخططات الهندسية التي توضح فيها البيانات المساحية والأجزاء المشتركة لكل وحدة عقارية والمرافق المشتركة في مشروع التطوير العقاري وفقاً للشروط التي تحددها الدائرة.
- ب. في حال وجود أي تعارض بين بيانات مخطط مشروع التطوير العقاري الرئيسي وبيانات مخطط مشروع التطوير العقاري الفرعي تُرجح بيانات مخطط مشروع التطوير العقاري الرئيسي ما لم يتم تعديله.
- ج. لا يجوز للمطور أو المقاول أو الاستشاري إدخال أي تعديلات على مخططات مشروع التطوير العقاري أو المخططات الهندسية أو المواصفات الفنية العائدة لمشروع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة والسلطة المختصة.

المادة (15)

منع التصرف في أرض مشروع التطوير العقاري

- أ. يُمنع التصرف في الأرض المُخصصة لإقامة مشروع التطوير العقاري عليها إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة، وتوضع إشارة منع التصرف في سجل الأراضي لدى الدائرة فور قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.
- ب. يتم رفع إشارة منع التصرف المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في الحالات الآتية:
 1. حصول المطور على موافقة الدائرة على بيع الوحدات العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في هذا القانون، وفي هذه الحالة وعند بيع أول وحدة عقارية يتم تحويل سند ملكية الأرض من اسم المطور إلى ملاك الوحدات العقارية المُفرزة.

2. إلغاء مشروع التطوير العقاري.
3. رهن الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري وفقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون.

المادة (16)

المرافق المخصصة للمطوّر

- أ. يجوز للمطوّر في مخطط مشروع التطوير العقاري أن يُخصص لنفسه مرافق للاستعمال الخاص أو التجاري أو الاستثماري، بما لا يتعارض مع نظام إدارة المجمع الرئيسي وحقوق الملاك، وذلك بعد صدور موافقة من الدائرة والسلطة المختصة على ذلك.
ب. تُحدد شروط تخصيص مرافق للمطوّر بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (17)

المسح العقاري

- أ. يجب على المطوّر الالتزام عند البيع بتحديد المساحة الصافية المباعة وتحديد المساحة المشتركة التي تتحملها كل وحدة عقارية، وفقاً للمساحات المعتمدة من قبل الدائرة.
ب. يُحدد بقرار من الرئيس المعايير والضوابط المتعلقة بالمسح العقاري لمشاريع التطوير العقاري والتي يتم من خلالها تحديد المساحات الصافية والمشاركة للوحدة العقارية، وذلك وفقاً لأفضل المعايير العالمية في هذا الشأن.

المادة (18)

خطة تمويل مشروع التطوير العقاري

- أ. يجب على المطوّر أن يُقدم للدائرة خطة مالية، يُبين فيها مصادر تمويل مشروع التطوير العقاري، على أن يُراعي فيها الآتي:
1. ألا تقل مساهمة المطوّر في التمويل عن نسبة (15%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
2. ألا يتجاوز التمويل من حصيلة بيع الوحدات العقارية نسبة (35%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
3. ألا يتجاوز التمويل من القروض نسبة (50%) من تكلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
ب. لا يجوز للمطوّر الاعتماد كلياً في تمويل مشروع التطوير العقاري على الأموال المتحصّلة من المشتريين نتيجة بيع الوحدات العقارية.
ج. يُحظر سداد قيمة الأرض المخصصة لإقامة مشروع التطوير العقاري من حساب الضمان، أو من ثمن بيع الوحدات العقارية.

المادة (19)

بدء التنفيذ ونسب الإنجاز

- أ. يجب على المطوّر القيام بما يلي:

1. البدء في تنفيذ الأعمال الخاصة بالبنية التحتية أو الإنشائية لمشروع التطوير العقاري خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قيد المشروع في سجل مشاريع التطوير العقاري. ما لم يتم التمديد لمدة مماثلة بناءً على طلب المُطوّر وموافقة المدير العام.
2. تزويد الدائرة بتقارير شهرية مُعدة من قبل المُقاوِل ومُعتمدة من الاستشاري تتضمن سير العمل ومرحلة إنجاز مشروع التطوير العقاري مع تحديث البرنامج الزمني والتدفق المالي لمشروع التطوير العقاري، بما يضمن تسليم هذا المشروع بحسب تاريخ التسليم المُعتمد لدى الدائرة.
- ب. يجوز للدائرة وتحت إشرافها الاستعانة بأي مكتب هندسي أو محاسبي مُرخص بالدولة لتكليفه بإعداد تقرير هندسي أو محاسبي وفقاً لما تراه مناسباً، وتكون أتعابه على نفقة المُطوّر.

المادة (20)

رهن مشروع التطوير العقاري

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (18) من هذا القانون، يجوز للمُطوّر رهن الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري، وذلك بغرض الحصول على تمويل لاستكمال تشييد مشروع التطوير العقاري وفق الشروط والضوابط الآتية:
 1. أن يتجاوز إنجاز مشروع التطوير العقاري نسبة (50%).
 2. أن يقع الرهن على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري المُسجلة باسم المُطوّر.
 3. إيداع كامل مبلغ التمويل في حساب الضمان، ولا يجوز دفعه مباشرة إلى المُطوّر.
 4. النص صراحةً في عقد بيع الوحدة العقارية المُباعة بعد إيقاع الرهن وبخط واضح وفي مكان بارز من عقد البيع الموحد أن الوحدة العقارية مرهونة وتحديد اسم الدائن المرتهن.
 5. قيد الوحدة العقارية في مشروع التطوير العقاري المرهونة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي مُحملة بالرهن لصالح الممول.
- ب. يُخصم جزءاً من ثمن الوحدة العقارية المُباعة والمودع في حساب الضمان لسداد القرض بحسب نسبة تحمل الوحدة العقارية من التمويل.
- ج. ينقضي الرهن على الوحدة العقارية المرهونة في حال تُسديد ثمنها كاملاً من قبل المشتري وإيداعه في حساب الضمان.

المادة (21)

نظام إدارة المجمع الرئيسي

- أ. يقوم المُطوّر الرئيسي بإعداد نظام إدارة المجمع الرئيسي في مشروع التطوير العقاري الرئيسي قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري الرئيسي، على أن يتم اعتماده من الدائرة.
- ب. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المجمع الرئيسي بعد اعتماده يتضمن أي تأثير على حقوق المشترين إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.

المادة (22)

نظام إدارة المبنى

- أ. يقوم المُطوّر الفرعي بإعداد نظام إدارة المبنى في مشاريع التطوير العقاري الفرعية على أن يتم اعتماده من قبل الدائرة، وذلك قبل إبرام أي تصرف قانوني على الوحدات العقارية.
- ب. إذا تم تطوير جزء من مشروع التطوير العقاري الفرعي على مراحل، فإنه يجب إعداد نظام إدارة المبنى لذلك الجزء الذي تم تطويره.
- ج. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المبنى بعد اعتماده يتضمن أي تأثير على حقوق ملاك الوحدات العقارية إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.

المادة (23)

إلغاء مشروع التطوير العقاري

- أ. يُلغى مشروع التطوير العقاري ويشطب من سجل مشاريع التطوير العقاري في الحالات الآتية:
 1. تأخر البدء في تنفيذ مشروع التطوير العقاري عن الفترة المحددة في البند (1) من الفقرة (أ) من المادة (19) من هذا القانون.
 2. تقديم طلب من المُطوّر بإلغاء مشروع التطوير العقاري لأسباب جوهريّة تقبلها الدائرة. وبعد تصفية حقوق الغير، والمُرتبطة بذات المشروع.
 3. شطب قيد المُطوّر من سجل المُطوّرين العقاريين، ما لم يتم تحويل مشروع التطوير العقاري إلى مُطوّر آخر.
 4. صدور حكم بات من المحكمة المختصة بإلغاء مشروع التطوير العقاري أو تصفيته.
- ب. لا يُلغى مشروع التطوير العقاري إلا بعد إعادة كامل المبالغ المدفوعة من قبل المشتريين وتصفية حقوق المُقاول، والاستشاري، وأمين حساب الضمان.
- ج. لا يترتب على إلغاء مشروع التطوير العقاري إعفاء المُطوّر من المسؤولية أيّاً كان نوعها تجاه الدائرة أو الغير.

الفصل الرابع

بيع الوحدات العقارية على الخارطة

المادة (24)

تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة

يجوز للمُطوّر بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري على الخارطة بعد صدور تصريح للبيع من الدائرة.

المادة (25)

شروط تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة

يُشترط لمنح المُطوّر تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة ما يأتي:

1. قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري لدى الدائرة.

2. فتح حساب ضمان لمشروع التطوير العقاري.
3. إنجاز ما لا يقل عن (15%) من أعمال مشروع التطوير العقاري، أو إيداع نقدي في حساب الضمان بقيمة (15%) من كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري، أو تقديم ضمان مصرفي باسم الدائرة قابل للتسييل ويجدد تلقائياً لا يقل عن (15%) من كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري.
4. تقديم تعهد خطي بأن يقوم المُطوّر بإبرام عقد البيع مع المشتري وفقاً لعقد البيع الموحد.
5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (26)

الإعلان عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة

- أ. لا يجوز للمُطوّر الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الأجنبية لترويج بيع وحدات عقارية على الخارطة في مشروع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على التصاريح اللازمة من الدائرة والسلطة المختصة.
- ب. على المُطوّر في حالة الإعلان عن بيع الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري بيان كافة المعلومات التالية، ويكون مسؤولاً عن صحتها:
 1. موقع مشروع التطوير العقاري، ورقم الأرض المُقام عليها.
 2. تاريخ تسليم مشروع التطوير العقاري المُعتمد من الدائرة.
 3. المنظور المُعتمد لمشروع التطوير العقاري.
 4. رقم المُطوّر في سجل المُطورين العقاريين لدى الدائرة.
 5. رقم مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.
 6. رقم حساب الضمان.
 7. أي معلومات أخرى ضرورية تراها الدائرة.
- ج. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (25) من هذا القانون، تُحدد شروط إصدار تصريح الإعلان والترويج لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في مشروع التطوير العقاري من قبل الدائرة بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (27)

سند حجز الوحدة العقارية

- أ. يصدر سند حجز الوحدة العقارية من المُطوّر أو من يُفوضه، ويجب أن ترد فيه البيانات المنصوص عليها في المادة (28) من هذا القانون.
- ب. على المُطوّر وطالب الحجز إعلام الدائرة بأي تغيير في البيانات الواردة في سند حجز الوحدة العقارية وعلى الأخص البيانات المتعلقة بالعناوين والمراسلات، وتعتبر هذه البيانات حجة عليهما.

المادة (28)

بيانات سند حجز الوحدة العقارية

يجب أن يتضمن سند حجز الوحدة العقارية البيانات الآتية:

1. اسم المُطوّر وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المُطوّرين العقاريين.
2. اسم المشتري وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصاً اعتبارياً.
3. وصف دقيق للوحدة العقارية المحجوزة ومساحتها، ورقمها، وموقعها في مشروع التطوير العقاري.
4. قيمة الوحدة العقارية المحجوزة.
5. مبلغ الحجز.
6. النص على حق المشتري في شراء الوحدة العقارية خلال المدة المنصوص عليها في المادة (29) من هذا القانون.
7. اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المحجوزة.
8. تحديد الجهة الممولة لمشروع التطوير العقاري، وعنوانها، وقيمة حد التمويل.
9. البيانات المتعلقة بالبنية التحتية، ونسبة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

المادة (29)

أثر حجز الوحدة العقارية

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (د) من هذه المادة، والمادة (51) من هذا القانون، يُعتبر مبلغ الحجز جزءاً من ثمن الوحدة العقارية المُباعة. وعلى المُطوّر إيداعه كاملاً بجميع الأحوال في حساب الضمان.
- ب. تكون المراسلات على العناوين الواردة في سند الحجز مُعتمدة ومسلم بها ولا يحق للمُطوّر أو طالب الحجز الادعاء بعدم علمه بأي مراسلات على تلك العناوين.
- ج. يلتزم المُطوّر بسند الحجز المُبرم مع طالب الحجز، وعليه إبرام عقد بيع الوحدة العقارية خلال (15) يوماً من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز، ولا يجوز له بيع، أو عرض بيع الوحدة العقارية موضوع سند الحجز طوال هذه المدة.
- د. إذا لم يتم المُطوّر بتسليم عقد البيع لطالب الحجز خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجوز للشخص أن يطلب من الدائرة إلزام المُطوّر بإتمام بيع الوحدة العقارية وتسليمه عقد البيع، أو إلغاء سند الحجز واسترداد كامل مبلغ الحجز.
- هـ. إذا رفض المشتري توقيع عقد البيع أو تأخر عن إعادته إلى المُطوّر خلال (15) يوماً من تاريخ استلامه، يُلغى سند الحجز ولا يحق للمشتري استرداد مبلغ الحجز.
- و. لا يجوز للمشتري بموجب سند الحجز بيع أو تداول أو عرض الوحدة العقارية للبيع أو ترتيب أي حق عيني عليها، ولا تسري أي من هذه التصرفات في حق المُطوّر.

المادة (30)

عقد البيع الموحد

يجب أن يتضمن عقد البيع الموحد البيانات الآتية:

1. اسم المُطوّر وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الترخيص التجاري، ورقم قيده في سجل المُطوّرين العقاريين.

2. اسم المشتري وعنوانه ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني، ورقم الهوية أو جواز السفر، ورقم الترخيص التجاري إن كان شخصاً اعتبارياً.
3. وصف دقيق لمشروع التطوير العقاري.
4. وصف الوحدة العقارية المباعة وصفاً دقيقاً، وعلى الأخص تحديد ما يلي:
 - أ. رقم الوحدة العقارية، وموقعها في مشروع التطوير العقاري.
 - ب. المساحة الصافية المباعة، والمساحة المشتركة التي تتحملها الوحدة العقارية.
 - ج. المرافق والأجزاء المشتركة والمواقف المخصصة للوحدة العقارية.
 - د. المواصفات الفنية الخارجية والداخلية.
 - هـ. الأجهزة والمعدات الموجودة في الوحدة العقارية.
5. قيمة الوحدة العقارية المباعة.
6. اسم أمين حساب الضمان، ورقم حساب الضمان الرئيسي والفرعي الخاص بالوحدة العقارية المباعة.
7. ذكر الحقوق العينية الأصلية أو التبعية على الوحدة العقارية إن وجدت، وتعهد المُطوّر بنقل ملكية الوحدة العقارية إلى المشتري في السجل العقاري النهائي خالية من أي حقوق.
8. المدة التي سيتم فيها تسجيل وتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري، وفترة التأخير المتوقعة.
9. القيمة التقديرية مقابل خدمات المرافق والأجزاء المشتركة للسنة الأولى.
10. أي بيانات أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (31)

مرفقات عقد بيع الوحدة العقارية

يجب على المُطوّر أن يُرفق مع عقد البيع الموحد المستندات الآتية:

1. نسخة من الترخيص التجاري للمُطوّر.
2. نسخة من المخططات الهندسية المُعتمدة، والمواصفات الفنية المُعتمدة من الاستشاري، والخاصة بالوحدة العقارية المباعة.
3. جدول بالدفوعات مرتبط بنسب الإنجاز مُعتمد من الدائرة، مُوضَّح فيه رقم حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية المباعة، ما لم يتفق المتعاقدان على غير ذلك.
4. أي مستندات أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (32)

محظورات سند الحجز وعقد البيع الموحد

- أ. لا يجوز أن يتضمن سند حجز أو عقد البيع الموحد أيّاً من الشروط الآتية:
 1. احتفاظ المُطوّر بالحق في تأخير إنجاز مشروع التطوير العقاري لمدة تجاوز سنة واحدة.
 2. الحق في تحويل المشتري إلى مشاريع أخرى في حال عدم إنجاز مشروع التطوير العقاري.
 3. أي شرط يخالف أحكام هذا القانون.
- ب. إذا وجد أي شرط من الشروط المذكورة في البند (أ) من هذه المادة يبطل الشرط ويكون العقد صحيحاً.

المادة (33)

لغة سند حجز وعقد البيع الموحد

يجب أن يُحرر سند حجز وعقد بيع الوحدة العقارية باللغتين العربية والإنجليزية ومن ثلاث نسخ، تُحفظ نسخة من كل منهما لدى الدائرة، وفي حال وجود أي اختلاف بين النص العربي والنص الإنجليزي تكون الحجية للنص باللغة العربية.

المادة (34)

تسجيل بيع الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي

- أ. عند قيد مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري يتم التأشير على كافة الوحدات العقارية تحت مسمى "شاغر".
- ب. تُسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، وتقع باطلّة التصرفات القانونية الناقلة أو المُقيّدة للملكية أو أي من الحقوق المنفرعة عن الملكية التي ترد على الوحدات العقارية، إذا لم يتم تسجيلها في السجل العقاري المبدئي.
- ج. يجوز للمُطوّر العقاري قبل اكتمال إنجاز مشروع التطوير العقاري تسجيل أي وحدة عقارية شاغرة باسمه في السجل العقاري المبدئي على أن يلتزم بإيداع ثمن الوحدة العقارية في حساب الضمان، ودفع الرسوم المُقرّرة عن التسجيل.
- د. يجب على المُطوّر خلال (5) أيام عمل من قيام المشتري بالتوقيع على عقد البيع الموحد تسجيل الوحدة العقارية المباعة باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي.
- هـ. يجوز للمشتري في حال تأخر المُطوّر عن تسجيل الوحدة العقارية المباعة الطلب من الدائرة تسجيل الوحدة العقارية باسمه بعد دفع الرسوم المُقرّرة عن التسجيل.
- و. على كل مُطوّر تصرف بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المُقيّدة للملكية لأي وحدة عقارية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري النهائي، أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (35)

تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي

- عند صدور شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري الفرعي واعتماد المسح العقاري النهائي يجب على المُطوّر القيام بالآتي:
1. نقل ملكية الوحدات العقارية المباعة إلى المشتريين، في حالة سدادهم كامل الثمن خلال مدة أقصاها (30) يوم واستخراج شهادة ملكية وحدة عقارية.
 2. نقل ملكية الوحدات العقارية الشاغرة باسم المُطوّر ودفع الرسوم المُقرّرة عن التسجيل.

المادة (36)

المصاريف الإدارية

- أ. يُحدد بقرار يصدره المدير العام المصاريف الإدارية التي يجوز للمُطوّر استيفاؤها من المشتريين بشأن أي تصرف يرد على الوحدات العقارية في مشروع التطوير العقاري.

- ب. يجب على المطور فور تحصيل أي رسوم من المشتريين تتعلق بخدمات تقدمها الدائرة، تقديم طلب الحصول على الخدمة فوراً وتوريد الرسوم المقررة عنها.
- ج. يُحظر على المطور تقاضي أي من الرسوم أو المصروفات أو الأتعاب، بخلاف ما هو مُعتمد من الدائرة.

مادة (37)

شهادة إنجاز المشروع

على المطور أخذ موافقة الدائرة قبل المباشرة في إجراءات الحصول على شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.

المادة (38)

حجز نسبة الصيانة

- أ. يجب على أمين حساب الضمان حجز نسبة (5%) من إجمالي كلفة تشييد مشروع التطوير العقاري لمدة سنة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري لغايات تغطية تكلفة صيانة العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع التطوير العقاري المعني.
- ب. يجوز للدائرة اقتطاع النسبة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة من الإيداعات في حساب الضمان، على أن يقوم المطور بسد النقص في هذه النسبة قبل إصدار شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري.
- ج. لا يجوز لأمين حساب الضمان صرف المبلغ المحجوز أو أي جزء منه إلا بعد انقضاء مدة السنة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وقيام المطور بتقديم تقرير فني من مكتب هندسي مُعتمد من الدائرة على نفقته يفيد القيام بكافة أعمال الصيانة اللازمة أو عدم الحاجة إلى الصيانة.
- د. يجوز للدائرة الموافقة على طلب المطور بعدم اقتطاع نسبة الصيانة، أو سحب المبلغ المحجوز قبل انقضاء مدة السنة المنصوص عليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، مُقابل تقديم المطور لكفالة مصرفية باسم الدائرة قابلة للتسييل تساوي قيمة المبلغ المطلوب عدم اقتطاعه أو سحبه.

الفصل الخامس

حساب الضمان

المادة (39)

سجل أمناء حساب الضمان

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيود أمناء حساب الضمان يُسمى "سجل أمناء حساب الضمان"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد، وتجديده، والشطب منه.
- ب. يلتزم أمين حساب الضمان بتزويد الدائرة بكشوف حساب شهرية – أو كلما طلبت الدائرة ذلك - تتضمن جميع البيانات المالية للحسابات الرئيسية والحسابات الفرعية للوحدات العقارية، بما في ذلك أسماء المشتريين للوحدات العقارية، والتحديثات القائمة على تلك الحسابات، والرصيد المتبقي منها.

المادة (40)

شروط قيد أمناء حساب الضمان

يُشترط للقيد في سجل أمناء حساب الضمان الآتي:

1. أن يكون طالب القيد مصرفاً أو مؤسسة مالية مُرخصاً في الدولة.
2. أن يكون لطالب القيد مركز رئيسي أو فرع في الإمارة .
3. أن يُخصص طالب القيد نظاماً إلكترونياً خاصاً بإدارة حسابات الضمان.
4. أن يكون لدى طالب القيد قسم هندسي تابع له أو تعاقد مع مكتب هندسي مُعتمد في الدولة.
5. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (41)

فتح حساب الضمان

- أ. يلتزم المُطوّر الذي يرغب في بيع الوحدات العقارية على الخارطة بفتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري لدى أحد أمناء حساب الضمان المُقيدين لدى الدائرة.
- ب. في حال تعددت مشاريع التطوير العقاري التي ينفذها المُطوّر، يجب عليه فتح حساب الضمان لكل مشروع منها بشكل مستقل.
- ج. يتكون حساب الضمان من حساب رئيسي لمشروع التطوير العقاري وحساب فرعي مستقل لكل وحدة عقارية في ذات مشروع التطوير العقاري، وتُحدد اتفاقية حساب الضمان الإجراءات والضوابط الخاصة بحساب الضمان الرئيسي وحسابات الضمان الفرعية.
- د. لا يجوز بأي حال من الأحوال دمج حسابات الضمان لأكثر من مشروع تطوير عقاري مع بعضها البعض، أو دمج حساب الضمان الرئيسي مع حسابات الضمان الفرعية.
- هـ. تُحدد الضوابط والإجراءات المتعلقة بفتح حساب الضمان بقرار يصدره المدير العام.

المادة (42)

اتفاقية حساب الضمان

- أ. يتم فتح حساب الضمان باسم مشروع التطوير العقاري بموجب اتفاقية تُبرم بين المُطوّر وأمين حساب الضمان، تُسمى "اتفاقية حساب الضمان" وذلك وفقاً للنموذج المُعتمد من الدائرة.
- ب. لا تكون اتفاقية حساب الضمان مقبولة إلا بعد اعتمادها من الدائرة، ولا يُفعل حساب الضمان إلا بعد صدور الموافقة النهائية على تسجيل مشروع التطوير العقاري في سجل مشاريع التطوير العقاري.

المادة (43)

إيداع الثمن في حساب الضمان

- أ. يلتزم المشتري بتسديد ثمن الوحدة العقارية وإيداعه في حساب الضمان الفرعي لتلك الوحدة، وذلك وفقاً لخطة الدفعات المنصوص عليها في عقد البيع الموحد الخاص بالوحدة العقارية المُبرم بين المُطوّر والمشتري، ولا يجوز له الامتناع عن سداد أي دفعة من الدفعات إلا في الحالات والشروط المنصوص عليها في المادة (53) من هذا القانون.

- ب. يُحظر على المُطوّر استلام أي مبالغ من ثمن الوحدة العقارية خارج حساب الضمان، أو خصم عمولة الوسيط العقاري من قيمة الوحدة العقارية المُباعة في مشروع التطوير العقاري.
- ج. لا يجوز لأمين حساب الضمان تسليم المُطوّر الشيكات المودعة في حساب الضمان والمُعادة دون صرف لأي سبب، إلا بعد صدور موافقة من الدائرة.

المادة (44)

الصرف من حساب الضمان

- أ. يُحظر الصرف من حساب الضمان لسداد الرسوم الحكومية أو غير الحكومية، أو أجور التصميمات الهندسية، أو مصاريف التسويق أو الترويج، أو التأمينات.
- ب. يبدأ الصرف من الأموال المودعة في حساب الضمان بعد تحقق الحالتين الآتيتين:
1. الحصول على تصريح بيع الوحدات العقارية على الخارطة.
 2. بلوغ نسبة الإنجاز (5%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري.
- ج. يكون الصرف من حساب الضمان حصراً لأغراض تشييد مشروع التطوير العقاري، بعد الحصول على موافقة الدائرة على سند الصرف.
- د. يكون صرف الدفعات للمُقاوّل أو الاستشاري على أساس نسب الإنجاز المُعتمدة من الدائرة.
- هـ. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (أ) من هذه المادة، تُحدد المعايير والضوابط الخاصة بالصرف من حساب الضمان وآليته بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (45)

الحد الأدنى للصرف

يجوز للدائرة تحديد نسب الصرف المُقررة من حساب الضمان لأي دفعة أو مستخلص بقيمة مالية معينة، ومقدار الحد الأدنى للصرف للمُقاوّل أو الاستشاري أو المُطوّر.

المادة (46)

صرف الأرباح من حساب الضمان

- يجوز للمُطوّر بناءً على موافقة الدائرة السحب من حساب الضمان بما لا يزيد عن نسبة (5%) من الأرباح المتوقعة لمشروع التطوير العقاري، على أن تُقسم على ثلاث مرات خلال فترة الإنجاز، وفق الشروط الآتية:
1. وصول مقدار الإيداعات في حساب الضمان إلى مبلغ يزيد عن تكلفة أعمال التشييد المُتبقية.
 2. تجاوز نسبة الإنجاز (60%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري.

المادة (47)

وقف الصرف من حساب الضمان

يجوز للدائرة حمايةً لحقوق المشترين وقف صرف أي مبلغ من حساب الضمان في حال قيام أي ظروف طارئة يُحتمل أن يترتب عليها عدم إكمال مشروع التطوير العقاري.

المادة (48)

تغطية حساب الضمان

أ. في حال عدم توفر مبالغ مالية كافية في حساب الضمان لتغطية أعمال التشييد، يجوز للدائرة إصدار أمر إلى المُطوّر لإيداع مبالغ مالية في حساب الضمان ضمن إطار زمني محدد، وذلك لتغطية قيمة أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، أو تسوية حقوق كل من الممول والمُقاول والاستشاري.

ب. في حال عدم امتثال المُطوّر أو عدم تقيده بالجدول الزمني للدفعات المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للدائرة اعتبار مشروع التطوير العقاري متوقفاً بحسب الأحوال والتصرف وفقاً لأحكام المادة (63) من هذا القانون.

المادة (49)

غلق حساب الضمان

يُغلق حساب الضمان بموافقة المدير العام في الحالتين الآتيتين:

1. انقضاء مدة الصيانة المنصوص عليها في المادة (38) من هذا القانون.
2. تسوية حقوق الممول والمُقاول والاستشاري وأمين حساب الضمان.

الفصل السادس

حقوق المشترين للوحدات العقارية على الخارطة

المادة (50)

حق المشتري في الاطلاع

يحق للمشتري الاطلاع على ما يلي:

- أ. شروط عقد البيع والبيانات الخاصة بالوحدة العقارية، ومنحه مدة لا تقل عن (15) يوماً لمراجعة عقد البيع قبل توقيعه.
- ب. اتفاقية التسويق المبرمة بين المُطوّر والوسيط العقاري، وعلى بطاقة الوسيط ورقم تسجيله، إذا تم عرض بيع الوحدة العقارية من خلال وسيط عقاري.
- ج. المعلومات المتعلقة بقيمة خدمات المرافق والأجزاء المشتركة والجهة التي تديرها.
- د. الإيداعات في حساب الضمان الفرعي للوحدة العقارية العائدة له.
- هـ. البيانات المتعلقة بتشييد مشروع التطوير العقاري ونسب إنجازه من خلال تقارير دورية يرسلها له المُطوّر، أو يطلبها من الدائرة.

المادة (51)

حق المشتري في العدول

- أ. يحق للمشتري خلال (15) يوماً من تاريخ استلامه سند الحجز العدول عن اتمام التعاقد لأي سبب واسترداد مبلغ الحجز.
- ب. على المشتري إخطار المُطوّر خطياً بقرار العدول، ويجب على المُطوّر إعادة مبلغ الحجز خلال (15) يوماً من تاريخ الإخطار.

المادة (52)

حق المشتري في التصرف

- أ. ما لم تكن الوحدة العقارية مُحملة بالرهن، يحق لمالك الوحدة العقارية المُسجل في السجل العقاري المبدئي التصرف فيها بالبيع أو الرهن أو غيرها من أنواع التصرفات الناقلة أو المُقيدة للملكية.
- ب. يلتزم المشتري التالي للوحدة العقارية بتسديد باقي ثمنها حسب الدفعات المتفق عليها في عقد البيع بين المُطوّر والمشتري الأول، ما لم يتم الاتفاق بين المُطوّر والمشتري الجديد على خلاف ذلك.

المادة (53)

حق المشتري في حبس الدفعة المستحقة

مع مراعاة عدم التعسف في استعمال الحق، إذا كانت الدفعات المتفق عليها مرتبطة بنسب إنجاز مشروع التطوير العقاري، يجوز للمشتري حبس الدفعة المُستحقة في جدول الدفعات إذا لم يلتزم المُطوّر بإنجاز مشروع التطوير العقاري إلى نسبة الإنجاز المساوية لهذه الدفعة في جدول الدفعات، شريطة إخطار المُطوّر وأمين حساب الضمان قبل موعد استحقاق الدفعة.

المادة (54)

حق المشتري في استلام الوحدة العقارية

- أ. يُحظر على المُطوّر منع المشتري الذي قام بدفع كامل قيمة الوحدة العقارية من حيازة الوحدة العقارية.
- ب. يجوز للمُطوّر أن يمتنع عن تسليم المشتري الوحدة العقارية المُباعة إذا لم يتم إيداع كامل ثمنها في حساب الضمان، ما لم يتفق المُطوّر والمشتري على تأجيل سداد ثمن الوحدة العقارية إلى ما بعد تسليم تلك الوحدة، وفي هذه الحالة يُمتنع على المُطوّر التمسك بحق حبس الوحدة العقارية المُباعة.
- ج. تقوم الدائرة في حال امتناع المُطوّر عن تسليم الوحدة العقارية للمشتري بإصدار سند تنفيذي للمشتري ليتمكن من استلام الوحدة العقارية من خلال تقديم طلب لدائرة التنفيذ في المحكمة المختصة.

المادة (55)

حق المشتري في فسخ عقد البيع والتعويض

يحق للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ عقد بيع الوحدة العقارية واسترداد كامل الثمن المدفوع من قبله، مع حفظ حقه في طلب التعويض إذا كان له مُقتضى، في الحالات الآتية:

1. تأخر المُطوّر عن تسليم مشروع التطوير العقاري وإصدار شهادة الإنجاز النهائية مدة تزيد على السنة من الموعد المُحدد لتسليم مشروع التطوير العقاري.
2. الاختلاف الجوهرى في مواصفات الوحدة العقارية عن المواصفات التي عرضها المُطوّر عند الترويج لمشروع التطوير العقاري، والمنصوص عليها في عقد البيع.
3. النقص في مساحة الوحدة العقارية المباعة بما يزيد على (20%) من المساحة الصافية.
4. الغش الجسيم في مشروع التطوير العقاري بما فيها الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والخدمات.
5. قيام المُطوّر بالتعديل في المُخطّطات الهندسية المُعتمدة بدون الحصول على موافقة السلطة المختصة والدائرة.

المادة (56)

حق المشتري في التعويض دون فسخ عقد البيع

يحق للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض دون أن يكون له حق فسخ عقد بيع الوحدة العقارية في الحالات الآتية:

1. تأخر المُطوّر في تسليم مشروع التطوير العقاري وإصدار شهادة الإنجاز النهائية لمدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على سنة من الموعد المُحدد لتسليم مشروع التطوير العقاري.
2. وجود عيوب خفية في الوحدة العقارية لا تؤثر بشكل جوهري على الانتفاع بها واستغلالها.
3. الاختلاف غير الجوهرى في مواصفات الوحدة العقارية عن المواصفات المنصوص عليها في عقد البيع.

المادة (57)

مسؤولية المُطوّر عن العيوب

أ. مع عدم الإخلال بأحكام عقد المُقاولة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية، تستمر مسؤولية المُطوّر في الحالتين الآتيتين:

1. تهدم البناء كلياً أو جزئياً، وعن إصلاح أي عيوب في الأجزاء الهيكلية في مشروع التطوير العقاري لمدة (10) عشر سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز لمشروع التطوير العقاري.
 2. إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في مشروع التطوير العقاري لمدة سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة للمالك، وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتمديدات الصحية والصرف الصحي وما في حكمها، وفي حال امتناع المالك عن استلام وحدته لأي سبب، تُحسب تلك الفترة اعتباراً من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز لمشروع التطوير العقاري.
- ب. يقع باطلاً أي اتفاق يتعارض مع ما نصت عليه الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة (58)

إخلال المشتري بتسديد الدفعات

- أ. في حال إخلال المشتري بأحكام الفقرة (أ) من المادة (43) من هذا القانون، وعدم وجود موافقة من المطور على جدولة الدفعة أو الدفعات المتأخرة، يُخَطَر المشتري من قبل المطور بواسطة الكاتب العدل، ويُمنح مهلة (90) يوماً لسداد الدفعة أو الدفعات المتأخرة.
- ب. في حال انتهاء المهلة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة وعدم قيام المشتري بسداد الدفعة المتأخرة، والتزام المطور بالجدول الزمني المعتمد من الدائرة لإنجاز مشروع التطوير العقاري، يجوز للدائرة بناءً على طلب من المطور إلغاء شهادة التسجيل المبدئي للوحدة العقارية المباعة، وإعادة تسجيلها بمسمى "شاغر"، وفقاً للحالات الآتية:
1. إنجاز المطور لنسبة (20%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (20%) من قيمة الوحدة العقارية.
 2. إنجاز المطور لنسبة (40%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (40%) من قيمة الوحدة العقارية.
 3. إنجاز المطور لنسبة (60%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (60%) من قيمة الوحدة العقارية.
 4. إنجاز المطور لنسبة (80%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (80%) من قيمة الوحدة العقارية.
 5. إنجاز المطور لنسبة (90%) على الأقل من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (90%) من قيمة الوحدة العقارية.
 6. إنجاز المطور لنسبة (100%) من أعمال تشييد مشروع التطوير العقاري، وتخلف المشتري عن سداد نسبة أقل من (100%) من قيمة الوحدة العقارية.

المادة (59)

إعادة الدفعات المُسددة للمشتري

- أ. مع مراعاة ما نصت عليه المادة (58) من هذا القانون، تُصدر الدائرة أمر دفع إلى أمين حساب الضمان لإعادة نسبة من الدفعات التي قام المشتري بتسديدها ثمناً للوحدة العقارية التي أعيد تسجيلها بمسمى شاغر، وذلك من حساب الضمان، وفقاً للنسب التالية ما لم يتفق المطور والمشتري على نسب استرداد أعلى:
1. نسبة (10%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (20%) ولا تزيد على (30%) من قيمة الوحدة العقارية المباعة.
 2. نسبة (15%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (30%) ولا تزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المباعة.
 3. نسبة (20%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (40%) ولا تزيد على (50%) من قيمة الوحدة العقارية المباعة.
 4. نسبة (25%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (50%) ولا تزيد على (60%) من قيمة الوحدة العقارية المباعة.

5. نسبة (30%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (60%) ولا تزيد على (70%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
6. نسبة (35%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (70%) ولا تزيد على (80%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
7. نسبة (40%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (80%) ولا تزيد على (90%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
8. نسبة (50%) من مجموع الدفعات المُسددة إذا كانت نسبة هذه الدفعات تزيد على (90%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.
- ب. لا يسترد المشتري أي مبلغ إذا كانت نسبة الدفعات المُسددة من قبله لا تزيد على (20%) من قيمة الوحدة العقارية المُباعة.

الفصل السابع

الأحكام الختامية

المادة (60)

التدقيق على مشاريع التطوير العقاري

- أ. تتولى الدائرة وعلى نفقة المُطوِّرين تعيين مُدققين هندسيين وحسابيين مُرخصين من السلطة المختصة للقيام تحت إشرافها بأعمال التدقيق على مشروع التطوير العقاري، والبيانات المالية والحسابية والفنية المرتبطة به، وحسابات الضمان.
- ب. تُحدد بقرار يُصدره المدير العام أتعاب المُدققين الهندسيين والحسابيين الذين يتم الاستعانة بهم من قبل الدائرة.

المادة (61)

الحجز أو التنفيذ على مشاريع التطوير العقاري وحساب الضمان

- أ. لا يجوز توقيع الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي على مشاريع التطوير العقاري، ولا على الأموال المودعة في حساب الضمان من قبل أي جهة قضائية أو غير قضائية ولا بأي حال من الأحوال.
- ب. لا تدخل مشاريع التطوير العقاري والأموال المودعة في حساب الضمان لصالح مشروع التطوير العقاري في الضمان العام لدائني المُطوِّر.

المادة (62)

الاطلاع على السجلات

يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المُقيدة لدى الدائرة وسجلات أمين حساب الضمان أو المُطوِّر، وطلب نسخة عنهم، لكل من:

1. المشتريين في حدود البيانات والمعلومات الخاصة بالوحدات العقارية المتعلقة بهم.

2. السلطة القضائية أو هيئة التحكيم في حال وجود نزاع قائم لديها.

3. الجهات الرسمية المختصة في الدولة.

مادة (63)

مشاريع التطوير العقاري المتوقفة

للدائرة في حالة ثبوت توقف المشروع العقاري بموجب تقارير هندسية ومحاسبية وتعذر إجراء تسوية ودية بين المطور والمشتريين للوحدات العقارية إحالة ملف مشروع التطوير العقاري إلى الجهات القضائية المختصة في الإمارة للبت فيه.

المادة (64)

الرسوم والمخالفات والغرامات

أ. مع مراعاة التشريعات السارية في الإمارة، يُصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تقدمها الدائرة، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون.
ب. يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات المعمول بها لدى الدائرة إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صدور لوائح وأنظمة وقرارات أخرى تحل محلها.

المادة (65)

صفة مأموري الضبط القضائي

يكون لموظفي الدائرة الذين يصدر بتسميتهم قرار من وزير العدل بناءً على طلب من الرئيس، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون، واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهؤلاء الموظفين دخول الأماكن وتفتيشها، وتحرير محاضر الضبط اللازمة.

المادة (66)

التظلم

أ. يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (30) يوماً من تاريخ تقديمه.
ب. يُنظر التظلم من قبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

المادة (67)

القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس والمدير العام القرارات التنظيمية اللازمة كُلاً فيما يخصه لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (68)

توفيق الأوضاع

تُمنح مشاريع التطوير العقاري القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون مهلة (6) أشهر لتوفيق أوضاعها بما يتوافق وأحكام هذا القانون، ويجوز بقرار يُصدره الرئيس تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة.

المادة (69)

الإلغاءات

يُلغى أي نص أو حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (70)

النشر والسريان

يُعمل بهذا القانون بعد (30) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأربعاء الموافق العشرين من شهر رمضان سنة 1441 هجرية الموافق الثالث عشر من شهر مايو سنة 2020 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم عجمان



Law No. (2) of 2020
Concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,
Having reviewed:

Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended;
Federal Law No. (18) of 1993 promulgating the Commercial Transactions Law;
Amiri Decree No. (14) of 2006 concerning the Reorganisation of the Municipality and Planning Department in Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (7) of 2008 concerning the Acquisition and Registration of Land Ownership in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (8) of 2008 concerning the Regulation of Joint Ownership in Real Estate Projects and Investment Buildings, as amended;
Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;
Amiri Decree No. (4) of 2014 concerning the Reorganisation of the Executive Council of the Emirate of Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
Amiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
and Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee of the Emirate of Ajman;
and based on the approval of the Legislation Committee,

Have promulgated the following Law:

Chapter One
General Provisions

Article (1)
Definitions

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

State:	The United Arab Emirates.
Emirate:	The Emirate of Ajman.
Ruler:	The Ruler of the Emirate.

Crown Prince:	The Crown Prince of the Emirate.
Department:	The Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Chairman:	The Chairman of the Department.
Director General:	The Director General of the Department.
Competent Authority:	The competent federal or local government entity.
Developer:	The Master Developer and the Sub-Developer.
Master Developer:	The legal entity licensed to carry out real estate development activities, which develops the land on which the Real Estate Development Project is to be established, and undertakes the infrastructure works of the Master Real Estate Project.
Sub-Developer:	The legal entity licensed to carry out real estate development activities, which contracts with the Master Developer to develop an existing part of the Master Real Estate Development Project, or an independent project.
Real Estate Development Project:	The Master Real Estate Development Project or the Sub-Real Estate Development Project.
Master Real Estate Development Project:	The development of vacant lands, the construction of infrastructure and common service facilities therein, subdivision into several plots for the purpose of sale, and the construction of multi-storey buildings or complexes thereon for residential, commercial, industrial, or mixed-use purposes. It shall be classified as a Master Real Estate Development Project in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.
Common Facilities:	The areas and spaces designated in the plan of the Master Real Estate Development Project for common use and for serving the Master Real Estate Development Project, classified as common facilities in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman. These include parks, green spaces, fountains, streets, lakes, swimming pools, playgrounds, public squares, public parking slots, pedestrian pathways, beaches, and others.
Sub-Real Estate Development Project:	The construction of multi-storey buildings or complexes for residential, commercial, industrial, or mixed-use purposes, and the sale of real estate units



therein to third parties off-plan. It includes the common parts, whether within the scope of a Master Real Estate Development Project or as an independent project, and shall be classified as a Sub-Real Estate Development Project in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.

Common Parts: The parts designated for joint use by the owners and occupants of real estate units, as indicated in the plan of the sub-real estate development project, and classified as common parts in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.

Real Estate Development Projects Register: The register established at the Department for the registration of Master and Sub-Real Estate Development Projects.

Real Estate Unit: A subdivided part of a Real Estate Development Project, or any part subdivided off-plan, including any apartment, shop, office, warehouse, floor, land, part of a land, attached house, or detached house located within a Real Estate Development Project, designated for residential, commercial, industrial, or other uses.

Master Community Management Regulations: The terms and conditions governing the development and operation of the Master Real Estate Development Project, the common properties, and the common facilities therein, including the planning and construction standards of the community.

Building Management Regulations: The terms and conditions governing the development and operation of the Sub-Real Estate Development Project, outlining the procedures for maintaining the common parts and the owners' contribution ratios to the related costs, including equipment and services located in any part of another building.

Off-Plan Sale: The sale of subdivided real estate units off-plan based on the approved plan of the Real Estate Development Project, where construction is ongoing until completion.

Reservation Certificate: A document issued by the Developer stating reservation of a real estate unit in the name of a natural or legal person against payment of a specified amount.

Unified Sale Contract: The sale contract of a real estate unit concluded between the Developer and the purchaser in



accordance with the template prepared by the Department.

Interim Real Estate Register: The register established at the Department for recording real estate units sold off-plan or any disposition made thereon prior to their transfer to the Final Real Estate Register.

Final Real Estate Register: The register established at the Department for recording real estate units sold and fully paid, or any disposition made thereon.

Real Estate Unit Owner: Any natural or legal person registered in the Real Estate Register as the legal owner, and any person holding a right of usufruct over the real estate unit pursuant to any legal disposition.

Escrow Account: The main or sub-bank account specific to a Real Estate Development Project, opened by the Developer with the Escrow Account Trustee for the purpose of depositing all amounts paid by purchasers of units sold off-plan, and all amounts advanced by financiers to the real estate development project, to be disbursed exclusively for the purposes of constructing the relevant project.

Escrow Account Trustee: The bank or financial institution registered in the Escrow Account Trustees Register established at the Department to manage the Escrow Account in accordance with the provisions of this Law and the agreements concluded with the Department and the Developer.

Article (2) **Scope of Application**

This Law shall apply to Real Estate Development Projects in the Emirate involving the off-plan sale of real estate units, whether licensed before or after this Law comes into force, including projects located within the free zones of the Emirate.

Article (3) **Objectives of the Law**

This Law aims to achieve the following:

1. Regulating Real Estate Development Projects in the Emirate to create a safe investment environment in the field of real estate development.
2. Achieving a fair balance between the interests of the Developer and the purchaser.



3. Providing transparency and enhancing the competitiveness of the Emirate in the real estate sector.

Chapter Two

Real Estate Developers

Article (4)

Permit for Real Estate Developers

- a. A licence to practise real estate development activities shall be issued by the Competent Authority based on a permit issued by the Department.
- b. The permit issued by the Department shall not exempt the Developer from obtaining any other licences, permits, or approvals required by the Competent Authority to enable the commencement of its business.

Article (5)

Register of Real Estate Developers

- a. A register for the registration of Real Estate Developers in the Emirate shall be established at the Department, to be known as the “**Real Estate Developers Register**”. The Director General shall issue a decision specifying the form of the register, the procedures for registration therein, and the duration of registration and its renewal.
- b. No legal entity may practise real estate development activities in the Emirate unless it is registered in the register referred to in paragraph (a) of this Article.
- c. The Developer shall, within thirty (30) days from the occurrence of any change, notify the Department of any amendment to its data or information necessitating an update to the Real Estate Developers Register.

Article (6)

Conditions for Registration of Real Estate Developers

To be registered in the Real Estate Developers Register, a Real Estate Developer must submit the following:

1. A copy of a valid commercial licence issued by the Competent Authority.
2. The company’s Memorandum of Association and any amendments thereto, if any.
3. Proof of financial solvency in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.
4. A written undertaking to register a real estate development project in the Real Estate Development Projects Register within the first year of registration.
5. Any other conditions as may be determined by a decision issued by the Director General.



Article (7)
Obligations of the Developer

The Developer shall be obliged to:

1. Execute the real estate development project in accordance with the approved engineering designs and the specified completion schedule.
2. Carry out the infrastructure works and services necessary for the operation of the real estate development project.
3. Inform purchasers of all data and information relating to the real estate development project and the real estate units sold to them, including any associated rights or encumbrances, and notify them of any changes that may occur to such data and information.
4. Register the real estate unit in the name of the purchaser with the Department in the designated Real Estate Register, and hand over all certificates, deeds, and documents relating thereto, as well as operating manuals and warranties for the appliances and fixtures of such real estate unit.
5. Deliver the real estate unit to the purchaser inclusive of all services required for its intended use.
6. Maintain commercial books and accounting records in accordance with the accounting standards approved in the UAE.

Article (8)
De-registration from the Real Estate Developers Register

- a. The registration of a Developer shall be struck off the Real Estate Developers Register by a decision of the Director General in the following cases:
 1. Upon the request of the Developer.
 2. Cancellation of the commercial licence by the Competent Authority.
 3. Issuance of a final judgment declaring bankruptcy.
 4. Failure to register a real estate development project in the Real Estate Development Projects Register within the first year of registration.
- b. The de-registration of the Developer from the Real Estate Developers Register shall not exempt it from any liability, of any nature, toward the Department or third parties.

Article (9)
Conflict of Interest

- a. In the course of their business, the Developer, the Consultant, and the Contractor shall disclose to the Department, in writing, any direct or indirect personal interest that conflicts with the requirements of their work, or any other data requested by the Department.
- b. The Consultant, the Contractor, or the Sub-Contractor may not be the Developer, nor may any of them have any direct or indirect interest with the Developer.
- c. The Chairman shall issue a decision regulating all matters relating to conflicts of interest and the data and information that must be disclosed to the Department.

Chapter Three

Real Estate Development Projects

Article (10)

Real Estate Development Areas and Lands

- a. The areas and lands in which real estate development is permitted in the Emirate shall be determined by an Amiri Decree issued by the Ruler.
- b. Licence for a real estate development project may not be issued by the Competent Authority except in the areas and lands in which real estate development is permitted in the Emirate pursuant to the Decree referred to in paragraph (a) of this Article.

Article (11)

Register of Real Estate Development Projects

- a. A register for the registration of real estate development projects shall be established within the Department, to be known as the "**Register of Real Estate Development Projects.**" The Director General shall issue a decision specifying the form of the register, the procedures for registration therein, and the duration of registration and its renewal.
- b. The Developer may not commence the execution of infrastructure or construction works for a real estate development project, nor offer real estate units for sale therein, prior to registering the real estate development project in the register referred to in paragraph (a) of this Article.
- c. Any sale of real estate units in a real estate development project that is not registered in the Register of Real Estate Development Projects shall be deemed null and void.

Article (12)

Conditions for Registration of the Master Real Estate Development Project

For the registration of a Master Real Estate Development Project in the Register of Real Estate Development Projects, the following shall be submitted:

1. A title deed of the subdivided land registered in the name of the Master Developer and designated for the Master Real Estate Development Project, free from any real rights in rem.
2. All engineering plans approved by the Competent Authority.
3. The technical specifications of the real estate development project approved by the Consultant.
4. The Master Community Management Regulations for the real estate development project.
5. A copy of the agreements relating to the real estate development project entered into between the Master Developer and the Sub-Developers, if any.
6. The economic feasibility study for the Master Real Estate Development Project.



7. The financing plan for the Master Real Estate Development Project.
8. Any other conditions required for registration, as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (13)

Conditions for Registration of the Sub-Real Estate Development Project

For the registration of a Sub-Real Estate Development Project in the Register of Real Estate Development Projects, the following shall be submitted:

1. A title deed for the land registered in the name of the Sub-Developer, subdivided and designated for the Sub-Real Estate Development Project, free from any real rights in rem.
2. The engineering plans approved by the Competent Authorities for the Sub-Real Estate Development Project.
3. The technical specifications approved by the Consultant for the Sub-Real Estate Development Project.
4. A copy of the Building Management Regulations for the Sub-Real Estate Development Project.
5. A Building Permit issued by the Competent Authority for the Sub-Real Estate Development Project.
6. A cadastral survey for the Sub-Real Estate Development Project conducted by a surveying office accredited by the Department.
7. A copy of the agreements entered into between the Master Developer and the Sub-Developer, together with the documents and information relating to the linking of the Sub-Project to the master plan, infrastructure, and public facilities of the Master Project, where the Sub-Project is located within a Master Real Estate Development Project.
8. A detailed programme of the construction, architectural, and services works relating to the Sub-Real Estate Development Project, the phases of its execution, and any arrangements or subdivision thereof.
9. The economic feasibility study for the Sub-Real Estate Development Project.
10. A letter issued by a licensed Consultant Engineer determining the estimated value of the Sub-Real Estate Development Project.
11. The cash flow for the completion phases of the Sub-Real Estate Development Project according to the schedule approved by the Consultant.
12. The financing plan for the Sub-Real Estate Development Project.
13. Any other conditions required for registration, as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (14)

Plans of the Real Estate Development Project

- a. Upon applying for the registration of a Real Estate Development Project, the Developer shall submit the following:



1. An original certified copy of the Master Real Estate Development Project Plan or the Sub-Real Estate Development Project Plan, provided that the sub-project plan indicates its location within the Master Project, if it forms part thereof.
 2. Engineering plans showing the cadastral data, the common parts of each real estate unit, and the common facilities of the Real Estate Development Project, in accordance with the conditions determined by the Department.
- b. In the event of any conflict between the Master Project plan data and the Sub-project plan data, the Master Project plan data shall prevail unless amended.
- c. The Developer, the Contractor, or the Consultant may not introduce any amendments to the plans of the Real Estate Development Project, the engineering drawings, or the technical specifications relating thereto, except after obtaining the approval of the Department and the Competent Authority.

