

بسم الله الرحمن الرحيم

UNITED ARAB EMIRATES
RULER'S COURT
AJMAN



الإمارات العربية المتحدة
ديوان حاكم عجمان

القانون رقم (1) لسنة 2025

بشأن

تنظيم المساهمة العقارية 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 المرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2018 في شأن مواجهة جرائم غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل

التنظيمات غير المشروعة، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية،

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 (3) لسنة 2023 بشأن التسجيل العقاري في إمارة عجمان،

وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، 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 (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات 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 : الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة : إمارة عجمان.



الحاكم	: حاكم الإمارة.
ولي العهد	: ولي عهد الإمارة.
الحكومة	: حكومة الإمارة.
الدائرة	: دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
الدائرة الاقتصادية	: دائرة التنمية الاقتصادية في عجمان.
الرئيس	: رئيس الدائرة.
العقار	: كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك العقار بالتخصيص.
المكتب العقاري	: أي مكتب في الإمارة، مملوك لشخص طبيعي أو اعتباري، يقوم باسمه، وبصفته الاعتبارية، بمزاولة واحد أو أكثر من الأنشطة العقارية المنصوص عليها في المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 2017 بشأن المكاتب العقارية في إمارة عجمان.
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 والتخطيط في عجمان 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.
المالك	: أي شخص طبيعي أو اعتباري يُسجل في السجل العقاري كمالك قانوني لأي عقار من العقارات المنصوص عليها في المادة (2) من هذا القانون، والذي يساهم به في مشروع المساهمة العقارية.
التصرف	: أيّ تعامل يُؤثر على الحقوق القائمة على العقار، أو يُرتب حقوقاً جديدة عليه، وفقاً للتشريعات الاتحادية أو المحلية السارية.
المساهمة العقارية	: مشروع استثماري عقاري يتيح للمساهمين فيه المشاركة جماعياً في الاستثمار بتشديد عقار وبيعه بهدف تحقيق الربح، وتشمل كافة المراحل ذات العلاقة من تاريخ الحصول على الترخيص، وطرح المساهمة للاشتراك فيها، وتنفيذ المشروع وتسويقه، وحتى تصفية المساهمة العقارية.
أمين المساهمة	: المكتب العقاري الذي يُدير مشروع المساهمة العقارية.
العقارية	
المساهم	: الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
حساب الضمان	: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.
أمين حساب الضمان	: المصرف أو المؤسسة المالية المُقيدة في سجل أمناء حساب الضمان المنشأ لدى الدائرة، لإدارة حساب الضمان الخاص بالمساهمة العقارية، وفقاً لأحكام هذا القانون.
سجل المساهمة	: سجل يُقيد فيه اسم مشروع المساهمة العقارية، وأمين المساهمة العقارية، وأسماء المساهمين، وحصصهم في المساهمة العقارية، وبيانات العقار محل المساهمة العقارية، ومساحته الإجمالية، وما يطرأ عليها من تعديلات، ويتم حفظه ورقياً أو إلكترونياً.
العقارية	



المادة (2)

نطاق التطبيق

- أ. يسري هذا القانون على المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من الحاكم.
- ب. مع مراعاة ما هو وارد في الفقرة (أ) من هذه المادة يُطبق هذا القانون على العقارات الآتية:
1. الأرض الفضاء التي يتم بناؤها عن طريق المساهمة العقارية.
 2. المبنى الآيل للسقوط الذي يتم إعادة بنائه عن طريق المساهمة العقارية.
 3. المبنى قيد الإنشاء الذي يتم استكمالها عن طريق المساهمة العقارية.

المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. المساهمة في توفير بيئة عقارية مستدامة، تُعزز توجهات الحكومة نحو جذب الاستثمار.
2. توفير مزايا تحفيزية لتشجيع المساهمات العقارية.
3. تنظيم نشاط المساهمة العقارية في الإمارة.
4. حماية حقوق المشاركين في المساهمة العقارية.
5. رفع مستوى الشفافية والإفصاح في نشاط المساهمة العقارية.

