قانون اتحادي رقم (٥) لسنة١٩٨٥ م .

بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢٠١٠م

قانون اتحادي رقم ٥

صادر بتاريخ ١٩٨٥/١٢/١٥ م .

الموافق فيه ٣ ربيع الثاني ١٤٠٦ هـ .

بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة

معدل بموجب

القانون الاتحادي رقم ١٩٨٧/١ تاريخ ٢/١٤ / ١٩٨٧م .

نحن زايد بن سلطان آل نهيان ، رئيس دولة الامارات العربية المتحدة ،

بعد الاطلاع على أحكام الدستور المؤقت

وعلى القانون الاتحادي رقم ١ لسنة ١٩٧٢م .، بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء ، والقوانين المعدلة له ،

وبناء على ما عرضه وزير العدل ، وموافقة مجلس الوزراء ، والمجلس الوطني الاتحادي وتصديق المجلس الأعلى للاتحاد ،

أصدرنا القانون الآتي :

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة الاولى - نطاق العمل بالقانون[١]

يعمل بالقانون المرافق في شأن المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة أما المعاملات التجارية فيستمر العمل بالقوانين والنظم القائمة بشأنها الى أن يصدر قانون التجارة الاتحادي .

١- عدل نص المادة الأولى بموجب القانون الاتحادي رقم ١٩٨٧/١

المادة ٢ - النشر في الجريدة الرسمية [٢]

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من التاسع والعشرين من مارس سنة ١٩٨٦م .

صدر عنا في قصر الرئاسة بأبو ظبي

بتاريخ ٣ ربيع الثاني ١٤٠٦ هـ .

الموافق ١٩٨٥/١٢/١٥ م .

زايد بن سلطان آل نهيان

رئيس دولة الامارات العربية المتحدة

نشر هذا القانون الاتحادي في عدد الجريدة الرسمية رقم ١٥٨ ص ١١ .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١- عدل نص المادة ٢ بموجب القانون الاتحادي رقم ١٩٨٧/١

باب تمهيدي

أحكام عامة

الفصل الأول - أحكام تطبيق القانون وسريانه من حيث الزمان والمكان

الفرع الأول - القانون وتطبيقه

المادة الاولى - سريان النصوص التشريعية

تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها وفحواها . ولا مساغ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة . فإذا لم يجد القاضي نصا في هذا القانون حكم بمقتضى الشريعة الاسلامية على أن يراعي تخير أنسب الحلول من مذهبي الامام مالك والامام أحمد بن حنبل فإذا لم يجد فمن مذهبي الامام الشافعي والامام ابي حنيفة حسبما تقتضيه المصلحة .

فإذا لم يجد حكم القاضي بمقتضى العرف على ألا يكون متعارضا مع النظام العام أو الآداب واذا كان العرف خاصا بإمارة معينة فيسري حكمه على هذه الامارة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢ - الفهم والتفسير والتأويل

يرجع في فهم النص وتفسيره وتأويله الى قواعد وأصول الفقه الاسلامي .

المادة ٣ - الأحكام المعتبرة من النظام العام

يعتبر من النظام العام الأحكام المتعلقة بالأحوال الشخصية كالزواج والميراث والنسب والأحكام المتعلقة بنظم الحكم وحرية التجارة وتداول الثروات وقواعد الملكية الفردية وغيرها من القواعد والأسس التي يقوم عليها المجتمع وذلك بما لا يخالف الأحكام القطعية والمبادئ الأساسية للشريعة الاسلامية .

الفرع الثاني

التطبيق الزمني للقانون

المادة ٤ - إلغاء نص تشريعي

١ – لا يجوز إلغاء نص تشريعي أو وقف العمل به الا بنص تشريعي لاحق يقضي صراحة بذلك أو يشتمل على حكم يتعارض مع حكم التشريع السابق أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع .

٢ – وإذا ألغى نص تشريعي نصا تشريعيا ثم ألغي النص التشريعي اللاحق فلا يترتب على هذا الالغاء إعادة العمل بالنص السابق الا اذا نص صراحة على ذلك

المادة ٥ - النصوص المتعلقة بالأهلية

١ – تسري النصوص المتعلقة بالأهلية على جميع الأشخاص الذين تنطبق عليهم الشروط المقررة في تلك النصوص .

