

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

رئيس دائرة الأراضي والأماك

بعد الإطلاع على القانون رقم (7) لسنة 2006م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وبالإستناد إلى المادتين (6) الفقرة (6), و المادة (28) من القانون المذكور. وبناء على ما عرضه مدير عام الدائرة أصدرنا اللائحة الآتية:

الفصل الأول التعريفات والأحكام العامة

أولاً: التعريفات

المادة (1)

تسمى هذه اللائحة (اللائحة رقم (85) لسنة 2006م في شأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي)

المادة (2)

يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة إزاء كل منها، ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الإمارة: إمارة دبي

الدائرة: دائرة الأراضي والأماك

الرئيس: رئيس الدائرة

المدير: مدير عام الدائرة

اللجنة: اللجنة الدائمة للوساطة العقارية

المجلس: المجلس المختص بتسوية منازعات الوساطة.

القسم: قسم تنظيم مكاتب الوساطة العقارية بالدائرة

الجهات المختصة: الجهات الحكومية أو شبه الحكومية المختصة بالترخيص

العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته.

السجل: السجل الإلكتروني أو المستندى للوسطاء العقاريين.

القائمة: القائمة التي تعدها اللجنة بأسماء الوسطاء المعتمدين من الفئة (أ)

الوسيط: وتعنى أيضاً (الدلال)، وهو الشخص الذي يمارس أعمال الوساطة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الوساطة: عقد يتعهد بمقتضاه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر.

الشخص: الشخص الطبيعي أو الاعتباري

ثانياً: الأحكام العامة

المادة (3)

لا يجوز لاي شخص أن يزاول نشاط الوساطة في الإمارة إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة، ومقيداً بالسجل.

المادة (4)

ينشأ في الدائرة سجل لقيود الوسطاء المرخص لهم بمزاولة نشاط الوساطة في الإمارة، يدون فيه كل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات.

المادة (5)

يكون الوسطاء من فئتين:

الفئة (أ) وهم الأشخاص من ذوى الخبرة المسجلون بالقائمة، غير المرخصين من الجهات المختصة، والمعتمدين من الرئيس ويستثنون من شروط التسجيل.

الفئة (ب) وهم الأشخاص الذين يزاولون نشاط الوساطة بموجب ترخيص صادر من الجهات المختصة.

الفصل الثاني شروط التسجيل في سجل الوسطاء

المادة (6)

مع مراعاة ما جاء في المادة (5 - أ) على الأشخاص من الفئة (ب) الراغبين في مزاولة نشاط الوساطة في الإمارة التقدم للقسم بطلب على النموذج المقرر لقيده في السجل, ويجب أن يكون الطلب مرفق بالمستندات التالية:

1. رخصة تجارية سارية المفعول صادرة من الجهات المختصة.
2. شهادة انتساب عضوية لغرفة تجارة وصناعة دبي.
3. صورة من جواز سفر طالب/طالبي الترخيص بالنسبة للمؤسسات الفردية أو الشركات.
4. صورة طبق الأصل من شهادة ملكية محل الوساطة أو عقد إيجاره.
5. شهادة حسن سير وسلوك لكل من صاحب المؤسسة والمدير المسؤول أو المدراء المسؤولين للشركة.
6. أن لا يكون أياً من مدراء الشركة أو الشركاء المفوضين بإدارتها قد سبق إعلان إفلاسهم أو الحكم عليهم في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
7. الحصول على شهادات إكمال دورات متخصصة في المجال العقاري ضمن برنامج تأهيل مؤسسات وشركات الوساطة العقارية المعتمد من الدائرة.
8. اجتياز امتحان مهنة الوساطة الذي تعده الدائرة.

المادة (7)

يقوم القسم بفحص الطلب, وله خلال 7 أيام من تاريخ تقديمه أن يطلب كتابة من مقدم الطلب إستكمال ما يرى ضرورة توافره من مستندات أو بيانات.

المادة (8)

للقسم اتخاذ جميع الإجراءات للتحقق من استيفاء طلب القيد أو التاشير أو الإلغاء لمتطلبات أحكام اللائحة والقرارات الصادرة بمقتضاها.

المادة (9)

يقوم القسم بعرض طلب القيد على اللجنة خلال 7 أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء المستندات و البيانات التي يطلبها القسم بحسب الأحوال.

المادة (10)

للجنة حق الموافقة على القيد أو رفضه, ويبلغ القرار الصادر بهذا الشأن إلى مقدم الطلب, ويجب أن يكون القرار برفض القيد مسبباً.

المادة (11)

إذا رفضت اللجنة طلب القيد, يجوز لصاحب الشأن إعادة تقديم طلبه بعد استيفاء الشروط اللازمة خلال 14 يوم من تاريخ إخطاره بقرار الرفض.

المادة (12)

يصدر القسم بطاقة وسيط تحمل اسمه وعنوانه, بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل, ويجب على الوسيط أن يقرن اسمه برقم قيده في السجل في جميع المكاتبات والتقارير الصادرة عنه.

المادة (13)

على كل وسيط مقيد في السجل أن يتقدم إلى القسم لتجديد قيده في السجل سنوياً, ويقدم طلب التجديد إلى القسم على النموذج المخصص لذلك, وذلك قبل (30) يوماً على الأقل من تاريخ إنتهاء صلاحية شهادة القيد, وعلى القسم تجديد قيد الوسيط في السجل بعد التثبت من توفر شروط التجديد.

الفصل الثالث واجبات الوسيط

المادة (14)

يجب على جميع الوسطاء المسجلين أن يلتزموا بأخلاقيات المهنة وفق ميثاق الشرف الذي تعده اللجنة بالتشاور مع الوسطاء من ذوي الخبرة والرأي.

المادة (15)

يجب على الوسيط أن يثبت في سجل خاص به جميع المعاملات التي عقدت بواسطته, وان يحتفظ بالوثائق والأوراق المتعلقة بها, وان يسلم من ذلك صورة طبق الاصل لمن يطلبها من المتعاقدين.

وفي حالة البيع بالخارطة أو النموذج يجب عليه أن يحتفظ لديه بالخارطة أو النموذج إلى إن تتم العملية.

المادة (16)

على الوسيط تقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المتعلقة بنشاط الوساطة, التي تطلبها منه الدائرة.

المادة (17)

يجب على الوسيط أن يطلع من يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات, ومراحل الوساطة التي يقوم بها, وكذلك عن أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكينه من اتخاذ القرار لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر. كما يجب على الوسيط إطلاع المتعاقد الآخر على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع الاتفاق والتي تعتبر ضرورية لنفي الجهالة عنه.

المادة (18)

لا يجوز للوسيط أن يتوسط لإبرام صفقة مخالفة للقوانين أو النظم السارية بالإمارة.

المادة (19)

على الوسيط ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضاً أميناً وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها ويكون مسؤولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه.

المادة (20)

لا يجوز للوسيط أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجازته العقاد في ذلك, وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أجراً.

المادة (21)

يكون الوسيط بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أوراق مالية أو سندات أو أشياء سلمت إليه من أي من الطرفين لحفظها أو لتوصيلها إلى أحد الطرفين, ويجب عليه تأديتها أو تسليمها طبقاً لما اشترط عليه, وتسرى قواعد الأمانة على الوسيط فيما يتعلق بهذه الأمور.

المادة (22)

يكون الوسيط مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين نتيجة قيام الوسيط بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب إتباعها طبقاً لأحكام هذه اللائحة أو تبعا لمقتضيات ميثاق الشرف.

المادة (23)

يسقط حق الوسيط في الأجر أو المطالبة باسترجاع النفقات التي صرفها إذا عمل لمصلحة المتعاقد الآخر بما يخالف التزاماته تجاه من يمثله, أو إذا قبل من المتعاقد الآخر و عدا بالحصول على منفعة ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية وميثاق الشرف من قبول هذا الوعد.

المادة (24)

إذا فوض عدة وسطاء بعقد واحد كانوا مسؤولين بالتضامن عن العمل المكلفين به, إلا إذا رخص لهم بالعمل منفردين.

المادة (25)

إذا فوض عدة أشخاص وسيطا واحدا في عمل مشترك, كانوا مسؤولين بالتضامن من قبله عن تنفيذ هذا التفويض, ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الرابع أجر الوسيط

المادة (26)

يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً, توضح فيه أسماء الأطراف المتعاقدة ومواصفات العقار وشروط الوساطة, ويتم التأشير بالعقد في سجل العقار.

المادة (27)

يحدد أجر الوسيط بالاتفاق, فإذا لم يكن هناك إتفاق فيحدد الأجر, وفقاً للعرف السائد.

المادة (28)

1. لا يستحق الوسيط أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين, ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفقت الأطراف على جميع الشروط المنصوص عليها في عقد الوساطة.
2. تكون العبرة في استحقاق الوسيط أجره بإبرام عقد البيع وتسجيله بالدائرة, إلا إذا نص عقد الوساطة بخلاف ذلك.
3. إذا كان عقد البيع معلقاً على شرط واقف, متفق عليه في عقد الوساطة فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقق الشرط.

المادة (29)

إذا فسخ عقد الوساطة، جاز للوسيط المطالبة بأجره طبقاً للاتفاق المنصوص عليه في عقد الوساطة، إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه.

المادة (30)

إذا لم تؤد إرشادات الوسيط أو مفاوضاته إلى الوصول لا برام اتفاق بين الطرفين فلا يحق للوسيط، مقابل سعيه هذا المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكبدها إلا إذا نص عقد الوساطة على خلاف ذلك.

المادة (31)

إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة أو المفاوضة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فإنهم يشتركون جميعاً بالأجر كما لو كانوا وسيطاً واحداً ويقسم الأجر بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم.

المادة (32)

مع مراعاة المادة (30)، إذا تعاقد طرف مع عدة وسطاء بشكل مستقل وبخصوص موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضة عنه إلى اتفاق ونجح أحدهم في أتمام العملية، فإنه يستحق دون غيره الأجر كاملاً.

المادة (33)

لا يستحق الوسيط الأجر إلا ممن فوضه من طرفي الصفقة في التوسط لإبرامها، وإذا صدر التفويض من الطرفين كان كل منهما مسؤولاً قبل الوسيط بغير تضامن بينهما عن دفع الأجر المستحق عليه ولو إتفقا على أن يتحمل أحدهما اجر الوسيط بكاملة.

الفصل الخامس تسوية المنازعات

المادة (34)

ينشأ بالدائرة مجلس يتكون من أربعة أشخاص، بالإضافة إلى المستشار القانوني بالدائرة، ويصدر بتعيينهم قرار من المدير، ويختص المجلس بتسوية المنازعات المتعلقة بالوساطة.

المادة (35)

لا ينظر المجلس في منازعات الوساطة العقارية، إلا إذا تضمن عقد الوساطة شرط التسوية الودية للمنازعات بواسطة الدائرة، أو اتفق الخصوم لاحقاً بإحالة نزاعاتهم إلى الدائرة، ولا

يثبت الاتفاق على التسوية الودية إلا بالكتابة، ويجب أن يحدد موضوع النزاع في وثيقة الاتفاق على التسوية الودية.

المادة (36)

يباشر المجلس مهامه وفق إجراءات مبسطة تتوخى سرعة الفصل في المنازعات وتحقيق العدالة بين الخصوم، مهتدياً في ذلك بالمبادئ العامة في القانون. ويجب أن يكون قرار المجلس على مقتضى قواعد القانون، إلا إذا فوض المجلس بالصلح، وفي هذه الحالة لا يتقيد المجلس بهذه القواعد إلا ما يتعلق منها بالنظام العام.

المادة (37)

يكون للمجلس أمانة سر تتولى تلقي الطلبات، وفتح الملفات، وكتابة المحاضر والمراسلات وتبليغ الخصوم، وحفظ الملفات، وبشكل عام القيام بكافة الأعمال الإدارية المساعدة للمجلس، ويصدر بتعيين أمانة السر قرار من المدير.

