

2002 Act No. (1)
On
The Mortgage of Immovable
Property
Erected at Jebel Ali Free Zone

We Maktoum Bin Rashid Al
Maktoum, Ruler of Dubai,
After perusal of

Jebel Ali Free Zone 1980 Act No. (1)

1985 Decree No. (1), concerning the
Establishment of the Free Zone
Authority in Jebel Ali Port

1986 Act No. (2) and its amendments
(Concerning the Business Activities in
the Free Zone in Jebel Ali Port)

2001 Act No. (1) concerning the
Establishment of the Ports, Customs
and Free Zone Corporation

Decided to issue the following Act:

Section (1)

This Act may be cited as the
Hypothecation (the given of the
mortgage property as a security for a
loan) of the Structures Erected at Jebel
Ali Free Zone Act, 2002.

Section (2)

The following words shall have the
meanings respectively assigned to
each of them unless the context
otherwise requires:-

- 1.The Government: The Government
of Dubai.
2. The Authority: The Jebel Ali Free
Zone Authority.

قانون رقم (١) لسنة ٢٠٠٢

بشأن

الرهن على العقارات المقامة

في المنطقة الحرة في جبل علي

نحن مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع

على قانون تأسيس المنطقة الحرة في جبل

علي رقم (١) لسنة ١٩٨٠،

وعلى المرسوم رقم (١) لسنة ١٩٨٥ بشأن

إنشاء المنطقة الحرة في ميناء جبل علي ،

وعلى قانون الأعمال رقم (٢) لسنة ١٩٨٦

وتعديلاته ،

وعلى قانون إنشاء مؤسسة الموانئ والجمارك

والمنطقة الحرة رقم (١) لسنة ٢٠٠١،

نقرر إصدار القانون التالي :

مادة (١)

يسمى هذا القانون "قانون رهن العقارات
المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي"

مادة (٢)

يكون للكلمات التالية المعاني المبينة إزاء كل
منها ، إلا إذا دل السياق على غير ذلك :

١-الحكومة :حكومة دبي .

٢-السلطة:سلطة المنطقة الحرة في جبل

علي .

3. Immovable Property: The Structures permanently erected on the land, which can not be removed from one place to another.

4. The Register: The Register of the Hypothecation for the Structures Erected at Jebel Ali Free Zone.

5. The Registrar: The employee responsible for the registration of the Mortgage at Jebel Ali Free Zone.

Section (3)

The Proprietor of an immovable property erected on the government land at Jebel Ali Free Zone may perform hypothecation of the immovable property without the land.

Section (4)

A Register shall be established at Jebel Ali Free Zone with the aim of performing mortgage of immovable property; and any mortgage not registered shall be disregarded.

Section (5)

The text of the Contract of Mortgage shall be recorded in the Register including the following statements according to the order of their dates.

a-All the information relating to the immovable property.

b-The approximate value of the immovable property and its contents.

c-The value of the debt.

d-The identity of the creditor, his nationality and his place of residence.

٣-العقار: المنشآت الثابتة المقامة على الأرض والتي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر .

٤- السجل: سجل الرهن التأميني على المنشآت المقامة في المنطقة الحرة في جبل علي .

٥-المسجل: هو الموظف المنوط بإجراءات تسجيل الرهن في المنطقة الحرة لجبل علي.

مادة (٣)

يجوز لمالك العقار المقام على أرض في المنطقة الحرة بجبل علي والمملوكة للحكومة أن يجري "رهنًا تأمينيًا" على هذا العقار دون الأرض .

مادة (٤)

ينشأ في المنطقة الحرة سجل لغاية إجراء الرهن على العقارات ، ولا يعتد بأي رهن غير مسجل فيه .

مادة (٥)

يدون في سجل الرهن وحسب الترتيب التاريخي نص عقد الرهن متضمنًا البيانات التالية :

أ- جميع المعلومات الخاصة بالعقار .

ب- قيمة العقار التقريبية ومشمولاته .

ج- قيمة الدين .

د - هوية الدائن والمدين وجنسيته ومكان إقامته .

Section (6)

The mortgage shall be completed by the mutual consent of the two contracting parties and their admission before the Registrar and entering it in the Register pursuant to the procedure provided in this Act.

Section (7)

The Application to register the mortgage for the immovable property, shall be submitted to the Registrar after being signed by the proprietor of the immovable property and the mortgagee; and all the statements and information which must be mentioned in the Contract of Mortgage pursuant to Section No. (5) of the Act, must be stated in the application.

Section (8)

Upon receiving the application to register a mortgage the Registrar shall proceed as follows:

1. Ascertain the competence of the Contracting parties to perform the Mortgage
2. Ensure that the debtor is the owner of the immovable property which is required for the mortgage
3. Ascertain the appropriate value of the immovable property and its contents.
4. Record the Contract of the Mortgage.
5. Read the text of the Contract of Mortgage to the Parties.
6. Collect the fees of the transaction.
7. The Two Contracting Parties shall sign the Contract of the Mortgage before the Registrar.

مادة (٦)

يتم الرهن بتراضي الفريقين المتعاقدين، وإقرارهما أمام المسجل بذلك وتدوينه في السجل طبقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون

مادة (٧)

يقدم طلب إجراءات الرهن على العقار إلى المسجل موقعا من مالك العقار والمرتهن ويجب أن يذكر في الطلب جميع المعلومات والبيانات الواجب ذكرها في عقد الرهن طبقا لنص المادة (٥) من هذا القانون .

مادة (٨)

- على المسجل بعد استلامه طلب الرهن أن يقوم بالإجراءات التالية :
- ١-التحقق من أهلية المتعاقدين لإجراء الرهن.
 - ٢- التأكد من ملكية المدين للعقار المطلوب إجراء الرهن عليه .
 - ٣-التثبت من قيمة العقار التقريبية و مشتملاته .
 - ٤-تدوين عقد الرهن .
 - ٥-تلوة نص عقد الرهن المدون على الطرفين .
 - ٦-استيفاء الرسم عن المعاملة .
 - ٧-يوقع بعد ذلك المتعاقدان على عقد الرهن أمام المسجل .

8. The Registrar shall authenticate the Contract of Mortgage by placing his name, signature and the official seal of the Authority.

Section (9)

If it appears to the Registrar that the documents and the statements are incomplete he shall stay the proceedings until the completion of these documents and statements.

Section (10)

The deed of mortgage shall be delivered to the Contracting Parties, recorded in it the statements of the register of the mortgage and the signature of the registrar and sealed with the official seal of the Authority, and the statements of the deed of the mortgage shall be identical with the register of the mortgage.

Section (11)

The titles registered in the register of the mortgage shall remain without any alternation until being altered or cancelled, and the deed of the mortgage registered in accordance with this Act is evidence against third parties of whatever is recorded therein, and any alternation or cancellation of these titles shall be made before its registration in the Register.

Section (12)

The deed of mortgage, which is made pursuant to the provisions of this Act, is deemed an executive deed.

٨ - يصدق المسجل على عقد الرهن بوضع اسمه وتوقيعه والخاتم الرسمي للسلطة .

مادة (٩)

إذا تبين للمسجل أي نقص في الوثائق والبيانات المقدمة لإجراء الرهن وجب عليه أن يوقف المعاملة حتى تستكمل هذه النواقص .

مادة (١٠)

يسلم للمتعاقدین سند الرهن مدونا فيه بيانات سجل الرهن وتوقيع المسجل ويختتم بالخاتم الرسمي للسلطة ، ويجب أن تكون بيانات سند الرهن مطابقة لسجل الرهن .

مادة (١١)

تبقى الحقوق المدونة في سجل الرهن ثابتة دون تغيير فيها إلى أن تعدل أو تلغى ، و يكون سند الرهن المسجل طبقا لهذا القانون حجة على الغير بما دون فيه من شروط ، ولا يتم أي تعديل أو إلغاء لهذه الحقوق إلا بعد تسجيله في سجل الرهن .

مادة (١٢)

يعتبر سند الرهن التأميني ، المنظم طبقا لأحكام هذا القانون ، سندا تنفيذيا .

Section (13)

More than one mortgage may be performed on one immovable property, and the records in the register of mortgage, shall be made according to the consecutive dates of their registration, and the priority of the acquired titles on one immovable property shall be determined according to the order of the records in this Register.

مادة (١٣)

يجوز إجراء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد ، وتجرى القيود في سجل الرهن التأميني بالتسلسل حسب تواريخ تسجيلها ، وتحدد الأفضلية في الحقوق المكتسبة على عقار واحد بموجب ترتيب القيود في هذا السجل .

Section (14)

The mortgage shall expire, and the records in the register of the mortgage shall be cancelled at the end of the lease of the land on which the immovable property is erected, and the mortgage shall expire before the end of the lease by agreement of the contracting parties or by a final judgement of a Competent Court.

مادة (١٤)

ينقضي الرهن وتلغى القيود في سجل الرهن بانتهاء إيجار الأرض المقام عليها العقار أو باتفاق المتعاقدين أو بناء على حكم بات وذلك بفسخ العقد أو بطلانه أو انقضائه .

Section (15)

The Registrar shall scrutinize the application of the cancellation and shall ascertain that the documents and the statements which are submitted permit the cancellation of the record, and that the texts of the register of the mortgage or the laws in force do not prohibit this. If the Registrar ascertains all this, he shall cancel the mortgage by recording the cancellation in the Register and shall state the reasons, which led to the cancellation and its date; and it shall be signed by him.

مادة (١٥)

على المسجل أن يدقق في طلب الإلغاء ويتحقق من أن الوثائق والبيانات المقدمة تجيز إلغاء القيد ، وأن نصوص سجل الرهن أو القوانين السارية المفعول لا تمنع من ذلك . فإذا ما تأكد المسجل من كل ذلك يجرى الإلغاء بتدوينه في سجل الرهن مع ذكر الأسباب التي استدعت الإلغاء وتاريخه ويوقع من قبله .

Section (16)

The Mortgagee may levy execution on the mortgaged immovable property if the mortgagor defaults in payment of the debt or for any other reason

مادة (١٦)

للمرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في حال تخلف الراهن عن الوفاء بالدين ، أو لأي

pursuant to the contract of mortgage, or the provisions of laws, by submitting the deed of mortgage to the execution judge and institute the sale proceedings provided for in the Civil Procedure Act No.(1) 1992.

Section (17)

In case of executing the Contract of Mortgage by the sale of the immovable property, the buyer may personally benefit from it or rent for the remaining period of the lease which is concluded between the Free Zone Authority and the lessee (The Mortgagor) and according to the conditions provided for in the laws and the systems of the Free Zone.

Section (18)

The following charges shall be paid by the Mortgagor:

1. The registration fee of the Mortgage: 0,12% of the value of the debt.
- 2-The fee of amendment of the conditions of the mortgage: 0,12 % of the value of the debt.
- 3-The fee of cancellation of the mortgage : AED 500.00

Section (19)

Subject to the provisions of this Act, the provisions concerning the mortgage and the right of ownership over the surface of land (Musataha) provided for in the Law of Civil Transactions Act No. (5) 1985 shall apply to the Contracts of Mortgage which are registered in the Register.

سبب آخر وفقا لعقد الرهن أو أحكام القانون ، وذلك عن طريق تقديم سند الرهن إلى قاض التنفيذ واتخاذ إجراءات البيع حسب ما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ .

مادة (١٧)

في حالة بيع العقار تنفيذا لعقد الرهن فإن المشتري أن ينتفع به شخصيا أو يؤجره وذلك خلال المدة المتبقية من عقد الإيجار المبرم بين سلطة المنطقة الحرة والمستأجر (الراهن) ووفقا للشروط المنصوص عليها في قوانين وأنظمة المنطقة الحرة .

المادة (١٨)

تستوفى من الراهن الرسوم التالية :

- ١- رسم تسجيل الرهن : ٠,١٢ % درهم من قيمة الدين .
- ٢- رسم تعديل شروط الرهن: ٠,١٢ % درهم من قيمة الدين .
- ٣- رسم إلغاء الرهن : ٥٠٠ درهم .

مادة (١٩)

مع مراعاة أحكام هذا القانون تسري على عقود الرهن المسجلة في هذا السجل أحكام الرهن التأميني وقواعد المساطحة (القرار) المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية رقم (٥) لعام ١٩٨٥ وفيما لا يتعارض مع

أحكام هذا القانون .

Section (20)

مادة (٢٠)

This Act shall be published in the Official Gazette and shall be enforced from the date of its publication.

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ،
ويعمل به من تاريخ نشره .

Maktoum Bin Rashid AL Maktoum
Ruler of Dubai

مكتوم بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

Issued in Dubai on 16th January 2002
Corresponding 3rd Dhu Al Qada
1422H

صدر في دبي بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٢ م
الموافق في ٣ ذو القعدة ١٤٢٢ هـ