المادة (4)

الموافقة المبدئية

تختص الدائرة بمنح المكتب العقاري المرخص من الدائرة الاقتصادية الموافقة المبدئية لمزاولة نشاط المساهمة العقارية، والإشراف على مزاولة هذا النشاط، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها الدائرة.

المادة (5)

إنشاء السجل

- أ. يُنشأ لدى الدائرة سجل يسمى "سجل المساهمة العقارية" يُقيد فيه اسم مشروع المساهمة العقارية، وأمين المساهمة، وأسماء المساهمين، وحصصهم في المساهمة العقارية، وبيانات العقار محل المساهمة، ومساحته الاجمالية، وما يطرأ عليها من تعديلات، ويتم حفظه ورقياً أو إلكترونياً.
- ب. يصدر الرئيس قراراً يُحدد فيه شكل السجل وأي بيانات أخرى تدون فيه.

المادة (6)

أنواع المساهمة العقارية

تكون أنواع المساهمات العقارية على النحو الآتي:

1. مساهمة عقارية عامة: وتتم من خلال قيام مالك عقار بالاتفاق مع أحد المكاتب العقارية على تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وطرح حصص للشراء على العامة لاستقطاب مساهمين لتمويل مشروع المساهمة العقارية.



2. مساهمة عقارية خاصة: وتتم من خلال قيام مالك عقار بالاتفاق مع أحد المكاتب العقارية وعدة أشخاص بتقديم أموال لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، دون طرح حصص للشراء على العامة.

المادة (7)

شروط تسجيل المساهمة العقارية

يُشترط لتسجيل المساهمة العقارية لدى الدائرة الآتي:

1. وجود سند ملكية ومخطط للعقار المخصص للمساهمة العقارية.
2. موافقة مالك العقار كتابياً على تخصيص عقاره للمساهمة العقارية.
3. أن يكون أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية مكتباً عقارياً مرخصاً من قبل الدائرة الاقتصادية، ومقيداً لدى الدائرة.
4. أن توزع المساهمة العقارية إلى عدد محدد من الحصص محددة القيمة.
5. تعيين مدقق مالي لمشروع المساهمة يكون من ضمن المدققين الماليين المقيدين لدى الدائرة.
6. أن يساهم أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية بما لا يقل عن 15% من حصصها.
7. فتح حساب ضمان للمساهمة العقارية في أحد البنوك أو المصارف المقيمة لدى الدائرة، لإيداع القيمة المالية لحصص المساهمين فيه، وحصيلة بيع العقار المنجز من خلال مشروع المساهمة العقارية.
8. إيداع المبالغ النقدية مباشرة من المساهم في حساب الضمان المخصص لذلك، عن طريق التحويل البنكي أو عن طريق شيك مدير معتمد، ويُمنع على أمين المساهمة العقارية استلام أية مبالغ نقدية من المساهمين أو المشترين عند بيع مشروع المساهمة العقارية.
9. أي شروط أو ضوابط أخرى تحدد بقرار يصدره رئيس الدائرة.

المادة (8)

إلغاء تسجيل المساهمة العقارية والآثار المترتبة على الإلغاء

- أ. يُلغى تسجيل المساهمة العقارية من السجل بناءً على طلب أمين المساهمة العقارية قبل البدء في تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وذلك بموجب قرار من الرئيس في أي من الحالات الآتية:
1. عدم قيام مالك العقار بنقل ملكية عقاره باسم مشروع المساهمة خلال المدة المحددة في الفقرة (أ) من المادة (13) من هذا القانون.
 2. عدم تغطية كامل قيمة الحصص للتكلفة التقديرية للمساهمة العقارية خلال مدة طرح المساهمة بعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (12) من هذا القانون.
 3. تأخر البدء في تنفيذ مشروع المساهمة العقارية عن الفترة المحددة في المادة (21) من هذا القانون، دون وجود أسباب مُبررة للتأخير.
 4. صدور حكم بات من المحكمة المختصة.
 5. نزع ملكية العقار محل المساهمة العقارية بقرار من السلطة المختصة.
- ب. يترتب على إلغاء المساهمة العقارية الآتي:
1. دون المساس بحقوق الدائرة، تُعاد الأموال المودعة في حساب الضمان لمودعيها، خلال (30) يوماً من تاريخ إلغاء تسجيل المساهمة العقارية.