Article (15)

Prohibition on Disposition of the Real Estate Development Project Land

- a. No disposition may be made in respect of the land designated for a Real Estate Development Project without the approval of the Department. A prohibition on disposition shall be recorded in the Land Register immediately upon registration of the Project in the Real Estate Development Projects Register.
- b. The prohibition on disposition referred to in paragraph (a) of this Article shall be lifted in the following cases:
1. The Developer obtains the approval of the Department to sell the real estate units in accordance with the conditions stipulated in this Law; in which case, upon the sale of the first unit, the land title deed shall be transferred from the name of the Developer to the owners of the subdivided real estate units.
 2. Cancellation of the Real Estate Development Project.
 3. Mortgaging the real estate units in the Real Estate Development Project, subject to the conditions and controls stipulated in Article (20) of this Law.

Article (16)

Facilities Designated for the Developer

- a. The Developer may, in the Real Estate Development Project Plan, designate facilities for its own private, commercial, or investment use, provided that such designation does not conflict with the Master Community Management Regulations and the rights of owners, and subject to the approval of the Department and the Competent Authority.
- b. The conditions for designating facilities for the Developer shall be determined by a decision issued by the Director General.



Article (17)
Cadastral Survey

- a. Upon sale, the Developer shall be required to specify the net area sold and common area allocated to each real estate unit, in accordance with the areas approved by the Department.
- b. The Chairman shall issue a decision determining the criteria and controls relating to cadastral surveying for real estate development projects, through which the net and common areas of the real estate unit are determined, in accordance with the best international standards in this regard.

Article (18)
Financing Plan of the Real Estate Development Project

- a. The Developer shall submit to the Department a financial plan specifying the sources of financing of the Real Estate Development Project, provided that the following shall be observed:
 1. The Developer's contribution to the financing shall not be less than (15%) of the cost of construction of the Real Estate Development Project.
 2. Financing from the proceeds of sale of real estate units shall not exceed (35%) of the cost of construction of the Real Estate Development Project.
 3. Financing from loans shall not exceed (50%) of the cost of construction of the Real Estate Development Project.
- b. The Developer may not rely entirely on funds collected from purchasers resulting from the sale of real estate units to finance the Real Estate Development Project.
- c. The value of the land designated for the establishment of the Real Estate Development Project may not be paid from the Escrow Account or from the proceeds of sale of the real estate units.

Article (19)
Commencement of Execution and Completion Percentages

- a. The Developer shall:
 1. Commence the execution of the infrastructure or construction works of the Real Estate Development Project within a period not exceeding six (6) months from the date of registration of the Project in the Real Estate Development Projects Register, unless extended for a similar period at the request of the Developer and with the approval of the Director General.
 2. Provide the Department with monthly reports prepared by the Contractor and approved by the Consultant, setting out the progress of works and the stage of completion of the Real Estate Development Project, together with updates to the timetable and cash flow of the Project, in order to ensure completion in accordance with the delivery date approved by the Department.

b. The Department may, under its supervision, engage any engineering or accounting firm licensed in the UAE to prepare an engineering or accounting report as deemed appropriate, and the fees thereof shall be borne by the Developer.

Article (20)

Mortgage of the Real Estate Development Project

- a. Without prejudice to Article (18) of this Law, the Developer may mortgage the real estate units in the Real Estate Development Project for the purpose of obtaining financing to complete the construction of the Project, subject to the following conditions and controls:
1. The completion percentage of the Real Estate Development Project shall exceed (50%).
 2. The mortgage shall be over the real estate units registered in the name of the Developer.
 3. The full amount of the financing shall be deposited in the Escrow Account and may not be paid directly to the Developer.
 4. The sale contract for any real estate unit sold after the creation of the mortgage shall expressly and clearly state, in a prominent place in the Unified Sale Contract, that the real estate unit is mortgaged and shall specify the name of the mortgagee creditor.
 5. The mortgaged real estate unit shall be registered in the name of the purchaser in the Interim Real Estate Register encumbered by the mortgage in favour of the financier.
- b. A portion of the price of the real estate unit sold and deposited in the Escrow Account shall be allocated to repay the loan in proportion to the unit's share of the financing.
- c. The mortgage over the mortgaged real estate unit shall be discharged upon full payment of its price by the purchaser and deposit thereof in the Escrow Account.

Article (21)

Master Community Management Regulations

- a. The Master Developer shall prepare the Master Community Management Regulations for the Master Real Estate Development Project prior to entering into any legal disposition in respect of the real estate units therein, and such Regulations shall be approved by the Department.
- b. No amendment may be made to the Master Community Management Regulations after their approval if such amendment affects the rights of purchasers, except after obtaining the approval of the Department.

Article (22)

Building Management Regulations

- a. The Sub-Developer shall prepare the Building Management Regulations for the Sub-Real Estate Development Projects, and such Regulations shall be approved by the Department prior to entering into any legal disposition in respect of the real estate units.
- b. Where part of a Sub-Real Estate Development Project is developed in phases, the Building Management Regulations shall be prepared for the developed part.



- c. No amendment may be made to the Building Management Regulations after their approval if such amendment affects the rights of real estate unit owners, except after obtaining the approval of the Department.

Article (23)

Cancellation of the Real Estate Development Project

- a. The Real Estate Development Project shall be cancelled and struck off from the Real Estate Development Projects Register in the following cases:
1. Delay in commencing execution of the Real Estate Development Project beyond the period specified in subparagraph (1) of paragraph (a) of Article (19) of this Law.
 2. Submission of a request by the Developer to cancel the Project for substantial reasons accepted by the Department, after settlement of the rights of third parties relating to the Project.
 3. Deregistration of the Developer from the Real Estate Developers Register, unless the Real Estate Development Project is transferred to another Developer.
 4. Issuance of a final judgment by the competent court cancelling or liquidating the Real Estate Development Project.
- b. The Real Estate Development Project shall not be cancelled except after full refund of all amounts paid by purchasers and settlement of the rights of the Contractor, the Consultant, and the Escrow Account Trustee.
- c. Cancellation of the Real Estate Development Project shall not result in exonerating the Developer from any liability whatsoever towards the Department or third parties.

Chapter Four

Off-Plan Sale of Real Estate Units

Article (24)

Permit to Sell Real Estate Units Off-Plan

The Developer may sell real estate units in a Real Estate Development Project off-plan after obtaining a permit from the Department.

Article (25)

Conditions for the Permit to Sell Real Estate Units Off-Plan

The Permit to Sell Real Estate Units Off-Plan shall not be granted to the Developer unless the following conditions are satisfied:

1. The Real Estate Development Project shall be registered in the Real Estate Development Projects Register at the Department.
2. An Escrow Account shall be opened for the Real Estate Development Project.
3. Not less than (15%) of the works of the Real Estate Development Project shall have been completed, or a cash deposit equal to (15%) of the construction cost of the Real Estate Development Project shall be made into the Escrow Account, or a bank guarantee



in the name of the Department, capable of being liquidated and automatically renewable, amounting to not less than (15%) of the construction cost of the Real Estate Development Project shall be provided.

4. A written undertaking shall be submitted by the Developer to conclude the sale contract with the purchaser in accordance with the Unified Sale Contract.
5. Any other conditions as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (26)

Advertising the Sale of Real Estate Units Off-Plan

a. The Developer may not advertise in local or foreign media, nor participate in local or foreign exhibitions to promote the sale of real estate units off-plan in a Real Estate Development Project, except after obtaining the necessary approvals from the Department and the Competent Authority.

b. In the event of advertising the sale of real estate units in a Real Estate Development Project, the Developer shall disclose all of the following information and shall be responsible for its accuracy:

1. The location of the Real Estate Development Project and the number of the plot on which it is established.
2. The delivery date of the Real Estate Development Project as approved by the Department.
3. The approved architectural perspective of the Real Estate Development Project.
4. The Developer's registration number in the Real Estate Developers Register at the Department.
5. The number of the Real Estate Development Project in the Real Estate Development Projects Register.
6. The Escrow Account number.
7. Any other information deemed necessary by the Department.

c. Without prejudice to Article (25) of this Law, the conditions for issuing a permit to advertise and promote the sale of real estate units off-plan in a Real Estate Development Project shall be determined by the Department pursuant to a decision issued by the Director General.

Article (27)

Reservation Certificate of the Real Estate Unit

a. The Reservation Certificate of the real estate unit shall be issued by the Developer or its authorised representative and shall include the particulars stipulated in Article (28) of this Law.

b. The Developer and the applicant for reservation shall notify the Department of any change in the particulars stated in the Reservation Certificate, particularly those relating to addresses and correspondence. Such particulars shall be binding upon them.



Article (28)
Particulars of the Reservation Certificate

The Reservation Certificate shall include the following particulars:

1. The name of the Developer, its address, telephone number, email address, commercial licence number, and its registration number in the Real Estate Developers Register.
2. The name of the purchaser, address, telephone number, email address, identification number or passport number, and commercial licence number if a legal entity.
3. A precise description of the reserved real estate unit, its area, number, and location within the Real Estate Development Project.
4. The value of the reserved real estate unit.
5. The reservation amount.
6. A statement confirming the purchaser's right to purchase the real estate unit within the period stipulated in Article (29) of this Law.
7. The name of the Escrow Account Trustee and the number of the sub-Escrow Account for the reserved real estate unit.
8. Identification of the financing entity of the Real Estate Development Project, its address, and the financing limit.
9. Information relating to the infrastructure and the percentage of completion of the Real Estate Development Project.

Article (29)
Effect of Reservation of the Real Estate Unit

- a. Without prejudice to paragraph (d) of this Article and Article (51) of this Law, the reservation amount shall be deemed part of the price of the real estate unit sold. The Developer shall, in all cases, deposit it in full into the Escrow Account.
- b. Correspondence sent to the addresses stated in the Reservation Certificate shall be deemed valid and duly served, and neither the Developer nor the applicant for reservation may claim lack of knowledge of any correspondence sent to such addresses.
- c. The Developer shall be bound by the Reservation Certificate concluded with the applicant for reservation and shall conclude the sale contract of the real estate unit within fifteen (15) days from the date of signing the Reservation Certificate. The Developer may not sell, offer for sale, or otherwise dispose of the real estate unit subject to the Reservation Certificate during such period.
- d. If the Developer fails to deliver the sale contract to the applicant for reservation within the period stipulated in paragraph (c) of this Article, the applicant may request the Department to compel the Developer to complete the sale of the real estate unit and deliver the sale contract, or to cancel the Reservation Certificate and refund the full reservation amount.
- e. If the purchaser refuses to sign the sale contract or delays returning it to the Developer within fifteen (15) days from the date of receipt, the Reservation Certificate shall be cancelled, and the reservation amount shall be forfeited in favour of the Developer.

- f. The purchaser may not, pursuant to the Reservation Certificate, sell, transfer, offer for sale, or create any real right over the real estate unit, and any such disposition shall not be enforceable against the Developer.

Article (30)
Unified Sale Contract

The Unified Sale Contract shall include the following particulars:

1. The name of the Developer, its address, telephone number, email address, commercial licence number, and its registration number in the Real Estate Developers Register.
2. The name of the purchaser, address, telephone number, email address, identification number or passport number, and commercial licence number if a legal entity.
3. A precise description of the Real Estate Development Project.
4. A precise description of the real estate unit sold, in particular the following:
 - a. The number of the real estate unit and its location within the Real Estate Development Project.
 - b. The net area sold and the common area attributable to the real estate unit.
 - c. The common facilities, common parts, and parking slots allocated to the real estate unit.
 - d. The external and internal technical specifications.
 - e. The appliances and equipment contained in the real estate unit.
5. The value of the real estate unit sold.
6. The name of the Escrow Account Trustee and the number of the Main Escrow Account and the Sub-Escrow Account relating to the real estate unit sold.
7. A statement of any real rights or encumbrances affecting the real estate unit, if any, and an undertaking by the Developer to transfer ownership of the real estate unit to the purchaser in the Final Real Estate Register free from any rights.
8. The period within which the real estate unit shall be registered and delivered to the purchaser, and the maximum permissible delay period, if any.
9. The estimated service charges relating to the common facilities and common parts for the first year.
10. Any other particulars as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (31)
Annexes to the Real Estate Unit Sale Contract

The Developer shall annex to the Unified Sale Contract the following documents:

1. A copy of the Developer's commercial licence.
2. A copy of the engineering plans and the technical specifications approved by the Consultant relating to the real estate unit sold.
3. A payment schedule linked to completion percentages, approved by the Department, indicating the number of the sub-Escrow Account for the real estate unit sold, unless otherwise agreed by the contracting parties.



4. Any other documents as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (32)

Prohibited Clauses in the Reservation Certificate and the Unified Sale Contract

- a. The Reservation Certificate or the Unified Sale Contract shall not include any of the following clauses:
 1. Any clause permitting the Developer to delay completion of the Real Estate Development Project for a period exceeding one (1) year.
 2. Any clause permitting the Developer to transfer the purchaser to another project in the event of non-completion of the Real Estate Development Project.
 3. Any clause that contravenes the provisions of this Law.
- b. If any clause referred to in paragraph (a) of this Article is included, such clause shall be null and void, and the remainder of the contract shall remain valid and enforceable.

Article (33)

Language of the Reservation Certificate and the Unified Sale Contract

The Reservation Certificate and the sale contract of the real estate unit shall be executed in Arabic and English in three (3) copies. One copy of each shall be deposited with the Department. In the event of any discrepancy between the Arabic and English texts, the Arabic text shall prevail.

Article (34)

Registration of the Sale of the Real Estate Unit in the Interim Real Estate Register

- a. Upon registration of the Real Estate Development Project in the Real Estate Development Projects Register, all real estate units shall be annotated as “Vacant.”
- b. All dispositions affecting real estate units sold off-plan shall be recorded in the Interim Real Estate Register. Any legal disposition transferring or restricting ownership, or any rights derived therefrom, shall have no legal effect if not registered in the Interim Real Estate Register.
- c. Prior to completion of the Real Estate Development Project, the Developer may register any vacant real estate unit in its name in the Interim Real Estate Register, provided that the value of such unit is deposited in the Escrow Account and the prescribed registration fees are paid.
- d. The Developer shall, within five (5) working days from the date on which the purchaser signs the Unified Sale Contract, register the real estate unit sold in the name of the purchaser in the Interim Real Estate Register.
- e. In the event that the Developer delays registering the real estate unit sold, the purchaser may request the Department to register the real estate unit in the purchaser’s name upon payment of the prescribed registration fees.



- f. Any Developer who, prior to the entry into force of this Law, effected any disposition transferring or restricting ownership of any real estate unit shall apply to the Department to register such disposition in the Final Real Estate Register or in the Interim Real Estate Register, as the case may be, within a period not exceeding sixty (60) days from the date of entry into force of this Law.

Article (35)

Registration of the Real Estate Unit in the Final Real Estate Register

Upon issuance of the completion certificate for the Sub-Real Estate Development Project and the approval of the final cadastral survey, the Developer shall:

1. Transfer ownership of the real estate units sold to the purchasers, provided that the full purchase price has been paid, within a period not exceeding thirty (30) days, and procure the issuance of a title deed for each real estate unit.
2. Transfer ownership of any vacant real estate units into the name of the Developer and pay the prescribed registration fees.

Article (36)

Administrative Charges

- a. The administrative charges that the Developer may collect from purchasers in respect of any disposition affecting real estate units in a Real Estate Development Project shall be determined by a decision issued by the Director General.
- b. The Developer shall, immediately upon collecting any fees from purchasers relating to services provided by the Department, submit the relevant service application and remit the prescribed fees.
- c. The Developer is prohibited from collecting any fees, expenses, or charges other than those approved by the Department.

Article (37)

Project Completion Certificate

The Developer shall obtain the approval of the Department prior to initiating the procedures for obtaining the completion certificate for the Real Estate Development Project.

Article (38)

Maintenance Retention

- a. The Escrow Account Trustee shall retain (5%) of the total construction cost of the Real Estate Development Project for a period of one (1) year from the date of issuance of the completion certificate, for the purpose of covering the cost of rectifying defects that may appear after completion of the Project.
- b. The Department may deduct the percentage referred to in paragraph (a) of this Article from the deposits in the Escrow Account, provided that the Developer shall replenish any shortfall in such percentage prior to issuance of the completion certificate.



- c. The Escrow Account Trustee shall not release the retained amount or any part thereof until the expiry of the one-year period referred to in paragraph (a) of this Article and submission by the Developer, at its own expense, of a technical report from an engineering firm approved by the Department confirming that all necessary maintenance works have been carried out or that no maintenance is required.
- d. The Department may approve the Developer's request not to deduct the maintenance percentage, or to release the retained amount prior to expiry of the one-year period referred to in paragraph (a) of this Article, against submission by the Developer of a bank guarantee in the name of the Department, capable of being liquidated, equal to the amount requested not to be deducted or to be released.

Chapter Five

Escrow Account

Article (39)

Register of Escrow Account Trustees

- a. A register shall be established at the Department for the registration of Escrow Account Trustees, to be known as the “**Register of Escrow Account Trustees.**” The Director General shall issue a decision specifying the form of the register, the procedures for registration therein, the duration of registration, its renewal, and deregistration therefrom.
- b. The Escrow Account Trustee shall provide the Department with monthly account statements, or whenever so requested by the Department, including all financial data relating to the main accounts and sub-accounts of the real estate units, including the names of purchasers of the real estate units, updates relating to such accounts, and the remaining balances therein.

Article (40)

Conditions for Registration of Escrow Account Trustees

Registration in the Register of Escrow Account Trustees shall be subject to the following:

1. The applicant shall be a bank or financial institution licensed in the UAE.
2. The applicant shall have a head office or branch in the Emirate.
3. The applicant shall allocate a dedicated electronic system for the management of Escrow Accounts.
4. The applicant shall have an in-house engineering department or shall have contracted with an engineering firm approved in the UAE.
5. Any other conditions as may be determined by a decision issued by the Director General.

Article (41)
Opening of the Escrow Account

- a. A Developer wishing to sell real estate units off-plan shall open an Escrow Account in the name of the Real Estate Development Project with one of the Escrow Account Trustees registered with the Department.
- b. Where the Developer is undertaking more than one Real Estate Development Project, a separate Escrow Account shall be opened for each Project.
- c. The Escrow Account shall consist of a main account for the Real Estate Development Project and an independent sub-account for each real estate unit within the same Project. The Escrow Account Agreement shall determine the procedures and controls governing the main Escrow Account and the sub-Escrow Accounts.
- d. Under no circumstances may Escrow Accounts of more than one Real Estate Development Project be merged, nor may the main Escrow Account be merged with the sub-Escrow Accounts.
- e. The controls and procedures relating to the opening of the Escrow Account shall be determined by a decision issued by the Director General.

Article (42)
Escrow Account Agreement

- a. The Escrow Account shall be opened in the name of the Real Estate Development Project pursuant to an agreement concluded between the Developer and the Escrow Account Trustee, to be known as the “**Escrow Account Agreement**,” in accordance with the template approved by the Department.
- b. The Escrow Account Agreement shall not be valid unless approved by the Department, and the Escrow Account shall not be activated except after final approval of the registration of the Real Estate Development Project in the Real Estate Development Projects Register.

Article (43)
Deposit of the Purchase Price into the Escrow Account

- a. The purchaser shall pay the purchase price of the real estate unit and deposit it into the sub-Escrow Account designated for that unit, in accordance with the payment schedule stipulated in the Unified Sale Contract concluded between the Developer and the purchaser. The purchaser may not withhold any instalment except in the cases and under the conditions stipulated in Article (53) of this Law.
- b. The Developer is prohibited from receiving any amounts towards the price of the real estate unit outside the Escrow Account, or deducting the real estate broker’s commission from the value of the real estate unit sold in the Real Estate Development Project.



- c. The Escrow Account Trustee may not deliver to the Developer any cheques deposited in the Escrow Account that are returned unpaid for any reason, except after obtaining the prior approval of the Department.

Article (44)

Disbursement from the Escrow Account

- a. Disbursement from the Escrow Account for the payment of governmental or non-governmental fees, engineering design fees, marketing or promotional expenses, or insurance premiums is strictly prohibited.
- b. Disbursement of funds deposited in the Escrow Account shall commence only upon fulfilment of the following two conditions:
 - 1. Obtaining the Permit to Sell Real Estate Units Off-Plan.
 - 2. Achieving a completion percentage of (5%) of the construction works of the Real Estate Development Project.
- c. Disbursement from the Escrow Account shall be exclusively for the purposes of constructing the Real Estate Development Project and shall be subject to obtaining the approval of the Department on the payment voucher.
- d. Payments to the Contractor or Consultant shall be made based on the completion percentages approved by the Department.
- e. Without prejudice to paragraph (a) of this Article, the standards, controls, and mechanism for disbursement from the Escrow Account shall be determined by a decision issued by the Director General.

Article (45)

Minimum Disbursement

The Department may determine the approved disbursement percentages from the Escrow Account for any payment or financial certificate, as well as the minimum amount of disbursement to the Contractor, Consultant, or Developer.

Article (46)

Withdrawal of Profits from the Escrow Account

Subject to the approval of the Department, the Developer may withdraw from the Escrow Account an amount not exceeding (5%) of the projected profits of the Real Estate Development Project. Such amount shall be withdrawn in three instalments during the construction period, subject to the following conditions:

- 1. The deposits in the Escrow Account exceed the remaining cost of construction works.
- 2. The completion percentage of the construction works of the Real Estate Development Project exceeds sixty percent (60%).



Article (47)
Suspension of Disbursement from the Escrow Account

The Department may, for the purpose of protecting purchasers' rights, suspend the disbursement of any amount from the Escrow Account in the event of any emergency circumstances that may lead to the non-completion of the Real Estate Development Project.

Article (48)
Funding of the Escrow Account

- a. Should the funds available in the Escrow Account be insufficient to cover the construction works, the Department may instruct the Developer to deposit the necessary funds into the Escrow Account within a specified timeframe. These funds shall cover the construction costs of the Real Estate Development Project or settle the dues of the financier, the Contractor, and the Consultant.
- b. If the Developer fails to comply or fails to adhere to the financial payments schedule referred to in paragraph (a) of this Article, the Department may deem the Real Estate Development Project as suspended, and shall take the necessary actions in accordance with Article (63) of this Law.

Article (49)
Closure of the Escrow Account

The Escrow Account shall be closed upon the approval of the Director General in either of the following cases:

1. Expiry of the maintenance period stipulated in Article (38) of this Law.
2. Settlement of the dues of the financier, the Contractor, the Consultant, and the Escrow Account Trustee.

Chapter Six
Rights of Purchasers of Off-Plan Real Estate Units

Article (50)
Right of the Purchaser to Access Information

The purchaser shall have the right to review the following:

- a. The terms of the sale contract and the particulars relating to the real estate unit. The purchaser shall be granted a period of not less than fifteen (15) days to review the sale contract prior to its execution.
- b. The marketing agreement concluded between the Developer and the real estate broker, as well as the broker's card and registration number, where the real estate unit is offered for sale through a real estate broker.
- c. Information relating to the service charges for the common facilities and common parts and the entity responsible for their management.

- d. The deposits made in the sub-Escrow Account pertaining to the purchaser's real estate unit.
- e. Information relating to the construction of the Real Estate Development Project and its completion percentages through periodic reports sent by the Developer or requested from the Department.

Article (51)

Right of the Purchaser to Withdraw

- a. The purchaser shall have the right, within (15) days from the date of receipt of the Reservation Certificate, to withdraw from completing the transaction for any reason and to recover the reservation amount.
- b. The purchaser shall notify the Developer in writing of the decision to withdraw, and the Developer shall refund the reservation amount within (15) days from the date of such notification.

Article (52)

Right of the Purchaser to Dispose

- a. Unless the real estate unit is encumbered by a mortgage, the owner of the real estate unit registered in the Interim Real Estate Register shall have the right to dispose of it by sale, mortgage, or any other legal disposition that transfers or restricts ownership.
- b. The subsequent purchaser of the real estate unit shall be bound to pay the remaining balance of the purchase price in accordance with the payment schedule agreed upon in the sale contract concluded between the Developer and the first purchaser, unless otherwise agreed between the Developer and the new purchaser.

Article (53)

Right of the Purchaser to Withhold the Due Instalment

Without prejudice to the prohibition of abuse of rights, where the agreed instalments are linked to the completion percentages of the Real Estate Development Project, the purchaser may withhold the instalment due under the payment schedule if the Developer fails to achieve the completion percentage corresponding to such instalment in the payment schedule, provided that the Developer and the Escrow Account Trustee are notified prior to the due date of the instalment.

Article (54)

Right of the Purchaser to Take Possession of the Real Estate Unit

- a. The Developer is prohibited from preventing a purchaser who has paid the full price of the real estate unit from taking possession thereof.
- b. The Developer may refuse to deliver the real estate unit sold to the purchaser if the full price has not been deposited into the Escrow Account, unless the Developer and the purchaser agree to defer payment of the purchase price of the real estate unit until after delivery thereof.



In such case, the Developer may not invoke the right of retention over the real estate unit sold.

- c. Should the Developer refuse to deliver the real estate unit to the purchaser, the Department shall issue an executory instrument in favour of the purchaser, enabling the purchaser to take possession of the unit by applying to the Execution Division of the competent court.

Article (55)

Right of the Purchaser to Terminate the Sale Contract and Claim Compensation

The purchaser shall have the right to resort to the competent court to seek termination of the sale contract of the real estate unit and recovery of the full price paid, without prejudice to the purchaser's right to claim compensation where applicable, in the following cases:

1. Delay by the Developer in delivering the Real Estate Development Project and issuing the final completion certificate for a period exceeding one (1) year from the scheduled delivery date.
2. A material discrepancy between the specifications of the real estate unit and the specifications presented by the Developer when promoting the Real Estate Development Project and stipulated in the sale contract.
3. A reduction in the area of the real estate unit sold exceeding (20%) of the net area.
4. Gross fraud in the Real Estate Development Project, including the real estate units, common parts, common facilities, and services.
5. The Developer's amendment of the approved engineering plans without obtaining the prior approval of the Competent Authority and the Department.

Article (56)

Right of the Purchaser to Claim Compensation without Termination of the Sale Contract

The purchaser shall have the right to resort to the competent court to claim compensation, without having the right to terminate the sale contract of the real estate unit in the following cases:

1. Delay by the Developer in delivering the Real Estate Development Project and issuing the final completion certificate for a period of not less than six (6) months and not exceeding one (1) year from the scheduled delivery date.
2. The existence of latent defects in the real estate unit that do not materially affect its use and enjoyment.
3. A non-material discrepancy between the specifications of the real estate unit and those stipulated in the sale contract.

Article (57)

Liability of the Developer for Defects

- a. Without prejudice to the provisions of the construction contract set out in the Civil Transactions Law, the Developer's liability shall continue in the following cases:



1. Total or partial collapse of the building, and the repair of any defects in the structural elements of the Real Estate Development Project for a period of ten (10) years commencing from the date of issuance of the completion certificate of the Real Estate Development Project.
 2. Repair or replacement of defective installations in the Real Estate Development Project for a period of one (1) year from the date of delivery of the unit to the owner. Such installations shall include mechanical, electrical, sanitary, and drainage works, and the like. Where the owner refuses to take delivery of the unit for any reason, such period shall be calculated from the date of issuance of the completion certificate of the Real Estate Development Project.
- b. Any agreement contrary to the provisions of paragraph (a) of this Article shall be void.

Article (58)

Default by the Purchaser in Payment of Instalments

- a. Where the purchaser breaches the provisions of paragraph (a) of Article (43) of this Law, and in the absence of the Developer's approval to reschedule the overdue instalment(s), the Developer shall notify the purchaser through the Notary Public, and grant a period of ninety (90) days to pay the overdue instalment(s).
- b. Upon expiry of the period specified in paragraph (a) of this Article, if the purchaser fails to pay the overdue instalment(s), and provided that the Developer complies with the construction timetable approved by the Department, the Department may, upon the Developer's request, cancel the interim registration certificate of the real estate unit sold and re-register it under the designation "**Vacant**," in the following cases:
 1. The Developer has completed at least (20%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (20%) of the value of the real estate unit.
 2. The Developer has completed at least (40%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (40%) of the value of the real estate unit.
 3. The Developer has completed at least (60%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (60%) of the value of the real estate unit.
 4. The Developer has completed at least (80%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (80%) of the value of the real estate unit.
 5. The Developer has completed at least (90%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (90%) of the value of the real estate unit.
 6. The Developer has completed (100%) of the construction works of the Real Estate Development Project, and the purchaser has defaulted in paying less than (100%) of the value of the real estate unit.



Article (59)
Refund of Instalments Paid to the Purchaser

- a. Without prejudice to Article (58) of this Law, the Department shall issue a payment order to the Escrow Account Trustee to refund a percentage of the instalments paid by the purchaser as the purchase price of the real estate unit—which has been re-registered as “Vacant”—from the Escrow Account. This shall be in accordance with the following percentages, unless the Developer and the purchaser agree to higher refund percentages:
1. (10%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (20%) and do not exceed (30%) of the value of the real estate unit sold.
 2. (15%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (30%) and do not exceed (40%) of the value of the real estate unit sold.
 3. (20%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (40%) and do not exceed (50%) of the value of the real estate unit sold.
 4. (25%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (50%) and do not exceed (60%) of the value of the real estate unit sold.
 5. (30%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (60%) and do not exceed (70%) of the value of the real estate unit sold.
 6. (35%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (70%) and do not exceed (80%) of the value of the real estate unit sold.
 7. (40%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (80%) and do not exceed (90%) of the value of the real estate unit sold.
 8. (50%) of the total instalments paid, where such instalments exceed (90%) of the value of the real estate unit sold.
- b. The purchaser shall not be entitled to any refund where the instalments paid do not exceed (20%) of the value of the real estate unit sold.

Chapter Seven
Final Provisions

Article (60)
Audit of Real Estate Development Projects

- a. The Department shall, at the expense of the Developers, appoint engineering and accounting auditors licensed by the competent authority to carry out, under its supervision, audits of the Real Estate Development Project, including the related financial, accounting, and technical data, and the Escrow Accounts.
- b. The fees of the engineering and accounting auditors engaged by the Department shall be determined by a decision issued by the Director General.

Article (61)

Attachment or Execution against Real Estate Development Projects and the Escrow Account

- a. No precautionary attachment or execution may be imposed on Real Estate Development Projects, nor on the funds deposited in the Escrow Account, by any judicial or non-judicial authority, under any circumstances whatsoever.
- b. Real Estate Development Projects and the funds deposited in the Escrow Account for the benefit thereof shall not form part of the Developer's general guarantee for its creditors.

Article (62)

Access to Registers

Access to the data and information recorded with the Department, as well as the registers maintained by the Escrow Account Trustee or the Developer, and the right to obtain copies thereof, shall be permitted to the following:

1. Purchasers, within the limits of the data and information relating to their respective real estate units.
2. The judicial authority or an arbitral tribunal in the event of a dispute pending before it.
3. The competent official authorities in the UAE.

Article (63)

Stalled Real Estate Development Projects

Where it is established, pursuant to engineering and accounting reports, that a Real Estate Development Project has stalled, and an amicable settlement between the Developer and the purchasers of the real estate units cannot be reached, the Department may refer the file of the Real Estate Development Project to the competent judicial authorities in the Emirate for determination.

Article (64)

Fees, Violations, and Fines

- a. Without prejudice to the legislation in force in the Emirate, the Crown Prince shall issue an Amiri decision specifying the service fees provided by the Department and the violations and fines resulting from breach of the provisions of this Law.
- b. The regulations, systems, and decisions in force at the Department shall continue to apply to the extent that they do not conflict with the provisions of this Law, until such time as new regulations, systems, and decisions are issued to replace them.



Article (65)
Capacity as Law Enforcement Officers

Employees of the Department who are designated by a decision issued by the Minister of Justice upon the request of the President shall have the capacity of law enforcement officers for the purpose of detecting and recording violations committed in breach of this Law and the regulations and decisions issued pursuant thereto. They shall have the authority to enter and inspect premises and to draw up the necessary violation reports.

Article (66)
Grievance

- a. Any interested party may submit a written grievance to the Department against penalties, decisions, or measures issued against such party in accordance with the provisions of this Law, within thirty (30) days from the date of notification thereof. The grievance shall be decided within a period not exceeding thirty (30) days from the date of its submission.
- b. The grievance shall be examined by a Grievance Committee formed by the Chairman for this purpose. The Committee shall submit its recommendations to the Chairman, whose decision shall be final.

Article (67)
Implementing Decisions

The Chairman and the Director General shall each issue the regulatory decisions necessary to implement the provisions of this Law, within the scope of their respective competencies.

Article (68)
Regularisation of Status

Real Estate Development Projects existing at the time this Law enters into force shall be granted a period of six (6) months to regularise their status in accordance with its provisions. The Chairman may, by a decision issued by him, extend such period for a similar term.

Article (69)
Repeals

Any provision or ruling that contradicts the provisions of this Law shall be repealed.

Article (70)
Publication and Entry into Force

This Law shall come into force after thirty (30) days from the date of its publication in the Official Gazette.

Issued by Us on Wednesday, 20th of Ramadan 1441 AH, corresponding to 13th of May 2020 AD.

Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of Ajman



قانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم عجمان

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية
وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2018 بإصدار قانون تنظيم مزاولة الأنشطة الاقتصادية في إمارة عجمان،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أيما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	:	دولة الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
الرئيس	:	رئيس الدائرة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.

- السلطة المختصة : الجهة الحكومية الاتحادية أو المحلية المختصة.
- المُطَوَّر : المُطَوَّر الرئيسي والمُطَوَّر الفرعي.
- المُطَوَّر الرئيسي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ويقوم بتطوير الأرض وأعمال البنية التحتية والمرافق المشتركة فيها لمشروع التطوير العقاري الرئيسي.
- المُطَوَّر الفرعي : الشخص الاعتباري المُرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، والمتعاقد مع المُطَوَّر الرئيسي على تطوير جزء قائم من مشروع التطوير العقاري الرئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته.
- شركة الإدارة : المؤسسة أو الشركة المتعاقد معها لإدارة الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة بحسب الأحوال.
- لجنة الملاك : اللجنة المشكلة بموجب المادة (13) من هذا القانون.
- العقار الرئيسي : مشروع التطوير العقاري الرئيسي الذي تم تقسيمه إلى عدة أراضي وتم الانتهاء من تشييد البنية التحتية والمرافق المشتركة فيها، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري رئيسي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- العقار الفرعي : المباني متعددة الطوابق والمُجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مُختلطة، ويتضمن الأجزاء المشتركة، سواءً كانت ضمن نطاق عقار رئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري فرعي وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- المرافق المشتركة : المناطق والمساحات المحددة في مُخطَّط العقار الرئيسي والمُخصصة للاستخدام المشترك وخدمة العقار الرئيسي، وتُصنف كمرفق مُشترك وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس، وتشمل، الحدائق، المساحات الخضراء، النوافير، الشوارع، البحيرات، برك السباحة، الملاعب، الساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ، وغيرها.
- الأجزاء المشتركة : الأجزاء المخصصة للاستخدام المُشترك لشاغلي الوحدات العقارية، المُميّنة في مُخطَّط العقار الفرعي، وتُصنف كأجزاء مُشتركة وفقاً للمعايير والضوابط المُعتمدة من الرئيس.
- وحدة عقارية : الجزء المُفَرَّز من العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، ويشمل أي شقة أو محل أو مكتب أو مستودع أو طابق أو أرض أو جزء من أرض أو بيت متصل ببيت آخر أو بيت مستقل يقع ضمن العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، مُعد للاستخدام السكني أو التجاري أو الصناعي أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.
- الشاغل : كل من ينتفع بالوحدة العقارية وفقاً لما أعدت له ويشمل المالك والمستأجر وأي شخص آخر يخوله المالك الانتفاع بها.
- نظام إدارة : الوثيقة التي يتم إعدادها وفقاً للوائح الصادرة عن الدائرة والتي تبين الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار الرئيسي والمرافق المشتركة فيه، وتشمل المعايير التخطيطية والبنائية للمجمع.
- نظام إدارة المبني : الوثيقة التي يتم إعدادها وفقاً للوائح الصادرة عن الدائرة والتي تبين الشروط والأحكام التي يخضع لها تطوير وتشغيل العقار الفرعي وإجراءات صيانة الأجزاء المشتركة، ونسبة مشاركة الملاك في التكاليف المتعلقة بها، بما في ذلك المُعدات والخدمات الموجودة في أي جزء من مبني آخر.
- النظام الأساسي : القواعد والأحكام المنظمة لعمل لجنة الملاك والتي يتم وضعها واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون.

- حساب الصيانة : الحساب المصرفي الخاص بمقابل الخدمات السنوي الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من ملاك الوحدات العقارية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة.
- مزود الخدمات : المؤسسات والشركات التي تتعاقد معها شركة الإدارة لتزويد الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة بالخدمات اللازمة.
- مقابل الخدمات : المقابل المالي المقرر سنوياً على كل مالك وحدة عقارية مقابل خدمات الصيانة الدورية للأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة.

المادة (2)

نطاق التطبيق

يُطبق هذا القانون على العقارات الرئيسية والعقارات الفرعية في المناطق والأراضي التي يسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة سواء أكانت مرخصة قبل نفاذه أو التي يتم ترخيصها بعد ذلك، بما في ذلك تلك الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. تنظيم إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة وفق أفضل معايير جودة الخدمات.
2. تنظيم شؤون لجان الملاك في العقارات الفرعية وتمكينها من أداء مهامها.
3. تحقيق الشفافية وعدم تعارض المصالح في التعاقد مع مزودي الخدمات في الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة.
4. تمكين الدائرة من الإشراف والرقابة على أداء لجان الملاك وشركات الإدارة بما يكفل تقديم أفضل الخدمات لشاغلي الوحدات العقارية في العقارات الفرعية.

المادة (4)

إدارة المرافق المشتركة

- أ. يجب على المطور الرئيسي عند إنجازهِ للعقار الرئيسي التعاقد مع شركة إدارة مقيمة لدى الدائرة تتولى إدارة العقار الرئيسي.
- ب. يجب أن تتضمن الموازنة السنوية الخاصة بإدارة وتشغيل وصيانة كل عقار فرعي بحسب ما هو معتمد من الدائرة مقابل الخدمات الخاص بالمرافق المشتركة، ويصدر المدير العام قراراً يبين فيه آلية احتسابها وتوريدها لحساب الصيانة بالمرافق المشتركة.

المادة (5)

نظام إدارة المجمع الرئيسي

- أ. يجب أن يتضمن كل عقار رئيسي نظام إدارة مجمع رئيسي معتمد من الدائرة، ولا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المجمع الرئيسي يتضمن أي تأثير على حقوق المشترين إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.
- ب. يحدد نظام إدارة المجمع الرئيسي أحكام وإجراءات إدارة وصيانة المرافق المشتركة.

المادة (6)

نظام إدارة المبنى

- أ. يجب أن يتضمن كل عقار فرعي نظام إدارة مبنى معتمد من الدائرة، وفي حال عدم وجود نظام إدارة المبنى في العقار الفرعي، تضع الدائرة نظام إدارة المبنى لهذا العقار، وللدائرة أن تستعين في إعداده بأي جهة متخصصة في هذا المجال، ويتم تحصيل نفقاتها من حساب الصيانة.
- ب. لا يجوز إجراء أي تعديل على نظام إدارة المبنى يتضمن أي تأثير على حقوق ملاك الوحدات العقارية إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة وأخذ رأي لجنة الملاك في العقار الفرعي.

المادة (7)

التزامات شاغلي الوحدة العقارية

- أ. يلتزم شاغلو الوحدة العقارية بالنظام الأساسي ونظام إدارة المجمع الرئيسي ونظام إدارة المبنى تجاه شاغلي الوحدات الأخرى ولجنة الملاك وشركة الإدارة.
- ب. يقع على عاتق مالك الوحدة العقارية سداد مقابل الخدمات، ما لم ينص عقد إيجار الوحدة على غير ذلك، وفي جميع الأحوال لا يعفى المالك من سداد مقابل الخدمات في حال تخلف المستأجر عن دفعه.

المادة (8)

سجل شؤون الملاك

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل خاص لشؤون ملاك الوحدات العقارية في العقارات الفرعية، يُسمى "سجل شؤون الملاك"، ويصدر المدير العام قراراً يحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه.
- ب. يقيد في السجل الآتي:
1. بيانات الأرض التي أقيم عليها العقار الفرعي.
 2. الوحدات العقارية وأسماء مالكيها ومواقف السيارات المخصصة لها.
 3. أعضاء لجنة الملاك لكل عقار فرعي.
 4. نظام إدارة المبنى ونظام إدارة المجمع الرئيسي.

5. المخطط الرئيسي للمشروع، ومخطط الموقع، ومخطط الوحدة العقارية، ومخططات العقار الرئيسي والعقار الفرعي.
6. شركة الإدارة التي تم التعاقد معها لإدارة وصيانة وتشغيل الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة.
7. عقد الإدارة وعقود مزودي الخدمات.
8. المرافق المشتركة والأجزاء المشتركة ومساحاتها ونسبتها من المساحة التي تتحملها الوحدات العقارية.
9. المرافق المخصصة للمطور في العقار الرئيسي.
10. أي بيانات أخرى يصدر بتحديد قرار من المدير العام.

المادة (9)

مكونات المرافق المشتركة

تتألف المرافق المشتركة في العقار الرئيسي، ودونما حصر مما يلي:

1. الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
2. البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.
3. المسطحات الخضراء والساحات العامة وساحات اللعب.
4. الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات التي يتم بواسطتها تزويد العقار الرئيسي بالخدمات المختلفة.
5. أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.
6. أي مرافق مشتركة أخرى يتضمنها مخطط المشروع.

المادة (10)

مكونات الأجزاء المشتركة

تتألف الأجزاء المشتركة في العقار الفرعي، ودونما حصر مما يلي:

1. الأجزاء الهيكلية بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم والمواقف ومخارج الطوارئ والمداخل والواجهات الخارجية والأسطح.
2. مواقف السيارات المخصصة للاستخدام العام وممرات المواقف وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدايق ومرافق التخزين والأماكن والمكاتب المخصصة لاستخدام إدارة المبنى.
3. معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.
4. المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومدخن ومرافق ومجري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

5. أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم أكثر من وحدة عقارية وأجهزة قياس تمديد أو توريد الخدمات.
6. التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها مالكو أكثر من وحدة عقارية.
7. أي أجزاء أخرى لا تقع ضمن حدود أي وحدة وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة وسلامة العقار الفرعي.
8. الأجزاء المشتركة التي تتضمنها المخططات المعتمدة من الدائرة.

المادة (11)

حظر عدم تمكين المالك من الانتفاع بالوحدة العقارية

يُحظر على المطور أو شركة الإدارة اتخاذ أي إجراء بحق أي مالك أو شاغل يحول دون انتفاعه بالوحدة العقارية أو بالأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد مقابل الخدمات خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه.

المادة (12)

حدود الوحدة العقارية

أ. ما لم تتضمن المخططات المعتمدة من الدائرة خلاف ذلك، تشتمل كل وحدة عقارية في مبنى أو جزء من مبنى ودونما حصر على ما يلي:

1. الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضيات حتى أسفل قاعدة الوصلات والهيكل الداعمة لأرضية الوحدة العقارية.
 2. الأسقف الجصية وكافة أنواع الأسقف الأخرى والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة العقارية والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة العقارية والجدران التي تفصل الوحدة العقارية عن بقية الوحدات العقارية وأي وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة، والمساحة الداخلية والجدران الداخلية غير الداعمة والجدران المحيطة بالوحدة، والنوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها، وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة العقارية.
 3. المرافق الملحقة أو المخصصة للوحدة العقارية، مثل الحديقة والكراج ومواقف السيارات والمخازن وغرف الحراسة حتى لو لم تكن هذه الأجزاء ملتصقة بها، على أن تكون مساحات هذه المرافق ملحقة بالوحدة العقارية المخصصة لها، ولا تدخل ضمن مساحتها الصافية.
 4. التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة العقارية.
 5. التركيبات والتجهيزات التي يركبها شاغل الوحدة العقارية.
 6. الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة العقارية من وقت لآخر.
 7. الحمامات والأجزاء المكملة للوحدة العقارية مثل الشرفات وكل ما يلحق بها من الأجزاء المخصصة للوحدة العقارية.
- ب. لا تشمل الوحدة العقارية خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أي وحدة عقارية أخرى.
- ج. تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات العقارية المتجاورة مشتركة بين كلا الوحدتين.

المادة (13)

لجنة الملاك

- أ. يكون لكل عقار فرعي لجنة تسمى "لجنة الملاك" يتم تشكيلها عند تسجيل عدد من الوحدات العقارية في السجل العقاري لا تقل نسبتها عن 30% من عدد الوحدات العقارية لملاك متعددين في ذلك العقار، وتكتسب الشخصية الاعتبارية بمجرد تشكيلها بالقدر اللازم لممارسة مهامها، ويكون لها مسمى يُستمد من اسم العقار الفرعي.
- ب. تتشكل اللجنة من عدد من الأعضاء لا يقل عن (3) ثلاثة ولا يزيد على (9) تسعة أعضاء، يتم اختيارهم من بين جميع الملاك، وفقاً لنظام التصويت الذي يصدر بقرار من الرئيس، وتكون مدة العضوية فيها (3) ثلاث سنوات.
- ج. لا يستحق أي عضو في لجنة الملاك أي بدل أو مقابل نقدي لقاء عضويته فيها.
- د. استثناءً من أحكام هذه المادة، للرئيس عند تعذر تشكيل لجنة الملاك لأي سبب من الأسباب، إصدار قرار بإسناد إدارة العقار الفرعي لشركة تتولى إدارته، على أن يكون القرار مسبباً ولمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدة أو مدد مماثلة في حال عدم زوال المانع.

المادة (14)

مهام لجنة الملاك

- أ. تتولى لجنة الملاك القيام بما يلي:
 3. وضع نظامها الأساسي.
 4. التعاقد مع شركة الإدارة التي رست عليها المناقصة.
 5. التحقق من قيام شركة الإدارة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفق نظام إدارة المبنى.
 6. الاطلاع على الموازنات السنوية المعدة لصيانة العقار الفرعي وتقديم التوصيات بشأنها.
 7. مناقشة أو اقتراح أي موضوع متعلق بالمشاكل والصعوبات المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وإخطار شركة الإدارة أو الدائرة بحسب الأحوال.
 8. تلقي الشكاوى والاقتراحات المقدمة من شاغلي الوحدات العقارية بشأن إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في النظام الأساسي.
 9. إخطار الدائرة عن أي عيوب في الأجزاء الهيكلية للعقار الفرعي.
- ب. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (أ) من هذه المادة، يُحظر على لجنة الملاك التدخل المباشر بأي شكل من الأشكال في الشؤون المتصلة بإدارة وصيانة وتشغيل وإصلاح الأجزاء المشتركة.

المادة (15)

النظام الأساسي

- أ. يكون لكل لجنة ملاك نظام أساسي يحدد القواعد والأحكام المنظمة لعملها تُعدده وفقاً للدليل الاسترشادي الذي يصدر بقرار من المدير العام.

- ب. تتولى لجنة الملاك اعداد نظامها الأساسي خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تشكيلها، ولا يكون نافذاً إلا بعد اعتماده من الدائرة.
- ج. لا يجوز للجنة الملاك إجراء أي تعديل على نظامها الأساسي دون موافقة الدائرة.

المادة (16)

شروط عضوية لجنة الملاك

- أ. يُشترط في عضو لجنة الملاك الآتي:
1. أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية الكاملة.
 2. أن يكون من مالكي الوحدات القاطنين في العقار الفرعي.
 3. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
 4. أن يكون ملتزماً بسداد مقابل الخدمات وأي التزامات مالية أخرى تترتب على ملاك الوحدات العقارية.
 5. أن تتم الموافقة عليه من أي جهة مختصة.
 6. أن تتوافر لديه اقامة سارية المفعول في الدولة.
 7. ألا يكون له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عضويته في اللجنة.
 8. أي اشتراطات أخرى يصدر بها قرار من الرئيس.
- ب. تسقط العضوية في لجنة الملاك في حال فقدان أي شرط من شروط العضوية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يتضمن نظام التصويت المشار إليه في الفقرة (ب) من المادة (13) من هذا القانون، أحكام وإجراءات اختيار العضو البديل.
- ج. يجوز للرئيس بقرار مسبب حل لجنة الملاك، على أن تتشكل لجنة جديدة وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ونظام التصويت وذلك خلال (60) ستين يوماً على الأكثر من تاريخ حلها.

المادة (17)

اجتماعات لجنة الملاك

- أ. تعقد لجنة الملاك اجتماعاتها بصفة دورية بما لا يقل عن (4) أربعة اجتماعات في السنة، على أن تعقد اجتماعها الأول خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صدور النظام الأساسي، وتختار خلاله من بين أعضائها رئيساً لها يمثلها أمام شركة الإدارة والدائرة، ونائباً للرئيس.
- ب. تكون اجتماعات لجنة الملاك صحيحة بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون رئيس لجنة الملاك أو نائبه من بينهم.
- ج. للجنة الملاك أن تعقد اجتماعاً طارئاً لها إذا اقتضت الضرورة ذلك، على أن يتم إخطار الدائرة مسبقاً بموعد هذا الاجتماع وأسبابه الموجبة.
- د. يكون لكل عضو في لجنة الملاك صوت واحد فقط عند التصويت على قرارات وتوصيات لجنة الملاك، سواءً كان يملك وحدة أو أكثر من وحدات العقار الفرعي، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع.
- هـ. يُحدد النظام الأساسي آلية اجتماعات لجنة الملاك وكيفية إصدار قراراتها.

المادة (18)

تصريح شركات الإدارة

يصدر ترخيص ممارسة نشاط الإشراف الإداري على إدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة من السلطة المختصة في الإمارة بناءً على تصريح من الدائرة.

المادة (19)

سجل شركات الإدارة

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل لقيود شركات الإدارة في الإمارة يُسمى "سجل شركات الإدارة"، ويُصدر المدير العام قراراً يُحدد فيه شكل السجل وإجراءات القيد فيه، ومدة القيد وتجديده.
- ب. يُحظر على أي شخص اعتيادي مزاول نشاط الإشراف الإداري على إدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة في الإمارة إلا إذا كان مقيداً في السجل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة (20)

شروط قيود شركات الإدارة

يُشترط لقيود شركة الإدارة في سجل شركات الإدارة الآتي:

1. ألا تقل خبرتها في إدارة العقارات الرئيسية أو العقارات الفرعية عن (3) ثلاث سنوات.
2. أن يكون لديها موظفون متخصصون في التخصصات الهندسية التالية: الهندسة المدنية، الهندسة الميكانيكية، الهندسة الكهربائية.
3. إثبات الملاءة المالية.
4. أي شروط أخرى تُحدد بقرار يُصدره المدير العام.

المادة (21)

اختيار شركات الإدارة

- أ. يتولى المطور الفرعي إدارة العقار الفرعي عند إنجازه من خلال شركة إدارة يتم التعاقد معها وفقاً لنظام المناقصات المعتمد من الدائرة، على أن يلتزم بإيداع مقابل الخدمات المسددة من الملاك في حساب الصيانة، وذلك لحين تعاقد لجنة الملاك مع شركة إدارة ومزاولة مهامها.
- ب. تتولى لجنة الملاك التعاقد مع شركة لإدارة العقار الفرعي وذلك بناءً على نظام المناقصات المعتمد من الدائرة، ووفقاً للضوابط والأسس التي يصدر بتحديداتها قرار من الرئيس، على أن تكون الشركة مقيدة في سجل شركات الإدارة لدى الدائرة، وأن تلتزم بتقديم الضمان المصرفي المنصوص عليه في المادة (22) من هذا القانون.
- ج. يحظر على المطور أو لجنة الملاك التعاقد مع شركة إدارة أخرى أثناء سريان العقد مع شركة الإدارة الحالية إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.

المادة (22)

الضمان المصرفي

- أ. تلتزم شركة الادارة بتقديم ضمان مصرفي باسم الدائرة قابل للتسييل بنسبة لا تقل عن (5%) ولا تزيد على (15%) من الموازنة السنوية المعتمدة وبحسب تصنيف الشركة عن كل عقار فرعي تتولى الشركة إدارته، وذلك لتأمين إصلاح الأضرار التي تلحق بالأجزاء المشتركة في حال تقاعس الشركة عن إصلاحها.
- ب. للجنة الملاك أو المطور قبل مباشرة اللجنة لمهامها، مطالبة شركة الإدارة بموجب إخطار بإصلاح الأضرار التي تلحق بالأجزاء المشتركة خلال المدة المحددة في العقد، وفي حال عدم قيام شركة الإدارة بإصلاح الأضرار خلال المدة المحددة في الإخطار الموجه لها، فإنه يجوز للدائرة تكليف أي جهة أخرى لتنفيذ كل أو بعض المتطلبات الواردة بذلك الإخطار، واقتطاع التكاليف والنفقات المترتبة على ذلك من الضمان المصرفي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة (23)

مهام والتزامات شركة الإدارة

تتولى شركة الإدارة ما يلي:

4. إعداد موازنة سنوية لإيرادات ومصاريف إدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة واعتمادها من قبل الدائرة، على أن تشمل الموازنة عند تقديمها للدائرة التفاصيل الكاملة لمقابل الخدمات ورأي لجنة الملاك.
5. تقديم حساب ختامي سنوي بإيرادات ومصروفات الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة مدقق من مدقق حسابات معتمد من الدائرة ويتم المصادقة عليه من قبل الدائرة بعد اعتماده.
6. التعاقد مع مزودي الخدمات المقيدين لدى الدائرة وتحت إشرافها، وتحل شركة الإدارة محل المطور العقاري بقوة القانون بكافة التعاقدات السارية التي سبق وأن أبرمها المطور العقاري مع مختلف مزودي الخدمات، ويحق لشركة الإدارة إعادة مناقشة بنود تلك التعاقدات من جديد خاصة متى تبين أنها تحتوي على شروط تضر بمصلحة ملاك الوحدات العقارية.
7. إدارة ومراقبة المرافق والأصول المشتركة والإشراف عليها لمصلحة جميع الملاك.
8. ضمان صيانة وتجديد الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة بهدف المحافظة عليها بصورة جيدة، وذلك في حدود التزاماته أمام الدائرة.
9. الالتزام بسياسات إدارة النفايات وتوفير الطاقة والمياه في العقار الرئيسي والعقار الفرعي وبطرق تعزز المحافظة على البيئة.
10. إصلاح وصيانة وتجديد الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة حسب الأصول الفنية المعتمدة في هذا الشأن.
11. تنفيذ الأعمال المطلوبة للوحدة العقارية بموجب القانون أو النظام الأساسي عند عجز أو امتناع مالك الوحدة العقارية عن تنفيذها وفقاً لالتزاماته على الرغم من إشعاره خطياً بذلك، ومطالبة مالك الوحدة العقارية بأي تكاليف تكبدتها جراء ذلك.
12. عدم المساس بحقوق الملاك المنصوص عليها في هذا القانون وأي قرارات تصدر بموجبه.
13. متابعة المسائل التشغيلية اليومية.
14. المتابعة القانونية لجميع الإجراءات والعمليات للجنة الملاك.
15. تقديم تقارير دورية بأعمال الإدارة والصيانة.
16. تنفيذ جميع التزاماتها الأخرى المنصوص عليها في النظام الأساسي ونظام إدارة المبنى ونظام إدارة المجمع الرئيسي.

المادة (24)

التعاقد مع مزودي الخدمات

- أ. يجب على شركة الإدارة التعاقد مع مزودي خدمات لخدمة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، على أن يكون مزود الخدمة معتمداً من الدائرة، ولا يجوز لشركة الإدارة تفويض التزامها بالتعاقد إلى طرف آخر.
- ب. تكون مدة عقود مزودي الخدمات سنة واحدة، على أن تكون قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة بعد أخذ موافقة الدائرة.

المادة (25)

مقابل الخدمات

- أ. يلتزم مالك الوحدة العقارية بسداد الحصة المحددة من مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، ويتم احتسابها على أساس المساحة المشتركة التي تتحملها الوحدة العقارية من الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة.
- ب. يستمر احتساب مقابل الخدمات للأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والتي تم اعتماد مساحتها قبل نفاذ هذا القانون وفقاً لألية الاحتساب المقررة لدى الدائرة.
- ج. تُحدد مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة بناءً على الموازنة السنوية التي تعتمدها الدائرة.
- د. تتولى شركة الإدارة تحصيل مقابل الخدمات من الملاك وفقاً لنسبة مساهمة كل وحدة عقارية، ويحظر على شركة الإدارة فرض أو تحصيل أي مقابل أو غرامات بدون الحصول على موافقة مسبقة من الدائرة.
- هـ. يلتزم المطور بسداد مقابل الخدمات الخاص بالوحدات العقارية المسجلة باسمه، وكذلك بالنسبة للوحدات المباعة عند وجود اتفاق بينه وبين ملاك الوحدات العقارية المباعة على ذلك، وفي حال تخلف المطور عن الدفع لا يُعفى الملاك من سداد مقابل الخدمات.

المادة (26)

حساب الصيانة

- أ. يجب على المطور أو شركة الإدارة - بحسب الأحوال - فتح حساب مصرفي خاص بالصيانة لكل عقار رئيسي أو عقار فرعي تتولى إدارته لدى مصرف معتمد من الدائرة، على أن يتكون من حساب عام وحساب احتياطي.
- ب. لا يجوز توقيع الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي على الأموال المودعة في حساب الصيانة العام أو الاحتياطي لأي سبب كان.

المادة (27)

إيرادات ومصروفات إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

- أ. مع مراعاة طبيعة كل من العقار الرئيسي والعقار الفرعي، يودع المطور أو شركة الإدارة - بحسب الأحوال - في حساب الصيانة مباشرة الإيرادات الآتية:

1. مقابل الخدمات المحصل من ملاك الوحدات العقارية.
 2. مبالغ الغرامات التأخيرية المنصوص عليها في نظام إدارة المبنى ونظام إدارة المجمع الرئيسي.
 3. الإيرادات الأخرى المنصوص عليها في نظام إدارة المبنى ونظام إدارة المجمع الرئيسي.
 4. عوائد التأمين.
 5. أي مبالغ أخرى متعلقة بإدارة العقار الرئيسي أو العقار الفرعي.
- ب. مع مراعاة طبيعة كل من العقار الرئيسي والعقار الفرعي، يصرف المطور أو شركة الإدارة - بحسب الأحوال - من حساب الصيانة الآتي:
1. الرسوم الخاصة بالدائرة أو أي جهة مختصة.
 2. الأتعاب المترتبة على تدقيق حسابات وميزانيات حساب الصيانة.
 3. أتعاب شركة الإدارة التي تحددها الدائرة.
 4. أقساط التأمين.
 5. النفقات المنصوص عليها في نظام إدارة المجمع الرئيسي ونظام إدارة المبنى.
 6. نفقات الحالات الطارئة أو إحلال الأصول في الأجزاء المشتركة، على أن يتم صرفها من المبالغ المودعة في الحساب الاحتياطي.
 7. أي نفقات أخرى تحدد من قبل الدائرة.
- ج. لمالك الوحدة العقارية إيداع مقابل الخدمات المقررة عليه في حساب الصيانة مباشرةً.
- د. على شركة الإدارة أخذ موافقة الدائرة في الأحوال التي تتطلب الصرف من خارج الموازنة المعتمدة.
- هـ. يصدر المدير العام قراراً بالضوابط الخاصة بالإيداع والصرف من حساب الصيانة.

المادة (28)

المبالغ المستحقة في حالة البيع

لا يجوز للمالك الوحدة العقارية التصرف في وحدته بالبيع أو غيره من أنواع التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية حتى يتم سداد جميع المبالغ المستحقة على الوحدة العقارية قبل تاريخ التصرف.

المادة (29)

الامتناع عن سداد مقابل الخدمات

لا يجوز لمالك الوحدة العقارية الامتناع عن سداد مقابل الخدمات، أو أي التزامات مالية أخرى مقررة بموجب أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة بموجبه أو النظام الأساسي أو نظام إدارة المجمع الرئيسي أو نظام إدارة المبنى، لأي سبب من الأسباب، ولا يجوز له أن يحتج بعدم استخدامه للأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة أو بعدم استخدامه لوحدته العقارية أو بأي تقصير أو تأخير من جانب شركة الإدارة في إصلاح أو صيانة الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة.

المادة (30)

تحصيل المبالغ المستحقة على مالك الوحدة العقارية

- أ. يكون لشركة الإدارة حق امتياز على كل وحدة عقارية فيما يتعلق بمقابل الخدمات أو الالتزامات المالية الأخرى غير المسددة عنها.
- ب. في حال لم يسدد المالك المستلم لوحده العقارية حصته من مقابل الخدمات أو أي التزامات مالية أخرى خلال سنة، فعلى شركة الإدارة مطالبته بالسداد خلال (90) تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بذلك بموجب إخطار تعتمده الدائرة، وفي حال انقضاء هذه المهلة يعتبر ذلك الإخطار بمثابة سند تنفيذي قابل للتنفيذ لدى المحكمة المختصة.
- ج. لقاضي التنفيذ المختص متى اقتضت الضرورة ذلك، بيع الوحدة التي لم يسدد مالكيها حصته من مقابل الخدمات أو الالتزامات المالية الأخرى عن طريق المزاد العلني لاقتضاء تلك المبالغ المستحقة.
- د. يتحمل المالك الذي تخلف عن سداد حصته من مقابل الخدمات أو الالتزامات المالية الأخرى كافة الرسوم والمصاريف القضائية وأتعاب المحاماة التي يحددها قاضي التنفيذ المختص.

المادة (31)

التأمين

- أ. بدون المساس بالتزامات المطور المنصوص عليها في هذا القانون أو أي تشريع آخر، تلتزم شركة الإدارة بالتأمين على العقار الفرعي لصالح الملاك ضد المخاطر المعتادة التي تتعرض لها المباني في الإمارة، ويجب أن يضمن العائد من التأمين إعادة تشييد العقار الفرعي أو إصلاحه بصورة مماثلة للحالة التي كان عليها قبل وقوع الحادث المؤمن ضده.
- ب. تحسب أقساط التأمين المقررة بموجب الفقرة (أ) من هذه المادة، ضمن نفقات إدارة العقار الفرعي ويتحمل كل مالك نصيبه من تلك الأقساط بحسب ما هو مقرر في النظام الأساسي.
- ج. تلتزم شركة الإدارة بالتأمين ضد الأضرار والإصابات الجسدية التي قد تلحق بالشاغل أو الغير.
- د. يصدر المدير العام قراراً يحدد فيه مشتملات التأمين وضوابطه.

المادة (32)

الإشعار عند تأجير الوحدة العقارية

- يلتزم مالك الوحدة العقارية عند تأجير وحدته العقارية بتقديم إشعار بذلك إلى شركة الإدارة مع التوقيع عليه من قبل الطرف الآخر في التعاقد المبرم، على أن يتضمن ذلك الإشعار البيانات المحددة في النظام الأساسي.

المادة (33)

الرقابة والتفتيش

- مع عدم الإخلال باختصاصات أي سلطة مختصة، تتولى الدائرة الرقابة والتفتيش على تشغيل وإدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، ويكون للدائرة في سبيل ذلك القيام بالآتي:
 1. التفتيش على الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والتحقق من صلاحيتها للأغراض التي أعدت لأجلها.

2. توجيه الإنذارات وفرض غرامات على المطور أو شركة الإدارة بحسب الأحوال في حال ثبوت أي تقصير منهم بالمحافظة على الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة، ومنحهم المدد اللازمة لتصويب هذه المخالفات.
3. التدقيق على إيرادات ونفقات حساب الصيانة ولها في سبيل ذلك طلب تزويدها بأي معلومات أو بيانات أو كشوفات والاستعانة بمدقق حسابات قانوني معتمد لديها في هذا الشأن.
4. النظر في الشكاوى المقدمة ضد المطور أو شركة الإدارة أو مزودي الخدمات أو لجنة الملاك فيما يتعلق بتشغيل وإدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها بما في ذلك إجراء التسوية الودية.
5. التدقيق على العقود والاتفاقيات التي يبرمها المطور أو شركة الإدارة مع مزودي الخدمات.

المادة (34)

إجراء تعديلات على العقار الفرعي

- أ. لا يجوز للشاغل إجراء أي تعديلات على الهيكل أو أي تغييرات جوهرية على المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء من العقار الفرعي إلا بعد الحصول على موافقة شركة الإدارة والدائرة وبما لا يخل بتشريعات البناء السارية في الإمارة.
- ب. يتحمل الشاغل الذي يخالف أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح أي ضرر قد ينشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي تحددها الدائرة.
- ج. إذا تخلف الشاغل عن إصلاح الضرر وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، فإنه على شركة الإدارة إصلاح الضرر والرجوع على الشاغل بنفقات وتكاليف الإصلاح.
- د. على الشاغل وضيوفه استخدام الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة فيما أعدت له وبالطريقة التي لا تمس حقوق الآخرين في استخدامها أو تؤدي إلى إزعاجهم أو تعريض سلامة العقار الرئيسي أو العقار الفرعي للخطر، وذلك وفقاً لمعايير الاستخدام المنصوص عليها في نظام إدارة المجمع الرئيسي ونظام إدارة المبنى.

المادة (35)

صفة مأموري الضبط القضائي

- أ. يكون لموظفي الدائرة الذين يصدر بتسميتهم قرار من وزير العدل بناءً على طلب من الرئيس، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه، ويكون لهؤلاء الموظفين تحرير محاضر الضبط اللازمة، كما يكون لهم دخول الأماكن وتفتيشها.

المادة (36)

الرسوم والمخالفات والغرامات

- أ. مع مراعاة التشريعات السارية في الإمارة، يصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تقدمها الدائرة المنصوص عليها في هذا القانون، والغرامات المترتبة على مخالفة أحكامه.
- ب. يستمر العمل بالتشريعات المعمول بها لدى الدائرة إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك إلى حين صدور تشريعات أخرى تحل محلها.

المادة (37)

التظلم

- أ. يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.
- ب. يُنظر التظلم من قبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

المادة (38)

تضارب المصالح

- لا يجوز أن يكون المطور العقاري هو ذاته شركة الإدارة أو مزود الخدمات في العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، كما لا يجوز أن تكون شركة الإدارة هي ذاتها أحد مزودي الخدمات في ذات العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، أو أن تكون لأي منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه.

المادة (39)

توفيق الأوضاع

- أ. يُمنح المطورون وشركات الإدارة القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون مهلة (3) ثلاثة أشهر لتوفيق أوضاعهم بما يتوافق وأحكام هذا القانون، ويجوز للرئيس تمديد هذه المهلة لمدة مماثلة.
- ب. تحل لجنة الملاك محل جمعيات المالكين في حقوقها والتزاماتها التي نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (40)

القرارات التنظيمية

- يُصدر الرئيس والمدير العام القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، كل حسب اختصاصه.

المادة (41)

النشر والسريان

- يُعمل بهذا القانون بعد (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأربعاء 8 ذو الحجة 1441 هجرية الموافق 29 من شهر يوليو سنة 2020 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم عجمان

Law No. (3) of 2020
Concerning
The Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,
Having reviewed:

Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended;
Federal Law No. (18) of 1993 promulgating the Commercial Transactions Law;
Amiri Decree No. (14) of 2006 concerning the Reorganisation of the Municipality and Planning Department in Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (8) of 2008 concerning the Regulation of Joint Ownership in Real Estate Projects and Investment Buildings, as amended;
Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;
Amiri Decree No. (4) of 2014 concerning the Reorganisation of the Executive Council of the Emirate of Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
Amiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee of the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (5) of 2018 promulgating the Law Regulating the Practice of Economic Activities in the Emirate of Ajman,
Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, and based on the approval of the Legislation Committee,

Have promulgated the following Law:

Article (1)
Definitions

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

State	: The United Arab Emirates.
Emirate	: The Emirate of Ajman.
Ruler	: The Ruler of the Emirate.
Crown Prince	: The Crown Prince of the Emirate.
Department	: The Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Chairman	: The Chairman of the Department.
Director General	: The Director General of the Department.



- Competent Authority** : The competent federal or local government entity.
- Developer** : The Master Developer and the Sub-Developer.
- Master Developer** : The legal entity licensed to carry out real estate development activities, who develops the land, undertakes the infrastructure and common facilities works, of the Master Real Estate Project.
- Sub-Developer** : The legal entity licensed to carry out real estate development activities, who contracts with the Master Developer to develop an existing part of the Master Real Estate Development Project, or an independent project.
- Management Company** : The establishment or company contracted to manage the Common Parts or Common Facilities, as the case may be.
- Owners' Committee** : The committee formed pursuant to Article (13) of this Law.
- Master Real Estate** : The master real estate development project that has been subdivided several plots, and for which the construction of infrastructure and common facilities has been completed. It shall be classified as a Master Real Estate Development Project in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.
- Sub-Real Estate** : The multi-storey buildings or complexes for residential, commercial, industrial, or mixed-use purposes. It includes the common parts, whether within the scope of a Master Real Estate Development Project or as an independent project, and shall be classified as a Sub-Real Estate Development Project in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.
- Common Facilities:** : The areas and spaces designated in the plan of the Master Real Estate for joint use and for serving the Master Real Estate, classified as common facilities in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman. These include parks, green spaces, fountains, streets, lakes, swimming pools, playgrounds, public squares, public parking slots, pedestrian pathways, beaches, and others.
- Common Parts:** : The parts designated for joint use by the owners and occupants of real estate units, as indicated in the plan of the sub-real estate, and classified as common parts in accordance with the criteria and controls approved by the Chairman.
- Real Estate Unit:** : A subdivided part of a real estate development project, or any part subdivided off-plan, including any apartment, shop, office, warehouse, floor, land, part of a land, attached house, or detached house located within a Real Estate Development Project, designated for residential, commercial, industrial, or other uses.



- Occupant** : Any person who benefits from the Real Estate Unit in accordance with its designated purpose, including the owner, tenant, or any other person authorised by the owner to benefit from it.
- Master Community Management Regulations** : The document prepared in accordance with the regulations issued by the Department, setting out the terms and conditions governing the development and operation of the Main Real Estate Development Project, and the common facilities therein, including the planning and construction standards of the community.
- Building Management Regulations** : The document prepared in accordance with the regulations issued by the Department, setting out the terms and conditions governing the development and operation of the Sub-Real Estate, outlining the procedures for maintaining the common parts and the owners' contribution ratios to the related costs, including equipment and services located in any part of another building.
- Statute** : The rules and provisions regulating the work of the Owners' Committee, which are prepared and approved in accordance with the provisions of this Law.
- Maintenance Account** : The bank account designated for the annual service charge, into which the amounts paid by owners of real estate units are deposited to cover the costs of management, operation, maintenance, and repair of the Common Parts and Common Facilities.
- Service Provider** : The establishments and companies contracted by the Management Company to provide the necessary services to the Common Parts and Common Facilities.
- Service Charge** : The annual financial fee imposed on each owner of a real estate unit in return for periodic maintenance services of the Common Parts and Common Facilities.

Article (2)

Scope of Application

This Law shall apply to Master Real Estate and Sub-Real Estate in areas and lands where real estate development is permitted in the Emirate, whether licensed before or after this Law comes into force, including projects located within the free zones of the Emirate.



Article (3)
Objectives of the Law

This Law aims to achieve the following:

4. Regulating the management of Common Parts and Common Facilities in accordance with the best criteria of service quality.
5. Regulating the affairs of Owners' Committees in Sub-Real Estate and enabling them to perform their duties
6. Providing transparency and preventing conflicts of interest in contracting with Service Providers for Common Parts and Common Facilities.
7. Enabling the Department to supervise and monitor the performance of Owners' Committees and Management Companies in a manner that ensures the provision of the best services to occupants of real estate units in Sub-Real Estate.

Article (4)
Management of Common Facilities

- a. The Master Developer shall, upon completion of the Master Real Estate, contract with a Management Company registered with the Department to undertake the management of the Master Real Estate.
- b. The annual budget for the management, operation, and maintenance of each Sub-Real Estate, as approved by the Department, shall include the Service Charge relating to the Common Facilities. The Director General shall issue a decision specifying the mechanism for calculating such charges and remitting them to the Maintenance Account of the Common Facilities.

Article (5)
Master Community Management Regulation

- a. Each Master Real Estate shall include a Master Community Management Regulation approved by the Department. No amendment to the Master Community Management Regulation that affects the rights of purchasers may be made without obtaining the approval of the Department.
- b. The Master Community Management Regulation shall determine the provisions and procedures governing the management and maintenance of the Common Facilities.

Article (6)
Building Management Regulation

- a. Each Sub-Real Estate shall include a Building Management Regulation approved by the Department. In the absence of a Building Management Regulation for the Sub-Real Estate, the Department shall prepare such Regulation for that Real Estate. The Department may seek

the assistance of any specialised entity in preparing the same, and the related costs shall be recovered from the Maintenance Account.

- b. No amendment to the Building Management Regulation that affects the rights of owners of Real Estate Units may be made without obtaining the approval of the Department and taking the opinion of the Owners' Committee in the Sub-Real Estate.

Article (7)

Obligations of Occupants of the Real Estate Unit

- a. Occupants of the Real Estate Unit shall comply with the Statute, the Master Community Management Regulation, and the Building Management Regulation in their dealings with occupants of other units, the Owners' Committee, and the Management Company.
- b. The owner of the Real Estate Unit shall be responsible for paying the Service Charge, unless the lease agreement of the unit provides otherwise. In all cases, the owner shall not be exempted from paying the Service Charge in the event the tenant fails to do so.

Article (8)

Register of the Affairs of Owners

- a. A special register for the affairs of owners of Real Estate Units in Sub-Real Estate shall be established with the Department, to be named the "**Register of the Affairs of Owners**" The Director General shall issue a decision specifying the form of the register and the procedures for registration therein.
- b. The following shall be recorded in the Register:
 - 1. The details of the land on which the Sub-Real Estate is established.
 - 2. The Real Estate Units, the names of their owners, and the parking spaces allocated thereto.
 - 3. The members of the Owners' Committee for each Sub-Real Estate.
 - 4. The Building Management Regulation and the Master Community Management Regulation.
 - 5. The master plan of the project, the site plan, the Real Estate Unit plan, and the plans of the Master Real Estate and the Sub-Real Estate.
 - 6. The Management Company contracted to manage, maintain, and operate the Common Parts and Common Facilities.
 - 7. The management contract and the contracts of Service Providers.
 - 8. The Common Facilities and Common Parts, their areas, and their proportion of the area borne by the Real Estate Units.
 - 9. The facilities allocated to the Developer within the Master Real Estate.
 - 10. Any other details specified by a decision issued by the Director General.



Article (9)
Components of the Common Facilities

The Common Facilities in the Master Real Estate shall include, without limitation, the following:

1. Roads, roundabouts, intersections, passageways, road curbs, drainage channels, road medians, bridges, drainage systems and all that is associated therewith.
2. Lakes, ponds, canals, parks, fountains, water features and other watercourses, including all related equipment.
3. Green areas, public squares, and playgrounds.
4. Wires, cables, pipes, drainage systems, channels, machinery, and equipment through which the Master Real Estate is supplied with various services.
5. Service supply or extension meters.
6. Any other Common Facilities included in the project plan.

Article (10)
Components of the Common Parts

The Common Parts in the Sub-Real Estate shall include, without limitation, the following:

1. Structural components including main bearings, foundations, columns, structural walls, beams, ceilings, ceiling connections, lobbies, staircases, stairwells, parking areas, emergency exits, entrances, external facades, and roofs.
2. Parking spaces designated for general use, parking passageways, guard rooms, recreational facilities and equipment, swimming pools, gardens, storage facilities, and premises and offices designated for building management use.
3. Main utility equipment and systems including electricity generators, lighting systems, gas systems and equipment, cold and hot water systems, heating and cooling systems, air-conditioning systems, and waste collection and disposal facilities.
4. Elevators, tanks, pipes, generators, chimneys, fans, ventilation ducts, air pressure units, and mechanical ventilation systems.
5. Main water pipes, sewage systems, gas pipes and chimneys, electricity wires and conduits serving more than one Real Estate Unit, and service supply or extension meters.
6. Installations, fittings, equipment, and facilities used by the owners of more than one Real Estate Unit.
7. Any other parts not falling within the boundaries of any unit and which are necessary or required for the existence, maintenance, and safety of the Sub-Real Estate.
8. The Common Parts included in the plans approved by the Department.



Article (11)

Prohibition of Preventing the Owner from Benefiting from the Real Estate Unit

The Developer or the Management Company shall be prohibited from taking any action against any owner or occupant that prevents him from benefiting from the Real Estate Unit, the Common Parts, or the Common Facilities for the purpose of compelling him to pay the Service Charge contrary to the procedures stipulated in this Law and the decisions issued pursuant thereto.

Article (12)

Boundaries of the Real Estate Unit

- a. Unless otherwise provided in the plans approved by the Department, each Real Estate Unit in a building or part of a building shall include, without limitation, the following:
 1. Floors and floor materials and components down to the underside of the connections and supporting structures of the Real Estate Unit floor.
 2. Plaster ceilings and all other types of ceilings and additions forming part of the internal section of the Real Estate Unit, the spaces between such ceilings, as well as ceilings above supporting walls and structures within the Real Estate Unit; walls separating the Real Estate Unit from other Real Estate Units and any adjacent units or Common Parts; the internal space, non-structural internal walls, perimeter walls of the unit, windows, glass and fixtures forming part of internal windows, lighting systems, doors and their frames, and all equipment and fixtures serving the Real Estate Unit.
 3. Facilities attached or allocated to the Real Estate Unit, such as gardens, garages, parking spaces, storage rooms, and guard rooms, even if not physically attached thereto, provided that the areas of such facilities are annexed to the allocated Real Estate Unit and shall not form part of its net area.
 4. Internal connections serving the Real Estate Unit.
 5. Installations and fittings installed by the occupant of the Real Estate Unit.
 6. Additions, alterations, and improvements carried out to the Real Estate Unit from time to time.
 7. Bathrooms and complementary parts of the Real Estate Unit such as balconies and all parts allocated thereto.
- b. The Real Estate Unit shall not include utility services located therein that serve the Common Parts or any other Real Estate Unit.
- c. Partition walls between adjacent Real Estate Units shall be deemed common between both units.



Article (13)
Owners' Committee

- a. Each Sub-Real Estate shall have a committee named the "Owners' Committee," which shall be formed upon the registration in the Real Estate Register of a number of Real Estate Units representing not less than thirty percent (30%) of the total number of units owned by multiple owners in such Real Estate. The Committee shall acquire legal personality upon its formation to the extent necessary to exercise its duties, and shall bear a name derived from the name of the Sub-Real Estate.
- b. The Committee shall consist of not less than three (3) and not more than nine (9) members selected from among all owners in accordance with the voting system issued by a decision of the Chairman. The term of membership shall be three (3) years.
- c. No member of the Owners' Committee shall be entitled to any allowance or financial remuneration for his membership.
- d. Notwithstanding the provisions of this Article, where it is not possible to form the Owners' Committee for any reason, the Chairman may issue a reasoned decision assigning the management of the Sub-Real Estate to a company to undertake its management for a period of one (1) year, renewable for similar period(s) if the impediment persists.

Article (14)
Duties of the Owners' Committee

- a. The Owners' Committee shall undertake the following:
 - 1. Preparing its Statute.
 - 2. Contracting with the Management Company to which the tender has been awarded.
 - 3. Verifying that the Management Company manages, operates, maintains, and repairs the Common Parts in accordance with the Building Management Regulation.
 - 4. Reviewing the annual budgets prepared for the maintenance of the Sub-Real Estate and submitting recommendations thereon.
 - 5. Discussing or proposing any matter related to issues and difficulties connected with the management, operation, maintenance, and repair of the Common Parts and notifying the Management Company or the Department, as the case may be.
 - 6. Receiving complaints and proposals submitted by occupants of Real Estate Units concerning the management, operation, maintenance, and repair of the Common Parts and Common Facilities in accordance with the procedures set out in the Statute.
 - 7. Notifying the Department of any defects in the structural parts of the Sub-Real Estate.
- b. Subject to paragraph (a) of this Article, the Owners' Committee shall be prohibited from directly intervening in any manner whatsoever in matters relating to the management, maintenance, operation, or repair of the Common Parts.

Article (15)
Statute

- a. Each Owners' Committee shall have a Statute setting out the rules and provisions governing its work, to be prepared in accordance with the guideline issued by a decision of the Director General.
- b. The Owners' Committee shall prepare its Statute within a period not exceeding thirty (30) days from the date of its formation. The Statute shall not come into force unless approved by the Department.
- c. The Owners' Committee may not amend its Statute without the approval of the Department.

Article (16)
Conditions for Membership in the Owners' Committee

- a. A member of the Owners' Committee shall meet the following conditions:
 - 1. Have full legal capacity.
 - 2. Be an owner of a Real Estate Unit residing in the Sub-Real Estate.
 - 3. Be of good conduct and reputation.
 - 4. Be compliant with the payment of the Service Charge and any other financial obligations incumbent upon owners of Real Estate Units.
 - 5. Be approved by the competent authority.
 - 6. Hold a valid residence permit in the UAE.
 - 7. Have no direct or indirect personal interest conflicting with the duties of membership in the Committee.
 - 8. Fulfil any other conditions determined by a decision issued by the Chairman.
- b. Membership in the Owners' Committee shall lapse upon the loss of any of the conditions set out in paragraph (a) of this Article. The voting system referred to in Article (13) (b) of this Law shall include the provisions and procedures for selecting a replacement member.
- c. The Chairman may, by a reasoned decision, dissolve the Owners' Committee, provided that a new Committee shall be formed in accordance with the provisions and procedures set out in this Law and the voting system within a period not exceeding sixty (60) days from the date of dissolution.

Article (17)
Meetings of the Owners' Committee

- a. The Owners' Committee shall convene periodically at least four (4) meetings per year. Its first meeting shall be held within thirty (30) days from the date of issuance of the Statute, during which it shall elect from among its members a Chairman to represent it before the Management Company and the Department, and a Vice-Chairman.
- b. Meetings of the Owners' Committee shall be valid if attended by the majority of its members, provided that the Chairman or his Vice-Chairman is among them.



- c. The Owners' Committee may convene an extraordinary meeting where necessary, provided that the Department is notified in advance of the date of such meeting and the reasons therefor.
- d. Each member of the Owners' Committee shall have one vote only when voting on decisions and recommendations, whether he owns one or more Real Estate Units in the Sub-Real Estate. In the event of a tie, the side with which the Chairman of the meeting votes shall prevail.
- e. The Statute shall determine the mechanism of meetings and the manner of issuing decisions.

Article (18)

Authorisation of Management Companies

The licence to practice the activity of administrative supervision over the management and operation of the Common Parts and Common Facilities shall be issued by the competent authority in the Emirate based on an authorisation from the Department.

Article (19)

Register of Management Companies

- a. A register for the registration of Management Companies in the Emirate shall be established with the Department, to be named the "**Register of Management Companies.**" The Director General shall issue a decision specifying the form of the register, the procedures for registration therein, and the duration and renewal of registration.
- b. No legal entity may carry out the activity of administrative supervision over the management and operation of the Common Parts and Common Facilities in the Emirate unless registered in the register referred to in paragraph (a) of this Article.

Article (20)

Conditions for Registration of Management Companies

For a Management Company to be registered in the Register of Management Companies, the following conditions shall be met:

1. It shall have not less than three (3) years of experience in managing Master Real Estate or Sub-Real Estate.
2. It shall have employees specialised in the following engineering disciplines: civil engineering, mechanical engineering, and electrical engineering.
3. It shall prove financial solvency.
4. Any other conditions determined by a decision issued by the Director General.



Article (21)
Selection of Management Companies

- a. Upon completion of the Sub-Real Estate, the Sub-Developer shall manage it through a Management Company contracted in accordance with the tender system approved by the Department, provided that the Service Charge collected from owners is deposited in the Maintenance Account until the Owners' Committee contracts with a Management Company and commences its duties.
- b. The Owners' Committee shall contract with a company to manage the Sub-Real Estate in accordance with the tender system approved by the Department and pursuant to the controls and bases determined by a decision issued by the Chairman, provided that the company is registered in the Register of Management Companies with the Department and complies with providing the bank guarantee stipulated in Article (22) of this Law.
- c. The Developer or the Owners' Committee shall be prohibited from contracting with another Management Company during the term of the contract with the current Management Company except after obtaining the approval of the Department.

Article (22)
Bank Guarantee

- a. The Management Company shall provide a bank guarantee in favour of the Department, encashable, at a percentage not less than five percent (5%) and not more than fifteen percent (15%) of the approved annual budget, according to the company's classification, for each Sub-Real Estate it manages; to secure the repair of damages affecting the Common Parts in the event the company fails to carry out such repairs.
- b. The Owners' Committee, or the Developer prior to the Committee assuming its duties, may require the Management Company, by notice, to repair damages affecting the Common Parts within the period specified in the contract. If the Management Company fails to repair the damages within the period specified in the notice, the Department may assign any other entity to implement all or part of the requirements set out in such notice and deduct the costs and expenses arising therefrom from the bank guarantee referred to in paragraph (a) of this Article.

Article (23)
Duties and Obligations of the Management Company

The Management Company shall undertake the following:

1. Preparing an annual budget for the revenues and expenses of managing and operating the Common Parts and Common Facilities and obtaining the Department's approval thereof, provided that the budget submitted to the Department includes full details of the Service Charge and the opinion of the Owners' Committee.

2. Submitting an annual final account of the revenues and expenses of the Common Parts and Common Facilities, audited by an auditor approved by the Department, and ratified by the Department after approval.
3. Contracting with Service Providers registered with and under the supervision of the Department. The Management Company shall replace the real estate developer by force of law in all existing contracts previously concluded by the real estate developer with various Service Providers. The Management Company shall have the right to renegotiate the terms of such contracts, particularly where they contain conditions detrimental to the interests of owners of Real Estate Units.
4. Managing, monitoring, and supervising the Common Facilities and assets for the benefit of all owners.
5. Ensuring the maintenance and renewal of the Common Parts and Common Facilities to preserve them in good condition, within the limits of its obligations before the Department.
6. Complying with waste disposal and energy and water conservation policies in the Master Real Estate and the Sub-Real Estate in ways that promote environmental protection.
7. Repairing, maintaining, and renewing the Common Parts and Common Facilities in accordance with approved technical standards.
8. Executing works required for the Real Estate Unit pursuant to the Law or the Statute where the owner fails or refuses to carry them out despite written notice, and claiming from the owner any costs incurred thereby.
9. Not infringing upon the rights of owners stipulated in this Law and any decisions issued pursuant thereto.
10. Following up on daily operational matters.
11. Legally following up all procedures and processes of the Owners' Committee.
12. Submitting periodic reports on management and maintenance works.
13. Performing all other obligations stipulated in the Statute, the Building Management Regulation, and the Master Community Management Regulation.

Article (24)

Contracting with Service Providers

- a. The Management Company shall contract with Service Providers to serve the Common Parts and Common Facilities, provided that the Service Provider is approved by the Department. The Management Company may not delegate its obligation to contract to another party.
- b. The term of Service Providers' contracts shall be one (1) year, renewable for similar period(s) upon obtaining the approval of the Department.



Article (25)
Service Charge

- a. The owner of the Real Estate Unit shall pay the allocated share of the expenses of management, operation, maintenance, and repair of the Common Parts and Common Facilities. Such share shall be calculated on the basis of the common area borne by the Real Estate Unit in the Common Parts and Common Facilities.
- b. The Service Charge for the Common Parts and Common Facilities whose areas were approved prior to the entry into force of this Law shall continue to be calculated in accordance with the mechanism approved by the Department.
- c. The expenses of management, operation, maintenance, and repair of the Common Parts and Common Facilities shall be determined based on the annual budget approved by the Department.
- d. The Management Company shall collect the Service Charge from owners in accordance with the contribution ratio of each Real Estate Unit. The Management Company shall be prohibited from imposing or collecting any charge or fines without obtaining prior approval from the Department.
- e. The Developer shall pay the Service Charge relating to the Real Estate Units registered in its name, as well as the sold units where there is an agreement between it and the owners of the sold Real Estate Units to that effect. In the event the Developer fails to pay, the owners shall not be exempted from paying the Service Charge.

Article (26)
Maintenance Account

- a. The Developer or the Management Company, as the case may be, shall open a dedicated bank account for maintenance for each Master Real Estate or Sub-Real Estate it manages with a bank approved by the Department. The account shall consist of a general account and a reserve account.
- b. No precautionary attachment or execution attachment may be imposed on the funds deposited in the general or reserve Maintenance Account for any reason whatsoever.

Article (27)
Revenues and Expenses of Management of the Common Parts and Common Facilities

- a. Subject to the nature of each Master Real Estate and Sub-Real Estate, the Developer or the Management Company, as the case may be, shall directly deposit into the Maintenance Account the following revenues:
 - 1. Service Charges collected from owners of Real Estate Units.
 - 2. Late payment fines stipulated in the Building Management Regulation and the Master Community Management Regulation.
 - 3. Other revenues stipulated in the Building Management Regulation and the Master Community Management Regulation.



4. Insurance proceeds.
 5. Any other amounts related to the management of the Master Real Estate or the Sub-Real Estate.
- b. Subject to the nature of each Master Real Estate and Sub-Real Estate, the Developer or the Management Company, as the case may be, shall disburse from the Maintenance Account the following:
1. Fees payable to the Department or any Competent Authority.
 2. Fees related to auditing the accounts and budgets of the Maintenance Account.
 3. Fees of the Management Company as determined by the Department.
 4. Insurance premiums.
 5. Expenses stipulated in the Master Community Management Regulation and the Building Management Regulation.
 6. Expenses of emergency cases or replacement of assets in the Common Parts, to be disbursed from the amounts deposited in the reserve account.
 7. Any other expenses determined by the Department.
- c. The owner of the Real Estate Unit may deposit the Service Charge directly into the Maintenance Account.
- d. The Management Company shall obtain the approval of the Department in cases requiring disbursement outside the approved budget.
- e. The Director General shall issue a decision setting out the controls governing deposit into and disbursement from the Maintenance Account.

Article (28)
Amounts Due upon Sale

The owner of the Real Estate Unit may not dispose of his unit by sale or any other disposition transferring or restricting ownership until all amounts due on the Real Estate Unit prior to the date of disposition are paid.

Article (29)
Failure to Pay the Service Charge

The owner of the Real Estate Unit may not refrain from paying the Service Charge or any other financial obligations stipulated under this Law, the decisions issued pursuant thereto, the Statute, the Master Community Management Regulation, or the Building Management Regulation for any reason whatsoever. The owner may not invoke non-use of the Common Parts or Common Facilities, non-use of his Real Estate Unit, or any negligence or delay by the Management Company in repairing or maintaining the Common Parts or Common Facilities.

Article (30)
Collection of Amounts Due from the Owner of the Real Estate Unit

- a. The Management Company shall have a privilege over each Real Estate Unit in respect of unpaid Service Charges or other financial obligations.
- b. If the owner who has taken possession of his Real Estate Unit fails to pay his share of the Service Charge or any other financial obligations within one (1) year, the Management Company shall demand payment within ninety (90) days from the date of notification by means of a notice approved by the Department. Upon expiry of this period, such notice shall be deemed an executable instrument enforceable before the competent court.
- c. The competent Execution Judge may, where necessary, order the sale of the Real Estate Unit whose owner failed to pay his share of the Service Charge or other financial obligations by public auction in order to recover such amounts due.
- d. The owner who fails to pay his share of the Service Charge or other financial obligations shall bear all court fees, judicial expenses, and attorneys' fees as determined by the competent Execution Judge.

Article (31)
Insurance

- a. Without prejudice to the obligations of the Developer stipulated in this Law or any other legislation, the Management Company shall insure the Sub-Real Estate for the benefit of the owners against the usual risks to which buildings in the Emirate are exposed. The insurance proceeds shall guarantee the reconstruction or repair of the Sub-Real Estate to a condition similar to that prior to the insured incident.
- b. The insurance premiums stipulated in paragraph (a) of this Article shall be calculated within the expenses of managing the Sub-Real Estate, and each owner shall bear his share thereof in accordance with the Statute.
- c. The Management Company shall insure against damages and bodily injuries that may be sustained by an occupant or third parties.
- d. The Director General shall issue a decision specifying the contents and controls of the insurance.

Article (32)
Notification upon Leasing the Real Estate Unit

The owner of the Real Estate Unit shall, upon leasing his unit, submit a notification to the Management Company signed by the other contracting party to the concluded contract, provided that such notification includes the details specified in the Statute.

Article (33)
Supervision and Inspection

Without prejudice to the powers of any Competent Authority, the Department shall supervise and inspect the operation, management, maintenance, and repair of the Common Parts and Common Facilities, and for that purpose may:

1. Inspect the Common Parts and Common Facilities and verify their suitability for the purposes for which they were designated.
2. Issue warnings and impose fines on the Developer or the Management Company, as the case may be, where any failure to maintain the Common Parts or Common Facilities is established, and grant them the necessary periods to rectify such violations.
3. Audit the revenues and expenses of the Maintenance Account and request any information, data, or statements, and engage a legal auditor approved by it for this purpose.
4. Consider complaints submitted against the Developer, the Management Company, Service Providers, or the Owners' Committee regarding the operation, management, maintenance, and repair of the Common Parts or Common Facilities, and take appropriate action thereon, including conducting amicable settlement.
5. Audit contracts and agreements concluded by the Developer or the Management Company with Service Providers.

Article (34)
Carrying Out Alterations to the Sub-Real Estate

- a. The occupant may not carry out any structural alterations or substantial changes to the external appearance of the unit or any part of the Sub-Real Estate except after obtaining the approval of the Management Company and the Department, without prejudice to the building legislation in force in the Emirate.
- b. The occupant who violates paragraph (a) of this Article shall be responsible for repairing any damage resulting from such alteration at his own expense and in the manner determined by the Department.
- c. If the occupant fails to repair the damage in accordance with paragraph (b), the Management Company shall repair the damage and recover the repair costs from the occupant.
- d. The occupant and his guests shall use the Common Parts and Common Facilities for the purposes designated and in a manner that does not prejudice the rights of others in using them or cause disturbance or endanger the safety of the Master Real Estate or Sub-Real Estate, in accordance with the usage standards stipulated in the Master Community Management Regulation and the Building Management Regulation.



Article (35)
Capacity as Law Enforcement Officers

Employees of the Department who are designated by a decision issued by the Minister of Justice upon the request of the President shall have the capacity of law enforcement officers for the purpose of detecting and recording violations committed in breach of this Law and the regulations and decisions issued pursuant thereto. They shall have the authority to enter and inspect premises and to draw up the necessary violation reports.

Article (36)
Fees, Violations, and Fines

- a. Without prejudice to the legislation in force in the Emirate, the Crown Prince shall issue an Amiri Decision specifying the service fees provided by the Department under this Law and the violations and fines resulting from breach of the provisions of this Law.
- b. The legislation in force at the Department shall continue to apply to the extent that it does not conflict with the provisions of this Law until other legislation is issued to replace it.

Article (37)
Grievance

- a. Any interested party may submit a written grievance to the Department against penalties, decisions, and measures issued against such party in accordance with the provisions of this Law within thirty (30) days from the date of notification thereof. The grievance shall be decided within a period not exceeding thirty (30) days from the date of submission.
- b. The grievance shall be examined by a Grievance Committee formed by the Chairman for this purpose, The Committee shall submit its recommendations to Chairman. whose decision shall be final

Article (38)
Conflict of Interest

The real estate developer may not be the same entity as the Management Company or a Service Provider in the Master Real Estate or Sub-Real Estate. Likewise, the Management Company may not be one of the Service Providers in the same Master Real Estate or Sub-Real Estate, nor may the Management Company have any direct or indirect interest therein.



Article (39)
Regularisation of Status

- a. Developers and Management Companies existing at the time this Law enters into force shall be granted a period of three (3) months to regularise their status in accordance with its provisions. The Chairman may extend this period for a similar term.
- b. The Owners' Committee shall replace owners' associations in their rights and obligations arising prior to the entry into force of this Law.

Article (40)
Implementing Decisions

The Chairman and the Director General shall issue the regulatory decisions necessary to implement the provisions of this Law, each within his competence.

Article (41)
Entry into Force and Publication

This Law shall come into force thirty (30) days after the date of its publication in the Official Gazette.

Issued by Us on Wednesday, 8th of Dhu Al-Hijjah 1441 AH, corresponding to 29th of July 2020 AD.

Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of Ajman

قانون رقم (1) لسنة 2021
في شأن تعديل القانون رقم (3) لسنة 2020
بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان
بعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،
أصدرنا القانون الآتي:

المادة (1)

استبدال تعريف

يُستبدل بتعريف (مزود الخدمات) الوارد في المادة (1) من القانون رقم (3) لسنة 2020 المشار إليه، التعريف الآتي:
مزود الخدمات: المؤسسات والشركات التي تتعاقد معها شركة الإدارة لتزويد الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة أو
الوحدات العقارية بالخدمات اللازمة ويدخل من ضمنها على سبيل المثال لا الحصر خدمات الكهرباء
والتكييف والتبريد والاتصالات.

المادة (2)

المواد المُستبدلة

يُستبدل بنصوص المواد (23) بند (3)، (30)، (38)، من القانون رقم (3) لسنة 2020 المشار إليه، النصوص الآتية:

مادة (23): مهام والتزامات شركة الإدارة

3. التعاقد مع مزودي الخدمات المقيدین لدى الدائرة وتحت إشرافها، وتحل شركة الإدارة محل المطور العقاري بقوة القانون بكافة التعاقدات السارية التي سبق وأن أبرمها المطور العقاري مع مختلف مزودي الخدمات، ويحق لشركة الإدارة طلب تعديل بنود تلك التعاقدات من جديد خاصة متى تبين أنها تحتوي على شروط تضر بمصلحة ملاك الوحدات العقارية.

المادة (30): تحصيل المبالغ المستحقة على مالك الوحدة العقارية

أ. يكون لشركة الإدارة حق امتياز على كل وحدة عقارية فيما يتعلق بمقابل الخدمات أو الالتزامات المالية الأخرى غير المسددة عنها.

ب. في حال لم يسدد المالك المستلم لوحده العقارية حصته من مقابل الخدمات أو أي التزامات مالية أخرى، فعلى شركة الإدارة مطالبته بالسداد خلال (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ استلامه للإخطار، وفي حال انقضاء هذه المهلة يعتبر ذلك الإخطار بمثابة سند تنفيذي قابل للتنفيذ لدى المحكمة المختصة.

ج. يحدد بقرار يصدره الرئيس شكل ووسيلة الإخطار المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة (38): تضارب المصالح

أ. لا يجوز أن يكون المطور العقاري هو ذاته شركة الإدارة أو مزود الخدمات في العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، كما لا يجوز أن تكون شركة الإدارة هي ذاتها أحد مزودي الخدمات في ذات العقار الرئيسي أو العقار الفرعي، أو أن تكون لأي منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه.

ب. استثناء من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز وفقاً لنظام تصنيف شركات الإدارة والمشاريع العقارية الذي يصدر بقرار من الرئيس أن تكون شركة الإدارة مملوكة للمطور العقاري.

المادة (3)

النشر والسريان

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأحد الموافق 4 من شهر شوال سنة 1442 هجرية الموافق 16 من شهر مايو سنة 2021 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

Law No. (1) of 2021
Amending Law No. (3) of 2020
Concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman;
Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman;
and pursuant to the approval of the Legislation Committee,

Have promulgated the following Law:

Article (1)
Replacement of a Definition

The definition of "Service Provider" set forth in Article (1) of Law No. (3) of 2020, referred to above, shall be replaced with the following definition:

Service Provider: The institutions and companies contracted by the Management Company to provide the common parts, common facilities, or real estate units with the necessary services, including but not limited to, electricity, air conditioning, cooling, and telecommunications services.

Article (2)
Replacement of Articles

The texts of Articles (23) Clause (3), (30), and (38) of Law No. (3) of 2020, referred to above, shall be replaced with the following texts:

Article (23): Duties and Obligations of the Management Company

3. Contract with service providers registered with and supervised by the Department. The Management Company shall, by operation of law, replace the Real Estate Developer in all existing contracts previously concluded by the developer with various service providers.

The Management Company shall be entitled to request the amendment of the terms of such contracts, particularly where it is established that they contain conditions detrimental to the interests of the owners of the real estate units.

Article (30): Collection of Amounts Due from the Owner of the Real Estate Unit

- a. The Management Company shall have a statutory lien over each real estate unit with respect to unpaid service charges or other outstanding financial obligations relating thereto.
- b. Where the owner who has taken possession of the real estate unit fails to pay their share of the service charges or any other financial obligations, the Management Company



shall demand payment within forty-five (45) days from the date of receipt of the notice. Upon expiry of this period, such notice shall constitute an executive instrument enforceable before the competent court.

- c. The form and method of the notice referred to in paragraph (b) of this Article shall be determined by a decision issued by the Chairman.

Article (38): Conflict of Interest

- a. The Real Estate Developer may not be the same entity as the Management Company or a Service Provider in the main property or the sub-property. Likewise, the Management Company may not be one of the Service Providers in the same main property or sub-property, nor may any of them have any direct or indirect interest in such property.
- b. By way of exception to paragraph (a) of this Article, and in accordance with the classification system for Management Companies and real estate projects issued by a decision of the Chairman, the Management Company may be owned by the Real Estate Developer.

**Article (3)
Entry into Force and Publication**

This Law shall come into force from the date of its issuance and shall be published in the Official Gazette.

