

اللجنة العليا للتشريعات

THE SUPREME LEGISLATION COMMITTEE

التشريعي

www.albayannews.ae

محمد السويدي: الإنجازات التنموية المتلاحقة نتاج الجهد الدؤوب لرجال الوطن

دبي-البيان

ليس مستغرباً على دولة الإمارات العربية المتحدة، وإمارة دبي بشكل خاص، أن تقود تجربة تنموية متفردة وحافلة بالمكتسبات الحضارية، وهي التي قامت على قيم الاتحاد المستنارة من الرؤية الحكيمة للوالد المؤسس المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، طيب الله ثراه، الذي آمن بالعلم والعمل والأخلاق لكونها أسس بناء الحضارة والتطلع نحو الحاضر وصنع المستقبل، وهو ما أكدته المستشار محمد السويدي، مساعد الأمين العام للجنة العليا للتشريعات، الذي قال «إن الإنجازات التنموية المتلاحقة هي نتاج الجهد الدؤوب والرؤية الاستثنائية لرجال الوطن الذين آمنوا بالاتحاد ودفعوا مسيرة النهضة الشاملة في الدولة، متسلحين بعزيمة صلبة وإرادة لا تلبث لترجمة التطلعات الطموحة في بناء مجتمع حر كريم، يتمتع بالمنعة والعزة وبناء مستقبل مشرق ووضوح ترفرف فوقه راية العدالة والحق».

رؤاد النهضة

ولفت المستشار السويدي إلى أن المغفور له الحاج سعيد بن أحمد ناصر آل لوتاه برز كأحد رجال الرعيل الأول ورائد من رؤاد النهضة في دولة الإمارات العربية المتحدة، تاركاً وراءه إرثاً غنياً وإنجازات سباقية، سيتردد صداها بقوة في رحاب المستقبل، فقد كان، رحمه الله، سليل أسرة عريقة ومعروفة في عالم التجارة والأعمال والمعرفة في إمارة دبي، غرست فيه حب العلم وقيمة العمل، مشيراً إلى أنه مضى في رحلة التميز والإنجازات، مدفوعاً بعصامية غير معهودة وطموحات لا تعرف بالحدود، ولا تعرف المستقبل، ليصبح رجل الاقتصاد الأول في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهو لقب حققه بعد مشوار طويل شهد محطات فارقة عدة، أبرزها بلورة مفهوم الصيرفة الإسلامية، مع تأسيسه لأول بنك إسلامي في العالم، وأول شركة للتأمين الإسلامي في العالم.

جهود

وقال السويدي: «إن الحاج سعيد لوتاه، كان متأثراً بفكر الوالد المؤسس المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، طيب الله ثراه، المتجسد في مقولته «لا خير في المال إذا لم يكن به الإنسان»، فقد بذل جهوداً سباقية في تعزيز الاستثمار في العصر البشري، الذي يمثل الثروة الحقيقية والرهان الأقوى للحاضر والمستقبل، وهو ما ترجم في تأسيس المدرسة الإسلامية للتربية والتعليم والتي لا تزال إلى اليوم صرحاً تعليمياً رائداً في إعداد أجيال جديدة من بناء الوطن».

دعم

وأضاف: «إن إنجازات الحاج سعيد آل لوتاه تلاحت على مدى العقود الماضية، لتدعم مسيرة تمكين المرأة من خلال



والتطوير، باعتبارها أدوات فاعلة لاستشراف وصنع المستقبل، لئيبش بذلك مركز دبي للبحوث البيئية، إلى جانب سلسلة من المختبرات البحثية والطبية من أجل إجراء اختبارات المراقبة الصحية والأبحاث المتخصصة في مجال الأعشاب والطب النبوي، وأضعا حجر الأساس لتعزيز التكامل بين العلم والدين في خدمة البشرية جمعاء.

اهتمام

وتابع: «أولى الحاج سعيد آل لوتاه اهتماماً بالغاً في التربية كونها النصف المكمل للتعليم، حيث كان يؤمن بأن: «التعليم لا يكون ثمرة ناعمة إن لم يجد المهيد الطيب للتربية»، معتبراً أنها النواة الأولى لغرس حسن السلوك والخلق الحميد والقيم السامية في نفوس أبناء وبنات الإمارات، وصولاً إلى جيل سوي قادر على حمل رسالة الاتحاد بأمانة واقتدار». وأكد السويدي بأن عطاءات الحاج سعيد آل لوتاه، رحمه الله، امتدت لتغمر مختلف الفئات الاجتماعية، بمن فيهم الأيتام الذين يحظون اليوم بالرعاية والاهتمام في مؤسسة متخصصة أنشأها بغرض تربيتهم وإدارة شؤونهم وخلق فرص واعدة أمامهم لتحقيق التميز في شتى المجالات.

تأسسها كلية دبي الطبية للبنات، الحاصلة على اعتراف منظمة الصحة العالمية، والتي تعتبر الأولى من نوعها على صعيد تبني نظام تعليمي جديد يختصر الوقت، ويحقق الفائدة العلمية القصوى، مع الحفاظ على خصوصية المجتمع الإماراتي، لتخرج كفاءات طبية نسائية مؤهلة لتكون شريكاً حقيقياً وفاعلاً في بناء الوطن، ولم تقف الإنجازات في القطاعات التعليمية والأكاديمية والطبية عند هذا الحد، فقد أنشأ، رحمه الله، أول كلية للصيدة في دبي، إلى جانب مركز دبي الطبي التخصصي وجامعة آل لوتاه العالمية، والتي تعتبر أول جامعة بالاتصالات الحديثة عبر الإنترنت».

وأشاد السويدي بالحكمة العميقة التي تحلّى بها المرحوم الحاج سعيد آل لوتاه، وهو ما ظهر جلياً في دعمه اللامحدود للبحث

محمد السويدي

دبي تقود تجربة

تنموية متفردة وحافلة بالمكتسبات الحضارية

تميز

أوضح المستشار محمد السويدي: «وصل صدى إنجازات المرحوم الحاج سعيد آل لوتاه إلى العالمية، حيث قام بتمثيل الإمارات خير تمثيل في المحافل الدولية، التي احتفت به كشخصية بارزة ومؤثرة في شتى الميادين المحورية، وجاءت درجة الدكتوراه الفخرية من جامعة باركتون الأمريكية والدكتوراه الفخرية من الأكاديمية الدولية للمعلوماتية في روسيا بالاتفاق مع هيئة الأمم المتحدة»، لتتوج حياة معطاءة لرجل استثنائي آمن بأحلامه وجعلها واقعاً.

خدمات مجتمعية أحمد الجغبير: تعزيز كفاءة تشريعات بيئة الأعمال

دبي-البيان

للتشريعات بالتعاون مع مؤسسة دبي للمستقبل في تفعيل الإشراف الحقيقي للقطاع الخاص والتعاون معه بشكل فعال، حيث أطلقت ضمن مشروعات المرحلة الأولى لـ «دبي X10» مبادرات متعلقة بإعداد مشروع «التشريعات التوجيهية والمفتوحة والمرنة» والتي اعتمدها سمو الشيخ حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم، ولي عهد دبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة دبي، لتوفير نظام متطور لصياغة التشريعات في إطار قانوني محدد لقطاع الأعمال والتجارة والصناعة، وبحيث تكون فيه التشريعات توجيهية ومفتوحة ومرنة، وتستوعب التطورات والممارسات الجديدة، بهدف دعم جهود تحقيق الريادة في مجال تطوير مشروعات المستقبل.