2. إعادة تسجيل ملكية العقار المخصص للمساهمة العقارية باسم المالك، خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً من تاريخ إلغاء المساهمة العقارية.
3. يتحمل المتسبب في الإلغاء تكلفة النفقات والمصاريف التي ترتبت على المساهمة العقارية وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها الدائرة.

المادة (9)

الشخصية الاعتبارية

تكتسب المساهمة العقارية وفقاً لأحكام هذا القانون الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ تسجيلها لدى الدائرة، وتستمر حتى تصفيتها، ويمثلها أمين المساهمة العقارية.

المادة (10)

أمين المساهمة العقارية

أ. يلتزم أمين المساهمة العقارية بالآتي:

1. يكون أمين المساهمة العقارية هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم والدائرة وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغير.
 2. فيما عدا التصرف بحصص المساهمين، يكون أمين المساهمة العقارية بمثابة ممثل للمساهمين في إنجاز المعاملات الخاصة بمشروع المساهمة العقارية والإشراف عليه.
 3. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية إدخال مساهم في مشروع المساهمة العقارية مع علمه بعدم مشروعية مصدر الأموال المساهم بها، أو بالمخالفة لقانون غسل الأموال ومكافحة الإرهاب.
 4. يجب على أمين المساهمة العقارية تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصائيات التي تطلبها منه الدائرة.
 5. أي التزامات أخرى تُحدد بقرار يُصدره الرئيس.
- ب. يجوز للمساهمين في حال إفلاس أو إخفاق أمين المساهمة بالتزاماته المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون، استبداله بأمين مساهمة آخر، وذلك وفقاً للضوابط والإجراءات التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- ج. يجب على أمين المساهمة العقارية، أن يحتفظ دائماً لنفسه بملكية ما لا يقل عن 15% من مجموع الحصص إلى حين تصفية المساهمة العقارية.

المادة (11)

رأس المال وعدد المساهمين والحصص

- أ. يحدد رأس مال المساهمة العقارية من خلال التكلفة التقديرية للمشروع، والذي على أساسه يحتسب عدد الحصص ومقدارها.
- ب. تحدد التكلفة التقديرية لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية من قبل أمين المساهمة العقارية وتعتمد من قبل الدائرة.
- ج. يدخل في حساب التكلفة التقديرية لمشروع المساهمة العقارية الآتي:
 1. قيمة العقار الذي يساهم به مالكة في مشروع المساهمة والتي تعتمدها الدائرة.
 2. المصاريف والنفقات والأتعاب والعمولات اللازمة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية.
 3. نسبة (5%) من قيمة التكلفة التقديرية لمواجهة الحالات الطارئة.



- د. يُحدد عدد المساهمين وعدد الحصص والحد الأعلى والحد الأدنى لرأس مال المساهمة العقارية وفقاً للمعايير والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- هـ. لا يجوز رهن حصص المساهمين أو بيعها بالمزاد العلني، وتنتقل حقوق الدائنين إلى عوائد هذه الحصص بعد تصفية مشروع المساهمة العقارية.

المادة (12)