Issued by Us on Sunday, 4th of Shawwal 1442 AH, corresponding to 16th of May 2021 AD.

**Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of the Emirate of Ajman**



قانون رقم (1) لسنة 2023

بشأن

تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،
وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 2021 في شأن تنظيم المقابر وإجراءات الدفن،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائات الاستثمارية،
وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شؤون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2021 بشأن هيئة المناطق الحرة في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أيما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كلٍ منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.
المجلس	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
السلطة المختصة	:	الجهة الحكومية الاتحادية أو المحلية المختصة.
الجهات الحكومية	:	أي دائرة، أو هيئة، أو جهاز، أو مؤسسة، أو أي جهة أخرى تدخل موازنتها ضمن الموازنة العامة للحكومة، وأي جهة تابعة للحكومة لها شخصية اعتبارية مستقلة وتتمتع بالاستقلال المالي والإداري وفقاً للتشريع المحلي الصادر بإنشائها أو بإعادة تنظيمها.
نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة	:	نقل مُلْكِيَّة العقار من مالكة إلى مُلْكِيَّة الحكومة لإقامة أي من مشروعات المنفعة العامة، لقاء تعويضٍ عادل وفقاً للإجراءات والضوابط المنصوص عليها في هذا القانون، أو وفقاً لما تحكم به المحكمة.
العقار	:	كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك الأرض وما عليها من بناء وغراس، والعقار بالتخصيص.
مالك العقار	:	الشخص الطبيعي أو الاعتباري المُسجل باسمه العقار في السجل العقاري المُعد بالدائرة، وقت البدء في إجراءات نزع المُلْكِيَّة.
صاحب الحق	:	مالك العقار أو صاحب الحق العيني أو الشخصي المتعلق بالعقار، ويشمل ذلك المستأجر، والدائن المرتهن، أو مُشترى الوحدة العقارية.
المشروع	:	المشروع الذي يُراد تحقيق المنفعة العامة من خلال تنفيذه ومن أجله تم السير في إجراءات نزع مُلْكِيَّة العقار.
اللجنة	:	لجنة نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة المُشكلة بموجب هذا القانون.
المحكمة	:	محكمة عجمان الاتحادية الابتدائية.

المادة (2)

نطاق التطبيق

- أ. تُطبق أحكام هذا القانون على العقارات التي يُطلب نزع مُلْكِيَّتِها في الإمارة، بما في ذلك العقارات الواقعة في المناطق الحرة.
- ب. يسري هذا القانون على جميع طلبات نزع المُلْكِيَّة المُقدمة من الجهات الحكومية قبل نفاذه التي لم يصدر فيها قرار بنزع المُلْكِيَّة.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. تنظيم إجراءات نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة في الإمارة.
2. وضع قواعد وأسس للتعويض العادل عن العقارات المنزوع مُلْكِيَّتْها للمنفعة العامة في الإمارة.
3. تمكين الجهات الحكومية في الإمارة من تنفيذ مشاريعها الرامية إلى تحقيق النفع العام.

المادة (4)

نزع المُلْكِيَّة

- أ. لا تُنزع مُلْكِيَّة عقار إلا لتنفيذ مشروع يُحقق منفعة عامة، ولقاء تعويضٍ عادل، وفقاً للإجراءات والضوابط المنصوص عليها في هذا القانون.
- ب. يكون نزع المُلْكِيَّة لعقار مملوك لأحد الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية الخاصة، ويشمل ذلك حق الانتفاع بالعقار، أو أي عقد من عقود المنفعة المرتبطة به.
- ج. يكون نزع المُلْكِيَّة لكامل العقار أو جزءاً منه إذا كان كافياً لتنفيذ المشروع، فإذا وقع نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة على جزءٍ من العقار وأصبح الجزء المتبقي منه غير قابل للفرز كقطعة أرض مُستقلة وفقاً لأنظمة الفرز المعمول بها في الإمارة، أو كان غير صالح للانتفاع به من المالك وفقاً لأنظمة التخطيط والبناء المعمول بها في الإمارة، فإن الجزء المتبقي من العقار يُعتبر مشمولاً حُكماً بقرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة، ما لم يُبدى مالك العقار رغبته بالاحتفاظ بذلك الجزء لضمّه لعقار آخر مُلاصق له ليُصبحاً معاً عقاراً واحداً.

المادة (5)

المنفعة العامة

- أ. يُعد من قبيل المنفعة العامة التي يتم نزع مُلْكِيَّة العقار لتحقيقها، أي مشروع يهدف إلى تنفيذ أي من الأمور الآتية:
 1. إقامة المنشآت اللازمة للدفاع والأمن.
 2. أغراض التخطيط العمراني، وإنشاء وتحسين المرافق العامة، أو المحافظة على بيئة وجمالية الإمارة، وتشمل دونما حصر، الإبقاء على المباني التراثية والتاريخية، وإنشاء السواحل العامة، والحدائق العامة، وإقامة المحميات الطبيعية والمنشآت والمرافق اللازمة لها، وتطوير المناطق الصناعية والمنشآت والمرافق اللازمة لها.
 3. إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية وشوارع الخدمات والميادين، والجسور والأنفاق والممرات السفلية، ومواقف المركبات، وتوسيعها أو تعديلها أو تمديدتها.
 4. إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية، بما في ذلك إنشاء المطارات والموانئ والمرافئ، وتوسيعها أو تطويرها.
 5. أغراض التنقيب عن النفط والغاز والثروة المعدنية، وتمديد أنابيب النفط والغاز، وتكرير النفط، أو تجميع الغاز، وغيرها من المنشآت اللازمة لهذه الأغراض.

6. إقامة مشروعات الطاقة والاتصالات بكافة أنواعهما وأشكالهما، وتشمل المنشآت المُعدّة لتوليد الطاقة والإنارة والشبكات اللازمة لها، والشبكات العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية، والإرسال الإذاعي والتلفزيوني، والمحطات اللازمة لها، بما في ذلك المحطات الأرضية للأقمار الصناعية، ومحطات تقوية الإرسال لخدمات الإنترنت.

7. إقامة المشروعات العامة للمياه والصرف الصحي، والصرف الزراعي، والمياه الجوفية، وخزانات المياه المُعدّة للتوزيع العام، وتمديدات الشبكات والقنوات الخاصة بها.

8. إقامة المستشفيات والمراكز الصحية والعيادات العامة.

ب. يجوز نزع ملكية العقارات المحيطة أو المجاورة للعقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة التي تُؤثر سلباً على تنفيذ المشروعات، أو على البنى التحتية والمرافق العامة والخدمية والمباني الحكومية وما في حكمها.

المادة (6)

لجنة نزع الملكية

أ. تُشكّل في الإمارة بقرار من رئيس المجلس لجنة دائمة تُسمى "لجنة نزع الملكية للمنفعة العامة" تتبع مباشرة رئيس المجلس، تتكون من (5) أعضاء على الأقل من ذوي الخبرة والكفاءة من بينهم رئيس اللجنة ونائبه، وذلك لمدة (3) سنوات قابلة للتجديد مُدد مماثلة.

ب. تتولى الدائرة تقديم الدعم الفني والإداري للجنة، وعلى جميع الجهات الحكومية التعاون معها.

ج. تستمر اللجنة في أداء مهامها عند انتهاء مُدتها إلى حين صدور قرار بإعادة تشكيلها.

المادة (7)

اختصاصات اللجنة

أ. يُناط باللجنة القيام بالمهام والصلاحيات الآتية:

1. دراسة طلبات نزع الملكية المُقدمة من الجهات الحكومية، وتحديد ما إذا كان المشروع يقتضي نزع ملكية العقار بالكامل أم بشكل جزئي.

2. التأكد من مدى توافق المشروع المُراد نزع ملكية العقار لتنفيذه مع معايير المنفعة العامة المنصوص عليها في هذا القانون.

3. اعتماد القائمة المُعدّة من الدائرة المُتضمنة أسماء أصحاب الحق في العقار المُراد نزع ملكيته للمنفعة العامة، ونسبة نصيب كلٍ منهم في التعويض.

4. التفاوض مع أصحاب الحق لمُبادلة العقار بعقار آخر مملوك للحكومة أو للجهة الحكومية طالبة نزع الملكية للمنفعة العامة شريطة توافر وجود المنفعة العامة، وذلك في حدود قيمة العقار المُقدرة من الدائرة، أو قيمته المُقدرة بعد المُعاينة، أيهما أعلى.

5. اقتراح البدائل التخطيطية المناسبة على الجهة الحكومية طالبة نزع الملكية للمنفعة العامة لتنفيذ المشروع دون اللجوء إلى نزع الملكية، كتخصيص أراضٍ بديلة لإقامة المشروع.

6. تحديد العقارات التي يمكن استخدامها في التعويض العيني، بالتنسيق مع الجهة الحكومية طالبة نزع المُلْكِيَّة والدائرة.
7. إصدار القرارات المُسببة بشأن الموافقة على طلب نزع مُلْكِيَّة العقارات للمنفعة العامة أو رفضها.
8. تحديد مقدار التعويض النقدي أو التعويض العيني العادل أو كليهما المستحق لأصحاب الحق في العقار المطلوب نزع مُلْكِيَّته، وفقاً للضوابط المنصوص عليها في هذا القانون.
9. تحديد مقدار التعويض عن أي ضرر لحق بالعقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة، أو مقدار نقصان قيمته المادية في حال التغيير فيه، إذا صدر قرار بإلغاء قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة وإعادة الحال إلى ما كان عليه.
10. البت في التظلم على التعويض المُقدر من قبلها.
11. أي مهام أخرى ذات صلة تُكلف بها من قبل رئيس المجلس.

المادة (8)

اجتماعات اللجنة

- أ. تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما عُرض عليها طلب نزع مُلْكِيَّة للمنفعة العامة، ويكون اجتماعها صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه.
- ب. تصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين في الاجتماع، وفي حال تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، وتدون قراراتها وتوصياتها في محاضر يعتمدها أعضاء اللجنة في الجلسة التالية، ويوقع نُسختها النهائية رئيس الاجتماع وأمين السر.
- ج. يجوز للجنة كلما دعت الحاجة لذلك عقد اجتماعاتها عن بُعد بوسائل الاتصال المرئية والمسموعة، كما يجوز لأي من أعضائها أو من يتم دعوتهم لحضور الاجتماع أن يشاركوا في اجتماعات اللجنة من خلال هذه الوسائل في حال سفرهم أو في حالات الضرورة بعد الحصول على موافقة رئيس اللجنة، على أن يدوّن ذلك في محضر الاجتماع.
- د. لا يجوز أن يشترك رئيس اللجنة أو أي عضو من أعضائها في اجتماع اللجنة والتصويت على قراراتها أو توصياتها في حال كان لأي من أقرانهم حتى الدرجة الرابعة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في العقارات المطلوب نزع مُلْكِيَّتها للمنفعة العامة، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحق أو وصياً أو قِماً عليه.
- هـ. للجنة في سبيل القيام بمهامها، الاستعانة بمن تراه مُناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص، سواءً من مُوظفي الحكومة أو من خارجها، وتحديد أتعاب الخبراء منهم، وتكليفهم بتقديم تقارير خطية، أو دعوتهم لسماع إفاداتهم دون أن يكون لهم صوت معدود في الاجتماع.

المادة (9)

طلب نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة

تقوم الجهة الحكومية بتقديم طلب نزع المُلْكِيَّة إلى الدائرة، مُرفقاً به المستندات الآتية:

1. الدراسة الخاصة بالمشروع، والأسباب التي دعت إلى نزع مُلْكِيَّة العقار.
2. سند تسجيل العقار المُراد نزع مُلْكِيَّته، وبيان طبيعته ومساحته ورسم تخطيطي لموقعه.
3. أسماء مالكي العقار، وأي حقوق مرتبطة بالعقار - إن وجدت-.

4. كتاب من دائرة المالية يفيد بوجود مُخصصات مالية تكفي لسداد قيمة العقار من موازنة الجهة الحكومية طالبة نزع المُلكيّة للمنفعة العامة، أو التزامها بدفع قيمة العقار خلال (60) يوماً من تاريخ صدور قرار نزع المُلكيّة للمنفعة العامة، وفقاً لقيّمته المُقدّرة من الدائرة، أو قيمته المُقدّرة بعد المُعاينة، أيهما أعلى.
5. تحديد نوع ومقدار التعويض المقترح.

المادة (10)

إجراءات الدائرة بشأن نزع المُلكيّة للمنفعة العامة

تتولى الدائرة القيام بالآتي:

1. وضع قيد منع التصرف على العقار المطلوب نزع مُلكيّته فور ورود الطلب إليها، وتُسْتثنى من ذلك معاملات نقل المُلكيّة بسبب الإرث أو التخارج، على ألا تتجاوز مدة منع التصرف (90) يوماً.
2. إخطار المالك بوجود إجراءات نزع المُلكيّة، وقيد منع التصرف في السجل العقاري، ودعوته للحضور للدائرة خلال (15) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، بواسطة طرق الإعلان المُعتمدة لدى الدائرة.
3. إجراء المُعاينة على العقار بحضور أصحاب الحق، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القانون.
4. تحديد قيمة العقار المطلوب نزع مُلكيّته على أن يُحفظ التقدير في ظرف مختوم.
5. إحالة الطلب وكافة المستندات إلى اللجنة.

المادة (11)

التزامات مالك العقار

- أ. يلتزم مالك العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة أن يخطر الدائرة خطياً وفقاً للنموذج المُعتمد لديها عن الحقوق المترتبة على العقار، وبيانات أصحابها خلال (10) أيام من تاريخ إخطاره بوجود إجراءات نزع مُلكيّة العقار للمنفعة العامة، وعلى الدائرة اتخاذ الإجراءات اللازمة بالتنسيق مع الجهات المعنية للتثبت من صحة هذه الحقوق.
- ب. يكون مالك العقار وحده مسؤولاً عن تعويض أصحاب الحقوق الذين لم يُصرح بهم خطياً للدائرة خلال المُدة المُحددة.

المادة (12)

إجراءات مُعاينة العقار المطلوب نزع مُلكيّته

- أ. تقوم الدائرة بمُعاينة العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة ولها الحق في دخوله، وفقاً للإجراءات الآتية:
 1. إخطار أصحاب الحق وشاغلي العقار أو من يمثلهم بموعد المُعاينة خلال مدة لا تقل عن (7) أيام للعقارات الشاغرة، و(14) يوماً للعقارات المشغولة، بواسطة طرق الإعلان المُعتمدة لدى الدائرة.
 2. تتم إجراءات المُعاينة على العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة من خلال فريق مُشكل من موظفي الدائرة لا يقل عددهم عن (3)، وأن يكون من بينهم من له صفة مأموري الضبطية القضائية، ويجوز إشراك ممثلين عن السلطة المختصة، ويُعد الفريق المُكلف مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات سند المُلكيّة، وإجمالي مساحة العقار الكلية، ومشمولات

العقار وموجوداته كاملة، بما فيها العقارات بالتخصيص المتصلة بالعقار أو الملحقة به، والمساحة المراد نزع ملكيتها للمنفعة العامة. والباقي منها، وأي بيانات ترى الدائرة إدراجها.

3. القيام بأعمال التصوير الفوتوغرافي والمسح والتقييم ووضع علامات ترسيم الحدود، والحصول على ما يلزم من معلومات وبيانات تتعلق بالعقار كطبيعة الاستعمال، ووصفه الإجمالي، ومشمولاته من المباني والأسوار، والغراس، والآبار.

4. إعداد محضر لإثبات الحقوق القائمة على العقار المطلوب نزع ملكيته للمنفعة العامة متضمناً بيانات أصحاب الحقوق وكل من ادعى حقاً عينياً على العقار وإفاداتهم، والمستندات التي تثبت حقوقهم.

ب. في حال امتناع أصحاب الحق أو من يمثلهم عن تمكين الدائرة من القيام بالمعاينة، فعلى الدائرة إعداد محضر بذلك والاستعانة بالشرطة المحلية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها لتسهيل مهمتهم.

المادة (13)

النزاع حول العقار المطلوب نزع ملكيته للمنفعة العامة

أ. إذا اختلفت مساحة العقار المراد نزع ملكيته للمنفعة العامة الواردة في سند الملكية عن المساحة الفعلية، أو نشأ نزاع حول ملكيته، أو حول أي حق من الحقوق العينية أو الشخصية المرتبطة به، يُعتد في هذه الحالة بسند الملكية الصادر من الدائرة.

ب. لا يؤثر النزاع المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في استكمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة دون إخلال بحق من قدم المنازعة بإقامة دعوى قضائية لإثبات دعواه، وفي هذه الحالة يوقف صرف التعويض إلى حين صدور حكم نهائي وبات من المحكمة.

المادة (14)

القرارات التي تُصدرها اللجنة

أ. تتولى اللجنة بعد دراسة الطلب إصدار أي من القرارين التاليين ورفعها إلى المجلس، على أن يكون القرار مُسبباً:
1. قبول طلب الجهة الحكومية ونزع الملكية للمنفعة العامة إذا تبين لها أن المشروع المطلوب نزع ملكية العقار لأجله يُحقق نفعاً عاماً، وأن الاعتمادات المالية اللازمة لتغطية مقدار التعويض المُعتمد من اللجنة مُتوفرة، وتحديد مقدار التعويض العادل.

2. رفض طلب الجهة الحكومية إذا تبين للجنة بأن المشروع المطلوب نزع ملكية العقار لأجله لا يُحقق نفعاً عاماً، أو أن الاعتمادات المالية اللازمة لتغطية نوع أو مقدار التعويض المُعتمد من اللجنة، غير مُتوفرة أو غير كافية، أو لأي سبب آخر.

ب. إذا نشأ خلاف بين اللجنة والجهة الحكومية مُقدمة الطلب حول قبول أو رفض طلب نزع ملكية العقار، يُرفع الأمر إلى المجلس لبيت فيه، وفي حال الموافقة على نزع ملكية العقار يُعاد الطلب إلى اللجنة لاستكمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة (15)

تقدير التعويض العادل

تُرَاعَى اللجنة عند تقدير التعويض العادل، الضوابط والأسس الآتية:

1. تـمـيـن العـقـار المـطـلـوب نـزـع مـلكـيـتـه لـلـمـنـفـعـة العـامـة وـفـق الـوـضـع القـائـم عـلـيـه فـي تـارـيـخ تـقـديـم الـطـلـب، وـما يـشـتـمـلـه مـن مـبـانٍ وـغـرـاس وـغـيـر ذـلـك مـمـا لـه أـثـر فـي التـعـويـض، وـفـقاً لـلـأسـعـار الدـوـريـة الصـادـرة مـن الدـائـرة، أو لـجـنـة التـثـمـين، أو تـقـديـر فـريـق المـعـايـنة، أو الخـبـراء العـقـاريـن المـُعـتـمـدـين أُنـهـم أـعـلى، وـيـسـتـرشد فـي تـقـديـر المـبـانـي وـمـشـتـمـلاتـها عـلى أـسـاس المـوقـع وـما تـخـتـص بـه مـن أـوصـاف تـؤثـر فـي قـيـمـتـها، مـع الأـخـذ بـعـيـن الـاعـتـبـار أـسـعـار الـسـوق السـائـدة.
2. مـسـاحـة العـقـار وـمـوقـعـه وـبـيـانـه التـخـطـيـطـي وـشـكـله الـهـنـدسـي وـالـاسـتـعـمـال المـخـصـص لـه وـالعـمـر الـافـتـرـاضـي لـلـبـنـاء القـائـم.
3. نـقـصـان قـيـمـة العـقـار المـتـبـقي عـند تـنـفـيـذ قـرار نـزـع المـلكـيـة لـلـمـنـفـعـة العـامـة، كـاتـصـال الأـجـزاء المـتـبـقيـة أو إـمـكـانـيـة الـانـتـفـاع بـها أو نـقـص القـدـرة عـلى الـانـتـفـاع بـها بـالشـكـل الأمـثـل.
4. قـيـمـة إـصـلاح وـتـرمـيم وـمـعـالـجـة الـضـرر المـتـوقـع الـذي قـد يـلـحـق بـالـجـزء المـتـبـقي مـن العـقـار المـتـزـوع جـزء مـن مـلكـيـتـه وـكـان قـابـلاً لـلـانـتـفـاع بـه فـي حـال تـنـفـيـذ المـشـرـوع.

المادة (16)

عدم احتساب التعويض

لا يـدخـل فـي تـقـديـر التـعـويـض الأـمـور الآتية:

1. ارتـفـاع قـيـمـة العـقـار نـتـيـجـة تـنـفـيـذ المـشـرـوع.
2. الإنـشـاءـات وـالمـبـانـي وـالمـغـرـوسـات وـالإـضـافـات وـالتـحـسـيـنـات الـتي يـحـدثـها أـصـحـاب الـحـق فـي العـقـار بـعـد إـخـطـارهم بـوجـود إـجـراءـات نـزـع المـلكـيـة لـلـمـنـفـعـة العـامـة مـتـعـلـقـة بـه.
3. أي عـقـود يـبرمها أـصـحـاب الـحـق بـشـأن العـقـار بـعـد إـخـطـارهم بـوجـود إـجـراءـات نـزـع المـلكـيـة لـلـمـنـفـعـة العـامـة مـتـعـلـقـة بـه.

المادة (17)

عدم استحقاق التعويض

لا يُسـتـحـق التـعـويـض فـي الحـالـتـين الآتيتين:

1. لـلـأشـخـاص الـذـيـن يـحـوزـون العـقـارات دـون مُـسـوِّغ قـانـونـي أو بـصـفـة غـيـر مـشـرـوعـة.
2. عـن المـبـانـي إـذا كـانـت غـيـر مـرـخـصـة مـن قـبـل الـسـلـطـة المـخـتـصـة.

المادة (18)

نوع التعويض

يُـقـدـر نـوع التـعـويـض المـسـتـحـق لـصـاحـب الـحـق نـقـداً أو عـيـناً بـعـقـار بـدـيـل مـن العـقـارات المـمـلـوكـة لـلـحـكـومـة أو لـلـجـهـة الـحـكـومـيـة طـالـبـة نـزـع المـلكـيـة لـلـمـنـفـعـة العـامـة أو كـلاهما، وـفـي حـال مـوافـقـة صـاحـب الـحـق عـلى العـقـار البـدـيـل وـكـانـت قـيـمـتـه تـزـيـد أو تـقل

عن قيمة التعويض، يتم سداد الفرق للطرف المستحق، وتقوم الدائرة بعد صدور قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم صاحب الحق.

المادة (19)

الخصم من التعويض

- أ. تُخصم قيمة كل ما هو مُلحق ثابت بالعقار المنزوع مُلْكِيَّته للمنفعة العامة من التعويض يُحسب على أساس قيمته مُزالاً وفقاً لما يحدده الخبير الذي تنتدبه اللجنة على نفقة صاحب الحق، إذا طلب صاحب الحق الحصول عليه كله أو بعضه، على أن يقوم بإزالته ونقله خلال المدة التي تحددها الدائرة وعلى نفقته الخاصة.
- ب. تُخصم قيمة العقار بالتخصيص من المنقولات التي يمكن نقلها بدون إحداث ضرر من قيمة التعويض، يُحسب وفقاً لقيمته المُعتمدة من اللجنة، على أن يقوم صاحب الحق بنقله خلال المدة التي تحددها الدائرة وعلى نفقته الخاصة.

المادة (20)

قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة

- أ. يتم نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة بموجب قرار من المجلس، بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، ويُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للإمارة.
- ب. تؤول مُلْكِيَّة العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة إلى الحكومة اعتباراً من تاريخ نفاذ قرار نزع المُلْكِيَّة، ويُخصص لاستخدام الجهة الحكومية طالبة نزع المُلْكِيَّة لتنفيذ المشروع الذي نُزعت مُلْكِيَّة العقار لأجله.

المادة (21)

عرض وإيداع التعويض

- أ. على الدائرة إخطار صاحب الحق بقرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة والتعويض المُقدر خلال (30) يوماً من تاريخ صدوره، بأي وسيلة من وسائل الإخطار المُعتمدة لديها.
- ب. في حال قبول التعويض المُقدر من قبل أصحاب الحق، يتم تسليم التعويض وفقاً للإجراءات الآتية:
 1. إذا كان التعويض نقداً يُدفع لصاحب الحق خلال سنة من تاريخ صدور قرار نزع المُلْكِيَّة وفقاً للإجراءات المُتبعة في الحكومة، وإذا تأخر صرف التعويض عن هذه المُدة استحق صاحب الحق تعويضاً يُعادل (3%) سنوياً من قيمة التعويض، ما لم يثبت امتناعه أو عدم حضوره للاستلام.
 2. إذا كان التعويض عينياً تقوم الدائرة بالإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم صاحب الحق في السجل العقاري وإصدار سند المُلْكِيَّة.
 3. إذا كان العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة محجوزاً جزئياً تحفظياً أو تنفيذياً من قبل المحكمة فيتم إيداع قيمته في صندوق المحكمة لحساب الدعوى المحجوز لأجلها العقار، أو نقل الحجز على العقار البديل بالتنسيق مع السلطة المختصة إذا كان التعويض عينياً.
 4. إذا كان العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة مرهوناً رهناً تأمينياً، فيتم إيداع قيمته في حساب خاص مُسجل باسم الدائرة لصالح الراهن يُصرف له بعد موافقة أصحاب الحق، أو بعد تقديم حكم بات ونهائي من المحكمة، أو نقل الرهن على العقار البديل بالتنسيق مع الجهات المعنية إذا كان التعويض عينياً.

5. إذا كان صاحب الحق في العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة قاصراً، أو غائباً، أو فاقداً للأهلية، أو محجوراً عليه أو كان العقار موقوفاً، يُسلم التعويض للوصي أو القيم أو ناظر الوقف بعد الحصول على إذن من المحكمة.

ج. إذا تعدد أصحاب الحق على العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة، وقبل بعضهم التعويض المُقدر ورفض البعض الآخر، يُدفع التعويض إلى أصحاب الحق اللذين قبلوا التعويض حسب نصيب كُلٍ منهم من التعويض إذا كان التعويض المُقدر قابلاً للتجزئة، وبخلاف ذلك يُعتبر جميع أصحاب الحق رافضين للتعويض المُقدر.

المادة (22)

تأخير صرف التعويض

أ. لا يدفع التعويض لصاحب الحق ولا تسري مدة السنة المنصوص عليها في المادة (21) من هذا القانون، إلا بعد قيام مالك العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة أو من يُمثله، بتقديم الآتي:

1. ما يثبت خلو العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة من أي ضرائب أو رسوم مستحقة عليه.
2. ما يثبت تمام إخلاء العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة من شاغليه.
3. الحكم البات والنهائي الصادر من المحكمة المختصة، أو إذن أو موافقة المحكمة أو أي جهة أخرى، في أي حالة اشترط تقديمهم في هذا القانون.

ب. في حال رفض التعويض المُقدر من قبل أصحاب الحق يتم الاحتفاظ بالتعويض المُقدر لإصحاب الحق الراضين إذا كان التعويض قابلاً للتجزئة، وإيداعه في حساب خاص مُسجل باسم الدائرة، ولا يتم صرفه مُستحقه إلا بناءً على قرار من اللجنة في حال تقديم التظلم، أو حُكم بات ونهائي من المحكمة في حال تقديم الطعن لديها.

المادة (23)

التظلم من مقدار التعويض

أ. يجوز لأصحاب الحق التظلم من مقدار التعويض بموجب طلب خطي يُقدم إلى الدائرة خلال (10) أيام من تاريخ الإخطار، وعلى الدائرة إحالته إلى اللجنة خلال (5) أيام من تاريخ تقديمه، ويُناط باللجنة النظر والبت في التظلم خلال (30) يوماً من تاريخ إحالته إليها، ويكون قرارها في التظلم نهائياً.

ب. تتولى اللجنة تعيين لجنة خبراء عقارين ثلاثية لتقدير قيمة العقار المنزوعة مُلكيته على نفقة المُتظلم على أن يختار المُتظلم أحدهم، ويُعتمد تقرير الخبراء إذا كان تقديرهم أعلى من التعويض المُقدر.

ج. تُصدر اللجنة قرارها برفض التظلم واعتماد التعويض المُقدر في أي من الحالات الآتية:

1. إذا لم يتم المُتظلم بإيداع أتعاب الخبراء في الحساب الخاص المُخصص لدى الدائرة خلال (5) أيام من تاريخ تعيين الخبراء.
2. إذا كان تقدير الخبراء أقل من التعويض المُقدر.
3. إذا تنازل المُتظلم عن تظلمه صراحة أو ضمناً.

المادة (24)

الطعن في قرار نزع المُلْكِيَّة والتعويض

- أ. يجوز لأصحاب الحق الطَّعن في مشروعية قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة، أو مقدار التعويض، أو نوعه أمام المحكمة.
- ب. لا تُقبل دعوى إلغاء قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة بعد مضي (60) يوماً من تاريخ إخطار أصحاب الحق به من قبل الدائرة، وتوقف في هذه الحالة إجراءات تنفيذ قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة إلى حين صدور حكم بات ونهائي من المحكمة.
- ج. لا يكون للطعن بمقدار التعويض أو نوعه أي أثر على تنفيذ القرار الصادر بنزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة، وعلى صلاحية الدائرة بإخلاء العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة، أو أي إجراء آخر نص عليه هذا القانون.

المادة (25)

إخلاء العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة

- أ. إذا لم يَقم أصحاب الحق في العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة بإخلائه من شاغليه، تتولى الدائرة وقبل تنفيذ عرض وإيداع التعويض القيام بإخطار أصحاب الحق لإخلائه خلال مُدة تُحددها لذلك.
- ب. للدائرة استقطاع أجر المثل للعقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة من قيمة التعويض إذا استمر صاحب الحق في شغل هذا العقار بعد المُدة المُحددة لإخلائه.
- ج. للدائرة بعد انتهاء المُدة المُحددة حق اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلاء العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة، وتشمل الآتي:
 1. قطع خدمات الكهرباء والماء والغاز والاتصالات، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
 2. الاستعانة بالشرطة وأية جهة حكومية أخرى تراها الدائرة.
 3. التنسيق مع الجهات المختصة لنقل وتخزين أية موجودات بالموقع.
 4. اللجوء إلى المحكمة للتنفيذ الجبري.

المادة (26)

استغلال العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة

- أ. يجب استغلال العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة لتنفيذ المشروع الذي نُزع مُلكيه العقار لتنفيذه.
- ب. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز بناءً على طلب من الجهة الحكومية طالبة نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة أو أي جهة حكومية أخرى، استغلال العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة لتنفيذ أي مشروع آخر من مشاريع المنفعة العامة غير المشروع الذي جرى نزع المُلْكِيَّة لأجله، وفقاً للضوابط والإجراءات الآتية:
 1. إلغاء المشروع الذي نُزع مُلْكِيَّته العقار لتنفيذه، أو تأجيل تنفيذه لأي سبب مُدة تزيد على (5) سنوات.
 2. ثبوت جدوى استغلال العقار المنزوعة مُلْكِيَّته للمنفعة العامة في مشروع آخر يحقق منفعة عامة غير المشروع الذي نُزع مُلْكِيَّته العقار لتنفيذه، وذلك بناءً على دراسات اقتصادية أو اجتماعية.

3. أن تتوفر في المشروع الأخر المطلوب استغلال العقار المنزوعة مُلكيته لتنفيذه معايير المنفعة العامة المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القانون.
4. صدور قرار من رئيس المجلس بناءً على توصية من اللجنة.

المادة (27)

إلغاء قرار نزع المُلكية للمنفعة العامة

- أ. يجوز بقرار المجلس في كل الأحوال إلغاء القرار الصادر بنزع المُلكية للمنفعة العامة، ويترتب على ذلك إلغاء كافة الآثار المترتبة على نزع مُلكية العقار، وإعادة الحال إلى ما كان عليه دون الإخلال بتعويض مالك العقار المنزوعة مُلكيته عن أي ضرر لحق في العقار.
- ب. على الدائرة إخطار الجهات المعنية وأصحاب الحقوق بإلغاء قرار نزع المُلكية للمنفعة العامة خلال (10) أيام عمل من تاريخ صدوره.
- ج. لا يُعاد تسجيل العقار باسم المالك إلا بعد إعادة قيمة التعويض من صاحب الحق إذا كان قد استلمه، على أن يتم خصم قيمة أجر المثل عن فترة بقاء العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة باسم الحكومة.
- د. في حال عدم إعادة التعويض كاملاً خلال (90) يوماً من تاريخ الإخطار، يجوز للحكومة أن تتصرف في العقار بكافة أنواع التصرفات.

المادة (28)

استرداد العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة

- أ. يجوز استرداد العقار المنزوعة مُلكية للمنفعة العامة بموجب طلب يُقدمه مالكة السابق قبل نزع مُلكيته إلى الدائرة، في الحالتين الآتيتين:
1. إذا قررت الجهة الحكومية لأي سبب من الأسباب إلغاء المشروع الذي تم نزع مُلكية العقار لأجله. ما لم يصدر قرار من رئيس المجلس بالموافقة على استغلال العقار المنزوع مُلكيته لأي من أعمال المنفعة العامة الأخرى.
2. إذا لم تقم الجهة الحكومية بتنفيذ المشروع الذي تم نزع مُلكية العقار لأجله خلال (10) سنوات من تاريخ صدور قرار نزع المُلكية، دون وجود أسباب مُبررة للتأخير.
- ب. يجب على صاحب الحق أن يودع في حساب الدائرة كامل قيمة التعويض الذي استلمه بالإضافة إلى أي مصاريف تحملتها الجهة الحكومية نتيجة نزع مُلكية العقار خلال (60) يوماً من تاريخ صدور الموافقة على طلب الاسترداد من قبل رئيس المجلس، وإلا سقط الحق فيه.
- ج. إذا تعدد مُلاك العقار السابقين فيجب تقديم طلب الاسترداد من قبلهم جميعاً وإلا تم رفض الطلب.

المادة (29)

الإعفاء من الرسوم

تُعفى المعاملات العقارية المترتبة على نزع المُلكية للمنفعة العامة وتسجيل العقارات تنفيذاً لأحكام هذا القانون من كافة الرسوم المقررة لدى الجهات الحكومية.

المادة (30)

القرارات التنظيمية

يُصدر مدير عام الدائرة القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (31)

الإلغاءات

يُلغى أي نصٍ أو حكمٍ يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (32)

النشر والسريان

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الثلاثاء الموافق 16 من شهر رجب 1444 هجرية الموافق 7 من شهر فبراير سنة 2023 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان



Law No. (1) of 2023
Concerning the Regulation of Expropriation of Real Property for Public Benefit in the
Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

Having reviewed the Constitution of the United Arab Emirates;

Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended;

Federal Law No. (8) of 2018 concerning Financial Leasing;

Federal Law No. (10) of 2021 concerning the Regulation of Cemeteries and Burial Procedures;

Federal Decree-Law No. (35) of 2022 promulgating the Law of Evidence in Civil and Commercial Transactions;

Federal Decree-Law No. (42) of 2022 promulgating the Civil Procedures Law;

Federal Decree-Law No. (50) of 2022 promulgating the Commercial Transactions Law;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (14) of 2006 concerning the Reorganisation of the Municipality and Planning Department in Ajman, as amended;

Amiri Decree No. (7) of 2008 concerning the Acquisition and Registration of Land Ownership in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (8) of 2008 concerning the Regulation of Joint Ownership in Real Estate Projects and Investment Buildings, as amended;

Amiri Decree No. (2) of 2011 concerning the Regulation of the Affairs of the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;

Amiri Decree No. (4) of 2014 concerning the Reorganisation of the Executive Council of the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (8) of 2021 concerning the Ajman Free Zones Authority;

Based on the approval of the Legislation Committee,



Have promulgated the following Law:

**Article (1)
Definitions**

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

Emirate:	The Emirate of Ajman.
Ruler:	The Ruler of the Emirate.
Crown Prince:	The Crown Prince of the Emirate.
Government:	The Government of the Emirate.
Council:	The Executive Council of the Emirate.
Department:	The Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Competent Authority:	The competent federal or local government entity.
Government Entities:	Any department, authority, body, institution, or other entity whose budget is included within the General Budget of the Government, as well as any entity affiliated with the Government that enjoys an independent legal personality and financial and administrative independence pursuant to the local legislation issued for its establishment or reorganisation.
Expropriation for Public Benefit:	The transfer of ownership of real property from its owner to the Government for the purpose of implementing any public-benefit project, against fair compensation and in accordance with the procedures and controls set forth in this Law, or as adjudicated by the Court.
Real Property:	Anything fixed in its place and stable therein, which cannot be moved without damage or alteration to its form, including land and whatever is erected or planted thereon, as well as property by allocation.
Property Owner:	The natural or legal person in whose name the real property is registered in the real estate register maintained by the Department at the time the expropriation procedures are commenced.
Right Holder:	The property owner or any holder of a real or personal right related to the property, including a tenant, a mortgagee, or a purchaser of a real estate unit.



Project:	The project intended to achieve the public benefit, for the implementation of which the procedures for expropriation of the property have been initiated.
Committee:	The Expropriation for Public Benefit Committee formed pursuant to this Law.
Court:	Federal Court of First Instance – Ajman

Article (2)
Scope of Application

- a. The provisions of this Law shall apply to Real Property for which expropriation is requested within the Emirate, including Real Property located in free zones.
- b. This Law shall apply to all requests for expropriation submitted by Government Entities prior to its entry into force in respect of which no expropriation decision has been issued.

Article (3)
Objectives of the Law

The objectives of this Law are to:

- 1- Regulate the procedures for expropriation for public benefit in the Emirate.
- 2- Establish the rules and principles governing fair compensation for properties expropriated for public benefit in the Emirate.
- 3- Enable Government Entities in the Emirate to implement projects intended to achieve public benefit.

Article (4)
Expropriation

- a. No property shall be expropriated except for the implementation of a project that achieves a public benefit and against fair compensation, in accordance with the procedures and controls set forth in this Law.
- b. Expropriation shall apply to property owned by natural or private legal persons and shall include the right of usufruct over the property, or any contractual right granting a benefit in respect thereof.
- c. Expropriation may apply to the entirety of the property or to part thereof, if such part is sufficient for the implementation of the Project. If expropriation for public benefit affects part of a property and the remaining part cannot be subdivided as an independent plot in accordance with the subdivision regulations applicable in the Emirate, or becomes unusable



by the Property Owner pursuant to the applicable planning and building regulations in the Emirate, the remaining part of the property shall be deemed, as a matter of law, to be included in the decision of expropriation for public benefit, unless the Property Owner expresses a desire to retain such remaining part for the purpose of merging it with another adjacent property so that both together constitute a single property.

Article (5)
Public Benefit

a. For the purposes of expropriation of property, public benefit shall include, without limitation, any project aimed at achieving any of the following:

1. Establishing facilities required for defense and security.
2. Urban planning purposes, the establishment and improvement of public utilities, or the preservation of the environment and aesthetic character of the Emirate, including, but not limited to, the preservation of heritage and historical buildings, the establishment of public beaches and public parks, the establishment of natural reserves and the facilities required therefor, and the development of industrial areas and the facilities required therefor.
3. Construction of main and side roads, service roads and streets, squares, bridges, tunnels, underpasses, and vehicle parking areas, and their expansion, modification, or extension.
4. Establishment of land, sea, and air public transportation lines and facilities, including the establishment, expansion, or development of airports, ports, and harbors.
5. Purposes related to the exploration of oil, gas, and mineral resources, the extension of oil and gas pipelines, oil refining, gas collection, and other facilities required for such purposes.
6. Establishment of energy and telecommunications projects of all types and forms, including facilities designated for power generation and lighting and the networks required therefor, public wired and wireless telecommunications networks, radio and television broadcasting and transmission, and the stations required therefor, including satellite ground stations and signal-boosting stations for internet services.
7. Establishment of public projects for water supply, sewerage, agricultural drainage, groundwater, water tanks designated for public distribution, and the extension of networks and channels related thereto.
8. Establishment of hospitals, health centres, and public clinics.

b. Real Property surrounding or adjacent to Real Property expropriated for public benefit may also be expropriated where such properties adversely affect the implementation of projects, or the infrastructure, public and service facilities, government buildings, or the like.



Article (6)
Expropriation Committee

- a. A permanent committee to be named the “**Expropriation for Public Benefit Committee**” shall be formed in the Emirate by a decision issued by the Chairman of the Council. The Committee shall report directly to the Chairman of the Council, and shall consist of not less than five (5) members possessing the necessary experience and competence, including a Chairman and a Vice-Chairman, for a term of three (3) years, renewable for similar terms.
- b. The Department shall provide technical and administrative support to the Committee, and all Government Entities shall cooperate with the Committee and the Department.
- c. The Committee shall continue to perform its duties upon the expiry of its term until a decision is issued to reconstitute it.

Article (7)
Powers of the Committee

- a. The Committee shall be entrusted with the following duties and powers:
 1. Examining requests for expropriation submitted by Government Entities and determining whether the project requires expropriation of the entire property or part thereof.
 2. Verifying the extent to which the project for which expropriation is sought complies with the public-benefit criteria set forth in this Law.
 3. Approving the list prepared by the Department containing the names of the Right Holders in the property proposed for expropriation for public benefit and the proportion of compensation due to each of them.
 4. Negotiating with the Right Holders to exchange the property for another property owned by the Government or by the Government Entity requesting expropriation for public benefit, provided that the public benefit exists, and within the limits of the value of the property as assessed by the Department or its value as assessed after inspection, whichever is higher.
 5. Proposing appropriate planning alternatives to the Government Entity requesting expropriation for public benefit in order to implement the project without resorting to expropriation, such as allocating alternative lands for the project.
 6. Determining properties that may be used for in-kind compensation, in coordination with the Government Entity requesting expropriation and the Department.
 7. Issuing reasoned decisions approving or rejecting requests for expropriation of properties for public benefit.

8. Determining the amount of fair monetary compensation, in-kind compensation, or both, due to the Right Holders in the property proposed for expropriation, in accordance with the controls set forth in this Law.
9. Determining the amount of compensation for any damage sustained by the property expropriated for public benefit, or the amount of depreciation in its material value in the event of alteration thereto, if a decision is issued cancelling the expropriation decision and restoring the status quo ante.
10. Deciding on grievances submitted in respect of the compensation assessed by the Committee.
11. Any other related duties assigned thereto by the Chairman of the Council.

Article (8)
Meetings of the Committee

- a. The Committee shall convene upon invitation by its Chairman whenever a request for expropriation for public benefit is referred to it. Its meeting shall be valid if attended by a majority of its members, provided that the Chairman or the Vice-Chairman is among those present.
- b. The Committee's decisions shall be issued by a majority vote of the members present at the meeting. In the event of the equality of votes, the side for which the Chairman of the meeting votes shall prevail. The decisions and recommendations shall be recorded in minutes approved by the members of the Committee at the following session, and the final copy thereof shall be signed by the Chairman of the meeting and the Secretary.
- c. The Committee may, whenever necessary, hold its meetings remotely using audio-visual communication means. Any of its members or invitees may participate in the Committee's meetings through such means in the event of travel or necessity, subject to the approval of the Chairman of the Committee, provided that this is recorded in the minutes of the meeting.
- d. The Chairman of the Committee or any of its members shall not participate in the Committee's meetings or vote on its decisions or recommendations if he, or any of his relatives up to the fourth degree of kinship, has a direct or indirect personal interest in the properties proposed for expropriation for public benefit, or if he is an agent, guardian, or custodian of any of the Right Holders.
- e. For the purpose of carrying out its duties, the Committee may seek the assistance of such experts and specialists as it deems appropriate, whether from within the Government or from outside it, determine their fees, assign them to submit written reports, or invite them to give statements, without having a voting right in the meeting.



Article (9)
Request for Expropriation for Public Benefit

The Government Entity shall submit a request for expropriation to the Department, accompanied by the following documents:

- 1- The study relating to the Project and the reasons necessitating the expropriation of the property.
- 2- The title deed of the property proposed for expropriation, together with a statement of its nature and area and a site plan indicating its location.
- 3- The names of the Property Owners and any rights attached to the property, if any.
- 4- A letter issued by the Department of Finance confirming the availability of sufficient financial allocations to pay the value of the property from the budget of the Government Entity requesting expropriation for public benefit, or confirming its undertaking to pay the value of the property within sixty (60) days from the date of issuance of the decision on expropriation for public benefit, in accordance with the value assessed by the Department or its value assessed after inspection, whichever is higher.
- 5- Specification of the type and amount of the proposed compensation.

Article (10)
Procedures of the Department in Respect of Expropriation for Public Benefit

The Department shall undertake the following:

1. Registering a restriction on disposal of the property proposed for expropriation immediately upon receipt of the request, provided that transactions relating to transfer of ownership by inheritance or Mutual Withdrawal (Takhāruj) shall be excluded therefrom, and provided that the period of the restriction on disposal shall not exceed ninety (90) days.
2. Notifying the Property Owner of the existence of expropriation procedures and of the registration of the restriction on disposal in the real estate register, and inviting the Property Owner to attend at the Department within fifteen (15) days from the date of submission of the request, by means of the notification methods approved by the Department.
3. Conducting an inspection of the property in the presence of the Right Holders, in accordance with the procedures set forth in Article (12) of this Law.
4. Determining the value of the property proposed for expropriation, provided that the valuation shall be kept in a sealed envelope.
5. Referring the request and all supporting documents to the Committee.

Article (11)
Obligations of the Property Owner

- a. The Property Owner of the property proposed for expropriation for public benefit shall notify the Department in writing, in accordance with the form approved by the Department, of any rights over the property, and the details of their holders within ten (10) days from the date of notification of the existence of expropriation procedures for public benefit. The Department shall take the necessary measures, in coordination with the concerned entities, to verify the validity of such rights.
- b. The Property Owner shall be solely liable for compensating any Right Holders whose rights were not disclosed in writing to the Department within the specified period.

Article (12)
Procedures for Inspection of the Property Proposed for Expropriation

- a. The Department shall inspect the property proposed for expropriation for public benefit and shall have the right to enter the same, in accordance with the following procedures:
 - 1- Notifying the Right Holders and the occupants of the property, or their representatives, of the inspection date at least seven (7) days prior to the inspection date for vacant properties, and at least fourteen (14) days prior thereto for occupied properties, by means of the notification methods approved by the Department.
 - 2- The inspection shall be conducted by a team formed from among the Department's employees, consisting of not less than three (3) members, including at least one member having the capacity of Law Enforcement Officer. Representatives of the Competent Authority may participate. The assigned team shall prepare a detailed inspection report and plan for each property included in the inventory process separately, provided that such plan shall include the type of property, details of the title deed, the total gross area of the property, all components and contents thereof in full, including property by allocation connected or attached thereto, the area proposed for expropriation for public benefit, the remaining area, and any other data deemed appropriate by the Department.
 - 3- Carrying out photographic documentation, surveying, valuation, and boundary demarcation works, and obtaining all necessary information and data relating to the property, including the nature of its use, its overall description, and its components such as buildings, fences, plantations, and wells.
 - 4- Preparing a record establishing the existing rights over the property proposed for expropriation for public benefit, including the details of the Right Holders and any person claiming a real right over the property, their statements, and the documents evidencing their rights.
- b. In the event that the Right Holders or their representatives refrain from enabling the Department to carry out the inspection, the Department shall prepare a record to that



effect, and shall seek the assistance of the local police within whose jurisdiction the property is located to facilitate the performance of its duties.

Article (13)

Dispute Concerning the Property Proposed for Expropriation for Public Benefit

- a. Where the area of the property proposed for expropriation for public benefit as stated in the title deed differs from the actual area, or where a dispute arises regarding its ownership, or regarding any real or personal right attached thereto, the title deed issued by the Department shall, in such case, be relied upon.
- b. The dispute referred to in paragraph (a) of this Article shall not affect the continuation of the procedures for expropriation for public benefit, without prejudice to the right of the disputing party to institute judicial proceedings to establish its claim. In such case, the payment of compensation shall be suspended until a final and binding judgment is rendered by the Court.

Article (14)

Decisions Issued by the Committee

- a. After examining the request, the Committee shall issue one of the following decisions and submit it to the Council, provided that such decision is reasoned:
 - 1- Approving the request of the Government Entity and proceeding with expropriation for public benefit, where it is established that the project for which expropriation is sought achieves a public benefit, and that the financial allocations required to cover the amount of compensation approved by the Committee are available, and determining the amount of fair compensation.
 - 2- Rejecting the request of the Government Entity where the Committee establishes that the project for which expropriation is sought does not achieve a public benefit, or that the financial allocations required to cover the type or amount of compensation approved by the Committee are unavailable or insufficient, or for any other reason.
- b. Where a dispute arises between the Committee and the Government Entity submitting the request regarding the acceptance or rejection of the expropriation request, the matter shall be referred to the Council for determination. If approval is granted for expropriation, the request shall be returned to the Committee to complete the expropriation procedures for public benefit stipulated in this Law.

Article (15)

Assessment of Fair Compensation

In assessing fair compensation, the Committee shall take into account the following criteria and bases:



- 1- Valuation of the property proposed for expropriation for public benefit based on its condition as at the date of submission of the expropriation request, including any buildings, plantations, and other elements affecting compensation, in accordance with the periodic prices issued by the Department, the Valuation Committee, the assessment of the inspection team, or accredited real estate experts, whichever is higher. The valuation of buildings and their components shall be guided by the location and the characteristics affecting their value, taking into account prevailing market prices.
- 2- The area, location, planning designation, geometric configuration, designated use of the property, and the remaining service life of the existing building.
- 3- The diminution in value of the remaining part of the property upon implementation of the decision on expropriation for public benefit, such as the connectivity of the remaining parts, their usability, or the reduction in the ability to use the same in an optimal manner.
- 4- The cost of repairing, restoring, and remedying the expected damage that may be sustained by the remaining part of a property partially expropriated, provided that such remaining part remains usable upon implementation of the Project.

Article (16)
Items Excluded from Compensation

The following matters shall not be included in the assessment of compensation:

- 1- Any increase in the value of the property resulting from the implementation of the Project.
- 2- Any constructions, buildings, plantations, additions, or improvements carried out by the Right Holders in the property, after notification of the commencement of expropriation procedures for public benefit.
- 3- Any contracts entered into by the Right Holders in respect of the property, after notification of the commencement of expropriation procedures for public benefit.

Article (17)
Cases Where Compensation Is Not Payable

Compensation shall not be payable in either of the following cases:

- 1- To persons who possess properties without legal title or in an unlawful manner.
- 2- In respect of buildings that are not licensed by the Competent Authority.

Article (18)
Type of Compensation

Compensation payable to the Right Holder shall be determined as monetary compensation, in-kind compensation in the form of an alternative property owned by the Government or by the



Government Entity requesting expropriation for public benefit, or both. Where the Right Holder approves the alternative property and its value exceeds or falls short of the amount of compensation, the difference shall be paid to the party entitled thereto. Following the issuance of the decision on expropriation for public benefit, the Department shall take the necessary measures to register the alternative property in the name of the Right Holder.

Article (19)
Deductions from Compensation

- a. The value of any fixed appurtenances of the property expropriated for public benefit shall be deducted from the compensation, calculated on the basis of their value after removal, as determined by the expert appointed by the Committee at the expense of the Right Holder, if the Right Holder requests to retain all or part thereof, provided that Right Holder removes and transports the same within the period specified by the Department and at the Right Holder's own expense.
- b. The value of property by allocation that constitutes movable items capable of being removed without causing damage shall be deducted from the compensation, calculated in accordance with the value approved by the Committee, provided that the Right Holder removes the same within the period specified by the Department and at the Right Holder's own expense.

Article (20)
Decision on Expropriation for Public Benefit

- a. Expropriation for public benefit shall be effected by a decision issued by the Council after completion of the procedures stipulated in this Law. Such decision shall be published in the Official Gazette of the Emirate.
- b. Ownership of the property expropriated for public benefit shall vest in the Government as of the effective date of the expropriation decision, and shall be allocated to the Government Entity requesting expropriation for the implementation of the Project for which the property was expropriated.

Article (21)
Offer and Deposit of Compensation

- a. The Department shall notify the Right Holder of the decision on expropriation for public benefit and of the assessed compensation within thirty (30) days from the date of issuance thereof, by any of the notification methods approved by the Department.
- b. Where the assessed compensation is accepted by the Right Holders, compensation shall be delivered in accordance with the following procedures:
 - 1- Where the compensation is monetary, it shall be paid to the Right Holder within one (1) year from the date of issuance of the decision on expropriation, in accordance with the procedures followed by the Government. If payment of compensation is



- delayed beyond this period, the Right Holder shall be entitled to compensation equivalent to three per cent (3%) per annum of the value of the compensation, unless it is proven that the delay is attributable to his refusal or failure to attend for receipt.
- 2- Where the compensation is in-kind, the Department shall take the necessary measures to register the alternative property in the name of the Right Holder in the real estate register and to issue the title deed.
 - 3- Where the property expropriated for public benefit is subject to a precautionary attachment or an enforcement attachment ordered by the Court, its value shall be deposited with the Court treasury for the account of the case in respect of which the property was attached, or the attachment shall be transferred to the alternative property in coordination with the Competent Authority where the compensation is in-kind.
 - 4- If the property expropriated for public benefit is subject to a mortgage by way of security, its value shall be deposited in a special account registered in the name of the Department for the benefit of the mortgagor. Such amount shall be disbursed thereto upon the approval of the right holders, or upon the submission of a final and conclusive judgment issued by the competent court, or upon the transfer of the mortgage to the alternative property in coordination with the concerned authorities, where the compensation is in kind.
 - 5- If the right holder in the property expropriated for public benefit is a minor, absent, legally incapacitated, interdicted, or if the property is endowed, the compensation shall be delivered to the guardian, curator, or endowment trustee, as the case may be, after obtaining the permission of the court.
- c. Where there are multiple right holders in the property expropriated for public benefit, and some thereof accept the assessed compensation while others reject the same, the compensation shall be paid to those right holders who have accepted such compensation in proportion to each one's share thereof, provided that the assessed compensation is divisible. Otherwise, all right holders shall be deemed to have rejected the assessed compensation.

Article (22)

Delay in Payment of Compensation

- a. Compensation shall not be paid to the Right Holder, nor shall the one-year period stipulated in Article (21) of this Law commence, until the Property Owner expropriated for public benefit, or his representative, submits the following:
 - 1- Evidence that the property expropriated for public benefit is free from any outstanding taxes or fees due thereon.
 - 2- Evidence that the property expropriated for public benefit has been vacated by its occupants.
 - 3- A final and binding judgment issued by the competent Court, or any permit or approval of the Court or any other entity, in any case where submission thereof is required under this Law.



- b. In the event that Right Holders reject the assessed compensation, the respective amounts- provided they are divisible- shall be retained and deposited into a dedicated account held by the Department. These funds shall only be released to the beneficiaries following a decision by the Committee pursuant to a formal grievance, or in accordance with a final and binding court judgment

Article (23)

Grievance Against the Amount of Compensation

- a. The Right Holders may submit a grievance against the amount of compensation by way of a written application submitted to the Department within ten (10) days from the date of notification. The Department shall refer the grievance to the Committee within five (5) days from the date of its submission. The Committee shall examine and decide upon the grievance within thirty (30) days from the date of referral thereto, and its decision on the grievance shall be final.
- b. The Committee shall appoint a tripartite committee of real estate experts to assess the value of the property expropriated, at the expense of the grievant, provided that the grievant shall select one of the experts. The experts' report shall be adopted if their assessment exceeds the assessed compensation.
- c. The Committee shall issue a decision rejecting the grievance and upholding the assessed compensation in any of the following cases:
 - 1- Where the grievant fails to deposit the experts' fees into the designated special account with the Department within five (5) days from the date of appointment of the experts.
 - 2- Where the experts' assessment is less than the assessed compensation.
 - 3- Where the grievant expressly or implicitly waives the grievance.

Article (24)

Appeal Against the Decision on Expropriation and Compensation

- a. The Right Holders may challenge, before the Court, the legality of the decision on expropriation for public benefit, or the amount or type of compensation.
- b. An action for annulment of the decision on expropriation for public benefit shall not be admissible after the lapse of sixty (60) days from the date on which the Right Holders are notified thereof by the Department. In such case, the procedures for implementing the decision on expropriation for public benefit shall be suspended until a final and binding judgment is rendered by the Court.
- c. A challenge to the amount or type of compensation shall not affect the implementation of the decision issued on expropriation for public benefit, nor the authority of the Department to evacuate the property expropriated for public benefit, or to take any other measure stipulated in this Law.



Article (25)
Evacuation of the Property Expropriated for Public Benefit

- a. Where the Right Holders of the property expropriated for public benefit fail to vacate the property of occupants, the Department shall, prior to the implementation of the offer and deposit of compensation, notify the Right Holders to vacate the property within a period to be specified by the Department.
- b. If the Right Holder continues to occupy the property after the period specified for evacuation, the Department may deduct a reasonable rent for the property expropriated for public benefit from the amount of compensation.
- c. Upon expiry of the specified period, the Department shall have the right to take the necessary measures to evacuate the property expropriated for public benefit, including the following:
 - 1- Disconnecting electricity, water, gas, and telecommunications services, in coordination with the concerned authorities.
 - 2- Seeking the assistance of the police and any other Government Entity deemed appropriate by the Department.
 - 3- Coordinating with the Competent Authorities to remove and store any contents located on the site.
 - 4- Resorting to the Court for compulsory enforcement.

Article (26)
Use of the Property Expropriated for Public Benefit

- a. The property expropriated for public benefit shall be used for the implementation of the Project for which it was expropriated.
- b. Notwithstanding paragraph (a) of this Article, the property expropriated for public benefit may, upon a request submitted by the Government Entity requesting the expropriation or by any other Government Entity, be used for the implementation of another public-benefit project other than the Project for which the expropriation was undertaken, in accordance with the following controls and procedures:
 - 1- Cancellation of the Project, or postponement of its implementation for a period exceeding five (5) years.
 - 2- Establishment of the feasibility of using the property expropriated for public benefit for another project achieving public benefit, based on economic or social studies.
 - 3- Satisfaction, in respect of the other project, of the public-benefit criteria set forth in Article (5) of this Law.
 - 4- Issuance of a decision by the Chairman of the Council based on a recommendation of the Committee.



Article (27)

Revocation of the Decision on Expropriation for Public Benefit

- a. The Council may, in all cases, revoke the decision issued in respect of expropriation for public benefit. Such revocation shall result in the cancellation of all effects arising from the expropriation of the property, and the restoration of the status quo ante, without prejudice to compensating the Property Owner of the expropriated property for any damage sustained by the property.
- b. The Department shall notify the concerned entities and the Right Holders of the revocation of the decision on expropriation for public benefit within ten (10) working days from the date of its issuance.
- c. The property shall not be re-registered in the name of the owner unless the full amount of compensation is refunded by the Right Holder, if already received, provided that a reasonable rent for the period during which the property expropriated for public benefit remained registered in the name of the Government shall be deducted.
- d. Where the compensation is not fully refunded within ninety (90) days from the date of notification, the Government may dispose of the property by all forms of disposition.

Article (28)

Recovery of the Property Expropriated for Public Benefit

- a. The property expropriated for public benefit may be recovered upon a request submitted by its former owner prior to expropriation, to the Department, in either of the following cases:
 - 1- Where the Government Entity decides, for any reason, to cancel the Project for which the property was expropriated, unless a decision is issued by the Chairman of the Council approving the use of the expropriated property for any other public-benefit purposes.
 - 2- Where the Government Entity fails to implement the Project for which the property was expropriated within ten (10) years from the date of issuance of the decision on expropriation, without justified grounds for such delay.
- b. The Right Holder shall deposit into the Department's account the full amount of compensation received, in addition to any expenses incurred by the Government Entity as a result of the expropriation of the property, within sixty (60) days from the date of issuance of the approval of the recovery request by the Chairman of the Council, failing which the right to recovery shall lapse.
- c. Where there are multiple former owners of the property, the request for recovery shall be jointly submitted by all of them; otherwise, the request shall be rejected.



Article (29)
Exemption from Fees

All real estate transactions arising from expropriation for public benefit and the registration of properties in implementation of the provisions of this Law shall be exempt from all fees prescribed by Government Entities.

Article (30)
Regulatory Decisions

The Director General of the Department shall issue the regulatory decisions necessary for the implementation of the provisions of this Law.

Article (31)
Repeals

Any provision or rule that contradicts the provisions of this Law shall be repealed.

Article (32)
Publication and Entry into Force

This Law shall come into force from the date of its issuance and shall be published in the Official Gazette.

Issued by Us on Tuesday, 16th of Rajab 1444 AH, corresponding to 7th of February 2023 AD.

Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of the Emirate of Ajman

قانون رقم (3) لسنة 2023
بشأن
التسجيل العقاري في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،

وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (46) لسنة 2021 بشأن المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية،

وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،

وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية،

وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شئون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،

وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي

والتنظيم العقاري في عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2021 بشأن هيئة المناطق الحرة في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (3) لسنة 2022 بشأن تحديد مناطق وأراضي التطوير العقاري في إمارة عجمان،

أصدرنا القانون الآتي:

الفصل الأول الأحكام العامة

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	:	الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
دائرة البلدية	:	دائرة البلدية والتخطيط في عجمان.
الرئيس	:	رئيس الدائرة.
المدير العام	:	مدير عام الدائرة.
المسجل	:	الموظف المعين أو المفوض من الدائرة لتسجيل العقار وما يرد عليه من تصرفات أو تغييرات في وصفه.
العقار	:	كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك العقار بالتخصيص والأراضي.
الأرض الممنوحة	:	الأرض السكنية، أو التجارية، أو الصناعية الممنوحة، أو التي تُمنح من الحكومة.
المسكن الحكومي	:	المسكن الذي تقوم الجهة المانحة بإنشائه أو شرائه للمستفيد.
مشروع التطوير العقاري	:	كل مشروع تطوير عقاري رئيسي أو مشروع تطوير عقاري فرعي مشمول بأحكام القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان وأي تعديل يطرأ عليه أو يحل محله.
الوحدة العقارية	:	الجزء المُفرز من مشروع التطوير العقاري، أو أي جزء مُفرز على الخارطة، ويشمل أي شقة، أو محلّ، أو مكتب، أو مستودع، أو طابق، أو أرض، أو جزء من أرض، أو بيت متصل ببيت آخر، أو بيت مستقل يقع ضمن مشروع التطوير العقاري، مُعدّ للاستخدام السكني، أو التجاري، أو الصناعي، أو غيرها من الاستخدامات الأخرى.
السجل العقاري	:	مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة ورقياً أو إلكترونياً لدى الدائرة والتي تُبين أوصاف العقار وحالاته القانونية والحقوق المتصلة به وأي تصرف قانوني يقع عليها.
شهادة الإنجاز	:	الوثيقة التي تصدر عن دائرة البلدية عند الانتهاء من أعمال البناء كاملة وفقاً للمخططات المعتمدة والمواصفات الفنية والهندسية.
سند الملكية	:	الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُثبت ملكية العقار.

- شهادة تسجيل : الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الأرض الممنوحة والمسكن الحكومي.
- سند ملكية بالعطاء : الوثيقة التي كانت تُصدرها الدائرة عند تسجيل الأراضي الممنوحة لأول مرة من الحاكم بالعطاء.
- سند تسجيل أرض : الوثيقة التي كانت تُصدرها الدائرة عند تسجيل الأراضي الممنوحة من الحاكم، والتي كان معمولاً بها لدى الدائرة قبل استحداث سند ملكية بالعطاء.
- شهادة تسجيل وحدة عقارية : الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي.
- شهادة ملكية وحدة عقارية : الوثيقة التي تُصدرها الدائرة ورقياً أو إلكترونياً والتي تُفيد تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي.
- مخطط الموقع : مخطط تنظيمي صادر عن دائرة البلدية والتخطيط والذي يُبين حدود وأبعاد وجوار ومساحة قطعة الأرض والاستعمال والارتفاع الأقصى المسموح به بالمنطقة.
- المسح العقاري : عملية توفير مساحات مشروع التطوير العقاري من حيث الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة والمساحات الصافية والمرافق المخصصة للمطور العقاري.
- الحق العيني : سلطة مباشرة على شيء معين يُعطيها القانون لشخص معين.
- الحق الشخصي : رابطة قانونية بين الدائن والمدين يُطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل.
- المالك : أي شخص طبيعي أو اعتباري يُسجل في السجل العقاري كمالك قانوني للعقار أو الوحدة العقارية.
- المستفيد : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في الانتفاع بالأرض الممنوحة.
- التصرف : أي تعامل يُؤثر على الحقوق القائمة على العقار أو يُرتب حقوقاً جديدة عليه وفقاً للتشريعات الاتحادية أو المحلية السارية.
- الرهن التأميني : عقد يُكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقاً عينياً لوفاء دينه، يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، لاستيفاء حقه من ثمن العقار أو الوحدة العقارية.
- حق المساطحة : حق عيني يُعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.
- حق الانتفاع : حق عيني يُعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها.
- الإيجار طويل المدة : عقد إيجار يتمّ بموجبه انتفاع المؤجر صاحب العقار أو الوحدة العقارية لمنفعة مقصودة لمدة لا تزيد على (99) سنة.
- الإيجار التمويلي : علاقة يتملك بموجبها المؤجر العقار لغايات تأجيرها، ويؤجره للمستأجر لفترة محددة بموجب عقد مستقل مع منحه حق الخيار بتملك العقار المؤجر.
- التقييم العقاري : تقدير القيمة السوقية لعقار معين اعتماداً على موقعه وخصائصه ومواصفاته والعوامل الأخرى المؤثرة في قيمته بتاريخ محدد ولغرض معين.

- الخدمات الرقمية : أية خدمة متعلقة بالتصرفات العقارية يتم تقديمها للمتعاملين عبر القنوات الرقمية.
- الهوية الرقمية : أداة تعريف رقمية يتم اعتمادها من الجهة المختصة في الدولة، يستطيع من خلالها المتعامل الاستفادة من الخدمات الرقمية، وإجراء التوقيع الإلكتروني على المستندات الإلكترونية.
- التوقيع الإلكتروني : توقيع مكون من حروف، أو أرقام، أو رموز، أو صوت، أو بصمة، أو نظام معالجة ذي شكل إلكتروني، وملحق أو مرتبط منطقياً بمستند إلكتروني، من شأنه التحقق من هوية الشخص الموقع وتأكيد موافقته وقبوله لمحتوى البيانات المقترنة بالمستند الإلكتروني.
- الختم الإلكتروني : الختم الإلكتروني الموثوق الذي يتم إنشاؤه بأداة ختم إلكتروني معتمدة، ويتم إصداره بناءً على شهادة مصادقة معتمدة للختم الإلكتروني.
- الحقوق العقارية : أي حق عيني على عقار سواءً أكان أصلياً أم تبعياً.

المادة (2)

نطاق التطبيق

يُطبق هذا القانون على العقارات الواقعة في الإمارة، بما في ذلك العقارات الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. توفير بيئة عقارية مستدامة تُعزز توجهات الحكومة نحو جذب الاستثمار، وتحسين عملية التطور والنمو.
2. تنظيم التسجيل العقاري في الإمارة بما يُساهم في الحفاظ على حقوق الأطراف المعنية.
3. تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري وفقاً لأحدث النظم الرقمية العالمية.
4. رفع معايير جودة الحياة المتكاملة من خلال تقديم أفضل الخدمات وتسهيل الإجراءات للمتعاملين.
5. ترسيخ قيم الشفافية وتعزيز تنافسية الإمارة في القطاع العقاري.

الفصل الثاني

تملك العقارات

المادة (4)

تملك العقارات في الإمارة

يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل وكذلك على الشركات المساهمة العامة. وتُحدد المناطق التي يسمح فيها بالتملك لغير المواطنين ومدة التملك بموجب مرسوم أميري يصدر عن الحاكم.

المادة (5)

طرق اكتساب ملكية العقارات

- أ. يتمّ تملك العقارات في الإمارة أو نقل ملكيتها، من مالك لآخر، بإحدى الطرق الآتية:
1. بموافقة الحاكم وفقاً لأحكام هذا القانون.
 2. عن طريق الوراثة بمقتضى إعلام شرعي.
 3. عن طريق نقل ملكيتها بموجب تصرف قانوني.
 4. بموجب حكم نهائي وبات صادر عن المحكمة المختصة.
- ب. لا تنتقل ملكية العقار إلا بعد قيده في السجل العقاري، ويقع باطلاً كل تصرف عقاري لا يتمّ قيده في هذا السجل.

المادة (6)

شهادات التسجيل وسندات الملكية

- أ. تُصنف الشهادات والسندات التي تُصدرها الدائرة للأراضي والعقارات في الإمارة كآلاتي:
1. "شهادة تسجيل": وتصدر للأرض الممنوحة والمسكن الحكومي.
 2. "سند ملكية": وتصدر للعقار من نوع (التملك بالشراء).
 3. "شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية": وتصدر للوحدات العقارية قيد الإنشاء الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري.
 4. "شهادة ملكية وحدة عقارية": وتصدر للوحدات العقارية المنجزة الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري.
- ب. اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون، يجوز بناءً على طلب المالك وبعد سداد الرسوم المقررة تحويل سند تسجيل وسند من نوع عطاء إلى سند ملكية من نوع (الشراء)، وفقاً لقرار ولي العهد المشار إليه في المادة (36) من هذا القانون.

المادة (7)

إبرام التصرفات العقارية عبر القنوات الرقمية

- أ. توفر الدائرة الخدمات الرقمية المتعلقة بالمعاملات العقارية عبر القنوات المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. يتمّ اعتماد التوقيع الإلكتروني والختم الإلكتروني والمصادقة الرقمية المعتمدة من خلال الهوية الرقمية للتوقيع على المعاملات العقارية، والتي يتمّ فيها التعبير عن الإيجاب والقبول بشكل إلكتروني، متى استوفت الشروط والأحكام المقررة في التشريعات النافذة.
- ج. تُعتبر جميع المعاملات العقارية التي يقوم بها المتعامل عبر القنوات الرقمية للحصول على الخدمات الرقمية والتي وقع عليها إلكترونياً وفقاً لأحكام هذا القانون، كأنها تمت بحضوره شخصياً أمام المسجل، ويكون للمستندات والسندات والتوقيعات الإلكترونية والأختام الإلكترونية المصادق عليها ذات الحجية القانونية للمعاملات العادية.
- د. يتمّ قيد كافة التصرفات العقارية المقدّمة عبر القنوات الرقمية في السجل العقاري، ويتمّ إرسال شهادة أو سند الملكية الإلكترونية وكافة المستندات الإلكترونية إلى المتعامل.
- هـ. يُنشأ لدى الدائرة حساب ضمان للمعاملات العقارية التي تتمّ عبر القنوات الرقمية المعتمدة لدى الدائرة، وفقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.

الفصل الثالث السجل العقاري

المادة (8)

السجل العقاري

- أ. يُنشأ بالدائرة سجل يسمى "السجل العقاري" تُقيد فيه (خطياً أو إلكترونياً) كافة الحقوق العقارية وما يطرأ عليها من تعديلات.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً يُحدّد فيه شكل السجل والبيانات التي ترد فيه.
- ج. تُحفظ في السجل كافة المستندات والأحكام القضائية الورقية أو الإلكترونية المتعلقة بالبيانات المقيدة فيه، ولا يجوز نقل أصل أية وثيقة أو مستند أو سجل لدى المسجل، إلا إذا صدر أمر بذلك عن جهة قضائية.
- د. يجوز بناءً على طلب ذي المصلحة إصدار شهادة بالبيانات المقيدة في السجل أو استخراج صور من المستندات أو الأحكام القضائية المحفوظة فيه، ويُصدر المدير العام قراراً بالإجراءات والضوابط الخاصة بذلك.

المادة (9)

المخططات والمسوحات اللازمة للتسجيل

- أ. يتمّ تسجيل العقارات والأراضي الممنوحة لدى الدائرة بعد إصدار مخطط الموقع من دائرة البلدية لتحديد الحدود والموقع والاشتراطات الهندسية اللازمة.
- ب. يتمّ تسجيل الوحدات العقارية في السجل العقاري بناءً على المسح العقاري الذي يتمّ تحت إشراف الدائرة، ويتمّ إصدار شهادة ببيانات المسح العقاري لكل وحدة عقارية.

المادة (10)

آلية تحديد القيمة العقارية

- أ. تُحدّد الدائرة القيمة العقارية للعقارات الواقعة داخل الحدود الجغرافية للإمارة، بناءً على طلب من المحكمة أو جهة حكومية أو من ذوي العلاقة.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً بالضوابط والمعايير الخاصة بتقييم العقارات في الإمارة، على أن تكون بحسب العرف المهني السائد في الدولة.

المادة (11)

تسجيل التصرفات العقارية

- أ. تُسجل في السجل العقاري جميع التصرفات العقارية التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية، أو التبعية، أو نقله، أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية أو الباتة المثبتة لشيء من ذلك، ولا يُعتدّ بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري.

ب. يُصدر الرئيس قراراً يُحدّد الضوابط والإجراءات والبيانات التي يجب توافرها في التصرفات العقارية التي يتمّ تسجيلها في السجل العقاري، وذلك بحسب طبيعة كل منها، ويشمل ذلك الاشتراطات والضوابط المتعلقة بالتوكيل في إبرام التصرفات العقارية، وما يجب تسجيله من أوراق ومحررات أخرى تخص الحالة القانونية للعقار.

المادة (12)

إصدار شهادات التسجيل وسندات الملكية

- أ. لكل من قُيد له حق في السجل العقاري الحصول على وثيقة تُثبت ذلك.
- ب. تُصدر الدائرة الشهادات والسندات المثبتة للحق العقاري وفقاً للشكل والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس، على أن يُبين القرار الإجراءات والضوابط المتعلقة بإصدار الشهادات والسندات المفقودة أو التالفة.
- ج. تكون لشهادات التسجيل وسندات الملكية الصادرة عن الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه حجية كاملة بالنسبة لكافة البيانات المدونة فيها، ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.
- د. يجب على المستفيد أو المالك أن يُبرز للمسجل شهادة التسجيل أو سند الملكية عند إبرام أيّ تصرف عقاري في الدائرة.

المادة (13)

حجية ما تضمنه السجل العقاري

- أ. يكون لما يتضمنه السجل العقاري الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن في بياناته الا بالتزوير.
- ب. تُعتبر جميع المعاملات العقارية التي تمت بصورة قانونية في الدائرة قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة وناظمة.
- ج. تكون لمستندات ومحررات السجل العقاري المسجلة إلكترونياً ذات الحجية في الإثبات التي للمستندات والمحررات الأصلية.

المادة (14)

تصحيح السجل العقاري

- أ. للدائرة أن تُصحح الأخطاء المادية في السجل العقاري، بناءً على طلب ذوي الشأن، أو من تلقاء نفسها مع إعلام ذوي الشأن بذلك، على أن يُعتمد التصحيح من قِبل المدير العام أو من يُفوضه.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً يُبين إجراءات تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري.

المادة (15)

صلاحيات المسجل

- إضافةً إلى المهام والصلاحيات المذكورة في هذا القانون، يتولى المسجل القيام بالمهام والصلاحيات الآتية:
1. تحرير عقود التصرفات العقارية، بعد التأكد من استيفائها لكافة الوثائق والمستندات القانونية المتعلقة بها.
 2. الطلب من ذوي الشأن الحضور للدائرة وتقديم أية بيانات أو إبراز أية مستندات ترى الدائرة ضرورة تقديمها للتأكد من صحة البيانات المطلوب تدوينها في السجل العقاري.
 3. الامتناع عن تسجيل أيّ تصرف عقاري مخالف لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة بموجبه.

4. تدوين أو حذف أية ملاحظات إدارية تتعلق بالمنع من التصرف بناءً على المستندات المؤيدة لذلك.
5. وضع الأختام الرسمية والإلكترونية على العقود التي يُبرمها الأطراف والتي تُقيد بالسجل العقاري.
6. الاستعانة بأحد المختصين أو المترجمين المعتمدين إذا كان مالك العقار من أصحاب الهمم وتعذر عليه بسبب علته التعبير عن إرادته.

المادة (16)

الإفادات الرسمية

- أ. يجوز لأي شخص ذي صفة أن يطلب من المسجل إجراء بحث عن بيانات أي عقار مسجل في السجل العقاري والحصول على إفادة رسمية بذلك، وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. تكون للإفادات الرسمية الصادرة عن الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة بموجبه حجية كاملة بالنسبة لكافة البيانات المدونة فيها، ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.

المادة (17)

منع التصرف في العقار بأمر قضائي

- تُفيد في السجل العقاري الأوامر القضائية التي تمنع بمقتضاها مالك العقار من إجراء أي تصرف في العقار لمدة معينة، أو حتى حدوث واقعة معينة مسماة في الأمر القضائي، أو حتى صدور أمر قضائي آخر بإلغاء هذا المنع.

الفصل الرابع

حالات خاصة بالتسجيل العقاري

المادة (18)

تسجيل حق الإيجار طويل المدة

- أ. يُسجل حق الإيجار طويل المدة الذي لا تتجاوز مدته (99) سنة في السجل العقاري وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. لا يجوز تسجيل حق إيجار عقار موقوف ما لم يتضمن إشهاد الوقف ما يُفيد ذلك.

المادة (19)

تسجيل حق الانتفاع

- يُسجل حق الانتفاع للعقارات المسجلة في الدائرة الذي لا تتجاوز مدته (50) سنة في السجل العقاري، ما لم ينص سند إنشائه على خلاف هذه المدة، وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (20)

تسجيل حق المساطحة

يُسجل حق المساطحة للعقارات المسجلة في الدائرة الذي لا تتجاوز مدته (50) سنة في السجل العقاري، وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (21)

تسجيل رهن حق الإيجار طويل المدة وحق الانتفاع وحق المساطحة

- أ. لمن له حق الإيجار طويل المدة أو حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على (10) سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف في هذا الحق بما في ذلك رهنه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
- ب. يجوز لمالك العقار رهن العقار بناءً على موافقة صاحب حق الإيجار طويل المدة أو حق الانتفاع أو حق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
- ج. ينقضي رهن حق الإيجار طويل المدة ورهن حق الانتفاع ورهن حق المساطحة المذكور في الفقرة (أ) وتُلغى القيود من السجل وذلك بانقضاء الدين المضمون بالرهن، أو بانتهاء مدة حق الإيجار طويل المدة وحق الانتفاع وحق المساطحة المتفق عليها.

المادة (22)

تسجيل عقد الإيجار التمويلي

- أ. مع مراعاة التشريعات السارية في الدولة، يتم تسجيل عقد الإيجار التمويلي في السجل العقاري، على أن يكون العقار مسجلاً باسم المؤجر ولا تنتقل ملكيته للمستأجر إلا بعد موافقة المؤجر.
- ب. لا يجوز حجز على العين المؤجرة تنفيذاً لأيّ دين مترتب في ذمة المؤجر لصالح الغير.

المادة (23)

انتقال الحقوق العقارية بالإرث

- أ. على الورثة تقديم أمر صادر عن المحكمة المختصة مرفق به إعلام شرعي لتسجيل العقارات أو الحقوق العقارية للمورث في السجل العقاري بأسماء الورثة، ولا يُعتدّ بتصريف أيّ وارث في العقار أو أيّ حق من الحقوق العقارية ولا يسري أثر ذلك على الغير إلا بعد تسجيله.
- ب. يُصدر المدير العام قراراً بضوابط وإجراءات تسجيل العقار بالوراثة والحقوق العقارية المتعلقة به.

المادة (24)

تسجيل عقار بالتخارج

يجوز للورثة التخارج فيما بينهم في تركة المورث، ويتمّ تسجيل التخارج في السجل العقاري بناءً على أمر من المحكمة المختصة، وفقاً للاشتراطات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (25)

تسجيل عقار بالمبادلة

يحق لملاك العقارات التقدم بطلب للدائرة لتسجيل تبادل عقارين أو أكثر بناءً على اتفاق الطرفين.

المادة (26)

تسجيل عقار بالوصية

يتم تسجيل العقار بالوصية في السجل العقاري لدى الدائرة بموجب خطاب صادر عن المحكمة المختصة.

المادة (27)

تسجيل العقارات الموقوفة

- أ. تسجل في السجل العقاري العقارات الموقوفة في الإمارة بموجب التشريعات السارية، على أن تُودع فيه نسخة من إشهاد الوقف الصادر عن المحكمة المختصة.
- ب. يُصدر المدير العام بعد التنسيق مع الجهات المختصة قراراً بتنظيم قيد العقارات الموقوفة في السجل العقاري.

الفصل الخامس

الرهن التأميني

المادة (28)

تسجيل الرهن التأميني

- أ. لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
- ب. يلتزم الراهن برسوم تسجيل عقد الرهن إلا إذا اتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.
- ج. يُقدّم طلب إجراء الرهن التأميني إلى الدائرة مرفق به عقد الرهن الموقع من الراهن والمرتهن والكفيل العيني إن وجد، وفقاً لنموذج العقد المعتمد لدى الدائرة، ويُؤشر بذلك في السجل العقاري، وتُحدّد مرتبة الرهن وفقاً لأسبقية التأشير بالرهن.
- د. يكون عقد الرهن المسجل وفقاً لأحكام هذا القانون حجة على الغير فيما تضمنه من أحكام، ويجوز أن يكون عقد الرهن إلكترونياً وتكون له حجية عقد الرهن الخطي في الإثبات.

المادة (29)

التصرف في العقار المرهون

لا يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون أو ترتيب أيّ حق عيني أو شخصي عليه إلا بموافقة المرتهن، وشريطة أن يقبل المتصرف إليه الحل محل الراهن في الالتزامات المترتبة على عقد الرهن، وللمرتهن أن يشترط في عقد الرهن ضمان الراهن مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

المادة (30)

انقضاء الرهن

- أ. ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله، وتقديم المستندات والوثائق التي تُفيد ذلك من الجهة الراهنة أو المحكمة المختصة.
- ب. تقوم الدائرة بالتأشير في السجل العقاري بما يُفيد انقضاء الرهن، بناءً على طلب الجهة الراهنة أو المحكمة المختصة.

الفصل السادس

دمج وفرز وقسمة العقارات

المادة (31)

دمج وفرز العقارات

- أ. يتمّ تسجيل دمج وفرز العقارات في السجل العقاري لدى الدائرة بناءً على مخطط موقع صادر عن دائرة البلدية.
- ب. يجوز للمالك أو الملاك على الشيوخ فرز ودمج العقارات عن طريق دائرة البلدية، ويتمّ تسجيلها في السجل العقاري لدى الدائرة بحسب المخططات المعتمدة.

المادة (32)

أثر الدمج والإفراز على الحقوق العينية التبعية

- أ. إذا أُدمجت أكثر من وحدة عقارية وكانت إحداها محمّلة بحق عيني تبعي، امتدّ هذا الحق ليشمل الوحدة العقارية الجديدة.
- ب. إذا كانت كل وحدة عقارية محمّلة بحق عيني تبعي مستقل، فتجب موافقة أصحاب الحقوق على الإدماج.
- ج. إذا أُفرزت وحدة عقارية محمّلة بحق عيني تبعي، امتدّ هذا الحق ليشمل الوحدات العقارية الجديدة بأكملها.

المادة (33)

قسمة العقارات بين الملاك

- أ. تُسجل قسمة العقارات بين الملاك بناءً على أمر من المحكمة المختصة أو باتفاق الملاك، ويتمّ تسجيل كل عقار باسم كل مالك دون المساس بالبيانات الهندسية للعقار.
- ب. يُلغى تسجيل قسمة العقارات بين الملاك بناءً على أمر من المحكمة المختصة أو باتفاق الملاك.

الفصل السابع

العقارات الممنوحة والمسكن الحكومية

المادة (34)

الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية

- أ. تُصدر الدائرة للمستفيدين شهادات التسجيل الخاصة بالأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية بنوع (منحة)، وفقاً للاشتراطات والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.

ب. لا يحق للمستفيد من الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية التصرف فيها إلا بعد تملكها وفقاً لأحكام هذا القانون، وعلى الرغم من ذلك يجوز رهنها لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية ووفقاً لاشتراطات الجهات المانحة.

المادة (35)

القيود التي ترد على الأراضي الممنوحة

للمحاكم أو من يُفوضه أن يأمر بالتأشير في السجل العقاري أو بالختم في شهادة التسجيل بوضع قيد على التصرف أو استعمال أو بناء الأرض الممنوحة، ويجب على المستفيد الالتزام بهذا القيد.

المادة (36)

تمليك الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية

يتم تمليك الأراضي الممنوحة والمسكن الحكومية في الإمارة وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بها قرار أميري من ولي العهد.

الفصل الثامن

الأحكام الختامية

المادة (37)

الرسوم والمخالفات والغرامات

مع مراعاة التشريعات السارية في الإمارة، يُصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تُقدّمها الدائرة، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكام هذا القانون.

المادة (38)

التظلم

أ. يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم خطياً لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتم البتّ في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (30) يوماً من تاريخ تقديمه.
ب. يُنظر التظلم من قبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض، وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

المادة (39)

القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس والمدير العام كلاً فيما يخصه، القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (40)

الإلغاءات

- أ. تُلغى التشريعات الآتية:
1. المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان.
 2. المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية، وتعديلاته.
- ب. يُلغى أي نص أو حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (41)

استمرار العمل باللوائح

يستمر العمل باللوائح والأنظمة والقرارات المعمول بها لدى الدائرة إلى المدى الذي لا تتعارض فيه وأحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور لوائح وأنظمة وقرارات أخرى تحل محلها.

المادة (42)

سريان قانون المعاملات المدنية

تسري أحكام القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، وتعديلاته، فيما ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة (43)

السريان والنشر

يُعمل بهذا القانون بعد (30) ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأربعاء الموافق 3 من شهر ربيع الآخر 1445 هجرية الموافق 18 من شهر أكتوبر سنة 2023 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

Law No. (3) of 2023
Concerning
Real Estate Registration in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

Having reviewed the Constitution of the United Arab Emirates;
Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended;
Federal Law No. (8) of 2018 concerning Financial Leasing;
Federal Decree-Law No. (46) of 2021 concerning Electronic Transactions and Trust Services;
Federal Decree-Law No. (35) of 2022 promulgating the Law of Evidence in Civil and Commercial Transactions;
Federal Decree-Law No. (42) of 2022 promulgating the Civil Procedures Law;
Federal Decree-Law No. (50) of 2022 promulgating the Commercial Transactions Law;
Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;
Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;
Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (14) of 2006 concerning the Reorganisation of the Municipality and Planning Department in Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (7) of 2008 concerning the Acquisition and Registration of Land Ownership in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (8) of 2008 concerning the Regulation of Joint Ownership in Real Estate Projects and Investment Buildings, as amended;
Amiri Decree No. (2) of 2011 concerning the Regulation of the Valuation and conciliation Committee in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (4) of 2014 concerning the Reorganisation of the Executive Council of the Emirate of Ajman, as amended;
Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
Amiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;
Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman;
Amiri Decree No. (8) of 2021 concerning the Free Zones Authority in the Emirate of Ajman;
and
Amiri Decree No. (3) of 2022 concerning the Determination of Real Estate Development Zones and Lands in the Emirate of Ajman;

Have promulgated the following Law:



Chapter One

General Provisions

Article (1)

Definitions

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

State	: The United Arab Emirates.
Emirate	: The Emirate of Ajman.
Ruler	: Ruler of the Emirate.
Crown Prince	: The Crown Prince of the Emirate.
Government	: The Government of the Emirate.
Department	: Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Municipality Department	: Municipality and Planning Department in Ajman.
Chairman	: Chairman of the Department.
Director General	: The Director General of the Department.
Registrar	: The employee appointed or authorised by the Department to register property and any dispositions or changes affecting its description.
Real Property	: Anything fixed in its place and stable therein, which cannot be moved without damage or alteration to its form, including property by allocation and lands.
Granted Land	: Residential, commercial, or industrial land granted, or to be granted, by the Government.
Government Housing	: Housing constructed or purchased by the granting entity for the beneficiary.
Real Estate Development Project	: Any master real estate development project or sub-real estate development project, subject to the provisions of Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, as amended or replaced.
Real Estate Unit	: A subdivided part of a real estate development project, or any part subdivided off-plan, including any apartment, shop, office, warehouse, floor, land, part of a land, attached house, or detached house located within a Real Estate Development Project, designated for residential, commercial, industrial, or other uses.
Real Estate Register	: The collection of documents and instruments, whether maintained physically or electronically by the Department, which indicate the description of the property, its legal status,



	the rights attached thereto, and any legal disposition effected thereon.
Completion Certificate	: The document issued by the Municipality Department upon completion of all construction works in accordance with the approved plans and technical and engineering specifications.
Title Deed	: The document issued by the Department, physically or electronically, establishing ownership of the property.
Registration Certificate	: The document issued by the Department, physically or electronically, establishing the registration of granted land and government housing.
Title Deed by Grant	: The document formerly issued by the Department upon the initial registration of lands bestowed by the Ruler as a grant
Land Registration Deed	: The document formerly issued by the Department upon registration of lands granted by the Ruler, which was in force prior to the introduction of the “Title Deed by Grant.”
Real Estate Unit Registration Certificate	: The document issued by the Department, physically or electronically, establishing the registration of a real estate unit in the preliminary real estate register.
Real Estate Unit Ownership Certificate	: The document issued by the Department, physically or electronically, establishing the registration of a real estate unit in the final real estate register.
Site Plan	: A planning layout issued by the Municipality and Planning Department indicating the boundaries, dimensions, adjacency, area, designated use, and maximum permitted height of the plot within the area.
Real Estate Survey	: The process of determining the areas of a real estate development project in terms of common parts, common facilities, net areas, and facilities allocated to the real estate developer.
Right In Rem	: A direct authority over a specific thing conferred by law upon a particular person.
Personal Right	: A legal relationship between a creditor and a debtor by virtue of which, the creditor may require the debtor to transfer a right in rem, perform an act, or refrain from performing an act.
Owner	: Any natural or legal person registered in the real estate register as the legal owner of a property or real estate unit.
Beneficiary	: The natural or legal person entitled to benefit from granted land.
Disposition	: Any transaction that affects existing rights over the property or establishes new rights thereon in accordance with the applicable federal or local legislation.
Security Mortgage	: A contract by virtue of which a creditor acquires a right in rem over a property or real estate unit to secure the repayment



of a debt, granting the creditor priority over ordinary creditors and junior creditors to satisfy its right from the proceeds of the property or real estate unit.

Musataha Right	: A right in rem granting its holder the right to construct buildings or plant crops on the land of another.
Usufruct Right	: A right in rem granting its holder the right to use and utilise property belonging to another, so long as it remains in its original condition.
Long-Term Lease	: A Tenancy contract pursuant to which the lessor grants the tenant the right to use a property or real estate unit for an intended purpose for a period not exceeding (99) years.
Financial Lease	A relationship whereby the lessor acquires ownership of a property for the purpose of leasing the same, and leases the same to the tenant for a specified period under a separate contract, granting the tenant an option to acquire ownership of the leased property.
Real Estate Valuation	: The Valuation of the market value of a specific property based on its location, characteristics, specifications, and other factors affecting its value, as at a specified date and for a specific purpose.
Digital Services	: Any service related to real estate dispositions provided to customers through digital channels.
Electronic Signature	: A digital identification tool approved by the competent authority in the UAE, through which a customer may access digital services and perform electronic signatures on electronic documents.
Electronic Seal	: A trusted electronic seal created using an approved electronic seal creation device, and issued on the basis of an approved authentication certificate for the electronic seal.
Real Estate Rights	: Any right in rem over property, whether original or ancillary.

Article (2) **Scope of Application**

This Law shall apply to properties located within the Emirate, including properties located in free zones.

Article (3) **Objectives of the Law**

This Law aims to:

- 1- Provide a sustainable real estate environment that supports the Government's orientation toward attracting investment, and enhancing development and growth.



- 2- Regulate real estate registration in the Emirate in a manner that contributes to safeguarding the rights of the concerned parties.
- 3- Modernise and develop real estate registration systems in accordance with the latest global digital systems.
- 4- Elevate integrated quality-of-life standards by providing best services and facilitating procedures for customers.
- 5- Consolidate the values of transparency and enhance the competitiveness of the Emirate in the real estate sector.

Chapter Two Ownership of Real Property

Article (4) Ownership of Real Property in the Emirate

The right to own real property in the Emirate shall be restricted to UAE Nationals and those in their category, as well as to companies wholly owned by them, and to public joint-stock companies. The areas where non-UAE Nationals may own property and the duration of such ownership shall be determined by an Amiri Decree issued by the Ruler.

Article (5) Methods of Acquiring Ownership of Real Property

- a. Real property in the Emirate may be acquired or transferred from one owner to another by any of the following methods:
 - 1- By approval of the Ruler in accordance with the provisions of this Law.
 - 2- By inheritance pursuant to a Sharia inheritance Notification.
 - 3- By transfer of ownership pursuant to a legal disposition.
 - 4- Pursuant to a final and binding judgment issued by the competent Court.
- b. Ownership of real property shall not transfer unless it is registered in the Real Estate Register, and any real estate disposition not registered in this Register shall be void.

Article (6) Registration Certificates and Title Deeds

- a. The certificates and deeds issued by the Department for land and property in the Emirate shall be classified as follows:
 - 1- “Registration Certificate”: Issued for Granted Land and Government Housing.
 - 2- “Title Deed”: Issued for property acquired by purchase.
 - 3- “Initial Real Estate Unit Registration Certificate”: issued for off-plan real estate units located within real estate development zones.



- 4- “Real Estate Unit Ownership Certificate”: issued for completed real estate units located within real estate development zones.
- b. As of the date of entry into force of this Law, a Registration deed or Grant Deed may, upon the request of the owner and after payment of the prescribed fees, be converted into a Title Deed by purchase, in accordance with a decision of the Crown Prince referred to in Article (36) of this Law.

Article (7)

Execution of Real Estate Dispositions through Digital Channels

- a. The Department shall provide digital services relating to real estate transactions through the channels approved by the Department.
- b. Electronic signatures, electronic seals, and approved digital authentication through UAE Pass shall be recognised for signing real estate transactions in which offer and acceptance are electronically expressed, provided that the conditions and requirements prescribed by the applicable legislation are satisfied.
- c. All real estate transactions carried out by a customer through digital channels to obtain digital services and electronically signed in accordance with this Law shall be deemed as if concluded in person before the Registrar. Electronic documents, deeds, signatures, and authenticated electronic seals shall have the same legal effect as ordinary transactions.
- d. All real estate dispositions submitted through digital channels shall be recorded in the Real Estate Register, and the electronic certificate or electronic title deed, together with all electronic documents, shall be sent to the customer.
- e. An escrow account shall be established with the Department for real estate transactions conducted through the approved digital channels, in accordance with the controls set out in a decision issued by the Chairman.

Chapter Three

The Real Estate Register

Article (8)

The Real Estate Register

- a. A register to be called the “Real Estate Register” shall be established within the Department, in which all real estate rights and any amendments thereto shall be recorded (in writing or electronically).
- b. The Director General shall issue a decision specifying the form of the Register and the data to be recorded therein.
- c. All documents and judicial judgments, whether physically or electronically, relating to the entries recorded therein shall be preserved in the Register. No original



document, instrument, or register in the custody of the Registrar may be removed except pursuant to an order issued by a judicial authority.

- d. Upon an interested party's request, a certificate of the data recorded in the Register may be issued, or copies of documents or judicial judgments preserved therein may be extracted. The Director General shall issue a decision regulating the procedures and controls in this regard.

Article (9)

Plans and Surveys Required for Registration

- a. Real property and Granted Land shall be registered with the Department after issuance of the Site Plan by the Municipality Department specifying boundaries, location, and applicable engineering requirements.
- b. Real estate units shall be registered in the Real Estate Register based on the Real Estate Survey conducted under the supervision of the Department, and a certificate of survey data shall be issued for each real estate unit.

Article (10)

Mechanism for Determining Real Estate Value

- a. The Department shall determine the real estate value of properties located within the geographical boundaries of the Emirate upon request by the Court, a Government Entity, or a concerned party.
- b. The Director General shall issue a decision specifying the controls and criteria for real estate valuation in the Emirate, in accordance with the prevailing professional practice in the UAE.

Article (11)

Registration of Real Estate Dispositions

- a. All real estate dispositions which create, transfer, or extinguish any original or ancillary right in rem shall be recorded in the Real Estate Register, as well as final and binding judicial judgments establishing any of those matters. Such dispositions shall have no effect unless registered in the Real Estate Register.
- b. The Chairman shall issue a decision specifying the controls, procedures, and data required for real estate dispositions to be registered in the Real Estate Register, according to their nature, including requirements and controls relating to powers of attorney concerning the execution of real estate dispositions, and any other documents or instruments to be recorded concerning the legal status of the property.

Article (12)

Issuance of Registration Certificates and Title Deeds



- a. Any person has a right recorded in the Real Estate Register shall be entitled to obtain a document establishing such right.
- b. The Department shall issue certificates and deeds establishing real estate rights in the form and subject to the controls specified in a decision issued by the Chairman. Such decision shall set out the procedures and controls relating to the issuance of lost or damaged certificates and deeds.
- c. Registration Certificates and Title Deeds issued by the Department in accordance with this Law and the decisions issued pursuant thereto shall have full evidentiary force with respect to all data recorded therein, unless proven to be forged in accordance with the legally prescribed procedures.
- d. The Beneficiary or Owner shall present the Registration Certificate or Title Deed to the Registrar when executing any real estate disposition at the Department.

Article (13)

Evidentiary force of the Real Estate Register

- a. The entries contained in the Real Estate Register shall have absolute evidentiary force against all persons, and no challenge may be made to its data except on the ground of forgery.
- b. All real estate transactions lawfully concluded at the Department prior to the entry into force of this Law shall be deemed valid and effective.
- c. Documents and instruments recorded electronically in the Real Estate Register shall have the same evidentiary force as original documents and instruments.

Article (14)

Rectification of the Real Estate Register

- a. The Department may rectify material errors in the Real Estate Register, either upon the request of the concerned parties or on its own initiative, provided that the concerned parties are notified thereof. Such rectification shall be approved by the Director General or his authorised delegate.
- b. The Director General shall issue a decision specifying the rectification procedures of material errors in the Real Estate Register.

Article (15)

Powers of the Registrar

In addition to the duties and powers stipulated in this Law, the Registrar shall undertake the following duties and powers:

- 1- Drafting real estate disposition contracts after verifying that all required legal documents and supporting instruments have been duly provided.



- 2- Requiring the concerned parties to attend at the Department, and to submit any information or produce any documents deemed necessary by the Department to verify the accuracy of the data to be recorded in the Real Estate Register.
- 3- Refusing to register any real estate disposition that is in violation of the provisions of this Law or the decisions issued pursuant thereto.
- 4- Recording or deleting any administrative annotations relating to prohibition on disposition, based on the supporting documents.
- 5- Affixing official and electronic seals to contracts executed by the parties and recorded in the Real Estate Register.
- 6- Seeking the assistance of a specialist or certified translator where the Property Owner is a Person of Determination and is unable, due to his condition, to express his will.

Article (16)
Official Certificates

- a. Any person having legal capacity may request the Registrar to conduct a search of the data relating to any property registered in the Real Estate Register, and to obtain an official certificate thereof, in accordance with the procedures approved by the Department.
- b. Official certificates issued by the Department in accordance with this Law or the decisions issued pursuant thereto shall have full evidentiary force in respect of all data recorded therein, unless proven to be forged in accordance with the legally prescribed procedures.

Article (17)
Prohibition on Property Disposition by Judicial Order

Judicial orders prohibiting the Property Owner from conducting any disposition in respect of the property for a specified period, or until the occurrence of a specified event stated in the judicial order, or until the issuance of another judicial order lifting such prohibition, shall be recorded in the Real Estate Register.

Chapter Four
Special Cases Relating to Real Estate Registration

Article (18)
Registration of Long-Term Lease Rights

- a. A long-term lease right not exceeding ninety-nine (99) years shall be registered in the Real Estate Register in accordance with the controls and procedures approved by the Department.
- b. A lease right over an endowed property shall not be registered unless the Endowment deed expressly permits such registration.

Article (19)

Registration of Usufruct Right

A usufruct right over properties registered with the Department, not exceeding fifty (50) years, shall be registered in the Real Estate Register, unless the instrument creating such right provides otherwise, in accordance with the controls and procedures approved by the Department.

Article (20)

Registration of Musataha Right

Musataha right over properties registered with the Department, not exceeding fifty (50) years, shall be registered in the Real Estate Register in accordance with the controls and procedures approved by the Department.

Article (21)

Registration of Mortgage over Long-Term Lease, Usufruct, and Musataha Rights

- a. A holder of a long-term lease right, usufruct right, or Musataha right for a period exceeding ten (10) years may, without the owner's permission, dispose of such right, including mortgaging the same, unless otherwise agreed.
- b. The Property Owner may mortgage the property upon the approval of the holder of the long-term lease right, usufruct right, or Musataha right, unless otherwise agreed.
- c. A mortgage over a long-term lease right, usufruct right, or Musataha right referred to in paragraph (a) shall lapse, and the corresponding entries shall be cancelled from the Real Estate Register, upon discharge of the secured debt or upon expiry of the agreed term of the long-term lease right, usufruct right, or Musataha right.

Article (22)

Registration of Financial Tenancy Contracts

- a. Without prejudice to the legislation in force in the UAE, a financial lease contract shall be registered in the Real Estate Register, provided that the property is registered in the name of the lessor, and ownership shall not transfer to the tenant except upon the approval of the lessor.
- b. The leased property may not be subject to attachment in execution of any debt owed by the lessor in favour of third parties.

Article (23)

Transfer of Real Estate Rights by Inheritance

- a. The heirs shall submit an order issued by the competent Court, accompanied by a Sharia inheritance Notification, for the registration of the deceased's properties or real estate rights in the Real Estate Register in the names of the heirs. No disposition by any heir in respect



of the property or any real estate right shall be recognised, nor shall it have effect against third parties, unless and until it is registered.

- b. The Director General shall issue a decision specifying the controls and procedures governing the registration of property by inheritance and the real estate rights related thereto.

Article (24)

Registration of Property by Way of Mutual Withdrawal (Takhāruj)

The heirs may enter into a Mutual Withdrawal (Takhāruj) arrangement among themselves in respect of the estate of the deceased. Such Mutual Withdrawal (Takhāruj) shall be registered in the Real Estate Register pursuant to an order issued by the competent Court and in accordance with the conditions and controls approved by the Department.

Article (25)

Registration of Property by Way of Exchange

Property owners may submit an application to the Department to register the exchange of two or more properties based on the agreement of the parties.

Article (26)

Registration of Property by Way of Will

A property by way of will shall be registered in the Real Estate Register with the Department pursuant to a letter issued by the competent Court.

Article (27)

Registration of Endowed Property

- a. endowed property in the Emirate shall be registered in the Real Estate Register in accordance with the applicable legislation, provided that a copy of the Endowment deed issued by the competent Court is kept therein.
- b. The Director General shall, in coordination with the competent authorities, issue a decision regulating the registration of endowed property in the Real Estate Register.

Chapter Five

Security Mortgage



Article (28)
Registration of Security Mortgage

- a. Security Mortgage shall not be constituted except upon its registration with the Department, and any agreement inconsistent with this provision shall be null and void.
- b. The mortgagor shall bear the fees for registration of the mortgage contract, unless otherwise agreed by the parties to the contract.
- c. An application for registration of a security mortgage shall be submitted to the Department accompanied by the mortgage contract signed by the mortgagor, the mortgagee, and the in-kind guarantor, if any, in accordance with the contract form approved by the Department. An entry shall be made in the Real Estate Register accordingly, and the rank of the mortgage shall be determined based on the chronological order of registration.
- d. A mortgage contract registered in accordance with the provisions of this Law shall be enforceable against third parties in respect of the provisions contained therein. The mortgage contract may be executed electronically, and it shall have the same evidentiary force as a written mortgage contract.

Article (29)
Disposition of Mortgaged Property

The mortgagor may not dispose of the mortgaged property or create any in-rem or personal right thereon except with the approval of the mortgagee, provided that the transferee agrees to substitute the mortgagor in the obligations arising from the mortgage contract. The mortgagee may stipulate in the mortgage contract that the mortgagor shall remain jointly liable with the transferee for the fulfilment of such obligations.

Article (30)
Extinction of the Mortgage

- a. A security mortgage shall be extinguished upon discharge of the secured debt in full and upon submission of the documents establishing such discharge by the mortgagee or the competent Court.
- b. The Department shall annotate the Real Estate Register to reflect the extinguishment of the mortgage upon the request of the mortgagee or the competent Court.

Chapter Six
Consolidation, Subdivision, and Partition of Property

Article (31)
Consolidation and Subdivision of Property

- a. The consolidation and subdivision of properties shall be registered in the Real Estate Register with the Department based on an approved plan issued and signed by the Municipality Department.
- b. An owner or co-owners in common may apply for the subdivision or consolidation of properties through the Municipality Department, and such consolidation or subdivision shall be registered in the Real Estate Register with the Department in accordance with the approved plans.

Article (32)
Effect of Consolidation and Subdivision on Ancillary Rights in Rem

- a. Where two or more real estate units are consolidated and one of them is encumbered by an ancillary right in rem, such right shall extend to the newly created real estate unit.
- b. Where each real estate unit is encumbered by an independent ancillary right in rem, the consent of the right holders shall be required for the consolidation.
- c. Where a real estate unit encumbered by an ancillary right in rem is subdivided, such right shall extend to all newly created real estate units.

Article (33)
Partition of Property among Co-Owners

- a. The partition of property among co-owners shall be registered pursuant to the competent court's order or by co-owners' agreement. Each property shall be registered in the name of its respective owner without prejudice to the engineering data of the property.
- b. The registration of the partition of property among co-owners shall be cancelled pursuant to the competent court's order or by co-owners' agreement.

Chapter Seven
Granted Property and Government Housing

Article (34)
Granted Land and Government Housing

- a. The Department shall issue Registration Certificates for Granted Land and Government Housing to beneficiaries under the classification “Grant”, in accordance with the conditions and controls set out in a decision issued by the Chairman.
- b. A beneficiary of Granted Land or Government Housing may not dispose thereof unless ownership has been transferred in accordance with the provisions of this Law. Notwithstanding the foregoing, such property may be mortgaged in favour of banks, financial institutions, or financing entities, subject to the conditions of the granting authority.

Article (35)
Restrictions Imposed on Granted Land

The Ruler, or his authorised delegate, may order the annotation in the Real Estate Register or the endorsement on the Registration Certificate of a restriction on the disposition, use, or construction of Granted Land, and the beneficiary shall comply with such restriction.

Article (36)
Granting Ownership of Granted Land and Government Housing

Ownership of Granted Land and Government Housing in the Emirate shall be granted in accordance with the conditions and controls set out in an Amiri Decision issued by the Crown Prince.

Chapter Eight
Final Provisions

Article (38)
Fees, Violations, and Fines

Without prejudice to the legislation in force in the Emirate, the Crown Prince shall issue an Amiri Decision determining the service fees charged by the Department, as well as the violations and fines arising from breaches of the provisions of this Law.

Article (38)
Grievance

- a. Any interested party may submit a written grievance to the Department against penalties, decisions, or measures issued against them pursuant to the provisions of this Law, within (30) days from the date of notification of the penalty, decision, or measure being challenged. The grievance shall be determined within a period not exceeding (30) days from the submission date thereof.
- b. The grievance shall be examined by a Grievance Committee formed by the Chairman for such purpose. The Committee shall submit its recommendations thereto, and the decision issued by the Chairman in respect of the grievance shall be final.



Article (39)

Executive Decisions

The Chairman and the Director General shall each, within their respective competencies, issue the regulatory decisions necessary for the implementation of the provisions of this Law.

Article (40)

Repeals

a. The following legislation shall be repealed:

1- Amiri Decree No. (7) of 2008 concerning the Acquisition and Registration of Land Ownership in the Emirate of Ajman.

2- Amiri Decree No. (8) of 2008 concerning the Regulation of Joint Ownership in Real Estate Development Projects and Investment Buildings, as amended.

b. Any provision that contradicts the provisions of this Law shall be repealed.

Article (41)

Continuation of Existing Regulations

The regulations, By-laws, and decisions in force at the Department shall continue to apply, to the extent that they do not conflict with the provisions of this Law, until such time as new regulations, By-laws, and decisions are issued to replace the same.

Article (42)

Application of the Civil Transactions Law

The Provisions of Federal Law No. (5) of 1985 promulgating the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended, shall apply to matters not expressly provided for in this Law.

Article (43)

Entry into Force and Publication

This Law shall come into force after thirty (30) days from the date of its issuance, and shall be published in the Official Gazette.

Issued by Us on Wednesday, 3rd of Rabi' Al A'khir 1445 AH, corresponding to 18th of October 2023 AD.

**Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of the Emirate of Ajman**



القانون رقم (1) لسنة 2024
بتعديل
القانون رقم (1) لسنة 2023
بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شؤون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:

المادة (1)

استبدال

يُستبدل بنص الفقرة (ب) من المادة (12)، ونص المادة (20) من القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان، النصين الآتيين:

المادة (12): إجراءات معانة العقار المطلوب نزع ملكيته

ب. في حال امتناع أصحاب الحق أو من يمثلهم عن تمكين الدائرة من القيام بالمعاينة، فعلى الدائرة إعداد محضر بذلك والاستعانة بالشرطة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها لتسهيل مهمتهم.

المادة (20): قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

- أ. يتم نزع الملكية للمنفعة العامة بموجب قرار من المجلس، بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، ويُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للإمارة.
- ب. تؤول ملكية العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة إلى الحكومة اعتباراً من تاريخ نفاذ قرار نزع الملكية، ويُخصص لاستخدام الجهة الحكومية طالبة نزع الملكية لتنفيذ المشروع الذي نُزعت ملكية العقار لأجله.
- ج. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للحاكم في الحالات التي يقدرها، إصدار أمر بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة دون التقيد بالإجراءات الواردة في هذا القانون، وذلك دون المساس بحق مالك العقار المنزوع ملكيته بالتعويض العادل، ويُصدر رئيس المجلس قراراً بتحديد اختصاصات اللجنة والإجراءات التي يجب عليها تنفيذها في شأن نزع ملكية العقار التي تتم وفقاً لحكم هذه الفقرة.
- د. تختص اللجنة بتحديد التعويض العادل بشأن العقار الذي تم نزع ملكيته وفقاً للفقرة (ج) من هذه المادة ووفقاً لصلاحياتها الواردة في هذا القانون.

المادة (2)

حذف

تُحذف المادة (28) بشأن استرداد العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة، من القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان، ويُعاد ترقيم باقي المواد.

المادة (3)

الإلغاءات

يُلغى أي نص ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا القانون.

المادة (4)

السريان والنشر

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية للإمارة.

صدر عنا في هذا اليوم الخميس الموافق 6 من شهر رجب 1445 هجرية الموافق 18 من شهر يناير سنة 2024 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

Law No. (1) of 2024
Amending
Law No. (1) of 2023
Concerning the Regulation of the Expropriation of Real Estate for Public Benefit in the
Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

Having reviewed the Constitution of the United Arab Emirates,
Federal Law No. (5) of 1985 concerning the Issuance of the Civil Transactions Law of the United Arab Emirates, as amended,
Law No. (1) of 2023 concerning the Regulation of the Expropriation of Real Estate for Public Benefit in the Emirate of Ajman,
Amiri Decree No. (7) of 2008 concerning the Acquisition and Registration of Land Ownership in the Emirate of Ajman,
Amiri Decree No. (2) of 2011 concerning the Regulation of the Affairs of the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman,
Amiri Decree No. (11) of 2011 Promulgating the Financial Law of the Government of Ajman,
Amiri Decree No. (4) of 2014 concerning the Reorganisation of the Executive Council of the Emirate of Ajman, as amended,
Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman,
Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman,
Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman;
and pursuant to the approval of the Legislation Committee,

Have issued the following Law:

Article (1)
Replacement

The text of paragraph (b) of Article (12) and the text of Article (20) of Law No. (1) of 2023 concerning the Regulation of the Expropriation of Real Estate for Public Benefit in the Emirate of Ajman shall be replaced with the following:

Article (12): Procedures for Inspection of the Property Proposed for Expropriation

(b) Where the right holders or their representatives refrain from enabling the Department to carry out the inspection, the Department shall prepare a record thereof and seek the assistance of the police within whose territorial jurisdiction the property is located to enable the Department to carry out the inspection.



Article (20): Decision of Expropriation for Public Benefit

- (a) Expropriation for public benefit shall be effected pursuant to a decision issued by the Council, after completion of the procedures stipulated in this Law, and such decision shall be published in the Official Gazette of the Emirate.
- (b) Ownership of the property expropriated for public benefit shall vest in the Government as of the effective date of the expropriation decision, and the property shall be allocated for use by the government entity requesting the expropriation to implement the project for which the property was expropriated.
- (c) Notwithstanding the provisions of paragraph (a) of this Article, the Ruler may, in cases deemed necessary, issue an order to expropriate property for public benefit without complying with the procedures stipulated in this Law, without prejudice to the right of the owner of the expropriated property to fair compensation. The Chairman of the Council shall issue a decision determining the competencies of the Committee and the procedures it must undertake regarding the expropriation carried out pursuant to the provisions of this paragraph.
- (d) The Committee shall determine the fair compensation in respect of the property expropriated pursuant to paragraph (c) of this Article, in accordance with its powers provided for in this Law.

Article (2) Deletion

Article (28) concerning the Recovery of Expropriated Real Estate for Public Benefit is hereby deleted from Law No. (1) of 2023 concerning the Regulation of Expropriation of Real Estate for Public Benefit in the Emirate of Ajman, and the remaining Articles shall be renumbered accordingly.

Article (3) Repeals

Any provision contained in any other legislation shall be repealed to the extent it contradicts the provisions of this Law.

Article (4) Entry into Force and Publication

This Law shall come into force from the date of its issuance and shall be published in the Official Gazette of the Emirate.

Issued by Us on Thursday, 6th of Rajab 1445 AH, corresponding to 18th of January 2024 AD.

**Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of the Emirate of Ajman**



المراسيم الأُميرية

Amiri Decree



المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024
بشأن
لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان

نحن، حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شؤون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا المرسوم الآتي:

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذا المرسوم المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري.
الرئيس	:	رئيس الدائرة.
اللجنة	:	لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان.
رئيس اللجنة	:	رئيس لجنة التثمين والمصالحة.
العقار	:	كل شيء مستقرٌ بحيزه ثابتٌ فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك العقار بالتخصيص والأراضي.
التثمين	:	الإجراءات التي تقوم بها اللجنة لتحديد القيمة المالية للعقار وفقاً للضوابط والمعايير المعتمدة لدى الدائرة.
إشهاد الوراثة	:	الإشهاد الصادر في تحقيق الوفاة وحصر الورثة.

التركة العقارية : كل ما يتركه المتوفى من عقارات في الإمارة.
المصالحة : الإجراء أو مجموعة الإجراءات التي تتخذها اللجنة بغرض إبرام تسوية ودية ورضائية، يُحسم بموجبها نزاع قائم، أو يحتمل قيامه، بشأن قيمة أرض أو عقار، أو حل مشكلة بين أطراف بيع العقار (البائع، المشتري، الوسيط)، أو تسوية منازعات التركات العقارية التي تنشأ بين الورثة وذلك بناءً على طلبهم.

المادة (2)

إعادة تنظيم واستبدال مسعى

- أ. بموجب أحكام هذا المرسوم يُعاد تنظيم "لجنة شئون التثمين والمصالحة بإمارة عجمان" المنشأة بموجب المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 المشار إليه على النحو الوارد في هذا المرسوم، ويُستبدل بمُسمّاها مُسمى "لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان" وتتبع إدارياً الرئيس.
- ب. يصدر قراراً من ولي عهد الإمارة بتشكيل اللجنة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن تتكون من عدد من الأعضاء لا يقلّ عن خمسة بمن فيهم رئيس اللجنة ونائبه، يتمّ اختيارهم من ذوي الكفاءة والخبرة في مجال اختصاصات ومهام اللجنة، وتكون مدة العضوية ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويُحدد في هذا القرار مكافآت رئيس وأعضاء اللجنة.
- ج. إذا انتهت مدة ولاية اللجنة ولم تتم إعادة تشكيلها، تستمر اللجنة في القيام بمهامها إلى حين صدور قرار بإعادة تشكيلها.
- د. تستمر اللجنة المشكلّة بالقرار الأميري رقم (4) لسنة 2023 في أداء مهامها إلى حين انتهاء مدتها، ما لم يصدر قراراً من ولي عهد الإمارة بإعادة تشكيلها.

المادة (3)

اختصاصات اللجنة

- أ. تكون اللجنة هي الجهة الرسمية المختصة وحدها دون سواها بتثمين العقارات في الإمارة، ولها في سبيل ذلك القيام بالمهام والصلاحيات الآتية:
 1. تثمين العقارات بناءً على طلب ذوي الشأن، وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة لدى الدائرة، والخاصة بتثمين العقارات في الإمارة.
 2. تسوية النزاعات الناشئة بين ذوي العلاقة، وإجراء المصالحة فيما بينهم بشأن قيمة العقار، وفقاً للقواعد والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.
 3. اعتماد اتفاقية التسوية الودية بين ذوي العلاقة بشأن قيمة العقار.
 4. إصدار شهادة التثمين العقاري.
 5. أية اختصاصات أخرى ذات صلة تُكلّف بها من قبل الرئيس.

- ب. بالإضافة إلى الاختصاصات المقررة في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز للجنة بعد تحققها من إسهاد الورثة الصادر عن المحكمة المختصة إجراء التسوية الودية في الخلافات التي تنشأ بين الورثة في التركة العقارية، وذلك بناءً على طلبهم، وفي حال توصلت اللجنة إلى تسوية الخلاف بين الورثة، فيتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية تسوية يُوقع عليها ذوو الشأن، وعلى الورثة اتباع إجراءات المحكمة المختصة في تنفيذ اتفاقية التسوية، وفقاً للتشريعات المعمول بها في الدولة في هذا الشأن، وفي حال تعذر إجراء التسوية الودية لأي سبب كان، فعلى ذوي الشأن اللجوء للمحكمة المختصة للفصل في هذا الخلاف.
- ج. على اللجنة أن تُصدر قراراتها بشأن التسوية خلال (90) يوماً من تقديم الطلب إليها.

المادة (4)

اجتماعات اللجنة

- أ. تعقد اللجنة اجتماعاً دورياً مرة واحدة على الأقل كل أسبوع بدعوة من رئيسها أو نائبه في حال غياب الرئيس، ويجوز للجنة عقد اجتماع استثنائي كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ويكون اجتماع اللجنة صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه.
- ب. يختار رئيس اللجنة مقررًا لها من بين موظفي الدائرة، يتولى توجيه الدعوة لأعضاء اللجنة ومن تتم دعوتهم لحضور الاجتماع بتكليف من رئيس اللجنة، وتدوين محاضر اجتماعاتها وقراراتها وتوصياتها، وتوثيق وحفظ المستندات والوثائق الخاصة بها.
- ج. تُصدر اللجنة قراراتها وتوصياتها بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، وتدون قرارات اللجنة وتوصياتها في محاضر يُوقع عليها رئيس اللجنة ومقررها.
- د. يجوز لأي عضو من أعضاء اللجنة بعد موافقة رئيسها، المشاركة في إحدى اجتماعاتها الدورية من خلال وسائل التواصل المرئي والمسموع، على أن يدون ذلك في محضر الاجتماع.
- هـ. يجوز للجنة الاستعانة بذوي الخبرة والاختصاص لحضور اجتماعاتها أو تقديم تقرير أو مشورة في أي أمر يُعرض عليها، سواءً أكان من موظفي الحكومة أم من خارجها، وذلك دون أن يكون له صوت معدود فيما تتخذه اللجنة من قرارات أو توصيات.

المادة (5)

تقديم الدعم للجنة

- تتولى الدائرة تقديم الدعم الإداري والمالي والفني اللازم للجنة، لتمكينها من القيام بالمهام والاختصاصات المنوطة بها بموجب هذا المرسوم، بما في ذلك توفير المقر.

المادة (6)

التعاون مع اللجنة

على جميع الجهات الحكومية تقديم الدعم للجنة والتعاون معها، وللجنة بحسب ما تراه لازماً لممارسة اختصاصاتها طلب أية بيانات، أو إحصائيات، أو معلومات، أو دراسات من تلك الجهات.

المادة (7)

تضارب المصالح

لا يجوز لرئيس اللجنة أو نائبه أو لأي عضو من أعضائها أن يحضر أو يُشارك أو يُصوت على أي قرار إذا كان طرفاً فيه أو له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة، وفي جميع الأحوال يجب على رئيس اللجنة أو العضو أن يُفصح عن أي من تلك الحالات في حال وجودها.

المادة (8)

شهادة التثمين

- أ. تُصدر اللجنة شهادة تثمين العقار، وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.
- ب. تكون شهادة التثمين سارية المفعول لمدة (3) ثلاثة أشهر فقط من تاريخ إصدارها.
- ج. بمراعاة ما ورد في المادة (9) تكون لشهادة التثمين الصادرة عن اللجنة وفقاً لأحكام هذا المرسوم والقرارات الصادرة بموجبه حجية كاملة بالنسبة لكافة البيانات المدونة فيها، ما لم يثبت تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.

المادة (9)

إعادة التثمين

يجوز لأي من ذوي الشأن طلب إعادة تثمين العقار المعني وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ إخطاره بشهادة التثمين، وفقاً للضوابط والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

المادة (10)

الرسوم

تستوفي الدائرة رسوم الخدمات التي تُقدم من خلال اللجنة وفقاً للتشريعات السارية في هذا الشأن.

المادة (11)

الإلغاءات

- أ. يُلغى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شئون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان.
- ب. يُلغى أي نص أو حكم ورد في أيّ تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض مع أحكام هذا المرسوم.

المادة (12)
السريان والنشر

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الأربعاء الموافق 22 من شهر ربيع الأول 1446 هجرية الموافق 25 من شهر سبتمبر سنة 2024 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي
حاكم إمارة عجمان



Amiri Decree No. (9) of 2024
Concerning
the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman

We, Humaid bin Rashid Al Nuaimi, Ruler of the Emirate of Ajman,

Having reviewed:

Law No. (1) of 2023 concerning Expropriation for Public Benefit, as amended;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (2) of 2011 concerning the Regulation of the Affairs of the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman;

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (17) of 2017 concerning Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman,

Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman, and pursuant to the approval of the Legislation Committee,

Have promulgated the following Decree:

Article (1)
Definitions

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

Emirate	: The Emirate of Ajman.
Government	: The Government of the Emirate.
Department	: The Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman.
Chairman	: The Chairman of the Department.
Committee	: The Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman.
Chairman of the Committee	: The Chairman of the Valuation and Conciliation Committee.
Property	: Anything fixed in its place and stable therein, which cannot be moved without damage or alteration to its form, including lands and property by allocation.
Valuation	: The procedures undertaken by the Committee to determine the financial value of a property in accordance



with the controls and criteria approved by the Department.

- Inheritance Certificate** : The certificate issued in connection with verification of death and determination of heirs.
- Real Estate Estate** : The real property of the deceased within the Emirate.
- Conciliation** : The procedures undertaken by the Committee to conclude an amicable settlement resolving an existing or potential dispute concerning the value of land or property, disputes between parties to a property sale (seller, buyer, broker), or disputes among heirs in real estate estates, upon their request.

Article (2)

Reorganisation and Change of Name

- a. Pursuant to the provisions of this Decree, the “Valuation and Conciliation Affairs Committee in the Emirate of Ajman” established under Amiri Decree No. (2) of 2011 referred to above shall be reorganised in accordance with the provisions of this Decree, and its name shall be replaced with “The Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman”, and it shall administratively report to the Chairman.
- b. A decision shall be issued by the Crown Prince of the Emirate forming the Committee referred to in Clause (a) of this Article, provided that it shall consist of a number of members not less than five, including the Chairman of the Committee and his Deputy, to be selected from among persons possessing competence and experience in the fields related to the Committee’s functions and duties. The term of membership shall be three (3) years, renewable, and such decision shall specify the remuneration of the Chairman and members of the Committee.
- c. If the term of the Committee expires without its reconstitution, the Committee shall continue to perform its duties until a decision is issued reconstituting it.
- d. The Committee formed pursuant to Amiri Decision No. (4) of 2023 shall continue to perform its duties until the expiry of its term, unless a decision is issued by the Crown Prince of the Emirate reconstituting it.

Article (3)

Competencies of the Committee

- a- The Committee shall be the sole official competent authority, to the exclusion of others, for the valuation of properties in the Emirate, and in this regard, it shall have the following functions and powers:
1. Valuing properties upon the request of concerned parties, in accordance with the standards and controls approved by the Department for property valuation in the Emirate.



2. Conducting conciliation and settling disputes between concerned parties regarding property value, in accordance with the rules and procedures approved by the Department.
3. Approving conciliation agreements concluded between concerned parties regarding property value.
4. Issuing property valuation certificates.
5. Any other related competencies assigned thereto by the Chairman.

b- In addition to the competencies set forth in Clause (a) of this Article, the Committee may, after verifying the inheritance certificate issued by the competent court, conduct conciliation in disputes arising among heirs in real estate estates, upon their request. Where the Committee reaches a settlement between the heirs, such settlement shall be documented by a conciliation agreement signed by the concerned parties, and the heirs shall follow the procedures before the competent court to enforce the conciliation agreement in accordance with the applicable legislation in the State. Where conciliation cannot be achieved for any reason whatsoever, the concerned parties shall resort to the competent court to adjudicate such dispute.

c- The Committee shall issue its decisions regarding conciliation within ninety (90) days from the date of submission of the application thereto.

Article (4) **Meetings of the Committee**

- a. The Committee shall convene a regular meeting at least once every week upon invitation of its Chairman, or his Deputy in the absence of the Chairman, and it may convene extraordinary meetings whenever necessary. A meeting of the Committee shall be valid if attended by the majority of its members, provided that the Chairman or his Deputy is among those present.
- b. The Chairman of the Committee shall appoint a rapporteur from among the employees of the Department, who shall undertake inviting the members of the Committee and those invited to attend the meeting upon assignment by the Chairman of the Committee, recording the minutes of meetings and its decisions and recommendations, and documenting and preserving its documents and records.
- c. The Committee shall issue its decisions and recommendations by majority vote of the members present, and in the event of a tie, the side with which the Chairman of the meeting concurs shall prevail. The decisions and recommendations of the Committee shall be recorded in minutes signed by the Chairman of the Committee and its rapporteur.
- d. Any member of the Committee may, upon approval of its Chairman, participate in one of its regular meetings through audio-visual communication means, provided that such participation is recorded in the minutes of the meeting.
- e. The Committee may seek the assistance of experts and specialists to attend its meetings or to provide a report or advice on any matter referred thereto, whether from



government employees or from outside the government, without having a counted vote in the decisions or recommendations adopted by the Committee.

Article (5)
Support to the Committee

The Department shall provide the administrative, financial, and technical support necessary for the Committee to enable it to perform the functions and competencies entrusted thereto under this Decree, including the provision of premises.

Article (6)
Cooperation with the Committee

All government entities shall provide support to the Committee and cooperate with it. The Committee may, as it deems necessary for the exercise of its competencies, request any data, statistics, information, or studies from such entities.

Article (7)
Conflict of Interest

The Chairman of the Committee, his Deputy, or any of its members may not attend, participate in, or vote on any decision in which he is a party or has a direct or indirect interest, or where any of his relatives up to the fourth degree has such interest. In all cases, the Chairman of the Committee or the member shall disclose any such cases if they exist.

Article (8)
Valuation Certificate

- a. The Committee shall issue a property valuation certificate in accordance with the standards and controls approved by the Department.
- b. The valuation certificate shall be valid for a period of three (3) months only from the date of its issuance.
- c. Subject to Article (9), the valuation certificate issued by the Committee pursuant to the provisions of this Decree and the decisions issued thereunder shall have conclusive evidentiary value in respect of all data recorded therein, unless its forgery is proven by legally prescribed means.

Article (9)
Revaluation

Any of the concerned parties may request the revaluation of the relevant property within thirty (30) days from the date of notification of the valuation certificate, in accordance with the controls and procedures approved by the Department.

Article (10)
Fees

The Department shall collect the service fees provided through the Committee in accordance with the legislation in force in this regard.

Article (11)
Repeals

- a. Amiri Decree No. (2) of 2011 concerning the Regulation of the Affairs of the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman is hereby repealed.
- b. Any provision or ruling contained in any other legislation shall be repealed to the extent that it conflicts with the provisions of this Decree.

Article (12)
Entry into Force and Publication

This Decree shall come into force from the date of its issuance and shall be published in the Official Gazette.

Issued by Us on Wednesday, 22nd of Rabi' Al-Awwal 1446 AH, corresponding to 25th of September 2024 AD.

Humaid bin Rashid Al Nuaimi
Ruler of the Emirate of Ajman

القرارات الأُميرية
Emiri Decisions



القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025
بشأن
رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في إمارة عجمان

نحن عمار بن حميد النعيمي ولي عهد إمارة عجمان

بعد الاطلاع على القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2023 بشأن تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2025 بشأن تنظيم المساهمة العقارية في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان ولائحته التنفيذية،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2019 بشأن الرسوم والضرائب والغرامات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (3) لسنة 2022 بشأن تحديد مناطق وأراضي التطوير العقاري في إمارة عجمان وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (9) لسنة 2024 بشأن لجنة التثمين والمصالحة في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 2025 بشأن إلغاء المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات
وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القرار الآتي:

المادة (1)

اعتماد الرسوم

تستوفي دائرة الأراضي والتنظيم العقاري نظير تقديم الخدمات المبينة في الجدول رقم (1) المرفق بهذا القرار، الرسوم
المُحدّدة إزاء كلّ منها.

المادة (2)

ضبط المخالفات

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أيّ تشريع آخر، تتولى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري ضبط وإثبات المخالفات المنصوص عليها في الجدول رقم (2) المرفق بهذا القرار، وتحصيل الغرامة المحددة إزاء كلٍّ منها.

المادة (3)

الإلغاءات

يُلغى أيّ نص أو حكم ورد في أيّ تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا القرار.

المادة (4)

السريان والنشر

يُعمل بهذا القرار بعد (60) يوماً من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الخميس الموافق 2 من شهر ذي الحجة 1446 هجرية، الموافق 29 من شهر مايو سنة 2025 ميلادية.

عمار بن حميد النعيمي

ولي عهد إمارة عجمان



الجدول رقم (1)
رسوم الخدمات المطبقة بدائرة الأراضي والتنظيم العقاري
المرفق بالقرار الأميري رقم (9) لسنة 2025

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
1.	تسجيل بيع عقار (بخلاف المستودعات)	1%	من قيمة تقييم العقار ويتحملها البائع.
		2%	من قيمة تقييم العقار ويتحملها المشتري (مواطن + مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) من قيمة المبايعة الاجمالية، دون الاعتداد بعدد المشتريين بحد أدنى 2500 درهم. وفي حالة تعدد المشتريين وكانت جنسياتهم مختلفة (مواطني الدولة أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو غيرهم من الجنسيات الأخرى) يتم احتساب رسم 2% لمواطني الدولة أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي بحسب نسبة تملكهم في العقار بحد أدنى 2500 درهم. واحتساب رسم 3% لغير المواطن بحسب نسبة تملكهم في العقار ، بحد أدنى 3000 درهم.
		3%	من قيمة تقييم العقار ويتحملها المشتري (غير مواطن) بحد أدنى 3000 درهم + رسوم التمليك في حالة تعدد المشتريين وكانوا من غير مواطني الدولة أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ، يتم احتساب الرسوم 3% من قيمة المبايعة الإجمالية بحد أدنى 3000 درهم ، دون الاعتداد بعدد المشتريين.
2.	تسجيل بيع مستودع	بدون رسوم	أن يكون موقع العقار (المستودع) وفق المخططات المعتمدة من دائرة البلدية والتخطيط ضمن المناطق الصناعية بالإمارة، وأن لا تزيد مساحة الأرض المقام عليها المستودع عن 600 متر مربع، وأن لا تقل مساحة المبنى (المستودع) عن 80% من المساحة الاجمالية للأرض، وأن يكون مشتري

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
			العقار من مواطني الدولة أو دول مجلس التعاون.
3.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية لبرامج الإسكان الحكومية أو شبه الحكومية	2000	أيًا كانت قيمة العقار أو الوحدة العقارية .
4.	نقل ملكية العقار أو الوحدة العقارية من المالك الى المؤسسة أو الشركة المملوكة له، أو من شركته الى شركة أخرى مملوكة له وبالعكس	0.125%	من قيمة تقييم العقار أو الوحدة عقارية ويحد أقصى 100,000 درهم ويحد أدنى 2500 درهم.
5.	إلغاء عقد بيع عقار أو وحدة عقارية	500	إذا تم الإلغاء خلال شهر من تاريخ تحرير عقد البيع وبخلاف ذلك يستوفي رسم بيع العقار أو الوحدة العقارية.
6.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية بالهبة	0.125%	من قيمة تقييم العقار أو الوحدة العقارية ويحد أدنى 2000 درهم، للأقارب من الدرجة الأولى والثانية (وتشمل الهبة، مالك الشركة أو المؤسسة أو حصص منها للأقارب من الدرجة الأولى والثانية) وبخلاف ذلك يستوفي رسم بيع العقار أو الوحدة العقارية.
7.	تسجيل تعديل أو الغاء الهبة	500	
8.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية بالوصية	750	
9.	تسجيل إلغاء الوصية	500	
10.	تسجيل وقف خيرى لعقار أو وحدة عقارية أو تعديل شروطه أو إلغاؤه	بدون رسوم	
11.	تسجيل الوقف الذري	1000	
12.	تسجيل إلغاء الوقف الذري	250	
13.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية بالوراثة	500	
14.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية بالتخارج	1000	
15.	تسجيل عقار أو وحدة عقارية بالمبادلة	1%	من قيمة تقييم العقار الأدنى يتحملها كل طرف للمواطن ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي + 2% من قيمة الزيادة بين العقارين إن وجدت، ويحد أدنى 1250 درهم، يتحملها المالك الجديد للعقار الأعلى قيمة.
		2%	من قيمة تقييم العقار الأدنى يتحملها كل طرف من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي + 3% من قيمة الزيادة بين العقارين إن وجدت، ويحد أدنى 1500 درهم، يتحملها المالك الجديد للعقار الأعلى قيمة، ويتم تحصيل رسوم

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
			التملك عن المساحة الزائدة في حال وجود زيادة في مساحة العقار المبادل.
		1%	من قيمة تقييم الوحدة العقارية الأدنى يتحملها كل طرف + 2% من قيمة الزيادة بين الوحدتين، يتحملها المالك الجديد للوحدة العقارية الأعلى قيمة وبحد أدنى 1250 درهم.
16.	تسجيل إلغاء المبادلة للعقار أو للوحدة العقارية	500	إذا تم الإلغاء خلال شهر من تاريخ تحرير عقد المبادلة وبخلاف ذلك يستوفى رسم بيع العقار أو الوحدة العقارية.
17.	الموافقة على بيع عقار أو وحدة عقارية بالوكالة من الاقارب أو من أقارب الزوجين بما في ذلك المصاهرة من الدرجة الأولى أو الثانية أو الثالثة أو علاقة قانونية أو وكيل الورثة أو لذات الوكيل	200	العلاقة القانونية تتضمن مدير الشركة أو محامي الموكل.
18.	الموافقة على بيع عقار أو وحدة عقارية بالوكالة للغير بخلاف ما هو وارد في البند (17) ويشمل تكرار الوكالة	2%	من قيمة تقييم العقار أو الوحدة العقارية أو نسبة التملك.
19.	اعتماد تفويض الغير بالتوقيع على عقد البيع بالنيابة عن المشتري	200	
20.	اصدار سند ملكية عقار أو شهادة تسجيل مبدئي للوحدة العقارية أو شهادة ملكية وحدة عقارية	350	
21.	اصدار شهادة تسجيل عقار	100	
22.	استخراج بدل فاقد أو بدل تالف لسند ملكية عقار أو شهادة ملكية أو شهادة تسجيل مبدئي لوحدة عقارية.	300	بالإضافة الى تكلفة الإعلان.
23.	استخراج صورة طبق الأصل من مستندات السجل العقاري	50	لكل مستند.
24.	اصدار شهادة لمن يهه الأمر ورقياً	50	يتم اصدار الشهادات الموجهة للجهات الخيرية والمساعداات الاجتماعية بدون رسوم سواء كانت ورقياً أو الكترونياً.
25.	تسجيل عقار جديد بالشراء	2500 5000	مواطن + مواطني دول مجلس التعاون الخليجي دول أخرى
26.	تسجيل عقار جديد منحة أو بالعطاء	200 1000	مواطن + مواطني دول مجلس التعاون الخليجي دول أخرى
27.	تسجيل تحديث أو تعديل بيانات سند ملكية أو شهادة ملكية	100	

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.28	تسجيل عقار أو وحدة عقارية عوضاً عن العقار أو الوحدة العقارية المنزوع ملكيته	بدون رسوم	
.29	تسجيل إيجار ينتهي بالتملك للعقار أو للوحدة العقارية (مواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي)	2%	من قيمة عقد الاجارة ويتحملها المستفيد من عقد الإجارة (مواطن + مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) بحد أدنى 2500 درهم.
.30	تسجيل إيجار ينتهي بالتملك (غير مواطن وغير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي)	3%	من قيمة عقد الاجارة ويتحملها المستفيد من عقد الإجارة (غير مواطن + غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) بحد أدنى 3000 درهم (يضاف إليها رسوم تملك لغير المواطن).
.31	تسجيل تعديل إيجار ينتهي بالتملك للعقار أو للوحدة العقارية	500	
.32	تسجيل تحويل إيجار ينتهي بالتملك من ممول إلى آخر	0.25%	من قيمة العقار.
.33	تسجيل انتهاء العلاقة الإيجارية المنتهية بالتملك	500	
.34	تسجيل إيجار طويل المدة للعقار أو للوحدة العقارية	2%	من القيمة الاجمالية لعقد الايجار طويل المدة (من بدل الايجار السنوي و بحد أدنى 20.000 درهم).
.35	تسجيل تعديل أو إنهاء إيجار طويل المدة للعقار أو للوحدة العقارية	500	
.36	تسجيل حق انتفاع للعقار أو للوحدة العقارية	1%	من قيمة حق الانتفاع ويتحملها المستفيد
.37	تسجيل تعديل أو إنهاء حق انتفاع للعقار أو للوحدة العقارية	500	
.38	تسجيل حق المساطحة	1%	من بدل عقد المساطحة
.39	تسجيل تعديل أو إنهاء حق المساطحة	500	
.40	تسجيل تحويل حق المساطحة لشخص آخر	1%	من بدل عقد المساطحة
.41	تسجيل عقار بالقسمة بين الملاك	200	نتج عن فرز مخطط من دائرة البلدية
.42	إلغاء القسمة بين الملاك بأمر قضائي أو باتفاق رضائي	200	
.43	تسجيل دمج أو فرز لعقار لذات المالك	100	
.44	تسجيل رهن العقار أو الوحدة العقارية	0.50%	من قيمة الرهن و بحد أدنى 1000 درهم
.45	تسجيل تعديل الرهن بزيادة مدة الرهن للعقار أو للوحدة العقارية	500	
.46	تسجيل تعديل الرهن بزيادة قيمة الرهن للعقار أو للوحدة العقارية	0.50%	من قيمة الزيادة في الرهن و بحد أدنى 1000 درهم.

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.47	تسجيل تحويل الرهن من عقار أو وحدة عقارية إلى عقار أو وحدة عقارية أخرى (لذات المالك أو لأقارب من الدرجة الأولى)	1000	
.48	تسجيل تعديل الرهن للعقار أو للوحدة العقارية بالتحويل بين جهات التمويل	1000	تعديل المدة (يكون خلال الربع الأول من مدة الرهن الأخيرة وإلا يتم تحصيل رسوم رهن جديد) وتشمل الاستحواذ واندماج البنوك والمصارف.
.49	تسجيل تعديل الرهن للعقار أو للوحدة العقارية من مالك إلى آخر أو تغيير المالك دون المساس بالرهن	1000	
.50	تسجيل تعديل بيانات الرهن للعقار أو للوحدة العقارية بخلاف القيمة والمدة	1000	
.51	تسجيل فك الرهن عن العقار أو الوحدة العقارية	500	
.52	تسجيل حق امتياز على العقار أو الوحدة العقارية في باقي الثمن	1000	
.53	تسجيل إلغاء حق امتياز على العقار أو الوحدة العقارية في باقي الثمن	500	
.54	تسجيل العقار أو الوحدة العقارية المباع عن طريق المزاد العلني الذي ينظمه المكتب العقاري	2000	يتحملها المكتب العقاري عن كل عقار بالإضافة للرسم الوارد في الفقرة (1) أعلاه يتحملها المشتري.
.55	الانتقال لاعتماد توقيع خارج الدائرة / عجمان	300	
.56	الانتقال لاعتماد توقيع خارج الدائرة / الشارقة وأم القيوين والمنطقة الوسطى / مصفوت والمنامة	500	
.57	الانتقال لاعتماد توقيع خارج الدائرة / دبي ورأس الخيمة	1000	
.58	الانتقال لاعتماد توقيع خارج الدائرة / أبوظبي والعين والفجيرة	2000	
.59	الانتقال لاعتماد توقيع خارج الدائرة / المنطقة الغربية بإمارة أبو ظبي	3000	
.60	تعديل ملكية أرض من اسم مالكيها إلى اسم مشروع التطوير العقاري أو ملاك الوحدات العقارية المفزة	5000	
.61	تسجيل نهائي للوحدة العقارية الشاغرة باسم المطور بعد انجاز مشروع التطوير العقاري	100	خلال 30 يوم من صدور شهادة انجاز مشروع التطوير العقاري واعتماد المسح العقاري النهائي لكل وحدة عقارية.

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.62	التأشير في سند الملكية بتخصيص الأرض لمشاريع التطوير العقاري	5000	
.63	تسجيل مبدئي لوحدة عقارية	200	
.64	إلغاء التسجيل المبدئي للوحدة العقارية	200	
.65	تسجيل نهائي لوحدة عقارية	1700	
.66	تعديل بيانات شهادة ملكية أو سند ملكية	50	
.67	تسجيل بيع وحدة عقارية	2%	من قيمة تقييم الوحدة العقارية على المشتري وبحد أدنى 2500 درهم.
.68	طلب تقييم عقار أو وحدة عقارية	200	
.69	تقييم وحدة عقارية	1000	
.70	تقييم عقار للورثة بأمر المحكمة الشرعية	300	
.71	تقييم ارض فضاء لكافة الاستخدامات	1000	
.72	تقييم عقار سكني أو استثماري أو زراعي	1500	
.73	تقييم عقار تجاري أو صناعي	3000	
.74	اعتماد تقارير التقييم العقاري للمكاتب العقارية	500	لكل تقرير.
.75	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط خدمات الكشف على العقارات/ تجديدها	4000	سنوياً.
.76	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط شراء وبيع الأراضي والعقارات/ تجديدها	4000	سنوياً.
.77	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط استشارات عقارية/ تجديدها	3000	سنوياً.
.78	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط استشارات الرهن العقاري/ تجديدها	3000	سنوياً.
.79	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط استثمار عقارات الغير/ تجديدها	9000	سنوياً.
.80	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة/ تجديدها	2000	سنوياً.
.81	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط الوساطة في تأجير العقارات/ تجديدها	3000	سنوياً.
.82	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط وسيط رهن عقاري/ تجديدها	2500	سنوياً.
.83	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط خدمات تامين العقارات/ تجديدها	5000	سنوياً.
.84	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط الوساطة في بيع العقارات وشراؤها/ تجديدها	3000	سنوياً.

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.85	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط معهد تدريب عقاري/ تجديدها	5000	سنوياً.
.86	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط مكتب تمثيل عقاري/ تجديدها	10000	سنوياً.
.87	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط تنظيم المزادات العلنية للعقارات/ تجديدها	10000	سنوياً.
.88	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط تنظيم المعارض العقارية/ تجديدها	5000	سنوياً.
.89	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط خدمات تأجير العقارات وإدارتها/ تجديدها	3000	سنوياً.
.90	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط استثمار وتطوير المشروعات العقارية وتأسيسها وإدارتها والقيود في السجل/ تجديدها	26000	سنوياً.
.91	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط التطوير العقاري للإنشاءات والقيود في السجل/ تجديدها	26000	سنوياً.
.92	الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط استشارات المسح العقاري/ تجديدها	5000	سنوياً.
.93	الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط خدمات الإشراف الإداري للجان الملاك/ تجديدها	5000	سنوياً.
.94	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط خدمات تأجير الوحدات السكنية بنظام اقتسام الوقت/ تجديدها	5000	سنوياً.
.95	الموافقة المبدئية على مزاولة نشاط المساهمة العقارية/ تجديدها	5000	سنوياً.
.96	الموافقة المبدئية على تصريح الترويج والاعلان لغايات تأجير البناية أو المبنى (كامل المبنى)	100	لمدة 3 أشهر.
.97	الموافقة المبدئية على تصريح الترويج والاعلان لبيع ارض فضاء لكل قطعة أو بناية أو مبنى	20	لمدة 3 أشهر.
.98	الموافقة المبدئية على تصريح الترويج والاعلان بالبيع في مشروع تطوير عقاري أو مخطط عقاري	500	لمدة 3 أشهر.
.99	الموافقة المبدئية على تصريح الترويج والاعلان لتأجير الوحدة العقارية (شقق والفلل/شبرات/ محلات/سكن عمال)	10	لمدة 3 أشهر.
.100	الموافقة المبدئية على تصريح الترويج والاعلان للوحدة العقارية (شقق والفلل/شبرات/ محلات/سكن عمال)	20	لمدة 3 أشهر.
.101	تصريح بإقامة مزاد علني لبيع العقارات	5000	

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
102.	إصدار شهادة اعتماد شركة إدارة لجان الملاك	500	
103.	إصدار أو تجديد بطاقة مزاولة نشاط عقاري	100	
104.	إصدار شهادة قيد في سجل المكاتب العقارية معدلة بناء على تغيير بيانات في الرخصة	250	
105.	إصدار شهادة قيد للرخص العقارية	500	
106.	اعتماد اسم لمخطط معتمد	600	
107.	اعتماد دورة تأهيل وسيط عقاري	2000	لكل منتسب.
108.	اعتماد دورة تخصصية لنشاط عقاري	2500	لكل منتسب.
109.	الغاء القيد العقاري	500	
110.	تصريح تنظيم أو المشاركة في معرض عقاري	1000	على كل طلب مشاركة
111.	إصدار أو تجديد بطاقة مزاولة نشاط عقاري للوسيط المواطن	100	
112.	تسجيل شكوى من مكتب عقاري أو ضده ودراستها وإبداء الرأي فيها	100	إذا كان المبلغ المتنازع عليه 5000 درهم أو أقل.
		500	إذا كان المبلغ المتنازع عليه أكثر من 5000 درهم.
113.	تسجيل شكوى بين مطور عقاري ومشتري وحدة عقارية ودراستها وإبداء الرأي فيها	300	
114.	اعتماد أمين حساب ضمان لمشاريع التطوير العقاري (جديد أو تجديد)	75000	سنوياً.
115.	اعتماد اتفاقية حساب ضمان لمشروع تطوير عقاري	3000	
116.	تسجيل مدقق مالي لمشروع تطوير عقاري	5000	
117.	اعتماد تقرير مالي لمشروع تطوير عقاري	5000	يتم دفع أتعاب الخبير من قبل المطور.
118.	اعتماد التسوية المالية بين المطور العقاري والمشتري	3000	على كل وحدة عقارية.
119.	تغيير أمين حساب الضمان الحالي إلى أمين حساب ضمان آخر	20000	
120.	الموافقة على صرف دفعة من حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري	5000	
121.	الموافقة على طلب فتح أو إغلاق حساب الضمان	500	
122.	اشتراك المطور العقاري في نظام عقاري	5000	لمرة واحدة لكل مشروع وحسب مدة إنجاز مشروع التطوير العقاري.
123.	قيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي في سجل المشروعات العقارية	100000	لمرة واحدة فقط خلال المدة المحددة من الدائرة.

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.124	تعديل في بيانات مشروع التطوير العقاري الرئيسي في سجل المشروعات العقارية	5000	
.125	الغاء قيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي /الفرعي بطلب من المطور في سجل المشروعات العقارية	1000	
.126	قيد مشروع التطوير العقاري الفرعي في سجل المشروعات العقارية	50000	لمرة واحدة فقط خلال المدة المحددة من الدائرة.
.127	تعديل في بيانات مشروع التطوير العقاري الفرعي في سجل المشروعات العقارية	2500	
.128	تمديد مدة انجاز مشروع التطوير العقاري الرئيسي أو الفرعي	30000	سنوياً.
.129	إصدار شهادة قيد مشروع التطوير العقاري الرئيسي أو الفرعي	بدون رسوم	مخرج قيد مشروع عقاري رئيسي أو فرعي
.130	اعتماد اتفاقية تسويق لمشروع تطوير عقاري	1000	
.131	إلغاء اتفاقية تسويق لمشروع تطوير عقاري	100	
.132	تسجيل استشاري هندسي متخصص	5000	
.133	إصدار تقرير هندسي لمشروع تطوير عقاري صادر من الدائرة	5000	
.134	إصدار تقرير هندسي لوحدة عقارية صادر من الدائرة	2000	
.135	اعتماد مخططات المسح لمشروع تطوير عقاري	10000	
.136	تصريح بيع الوحدات العقارية لمشروع التطوير العقاري	500	
.137	تسجيل عقار فرعي منجز	15000	
.138	طلب عدم ممانعة من تغيير نوع استخدام أو دمج أو فرز أراضي التطوير العقاري / أو وحدات عقارية	500	
.139	تحويل أرض إلى أرض تطوير عقاري	30%	من قيمة تقييم الأرض بناءً على التقييم بالقدم الهوائي
.140	تسجيل مزود الخدمة للأجزاء والمرافق المشتركة	500	
.141	اشتراك شركة الإدارة في نظام عقاري	5000	سنوياً
.142	اشتراك مالك الوحدة العقارية في نظام عقاري	25	لكل وحدة عقارية (سنوياً)
.143	اعتماد الأخطار بعدم سداد مالك الوحدة العقارية لمقابل الخدمات	100	عن كل إخطار تطلبه شركة الإدارة
.144	تسجيل المساهمة العقارية	200	

م	اسم الخدمة	الرسم (بالدرهم)	الملاحظات
.145	نقل ملكية العقار من مالكه إلى مشروع المساهمة العقارية أو بالعكس	500	
.146	اعتماد اتفاقية حساب الضمان لمشروع المساهمة العقارية	100	
.147	تصريح الاعلان عن طرح المساهمة العقارية العامة	100	
.148	تمديد تصريح الاعلان عن طرح المساهمة العقارية العامة	100	
.149	اصدار شهادة تسجيل مساهم	50	لكل مساهم.
.150	الموافقة على طلب الصرف من حساب الضمان لمشروع المساهمة العقارية	50	لكل طلب صرف
.151	بيع حصة المساهم في مشروع المساهمة العقارية	0.125 %	من قيمة الحصة المباعة وبحد أدنى 200 درهم
.152	التصرف في حصة مساهم بالهبة أو الوصية أو بالوراثة	500	
.153	الموافقة على استبدال أمين المساهمة العقارية	500	
.154	إلغاء تسجيل المساهمة العقارية	100	

الجدول رقم (2)
المخالفات والغرامات المطبقة بدائرة الأراضي والتنظيم العقاري
مرفق بالقرار الأميري رقم (9) لسنة 2025

م	وصف المخالفة	قيمة الغرامة (بالدرهم)	الملاحظات
1.	عدم قيد المطور للوحدة العقارية المباعة مبدئياً أو نهائياً في السجل العقاري لدى الدائرة	5000	لكل وحدة عقارية.
2.	عدم قيام المطور أو المكتب العقاري بقيد التداول بالبيع أو الشراء أو أي تصرف على الوحدة العقارية في السجل العقاري لدى الدائرة	10000	
3.	عدم التزام المطور ببيانات سند الحجز وعدم اخطار الدائرة بالتعديل عليها	5000	
4.	امتناع المطور عن إبرام عقد بيع الوحدة العقارية خلال (15) يوماً من اليوم التالي لتوقيع سند الحجز	5000	
5.	مزاولة النشاط العقاري دون تجديد القيد في سجل المكاتب العقارية خلال المهلة المحددة	1000	بعد (30) يوماً من تاريخ انتهاء القيد
6.	مزاولة أعمال الوساطة العقارية من غير استخراج أو تجديد بطاقة وسيط عقاري	5000	لموظفي المكاتب العقارية
7.	مزاولة مهنة الوساطة من قبل شخص طبيعي غير مقيد في سجل المكاتب العقارية	20000	
8.	تعامل المكتب العقاري مع شخص طبيعي يزاوّل نشاط الوساطة العقارية دون ان يكون حاملاً لبطاقة مزاولة نشاط الوساطة العقارية	5000	
9.	عدم وضع شهادة القيد في مكان بارز بالمكتب العقاري	1000	
10.	عدم قيام الوسيط العقاري باطلاع عميله على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها أو أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكينه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر	5000	
11.	عدم احتفاظ المكتب العقاري بسجل منتظم تدون فيه كافة البيانات والمعاملات التي يقوم بها الوسيط العقاري	5000	

	1000	عدم قيام الوسيط العقاري بتسليم صورة من أوراق المعاملة التي أجراها لمن يطلبها من المتعاقدين	.12
خلال المهلة التي حددتها الدائرة	1000	عدم قيام الوسيط العقاري بتقديم كافة المعلومات والبيانات والاحصائيات التي تطلبها منه الدائرة	.13
	2000	عدم قيام المكتب العقاري بتدوين بياناته على المستندات والمحركات الصادرة عن المكتب	.14
	2000	عدم قيام الوسيط العقاري بالتقيد بنموذج عقد البيع المعتمد في الدائرة وعدم ختمه بخاتم المكتب العقاري	.15
	5000	قيام الوسيط العقاري بإبرام العقد الابتدائي مع علمه بعدم أهلية المتعاقد القانونية الكاملة	.16
	5000	قيام المكتب العقاري أو الوسيط العقاري باستلام المبالغ النقدية من المتعامل دون إصدار إيصال يفيد ذلك	.17
بالإضافة إلى اغلاق المكتب العقاري 7 أيام.	5000	تقديم المكتب العقاري أو الوسيط العقاري معلومات غير صحيحة للدائرة	.18
	50000	عدم إدلاء الوسيط العقاري بالسعر الحقيقي للعقار عند تسجيله لدى الدائرة	.19
	10000	ممارسة المكتب العقاري لنشاط خدمات إدارة عقارات الغير بدون موافقة الدائرة	.20
	50000	ممارسة المكتب العقاري لنشاط خدمات استثمار عقارات الغير بدون موافقة الدائرة	.21
	100000	ممارسة المكتب العقاري لنشاط مكتب تمثيل عقاري بدون موافقة الدائرة	.22
بخلاف الأنشطة المشار إليها في البند (26) و (27) و (28)	10000	ممارسة المكتب العقاري لنشاط عقاري دون موافقة الدائرة	.23
	10000	مزاولة المكتب العقاري لنشاطه أثناء فترة إيقافه من الدائرة	.24
	1000 درهم للمرة الأولى وإيقاف معاملات المكتب العقاري في المرة الثانية لحين مراجعة الدائرة	عدم التزام المكتب العقاري أو تابعيه بطلب الحضور لمراجعة الدائرة بناء على استدعاء منها بدون عذر مقبول للدائرة	.25

26.	قيام المكتب العقاري بتقاضي عمولة بيع عقار بخلاف المتفق عليه أو متجاوزة النسبة المحددة قانوناً	20000	مع استرداد مبلغ الزيادة.
27.	تقاضي المكتب العقاري عمولة الوساطة بخلاف ما هو محدد قانوناً في معاملات التأجير	1000	مع ارجاع المبالغ المستلمة بغير وجه حق.
28.	تراخي او اهمال المكتب العقاري في اتخاذ الإجراءات المناسبة لإدارة العقار للمحافظة على نظافته أو صيانتته ليكون في حالة جيدة وصالحاً للاستخدام طوال فترة العقد	5000	
29.	قيام المكتب العقاري/المطور بنشر اعلانات بيع/ تأجير عقار متضمنة بيانات غير صحيحة	10000 درهم للمرة الأولى	اغلاق المكتب العقاري وإيقاف نشاط المطور في المرة الثانية لمدة شهر بالتنسيق مع الجهة المختصة.
30.	استلام المكتب العقاري الذي يدير العقار لمبالغ من المستأجرين وعدم تسليمها للمالك	5000	
31.	تراخي المكتب العقاري في اتخاذ إجراءات تصديق العقود الايجارية لدى دائرة البلدية والتخطيط	1000	لكل وحدة عقارية.
32.	قيام المطور أو شركة الإدارة بتعديل نظام إدارة المجمع الرئيسي أو نظام إدارة المبنى دون موافقة الدائرة	5000	
33.	عدم إيداع شركة الإدارة أو المطور بحسب الأحوال مقابل الخدمات المحصلة من ملاك الوحدات العقارية وإيرادات ومصروفات إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة في حساب الصيانة	100000	
34.	قيام المطور أو شركة الإدارة باتخاذ اجراءات تحول دون انتفاع المالك بوحده العقارية بقصد إلزامه بسداد مقابل الخدمات خلافاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً	10000	
35.	تعاقد شركة الإدارة أو المطور الفرعي مع مزودي الخدمات غير المسجلين لدى الدائرة	20000	
36.	قيام مدقق الحسابات بوضع تقرير غير صحيح عن المركز المالي للمطور، وإخفاء وقائع جوهرية في تقريره.	100000	
37.	قيام المطور باستلام مبالغ تمويل مشروع التطوير العقاري أو المبالغ المستلمة من المشتريين خارج حساب الضمان.	300000	

38.	عدم قيام المطور بفتح حساب ضمان لكل مشروع بشكل مستقل.	100000
39.	عدم قيام المطور باعتماد اتفاقية حساب الضمان المبرمة بين المطور وأمين الحساب من قبل الدائرة	10000
40.	قيام أمين حساب الضمان بتسليم المطور الشيكات المودعة في حساب الضمان والمعاداة دون صرف لأي سبب، دون أخذ موافقة الدائرة.	10000
41.	تقاضي المطور من المشتري رسوم أو مصروفات أو اتعاب بخلاف ما هو معتمد لدى الدائرة	50000
42.	مزاولة نشاط التطوير العقاري في الإمارة من قبل مطور غير مقيد في سجل المطورين العقاريين	200000
43.	تغيير مقاول أو استشاري المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية المرخصة دون الحصول مسبقاً على موافقة الدائرة	50000
44.	مخالفة أي شروط أو تعليمات صادرة من الدائرة بخلاف المخالفات المقررة في هذه القائمة	10000
45.	عدم قيام المطور بتمديد انجاز مشروع التطوير العقاري في سجل المشروعات العقارية	100000
46.	عدم التزام المطور الرئيسي بتنفيذ أعمال البنية التحتية والخدمات اللازمة لأشغال مشروع التطوير العقاري.	500000
47.	عدم قيام المطور بالإفصاح إلى الدائرة كتابةً عما إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة مع الاستشاري أو المقاول تتعارض مع مقتضيات عمله	100000
48.	عدم التزام المطور بأخذ موافقة الدائرة قبل المباشرة في إجراءات الحصول على شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري	50000
49.	عدم التزام المكتب العقاري بثمين العقارات وفقاً للأسس والضوابط المعتمدة لدى الدائرة	5000
50.	تنظيم مزاد عقاري دون تصريح من الدائرة	20000
51.	إفشاء الوسيط العقاري أسرار عملائه للطرف الآخر في المعاملة أو لأي شخص يعمل لحساب ذلك الطرف الآخر	5000
52.	نشر مكتب عقاري لإعلان عقاري دون الحصول على موافقة مبدئية من الدائرة	10000

53.	عرقلة عمل موظفي الدائرة من موظف تابع للمكتب العقاري	1000
54.	مخالفة المكتب العقاري لأي تعليمات أو إرشادات أو تعاميم خطية صادرة من الدائرة للمكاتب العقارية بخلاف المخالفات المقررة في هذه القائمة	2000 درهم للمرة الأولى
55.	عدم التزام المكتب العقاري أو الوسيط العقاري بالاشتراطات والضوابط المعتمدة لدى الدائرة عند نشر الاعلان	10000
56.	الإعلان عن بيع وحدات في مشروع عقاري أو الترويج لها بأي وسيلة من وسائل الاعلان بدون تصريح من الدائرة في مشروع عقاري مرخص	50000
57.	الإعلان عن بيع وحدات في مشروع عقاري أو الترويج لها بأي وسيلة من وسائل الاعلان بدون تصريح من الدائرة في مشروع عقاري غير مرخص	100000
58.	تنظيم معرض عقاري أو المشاركة فيه بدون موافقة مبدئية من الدائرة داخل الدولة - للمكاتب العقارية	10000
59.	تنظيم معرض عقاري أو المشاركة فيه بدون موافقة مبدئية من الدائرة داخل الدولة - للمطورين	100000
60.	استلام أو إيداع المبالغ المستلمة من المشتري في حساب أو حسابات الضمان أو ائتمان مشتركة بدون تحديد تفاصيل الإيداع	50000
61.	تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة من قبل المطور للدائرة	100000
62.	قيام المطور بالتعامل مع وسيط عقاري دون ان يكون هذا الأخير مرخص لدى الدائرة	100000
63.	عدم التزام المطور بتنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المعتمدة	100000
64.	البدء في تنفيذ مشروع تطوير عقاري بدون موافقة من الدائرة	100000
65.	قيام المطور بتغيير بيانات مشروع التطوير العقاري دون إخطار الدائرة	50000
66.	مزاولة المكاتب العقارية لنشاط المساهمة العقارية من غير ترخيص	20,000 درهم للمرة الأولى
67.	قيام أمين المساهمة العقارية بإدخال مساهم في مشروع المساهمة العقارية دون علم الدائرة	5000

	2000	عدم قيام أمين المساهمة العقارية بتقديم المعلومات و البيانات التي تطلبها الدائرة خلال المدة المحددة	.68
	10000	الإعلان أو الترويج عن المساهمة العقارية دون موافقة الدائرة	.69
مع استرداد المبالغ الزائدة عن المقرر وفقاً للقانون	5000	حصول أمين المساهمة العقارية على اتعاب أكثر من الاتعاب المقررة وفقاً للقانون	.70
في المرة الثانية اغلاق المكتب العقاري مؤقتاً لمدة (3) ثلاثة أشهر مع إلغاء نشاط المساهمة العقارية من ترخيص المكتب	10000	قيام أمين المساهمة العقارية باستلام المبالغ من المساهمين خارج حساب الضمان	.71



Amiri Decision No. (9) of 2025
Concerning
Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in the Emirate of Ajman

Ammar bin Humaid Al Nuaimi, Crown Prince of the Emirate of Ajman,
Having reviewed:

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Law No. (1) of 2023 concerning the Regulation of Expropriation of Real Property for Public Benefit in the Emirate of Ajman, as amended;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

Law No. (1) of 2025 concerning the Regulation of Real Estate Contribution in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (11) of 2011 promulgating the Financial Law of the Government of Ajman and its Executive Regulations;

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (12) of 2017 concerning Real Estate Offices in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (2) of 2018 concerning the Legislation Committee in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (1) of 2019 concerning Fees, Taxes, and Fines in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (3) of 2022 concerning the Determination of Real Estate Development Areas and Lands in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decree No. (9) of 2024 concerning the Valuation and Conciliation Committee in the Emirate of Ajman;

Amiri Decree No. (1) of 2025 concerning the Repeal of Amiri Decree No. (17) of 2017 regarding Service Fees and Violation Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Pursuant to the approval of the Legislation Committee,

Has decided as follows:

Article (1)
Approval of Fees

The Department of Land and Real Estate Regulation shall levy, for the provision of the services set out in Schedule No. (1) attached to this Decision, the fees specified opposite each service.

Article (2)
Recording of Violations

Without prejudice to any more severe penalty stipulated by any other legislation, the Department of Land and Real Estate Regulation shall record the violations set out in Schedule No. (2) attached to this Decision and shall collect the fine specified for each violation.

Article (3)
Repeals

Any provision or ruling contained in any other legislation shall be repealed to the extent of its inconsistency with the provisions of this Decision.

Article (4)
Entry into Force and Publication

This Decision shall come into force after sixty (60) days from the date of its issuance and shall be published in the Official Gazette.

Issued on Thursday, 2nd of Dhu Al-Hijjah 1446 AH, corresponding to 29th of May 2025 AD.

Ammar bin Humaid Al Nuaimi
Crown Prince of the Emirate of Ajman



Schedule No. (1)
Service Fees Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation
Attached to Amiri Decision No. (9) of 2025

No.	Service Name	Fee (in AED)	Remarks
1	Registration of Property Sale (excluding warehouses)	1%	1% of the property valuation value, payable by the seller.
		2%	<p>2% of the property valuation value, payable by the purchaser (UAE nationals and nationals of the Gulf Cooperation Council (GCC) countries) based on the total sale value, regardless of the number of purchasers, subject to a minimum fee of AED 2,500.</p> <p>In the event of multiple purchasers with different nationalities (UAE nationals, GCC nationals, or Non-UAE nationals), the following shall apply:</p> <p>A 2% fee shall be calculated for UAE nationals and GCC nationals according to their ownership share in the property, subject to a minimum fee of AED 2,500; and</p> <p>A 3% fee shall be calculated for other nationality according to their ownership share in the property, subject to a minimum fee of AED 3,000.</p>
		3%	<p>3% of the property valuation value, payable by the purchaser (Non-UAE Nationals), subject to a minimum fee of AED 3,000, in addition to ownership registration fees.</p> <p>In the event of multiple purchasers who are neither UAE nationals nor GCC nationals, a 3% fee shall be calculated based on the total sale value, subject to a minimum fee of AED 3,000, regardless of the number of purchasers.</p>
2	Registration of Warehouse Sale	Free of Charge	Provided that the location of the property (warehouse) is in



			accordance with the approved plans of the Municipality and Planning Department within the Industrial Areas of the Emirate, that the land area on which the warehouse is constructed does not exceed 600 square metres, that the building area (warehouse) constitutes not less than 80% of the total land area, and that the purchaser of the property is a UAE national or a GCC national.
3	Registration of a Property or Real Estate Unit for Government or Semi-Government Housing Programmes	2,000	AED 2000 Regardless of the value of the property or real estate unit.
4	Transfer of ownership of a real estate property or a real estate unit from the owner to a corporation or company owned by the same owner, or from a company owned by the owner to another company owned by the same owner, and vice versa.	0.125%	0.125% of the valuation value of the property or real estate unit, subject to a maximum fee of AED 100,000 and a minimum fee of AED 2,500.
5	Cancellation of a Property Sale Contract or a Real Estate Unit Sale Contract	500	AED 500 If the cancellation is effected within one month from the date of execution of the sale contract; otherwise, the property or real estate unit sale fee shall be levied.
6	Registration of a Property or Real Estate Unit by Way of Gift	0.125%	0.125% of the valuation value of the property or real estate unit, subject to a minimum fee of AED 2,000, for the first- and second-degree relatives (including gifts made by the owner of a company or establishment or shares thereof in favour of first- and second-degree relatives). Otherwise, the property or real estate unit sale fee shall be levied.
7	Registration of Amendment or Cancellation of a Gift	500	
8	Registration of a Property or Real Estate Unit by Way of Will	750	
9	Registration of Cancellation of a Will	500	
10	Registration of a Charitable Endowment (Waqf) for a	Free of Charge	

	Property or Real Estate Unit, or Amendment of its Conditions or Cancellation thereof		
11	Registration of a Family Endowment (Waqf)	1,000	
12	Registration of Cancellation of a Family Endowment (Waqf)	250	
13	Registration of a Property or Real Estate Unit by Way of Inheritance	500	
14	Registration of a Property or Real Estate Unit by Way of Mutual Withdrawal (Takhāruj)	1,000	
15	Registration of a Property or Real Estate Unit by Way of Exchange	1%	1% of the lower valuation value of the two properties, payable by each party in the case of UAE nationals and GCC nationals, plus 2% of the difference in value between the two properties (if any), subject to a minimum fee of AED 1,250, payable by the new owner of the higher-valued property.
		2%	2% of the lower valuation value of the two properties, payable by each party in the case of Non-GCC Nationals, plus 3% of the difference in value between the two properties (if any), subject to a minimum fee of AED 1,500, payable by the new owner of the higher-valued property. In addition, ownership registration fees shall be collected for the excess area, where there is an increase in the area of the exchanged property.
		1%	1% of the lower valuation value of the two real estate units, payable by each party, plus 2% of the difference in value between the two units, payable by the new owner of the higher-valued real estate unit, subject to a minimum fee of AED 1,250.
16	Registration of Cancellation of an Exchange of a Property or Real Estate Unit	500	AED 500 If the cancellation is effected within one month from the date of execution of the exchange contract; otherwise, the property or real estate unit sale fee shall be levied.

17	Approval of the Sale of a Property or Real Estate Unit based on an authorisation granted by relatives or spouses' relatives, including in-laws up to the first, second, or third degree, or based on a legal relationship, or where the sale is carried out by heirs' representative or by the same authorised person	200	A legal relationship includes the manager of the company or the lawyer of the principal.
18	Approval of the Sale of a Property or Real Estate Unit based on an authorization to third parties, other than those mentioned in Item (17), including repeated authorization	2%	2% of the valuation value of the property or real estate unit, or the ownership share.
19	Approval of the Delegation of a Third Party to Sign the Sale Contract on Behalf of the Purchaser	200	
20	Issuance of a Property Title Deed, an Initial Registration Certificate for a Real Estate Unit, or a Real Estate Unit Ownership Certificate	350	
21	Issuance of a Property Registration Certificate	100	
22	Issuance of a Replacement for a Lost or Damaged Property Title Deed, Ownership Certificate, or Initial Registration Certificate for a Real Estate Unit	300	AED 300 in addition to the publication costs.
23	Issuance of a Certified True Copy of Real Estate Registry Documents	50	AED 50 per document.
24	Issuance of a "To Whom It May Concern" Certificate (Hard Copy)	50	Certificates addressed to charitable organizations and social assistance entities are issued free of charge, whether in hard copy or electronic format.
25	Registration of a New Property by Purchase	2,500	AED 2500 for UAE nationals and GCC nationals
		5,000	AED 5000 for other nationalities
26	Registration of a New Property by Grant	200	AED 200 for UAE nationals and GCC nationals
		1,000	AED 1000 for other nationalities

27	Registration of the Update or Amendment of Property Title Deed or Ownership Certificate Data	100	
28	Registration of a Property or Real Estate Unit in Lieu of an Expropriated Property or Real Estate Unit	Free of Charge	
29	Registration of a Rent-to-Own Arrangement for a Property or Real Estate Unit (UAE Nationals and GCC Nationals)	2%	2% of the lease contract value, payable by the beneficiary under the lease contract (UAE nationals and GCC nationals), subject to a minimum fee of AED 2,500.
30	Registration of a Rent-to-Own Arrangement for a Property or Real Estate Unit (Non-UAE Nationals and non-GCC nationals)	3%	3% of the lease contract value, payable by the beneficiary under the lease contract (Non-UAE Nationals and non-GCC nationals), subject to a minimum fee of AED 3,000, (in addition to ownership registration fees applicable to Non-UAE Nationals.)
31	Registration of an Amendment to a Rent-to-Own Arrangement for a Property or Real Estate Unit	500	
32	Registration of the Transfer of a Rent-to-Own Arrangement from One Financier to Another	0.25%	0.25% of the property value.
33	Registration of the Termination of a Rent-to-Own Lease Relationship	500	
34	Registration of a Long-Term Lease for a Property or Real Estate Unit	2%	2% of the total value of the long-term lease contract, (calculated based on the annual rental amount, subject to a minimum fee of AED 20,000.)
35	Registration of the Amendment or Termination of a Long-Term Lease for a Property or Real Estate Unit	500	
36	Registration of a Usufruct Right over a Property or Real Estate Unit	1%	1% of the value of the usufruct right, payable by the beneficiary.
37	Registration of the Amendment or Termination of a Usufruct Right over a Property or Real Estate Unit	500	
38	Registration of a Musataha Right	1%	1% of the consideration under the Musataha contract.



39	Registration of the Amendment or Termination of a Musataha Right	500	
40	Registration of the Transfer of a Musataha Right to Another Person	1%	1% of the consideration under the Musataha contract.
41	Registration of a Property by Division among Co-Owners	200	Resulting from an approved subdivision plan issued by the Municipality.
42	Cancellation of the Division among Co-Owners by Court Order or by Amicable Agreement	200	
43	Registration of the Merger or Subdivision of a Property for the Same Owner	100	
44	Registration of a Mortgage over a Property or Real Estate Unit	0.50%	0.50% of the mortgage value, subject to a minimum fee of AED 1,000.
45	Registration of an Amendment to a Mortgage by Extending the Mortgage Term for a Property or Real Estate Unit	500	
46	Registration of an Amendment to a Mortgage by Increasing the Mortgage Amount for a Property or Real Estate Unit	0.50%	0.50% of the increase in the mortgage amount, subject to a minimum fee of AED 1,000.
47	Registration of the Transfer of a Mortgage from a Property or Real Estate Unit to Another Property or Real Estate Unit (for the same Owner or first-degree relatives)	1,000	
48	Registration of an Amendment to a Mortgage for a Property or Real Estate Unit by Transfer between Financing Entities	1,000	Amending the term (must occur within the first quarter of the last mortgage term; otherwise, a new mortgage fee shall be levied.) This includes bank and financial institution acquisitions and mergers.
49	Registration of an Amendment to a Mortgage for a Property or Real Estate Unit due to a Change of Owner or Change of Owners without Affecting the Mortgage	1,000	
50	Registration of an Amendment to Mortgage	1,000	

	Details for a Property or Real Estate Unit (other than value and term)		
51	Registration of the Release of a Mortgage from a Property or Real Estate Unit	500	
52	Registration of a Privilege Right over a Property or Real Estate Unit for the Remaining Purchase Price	1,000	
53	Registration of Cancellation of a Privilege Right over a Property or Real Estate Unit for the Remaining Purchase Price	500	
54	Registration of a Property or Real Estate Unit Sold by Public Auction Organised by a Real Estate Office	2,000	AED 2000 payable by the real estate office for each property, in addition to the fee set out in Item (1) above, which shall be payable by the purchaser.
55	On-Site Attendance for Signature Attestation Outside the Department / Ajman	300	
56	On-Site Attendance for Signature Attestation Outside the Department / Sharjah, Umm Al Quwain, and the Central Region / Masfout and Manama	500	
57	On-Site Attendance for Signature Attestation Outside the Department / Dubai and Ras Al Khaimah	1,000	
58	On-Site Attendance for Signature Attestation Outside the Department / Abu Dhabi, Al Ain, and Fujairah	2,000	
59	On-Site Attendance for Signature Attestation Outside the Department / Al Dhafra Region in the Emirate of Abu Dhabi	3,000	
60	Amendment of Land Ownership from the Owner's Name to the Name of a Real Estate Development Project or to the Owners of Subdivided Real Estate Units	5,000	



61	Final Registration of a Vacant Real Estate Unit in the Name of the Developer upon Completion of the Real Estate Development Project	100	To be completed within thirty (30) days from the issuance of the Project Completion Certificate and the approval of the final cadastral survey for each real estate unit.
62	Annotation on the Property Title Deed Allocating the Land for Real Estate Development Projects	5,000	
63	Initial Registration of a Real Estate Unit	200	
64	Cancellation of the Initial Registration of a Real Estate Unit	200	
65	Final Registration of a Real Estate Unit	1700	
66	Amendment of Ownership Certificate or Property Title Deed Data	50	
67	Registration of the Sale of a Real Estate Unit	2%	2% of the valuation value of the real estate unit, payable by the purchaser, subject to a minimum fee of AED 2,500.
68	Valuation Application of a Property or Real Estate Unit	200	
69	Valuation of a Real Estate Unit	1,000	
70	Valuation of a Property for Heirs pursuant to an order of the Sharia Court	300	
71	Valuation of Vacant Land for All Uses	1,000	
72	Valuation of a Residential, Investment, or Agricultural Property	1,500	
73	Valuation of a Commercial or Industrial Property	3,000	
74	Approval of Real Estate Valuation Reports for Real Estate Offices	500	AED 500 Per report.
75	Initial Approval to Carry Out the Activity of Property Inspection Services / Renewal	4,000	Annually
76	Initial Approval to Carry Out the Activity of Buying and Selling Land and Properties / Renewal	4,000	Annually

77	Initial Approval to Carry Out the Activity of Real Estate Consultancy / Renewal	3,000	Annually
78	Initial Approval to Carry Out the Activity of Mortgage Consultancy / Renewal	3,000	Annually
79	Initial Approval to Carry Out the Activity of Investing in Properties Owned by Others / Renewal	9,000	Annually
80	Initial Approval to Carry Out the Activity of Private Property Leasing and Management Services / Renewal	2,000	Annually
81	Initial Approval to Carry Out the Activity of Brokerage in Property Leasing / Renewal	3,000	Annually
82	Initial Approval to Carry Out the Activity of Mortgage Brokerage / Renewal	2,500	Annually
83	Initial Approval to Carry Out the Activity of Property Valuation Services / Renewal	5,000	Annually
84	Initial Approval to Carry Out the Activity of Brokerage in the Sale and Purchase of Properties / Renewal	3,000	Annually
85	Initial Approval to Carry Out the Activity of a Real Estate Training Institute / Renewal	5,000	Annually
86	Initial Approval to Carry Out the Activity of a Real Estate Representation Office / Renewal	10,000	Annually
87	Initial Approval to Carry Out the Activity of Organising Public Auctions for Properties / Renewal	10,000	Annually
88	Initial Approval to Carry Out the Activity of Organising Real Estate Exhibitions / Renewal	5,000	Annually
89	Initial Approval to Carry Out the Activity of Property Leasing and Management Services / Renewal	3,000	Annually



90	Initial Approval to Carry Out the Activity of Investing, Developing, Establishing, and Managing Real Estate Projects and Registration in the Register / Renewal	2,600	Annually
91	Initial Approval to Carry Out the Activity of Real Estate Development for Construction and Registration in the Register / Renewal	2,600	Annually
92	Initial Approval to Carry Out the Activity of Real Estate Survey Consultancy / Renewal	5,000	Annually
93	Initial Approval to Carry Out the Activity of Administrative Supervision Services for Owners' Associations / Renewal	5,000	Annually
94	Initial Approval to Carry Out the Activity of Leasing Residential Units under the Time-Sharing System / Renewal	5,000	Annually
95	Initial Approval to Carry Out the Activity of Real Estate Contribution / Renewal	5,000	Annually
96	Initial Approval for a Promotion and Advertising Permit for the Purpose of Leasing a Building (Entire Building)	100	For three (3) months.
97	Initial Approval for a Promotion and Advertising Permit for the Sale of Vacant Land, (per Plot or Building)	20	For three (3) months.
98	Initial Approval for a Promotion and Advertising Permit for Sale of a Real Estate Development Project or Approved Master Plan	500	For three (3) months.
99	Initial Approval for a Promotion and Advertising Permit for Leasing a Real Estate Unit (apartments, villas, sheds, shops, or labour camp)	10	For three (3) months.



100	Initial Approval for a Promotion and Advertising Permit for Selling a Real Estate Unit (apartments, villas, sheds, shops, or labour camp)	20	For three (3) months.
101	Permit to Conduct a Public Auction for the Sale of Properties	5,000	
102	Issuance of an Accreditation Certificate for an Owners' Association Management	500	
103	Issuance or Renewal of a Real Estate Activity Practice Card	100	
104	Issuance of an Amended Registration Certificate in the Register of Real Estate Offices Based on a Change of Licence Data	250	
105	Issuance of a Registration Certificate for Real Estate Licences	500	
106	Approval of a Name for an Approved Master Plan	600	
107	Approval of a Qualification Course for a Real Estate Broker	2,000	AED 2000 Per participant.
108	Approval of a Specialised Course for a Real Estate Activity	2,500	AED 2500 Per participant.
109	Cancellation of Real Estate Registration	500	
110	Permit to Organise or Participate in a Real Estate Exhibition	1,000	AED 1000 Per participation application.
111	Issuance or Renewal of a Real Estate Activity Practice Card for a UAE National Broker	100	
112	Registration of a Complaint Against or by a Real Estate Office, Review Thereof, and Issuance of an Opinion	100	AED 100 where the disputed amount is AED 5,000 or less.
		500	AED 500 where the disputed amount exceeds AED 5,000.
113	Registration of a Complaint Between a Real Estate Developer and a Purchaser of a Real Estate Unit, Review Thereof, and Issuance of an Opinion	300	



114	Accreditation of an Escrow Account Trustee for Real Estate Development Projects (New or Renewal)	75,000	Annually
115	Approval of an Escrow Account Agreement for a Real Estate Development Project	3,000	
116	Registration of a Financial Auditor for a Real Estate Development Project	5,000	
117	Approval of a Financial Report for a Real Estate Development Project	5,000	The expert's fees shall be paid by the developer.
118	Approval of a Financial Settlement Between the Real Estate Developer and the Purchaser	3,000	AED 3000 Per real estate unit.
119	Change of the Current Escrow Account Trustee to Another Escrow Account Trustee	20,000	
120	Approval of the Disbursement of an Instalment from the Escrow Account for a Real Estate Development Project	5,000	
121	Approval of an Application to Open or Close an Escrow Account	500	
122	Subscription of the Real Estate Developer to the Real Estate System	5,000	AED 5000 one-time fee per project, subject to the duration of completion of the real estate development project.
123	Registration of the Main Real Estate Development Project in the Real Estate Projects Register	100,000	AED 100000 one-time fee only, within the period specified by the Department.
124	Amendment of the Data of the Main Real Estate Development Project in the Real Estate Projects Register	5,000	
125	Cancellation of the Registration of the Main/Subsidiary Real Estate Development Project at the Developer's Request in the Real Estate Projects Register	1,000	
126	Registration of a Subsidiary Real Estate Development Project in the Real Estate Projects Register	50,000	AED 50000 one-time fee only, within the period specified by the Department.

127	Amendment of the Data of the Subsidiary Real Estate Development Project in the Real Estate Projects Register	2,500	
128	Extension of the Completion Period of the Main or Subsidiary Real Estate Development Project	30,000	Annually
129	Issuance of a Registration Certificate for a Main or Subsidiary Real Estate Development Project	Free of Charge	Registration extract for a main or subsidiary real estate project.
130	Approval of a Marketing Agreement for a Real Estate Development Project	1,000	
131	Cancellation of a Marketing Agreement for a Real Estate Development Project	100	
132	Registration of a Specialised Engineering Consultant	5,000	
133	Issuance of an Engineering Report for a Real Estate Development Project Issued by the Department	5,000	
134	Issuance of an Engineering Report for a Real Estate Unit Issued by the Department	2,000	
135	Approval of Survey Plans for a Real Estate Development Project	10,000	
136	Permit for the Sale of Real Estate Units within a Real Estate Development Project	500	
137	Registration of a Completed Subsidiary Property	15,000	
138	Application for a No-Objection Certificate for Change of Use, Merger, or Subdivision of Real Estate Development Lands and/or Real Estate Units	500	
139	Conversion of Land into Real Estate Development Land	30%	30% of the land valuation, based on aerial-foot valuation.
140	Registration of Common Parts and Facilities by the Service Provider	500	



141	Subscription of a Management Company to the Real Estate System	5,000	Annually.
142	Subscription of a Real Estate Unit Owner to the Real Estate System	25	AED 25 per real estate unit (annually).
143	Approval of a Notice of Non-Payment of Service Charges by a Real Estate Unit Owner	100	AED 100 per notice requested by the management company.
144	Registration of a Real Estate Contribution	200	
145	Transfer of Ownership of a Property from Its Owner to a Real Estate Contribution Project, or Vice Versa	500	
146	Approval of an Escrow Account Agreement for a Real Estate Contribution Project	100	
147	Permit for Advertising the Offering of a Public Real Estate Contribution	100	
148	Extension of the Permit for Advertising the Offering of a Public Real Estate Contribution	100	
149	Issuance of a Contributor Registration Certificate	50	AED 50 per contributor.
150	Approval of a Disbursement Application from the Escrow Account for a Real Estate Contribution Project	50	AED 50 per disbursement application.
151	Sale of a Contributor's Share in a Real Estate Contribution Project	0.125%	0.125% of the value of the sold share, subject to a minimum fee of AED 200.
152	Disposition of a Contributor's Share by Way of Gift, Will, or Inheritance	500	
153	Approval of the Replacement of the Real Estate Contribution Trustee	500	
154	Cancellation of the Registration of a Real Estate Contribution	100	



Schedule No. (2)
Violations and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation
Attached to Amiri Decision No. (9) of 2025

No.	Violation	Fee (in AED)	Remarks
1	Failure of the Developer to register the sold real estate unit in the Department's Real Estate Register, whether on a preliminary or final basis.	5,000	AED 5000 per real estate unit.
2	Failure of the Developer or the Real Estate Office to register real estate transactions—whether by sale, purchase, or any other form of disposition—in the Department's Real Estate Register.	10,000	
3	Failure of the Developer to comply with the particulars stated in the reservation certificate or to notify the Department of any amendment thereto.	5,000	
4	Failure of the Developer to execute the sale contract for the real estate unit within fifteen (15) days from the day following the signing of the reservation certificate.	5,000	
5	Engaging in real estate activity without renewing registration in the Register of Real Estate Offices within the prescribed grace period.	1,000	AED 1,000 after thirty (30) days from the expiry date of the registration.
6	Practising real estate brokerage activities without obtaining or renewing a real estate broker practice card.	5,000	AED 5000 Applicable to employees of real estate offices.
7	Practising the brokerage profession by a natural person not registered in the Register of Real Estate Offices.	20,000	
8	A Real Estate Office dealing with a natural person who practises real estate brokerage activity without holding a valid real estate broker practice card.	5,000	
9	Failure of the Real Estate Office to display its registration certificate in a prominent place within the office.	1,000	
10	Failure of the Real Estate Broker to provide full disclosure of negotiation details and brokerage progress, or to	5,000	

	furnish the client with all information required to enable the client to make an informed decision to conclude the agreement with the other contracting party.		
11	Failure of the Real Estate Office to maintain an orderly and systematic register recording all data and transactions conducted by the Real Estate Broker.	5,000	
12	Failure of the Real Estate Broker to provide any of the contracting parties, upon request, with a copy of the transaction documents handled by the broker.	1,000	
13	Failure of the Real Estate Broker to provide the Department with all information, data, and statistics requested.	1,000	AED 1000 Within the period specified by the Department.
14	Failure of the Real Estate Office to include its official details on documents and instruments issued by the office.	2,000	
15	Failure of the Real Estate Broker to adhere to the sale contract template approved by the Department or to affix the official stamp of the Real Estate Office thereon.	2,000	
16	Execution by the Real Estate Broker of a preliminary contract while being aware that one of the contracting parties lacks full legal capacity.	5,000	
17	Failure of the Real Estate Office or Broker to issue an official receipt for any cash payments received from a client as evidence of such transaction.	5,000	
18	Provision of incorrect or misleading information to the Department by the Real Estate Office or the Real Estate Broker.	5,000	AED 5000 in addition to the closure of the Real Estate Office for seven (7) days.
19	Failure of the Real Estate Broker to disclose the true price of the property upon its registration with the Department.	50,000	
20	The Real Estate Office engaging in third-party property management services without the Department's prior approval.	10,000	



21	The Real Estate Office engaging in third-party property investment services without the Department's prior approval.	50,000	
22	The Real Estate Office engaging in the activity of a real estate representation office without the Department's prior approval.	100,000	
23	The Real Estate Office engaging in any real estate activity without the Department's prior approval.	10,000	AED 1000 other than the activities referred to in Items (26), (27), and (28)
24	The Real Estate Office operating its business during the suspension period imposed by the Department.	10,000	
25	Failure of the Real Estate Office or its employees to attend the Department upon summons without an acceptable excuse.	AED 1,000 for the 1st time; Suspension of transactions for the 2 nd time until attendance.	
26	Charging a property sale commission by the Real Estate Office contrary to the agreed terms or in excess of the legally prescribed percentage.	20,000	AED 20,000, with refund of the excess amount.
27	Charging a brokerage commission by the Real Estate Office in leasing transactions contrary to the amount prescribed by law.	1,000	AED 1,000, with restitution of any amounts unlawfully received.
28	Slackness or negligence by the Real Estate Office in maintaining, cleaning, or ensuring the property is in good condition throughout the contract period.	5,000	
29	Publication of incorrect data in sales or leasing advertisements by the Real Estate Office or Developer.	AED 10,000 for the 1 st time.	closure of the Real Estate Office and suspension of the Developer's activity for one month for the second offence, in coordination with the competent authority.
30	Failure of the property management office to remit funds collected from tenants to the owner.	5,000	
31	Failure of the Real Estate Office to timely authenticate lease contracts with the Municipality and Planning Department	1,000	AED 1,000 per real estate unit.
32	Amendment of the Master Community Regulations or Building	5,000	



	Management Regulations by the Developer or Management Company without Department's approval.		
33	Failure of the Management Company or the Developer, to deposit service charges collected from unit owners, and the revenues and expenses of managing the common areas and common facilities, into the maintenance account.	100,000	
34	Taking measures by the Developer or Management Company to prevent an owner from utilizing their unit to force payment of service charges, contrary to legal procedures.	10,000	
35	Contracting by the Management Company or the sub-developer with service providers not registered with the Department	20,000	
36	Submission of an incorrect financial report or concealing material facts by the Auditor regarding the Developer's financial position.	100,000	
37	Receipt of project financing or buyer payments by the Developer outside the Escrow Account.	300,000	
38	Failure of the Developer to open an independent Escrow Account for each project separately.	100,000	
39	Failure of the Developer to obtain Department approval for the Escrow Account Agreement executed between the Developer and the Account Trustee.	10,000	
40	The Escrow Account Trustee returning cheques deposited in the escrow account and returned unpaid for any reason, to the Developer without obtaining the Department's approval.	10,000	
41	The developer charged the buyer fees, expenses, or charges other than those approved by the Department.	50,000	
42	Engaging in real estate development activities in the Emirate by a developer not registered in the Real Estate Developers Register.	200,000	



43	Changing the contractor or consultant of a real estate project or a licensed investment building without obtaining the Department's prior approval.	50,000	
44	Violation of any conditions or instructions issued by the Department other than the violations stipulated in this list.	10,000	
45	Failure of the Developer to extend the project completion timeframe in the Real Estate Projects Register.	100,000	
46	Failure of the Master Developer to implement infrastructure works and the services necessary for the operation of the real estate development project.	500,000	
47	Failure of the Developer to disclose in writing to the Department whether the Developer has any direct or indirect personal interest with the consultant or contractor that conflicts with the requirements of their duties.	100,000	
48	Failure of the Developer to obtain the Department's approval prior to commencing procedures to obtain the completion certificate of the real estate development project.	50,000	
49	Failure of the Real Estate Office to value properties in accordance with the standards and controls approved by the Department.	5,000	
50	Organising a real estate auction without a permit from the Department.	20,000	
51	Disclosure of client secrets by the Real Estate Broker to the other party or their representatives	5,000	
52	Publishing a real estate advertisement by a Real Estate Office without obtaining initial approval from the Department.	10,000	
53	Obstruction of the duties of the Department's employees by an employee affiliated with the Real Estate Office.	1,000	
54	Violation by the Real Estate Office of any written instructions, guidelines, or circulars issued by the	AED 2,000 for the first offence	Closure of the Real Estate Office for seven (7) days for the second offence.



	Department to real estate offices, other than the violations stipulated in this list.		
55	Failure of the Real Estate Office or the Real Estate Broker to comply with the Department's approved requirements and standards when publishing advertisements.	10,000	
56	Advertising or promoting the sale of units in a licensed real estate project by any means of advertising without obtaining a permit from the Department.	50,000	
57	Advertising or promoting the sale of units in an unlicensed real estate project by any means of advertising without obtaining a permit from the Department.	100,000	
58	Organising or participating in a real estate exhibition within the UAE without obtaining the Department's preliminary approval – applicable to Real Estate Offices.	10,000	
59	Organising or participating in a real estate exhibition within the UAE without obtaining the Department's preliminary approval – applicable to Developers.	100,000	
60	Receiving or depositing buyer funds into escrow or joint credit accounts without specifying deposit details.	50,000	
61	Submission of incorrect documents or information by the Developer to the Department.	100,000	
62	The Developer dealing with a real estate broker who is not licensed by the Department.	100,000	
63	Failure of the Developer to execute the real estate development project in accordance with the approved engineering designs.	100,000	
64	Commencing the execution of a real estate development project without the Department's approval.	100,000	
65	Changing the details of a real estate development project by the Developer without notifying the Department.	50,000	



66	Practising real estate contribution activities by real estate offices without a licence.	AED 20,000 for the first offence	Closure for the second offence.
67	Admitting a contributor into a real estate contribution project by the real estate contribution trustee without the Department's knowledge.	5,000	
68	Failure of the real estate contribution trustee to provide the information and data requested by the Department within the specified period.	2,000	
69	Advertising or promoting a real estate contribution project without the Department's approval.	10,000	
70	The real estate contribution trustee charging fees exceeding those prescribed by law.	5,000	AED 5,000, with refund of the amounts exceeding the legally prescribed fees.
71	The real estate contribution trustee receiving funds from contributors outside the escrow account.	10,000	AED 10,000; for the second offence, temporary closure of the Real Estate Office for three (3) months and cancellation of the real estate contribution activity from the office's licence.



قرارات رئيس الدائرة
Decisions of the
head of the department



قرار إداري رقم (18) لسنة 2025م بشأن اعتماد نظام المناقصات
لاختيار شركات الإدارة في إمارة عجمان

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017م بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017م بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (10) لسنة 2017م باعتماد الهيكل التنظيمي لدائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان وتعديلاته، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020م بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي :

المادة رقم (1)

بموجب هذا القرار يُعتمد نظام المناقصات لاختيار شركات الإدارة في إمارة عجمان والمرفق بهذا القرار الإداري.

المادة رقم (2)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، ويُعمم على كل من يلزم لتنفيذه.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی
رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 2025/02/04

نظام المناقصات لاختيار شركات الإدارة
في إمارة عجمان

2025



نظام المناقصات لاختيار شركات الإدارة

تمهيد

تعمل دائرة الأراضي والتنظيم العقاري على تطوير الإجراءات بناءً على دراسات ومقارنات معيارية مع جهات رائدة في هذا المجال ووفق أفضل الممارسات.

تهدف هذه الخطوة لاختيار شركات إدارة العقار الفرعي وفق نظام المناقصات وخلق بيئة تنافسية بين شركات إدارة المشاريع العقارية في مناطق التطوير العقاري بعجمان من أجل تحسين جودة وتميز الخدمات المقدمة لملاك الوحدات العقارية، وبالتالي تشكيل أرضية خصبة قادرة على جذب الاستثمارات الخارجية والمستثمرين العقاريين من مختلف دول العالم، وصولاً لتحقيق أهداف الدائرة المستنبطة من الرؤية الثاقبة لقيادة دولة الإمارات والتخطيط السليم لحكومة إمارة عجمان.

المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها، ما لم يتطلب سياق النص خلاف ذلك:

المصطلح	التعريف
الدائرة	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري بعجمان
القانون	القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته.
العقار الفرعي	المباني متعددة الطوابق والمجمعات لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مختلطة، ويتضمن الأجزاء المشتركة، سواء كانت ضمن نطاق عقار رئيسي، أو مشروع مستقل قائم بذاته، ويُصنف كمشروع تطوير عقاري فرعي وفقاً للمعايير والضوابط المعتمدة من الرئيس.
شركة الإدارة	المؤسسة أو الشركة المتعاقد معها لإدارة الأجزاء المشتركة أو المرافق المشتركة بحسب الأحوال.

المادة (2)

هدف النظام

الهدف الأساسي من المناقصات هو الحصول على أفضل قيمة مع ضمان الجودة والكفاءة، و إلى تعزيز الشفافية والمنافسة العادلة بين شركات الإدارة لإدارة الأجزاء والمرافق المشتركة للعقارات الفرعية في مناطق التطوير العقاري، مما يساهم في تحقيق أعلى مستويات الجودة والتكلفة المناسبة.

المادة (3)

نطاق التطبيق

يُطبق هذا النظام على العقارات الرئيسية والعقارات الفرعية في المناطق والأراضي التي يسمح فيها بالتطوير العقاري في الإمارة، بما في ذلك تلك الواقعة في المناطق الحرة.

المادة (4)

تعيين شركة الإدارة

- مع مراعاة احكام المادة (22) والمادة (23) من القانون، يتم تعيين شركة الإدارة لإدارة العقار الفرعي على النحو الآتي:
- أ- يتولى المطور الفرعي إدارة العقار الفرعي عند إنجازه من خلال شركة إدارة يتم التعاقد معها وفقاً للإجراءات الواردة في هذا النظام وذلك لحين تعاقد لجنة الملاك مع شركة إدارة ومزاولة مهامها.
 - ب- تتولى لجنة الملاك التعاقد مع شركة لإدارة العقار الفرعي وفقاً للإجراءات الواردة في هذا النظام .
 - ت- لرئيس الدائرة عند تعذر تشكيل لجنة الملاك لأي سبب من الأسباب، إصدار قرار بإسناد إدارة العقار الفرعي لشركة تتولى إدارته، على أن يكون القرار مسبباً ولمدة سنة واحدة قابلة للتمديد لمدة أو مدد مماثلة في حال عدم زوال المانع.

المادة (5)

لجنة المناقصات لاختيار شركة الإدارة

- تُشكل في الدائرة لجنة تحت مسمى "لجنة المناقصات لاختيار شركة الإدارة" على أن تضم اللجنة في عضويتها كل من:
1. مدير قسم شؤون لجان الملاك.
 2. إداري لجان الملاك.
 3. مهندس من قسم الشؤون الهندسية.
 4. محاسب مالي .
 5. رئيس أو نائب رئيس لجنه الملاك (في حال تم تشكيل لجنة الملاك).

المادة (6)

مراحل نظام المناقصات

تمر عملية المناقصات لاختيار شركة الإدارة بعدة مراحل، وهي كالتالي:

أ. الإعلان عن المناقصة :-

يقوم قسم شؤون لجان الملاك بإعلان شركات الإدارة المقيدة في سجل شركات الإدارة لدى الدائرة عن وجود مناقصه لاختيار شركة ادارة لإدارة الأجزاء والمرافق المشتركة في عقار فرعي محدد، وإستلام مظارييف العطاءات محكمه الإغلاق على أن يتم فتحها بمعرفه لجنة المناقصات.

ب. فتح المظاريف:

- 1- تقوم اللجنة بحضور اجتماع فتح المظاريف بنفس التاريخ المحدد في إعلان المناقصه للعقار الفرعي ويتم عرض العطاءات بحضور شركات الإدارة التي قدمت المناقصة.
- 2- تقوم اللجنة بتسجيل جميع العروض وتحديد الأقل تكلفة والأفضل جودة.

ج. تعيين شركة الإدارة:

ترفع اللجنة توصياتها إلى مدير إدارة المشروعات العقارية لتعيين شركة الإدارة التي تم اختيارها لإدارة العقار الفرعي المعني، وإصدار قرار من السلطة المختصة بهذا الشأن.

المادة رقم (7)

الضوابط والأسس

هناك عدة ضوابط وأسس يجب مراعاتها عند تعيين شركة الإدارة، تتمثل ودونما حصر فيما يلي:

1. أن تكون لدى الشركة خبرة واسعة في إدارة المشاريع العقارية المشابهة، ولديها دراية تامة بقوانين السوق العقاري المحلي في إمارة عجمان.
2. أن تكون الشركة متخصصة في إدارة العقار الفرعي بحسب نوع استخدامه سواء كان سكنيًا أو تجاريًا أو صناعيًا، وأن تكون الشركة قادرة على التعامل مع احتياجات هذا النوع العقارات.
3. أن تقدم الشركة خدماتها بما يتوافق مع الرسوم والاشتراطات المطبقة لدى الدائرة.
4. أن تقوم الشركة بعمل التقييمات والمراجعات وأخذ الملاحظات من المتعاملين الحاليين أو السابقين وذلك عن مستوى الخدمة وجودة الأداء.
5. أن تستخدم الشركة أدوات رقمية وأنظمة متقدمة لتسهيل عملية إدارة العقار الفرعي والصيانة والإدارة المالية واستخدام التكنولوجيا لزيادة كفاءة الإدارة.
6. أن يتوفر لدى الشركة خدمة ممتازة للمتعاملين وتواصل فعال لحل المشاكل بسرعة واحترافية.

المادة رقم (8)

تعارض المصالح

1. يجب على شركة الإدارة الإفصاح للدائرة عن أي مصالح شخصية أو مالية قد تؤثر على إدارتها للعقار الفرعي.
2. يجب على شركة الإدارة الامتناع عن المشاركة في اتخاذ القرارات أو تقديم الخدمات في حال وجود تعارض مصالح واضح.
3. يجب على شركة الإدارة تدريب موظفيها على أهمية التعرف على حالات تعارض المصالح وكيفية التعامل معها وزيادة الوعي بأهمية النزاهة والشفافية في العمل.
4. يجب على شركة الإدارة إنشاء آليات لمراقبة وتقييم مدى الالتزام بضوابط عدم تعارض المصالح، وإجراء مراجعات دورية للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح غير معلن.

Administrative Decision No. (18) of 2025
Concerning the Approval of the Tender System
For the Selection of Management Companies in the Emirate of Ajman

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (18) of 2017 concerning the Appointing of the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;

Executive Council Chairman Decision No. (10) of 2017 approving the organisational structure of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman, as amended;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

and in the interest of work requirements,

Hereby decides as follows:

Article (1)

Pursuant to this Decision, the Tender System for the Selection of Management Companies in the Emirate of Ajman, attached hereto, shall be approved.

Article (2)

This Decision shall come into force from the date of its issuance and shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: 04/02/2025



**Tender System for the Selection of
Management Companies
In the Emirate of Ajman**

2025



Tender System for the Selection of Management Companies

PREAMBLE

Department of Land & Real Estate Regulation works on developing procedures based on studies and benchmarking with leading entities in this field and in accordance with best practices.

This step aims to select management companies for sub-property through the tender system and to create a competitive environment among real estate project management companies in Ajman's real estate development areas, with the goal of enhancing the quality and excellence of services provided to unit owners. Consequently, it seeks to establish a solid foundation capable of attracting foreign investments and real estate investors worldwide, thereby achieving the objectives of the Department derived from the visionary leadership of the UAE and the sound planning of the Government of Ajman.

Article (1) Definitions

The following words and expressions, wherever mentioned herein, shall have the meanings assigned to each of them respectively, unless the context otherwise requires:

Term	Definition
Department	Department of Land & Real Estate Regulation in Ajman.
Law	Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended.
Sub-property	Multi-storey buildings and complexes for residential, commercial, industrial, or mixed-use purposes, including common parts, whether within the scope of a master property or an independent stand-alone project, and classified as a sub-property development project, in accordance with the standards and controls approved by the Chairman.
Management Company	The institution or company contracted to manage common parts or common facilities, as the case may be.

Article (2) Objective of the System

The primary objective of the tenders is to obtain the best value while ensuring quality and efficiency. It also aims to promote transparency and fair competition among management companies for the management of common parts and facilities of sub-property in real estate development areas, thereby contributing to achieving the highest levels of quality at an appropriate cost.



Article (3)
Scope of Application

This system shall apply to master properties and sub-property in areas and lands where real estate development is permitted in the Emirate, including those located within free zones.