٢ – واذا توافرت الأهلية في شخص طبقا لنصوص قديمة ثم أصبح ناقص الأهلية بمقتضى نصوص جديدة فلا أثر لذلك في تصرفاته السابقة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٦ - النصوص المتعلقة بتقادم الدعوى

١ – تسري النصوص الجديدة المتعلقة بتقادم الدعوى من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل .

٢ – على أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم ووقفه وانقطاعه وذلك عن المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة .

المادة ٧ - تقصير مدة تقادم الدعوى

١ – اذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم . سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك .

٢ – أما اذا كان الباقي من المدة التي نص عليها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها النص الجديد فإن التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي .

المادة ٨ – النصوص المطبقة على أدلة الإثبات

تطبق على أدلة الاثبات النصوص السارية عند اعدادها أو في الوقت الذي كان يجب أن تعد فيه .

المادة ٩ - احتساب المواعيد بالتقويم الشمسي

تحسب المواعيد بالتقويم الشمسي ما لم ينص القانون على غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثالث

التطبيق المكاني للقانون

المادة ١٠ - القانون الواجب تطبيقه

قانون دولة الامارات العربية المتحدة هو المرجع في تكييف العلاقات عندما يطلب تحديد نوع هذه العلاقات في قضية تتنازع فيها القوانين لمعرفة القانون الواجب تطبيقه من بينها .

المادة ١١ - القانون المطبّق على الأشخاص وأهليتهم

١ – يسري على الحالة المدنية للاشخاص وأهليتهم قانون الدولة التي ينتمون اليها بجنسيتهم ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في دولة الامارات العربية المتحدة وتترتب آثارها فيها اذا كان أحد الطرفين أجنبيا ناقص الأهلية وكان نقص الأهلية يرجع الى سبب فيه خفاء لا يسهل على الطرف الآخر تبينه فإن هذا السبب لا يؤثر في أهليته .

٢ – أما النظام القانوني للأشخاص الاعتبارية الأجنبية من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها فيسري عليه قانون الدولة التي اتخذت فيها هذه الأشخاص مركز ادارتها الرئيسي الفعلي فإذا باشرت نشاطا في دولة الامارات العربية المتحدة فإن القانون الوطني هو الذي يسري .

المادة ١٢ - القانون المطبق على الزواج

١ – يرجع في الشروط الموضوعية لصحة الزواج الى قانون كل من الزوجين وقت انعقاد الزواج .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – أما من حيث الشكل فيعتبر الزواج ما بين أجنبيين أو ما بين أجنبي ووطني صحيحا اذا عقد وفقا لأوضاع البلد الذي تمت فيه أو اذا روعيت فيه الأوضاع التي قررها قانون كل من الزوجين .

المادة ١٣ - القانون المطبق على الطلاق

١ - يسري قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت انعقاد الزواج على الآثار الشخصية والآثار المتعلقة بالمال التي يرتبها عقد الزواج .

٢ – أما الطلاق فيسري عليه قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت الطلاق ويسري على التطليق والانفصال قانون الدولة التي ينتمي اليها الزوج وقت رفع الدعوى .

المادة ١٤ - القانون المطبق على زوجين أحدهما وطنيا

في الأحوال المنصوص عليها في المادتين السابقتين اذا كان أحد الزوجين وطنيا وقت انعقاد الزواج يسري قانون دولة الامارات وحده فيما عدا شرط الأهلية للزواج .

المادة ١٥ - القانون المطبق على الالتزام بالنفقة

يسري على الالتزام بالنفقة فيما بين الأقارب قانون المكلف بها .

المادة ١٦ - القانون المطبق على عديم الأهلية وناقصها والغائب

يسري على المسائل الموضوعية الخاصة بالولاية والوصاية والقوامة وغيرها من النظم الموضوعة لحماية عديمي الأهلية وناقصيها والغائبين قانون الشخص الذي تجب حمايته

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٧ - القانون المطبق على الميراث والوصية

١ – يسري على الميراث قانون المورث وقت موته .

٢ – وتؤول الى الدولة الحقوق المالية الموجودة على اقليمها والخاصة بالأجنبي الذي لا وارث له .

٣ – وتسري على الأحكام الموضوعية للوصية وسائر التصرفات المضافة الى ما بعد الموت قانون الدولة التي ينتمي اليها بجنسيته من صدر منه التصرف وقت موته .

٤ – ويسري على شكل الوصية وسائر التصرفات المضافة الى ما بعد الموت قانون الدولة التي ينتمي اليها بجنسيته من صدر منه التصرف وقت صدوره . أو قانون الدولة التي تم فيها التصرف .

٥ – على أن يكون قانون دولة الامارات العربية المتحدة هو الذي يسري في شأن الوصية الصادرة من أجنبي عن عقاراته الكائنة في الدولة .

المادة ١٨ - القانون المطبق على العقار والمنقول

١ – يسري على الحيازة والملكية والحقوق العينية الأخرى قانون الموقع فيما يختص بالعقار ويسري بالنسبة الى المنقول قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقق السبب الذي ترتب عليه كسب الحيازة أو الملكية أو الحقوق العينية الأخرى أو فقدها .

٢ – ويحدد قانون الدولة التي يوجد بها المال ما اذا كان هذا المال عقارا أو منقولا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٩ - القانون المطبق على العقود

١ – يسري على الالتزامات التعاقدية شكلا وموضوعا قانون الدولة التي يوجد فيها الموطن المشترك ، للمتعاقدين ان اتحدا موطنا ، فإن اختلفا موطنا يسري قانون الدولة التي تم فيها العقد ما لم يتفق المتعاقدان أو يبين من الظروف أن قانونا آخر هو المراد تطبيقه .

٢ – على أن قانون موقع العقار هو الذي يسري على العقود التي أبرمت بشأنه .

المادة ٢٠ - القانون المطبق على الالتزامات غير التعاقدية والأعمال غير المشروعة

١ – يسري على الالتزامات غير التعاقدية قانون الدولة التي حدثت فيها الواقعة المنشئة للالتزام .

٢ – ولا تسري أحكام الفقرة السابقة فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن العمل غير المشروع وذلك بالنسبة للوقائع التي تحدث في الخارج وتكون مشروعة في دولة الامارات العربية المتحدة . وان عدت غير مشروعة في البلد التي وقعت فيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢١ - القانون المطبق على قواعد الاختصاص والمسائل الاجرائية

يسري على قواعد الاختصاص وجميع المسائل الاجرائية قانون الدولة التي تقام فيها الدعوى أو تباشر فيها الاجراءات .

المادة ٢٢ - تعارض مع قانون خاص أو معاهدة دولية

لا تسري أحكام المواد السابقة اذا وجد نص في قانون خاص أو في معاهدة دولية نافذة في البلاد يتعارض معها .

المادة ٢٣ - مبادئ القانون الدولي الخاص

تتبع مبادئ القانون الدولي الخاص فيما لم يرد بشأنه نص في المواد السابقة من أحوال تنازع القوانين .

المادة ٢٤ - القانون المطبق على مجهول الجنسية أو متعدّد الجنسيات

يطبق قانون دولة الامارات العربية المتحدة في حالة مجهولي الجنسية أو الذين تثبت لهم جنسيات متعددة في وقت واحد . على أن الأشخاص الذين تثبت لهم في وقت واحد جنسية دولة الامارات العربية المتحدة وجنسية دولة أخرى فإن قانون دولة الامارات هو الذي يجب تطبيقه .

المادة ٢٥ - القانون الداخلي المحدد للشريعة المطبقة

اذا ظهر من الأحكام الواردة في المواد السابقة أن القانون الواجب تطبيقه هو قانون دولة معينة تتعدد فيها الشرائع فإن القانون الداخلي في تلك الدولة هو الذي يحدد أي شريعة منها يجب تطبيقها . فإذا لم يوجد به نص طبقت الشريعة الغالبة أو قانون الموطن حسب الأحوال .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٦ - القانون الأجنبي والقانون الدولي

١ – اذا تقرر أن قانونا أجنبيا هو الواجب التطبيق فلا يطبق منه الا أحكامه الداخلية دون التي تتعلق بالقانون الدولي الخاص .

٢ – على انه يطبق قانون دولة الامارات العربية المتحدة ، اذا أحالت على قواعده نصوص القانون الدولي المتعلقة بالقانون الواجب التطبيق .

المادة ٢٧ - مخالفة الشريعة أو النظام العام أو الآداب

لا يجوز تطبيق أحكام قانون عينته النصوص السابقة اذا كانت هذه الأحكام تخالف الشريعة الاسلامية أو النظام العام أو الآداب في دولة الامارات العربية المتحدة .

المادة ٢٨ - تعذر اثبات وجود القانون الأجنبي

يطبق قانون دولة الامارات العربية المتحدة اذا تعذر اثبات وجود القانون الأجنبي الواجب التطبيق أو تحديد مدلوله .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

بعض قواعد الأصول الفقهية التفسيرية

المادة ٢٩ - الجهل بالأحكام الشرعية

الجهل بالأحكام الشرعية ليس عذرا .