مبادرة

وتقدم اللجنة العليا للتشريعات من خلال مبادرة «التشريعات التوجيهية والمفتوحة والمرنة» منصة إلكترونية، تمكن قطاع الأعمال من تصميم تشريعات توابك أعمالهم وكذلك التشريعات المستقبلية، بحيث يتم تقسيم التشريعات إلى أجزاء توجيهية ومرنة ومفتوحة، على أن تتضمن الأجزاء التوجيهية لهذه التشريعات معلومات تعريفية ومباشرة، في حين تتضمن الأجزاء المرنة لهذه التشريعات حلولاً قانونية متعددة ليقوم أصحاب الأعمال بانتقاء الخيارات أو الأشكال القانونية الأنسب لمتطلبات أعمالهم، بينما تسمح الأجزاء المفتوحة من هذه التشريعات بإتاحة الفرصة للمجتمع خصوصاً قطاع الأعمال والتجارة والصناعة بالمشاركة الفعالة في صياغتها وبشكل سريع، بعد إعدادها ودراستها بشكل جيد ومشاركتها مع الجهات الحكومية المعنية وبقية الأطراف ذات الصلة، ليتم بعد ذلك اعتماد هذه التشريعات ضمن الخطة التشريعية للإمارة.

يعتبر إشراف القطاع الخاص ومجتمع الأعمال في مراحل العملية التشريعية أمراً في غاية الأهمية، ومنهجية تتبعها الدول المتقدمة عند إعداد تشريعاتها الناعمة لأعمالها، إذ تتميز هذه المشاركة كونها إحدى ركائز التنافسية الاقتصادية لهذه الدول، هدفها الأساسي الوقوف على هموم القطاع الخاص وتلبية متطلباته، وتحديد الآثار المترتبة على هذه القطاعات نتيجة لإصدار هذه التشريعات.

وقال الدكتور أحمد موسى الجغبير، مستشار قانوني في اللجنة العليا للتشريعات «تفيداً لتوجيهات سمو الشيخ مكتوم بن محمد بن راشد

آل مكتوم، نائب حاكم دبي، رئيس اللجنة العليا للتشريعات في إمارة دبي، اعتبرت اللجنة العليا للتشريعات القطاع الخاص ممثلاً بغرفة تجارة وصناعة دبي، شريكاً استراتيجياً، وأحدى ركائز التنافسية الاقتصادية لإمارة دبي، وتسعى اللجنة العليا للتشريعات دوماً لتوطيد ركائز التعاون مع الغرفة بهدف تعزيز مفهوم فعالية وتعزيز كفاءة التشريعات الناعمة لبيئة الأعمال في حكومة دبي.

ولهذه الشراكة أهداف وغايات عديدة من أبرزها، فهم متطلبات قطاع الأعمال والتجارة والصناعة وتلبية احتياجاته، وتحديد التحديات التي يواجهها والتي قد تحد من تطوره، وكذلك تحديد الآثار المترتبة على هذه القطاعات جراء إصدار هذه التشريعات.

تفعيل

وتابع: «من منطلق هذه التوجيهات والرؤى، قامت اللجنة العليا

أحمد الجغبير

مرسوم بتشكيل مجلس الإعمار

صورة وتاريخ

أصدر المغفور له بإذن الله الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم، في عام 1975، مرسوماً بتشكيل مجلس الإعمار، برئاسة المغفور له بإذن الله سعيد بن أحمد ناصر آل لوتاه، وعضوية كل من: كمال حمزة وسعيد جمعة النابودة ومحمد عبدالله موسى وحمد أحمد سوفات. دبي - البيان

مرسوم بتشكيل مجلس الإعمار

نحن راشد بن سعيد آل مكتوم حاكم إمارة دبي عملاً بأحكام المادة الثالثة من قانون الإعمار لسنة ١٩٧٥م، نرسم ما يلي: -

يشكل مجلس الإعمار من السادة: -

سعيد احمد لوتاه	رئيسا
كمال حمزة	عضوا
سعيد جمعه النابودة	عضوا
محمد عبد الله موسى	عضوا
حمد أحمد سوفات	عضوا

صدر في هذا اليوم ٢٦ من شهر فبراير سنة ١٩٧٥م الموافق لهذا اليوم ١٥ من شهر صفر سنة ١٣٩٥هـ

راشد بن سعيد آل مكتوم
حاكم إمارة دبي

إطار قانوني ينظم الملكية العائلية في دبي

يسهل انتقالها بين الأجيال المتعاقبة



دبي-البيان

نظم القانون رقم «9» لسنة 2020 بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، والذي أصدره صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، الملكية العائلية في الإمارة، بهدف وضع إطار قانوني واضح لتنظيم الملكية العائلية، وتسهيل انتقالها بين الأجيال المتعاقبة بسهولة ويسر، وللمحافظة على استمراريتها، وتعزيز الدور الذي تقوم به في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي في الإمارة، والمحافظة على التماسك الاجتماعي، والابتعاد عن كل ما قد يُثير المنازعات بين أفراد العائلة الواحدة، إضافة إلى لم شمل أفراد العائلة ضمن شراكات قوية ومتينة، تستطيع المنافسة في جميع الأنشطة الاقتصادية، وتحفيزها على خدمة المجتمع، وبخاصة في مجال التعليم والصحة والثقافة، والإيفاء باحتياجات التطور والنمو، عن طريق تنمية قدرة القيادات الشابة من الأجيال المتعاقبة لإدارة الملكية العائلية، وتمكينهم من الاستفادة من خبرة الآباء والأجداد.

وتضمن القانون 27 مادة، شملت المادة «1» اسم القانون، والمادة «2» التعريفات، وحددت المادة «3» أهداف القانون، كما حددت المادة «4» نطاق التطبيق.

تنظيم الملكية العائلية

وجاءت المادة «5» لتبين كيفية إنشاء وتنظيم الملكية العائلية، وذلك عن طريق «عقد الملكية العائلية»، المنظمة أحكامه بموجب القانون، وما يتم الاتفاق عليه بين الشركاء. وبينت المادة «6» من القانون، شروط عقد الملكية العائلية، حيث يشترط في عقد الملكية العائلية حتى يكون صحيحاً، توفر ما يلي: «أن يكون أطرافه أعضاءً في العائلة، أن يجمع بين أطرافه عمل واحد أو مصلحة مشتركة، أن يتم تحديد نصيب وحصة كل شريك في عقد الملكية العائلية، أن تكون الأموال التي تمثل محل عقد الملكية العائلية مملوكة لأطرافه أو لديهم حق التصرف بها، أن تتم المصادقة عليه لدى الكاتب العدل، وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم «4» لسنة 2013 بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي، وأخيراً ألا يكون مخالفاً للنظام العام.»

حُجبة

وأكدت المادة «7» من القانون، على تمتع «عقد الملكية العائلية» الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من هذا القانون، الحُجبة ذاتها التي تمتع بها المحررات التي يتم توثيقها لدى الكاتب العدل، سواءً في مواجهة الشركاء أو خلفهم الخاص أو العام أو الغير.