طرح المساهمة العقارية

- أ. يجب على أمين المساهمة العقارية بعد أخذ موافقة الدائرة على طرح المساهمة العقارية العامة، الإعلان عنها مرة واحدة على الأقل وفق طرق الإعلان والصيغة المعتمدة لدى الدائرة، ويشترط لاعتماد صيغة الإعلان في أي وسيلة إعلانية أن لا تتضمن أية نسبة متوقعة للأرباح، وأن يشمل الإعلان على البيانات الآتية:
1. تحديد موقع العقار المخصص للمساهمة العقارية، وبيان حدوده ومساحته ورقم وتاريخ سند الملكية.
 2. القيمة الإجمالية للعقار المخصص للمساهمة العقارية، وبيان سعر المتر المربع أو القدم المربع.
 3. اسم أمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية، ورقم وتاريخ موافقة الدائرة عليها، والنسبة المحددة لأتعابه.
 4. تحديد مدة طرح المساهمة.
 5. عدد الحصص المطروحة للمساهمة وقيمة الحصص.
 6. تحديد الأعمال التي سيتم تنفيذها لتشييد العقار محل المساهمة العقارية.
- ب. لا يجوز لأمين المساهمة العقارية الذي سيطرح المساهمة العقارية الموافقة للمساهمين على تحويل مبالغ أو إيداع شيكات مدير في حساب الضمان تزيد قيمتها على قيمة الحصص المطروحة للمساهمة العقارية، أو التصرف بالأموال المودعة من المساهمين في غير الأغراض المخصصة لها.
- ج. لا يجوز أن تزيد مدة طرح المساهمة العقارية على تسعين يوماً، وإذا انقضت مدة طرح المساهمة العقارية دون أن يتم تغطية كامل الحصص المطروحة للمساهمة خلال هذه المدة، يجوز للرئيس بناءً على طلب أمين المساهمة العقارية تمديد مدة طرح المساهمة العقارية لمدة مماثلة، وإذا انقضت المدة الإضافية لطرح المساهمة العقارية دون تغطية كامل الحصص المطروحة للمساهمة، يجوز لأمين المساهمة العقارية تغطية باقي الحصص غير المغطاة من قبل المساهمين أو أحدهم أو من قبله.

المادة (13)

نقل ملكية العقار

- أ. يجب على مالك العقار المخصص لمشروع المساهمة العقارية نقل ملكية العقار في السجل العقاري بنفسه أو بواسطة وكيله أو ممثله، وذلك باسم مشروع المساهمة العقارية، خلال (10) أيام من تاريخ تسجيل المساهمة العقارية.
- ب. تقيد باسم مالك العقار حصص في سجل المساهمين تعادل قيمة العقار وفق القيمة التقديرية لدى الدائرة.
- ج. لا يجوز رهن العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية.



المادة (14)

التزامات وحقوق المساهم

أ. يلتزم المساهم بالآتي:

1. الإفصاح صراحة عن مصدر الأموال المساهم بها، وأية معلومات تعتبر جوهرية وتؤثر على عمل مشروع المساهمة العقارية، مثل وجود مطالبات مالية أو قضايا مقيدة ضده.
2. سداد كامل المبلغ المساهم به في حساب الضمان التابع لمشروع المساهمة العقارية فور توقيع العقد.
3. توقيع إقرار من المساهم بموافقته على تخويل أمين المساهمة العقارية بالتصرف في العقار محل المساهمة العقارية، وفقاً للاشتراطات والإجراءات المحددة لدى الدائرة.
4. أي التزامات أخرى تُحدد بقرار يُصدره الرئيس.

ب. يحق للمساهم ما يلي:

1. الاطلاع على كافة مراحل مشروع المساهمة العقارية ودراسة الجدوى وأية مستندات تخص المشروع.
2. التصرف في حصته خلال فترة المشروع لأي طرف وفق الاشتراطات المعتمدة من الدائرة.

المادة (15)

شهادة المساهمة العقارية

تُصدر الدائرة للمساهم فور سداده قيمة الحصص المساهم بها، شهادة تثبت ملكيته للحصص التي ساهم بها، وتسجل جميع الشهادات في سجل المساهمة العقارية، ويجب أن تشمل الشهادة على البيانات الآتية:

1. رقم الشهادة وتاريخ إصدارها.
2. اسم مشروع المساهمة العقارية.
3. عدد الحصص المساهم بها، وبيان قيمتها الإجمالية.
4. اسم المساهم رباعياً، ورقم بطاقة هويته وعنوانه إذا كان شخصاً طبيعياً، وفي حال كان المساهم شخصاً اعتبارياً فيتم قيد اسمه وفقاً للاسم التجاري الوارد في الترخيص الصادر له، ورقم الترخيص وتاريخ صدوره، وأسماء الشركاء الموجودين، وعنوان مزاوله نشاطه.
5. رقم سند ملكية العقار المخصص للمساهمة العقارية، بعد نقل ملكيته باسم المساهمة العقارية.
6. المساحة الإجمالية للعقار المخصص للمساهمة العقارية.
7. اسم أمين المساهمة العقارية الذي طرح المساهمة العقارية وبياناته.
8. الأعمال التي سيتم تنفيذها لتشييد العقار محل المساهمة العقارية.
9. أي بيانات أخرى ترى الدائرة إضافة للشهادة.

المادة (16)

نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية

أ. تنتقل ملكية الحصص المملوكة للمساهم وفقاً للآتي:

1. قيام المساهم بنقل ملكية الحصص المملوكة له للغير، بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية.
2. للورثة في حال وفاة المساهم أثناء تنفيذ مشروع المساهمة العقارية.



- ب. يتم نقل ملكية الحصص بعد سداد الرسوم المقررة لدى الدائرة، وإصدار شهادة مساهمة للمساهمين الجدد، وقيدته في سجل المساهمة العقارية، والتأشير في سجل المساهمين بما يفيد ذلك.
- ج. يُصدر الرئيس قراراً بتنظيم إجراءات وضوابط نقل ملكية الحصص في المساهمة العقارية.

المادة (17)

العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية

- أ. يُمنع التصرف في العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية خلال المدة من تاريخ تسجيل المساهمة العقارية وحتى تسجيل ملكية هذا العقار باسم المساهمة العقارية، إلا بعد الحصول على موافقة الدائرة، وتوضع إشارة منع التصرف في السجل العقاري لدى الدائرة فور تسجيل المساهمة العقارية.
- ب. يتم رفع إشارة منع التصرف عن العقار المخصص لإقامة مشروع المساهمة العقارية عند الانتهاء من تسجيل ملكية هذا العقار باسم المساهمة العقارية.

المادة (18)

حساب الضمان

- أ. يشترط لفتح حساب الضمان للمساهمة العقارية الآتي:
1. أن يكون العقار المخصص للمساهمة العقارية مسجلاً لدى الدائرة.
 2. أن يتم فتح حساب الضمان لدى أمين حساب ضمان معتمد لدى الدائرة.
 3. أن يتم فتح حساب الضمان باسم مشروع المساهمة العقارية بموجب اتفاقية تُبرم بين أمين المساهمة العقارية وأمين حساب الضمان، تُسمى "اتفاقية حساب الضمان" وحسب النموذج المعتمد لدى الدائرة.
- ب. تعتبر الأموال النقدية التي يودعها المساهمون في حساب الضمان ملكاً للمساهمة العقارية فور إيداعها، وتخرج من الذمة المالية للمساهمين، وتنتقل ملكية كل مساهم إلى الحصص المخصصة له في المساهمة العقارية.

المادة (19)

ضوابط الصرف من حساب الضمان

- أ. لا يجوز لأمين حساب الضمان صرف أي مبلغ من حساب الضمان إلا بعد موافقة الدائرة، ووفقاً للأحكام والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- ب. على أمين حساب الضمان حجز نسبة (5%) من إجمالي تكلفة تشييد مشروع المساهمة العقارية من المبالغ المودعة وذلك لغايات تغطية تكلفة صيانة العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع المساهمة العقارية المعني، ولا يتم صرفها إلا بموافقة الدائرة، وبعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المشروع، وقيام أمين المساهمة العقارية بتقديم تقرير فني من مكتب هندسي مُعتمد لدى الدائرة، يفيد القيام بكافة أعمال الصيانة اللازمة، أو عدم الحاجة إليها.



المادة (20)

أتعاب أمين المساهمة العقارية

أ. تكون أتعاب أمين المساهمة العقارية مقابل الإشراف على تنفيذ المساهمة العقارية من تاريخ تسجيلها وحتى صدور شهادة الإنجاز بحسب الآتي:

1. في حال كانت المساهمة خاصة، فيتم تحديد الأتعاب باتفاق جميع المساهمين.
 2. في حال كانت المساهمة عامة، فيتم تحديد الأتعاب باتفاق المالك الذي سيساهم بعقاره مع أمين المساهمة العقارية، على أن يتم بيان نسبة الأتعاب في البيانات التي سيتضمنها إعلان طرح المساهمة العقارية.
- ب. في حال عدم وجود اتفاق وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، تكون أتعاب أمين المساهمة العقارية (2%) من حصيلة بيع العقار المنجز، ووفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها الدائرة.