المادة ٣٠ - الاستثناء

الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره .

المادة ٣١ - النص الآمر

ما ثبت بنص آمر يقدم على ما وجب بالشرط .

المادة ٣٢ - الواجب

ما لا يتم الواجب الا به فهو واجب .

المادة ٣٣ - الحكم وعلّته

الحكم يدور مع علته وجودا وعدما .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٤ - المثليات

المثليات لا تهلك .

المادة ٣٥ - زوال اليقين

اليقين لا يزول بالشك .

المادة ٣٦ - بقاء الأصل على ما كان عليه

الأصل بقاء ما كان على ما كان .

المادة ٣٧ - براءة الذمة

الأصل براءة الذمة .

المادة ٣٨ - الصفات العارضة

الأصل في الصفات العارضة العدم .

المادة ٣٩ - بقاء ما هو ثابت بزمان

ما ثبت بزمان يحكم ببقائه ما لم يوجد دليل على خلافه .

المادة ٤٠ - أوقات الحادث

الأصل اضافة الحادث الى أقرب أوقاته .

المادة ٤١ - القياس

ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٢ - الضرر

١ – لا ضرر ولا ضرار .

٢ – الضرر يزال .

٣ – الضرر لا يزال بمثله .

المادة ٤٣ - المحظورات والضرورات

الضرورات تبيح المحظورات .

المادة ٤٤ - المفاسد والمنافع

درء المفاسد أولى من جلب المنافع .

المادة ٤٥ - الاضطرار وحق الغير

الاضطرار لا يبطل حق الغير .

المادة ٤٦ - العادة

١ – العادة محكمة عامة كانت أو خاصة .

٢ – وتعتبر العادة اذا أطردت أو غلبت .

٣ – وتترك الحقيقة بدلالة العادة .

المادة ٤٧ - حجة استعمال الناس

استعمال الناس حجة يجب العمل بها

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٨ - الممتنع

الممتنع عادة كالممتنع حقيقة .

المادة ٤٩ - الغالب والنادر

العبرة للغالب الشائع لا للنادر .

المادة ٥٠ - العرف والشرط

المعروف عرفا كالمشروط شرطا .

المادة ٥١ - العرف والنص

التعيين بالعرف كالتعيين بالنص .

المادة ٥٢ - المانع والمقتضي

اذا تعارض المانع والمقتضي يقدم المانع .

المادة ٥٣ - التابع

التابع تابع ولا يفرد بالحكم .

المادة ٥٤ - الأصل والفرع

اذا سقط الأصل سقط الفرع .

المادة ٥٥ - الساقط والمعدوم

الساقط لا يعود كما أن المعدوم لا يعود .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٦ - بطلان الشيء ومضمونه

اذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه .

المادة ٥٧ - البدل عند بطلان الأصل

اذا بطل الأصل يصار الى البدل .

المادة ٥٨ - مصلحة التصرف على الرعية

التصرف على الرعية منوط بالمصلحة .

المادة ٥٩ - السؤال والجواب

السؤال معاد في الجواب .

المادة ٦٠ - التوهم

لا عبرة للتوهم .

المادة ٦١ - الظنّ

لا عبرة بالظن البين خطؤه .

المادة ٦٢ - ثبوت البرهان والعيان

الثابت بالبرهان كالثابت بالعيان .

المادة ٦٣ - قوّة الاقرار

المرء ملزم بإقراره

المادة ٦٤ - ثبوت الفرع والأصل

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

قد يثبت الفرع مع عدم ثبوت الأصل .

المادة ٦٥ - حجة الظاهر

الظاهر يصلح حجة للدفع لا للاستحقاق .

المادة ٦٦ - الخراج

الخراج بالضمان .

المادة ٦٧ - الغرم

الغرم بالغنم .

المادة ٦٨ - أمر التصرف في ملك الغير

الأمر بالتصرف في ملك الغير باطل .

المادة ٦٩ - استعجال الشيء

من استعجل الشيء قبل أوانه عوقب بحرمانه .

المادة ٧٠ - السعي في النقض

من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

الأشخاص

الفرع الأول - الشخص الطبيعي

المادة ٧١ - شخصية الانسان وحقوق الحمل

١ – تبدأ شخصية الانسان بتمام ولادته حيا . وتنتهي بموته .