وبينت المادة «8» من ذات القانون، مدة عقد الملكية العائلية بحيث لا تزيد على 15 سنة، على أن يكون ذلك باتفاق الشركاء، ويجوز تجديد مدة عقد الملكية العائلية بإجماع الشركاء للمدة التي يتفق عليها بينهم، على ألا تزيد هذه المدة في كل مرة يتم فيها تجديد العقد على 15 سنة. وفي حال عدم وجود اتفاق بين الشركاء على تحديد مدة عقد الملكية العائلية، فإنه يجوز لأي شريك أن يطلب من اللجنة القضائية الخاصة المشكلة لتسوية المنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية وفق أحكام هذا القانون، الإذن له في إخراج نصيبه من الملكية العائلية بعد 6 أشهر من قيامه بإشعار باقي الشركاء بشكل مكتوب برغبته في ذلك.

سريان العقد

واعتربت المادة «9» من القانون، عقد الملكية العائلية سارياً ومربتاً لآثاره القانونية اعتباراً من التاريخ الذي يحدده الشركاء، ويجوز الاتفاق بينهم على تعليق سريانه إلى حين وفاة الشريك الذي يحدده عقد الملكية العائلية. ويكون للوارث، من حيث سريان عقد الملكية العائلية عليه والالتزام به من عدمه، الاختيار بين أحد الأمرين التاليين: البقاء في عقد الملكية العائلية كشريك وذلك بقدر الحصة التي آلت إليه بالميراث من الملكية العائلية، أو التصرف بالحصة التي آلت إليه بالميراث من الملكية العائلية، على أن يراعى في هذا التصرف أحكام المادة «13» من هذا القانون، من حيث عرضها على الشركاء.»

حالات انتهاء عقد الملكية العائلية

نصت المادة «22» من القانون على الحالات التي ينتهي بها عقد الملكية العائلية وهي: «انتهاء مدة عقد الملكية العائلية، وإعلان الشركاء عن عدم رغبتهم في تجديده، اتفاق الشركاء الذين يملكون ما نسبته 51% على الأقل من الملكية العائلية على إنهائه قبل انتهاء مدته، ما لم ينص عقد الملكية العائلية على نسبة أخرى، هلاك أو زوال أو نقص الأموال التي تكون محلاً للملكية العائلية بنسبة تجعل من استمرار الملكية العائلية أمراً متعذراً، صدور حكم قضائي بات من اللجنة القضائية الخاصة بإنهاء عقد الملكية العائلية، وأي حالة أخرى ينص عليها عقد الملكية العائلية.»

تسوية المنازعات

وبينت المادة «23» من القانون آلية تسوية النزاعات، حيث أوكلت إلى اللجنة القضائية الخاصة التي يتم تشكيلها من قبل صاحب السمو حاكم دبي لتسوية المنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية، وأي نزاعات قد تنشأ عن هذا العقد، ومنحت اللجنة دون غيرها صلاحية النظر في تلك المنازعات، وحجية أحكامها، وكيفية تنفيذها.

الإلغاءات والنشر

جاءت المادة «26» من ذات القانون لتقرر إلغاء أي نص ورد في أي تشريع آخر في الأحوال التي يتعارض فيها وأحكام القانون رقم «9» لسنة 2020 بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، وجاءت المادة «27» الخاصة بالنشر والسريان لتبين تاريخ نفاذ هذا القانون.

تعديل العقد

ومنحت المادة «10» من القانون، إمكانية تعديل عقد الملكية العائلية بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته 75% على الأقل من الملكية العائلية، ما لم يتضمن عقد الملكية العائلية تحديد نسبة أعلى.

وبحسب المادة «11» من القانون، أوجب المشرع تحديد حصة كل شريك في الملكية العائلية في عقد الملكية العائلية، ووضحت على أنه في حال حدوث أي خلاف بين الشركاء على تحديد حصة كل شريك في الملكية العائلية، فإن حصة كل شريك تكون بحسب نصيب كل منهم في الإرث الشرعي إذا كانت مشاركتهم في الملكية العائلية بسبب وفاة مورثهم، أو بحسب تقييم حصة كل منهم في حال لم تكن مشاركتهم في الملكية العائلية بسبب الإرث، كتقديم حصص مالية أو عينية. وإذا كانت بعض أصول الملكية العائلية مكونة من أسهم أو حصص في شركات، فإن انضمام أي شخص لعقد الملكية العائلية يعتبر قبولاً منه بأحكام النظام الأساسي لتلك الشركات.

حالات

وأوضحت المادة «12» من القانون، أنه في حال وفاة أحد الشركاء فإن الوارث الذي يرغب بالاستمرار بعقد الملكية العائلية يمتلك حصة في الملكية العائلية بالقدر الذي آلت إليه من مورثه، ويكون تملكه لهذه الحصة بمثابة قبول منه بعقد الملكية العائلية. وتطبق القواعد العامة المنصوص عليها في التشريعات السارية، في كل ما يتعلق بحصة الشريك في الملكية العائلية في حال فقده أو نقص أهليته أو الحجر عليه أو حدوث أي واقعة أو أمر من شأنه أن يحول بينه وبين حصته.

تصرف

ونصت المادة «13» من القانون، على كيفية تصرف الشريك أو الوارث في حصته، حيث حظر القانون على أي شريك أن يطلب قسمة الملكية العائلية ما دام عقد الملكية العائلية سارياً. ومع

تفسير
وبينت المادة «24» من القانون، كيفية تفسير عقد الملكية العائلية بما يتوافق مع النية المشتركة للشركاء، والأهداف والغايات التي تم تأسيس الملكية العائلية لأجلها، وعلى النحو الذي يضمن حسن إدارتها واستمرارها ونماءها وسلاسة انتقال الملكية العائلية من جيل إلى آخر، وإذا تضمن عقد الملكية العائلية شرطاً أو حكماً مخالفاً لأحكام هذا القانون أو التشريعات السارية في الإمارة أو النظام العام والآداب العامة، فإن عقد الملكية العائلية يبقى صحيحاً ويبطل الشرط أو الحكم المخالف.

مسؤولية

وجاءت المادة «25» من القانون لتلزم الجهات الحكومية في الإمارة باتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع هذا القانون موضع التطبيق، بما في ذلك تهيئة سجلاتها التجارية والعقارية والسندات المنظمة للملكية والتصرفات التي ترد عليها بما يتناسب مع الملكية العائلية المقررة بموجب أحكامه، وبما لا يتعارض مع التشريعات السارية.

ذلك إذا رغب أي من الشركاء أو الورثة التصرف بحصته في الملكية العائلية، وجب عليه عرضها على الشركاء كل بحسب حصته، ما لم يكن هذا التصرف تنازلاً عن حصته لزوجه أو لأي من أقاربه حتى الدرجة الأولى أو لأي شريك محدد بذاته، ففي حالة التنازل هذه لا يلزم عرضها على باقي الشركاء، إلا إذا نص عقد الملكية العائلية على غير ذلك. كما لا يجوز لأي شريك أو وارث أن يتصرف بحصته لغير الشركاء أو أن يرتب حقاً عينياً لمصلحة الغير عليها إلا بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته 51% على الأقل من الملكية العائلية. وفي حال عدم إبداء أي من الشركاء رغبته بتملك حصة الشريك أو الوارث الذي يرغب بالتصرف في حصته في الملكية العائلية أو عدم موافقة الشركاء على تصرفه بها للغير، فإنه يجوز للجنة القضائية الخاصة المعنية بتسوية المنازعات في عقد الملكية العائلية السماح للشريك أو الوارث التصرف بحصته للغير، إذا وجدت مبرراً قوياً لذلك، شريطة ألا يؤثر هذا التصرف على استمرار الملكية العائلية وفي جميع الأحوال، يجب أن يتم تصرف الشريك أو الوارث بحصته في الملكية العائلية وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

أيلولة حصة الشريك للغير

ونصت المادة «14» من القانون على أنه إذا تملك الغير حصة أحد الشركاء أو الورثة لأي سبب من غير الأسباب المحددة في المادة «13» من هذا القانون، فإنه يكون لبقية الشركاء أو لمن يرغب منهم خلال 60 يوماً من تاريخ علمهم بذلك طلب تملك هذه الحصة بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها بينهم وبين الغير، أو بالقيمة التي تحددها اللجنة القضائية الخاصة في حال عدم الاتفاق على ذلك. وفي حال عدم قيام الشركاء بطلب تملك حصة الشريك أو الوارث التي آلت للغير خلال المهلة المحددة، فلا يصح هذا الغير شريكاً في الملكية العائلية إلا بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته 51% على الأقل من الملكية العائلية، ما لم ينص عقد الملكية العائلية على نسبة أخرى، وبخلاف ذلك فإنه يتم وبقرار من اللجنة القضائية الخاصة بإخراج هذه الحصة من الملكية العائلية بعد فرزها أو تعويض الغير عنها، وتمكين الغير منها بما يتفق وأحكام التشريعات السارية في الإمارة.

إشهار الإفلاس

ونصت المادة «15» من القانون، على أنه في حال إشهار إفلاس أحد الشركاء أو إعساره، فإنه يكون لبقية الشركاء كل بحسب حصته في الملكية العائلية تملك حصة الشريك التي قد تدخل في التفليسة بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها مع أمين الإفلاس،

أو بالقيمة التي تحددها اللجنة القضائية الخاصة في حال عدم الاتفاق على ذلك. وفي حال عدم قيام الشركاء بطلب تملك حصة الشريك التي دخلت في التفليسة، فإنه يتم بقرار من اللجنة القضائية الخاصة بإخراج هذه الحصة من الملكية العائلية وفرزها أو تعويضه عنها، وتمكين أمين الإفلاس منها بما يتفق وأحكام التشريعات السارية في الإمارة.

إدارة الملكية العائلية

ونصت المادة «16» من القانون على أن الملكية العائلية المنظمة بعقد الملكية العائلية يتم إدارتها بواسطة مدير، يتم تعيينه بقرار من الشركاء الذين يملكون ما نسبته ثلثي الملكية العائلية على الأقل، ويجوز أن يكون المدير شخصاً واحداً أو أكثر، على أن يكون عددهم فردياً، سواء كانوا من بين الشركاء أنفسهم أو من الغير، كما يجوز أن يكون المدير شخصاً معنوياً. وتخضع إدارة الملكية العائلية لأحكام هذا القانون، والقواعد والإجراءات التي يتضمنها عقد الملكية العائلية. ولا يجوز للشركاء التدخل في إدارة الملكية العائلية أو الأصول التابعة لها إلا بالشكل الذي يحدده عقد الملكية العائلية. ويجوز النص في عقد الملكية العائلية على تشكيل مجلس إدارة يشرف على إدارة الملكية العائلية، وعلى أعمال المدير، وتتم تسمية أعضاء مجلس الإدارة في عقد الملكية العائلية، فإن خلا عقد الملكية العائلية من هذا النص، فإنه يجب أن يحدد في عقد الملكية العائلية الجهة المخولة بتسمية أعضاء مجلس الإدارة، كما يجوز أن يتضمن عقد الملكية العائلية القواعد والضوابط والشروط التي تحكم تشكيل مجلس الإدارة وصلاحياته ومدة العضوية فيه وأتعاب أعضائه وعزلهم واللجان التابعة له، وتحديد المعايير الشخصية والموضوعية الملزمة للعضوية فيه، وسائر المسائل المتعلقة بحوكمة مجلس الإدارة. ولا ينال من تعيين المدير أو أعضاء مجلس الإدارة وفاة واحد أو أكثر من الشركاء أو إفلاسه أو إعساره أو فقدان أو انتقاص أهليته، حيث تبقى إدارة الملكية العائلية على حالها إلى حين تعيين مدير جديد أو إعادة تشكيل مجلس الإدارة وفقاً للآلية المنصوص عليها في عقد الملكية العائلية. كما أجاز القانون للشركاء غير المديرين الاطلاع على شؤون الملكية العائلية، كما يجوز لهم تشكيل مجلس للشركاء، وتحديد اختصاصاته، وشروط العضوية فيه، وهيكله التنظيمي والإداري والمالي وغير ذلك من الأحكام التي تهدف إلى تعزيز التواصل الإيجابي والبناء بين الشركاء، وكيفية تواصلهم مع المدير، وغيرها من المسائل المتعلقة بحوكمة مجلس الشركاء. كما يجوز أن يحدد عقد الملكية العائلية الحد الأدنى من المؤهلات العلمية والخبرات العملية والصفات السلوكية وغيرها من المعايير التي يجب أن تتوفر في الشركاء وأفراد أسرهم للعمل في الشركات والمؤسسات التي تكون محلاً للملكية العائلية، على أن يخضع الالتزام بهذه المعايير للتدقيق من قبل لجنة يتم اختيارها وفقاً لما ينص عليه عقد الملكية العائلية.

اختصاصات والتزامات

وفقاً لنص المادة «17» من القانون، يحدد عقد الملكية العائلية مهام وصلاحيات المدير الذي يختاره الشركاء لإدارة الملكية العائلية. وتطرفت المادة «18» إلى التزاماته، حيث أوجبت عليه بذل عناية الشخص الحريص للمحافظة على الملكية العائلية، فيما اعتبرت المادة «19» المدير مسؤولاً عن تعويض أي ضرر يلحق بالملكية العائلية أو بأي من الشركاء أو الغير في أي من الحالات التالية: «مخالفة عقد الملكية العائلية أو شروط تعيينه، الإخلال بالتزاماته المنصوص عليها في هذا القانون، حدوث أي إهمال من جانبه، أو ارتكابه أي خطأ في معرض قيامه بواجباته، لا تتلاءم مع التزامه ببذل عناية الشخص الحريص». وأشارت المادة «20» إلى موضوع تعدد المديرين بتفصيل.

عزل المدير

ونصت المادة «21» على أن المدير يتم عزله في الأحوال المحددة في عقد الملكية العائلية، بالطريقة والأغلبية التي عين بها، فإذا تم تعيينه بنص صريح في عقد الملكية العائلية، فإنه لا يجوز عزله إلا بتوفر النسبة المقررة لتعديل عقد الملكية العائلية، على أن يراعى في هذا الشأن عدم مشاركة المدير في التصويت على عزله إذا كان من بين الشركاء.

انتهاء

ينتهي عقد الملكية العائلية في حال صدور حكم قضائي بات من اللجنة القضائية الخاصة بإنهائه.

تدخل

لا يجوز للشركاء التدخل في إدارة الملكية العائلية أو الأصول التابعة لها إلا بالشكل الذي يحدده عقد الملكية العائلية.

75

يجوز تعديل عقد الملكية العائلية بموافقة الشركاء الذين يملكون 75% على الأقل من الملكية العائلية.

15

تُحدّد مدة عقد الملكية العائلية باتفاق الشركاء، على ألا تزيد على 15 سنة.

