



قرار المجلس التنفيذي رقم (29) لسنة 2022م

بشأن

تنظيم الرهن التأميني للعقارات في إمارة الشارقة

نحن سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي ولي العهد نائب الحاكم رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة،  
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،  
والقانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992م بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته،  
والقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م بإصدار قانون الإجراءات المدنية ولائحته التنفيذية وتعديلاته،  
والقانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993م بإصدار قانون المعاملات التجارية وتعديلاته،  
 والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021م بشأن الشركات التجارية ولائحته التنظيمية وتعديلاتهما،  
 والمرسوم بقانون اتحادي رقم (46) لسنة 2021م بشأن المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة،  
 والقانون رقم (2) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته،  
 والقانون رقم (2) لسنة 1998م بشأن إنشاء دائرة التخطيط والمساحة في إمارة الشارقة،  
 والقانون رقم (5) لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة ولائحته التنفيذية وتعديلاتها،  
 وقرار المجلس التنفيذي رقم (26) لسنة 2014م بشأن الانتفاع بالعقارات في إمارة الشارقة وتعديلاته،  
 وقرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2016م بشأن نظام تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة،  
 وبناءً على عرض مدير عام دائرة التسجيل العقاري وموافقة المجلس التنفيذي ولما تقتضيه المصلحة العامة،  
 أصدرنا القرار الآتي:

التعريفات

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القرار يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص  
بخلاف ذلك:

الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة.

الإمارة: إمارة الشارقة.



|                 |                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الدائرة:        | دائرة التسجيل العقاري في الإمارة.                                                                                                                           |
| المدير:         | مدير عام الدائرة.                                                                                                                                           |
| العقار:         | كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.                                                                                      |
| السجل العقاري:  | مجموعة الوثائق والمحركات المحفوظة خطياً أو إلكترونياً لدى الدائرة التي تبين أوصاف العقار والحقوق المتصلة به وأي تصرف قانوني يقع عليها.                      |
| الرهن التأميني: | عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على محل رهن مخصص للوفاء بدينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه. |
| سند الرهن:      | المحرر الرسمي المعتمد من الدائرة لإثبات تسجيل الرهن التأميني في السجل العقاري.                                                                              |
| محل الرهن:      | العقار أو الحصة في العقار أو الحق العيني المرهون.                                                                                                           |
| الراهن:         | مالك العقار أو صاحب الحق العيني المرتبط به.                                                                                                                 |
| المرتبه:        | الدائن الذي يكسب حقاً عينياً على محل الرهن لضمان الوفاء بدينه.                                                                                              |
| الشخص:          | الشخص الطبيعي أو الاعتباري.                                                                                                                                 |

#### السريان

#### المادة (2)

تسري أحكام هذا القرار على جميع معاملات الرهن التأميني في الإمارة، ولا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة.

#### اختصاصات الدائرة

#### المادة (3)

في سبيل تطبيق أحكام هذا القرار تختص الدائرة بتسجيل الرهن التأميني والتعديلات التي قد تطرأ عليه، وإصدار سندات الرهن.



## شروط تسجيل الرهن التأميني

### المادة (4)

يُشترط لتسجيل الرهن التأميني ما يلي:

1. أن يكون محل الرهن مُلكاً للراهن وخالياً من القيود.
2. أن يكون المرتهن مصرفاً أو جهة تمويل مرخصة لمزاولة نشاط التمويل في الدولة أو أحد جهات الدعم السكني في الدولة أو المؤسسات التي تمنح قروضاً للعاملين لديها.

## إجراءات تسجيل الرهن التأميني

### المادة (5)

على المرتهن تقديم طلب الرهن التأميني وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة مستوفياً الآتي:

1. سند ملكية العقار أو الحق العيني محل الرهن.
2. بيانات العقار أو الحق العيني محل الرهن.
3. بيانات الراهن والمرتهن والكفيل العيني.
4. قيمة الدين المضمون بالرهن محدداً بالعملة الرسمية للدولة.
5. مدة الرهن.

### المادة (6)

1. تُنشأ لدى الدائرة قاعدة بيانات للمرتهنين من المصارف وجهات التمويل وجهات الدعم السكني والمؤسسات التي تمنح قروضاً للعاملين لديها، وتُحدد الدائرة البيانات اللازمة لقيد المرتهنين.
2. على المرتهن تحديث بياناته في قاعدة البيانات إذا طرأ عليها أي تغيير دون تحمل الدائرة أي مسؤولية ناتجة عن عدم قيام المرتهن بالتحديث.



### التزامات الراهن والمرتهن

#### المادة (7)

1. يقوم الراهن والمرتهن بالتوقيع على عقد الرهن لدى الدائرة وفق النموذج المعد من قبلها ويؤشر بذلك في السجل العقاري وتحدد مرتبة الرهن وفق أسبقية التأشير بالرهن.
2. تقوم الدائرة بتسليم سند الرهن إلى الدائن المرتهن بعد استكمال إجراءات الرهن التأميني واستيفاء الشروط والرسوم المقررة.
3. يجوز أن يكون سند الرهن إلكترونياً وتكون له الحجية في الإثبات.

### تعديل الرهن التأميني

#### المادة (8)

1. يجوز للراهن والمرتهن تعديل عقد الرهن التأميني بطلب يُقدّم لدى الدائرة وفقاً للشروط الآتية:
  - أ. موافقة الأطراف على التعديل المطلوب لدى الدائرة.
  - ب. أن يكون التعديل المطلوب خلال مدة الرهن التأميني.
  - ج. سداد الرسوم المقررة.
  - د. التأشير بالتعديل المطلوب في السجل العقاري.
2. يُعتبر تعديلاً على الرهن التأميني قيام الراهن بالتنازل عن محل الرهن إلى أحد أقاربه من الدرجة الأولى أو الثانية أو بين الأزواج أو نقل ملكية محل الرهن إلى شخص اعتباري مملوك للراهن أو العكس.

### تحويل الرهن التأميني

#### المادة (9)

- بمراعاة شروط تسجيل الرهن التأميني المنصوص عليها في المادة رقم (4) من هذا القرار، يجوز للراهن بموافقة المرتهن تحويل الرهن التأميني إلى مرتهن آخر خلال مدة الرهن التأميني وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها الدائرة واستيفاء الرسوم المقررة.



فك الرهن التأميني

المادة (10)

يُفك الرهن التأميني بطلب من الراهن وفقاً للإجراءات التي تُحددها الدائرة واستيفاء الرسوم المقررة.

الأحكام الختامية

المادة (11)

يصدر المدير القرارات والتعاميم اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

المادة (12)

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ويُلغى أي نص يخالف أو يتعارض مع أحكامه ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا بتاريخ:

الثلاثاء: 7 ربيع الآخر 1444 هـ

الموافق: 1 نوفمبر 2022 م

سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي

ولي العهد نائب حاكم إمارة الشارقة

رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة