



قرار المجلس التنفيذي رقم (28) لسنة 2018م

بشأن

تنظيم الوساطة العقارية 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 بشأن المعاملات المدنية وتعديلاته،
والقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
والقانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992م بإصدار قانون الجزائية وتعديلاته،
والقانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993م بإصدار قانون المعاملات التجارية وتعديلاته،
والقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الالكترونية،
والقانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015م بشأن الشركات التجارية،
والقانون رقم (2) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته،
والقانون رقم (5) لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة ولائحته التنفيذية وتعديلاته،
والقانون رقم (7) لسنة 2017م بشأن المخالفات والجزاءات الإدارية في إمارة الشارقة،
والمرسوم بقانون رقم (2) لسنة 2018م بشأن إلغاء القانون رقم (1) لسنة 1981م في شأن الوسيط (الدالين)،
وقرار المجلس التنفيذي رقم (25) لسنة 2011م بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة وتعديلاته،
وقرار المجلس التنفيذي رقم (21) لسنة 2017م بشأن تنظيم الأنشطة الاقتصادية 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:

الإمارة:	إمارة الشارقة.
المجلس:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة:	دائرة التسجيل العقاري بالإمارة.
المدير:	مدير عام الدائرة.
الجهة المختصة:	دائرة التنمية الاقتصادية في الإمارة.



- العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته، ويُعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له ويُخصّصه لخدمة واستغلال العقار ولولم يكن متصلاً بالعقار اتصال قرار.
- السجل:** وثيقة الكترونية أو ورقية تحوي تفاصيل وبيانات الوسطاء العقاريين.
- عقد البيع:** العقد الذي بموجبه يتم نقل ملكية العقار لدى الدائرة وفقاً لأحكام القانون رقم (5) لسنة 2010م بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة ولائحته التنفيذية وتعديلاته.
- الوسيط:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المصرح له من الدائرة والمرخص له من الجهة المختصة لممارسة عمله أو نشاطه عبر منشأة، وفقاً لأحكام هذا القرار.
- الوساطة العقارية:** الأعمال التي يمارسها الوسيط للتوفيق بين الأطراف وإبرام عقد الوساطة وتنحصر في عمليات بيع أو شراء أو تأجير أو رهن العقارات بمختلف أنواعها مقابل أجر.
- عقد الوساطة:** العقد المنظم لأعمال الوساطة العقارية وفق النموذج المعد من قبل الدائرة والذي يتم الاتفاق على بنوده وشروطه الخاصة وتوقيعه بين أطرافه تحت إشراف الوسيط.

المادة (2)

ينشأ في الدائرة سجل لقيد الوسطاء المرخص لهم من قبل الجهة المختصة بعد موافقة الدائرة تُدَوّن فيه جميع البيانات الخاصة بهم، وما يطرأ عليها من تغيير أو تعديل.

المادة (3)

لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يُزاوّل نشاط الوساطة العقارية في الإمارة إلا وفقاً لأحكام هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه.

المادة (4)

على أصحاب العلاقة أخذ موافقة الدائرة قبل الحصول على تراخيص ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو تجديد التراخيص القائمة من الجهة المختصة.

شروط التصريح لممارسة نشاط الوساطة العقارية

المادة (5)

- 1- يُشترط أن يتوفر في مقدم الطلب للحصول على موافقة الدائرة لممارسة نشاط الوساطة العقارية ما يلي:
 - أ. أن يكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.
 - ب. أن يكون كامل الأهلية، وألا يقل عمره عن (21) سنة ميلادية.



ج. ألا يكون قد صدر عليه حكم بالإدانة في جناية أو جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره أو صدر عفو عنه.

د. أن يجتاز بنجاح الدورات المتخصصة بالمجال العقاري التي تنظمها الدائرة أو أن يقدم ما يثبت اجتيازه الدورات المشابهة من الجهات الأخرى المعتمدة لدى الدائرة، وأن يجتاز بنجاح المقابلة الشخصية التي تجريها الدائرة.

هـ. أن يُسدد الرسم المقرر وفقاً للقرارات الصادرة عن المجلس.

- 2- لا يجوز في جميع الأحوال لمقدم الطلب الحصول على أكثر من موافقة واحدة لممارسة نشاط الوساطة العقارية.
- 3- إذا كان مقدم الطلب شخصاً اعتبارياً فتُطبق على مديره وعلى الأشخاص المعنيين فيه بممارسة أعمال الوساطة العقارية أحكام البند رقم (1) من هذه المادة.

أجر الوسيط

المادة (6)

- إذا لم يتفق أطراف المعاملة العقارية في عقد الوساطة على تحديد أجر الوسيط والطرف الذي يتحمّله ومتى يتم تسليمه، فيتم تحديد ذلك وفقاً لما يأتي:
- 1- يستحق الوسيط أجراً بنسبة (2%) من قيمة معاملة البيع أو الانتفاع العقاري التي تقل عن مليون درهم، ونسبة (1%) من قيمة معاملة البيع أو الانتفاع العقاري التي تزيد عن مليون درهم يتحملها من فوضه من الأطراف.
 - 2- يستحق الوسيط أجراً بنسبة (5%) من قيمة معاملة الإيجار العقاري إذا كانت مدة الإيجار سنة واحدة فقط، وإذا زادت مدة الإيجار عن ذلك فيستحق الوسيط نفس النسبة من قيمة إيجار أول سنة فقط يتحملها من فوضه من الأطراف.
 - 3- يستحق الوسيط الأجر بمجرد أن تؤدي وساطته إلى إبرام عقد الوساطة بين الأطراف.

المادة (7)

- 1- إذا أحلّ أحد الطرفين أو تقاعس عن تنفيذ أو اتمام التزامه بموجب عقد الوساطة، استحق الوسيط الأجر المتفق عليه من الطرف المتقاعس.
- 2- إذا فُسخ العقد الذي توسط الوسيط في إبرامه لسبب لا دخل له فيه جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به أن كان قد قبضه إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه.
- 3- لا يحق للوسيط المطالبة بأي أجر أو تعويض أو نفقات تكبدها إذا عمل لمصلحة المتعاقدين الآخرين بما يخالف التزاماته التعاقدية والمهنية.



- 4- إذا لم تؤد إرشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام اتفاق بين الطرفين، فلا يحق للوسيط المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك.
- 5- إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فإنهم يشتركون جميعاً في الأجر ويُقسّم بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم.
- 6- إذا كلف شخص عدة وسطاء مستقلين عن بعضهم من أجل التوسّط أو المفاوضة عنه في موضوع واحد ونجح أحدهم في وساطته مما أدى إلى إبرام عقد الوساطة، فإنه يستحق الأجر كاملاً دون غيره.

المادة (8)

إذا كان عقد الوساطة مُعلّقاً على شرط مُحدد، فإن الوسيط لا يستحق الأجر إلا بعد تحقق هذا الشرط.

واجبات الوسيط

المادة (9)

- يلتزم الوسيط بأن يؤدي واجباته بكل دقة وأمانة وإخلاص، ويُراعي في أداء واجباته الآتي:
- 1- إحاطة من فوّضه بتفاصيل الوساطة العقارية ومراحلها، وأية معلومات ضرورية تساعد في اتخاذ القرار لإبرام عقد الوساطة مع الطرف الآخر، وأن يكون أميناً في اطلاع المتعاقدين الآخر على جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق.
 - 2- مسك سجل خاص يوثق فيه البيانات الخاصة بالمعاملات العقارية، وتسري على هذا السجل أحكام الدفاتر التجارية.
 - 3- حفظ الوثائق والمستندات والمبالغ المالية التي تسلّم إليه من أحد الطرفين أو تسليمها إلى أحدهما، وأن يُحرر وصل استلام بكل مبلغ نقدي أو شيك أو مُستند استلمه من أحد الأطراف، وعليه أداءها لمستحقيها طبقاً لما اتفق عليه، ويكون مسؤولاً عن تعويض الطرف المتضرر في حالة هلاكها أو فقدانها.
 - 4- عدم إفشاء أية اسرار أو معلومات تتعلق بمن فوّضه إلى الآخرين إلا بالقدر الذي يتطلبه العمل ونوع المعاملة.
 - 5- أن يمارس بنفسه أعمال الإرشاد والتوسط بين الأطراف إلا إذا كان مخولاً وفق عقد الوساطة العقارية بإنبابة شخص آخر عنه مقيداً في السجل.
 - 6- تقديم ما لديه من بيانات أو معلومات أو إحصائيات أو مستندات عند طلبها من الدائرة.
 - 7- الاحتفاظ بالخارطة أو النموذج في حالة بيع أو تأجير الوحدات العقارية المفروزة إلى أن يتم إبرام العقد، على أن يتضمن ذلك موافقة المشتري أو المستأجر الخطية على الخارطة أو النموذج.



زوال صفة الوساطة العقارية

المادة (10)

تسقط صفة الوساطة العقارية عن الوسيط ويتم شطب قيده لدى الدائرة في الحالات الآتية:

- 1- إلغاء الترخيص أو حل المنشأة وتصفيتهما اختياريًا أو قضائيًا.
- 2- فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها بموجب أحكام هذا القرار أو أية أنظمة أو تعليمات صادرة بمقتضاه.
- 3- إذا تبين أن قيده وتسجيله كان نتيجة لبيانات غير صحيحة قدمها للدائرة.

الأحكام الختامية

المادة (11)

على الوسطاء توفيق أوضاعهم واستيفاء جميع الاشتراطات والضوابط وفقاً لأحكام هذا القرار خلال (60) يوماً من تاريخ صدوره، ويجوز للمجلس بقرار منه تمديد هذه المهلة.

المادة (12)

تختص الدائرة بإعداد النموذج الموحد لعقد الوساطة على مستوى الإمارة، ويجوز لأطراف عقد الوساطة الاتفاق على شروط خاصة تُدرج في نفس النموذج بما لا يتعارض مع أحكام هذا القرار والقرارات الصادرة بموجبه.

المادة (13)

لا يجوز للوسيط أن يعلن أو يُنشر بأية وسيلة كانت عن ترويج أو بيع العقارات في الإمارة إلا بعد حصوله على تصريح من الدائرة.

المادة (14)

يصدر بقرارات من المجلس بناءً على اقتراح الدائرة ما يلي:

- 1- الرسوم والمخالفات والجزاءات الإدارية المتعلقة بأحكام هذا القرار.
- 2- الموضوعات التي لم يرد بتنظيمها نص في هذا القرار بما لا يتعارض أو يخالف أحكامه.

المادة (15)

يكون للموظفين الذين تعتمدهم الدائرة ويصدر بهم قرار من وزير العدل وفقاً لنص المادة (34) من قانون الإجراءات الجزائية الاتحادي الصادر بالقانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992م صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات ما يقع بالمخالفة لأحكام هذا القرار واللوائح والقرارات الأخرى الصادرة بموجبه وذلك في نطاق اختصاص كل منهم.



المادة (16)

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

صدر عنا بتاريخ: -

الثلاثاء: 15 محرم 1440 هـ

الموافق: 25 سبتمبر 2018 م

سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي
ولي العهد نائب حاكم إمارة الشارقة
رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة