

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

UNITED ARAB EMIRATES  
RULER'S COURT  
AJMAN



الإمارات العربية المتحدة  
ديوان حاكم عجمان

## المرسوم الأميري رقم (٦) لسنة ٢٠١٥م

### بشأن آليات تسجيل الوحدات العقارية وسداد رسوم الصرف الصحي

نحن، حميد بن راشد النعيمي، عضو المجلس الأعلى، حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على إتفاقية الامتياز المبرمة بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١، فيما بين حكومة عجمان وشركة عجمان للصرف الصحي (الخصوصية) المحدودة، بشأن تشييد وتشغيل وصيانة نظام الصرف الصحي في عجمان، والتعديلات اللاحقة لتلك الاتفاقية.

وبعد الاطلاع على أحكام المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ١٩٩٠ بشأن تأسيس إدارة الاملاك الخاصة في عجمان، (والتي أصبحت لاحقاً دائرة الاملاك الخاصة في عجمان)، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٢ بشأن المؤسسة العامة للعقارات الاستثمارية في عجمان، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إصدار قانون الصرف الصحي، وتعديلاته، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم دائرة الأراضي والاملاك في عجمان وتعديلاته، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١١) لسنة ٢٠٠٨ بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار قانون إيجار العقارات في عجمان وتعديلاته، وعلى أحكام المرسوم رقم (٣) لسنة ٢٠١٢ بشأن إنشاء دائرة التنمية السياحية في عجمان، بشأن وعلى أحكام المرسوم رقم (٢) لسنة ٢٠١٤ بشأن منطقة عجمان الحرة، وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن الإدارة المركزية للشؤون القانونية لحكومة عجمان وعلى أحكام المرسوم الأميري رقم (١) لسنة ٢٠١٥ بشأن دائرة التنمية الاقتصادية في عجمان.

ورغبة من حكومة عجمان في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية تجاه شركة عجمان للصرف الصحي (الخصوصية) المحدودة، الواردة في إتفاقية الامتياز، وفي قانون الصرف الصحي، المشار اليهما أعلاه.

وبناءً على توصيات رئيس دائرة البلدية والتخطيط في عجمان بشأن الحاجة لإصدار تشريع محلي جديد يشمل آليات محددة تضمن، وبصورة معقولة، تحديث سجل الوحدات العقارية المشمولة ضمن نظام الصرف الصحي في عجمان، ولتمكين شركة عجمان للصرف الصحي (الخصوصية) المحدودة، من تأدية إلتزاماتها بموجب أحكام قانون الصرف الصحي، وعلى وجه الخصوص، تحصيل رسوم الصرف الصحي المقررة على المستفيدين من خدمات الشركة المذكورة على نحو يمكنها من الاستمرار في تشغيل نظام الصرف الصحي في الإمارة، بصورة فعالة وسلسة، بجانب القيام بتطوير وتوسيع شبكة ذلك النظام لتشمل المناطق الجديدة التي إستحدثت في الإمارة خلال السنوات العشرة الأخيرة.

وبعد التشاور مع ولي عهد الإمارة رئيس المجلس التنفيذي.

ولما إرتأينا فيه تحقيق المصلحة العامة،

قررنا إصدار المرسوم الأميري الآتي نصه:



## المادة (١)

### اسم المرسوم وبدء العمل به

يسمى هذا المرسوم "المرسوم الأميري رقم (٦) لسنة ٢٠١٥ م، بشأن آليات تسجيل الوحدات العقارية وسداد رسوم الصرف الصحي"، ويعمل به اعتباراً من اليوم الأول من شهر أغسطس سنة ٢٠١٥.

## المادة (٢)

### تعريفات وتفسير

لأغراض تطبيق أحكام هذا المرسوم، وما لم يقتض سياق النص معنى آخر، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها أدناه، على النحو الآتي:

- "الإمارة"  
"البلدية"  
"الدائرة الاقتصادية"  
"دائرة الأراضي"  
"دائرة التنمية السياحية"  
"دائرة الأملاك الخاصة"  
"مؤسسة التنظيم العقاري"  
"مؤسسة العقارات الاستثمارية"  
"المنطقة الحرة"  
"منشآت حكومة عجمان المعنية"  
"شركة الصرف الصحي"  
"رخصة"  
"إتفاقية الإمتياز"  
"قانون الصرف الصحي"
- يقصد بها إمارة عجمان.  
يقصد بها دائرة البلدية والتخطيط في عجمان.  
يقصد بها دائرة التنمية الاقتصادية في عجمان.  
يقصد بها دائرة الأراضي والأملاك في عجمان.  
يقصد بها دائرة التنمية السياحية في عجمان.  
يقصد بها دائرة الأملاك الخاصة التابعة لحاكم الإمارة.  
يقصد بها مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري.  
يقصد بها المؤسسة العامة للعقارات الاستثمارية في عجمان.  
يقصد بها منطقة عجمان الحرة.  
يقصد بها أي دائرة أو مؤسسة أو هيئة أخرى تابعة لحكومة الإمارة ومعنية بتطبيق أحكام هذا المرسوم، ويقصد بالعبارة، وعلى وجه الخصوص، المنطقة الحرة والبلدية والدائرة الاقتصادية ودائرة الأراضي ودائرة التنمية السياحية ودائرة الأملاك الخاصة ومؤسسة عجمان للتنظيم العقاري ومؤسسة العقارات الاستثمارية، كل منها فيما يخصها بشأن تطبيق أحكام هذا المرسوم.  
يقصد بها شركة عجمان للصرف الصحي (الخصوصية) المحدودة  
يقصد بها أي رخصة تجارية أو مهنية أو حرفية تصدرها الدائرة الاقتصادية، أو أي رخصة تجارية أو صناعية أو خدمية تصدرها المنطقة الحرة، أو أي رخصة منشأة فندقية أو سياحية تصدرها، أو تشارك في إصدارها، دائرة التنمية السياحية. وتشمل العبارة أيضاً أي رخصة تصدرها البلدية لتشييد أو لتعديل أو لصيانة أي مبنى في الإمارة وتشمل العبارة أيضاً أي شهادة ملكية وحدة عقارية تصدرها مؤسسة التنظيم العقاري.  
يقصد بها إتفاقية إمتياز مشروع الصرف الصحي في عجمان المبرمة بتاريخ ٢٠٠١/١٢/١٩ وتعديلاتها والملاحق المرفقة بها وجميع الاتفاقيات والعقود الفرعية المبرمة وفقاً لشروطها وأحكامها.  
يقصد به المرسوم الأميري رقم (١) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته.

"قانون إيجار العقارات"

: يقصد به المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار قانون إيجار العقارات في إمارة عجمان، حسبما تم تعديله بالمرسوم الأميري رقم (٨) لسنة ٢٠١٤.

"سجل العقارات المسجلة"

: يقصد به السجل الذي تعده، وتحتفظ به، شركة الصرف الصحي لأغراض تسجيل الوحدات العقارية التي تم توصيلها، أو سيتم توصيلها، بنظام الصرف الصحي في عجمان، وتدوين البيانات المتعلقة بتلك الوحدات العقارية بما في ذلك وصف الوحدة العقارية، المعنية والبيانات الشخصية المتعلقة بمالكها، وتلك المتعلقة بشاغلها، ان وجد.

"وحدة عقارية"

: يقصد بها أي عقار، عام أو خاص، في الإمارة، أياً كان حجمه ومكوناته، يستعمل للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو كمكتب أو كمنشأة فندقية أو سياحية. وتشمل العبارة أي أرض خالية أو غير مستعملة أو فيها مباني غير مكتملة.

"مالك الوحدة العقارية"

: يقصد به أي شخص طبيعي أو اعتباري، يملك وحدة عقارية مسجلة، أو قابلة للتسجيل، في سجل العقارات المسجلة.

"شاغل الوحدة العقارية"

: يقصد به، مع مراعاة أحكام المادة ٦ (١) من هذا المرسوم، أي شخص طبيعي أو اعتباري يشغل أو يستعمل وحدة عقارية مسجلة أو قابلة للتسجيل في سجل العقارات المسجلة، سواء أكان مالكا لتلك الوحدة العقارية أو مستأجراً لها.

"رسوم الصرف الصحي"

: يقصد بها جميع أنواع الرسوم المقررة بموجب أحكام قانون الصرف الصحي، وأحكام اللوائح الصادرة بموجبه، والتي تحصلها شركة الصرف الصحي من المنتفعين من خدماتها. وتشمل العبارة أيضاً أي جزاءات مالية مفروضة بموجب قانون الصرف الصحي على المخالفين لأحكام القانون المذكور، وأحكام اللوائح الصادرة بموجبه.

### المادة (٣)

#### التزامات منشآت حكومة عجمان

٣(١) لأغراض تحديث سجل العقارات المسجلة، ومساعدة شركة الصرف الصحي في تحصيل رسوم الصرف الصحي، يجب على منشآت حكومة عجمان المعنية بتنفيذ الالتزامات المقررة عليها بموجب أحكام هذا المرسوم، كل بحسب ما تم إسناده إليها أدناه، على الوجه الآتي:

(أ) على الدائرة الاقتصادية أن تمتنع عن قبول أي طلب لرخصة جديدة، أو لتجديد رخصة قائمة أو لنقل ملكية أي رخصة، أو لإلغائها ما لم يكن الطلب المعني مصحوباً بنسخة أصلية، أو طبق الأصل، من عقد إيجار محل مزاوله العمل، إذا كان ذلك المحل مستأجراً، أو مصحوباً بنسخة طبق الأصل من سند ملكية محل مزاوله العمل، إذا كان ذلك المحل مملوكاً لصاحب الطلب المعني. وفي جميع الأحوال، يجب أن تكن النسخة المصاحبة للطلب المعني مصدقة حسب الأصول المرعية من جهة حكومية مختصة بالتصديق عليها وفقاً لمتطلبات قانون إيجار العقارات وبالرغم من أحكام هذه الفقرة يجوز للدائرة الاقتصادية إلغاء أي رخصة صدرت، أو كانت سارية، قبل سنة ٢٠٠١ وتثبت ان صاحبها لم يزاول أي أعمال بموجبها طوال الفترة من يناير ٢٠٠١ حتى تاريخ نفاذ هذا المرسوم.



(ب) على دائرة التنمية السياحية أن تمتنع عن قبول أي طلب لرخصة منشأة فندقية جديدة، أو لتجديد رخصة منشأة فندقية قائمة، أو أي طلب للحصول على الموافقة المبدئية لترخيص أي منشأة سياحية جديدة، أو لتجديد ترخيص أي منشأة سياحية قائمة، ما لم يكن الطلب المعني مصحوباً بشهادة من شركة الصرف الصحي تؤكد إن مقدم الطلب قد قام بتسجيل بياناته الشخصية، وبيانات المحل الذي تزاوّل فيه المنشأة المعنية أعمالها، في سجل العقارات المسجلة، وإنه قد قام بسداد، أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

(ج) على دائرة الأراضي أن تمتنع عن قيد ملكية، أو نقل ملكية، أي عقار في الإمارة في سجل الأراضي ما لم يكن الطلب المعني مصحوباً بشهادة من شركة الصرف الصحي تؤكد إن مقدم الطلب قد قام بتسجيل بياناته الشخصية، وبيانات الأرض أو العقار، موضوع المعاملة، في سجل العقارات المسجلة، وإنه قد قام بسداد، أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

(د) على دائرة البلدية أن تمتنع عن إصدار أي رخصة بناء أو شهادة إكمال مبنى جديد، أو رخصة تعديل أو صيانة مبنى قائم في الإمارة، أو التصديق على أي عقد إيجار، ما لم يكن الطلب المعني مصحوباً بشهادة من شركة الصرف الصحي تؤكد إن مقدم الطلب قد قام بتسجيل بياناته الشخصية، وبيانات المبنى الجديد أو المبنى المطلوب تعديله أو صيانتته، في سجل العقارات المسجلة، وأنه قد قام بسداد أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

(هـ) في حال بيع، أو نقل ملكية، أي وحدة عقارية، يجب على مؤسسة العقارات الاستثمارية أن تسلّم مالك الوحدة العقارية الجديد نسخة ضوئية من عقد البيع، أو عقد نقل الملكية، المعني وأن تمتنع عن تسليمه النسخة الأصلية من العقد المعني إلا بعد أن يقوم بتقديم شهادة من شركة الصرف الصحي تؤكد إن مقدم الطلب قد قام بتسجيل بياناته الشخصية، وبيانات الوحدة العقارية المعنية، في سجل العقارات المسجلة، وإنه قد قام بسداد، أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

(و) في حال إيجار، أو تجديد إيجار، أي وحدة عقارية، تابعة، أو تحت إدارة، دائرة الأملاك الخاصة، فيجب على الدائرة المذكورة أن تسلّم المستأجر المعني نسخة ضوئية من عقد الإيجار المعني، وأن تمتنع عن التصديق بصفة نهائية على عقد الإيجار المعني، وتسليم مفاتيح الوحدة العقارية للمستأجر، إلا بعد أن يقوم بتقديم شهادة من شركة الصرف الصحي تؤكد إنه قد قام بتسجيل بيانات الوحدة العقارية المعنية، وبياناته الشخصية كمستأجر لها، في سجل العقارات المسجلة، وإنه قد قام بسداد، أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