لغة
القانون

حصّة المعولي

الملكية العائلية

إن تنظيم الملكيات العائلية من المواضيع التي طالها التطور نظراً لأهميتها، وللدور الذي تحقّقه في النمو الاقتصادي والاجتماعي، ونتيجة لتطور المجتمعات واختلاف الرؤى المستقبلية لكل عائلة في تنظيم ممتلكاتها وضمان ديمومتها واستمراريتها.

وأولت حكومتنا الرشيدة اهتماماً بالغاً في الملكيات العائلية، ولتكون الأولى على مستوى الشرق الأوسط، حيث تدخل المشرع في تنظيمها رغبةً منه في الحفاظ على حقوق أطرافها، وللإبقاء عليها موحدة دون تقسيم، تفادياً من تفككها، وضعف قوتها الاقتصادية، وعليه، تم إصدار القانون رقم «9» لسنة 2020 بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، لإيجاد بنية تشريعية واضحة لتنظيم الملكيات العائلية، يوفر الحماية القانونية لها ويضمن استمرارية أعمالها من جيل إلى آخر، وبالتالي المساهمة في الحفاظ على أصولها ولم شمل أفرادها ضمن شراكة قوية ومتينة، تستطيع المنافسة في كافة الأنشطة الاقتصادية، ويعزز الدور الذي تقوم به، باعتبارها تسهم في الناتج المحلي الإجمالي للإمارة بشكل ملحوظ. وأتاح القانون المشار إليه المجال أمام أصحاب الملكية العائلية اللجوء إلى أحكامه لتنظيم أملاكهم وثروتهم، وذلك بناءً على رغبتهم سواء وقت العمل بهذا القانون أو التي يتم تأسيسها بعد ذلك، من خلال عقد يبرم بين أطراف الملكية العائلية، على أن لا تزيد مدة هذا العقد عن 15 سنة، مع إمكانية تمديده للمدة التي يتفق عليها الشركاء بينهم، ويكون لهم بموجب هذا العقد رسم نظام لحكومة هذه الملكية العائلية، على أن يعتبر هذا العقد المبرم بينهم سارياً ومرتباً لأثاره القانونية اعتباراً من التاريخ الذي يحدده الشركاء، مع إمكانية الاتفاق فيما بينهم على تعليق سريانه إلى حين وفاة الشريك الذي يحدده هذا العقد.

وحدد القانون المشار إليه، آلية لتسوية النزاعات التي قد تنور بين أطراف الملكية العائلية، أو التي قد تنجم عن عقد الملكية العائلية، وذلك من خلال لجنة قضائية خاصة يتم تشكيلها من قبل صاحب السمو حاكم دبي، تنظر وحدها في هذه النزاعات وتفصل فيها، نظراً لأخصوبيتها.

* قانوني أول - رئيس قسم التشريعات الاقتصادية والاجتماعية في اللجنة العليا للتشريعات

الإسكان في دبي.. مسيرة إنجازات تحقق
سعادة ورفاهية المواطنين

دبي-البيان



الخدمية المتعلقة بها أو التعاقد مع جهات أخرى للقيام بذلك تحت إشراف المؤسسة.

قانون

وحدد القانون آنذاك، رأس مال المؤسسة بنحو 12 مليار درهم إماراتي، على أن توفر المؤسسة 3 أنواع من القروض: قروض لإنشاء المساكن الخاصة، وقروض لشراء مساكن قائمة أو قيد الإنشاء وذلك بغرض السكن الخاص، وقروض لترميم أو توسعة المساكن الخاصة.

تنظيم

وواصلت دبي المضي قدماً على درب تنظيم وتطوير الإسكان وفقاً للمتطلبات التنموية الشاملة، مدفوعاً بأسس تشريعية وقانونية داعمة تكللت بالقانون رقم «4» لسنة 2011 الصادر بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان، والذي أناط المؤسسة مسؤولية المساهمة في توفير الخدمات الإسكانية للمستفيدين المستحقين حسب الأولوية وبما يتناسب مع احتياجاتهم، ويضمن لهم الحياة الكريمة مع الحفاظ على خصائص ومزايا المجتمعات السكنية التي تنشئها. وأوكل القانون المشار إليه، العديد من المهام والصلاحيات للمؤسسة منها: منح الأراضي السكنية وبناء المساكن والمجمعات السكنية وتخصيصها للمستفيدين، وكذلك تأجير المساكن للمستفيدين، وتقديم القروض الميسرة والمنح المالية لغايات بناء وشراء المساكن أو لتغطية كلفة صيانتها أو الإضافة أو الإحلال للمساكن القائمة، إلى جانب تأهيل مساكن المواطنين القائمة في المناطق القديمة بالإمارة لغايات توطئ سكانها في المنطقة نفسها، وتحسين الخدمات الإسكانية فيها، والقيام بما تراه مناسباً في هذه المناطق، لا سيما فيما يتعلق بالشراء أو التملك أو إعادة البناء أو الترميم، وذلك بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة.

جهود

يواصل قطاع إسكان المواطنين في إمارة دبي الإنجازات في ظل المتابعة المستمرة والدعم اللامحدود من القيادة الرشيدة، وفقاً لاستراتيجيات متكاملة تضع الارتقاء بجودة الحياة للمواطنين في مقدمة الأولويات الاستراتيجية، بما يضمن استقرار وراحة وسعادة المواطنين.

انخفاض دخل الشخص أو دخل أسرته وغيرها من الظروف الأخرى.

وتواصل اليوم النهضة الإسكانية في ظل السياسة الحكيمة والتوجيهات السديدة لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، الذي يؤمن بأن توفير المسكن الملائم هو الركيزة الأساسية في استقرار الأسرة وأمنها الاجتماعي. ومن هنا، وضع سموه بنية تشريعية حديثة ومتطورة لتنظيم إسكان المواطنين، بما يتوافق والتطلعات الطموحة في جعل دبي المكان المفضل للعيش والعمل والبيئة الحاضنة لأفراد ملوهم بالفخر والسعادة. وشهد قطاع الإسكان نقلة نوعية مع بدء العمل بالقانون رقم «20» لسنة 2006 بإنشاء «مؤسسة محمد بن راشد للإسكان» لتكون مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والأهلية اللازمة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أهدافها، وذلك وفقاً للمهام والصلاحيات الموكلة لها، بما فيها تملك الأراضي والعقارات وبنائها وتأجيرها واستئجارها وإدارة العمليات المالية المتعلقة بقروض الإسكان أو التعاقد مع المؤسسات المالية والمصرفية، فضلاً عن تصميم وتنفيذ الوحدات والمجمعات السكنية الخاصة بإسكان المواطنين والمرافق

يحظى قطاع الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومنذ تأسيس الاتحاد، بأولوية قصوى كونه الدعامة الأساسية لتوفير الحياة الكريمة والاستقرار الاجتماعي والعيش الرغيد الذي يضمن سعادة المواطنين، استلهاماً من حكمة الوالد المؤسس المغفور له بإذن الله الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، طيب الله ثراه، والذي قال: «ثروتي هي سعادة شعبي». وخطت إمارة دبي خطوات متقدمة على درب الارتقاء بسكن المواطنين، إيماناً منها بدورهم المحوري كأساس وعماد وغاية التنمية الشاملة والمستدامة، لتقود مسيرة حافلة بالإنجازات النوعية التي أرسى دعائمها المغفور له بإذن الله الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم، مع تخصيصه 200 مليون درهم إماراتي في العام 1975 كمرحلة أولى لدعم ذوي الدخل المحدود من المواطنين في إعمار أراضيهم وإقامة المباني للأغراض التجارية. وجاء قراره، رحمه الله، بتأسيس مجلس إعمار مستقل، برئاسة المرحوم الحاج سعيد بن أحمد ناصر آل لوتاه وعضوية كوكبة من رجالات الوطن، بمئائة دفعة قوية باتجاه توفير فرص واعدة أمام المواطنين لتولي زمام صنع المستقبل، مضطلعاً بدور محوري في دفع عجلة نمو وازدهار قطاع الإسكان، بما يلي الاحتياجات المتنامية والمتغيرة وفقاً لمسار النماء والتقدم.