Article (4)
Appointment of the Management Company

Subject to the provisions of Article (22) and Article (23) of the Law, the Management Company shall be appointed to manage the Sub-property as follows:

- A. The Sub-developer shall undertake the management of the Sub-property upon its completion through a Management Company contracted in accordance with the procedures set out in this system, until such time as the Owners' Committee contracts a Management Company and it commences its duties.
- B. The Owners' Committee shall undertake the contracting with a company to manage the Sub-property in accordance with the procedures set out in this system.
- C. Where it is not possible to form an Owners' Committee for any reason, the Chairman may issue a decision to assign the management of the Sub-property to a company to undertake its management, provided that the decision is reasoned and for a term of one year, renewable for a similar period or periods if the impediment persists.

Article (5)
Tender Committee for the Selection of the Management Company

A Committee shall be formed within the Department under the name "**Tender Committee for the Selection of the Management Company**", which shall include the following members:

1. Manager of the Owners' Committees Affairs Section.
2. Owners' Committees Administrator.
3. An Engineer from the Engineering Affairs Section.
4. A Financial Accountant.
5. The Chairman or Vice-Chairman of the Owners' Committee (in the event that an Owners' Committee has been formed).

Article (6)
Stages of the Tender System

The tender process for the selection of a Management Company shall proceed through several stages, as follows:

A. Announcement of the Tender:

The Owners' Committees Affairs Section shall notify the management companies registered in the Department's Register of Management Companies of the existence of a tender to select a management company for the management of common parts and facilities in a specific Sub-property. Sealed bid envelopes shall be received and shall be opened by the Tender Committee.



B. Opening of Envelopes:

1. The Committee shall attend the envelope-opening meeting on the date specified in the tender announcement for the Sub-property. The bids shall be presented in the presence of the management companies that submitted tenders.
2. The Committee shall record all bids and identify the one with the lowest cost and the best quality.

C. Appointment of the Management Company:

The Committee shall submit its recommendations to the Director of the Real Estate Projects Department to appoint the selected management company to manage the relevant Sub-property, and a decision shall be issued by the Competent Authority in this regard.

**Article (7)
Controls and Standards**

There are several controls and standards that shall be taken into consideration when appointing a Management Company, including but not limited to the following:

1. The company shall possess extensive experience in managing similar real estate projects and have full knowledge of the local real estate market laws in the Emirate of Ajman.
2. The company shall be specialised in managing Sub-property according to its type of use, whether residential, commercial, or industrial, and shall be capable of addressing the specific needs of such types of properties.
3. The company shall provide its services in compliance with the fees and requirements applied by the Department.
4. The company shall conduct evaluations and reviews, and obtain feedback from current or former clients regarding the level of service and quality of performance.
5. The company shall utilise digital tools and advanced systems to facilitate the process of sub-property management, maintenance, and financial management, and employ technology to enhance management efficiency.
6. The company shall provide excellent customer service and effective communication to resolve issues with speed and professionalism.

**Article (8)
Conflict of Interest**

1. The Management Company shall disclose to the Department any personal or financial interests that may affect its management of the Sub-property.
2. The Management Company shall refrain from participating in decision-making or providing services in the event of a clear conflict of interest.
3. The Management Company shall train its employees on the importance of identifying cases of conflict of interest and how to handle them, and increase awareness of the importance of integrity and transparency at work.
4. The Management Company shall establish mechanisms to monitor and evaluate compliance with conflict of interest controls, and conduct periodic reviews to ensure that there are no undisclosed conflicts of interest.



قرار إداري رقم (95) لسنة 2025 بشأن إبرام التصرفات عبر القنوات الرقمية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

عملاً بأحكام المادة (7) الفقرة (هـ) من القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، يُنشأ لدى الدائرة بعد أتمتة خدمة البيع عن بعد حساب ضمان للمعاملات العقارية التي تتم عبر القنوات الرقمية وذلك وفقاً للضوابط التالية:

1. تتولى الدائرة إنشاء حساب ضمان بموجب اتفاقية تُبرمها الدائرة مع أحد المصارف المتخصصة في إدارة هذه الحسابات.
2. يتم ايداع مبلغ العوض (ما تراضى عليه المتعاقدان من مقابل نقدي للمعاملات العقارية) في حساب الضمان.
3. يتولى المصرف تنفيذ التعليمات التشغيلية لحساب الضمان الخاص بالدائرة وسداد العوض للمتعامل المستحق حسب الاشتراطات المتفق عليها في الاتفاقية.
4. يتم سداد رسوم خدمات الدائرة للمعاملات العقارية عبر تطبيق Ajman pay.

المادة رقم (2)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی
رئيس الدائرة

صدر بتاريخ : 2025/06/11

Administrative Decision No. (95) of 2025
Concerning the Execution of Transactions through Digital Channels

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (18) of 2017 concerning the Appointment of the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)

Pursuant to Article (7)(e) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman, following the automation of the remote sale service, an Escrow Account shall be established with the Department for real estate transactions conducted through digital channels, in accordance with the following regulations:

1. The Department shall establish the Escrow Account pursuant to an agreement entered into by the Department with one of the banks specialised in the management of such accounts.
2. The consideration amount (being the monetary consideration agreed upon by the contracting parties for real estate transactions), shall be deposited into the Escrow Account.
3. The bank shall implement the operational instructions relating to the Department's Escrow Account and disburse the consideration to the entitled party in accordance with the terms and conditions set out in the agreement.
4. The Department's service fees for real estate transactions shall be paid through the "Ajman Pay" application.

Article (2)

This Decision shall come into force from the date of its issuance and shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department



Issued on: 11/06/2025

قرار إداري رقم (161) لسنة 2025 بشأن تحديث ضوابط إثبات الملاءة المالية للمطور العقاري

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الإطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الإداري رقم (92) لسنة 2022 بشأن معايير وضوابط إثبات الملاءة المالية للمطور العقاري، وعلى القرار الإداري رقم (80) لسنة 2025 بشأن معايير وضوابط إثبات الملاءة المالية للمطورين العقاريين في (حي العالية)، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

- أ. مع مراعاة أحكام المادة (6) بشأن شروط قيد المطورين العقاريين الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يُشترط لقيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين إثبات الملاءة المالية بإحدى الوسائل الآتية:
1. تقديم ما يثبت توفر الملاءة المالية بقيمة لا تقل عن (5) مليون درهم، على أن يكون المبلغ مودعاً في حساب المستثمر أو في حساب إحدى الشركات المملوكة له، وذلك في أحد المصارف أو البنوك العاملة داخل الدولة.
 2. أن يكون المبلغ مملوكاً بالكامل للمستثمر، وليس على سبيل القرض أو التمويل، وأن يُقدم ما يثبت ذلك.
 3. تقديم سند ملكية للأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري، تعود ملكيتها للمستثمر، وخالية من أية حقوق عينية، على أن لا تقل قيمتها عن (5) مليون درهم.
 4. تقديم ما يثبت امتلاك المستثمر لأسهم أو سندات أو ودائع مالية بقيمة لا تقل عن (5) مليون درهم.
- ب. يُشترط أن تكون جميع المستندات المقدمة من المستثمر لإثبات الملاءة المالية حديثة ومعتمدة رسمياً من الجهات المختصة.

المادة رقم (2)

- استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من المادة رقم (1) الواردة أعلاه، يُشترط لقيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين ضمن (حي العالية) إثبات الملاءة المالية وفقاً للضوابط الآتية:
1. تقديم ما يثبت توفر الملاءة المالية بقيمة لا تقل عن (500) ألف درهم، على أن يكون المبلغ مودعاً في حساب المستثمر لدى أحد المصارف أو البنوك العاملة داخل الدولة.
 2. أن يكون المبلغ مملوكاً بالكامل للمستثمر، وليس على سبيل القرض أو التمويل، وأن يُقدم ما يثبت ذلك.

3. تقديم سند ملكية للأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري، تعود ملكيتها للمستثمر، وخالية من أية حقوق عينية.

المادة رقم (3)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُلغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يلزم لتنفيذه.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی
رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 2025/11/03



Administrative Decision No. (161) of 2025
Concerning the Update of the Controls for Demonstrating the Financial Solvency of
the Real Estate Developer

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (18) of 2017 appointing the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman;
Administrative Decision No. (92) of 2022 concerning the Standards and Controls for Demonstrating the Financial Solvency of the Real Estate Developer;

Administrative Decision No. (80) of 2025 concerning the Standards and Controls for Demonstrating the Financial Solvency of Real Estate Developers in (Al Alia District);

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)

A. Without prejudice to the provisions of Article (6) concerning the conditions for registration of real estate developers stipulated in Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, registration of a real estate developer in the Register of Real Estate Developers shall be conditional upon demonstrating financial solvency by one of the following means:

1. Submission of proof of financial solvency in an amount not less than AED (5,000,000), provided that such amount is deposited in the investor's account or in the account of a company wholly owned thereby, with a bank operating within the UAE.
2. The amount shall be wholly owned by the investor and shall not be a loan or financing, and evidence thereof shall be provided.
3. Submission of the title deed of the land upon which the real estate development project is to be established, provided that such land is owned by the investor, free from any real rights, and that its value shall not be less than AED (5,000,000).
4. Submission of proof that the investor owns shares, bonds, or financial deposits with a value not less than AED (5,000,000).



b. All documents submitted by the investor to demonstrate financial solvency shall be recent and officially certified by the competent authorities.

Article (2)

Notwithstanding paragraph (a) of Article (1) above, registration of a real estate developer in the Register of Real Estate Developers within (Al Alia District) shall be conditional upon demonstrating financial solvency in accordance with the following controls:

1. Submission of proof of financial solvency in an amount not less than AED (500,000), provided that such amount is deposited in the investor's account with a bank operating within the UAE.
2. The amount shall be wholly owned by the investor and shall not be a loan or financing, and evidence thereof shall be provided.
3. Submission of the title deed of the land upon which the real estate development project is to be established, provided that such land is owned by the investor and free from any real rights.

Article (3)

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions in the same regard shall be repealed. It shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: 03/11/2025



قرار إداري رقم (178) لسنة 2025

بشأن تنظيم تعارض المصالح

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1) تعارض المصالح

- أ. عملاً بأحكام المادة رقم (9) الفقرة (ج) بشأن تعارض المصالح الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يلتزم كل من المطور والاستشاري والمقاول عند مزاوله أعمالهم بالإفصاح إلى الدائرة كتابةً عما إذا كانت لهم مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عملهم، أو أي بيانات أخرى تطلبها الدائرة ويتمثل ذلك (على سبيل المثال لا الحصر) في الحالات الآتية:
1. إذا وجدت مصلحة مالية، مباشرة أو غير مباشرة بين كل من المطور والاستشاري والمقاول، بما في ذلك أي منفعة مالية أو مادية قد تؤثر في حياد أو نزاهة العمل.
 2. إذا كان أحد الاطراف مالكاً أو شريكاً أو مديراً أو وكيلاً في الشركة الأخرى ذات الصلة.
 3. إذا وجدت قرابة من الدرجة الأولى بين كل من المطور أو الاستشاري أو المقاول وبين مالك الشركة الأخرى.
- ب. لا يجوز أن يكون الاستشاري أو المقاول أو المقاول من الباطن هو ذاته المطور، أو أن تكون لأي منهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة معه.
- ج. يحق للدائرة التحقق من صحة الإفصاحات المقدمة، ولها اتخاذ الإجراءات اللازمة تجاه المطور أو الاستشاري أو المقاول، في حال ثبوت تعارض المصالح أو الإخلال بواجب الإفصاح.

المادة رقم (2) نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُبلغ ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 2025/12/15

**Administrative Decision No. (178) of 2025
Concerning the Regulation of Conflict of Interest**

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (18) of 2017 appointing the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

**Article (1)
Conflict of Interest**

- a. Pursuant to Article (9)(c) of Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, the Developer, Consultant, and Contractor shall, in the course of carrying out their duties, disclose in writing to the Department any direct or indirect personal interest that conflicts with the proper performance of their duties, as well as any other information requested by the Department, including but not limited to the following:
1. Existence of a direct or indirect financial interest between the Developer, the Consultant, and the Contractor, including any financial or material benefit that may affect the impartiality or integrity of the work.
 2. Where any of the parties is an owner, partner, director, or agent of another company affiliated therewith.
 3. Where a first-degree kinship exists between the Developer, the Consultant, or the Contractor and the owner of the other company.
- b. The Consultant, Contractor, or subcontractor shall not be the same legal entity as the Developer, nor may any of them have any direct or indirect interest with the Developer.
- c. The Department shall have the right to verify the accuracy of the disclosures submitted and may take the necessary measures against the Developer, Consultant, or Contractor where a conflict of interest is established or where a breach of the duty of disclosure is proven.

Article (2)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: 2025/12/15



قرار إداري رقم (188) لسنة 2025 بشأن ضوابط تسجيل الأراضي الممنوحة والمساكن الحكومية

بصفتنا رئيس الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى المرسوم الأميري رقم (18) لسنة 2017 بتعيين رئيس دائرة الأراضي والتنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

تسجيل الأراضي الممنوحة والمساكن الحكومية

عملاً بأحكام المادة رقم (34) الفقرة (أ) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، تُصدر الدائرة للمستفيدين شهادات التسجيل الخاصة بالأراضي الممنوحة والمساكن الحكومية بنوع (منحة)، وفق الضوابط الآتية:

- 1- كتاب رسمي صادر عن الجهة المانحة متضمناً بيانات المنحة.
- 2- مخطط موقع معتمد من الجهة المختصة.
- 3- المستندات الثبوتية للمستفيد.
- 4- اي مستندات أخرى تطلبها الدائرة.

المادة رقم (2)

التصرف في الأراضي الممنوحة والمساكن الحكومية

لا يجوز التصرف في الأرض الممنوحة أو المسكن الحكومي بأي تصرف ناقل للملكية إلا بعد تسجيلها لدى الدائرة وفقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، وخلق الأرض الممنوحة من القيود، وعلى الرغم من ذلك، يجوز رهن الأراضي الممنوحة والمساكن الحكومية لصالح الجهات التمويلية المعتمدة في الدولة، وفقاً لاشتراطات الجهات المانحة والضوابط المعتمدة لدى الدائرة.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

عبدالعزیز بن حمید النعیمی

رئيس الدائرة

صدر بتاريخ: 2025/12/30

Administrative Decision No. (188) of 2025
Concerning the Controls for the Registration of Granted Lands and
Government Housing

The Chairman of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decree No. (18) of 2017 concerning the Appointing of the Chairman of the Department of Land and Real Estate Regulation;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)

Registration of Granted Lands and Government Housing

Pursuant to Article (34)(a) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman, the Department shall issue registration certificates to beneficiaries for granted lands and government housing under the classification “**Grant**”, in accordance with the following controls:

1. An official letter issued by the granting authority containing the details of the grant.
2. A site plan approved by the competent authority.
3. Identification documents of the beneficiary.
4. Any other documents required by the Department.

Article (2)

Disposition of Granted Lands and Government Housing

No disposition transferring ownership of a granted land or government housing unit may be made unless it has been registered with the Department in accordance with the provisions of Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman, and provided that the granted land is free from any encumbrances.

Nevertheless, granted lands and government housing may be mortgaged in favour of financing entities licensed and accredited in the UAE, in accordance with the requirements of the granting authorities and the controls approved by the Department.

Article (3)

Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance and shall be circulated to all concerned parties for its implementation.

Abdulaziz bin Humaid Al Nuaimi
Chairman of the Department

Issued on: **30/12/2025**



قرارات مدير عام الدائرة
Decisions of the director
general of the department



قرار إداري رقم (175) لسنة 2025 بشأن ضوابط تسجيل العقارات الموقوفة

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

تسجيل العقارات الموقوفة

- عملاً بأحكام المادة (27) فقرة (ب) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، يتم تسجيل الوقف الخيري والوقف الذري للعقارات والوحدات العقارية وفق الضوابط التالية:
 - يُسجل الوقف الذري أو الخيري للعقارات أو الوحدات العقارية بموجب إسهاد وقف صادر من المحكمة الشرعية وخطاب من الهيئة العامة للأوقاف والشؤون الإسلامية أو الجهات الخيرية المعنية بالوقف، على أن يتضمن الإسهاد اسم الناظر على الوقف، ويسجل العقار أو الوحدة العقارية الموقوفة بصيغة (وقف باسم/ الموقوف له) و (اسم الناظر على الوقف) في سند الملكية.
 - يجوز الوقف على النفس، وتؤول نظارة العقار أو الوحدة العقارية الموقوفة في حال وفاة الواقف إلى السلطة المختصة لصرف ريعه على عموم البر إذا لم يُعين الواقف من يليه في النظارة.
 - الوقف المؤقت يُحدد له الواقف مدة محددة أو طبقة معينه من ذريته، وذلك وفق الضوابط والشروط التي تُحدد في إسهاد المحكمة الشرعية.
 - يجوز أن يكون الواقف ناظراً على العقار أو الوحدة العقارية الموقوفة .
 - في حال وجود شرط في إسهاد الوقف يتم ادراجه في السجل العقاري الخاص بالعقار أو الوحدة العقارية.
 - يتم تحديث بيانات الوقف أو الغاؤه بموجب إسهاد من المحكمة الشرعية وطلب من الهيئة العامة للأوقاف والشؤون الإسلامية أو مع الجهات الخيرية.
 - يتوجب في الوقف الذري تعيين الناظر على الوقف، وفي حال وفاته وعدم تعيين ناظراً فإنه يتم تعيينه من قبل المحكمة الشرعية بناء على طلب كل ذي مصلحة.
 - في الوقف الذري يمكن أن يعود الوقف على الشركات العائلية بشرط أن يكون العقار الموقوف مكوناً من حصص وأسهم الشركات العائلية ويمكن أن يكون مدير الشركة ناظراً على الوقف الذري.
 - يتم تسجيل المساجد وقف باسم الهيئة العامة للأوقاف والشؤون الإسلامية وتكون الهيئة هي الناظر عليها.

10. يتم تسجيل ممتلكات الهيئة العامة للأوقاف والشؤون الإسلامية أو الجهات الخيرية باسمها في سند الملكية ولا تعامل
معاملة خدمة الوقف وإنما معاملة مالك (شخصية اعتبارية).

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري

المدير العام

صدر بتاريخ: 12/12/2025



Administrative Decision No. (175) of 2025

Concerning the Controls for the Registration of Endowed Properties

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)

Registration of Endowed Properties

Pursuant to the provisions of Article (27)(b) of Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman, charitable and family endowments of real property and real estate units shall be registered in accordance with the following controls:

1. A family endowment or charitable endowment of real estate properties or real estate units shall be registered pursuant to an endowment deed issued by the Sharia Court and a letter issued by the General Authority of Islamic Affairs and Endowments or the charitable entities concerned with endowments, provided that the endowment deed includes the name of the endowment trustee. The endowed property or real estate unit shall be registered in the title deed under the designation (Endowment in the name of the Beneficiary) together with (the name of the Endowment Trustee).
2. Self-endowment shall be permissible. In the event of the death of the Endower, and where no subsequent trustee is appointed, the trusteeship of the endowed property or real estate unit shall vest in the competent authority for the purpose of disbursing its proceeds for charitable purposes.
3. A temporary endowment shall be determined by the Endower for a specified period or for a specific class of his descendants, in accordance with the controls and conditions stipulated in the Sharia Court endowment deed.
4. The Endower may act as the trustee of the endowed property or real estate unit.
5. Where any condition is stipulated in the endowment deed, such condition shall be recorded in the real estate register of the relevant property or real estate unit.
6. The endowment data shall be updated or cancelled pursuant to a deed issued by the Sharia Court and a request submitted by the General Authority of Islamic Affairs and Endowments or the charitable entities concerned.



7. In the case of a family endowment, a trustee shall be appointed. Where the trustee dies and no successor is appointed, the Sharia Court shall appoint a trustee upon the request of any interested party.
8. In a family endowment, the proceeds or benefits of the endowment may be designated in favour of family-owned companies, provided that the endowed property consists of shares or stakes in family-owned companies, and the company manager may act as the trustee of the family endowment.
9. Mosques shall be registered as endowment properties in the name of the General Authority of Islamic Affairs and Endowments, which shall act as the trustee thereof.
10. Properties owned by the General Authority of Islamic Affairs and Endowments or charitable entities shall be registered in their names in the title deed and shall not be treated as endowed property, but shall instead be regarded as property owned by a legal person.

Article (2)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance and shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: 12/12/2025



قرار إداري رقم (182) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار استيفاء المصاريف الإدارية

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (9) لسنة 2025 بشأن رسوم الخدمات والمخالفات والغرامات المطبقة لدى دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (90) لسنة 2021 بشأن استيفاء المصاريف الإدارية، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

استيفاء المصاريف الادارية

- عملاً بأحكام المادة رقم (36) بشأن المصاريف الإدارية الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يجوز للمطور العقاري استيفاء المصاريف الإدارية من المشتريين بشأن تسجيل أو التصرف في الوحدات العقارية في مشاريع التطوير العقاري، وذلك على النحو الآتي:
- أ. عند إصدار شهادة عدم الممانعة للتسجيل المبدئي أو النهائي للوحدة العقارية، يجوز للمطور العقاري استيفاء رسم إداري لا يتجاوز (500) درهم.
 - ب. عند إصدار شهادة عدم الممانعة من التصرف بالوحدة العقارية، وكانت نسبة السداد أقل من (100%)، يجوز للمطور العقاري استيفاء رسم إداري لا يتجاوز (1000) درهم.
 - ج. عند إصدار شهادة عدم الممانعة من التصرف بالوحدة العقارية، وكانت نسبة السداد (100%)، يجوز للمطور العقاري أو شركة الإدارة - بحسب الأحوال - استيفاء رسم إداري لا يتجاوز (1000) درهم، وذلك بعد التأكد من سداد مالك الوحدة العقارية لكامل رسوم الصيانة السنوية المستحقة على الوحدة العقارية.
 - د. عند إصدار شهادة عدم الممانعة من تعديل بيانات نسبة السداد للوحدة العقارية في شهادات التسجيل المبدئي، يجوز للمطور استيفاء رسم إداري لا يتجاوز (200) درهم.

المادة رقم (2)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على من يلزم لتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري

المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/18

Administrative Decision No. (182) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision on Collection of
Administrative Expenses

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the Appointment to the Position of Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Amiri Decision No. (9) of 2025 concerning Service Fees, Violations, and Fines Applied by the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (90) of 2021 concerning the Collection of Administrative Expenses;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Collection of Administrative Expenses

Pursuant to Article (36) of Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, the Real Estate Developer may collect administrative expenses from purchasers in relation to the registration or disposition of real estate units in real estate development projects as follows:

- a. Upon issuance of a No Objection Certificate for the initial or final registration of a real estate unit, the Real Estate Developer may collect an administrative fee not exceeding (AED 500).
- b. Upon issuance of a No Objection Certificate for the disposition of a real estate unit, where the payment percentage is less than (100%), the Real Estate Developer may collect an administrative fee not exceeding (AED 1,000).
- c. Upon issuance of a No Objection Certificate for the disposition of a real estate unit, where the payment percentage is (100%), the Real Estate Developer or the Management Company – as the case may be – may collect an administrative fee not

exceeding (AED 1,000), provided that the owner of the real estate unit has fully settled all annual service charges due on the unit.

- d. Upon issuance of a No Objection Certificate for the amendment of the payment percentage data of the real estate unit in the Initial Registration Certificate, the Developer may collect an administrative fee not exceeding (AED 200).

Article (2) Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

**Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General**

Issued on: **18/12/2025**



قرار إداري رقم (183) لسنة 2025

بشأن تعديل قرار المرافق المخصصة للمطور العقاري

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (177) لسنة 2021 بشأن المرافق المخصصة للمطور العقاري، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

المرافق المخصصة للمطور

عملاً بأحكام المادة رقم (16) الفقرة (ب) الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يجوز للمطور ضمن مخطط مشروع التطوير العقاري أن يُخصص لنفسه مرافق للاستعمال الخاص أو التجاري أو الاستثماري، بما لا يتعارض مع نظام إدارة المجمع الرئيسي وحقوق الملاك، وذلك وفقاً للشروط الآتية:

1. يتم تحديد المرافق المخصصة للمطور العقاري في مشاريع التطوير العقاري الرئيسية قبل البدء في مشروع التطوير العقاري.
2. تقتصر المرافق المخصصة للمطور على الاستعمالات المعتمدة ضمن المخطط الرئيسي للمشروع، ولا يجوز تغيير طبيعة استعمالها إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الدائرة والجهات المختصة.
3. يُشترط اعتماد موقع ومساحة وحدود المرافق المخصصة للمطور ضمن المخطط الرئيسي المعتمد، والإلتزام بالاشتراطات التخطيطية والفنية ومعايير السلامة المعتمدة.
4. يجب أن تكون المرافق المخصصة للمطور مستقلة من حيث التشغيل والإدارة، وبما لا يؤثر على كفاءة المرافق والخدمات المشتركة بالمشروع.
5. لا يجوز للمطور إجراء أي تعديل أو إضافة أو توسعة على المرافق المخصصة له إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الدائرة.
6. لا يترتب على تخصيص المرافق للمطور أي حق عيني مستقل، ولا تتحمل لجنة الملاك أي أعباء مالية أو تشغيلية ناتجة عن تشغيل تلك المرافق.
7. يلتزم المطور بإدارة وتشغيل وصيانة المرافق المخصصة له على نفقته الخاصة، وبما لا يخل بالنظام العام أو الآداب العامة أو القوانين والأنظمة المعمول بها في الإمارة.
8. للدائرة حق الرقابة والتفتيش على المرافق المخصصة للمطور للتحقق من الإلتزام بأحكام هذه المادة، ولها اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال المخالفة.

المادة رقم (2)
نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتبارًا من تاريخ صدوره، ويُلغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على من يلزم لتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري
المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/18



Administrative Decision No. (183) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision on Facilities Allocated to the
Real Estate Developer

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the Appointment of the Position of Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (177) of 2021 concerning Facilities Allocated to the Real Estate Developer;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Facilities Allocated to the Developer

Pursuant to Article (16)(b) of Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, the Developer may, within the real estate development project plan, allocate facilities to itself for private, commercial, or investment use, provided that such allocation does not conflict with the Master Community Regulations and the rights of owners, in accordance with the following conditions:

1. The facilities allocated to the real estate developer in Master Real Estate Development Projects shall be identified prior to the commencement of the Real Estate Development Project.
2. The facilities allocated to the developer shall be limited to the uses approved within the project master plan. The nature of their use may not be changed except after obtaining prior approval from the Department and the competent authorities.
3. The location, area, and boundaries of the facilities allocated to the developer shall be approved in the approved master plan, with compliance with the approved planning and technical requirements and safety standards.
4. The facilities allocated to the developer shall be operationally and administratively independent, in a manner that does not affect the efficiency of the common facilities and services within the project.



5. The developer may not carry out any modification, addition, or expansion to the facilities allocated to it except after obtaining prior written approval from the Department.
6. The allocation of facilities to the developer shall not create any independent real right in rem, and the Owners' Committee shall not bear any financial or operational burdens arising from the operation of such facilities.
7. The developer shall be committed to manage, operate, and maintain the facilities allocated to it at its own expense, without prejudice to public order, public morals, or the laws and regulations in force in the Emirate.
8. The Department shall have the right to supervise and inspect the facilities allocated to the developer to verify compliance with the provisions of this Article, and may take the necessary measures in the event of a violation.

Article (2)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter are hereby repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: **18/12/2025**



قرار إداري رقم (184) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار إنشاء سجل شركات الإدارة

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (174) لسنة 2021 بشأن إنشاء سجل شركات الإدارة، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

شكل سجل شركات الإدارة

عملاً بأحكام المادة رقم (19) الفقرة (أ) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، تُقيد في السجل الإلكتروني المعتمد لدى الدائرة شركات الإدارة المرخص لها بمزاولة نشاط الإشراف الإداري وإدارة وتشغيل الأجزاء والمرافق المشتركة في إمارة عجمان، وذلك عبر النظام الإلكتروني المعتمد أو البريد الإلكتروني، على أن يتضمن السجل البيانات الآتية:

1- بيانات الرخصة التجارية، وتشمل:

- رقم الرخصة التجارية.
- اسم الشركة باللغة العربية.
- أسماء الشركاء أو المرخص لهم.
- تاريخ إصدار وانتهاء الرخصة التجارية.

2- بيانات الاتصال، وتشمل:

- رقم الهاتف.
- البريد الإلكتروني المعتمد.

المادة رقم (2)

إجراءات ومسوغات القيد في السجل

مع مراعاة الشروط الواردة في المادة رقم (20) بشأن شروط قيد شركات الإدارة الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، على شركات الإدارة تقديم طلب القيد وكافة البيانات والمستندات عبر النظام الإلكتروني المعتمد لدى الدائرة أو البريد الإلكتروني، مرفقاً بالمستندات الآتية:

- 1- صورة من الرخصة التجارية سارية المفعول صادرة من الجهة المختصة.
- 2- عقد تأسيس الشركة وأي تعديلات تطرأ عليه، على أن تكون باللغة العربية.

- 3- صور من إثباتات هوية الشركاء أو المفوضين بالتوقيع.
4- التوقيع على التعهد المعتمد لقيود شركات الإدارة.

وفي حال تجديد القيد، تلتزم شركة الإدارة بتقديم المستندات والبيانات اللازمة عبر النظام الإلكتروني المعتمد لدى الدائرة أو البريد الإلكتروني، وتشمل ما يلي:

- 1- شهادة قيد شركة الإدارة الصادرة من الدائرة.
2- تحديث البيانات والمستندات المقدمة سابقاً وفقاً للمتطلبات المعتمدة

المادة رقم (3)

مدة القيد

مدة قيد شركات الإدارة في السجل تبدأ من تاريخ اصدار الرخصة التجارية من السلطة المختصة وتنتهي بانتهاء الترخيص، ويُجدد قيد الشركة في حال استيفاء متطلبات التجديد بالمدة المذكورة اعلاه .

المادة رقم (4)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُبلغ ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري

المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/22



Administrative Decision No. (184) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision Establishing the Management
Companies Register

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (174) of 2021 concerning the Establishment of the Management Companies Register;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Form of the Management Companies Register

Pursuant to the provisions of Article (19)(a) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, Management Companies licensed to carry out the activity of administrative supervision and the management and operation of common parts and facilities in the Emirate of Ajman shall be registered in the electronic register approved by the Department. The application for registration shall be submitted through the approved electronic system or via email, provided that the register includes the following details:

- 1- Commercial licence details, including:
 - Commercial licence number.
 - Company name in Arabic.
 - Names of partners or licensees.
 - Date of issuance and expiry of the commercial licence.
- 2- Contact details, including:
 - Telephone number.
 - Approved email address.



Article (2)
Procedures and Requirements for Registration

Without prejudice to the conditions set out in Article (20) concerning the conditions for registering Management Companies stipulated in Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, Management Companies shall submit the registration application, together with all details and documents, through the approved electronic system or by email, accompanied by the following documents:

1. A copy of a valid commercial licence issued by the competent authority.
2. The memorandum of association of the company and any amendments thereto, provided that it is in Arabic.
3. Copies of identification documents of the partners or authorised signatories.
4. Execution of the approved undertaking in respect registration as a management company.

In the event of renewal of registration, the management company shall submit the required documents and details through the electronic system approved by the Department or by email, including the following:

1. The management company registration certificate issued by the Department.
2. Updated details and documents previously submitted, in accordance with the approved requirements.

Article (3)
Registration Period

The registration period of Management Companies in the register shall commence on the date of issuance of the commercial licence by the competent authority and shall expire upon expiry of the licence. The company's registration shall be renewed upon fulfilment of the renewal requirements within the aforementioned period.

Article (4)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: 22/12/2025



قرار إداري رقم (186) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار بيانات وطرق الإخطار المعتمدة لدى الدائرة

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (66) لسنة 2023 بشأن بيانات وطرق الإخطار المعتمدة لدى الدائرة، ولتقتضيات ومصالحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1) بيانات الإخطار

عملاً بأحكام المادة رقم (30) الفقرة (ب) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، يجب أن يتضمن الإخطار الإلكتروني البيانات الآتية:

- 1- تاريخ ووقت ارسال الإخطار إلكترونياً وفق ما هو ثابت في النظام.
- 2- بيانات المُخَطَّر إليه، وتشمل الاسم بالكامل، ورقم الهوية أو الرخصة (بحسب الاحوال) وبيانات الوحدة العقارية.
- 3- بيانات التواصل الإلكترونية المعتمدة للمخَطَّر إليه.
- 4- بيان موضوع الإخطار بشكل واضح.
- 5- تفصيل الالتزامات المالية المطلوب سدادها، مع تحديد قيمتها والمدة المقررة للسداد.
- 6- التنبيه القانوني المترتب على عدم الاستجابة أو السداد خلال المدة المحددة.
- 7- اسم الجهة المُصدِّرة للإخطار وصفة مصدره واعتماده إلكترونياً.
- 8- الرقم المرجعي أو التعريفي للإخطار الصادر عن النظام الإلكتروني.

المادة رقم (2) طرق الإخطار

يتم إخطار المتعاملين من قبل الدائرة بإحدى الطرق الإلكترونية الآتية:

- 1- الإخطار عبر النظام الإلكتروني المعتمد لدى الدائرة.
 - 2- الإخطار عبر البريد الإلكتروني المسجَّل والمعتمد لدى الدائرة.
 - 3- الإخطار عبر الرسائل النصية أو الإشعارات الرقمية الصادرة من الأنظمة الإلكترونية المعتمدة.
 - 4- أي وسيلة إلكترونية أخرى تعتمدها الدائرة مستقبلاً.
- ويُعتمد بالإخطار من تاريخ ثبوت إرساله أو تسجيله إلكترونياً في النظام المعتمد.

المادة رقم (3) نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُلقى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري
المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/26

Administrative Decision No. (186) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision on Approved Notification Data and
Methods at the Department

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (3) of 2023 concerning Real Estate Registration in the Emirate of Ajman;

Administrative Decision No. (66) of 2023 concerning Approved Notification Data and Methods at the Department;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Notification Data

Pursuant to Article (30)(b) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended, the Electronic Notification shall include the following data:

1. Date and time of the electronic transmission as recorded in the system.
2. Details of the Notified Party, including the full name, identity number or licence number (as the case may be), and the details of the real estate unit.
3. The approved electronic contact details of the Notified Party.
4. A clear statement of the subject matter of the notification.
5. Itemisation of the financial obligations required to be paid, specifying their value and the prescribed period for payment.
6. The legal notice resulting from failure to respond or make payment within the specified period.
7. The name of the entity issuing the notification, the capacity of the issuer, and its electronic approval.



8. The reference or identification number of the notification generated by the electronic system.

Article (2)
Methods of Notification

The Department shall notify customers through any of the following electronic methods:

1. Notification via the electronic system approved by the Department.
2. Notification via the email address registered with and approved by the Department.
3. Notification via SMS or digital notifications issued by approved electronic systems.
4. Any other electronic means that may be approved by the Department in the future.

Notification shall be deemed legally effective as of the date on which its dispatch or electronic registration is recorded in the approved system.

Article (3)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: 26/12/2025



قرار إداري رقم (187) لسنة 2025

بشأن تعديل قرار ضوابط الإيداع والصرف من حساب الصيانة

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (175) لسنة 2021 بشأن ضوابط الإيداع والصرف من حساب الصيانة، ولمقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

ايرادات ومصروفات إدارة الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة

عملاً بأحكام المادة رقم (27) الفقرة (هـ) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، تحدد ضوابط الإيداع والصرف من حساب الصيانة لكل من العقار الرئيسي والعقار الفرعي، وذلك على النحو الآتي:

- 1- يلتزم ملاك الوحدات العقارية بسداد الرسوم المستحقة عليهم مقابل إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة، وذلك من خلال حساب الصيانة المعتمد من الدائرة ووفق الإجراءات المعمول بها.
- 2- تلتزم شركات الإدارة بإيداع جميع المبالغ والرسوم والإيرادات التي يتم تحصيلها من ملاك الوحدات العقارية في حساب الصيانة الخاص بالعقار الرئيسي أو العقار الفرعي، بحسب الأحوال.
- 3- يكون الصرف من حساب الصيانة في حدود الموازنة المعتمدة لكل عقار رئيسي أو فرعي من قبل الدائرة، ولا يتم الصرف إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة.
- 4- تلتزم شركات الإدارة بمسك سجلات مالية منتظمة لحساب الصيانة، وإعداد تقارير دورية لملاك الوحدات العقارية، وتمكين الدائرة من الرقابة والتدقيق متى تطلب الأمر.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُلغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري

المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/26

Administrative Decision No. (187) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision on the Controls Governing Deposits
into and Disbursements from the Maintenance Account

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (175) of 2021 concerning the Controls for Deposits into and Disbursements from the Maintenance Account;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)

Revenues and Expenditures of the Management of Common Parts and Common Facilities

Pursuant to Article (27)(e) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended, the controls governing deposits into and disbursements from the Maintenance Account for both the main property and the sub-property shall be determined as follows:

- 1- Owners of real estate units shall pay the fees due from them, in consideration of the management, operation, maintenance, and repair of the common parts and common facilities, through the maintenance account approved by the Department, and in accordance with the applicable procedures.
- 2- Management companies shall deposit all amounts, fees, and revenues collected from real estate unit owners into the maintenance account of the Main Property or the Sub-Property, as the case may be.



- 3- Disbursements from the Maintenance Account shall be limited to the budget approved by the Department for each main property or sub-property, and no disbursement shall be made except after obtaining the approval of the Department.
- 4- Management companies shall maintain proper financial records relating to the Maintenance Account, prepare periodic reports for real estate unit owners, and enable the Department to exercise oversight and auditing whenever required.

Article (3)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: 26/12/2025



قرار إداري رقم (189) لسنة 2025 بشأن إعادة تنظيم سجل أمناء حساب الضمان

بصفقتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (51) لسنة 2020 بشأن تنظيم حساب ضمان مشروع التطوير العقاري، وعلى القرار الإداري رقم (136) لسنة 2025 بشأن الضوابط الخاصة بحساب الضمان لمشاريع التطوير العقاري، ولمقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

سجل أمناء حساب الضمان

عملاً بأحكام المادة رقم (39) الفقرة (أ) بشأن سجل أمناء حساب الضمان الواردة في القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، يُدون في السجل الإلكتروني الخاص بقيد وتجديد قيد أمناء حساب الضمان البيانات التالية :

- اسم ورقم قيد أمين حساب الضمان (اسم الجهة المالية).
- تاريخ قيد وانتهاء قيد أمين حساب الضمان.
- رقم الرخصة التجارية، وتاريخ إصدار وانتهاء الرخصة التجارية، وجهة الاصدار.
- اسم مدير الجهة المالية والمخولين بالتوقيع.
- عنوان الجهة المالية والشكل القانوني لها.
- رقم الهاتف، والبريد الإلكتروني، وصندوق البريد.

المادة رقم (2)

إجراءات قيد أمناء حساب الضمان

- يتم قيد وتجديد قيد أمناء حساب الضمان في سجل أمناء حساب الضمان وفقاً للإجراءات الآتية:
- توقيع الاشتراطات والتعليمات الخاصة بأمناء حساب الضمان وفق النموذج المعتمد لدى الدائرة .
 - سداد الرسوم المقررة لدى الدائرة لقيد أمين حساب الضمان أو تجديد قيده، وإصدار شهادة القيد.
 - إلزام أمين حساب الضمان بتحديث بياناته الإلكترونية بصورة دورية، أو كلما طرأ تعديل على الترخيص التجاري .
 - تقديم التقارير أو البيانات التي تطلبها الدائرة متى اقتضت مصلحة العمل ذلك.
 - تُصدر الدائرة بناءً على طلب ذوي الشأن إفادة لمن يهمه الامر، استناداً إلى البيانات المقيدة في سجل أمناء حساب الضمان، ويجوز لكل ذي مصلحة الاطلاع على السجل الإلكتروني وفق الضوابط المعتمدة.

المادة رقم (3)

مدة القيد وتجديده

- أ. تكون مدة قيد أمين حساب الضمان سنة واحدة، ويسري هذا القيد اعتباراً من تاريخ صدور شهادة القيد من الدائرة، وذلك شريطة استيفاء جميع المتطلبات والاشتراطات المعتمدة الخاصة بأمناء الحساب، والالتزام بكافة الأحكام والضوابط المنظمة لأعمال حسابات الضمان.
- ب. يلتزم أمين حساب الضمان بتجديد قيده سنوياً لدى الدائرة في حال قيامه بإدارة حسابات الضمان الخاصة بمشاريع التطوير العقاري، كما يجوز له تجديد القيد سنوياً بناءً على طلب يقدمه للدائرة وفقاً للإجراءات المعتمدة.
- ج. يجوز للدائرة رفض طلب التجديد أو إلغاء القيد إذا أخلّ أمين حساب الضمان بأي من الالتزامات المقررة عليه وفقاً للتشريعات والأنظمة المعمول بها لدى الدائرة.

المادة رقم (4)

شطب قيد أمين حساب الضمان

- أ. يُشطب قيد أمين حساب الضمان من سجل أمناء حساب الضمان في الحالات الآتية:
- تقديم طلب من أمين حساب الضمان لشطب قيده.
 - إلغاء الترخيص التجاري من الجهة المختصة.
 - صدور حكم قضائي نهائي بإشهار إفلاسه.
- ب. لا يترتب على شطب قيد أمين حساب الضمان من السجل إعفاؤه من المسؤولية أياً كان نوعها سواء تجاه الدائرة أو الغير، عن الأعمال والتصرفات التي تمت خلال فترة قيده.

المادة رقم (5)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُلغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري
المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/31

Administrative Decision No. (189) of 2025
Concerning the Reorganisation of the Register of Escrow Account Trustees

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (51) of 2020 concerning the Regulation of the Escrow Account for Real Estate Development Projects;

Administrative Decision No. (136) of 2025 concerning the Controls Governing the Escrow Account of Real Estate Development Projects;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Register of Escrow Account Trustees

Pursuant to Article (39)(a) of Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman, the following data shall be recorded in the electronic register designated for the registration and renewal of Escrow Account Trustees:

- Name and registration number of the Escrow Account Trustee (Financial Entity).
- The registration date and expiry date of the Escrow Account Trustee.
- The commercial licence number, its issuance and expiry dates, and the issuing authority.
- The name of the manager of the financial entity and the authorised signatories.
- The address and legal form of the financial entity.
- The telephone number, email address, and post office box.

Article (2)
Registration Procedures for Escrow Account Trustees

The registration and renewal of registration of Escrow Account Trustees in the Register of Escrow Account Trustees shall be carried out in accordance with the following procedures:



- Execution of the conditions and instructions applicable to Escrow Account Trustees, in accordance with the form approved by the Department.
- Payment of the fees prescribed by the Department for the registration or renewal of registration of the Escrow Account Trustee, and the issuance of the registration certificate.
- The Escrow Account Trustee shall periodically update its electronic data, or whenever any amendment occurs to the commercial licence.
- Submission of such reports or data as may be requested by the Department whenever the interest of work so requires.
- The Department shall, upon the request of the concerned parties, issue a To Whom It May Concern certificate, based on the data recorded in the Register of Escrow Account Trustees. Any interested party may review the electronic register in accordance with the approved controls.

Article (3)

Term of Registration and Renewal

- (a)** The term of registration of the Escrow Account Trustee shall be one year. Such registration shall take effect from the date of issuance of the registration certificate by the Department, provided that all approved requirements and conditions applicable to Escrow Account Trustees are duly fulfilled, and that full compliance is maintained with all provisions and controls governing the operation of escrow accounts.
- (b)** The Escrow Account Trustee shall renew its registration annually with the Department if it manages escrow accounts for real estate development projects, by submitting an application in accordance with the approved procedures.
- (c)** The Department may reject the renewal application or cancel the registration if the Escrow Account Trustee breaches any of the obligations prescribed under the legislation and regulations in force at the Department.

Article (4)

Deregistration of the Escrow Account Trustee

- (a)** The registration of the Escrow Account Trustee shall be struck off from the Register of Escrow Account Trustees in the following cases:
- Submission of a request by the Escrow Account Trustee for deregistration.
 - Cancellation of the commercial licence by the competent authority.
 - Issuance of a final court judgment declaring the Trustee's bankruptcy.
- (b)** The deregistration of the Escrow Account Trustee from the register shall not result in its release from any liability whatsoever, whether towards the Department or third parties, in respect of the acts and transactions carried out during the period of its registration.



Article (5)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter shall be repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on: 2025/12/31



قرار إداري رقم (190) لسنة 2025 بشأن تعديل قرار مشتملات التأمين على العقار الفرعي

بصفتنا مدير عام الدائرة، وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان، وعلى القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان وتعديلاته، وعلى القرار الأميري رقم (5) لسنة 2021 بشغل وظيفة مدير عام دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان، وعلى القرار الإداري رقم (44) لسنة 2023 بشأن مشتملات التأمين على العقار الفرعي، ول مقتضيات ومصصلحة العمل قررنا ما يلي:

المادة رقم (1)

مشتملات التأمين

- مع مراعاة أحكام المادة رقم (31) الواردة في القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن تنظيم شؤون الملاك في إمارة عجمان، تلتزم شركة الإدارة بالتأمين على العقار الفرعي لصالح الملاك، ويشمل التأمين تغطية ما يلي:
1. إعادة تشييد العقار الفرعي أو اصلاحه، بالإضافة لتكاليف إزالة الأنقاض ومخلفات الحوادث، وما يترتب عليها من مصروفات لازمة لإعادة البناء.
 2. شاغلي الوحدات العقارية، سواء كانوا من الملاك أو المستأجرين أو العاملين في العقار الفرعي ومن في حكمهم.
 3. الممتلكات العائدة للملاك أو شركة الإدارة أو المطور العقاري أو لجنة الملاك ومن في حكمهم.
 4. الأضرار الناتجة عن تسربات المياه أو اعطال أنظمة الصرف الصحي أو أنظمة مكافحة الحريق داخل العقار الفرعي.
 5. الأضرار التي تلحق بالأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار الفرعي والخاضعة لإدارة شركة الإدارة أو إشراف لجنة الملاك.
 6. تكاليف السكن المؤقت أثناء إعادة العقار الفرعي إلى وضعه الأصلي في حال احتراق المبنى أو انقطاع الخدمات العامة مثل الكهرباء أو غيرها من الحالات المماثلة.
 7. قيمة الأضرار التي يتم تقديرها وتأكيدتها من قبل خبير تقييم عقاري معتمد، وذلك مرة واحدة كل ثلاث (3) سنوات على الأقل.
 8. أي مشتملات أخرى ضرورية تقتضيها مصلحة العقار الفرعي.

المادة رقم (2)

ضوابط التأمين

1. يتم التأمين على العقار الفرعي لصالح الملاك ضد المخاطر المعتادة التي قد يتعرض لها المبنى، وذلك وفقاً لأحكام القوانين واللوائح المعمول بها في الإمارة.
2. يجب أن يتضمن التأمين إعادة تشييد العقار الفرعي أو إصلاحه بصورة مماثلة للحالة التي كان عليها قبل وقوع الحادث المؤمن ضده، مع مراعاة المواصفات الفنية المعتمدة وقت التنفيذ.

3. يتحمل شاغل الوحدة العقارية المسؤولية عن التأمين على ممتلكاته أو أصوله إلى الحد الذي لا تكون فيه تلك الممتلكات أو الأصول مغطاة بأي تأمين تحصل عليه شركة الإدارة.
4. تلتزم شركة الإدارة بتوفير جميع اشتراطات السلامة والوقاية من المخاطر، بما في ذلك أنظمة الحماية من الحرائق، والأجهزة والمعدات الإرشادية، والصيانة الدورية، وغيرها من الضمانات اللازمة بما يتطابق مع متطلبات الدفاع المدني، وتحمل المسؤولية عن أي تقصير في ذلك.
5. تلتزم شركة الإدارة بالتأمين ضد الأضرار والإصابات الجسدية التي قد تلحق بشاغلي الوحدات العقارية أثناء تواجدهم في العقار الفرعي.

المادة رقم (3)

نفاذ القرار

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، ويُلغى ما قبله من قرارات في ذات الشأن، ويُعمم على كل من يختص بتنفيذه.

م. عمر أحمد بن عمير المهيري
المدير العام

صدر بتاريخ: 2025/12/31



Administrative Decision No. (190) of 2025
Concerning the Amendment to the Decision on Insurance Coverage of the
Sub-Property

The Director General of the Department,

Having reviewed:

Amiri Decree No. (7) of 2017 concerning the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Law No. (2) of 2020 concerning the Regulation of Real Estate Development in the Emirate of Ajman;

Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, as amended;

Amiri Decision No. (5) of 2021 concerning the Appointment of the Director General of the Department of Land and Real Estate Regulation in Ajman;

Administrative Decision No. (44) of 2023 concerning the Components of Sub-Property Insurance;

In the interest of work requirements,

Has decided as follows:

Article (1)
Insurance Coverage

Pursuant to Article (31) of Law No. (3) of 2020 concerning the Regulation of Owners' Affairs in the Emirate of Ajman, the Management Company shall insure the Sub-Property for the benefit of the owners. The insurance coverage shall include the following:

1. Reconstruction or repair of the Sub-Property, including debris and wreckage removal and all expenses necessary for reconstruction.
2. Occupants of the real estate units, whether they are owners, tenants, employees in the Sub-Property, or those in a similar capacity.
3. Property belonging to the owners, the Management Company, the Real Estate Developer, the Owners' Committee, or those in a similar capacity.
4. Damages resulting from water leakage, malfunctions in the sewage systems, or fire-fighting systems within the Sub-Property.
5. Damage sustained by the common parts and facilities appurtenant to the Sub-Property that are under the management of the Management Company or the supervision of the Owners' Committee.
6. Temporary accommodation costs during the restoration of the Sub-Property to its original condition in the event of fire affecting the building, disruption of public utilities such as electricity, or other similar cases.
7. The value of damages estimated and confirmed by an accredited real estate valuation expert, at least once every three (3) years.
8. Any other necessary coverage required in the interest of the Sub-Property.

Article (2)
Insurance Controls

1. The Sub-Property shall be insured for the benefit of the owners against the customary risks to which the building may be exposed, in accordance with the applicable laws and regulations in force in the Emirate.
2. The insurance shall include the reconstruction or restoration of the Sub-Property to a condition equivalent to its condition immediately prior to the insured event, taking into account the approved technical specifications applicable at the time of execution.
3. The occupant of the real estate unit shall be liable for insuring their own property or assets to the extent that such property or assets are not covered by any insurance obtained by the Management Company.
4. The Management Company shall provide all safety and risk-prevention requirements, including fire-protection systems, guidance devices and equipment, periodic maintenance, and any other necessary safeguards, in full compliance with Civil Defense requirements, and shall bear full legal liability for any failure in this regard.
5. The Management Company shall obtain insurance covering damages and bodily injuries that may be sustained by occupants of the real estate units while they are present within the Sub-Property.

Article (3)
Entry into Force

This Decision shall come into force from the date of its issuance. Any prior decisions issued in respect of the same subject matter are hereby repealed, and this Decision shall be circulated to all concerned parties for implementation.

Eng. Omar Ahmed bin Omair Al Muhairi
Director General

Issued on:2025/12/31



تصدر عن

دائرة الشؤون القانونية
Department of Legal Affairs

الهاتف: 009716701111

البريد الإلكتروني: legaldepartment@ajman.ae