المادة (38)

1. يقدم طلب التسوية الودية إلى اللجنة من طالب التسوية وفق النموذج المعد لهذا الغرض، ويرفق بالطلب المستندات المؤيدة له، وينسخ كافية بعدد أطراف النزاع.
2. يأمر رئيس اللجنة بقبول الطلب، بعد استيفاء الرسم المقرر، وتقوم أمانة السر بإعلان الخصم بالطلب.
3. على الخصم أن يرد خطياً على لائحة الطلب بما جاء فيها من وقائع وطلبات وعليه أن يودع هذا الرد و أية مستندات مؤيدة له، لدى أمانة السر خلال أسبوع من إعلانه.
4. وعلى المجلس الفصل في النزاع خلال مدة أقصاها (30 يوم) من تاريخ إحالة الملف، ولا يجوز تمديد هذه المدة إلا إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

الفصل السادس الجزاء التأديبية وانتهاء صفة الوساطة

المادة (39)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة تقررها القوانين السارية، فللجنة توقيع أي من الجزاءات التالية علي الوسيط الذي يخالف أي حكم من أحكام هذه اللائحة أو القرارات أو التعليمات الصادرة بمقتضاها:

1. التنبيه
2. الإنذار
3. الوقف عن العمل لمدة لا تتجاوز 6 أشهر
4. وضع أسم الوسيط علي القائمة السوداء.

المادة (40)

يلغى قيد الوسيط من السجل إذا أخل بميثاق الشرف، أو ارتكب مخالفة جوهرية للقوانين أو النظم والتعليمات السارية بالإمارة، أو جمع ثلاث نقاط بالقائمة السوداء، ويكون الإلغاء بقرار صادر من المدير بناء على توصية من اللجنة، يبين فيه أسباب الإلغاء، ويجوز للوسيط التظلم من قرار الإلغاء أمام الرئيس، خلال 15 يوم من تاريخ إبلاغه به، ويكون قرار الرئيس في هذا الشأن نهائياً.

المادة (41)

تسقط صفة الوساطة عن الوسيط ويتم إلغاء قيده لدي الدائرة في الحالات التالية:

1. ترك الوسيط لأعمال الوساطة نهائياً، وإشعار الدائرة بذلك.
2. ترك الوسيط لأعمال الوساطة لمدة تزيد على اثني عشر شهراً متواصلة دون عذر مشروع تقبله اللجنة.
3. فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها بموجب أحكام هذه اللائحة، أو أية قرارات أو تعليمات صادرة بمقتضاها.
4. إذا تبين أن تسجيله كان نتيجة لبيانات كاذبة قدمها للقسم.
5. صدور قرار من الرئيس بإلغاء القيد طبقاً لأحكام المادة (40) من هذه اللائحة.

المادة (42)

يجب على القسم إخطار الجهات المختصة بالقرار الصادر بوقف نشاط الوسيط أو إلغاء قيده.

الفصل السابع أحكام ختامية

المادة (43)

على الوسطاء العاملين عند صدور هذه اللائحة توفيق أوضاعهم مع أحكامها، وذلك خلال 6 أشهر من تاريخ صدورها، ويجوز للرئيس تمديد هذه الفترة لمدة لا تزيد عن 3 أشهر أخرى، إذا كانت هناك أسباب تبرر ذلك.

المادة (44)

للجنة بالتشاور مع الجهات المختصة، تصنيف الوسطاء حسب تخصصاتهم وتحديد عددهم حسب الحاجة، بعد التشاور مع الجهات المختصة.

المادة (45)

تتقاضى الدائرة رسوم عن الخدمات المقدمة بموجب هذه اللائحة ويصدر بتحديد قرار من الرئيس.

المادة (46)

يصدر الرئيس الأوامر و القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة (47)

تسرى أحكام هذه اللائحة من تاريخ التوقيع عليها وتُنشر في الجريدة الرسمية.

صدرت في دبي اليوم الثلاثاء 3 جمادى الأولى 1427 هـ
الموافق 30 مايو/2006م
محمد بن خليفة آل مكتوم
رئيس دائرة الأراضي والأماك