برنامج

وشكّل القانون رقم «1» لعام 1993 بشأن برنامج تمويل الإسكان الخاص، وتعديلاته، والصادر عن الشيخ مكتوم بن راشد آل مكتوم، رحمه الله، آنذاك، محطة مهمة في مسيرة تطوير إسكان المواطنين في إمارة دبي، وإتاحة الفرصة أمام الجميع للحصول على مسكن مناسب بشروط ميسرة للغاية. وبموجب أحكام القانون، اعتبر «برنامج تمويل الإسكان الخاص» مؤسسة عامة ذات شخصية اعتبارية تتولى مسؤولية توفير المسكن الملائم للمواطن عن طريق تقديم قروض عقارية ميسرة، وفق 3 أنواع هي؛ قروض إنشاء المساكن الخاصة، وقروض شراء البيوت القائمة بغرض السكن الخاص، وقروض توسعة وترميم المساكن الخاصة. وتم تعديل قيمة القروض لتصل إلى حد 750.000 درهم في حالة قرض إنشاء المسكن الخاص أو شراء البيت للسكن الخاص، وعلى ألا تتجاوز قيمة القرض 300.000 درهم في حالة التوسعة وترميم المسكن الخاص.

مسؤولية

ووضع القانون على عاتق لجنة إدارة برنامج تمويل الإسكان الخاص مسؤولية رفع تقرير مفصل إلى صاحب السمو حاكم دبي في نهاية كل سنة مالية، من أجل النظر في إمكانية إعفاء المقرض جزئياً أو كلياً من سداد القرض في حال الوفاة أو الإصابة بعجز كلي أو بإصابة أدت إلى

بنية وقطاعات «دبي المالي العالمي» يدعم استثمار الأصول والثروات العائلية

دبي-البيان

جسد مركز دبي المالي العالمي، منذ إنطلاقه منطقة حرة مالية، التزامه بتطوير وتنمية الاقتصاد في المنطقة، من خلال بنيتها التحتية المالية والتجارية الحديثة، وخدمات دعم للعمليات المالية وتسهيلات لاستمرارية الأعمال فيه، وذلك من خلال إيجاد بيئة عمل مبنية على سلسلة من القوانين واللوائح التنظيمية والمعايير المالية الدولية، ما جعل المركز الوجهة المفضلة لشركات الخدمات المالية العالمية لتأسيس وجودها في المنطقة. وقام المركز بإصدار العديد من التشريعات، وفق أفضل الممارسات الدولية، وأوجد بيئة تشريعية تستند إلى مبادئ القانون الإنجليزي العام، ومن هذه التشريعات، لوائح تنظيمية تهدف إلى تشجيع العائلات الثرية على تأسيس «مكتب العائلة الواحدة» في منطقة المركز، حيث تم إصدار نظام مكتب العائلة الواحدة Single Family Office Regulations، الذي يعنى باستثمار الأصول والثروات العائلية، بالتعاون مع سلطة دبي للخدمات المالية في المركز، وذلك لأهمية المكاتب العائلية على الساحة الاقتصادية العالمية، وليستجيب لاحتياجات الشركات التي تديرها هذه العائلات، وتسهم في توفير منصة تتيح لها تأسيس شركات قابضة فيه، لإدارة ثرواتها الخاصة، وتخطيط هيكلتها في أي مكان في العالم.

وأطلق صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، مركز دبي المالي العالمي، في إطار رؤية سموه الهادفة إلى تطوير مركز مالي طموح لأن يصبح عضواً رئيسياً للقطاع المالي العالمي، حيث أعاد رسم خريطة أسواق المال والاقتصاد العالمية بتأسيسه لهذا الصرح المعطاء، الذي بات اليوم ينافس أهم المراكز المالية حول العالم.

المركز جسد منذ إنطلاقه التزامه بتطوير وتنمية الاقتصاد في المنطقة



هدف

وفي ضوء القيادة المقتردة لسمو الشيخ مكتوم بن محمد بن راشد آل مكتوم نائب حاكم دبي رئيس مركز دبي المالي العالمي، قطع المركز شوطاً كبيراً نحو تحقيق هدفه طويل الأمد في أن يصبح واحداً من أبرز مراكز المال في العالم، يربط بين أسواق المنطقة الناشئة وأسواق أوروبا وآسيا والقرتين الأمريكيتين، وعكس هذا النمو السريع للمركز أعداد الشركات المسجلة فيه، وثقة القطاع المالي العالمي بالمركز، الذي أصبح يحتضن أهم البنوك العالمية، بالإضافة إلى معظم الشركات العالمية المتخصصة في إدارة الأصول، ولم يقتصر نمو مركز دبي المالي العالمي على الحجم فقط، بل تجاوز ذلك ليشمل أيضاً اتساع

وعمق الأنشطة المالية، التي تتم مزاولتها انطلاقاً منه، ما جعله حافزاً قوياً لنمو القطاع المالي في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل عام، وإمارة دبي بشكل خاص على المستوى العالمي.

إطار تنظيمي

وتحقيقاً للضرورة الملحة لوجود إطار قانوني وتنظيمي متخصص بالمكاتب العائلية في منطقة الشرق الأوسط، تم إصدار النظام المشار إليه أعلاه، بحيث يسمح لتأسيس مكتب لعائلة واحدة لإدارة الثروة العائلية الخاصة بهم فقط، وعرف النظام ذاته، «مكتب العائلة الواحدة» على أنه: «أي شخص اعتباري أو شراكة يتم تأسيسها في المركز، وتقدم خدماتها لعائلة واحدة فقط، شريطة أن تمتلك العائلة الواحدة الحد الأدنى من الأصول القابلة للاستثمار/الأصول السائلة بقيمة 10 ملايين دولار أمريكي»، وعرف النظام ذاته «العائلة الواحدة» على أنها: «الأسرة الواحدة سواء كانت تتكون من فرد واحد أو مجموعة من الأفراد، الذين يمثلون خلفاً لسلف مشترك أو أزواجهم «بما في ذلك، الأرامل من الجنسين، سواء تزوجوا مرة أخرى أم لا»، أو بناء على أي قيود أو شروط أخرى يتفق عليها بخلاف ذلك مع المسجل».

مسؤوليات مباشرة

وخلافاً للمؤسسات المالية التقليدية، فإن مكتب العائلة الواحدة ليس لديه مسؤوليات مباشرة تجاه العموم، إذ إن جميع مساهميه هم من الأقارب، ونظراً لذلك، فإن المتطلبات التنظيمية الخاصة به تختلف عن تلك الخاصة بشركات المساهمة العامة، وفقاً للتشريعات المعمول بها، حيث يوفر نظام مكتب العائلة الواحدة العديد من المزايا لهذه المكاتب.