(ز) في حال إصدار شهادة ملكية أي وحدة عقارية في مشروع عقاري في الإمارة فيجب على مؤسسة التنظيم العقاري أن تسلّم مالك الوحدة العقارية نسخة ضوئية من شهادة الملكية المذكورة لأغراض تسجيل الوحدة العقارية المعنية في سجل العقارات المسجلة، وأن تمتنع عن تسليم ذلك المالك النسخة الأصلية من شهادة الملكية إلى حين تقديمه لشهادة من شركة عجمان للصرف الصحي تؤكد إن مالك الوحدة العقارية المعنية قد قام بتسجيل بياناته الشخصية، وبيانات الوحدة العقارية المعنية، في سجل العقارات المسجلة وإنه قد قام بسداد، أو ترتيب سداد، رسوم الصرف الصحي المستحقة عليه حتى تاريخ إصدار الشهادة المطلوبة.

٣ (٢) على المنطقة الحرة وشركة الصرف الصحي أن تقوما، خلال مدة أقصاها شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون، بإبرام إتفاقية خاصة فيما بينهما تتضمن التزام الطرفين بمراعاة الطبيعة الخصوصية والمتميزة لممارسات ومعاملات المستثمرين في المنطقة الحرة ومتطلبات إنجازها بسرعة، وبجانب إتفاقهما على تبني أساليب فعالة لضمان سداد رسوم الصرف الصحي عن كافة الوحدات العقارية في المنطقة الحرة في وقت إستحقاق تلك الرسوم.



٣(٣) بدون المساس بأحكام المادتين (٥) و ١٤(٥)(ب) من قانون الصرف الصحي، يجب على كافة منشآت حكومة عجمان المعنية أن تقوم بالتعاون مع شركة الصرف الصحي، بصورة إيجابية وفعالة، وتزويدها بتلك المعلومات والمستندات، حسبما قد تطلبها الشركة المذكورة خطياً، وبصورة معقولة، لأغراض تحديث سجل العقارات، وتمديد شبكة نظام الصرف الصحي في عجمان لتشمل المناطق المستحدثة في الإمارة، وبحيث تشمل المستندات والمعلومات المذكورة أرقام قطع الأراضي والوحدات العقارية المعنية ووصفها ومواقعها وأسماء مالكيها وأسماء الشاغلين لها من المستأجرين، إن وجدوا.

#### المادة (٤)

### إرسال عقود الإيجار المصدقة إلى شركة عجمان للصرف الصحي

يجب على كل من البلدية ودائرة الأملاك الخاصة أن ترسل إلى شركة الصرف الصحي نسخة ضوئية من كل عقد إيجار، أو تجديد إيجار، أي وحدة عقارية تقوم بالتصديق عليه، بمقتضى إختصاصها بذلك التصديق بموجب أحكام قانون إيجار العقارات، وذلك خلال مدة أقصاها خمسة (٥) أيام عمل بعد تاريخ التصديق على عقد الإيجار المعني.

#### المادة (٥)

### التزامات شركة الصرف الصحي

٥(١) يجب على شركة الصرف الصحي أن تقوم، خلال مدة أقصاها ستة (٦) أشهر من تاريخ نفاذ هذا المرسوم:

(أ) بالتنسيق مع منشآت حكومة عجمان المعنية لتحديث سجل العقارات المسجلة لضمان تسجيل كافة الوحدات العقارية في منطقة الامتياز وفي المناطق التي استحدثت في الإمارة خلال السنوات العشرة الماضية؛

(ب) إستحداث نظام الكتروني فعال يتم بموجبه تسجيل الوحدات العقارية في سجل العقارات المسجلة، وإثبات تحصيل رسوم الصرف الصحي، بصورة فورية، بقدر ما قد يكون ذلك ممكناً عملياً.

٥(٢) يجب على شركة الصرف الصحي أن تقوم بإصدار أي شهادة، مشار إليها في المادة (٣) أعلاه، خلال مدة أقصاها يومي عمل اثنين (٢) من تاريخ استلامها لطلب الشهادة المعني، ما لم يكن سبب التأخير في إصدار تلك الشهادة عائداً لمقدم الطلب.