المادة (21)

تنفيذ المساهمة العقارية

أ. يجب على أمين المساهمة العقارية التقيد بالآتي:

1. البدء في تنفيذ المساهمة العقارية العامة خلال مدة لا تزيد على (90) تسعين يوماً من تاريخ انتهاء مدة طرحها، ويجوز بقرار من الرئيس تمديد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة.
 2. البدء في تنفيذ المساهمة العقارية الخاصة خلال مدة لا تزيد على (90) تسعين يوماً من تاريخ نقل ملكية العقار باسم مشروع المساهمة العقارية، ويجوز بقرار من الرئيس تمديد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة.
- ب. وفي جميع الأحوال يجب ألا تزيد مدة تنفيذ مشروع المساهمة العقارية على أربع سنوات من تاريخ انتهاء مدة طرح المساهمة العقارية، أو من تاريخ نقل ملكية العقار.
- ج. في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب الضمان لإتمام تنفيذ مشروع المساهمة العقارية، فيتم الطلب من المساهمين تغطية المبالغ المطلوبة حسب الحصص المحددة لكل منهم، وفي حال عدم رغبة أحد المساهمين في سداد هذا العجز، فيتم طرح حصص إضافية بمقدار هذا العجز، وإدخال مساهمين جدد، وذلك وفقاً للأحكام والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.

المادة (22)

تصفية المساهمة العقارية

- أ. تُصفى المساهمة العقارية ببيع العقار محل المساهمة العقارية، بعد الحصول على شهادة الإنجاز، وتوزيع الأرباح والخسائر على المساهمين، كل حسب الحصص المحددة له.
- ب. على أمين المساهمة العقارية الالتزام بتصفية المساهمة العقارية خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ صدور شهادة إنجاز العقار محل المساهمة العقارية، وذلك بعد موافقة الدائرة، ويجوز بقرار يصدره الرئيس تمديد مدة تصفية مشروع المساهمة العقارية لمدة أخرى مماثلة.
- ج. في حال عدم بيع العقار خلال هذه المدة، فيتم التصرف فيه وفقاً للإجراءات والضوابط التي يصدر بها قرار من الرئيس.
- د. يلتزم أمين المساهمة العقارية بتقديم تقرير ختامي نهائي عن إنجاز المشروع للدائرة، موضحاً به ثمن بيع العقار المنجز، وكافة المصاريف والنفقات التي تكبدها لإنجازه، والأرباح والخسائر التي تحققت، على أن يكون هذا التقرير معتمداً من مدقق مالي مقيد لدى الدائرة.



المادة (23)

انقضاء المساهمة العقارية

تنقضي المساهمة العقارية في الحالات الآتية:

1. بيع العقار محل المساهمة العقارية وتصفيته.
2. انقضاء المدة المحددة لتنفيذ مشروع المساهمة العقارية، وفي هذه الحالة يتم التصرف في مشروع المساهمة العقارية وفقاً للضوابط والإجراءات التي يصدر بها قرار من الرئيس.

المادة (24)

الرسوم والمخالفات والغرامات

يصدر ولي العهد قراراً أميرياً برسوم الخدمات التي تقدمها الدائرة بموجب هذا القانون، والمخالفات والغرامات المترتبة على مخالفة أحكامه.

المادة (25)

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.

المادة (26)

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 (27)

القرارات التنظيمية

يُصدر الرئيس القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (28)

توفيق الأوضاع

تُمنح المكاتب العقارية التي لديها مشاريع مساهمة عقارية قائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون مهلة (6) أشهر لتوفيق أوضاعها، بما يتوافق وأحكام هذا القانون، ويجوز بقرار يُصدره الرئيس تمديد هذه المهلة لأخرى مماثلة.



المادة (29)

الإلغاءات

يُلغى أي نصٍ أو حكمٍ ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

المادة (30)

السريان والنشر

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

صدر عنا في هذا اليوم الثلاثاء الموافق 18 من شهر رمضان 1446 هجرية، الموافق 18 من شهر مارس سنة 2025 ميلادية.



حميد بن راشد النعيمي

حاكم عجمان