شرط

يشترط في عقد الملكية العائلية أن يكون أطرافه أعضاء في العائلة.

ملكية

يجب أن يحدد عقد الملكية العائلية حصّة كل شريك في الملكية العائلية

تصرف

يجب أن يتم تصرّف الشريك أو الوارث بحصته في الملكية العائلية وفقاً للتشريعات السارية في الإمارة.

تسوية

أوكلت إلى اللجنة القضائية الخاصة تسوية المنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية

سعيد لوتاه عطاء ومسيرة إنجازات حافلة

يعتبر الحاج سعيد أحمد آل لوتاه صاحب الأيدي البيضاء في أعمال البر والخير، والعديد من المبادرات التعليمية والاجتماعية. وكانت له بصماته في اقتصاد إمارة دبي، ما يعكس حيوية القطاع الخاص، الذي كان وما زال دافعاً للخروج بتشريعات داعمة، تعزز الناتج المحلي للإمارة.

1986
أنشأ أول كلية طبية في الإمارات ودول الخليج العربي، باسم «كلية دبي الطبية للبنات».

1992
أسس «كلية الصيدلة للبنات» عام 1992، لتكون الأولى من نوعها في دبي.

1992
أسس «المعهد التقني» لتخريج المهنيين في مختلف المجالات.

1992
أسس أول مركز للبحوث البيئية عام 1992.



إعداد: وائل نعيم
غرافيك: محمد أبو عبيدة

1972
أسس أول جمعية تعاونية استهلاكية في الدولة ودول الخليج، باسم «جمعية دبي التعاونية»، وانعكست بالتأثير في التشريعات الصادرة في مجال الجمعيات التعاونية.

1975
أسس أول بنك إسلامي في العالم، وهو بنك دبي الإسلامي، وذلك بموجب مرسوم تأسيس بنك دبي الإسلامي. وانعكس بالتأثير في التشريعات الصادرة في مجال الصيرفة الإسلامية.

1979
أسس أول شركة للتأمين الإسلامي باسم «إياك» في عام 1979، وذلك بموجب مرسوم رقم «7» لسنة 1979، بتأسيس الشركة الإسلامية العربية للتأمين.

1983
أسس أول مدرسة إسلامية رائدة في العالم العربي والإسلامي، باسم «الدرسة الإسلامية للتربية والتعليم».

مسؤول وحديث
عطاء مستمر لخدمة
اقتصاد دبي

لتعليم المرأة مهنة الطب على مستوى الخليج وأيضاً أسس كلية الصيدلة للبنات، من منطلق اهتمامه برعاية وتعليم المرأة، والتي يعتبرها كل المجتمع وليس نصفه كما يقال، فهي الأساس في بناء المجتمع والأجيال.

وساهمت مجموعة شركات س.س. لوتاه في ظل الدعم والتوجيهات السديدة من القيادة العليا في دعم اقتصاد دبي بكل ما يقويه ويجعله صامداً أمام كافة المخاطر التي تحدث في المحيط الإقليمي أو الدولي من حين لآخر. نحن تعلمنا من قيادتنا الرشيدة ومن آباؤنا أن التحديات لا تزيدنا قوة وصلابة فحسب، بل تحفزنا لكي نسرّع الخطى لنكون الأوائل في كل مجال، ومنهجنا في تأسيس الورد لأول الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، المتجسد في مقولته: «لا يكفي أن تكون لديك رؤية بل يجب أن تعمل على اتساع تلك الرؤية»، لذا فنحن دائماً في بحث مستمر عن أفضل وأحدث البدائل حتى لا نتعثر مسيرتنا نحو الصدارة، والتي دائماً نضو إليها تنفيذاً لرؤى سموه.

وبهذه التعاليم ووفقاً لهذه الرؤى، نعمل على تطوير أعمالنا التجارية وعلى تنوعها ونبحث عن فرص استثمارية في مجالات اقتصادية حيوية ومتنوعة تدعم بها اقتصاد دبي والاقتصاد الوطني بصورة عامة. كما نعمل على إيجاد مشاريع صناعية وخدمية بصورة مبتكرة تتناسب مع اقتصاد المرحلة وتعزز مفهوم التنمية المستدامة، فمجموعتنا مهتمة بمشروعات البنى التحتية لأنها الأساس الذي يرتكز عليه الاقتصاد.

وتسعى مجموعة شركات س.س. لوتاه دوماً لتنمية الموارد البشرية والكوادر الإماراتية من خلال دعمنا لها في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، فالكادر البشري هو رأس الرمح في أي نهضة تنموية.

استطاعت قيادتنا الرشيدة بحكمتها ورؤيتها الناقية للمستقبل أن تنهض بإمارة دبي من كافة النواحي، وأسست لاقتصاد قوي، وظل صامداً أمام كل المخاطر والتحديات، وبانت دبي الوجهة المفضلة على خارطة العالم للعمل والإقامة.

وفي ضوء هذه الرؤى الناقية، استطاع الورد سعيد بن أحمد آل لوتاه، رحمه الله، أن يؤسس مجموعة متوافقة تماماً مع توجهات حكومة دبي منذ البدايات، فمرافقة والدي الطويلة لوالدنا الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم، مؤسس دبي، طيب الله ثراه، كان لها الأثر الكبير في طبيعة الدعم والمساندة لكافة المشاريع التي تم إنجازها، حيث تمثلت بالدور الأبرز في تأسيس الورد لأول بنك إسلامي في العالم، وأول شركة تأمين إسلامية في العالم، وتأسيس مجموعة من الشركات في قطاعات تنموية مختلفة مثل المقاولات والتجارة العامة والتي كانت تلائم طبيعة بداية عصر النهضة في إمارة دبي حينئذ.

إن إسهامات مجموعة شركات س.س. لوتاه وعلى مدى سنين طويلة امتدت لأكثر من ستة عقود ونصف جعلتها في طبيعة الحراك التنموي لدبي، فهي من أوائل الشركات المساهمة في تأسيس البنى التحتية، ووضع اللبنة الأولى للنهضة العمرانية لدبي، وتنشيط الحركة التجارية في البلاد.

وتأتي رؤية صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله، لتمهيد الطريق وتدفع الجميع نحو الانطلاق بقوة وفكر متطور نحو البناء والتعمير، وهي رؤى وضعت على عاتقنا ضرورة جلب أفضل الممارسات والتطبيقات التي تحمل روح التميز الذي وضعه المؤسسين من غير تقليد أو تبعية.

امتد تأثير مجموعة شركات س.س. لوتاه في اقتصاد دبي لقطاعات عديدة منها البناء والعقارات والتأمين وتوفير الغذاء الحلال «الإسلامي» والعديد من القطاعات الخدمية، وكان لها مردود إيجابي على اقتصاد دبي.

وفي مجال التعليم كان دور الورد في هذا القطاع واضحاً ومؤثراً، حيث أنشأ المدارس لتعليم أصول التربية والتعليم، كما أسس أول كلية

يحيى لوتاه

*المهندس يحيى
لوتاه- الرئيس التنفيذي
لمجموعة
شركات س.س.
لوتاه.