٥(٣) على شركة الصرف الصحي أن تقوم بإرسال إشعار خطي أو الكتروني إلى كل مالك وحدة عقارية أو شاغل لها، تم تسجيله في سجل العقارات المسجلة، وذلك خلال يومي عمل اثنين (٢) من تاريخ التسجيل، ويجب أن يتضمن ذلك الإشعار رقم قيد الوحدة العقارية في السجل المذكور وتفصيل رسوم الصرف الصحي المطبقة عليها. وفي حال عدم مالك الوحدة العقارية على البيانات المذكورة في الإشعار المرسل إليه، خلال أسبوعين من تاريخ استلامه للإشعار المذكور، فعندئذ، تعتبر البيانات المدونة في سجل العقارات المسجلة بمثابة انها حجة قانونية حاسمة على مالك العقار المعني أو شاغل العقار المعني، بحسب الحال.

#### المادة (٦)

### التزامات مالكي الوحدات العقارية

٦(١) في حال عدم قيام مالك الوحدة العقارية بتزويد شركة الصرف الصحي بنسخة من عقد إيجار الوحدة العقارية التابعة له، فعندئذ، تطبق على مالك الوحدة العقارية المعنية أحكام المادة ٤(٨) من قانون الصرف الصحي، ويعتبر ذلك المالك بأنه شاغل للوحدة العقارية المعنية لأغراض سداد رسوم الصرف الصحي المنطبقة على تلك الوحدة العقارية.



٦ (٢) يجب على كل مالك وحدة عقارية مشغولة بموجب عقد إيجار أن يقوم بإرسال إشعار خطي أو إلكتروني لشركة الصرف الصحي يفيد بها فيه بأن الوحدة العقارية المعنية سيتم إخلائها خلال مدة يتم تحديدها في الإشعار المعني، وبمجرد إستلام شركة الصرف الصحي للإشعار الخطي المذكور فلا يجوز لها مطالبة مالك الوحدة العقارية المعنية بسداد رسوم الصرف الصحي المنطبقة عليها طوال الفترة التي تظل فيها تلك الوحدة العقارية شاغرة، والى حين إيجارها من مستأجر جديد يتم قيده في سجل العقارات المسجلة، كشاغل للوحدة العقارية المعنية.

٦ (٣) يجب على كل مالك وحدة عقارية أقام دعوى ضد شاغل الوحدة العقارية المعنية للمطالبة بإخلائها لأي سبب، أياً كان، أن يرسل نسخة من لائحة دعواه الى شركة الصرف الصحي خلال يومي عمل إثنين (٢) من تاريخ قيدها، حسب الأصول المرعية، لدى لجنة منازعات الإيجار في عجمان. وبمجرد استلام شركة الصرف الصحي للنسخة المذكورة فلا يجوز لها مطالبة مالك الوحدة العقارية بسداد رسوم الصرف الصحي المنطبقة على تلك الوحدة العقارية بعد تاريخ قيد الدعوى لدى لجنة منازعات الإيجار، وذلك دون المساس بحق شركة الصرف الصحي في تحصيل أي رسوم مستحقة في ذمة المستأجر المعني في حال الإهتداء لمكانه أو إجراء تسوية معه لاحقاً. وفي حال إخفاق مالك الوحدة العقارية في إرسال لائحة الدعوى المذكورة تنطبق في شأنه أحكام المادة ٤ (٨) من قانون الصرف الصحي لأغراض سداد رسوم الصرف الصحي المنطبقة على الوحدة العقارية المعنية.

٦ (٤) لا تنطبق أحكام هذه المادة (٦) على الوحدات العقارية المملوكة للمنطقة الحرة والتي تنطبق بشأن تسجيلها في سجل العقارات المسجلة، وسداد رسوم الصرف الصحي المستحقة عنها أحكام وشروط الاتفاقية الخاصة المشار إليها في المادة ٣ (٢) من هذا المرسوم.

#### المادة (٧)

#### إلغاء التشريعات المحلية المخالفة

يلغي أي حكم ورد في أي تشريع محلي آخر ساري المفعول في الإمارة يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا المرسوم، بقدر ما قد يكون ذلك الإلغاء مطلوباً لإزالة المخالفة أو التعارض.

#### المادة (٨)

#### نشر المرسوم وتعميمه

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للإمارة ويعمم على جميع الجهات المعنية بتنفيذه، وللالتزام بأحكامه، كل فيما يخصها.

صدر عنا بتوقيعنا وخاتمنا عليه بمكتبنا في الديوان الأميري في عجمان في هذا اليوم الأربعاء الموافق السادس من شهر شوال سنة ١٤٣٦ هـ جرية الموافق الثاني والعشرون من شهر يوليو سنة ٢٠١٥ ميلادية.



دقيق

الهيئة التنفيذية