مرسوم تشريعي
بيع الورثة للعقارات
السكنية في إمارة دبي

دبي-البيان

السكني مع عدد الورثة. وألا تكون هناك موانع قانونية أو حقوق للغير تحول دون بيع العقار السكني. ويكون لدائرة الأراضي والأموال بالتنسيق مع الجهات المعنية في الإمارة السلطة التقديرية في قبول أي طلبات أخرى حسب دراسة الحالة التي تقوم بها مع ضرورة توفر الشروط المذكورة آنفاً.

وثانياً: تقوم دائرة الأراضي والأموال بعد التحقق من صحة الطلب والمستندات المرفقة به، وبعد اكتمال إجراء دراسة الحالة، إخطار باقي الورثة بطلب الوارث ببيع العقار السكني، للإفادة بمرئياتهم نحو الموافقة أو رفض طلب بيع العقار السكني، وذلك خلال 30 يوماً من تاريخ إخطارهم بالطلب، وفي حال موافقة جميع الورثة على طلب البيع تقوم الدائرة باتخاذ الإجراءات اللازمة لبيع العقار في حال تقدم أحد المشترين لشراء العقار السكني وفقاً لقيمتها السوقية التي يتم تقديرها من قبل دائرة الأراضي والأموال أو عن طريق المزايمة وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم «11» لسنة 1992 الخاص بالإجراءات المدنية.

إجراءات

والتأ: تلتزم دائرة الأراضي والأموال بالتحقق من توفر الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم «23» لسنة 2020 المشار إليه، قبل البدء في إجراءات بيع العقار السكني تحقيقاً لاعتبارات اقتصادية واجتماعية مرتبطة بالصلحة العامة للإمارة، من ضمنها أن يكون مشتري العقار السكني مواطناً، وذلك إذا كان العقار السكني خارج مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في دبي، وأن يتم تسديد جميع المبالغ المستحقة أو المؤجل استحقاقها للجهات الحكومية المعنية على العقار السكني، إضافة إلى ذلك، إيداع المشتري مبلغ بيع العقار السكني في حساب الدائرة لتتولى توزيعه على الورثة، وأية شروط أخرى تحددها الدائرة من وقت لآخر بهذا الخصوص.

وربما: في حال رفض أي من الورثة الطلب المقدم لبيع العقار السكني، تقوم دائرة الأراضي والأموال بإجراء التسوية الودية بين الورثة، إن أمكن ذلك، وفقاً للقواعد والإجراءات والمدد المعتمدة بهذا الخصوص، وفي حال قبول جميع الورثة مساعي الدائرة في التسوية الودية، يتم إثبات هذه التسوية بموجب عقد يتم التوقيع عليه من قبل كافة الورثة، ومن ثم تقوم الدائرة بالسير في إجراءات بيع العقار السكني، أما في حال رفض أي من الورثة الطلب المقدم لبيع العقار السكني على الرغم من مساعيها بإجراء التسوية الودية، فتصدر الدائرة وثيقة رسمية لصالح الوارث مقدم طلب البيع تفيد فيها تعذر إجراء التسوية الودية بين الورثة، لغايات تمكين مقدم الطلب من رفع دعوى بيع العقار السكني إلى اللجنة القضائية الخاصة المشكلة لغاية النظر والفصل في الطلبات والادعاءات والمنازعات والظعون المقدمة إليها بشأن بيع العقار السكني، حيث إن المرسوم رقم «23» لسنة 2020 المشار إليه، منح إمكانية الطعن على قرارات دائرة الأراضي والأموال ومؤسسة محمد بن راشد للإسكان وكذلك الإجراءات التي تتخذها أي منها وفقاً لأحكام هذا المرسوم، إلى هذه اللجنة دون غيرها في الإمارة.

يهدف المرسوم رقم «23» لسنة 2020 بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي، الذي أصدره صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء، رعاه الله، بصفته حاكماً لإمارة دبي، إلى تنظيم التصرف بالعقار السكني بين الورثة بطريق البيع بالاتفاق والتراضي لينتفع كل منهم بنصيبه الشرعي، والمحافظة على الروابط الأسرية وفقاً لتعاليم ديننا الإسلامي الحنيف، وذلك في حال رغبة أي من الورثة في بيع العقار السكني الممنوح أو المملوك لمورثهم، حيث حدد المرسوم المشار إليه متطلبات وإجراءات بيع العقار السكني والآلية التي تنظم عملية بيع العقار المملوك ملكية شائعة بين الورثة، والشروط الواجب توافرها قبل البدء في مثل هذا الإجراء، وكذلك توفير الحلول الإسكانية المناسبة البديلة في حال تأثر أحد الورثة بالبيع، وكذلك معالجة حالات رفض الورثة أو أحدهم بيع العقار السكني، وآلية تشكيل اللجنة القضائية الخاصة التي تتولى نظر الطلبات والمنازعات الناشئة بين الورثة بسبب البيع، والظعن على قرارات الجهات المختصة بتطبيق المرسوم.

نطاق التطبيق

وحدد المشرع نطاق تطبيق المرسوم رقم «23» لسنة 2020 المشار إليه، على العقار السكني الذي اتجهت نية أي من الورثة إلى بيعه لتحصيل نصيبه منه وذلك وفقاً للشروط والشروط التي نص عليها بموجبه، واستثنى المرسوم المساكن الجاهزة التي يتم منحها من مؤسسة محمد بن راشد للإسكان من نطاق تطبيقه، حيث سيسري بشأنها أحكام القانون رقم «4» لسنة 2011 بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان ولائحته التنفيذية.

شروط

كما حدد المرسوم رقم «23» لسنة 2020 المشار إليه، الشروط الواجب توافرها لبيع العقار السكني من قبل الورثة والإجراءات المتعلقة بذلك، وعلى النحو التالي: أولاً: قيام أحد ورثة المتوفى أو ممثله القانوني بالتقدم بطلب إلى دائرة الأراضي والأموال باعتبارها الجهة المختصة بالإشراف وتنظيم وتقديم الخدمات العقارية في الإمارة للموافقة على بيع العقار السكني وذلك على ضوء الإجراءات والمتطلبات المحددة لدى الدائرة في هذا الشأن، على أن يراعى عند دراسة هذا الطلب من قبل الدائرة بالتنسيق مع الجهات المعنية في الإمارة التحقق من توفر مسكن آخر غير العقار السكني المطلوب بيعه لأي من الورثة، وعدم إلحاق الضرر بأي من الورثة نتيجة لبيع العقار السكني، وعلى وجه الخصوص كبار المواطنين والقصر وغير المتزوجات والمطلقات والأرامل وأصحاب الهمم، بالإضافة إلى ما يلي: أن يكون لدى الورثة مسكن آخر أو أرض مخصصة للسكن بغض النظر عما إذا كان منحة أو ملك. وأن يكون العقار السكني المراد بيعه لا يفي باحتياجات الورثة لأي سبب من الأسباب، كعدم تناسب مساحة العقار

اختصاص

يجوز لمدير إدارة الملكية العائلية الاستعانة بمن يراه مناسيباً لمعاونته في إدارة الملكية العائلية.

مصلحة

يشترط في عقد الملكية العائلية أن يجمع بين أطرافه عملاً واحداً أو مصلحة مشتركة.

سريان

يعتبر عقد الملكية العائلية سارياً ومرتباً لتأثره القانوني اعتباراً من التاريخ الذي يحدده الشركاء.

هدف

يهدف تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي إلى المحافظة على التماسك الاجتماعي.