٢ – ويعين القانون حقوق الحمل المستكن .

المادة ٧٢ - اثبات الولادة والوفاة

١ – تثبت واقعات الولادة والوفاة بتدوينها بالسجلات المعدة لذلك .

٢ – فاذا لم يوجد هذا الدليل أو تبين عدم صحة ما أدرج بالسجلات جاز الاثبات بأية وسيلة من وسائل الاثبات القانونية .

المادة ٧٣ - أحكام اللقيط

أحكام اللقيط ينظمها قانون خاص .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٤ - أحكام المفقود والغائب

أحكام المفقود والغائب ينظمها قانون خاص .

المادة ٧٥ - الجنسية

١ – جنسية دولة الامارات العربية المتحدة ينظمها القانون .

٢ – ويقصد بالمواطن حيثما ورد في قانون المعاملات المدنية كل من تثبت له جنسية دولة الامارات . ويقصد بالأجنبي كل من لم تثبت له تلك الجنسية .

المادة ٧٦ - مفهوم الأسرة والقرابة

١ – تتكون أسرة الشخص من زوجته وذوي قرباه .

٢ – ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك .

المادة ٧٧ - القرابة

١ – القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع .

٢ – والقرابة غير المباشرة هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم أصلا أو فرعا للآخر سواء أكانوا من المحارم أو من غيرهم .

المادة ٧٨ - احتساب درجة القرابة

يراعى في حساب درجة القرابة المباشرة اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل بخروج هذا الاصل . وعند حساب درجة القرابة غير المباشرة تعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك ثم نزولا منه الى الفرع الآخر وكل فرع فيما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٩ - أقارب الزوجين

يعتبر أحد اقارب الزوجين في نفس درجة القرابة بالنسبة الى الزوج الآخر .

المادة ٨٠ - الاسم واللقب

١ – يكون لكل شخص اسم ولقب ويلحق لقبه بأسماء أولاده .

٢ – وينظم قانون خاص كيفية اكتساب الأسماء والألقاب وتغييرها .

المادة ٨١ - الموطن

١ – الموطن هو المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة .

٢ – ويجوز أن يكون للشخص في وقت واحد أكثر من موطن .

٣ – واذا لم يكن للشخص مكان يقيم فيه عادة يعتبر بلا موطن .

المادة ٨٢ - مكان مباشرة التجارة أو المهنة

يعتبر المكان الذي يباشر فيه الشخص تجارة أو مهنة أو حرفة موطنا بالنسبة الى ادارة الأعمال المتعلقة بهذه التجارة أو المهنة أو الحرفة .

المادة ٨٣ - موطن القاصر والمحجور عليه والمفقود والغائب

١ – موطن القاصر والمحجور عليه والمفقود والغائب هو موطن من ينوب عن هؤلاء قانونا .

٢ – ويكون للقاصر المأذون له بالتجارة موطن خاص بالنسبة للأعمال والتصرفات التي يعتبره القانون أهلا لمباشرتها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٤ - الموطن المختار

١ – يجوز اتخاذ موطن مختار لتنفيذ عمل قانوني معين .

٢ – ولا يجوز اثبات وجود الموطن المختار الا بالكتابة .

٣ – والموطن المختار لتنفيذ عمل قانوني يكون الموطن بالنسبة الى كل ما يتعلق بهذا العمل بما في ذلك اجراءات التنفيذ الجبري الا اذا اشترط صراحة قصر هذا الموطن على أعمال دون غيرها .

المادة ٨٥ - سن الرشد

١ – كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المنصوص عليها في هذا القانون والقوانين المتفرعة عنه .

٢ – ويبلغ الشخص سن الرشد اذا أتم احدى وعشرين سنة قمرية .

المادة ٨٦ - فاقد التمييز

١ - لا يكون أهلا لمباشرة الحقوق المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون

- وكل من لم يتم السابعة يعتبر فاقدا للتمييز

المادة ٨٧ - ناقص الأهلية

كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون .

المادة ٨٨ - الأحكام المطبقة على فاقد الأهلية وناقصها

يخضع فاقدو الأهلية وناقصوها بحسب الأحوال في أحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة للشروط وفقا للقواعد المقررة في القانون

المادة ٨٩ - التنازل عن الحرية أو الأهلية أو تعديلها

ليس لأحد النزول عن حريته الشخصية ولا عن أهليته أو التعديل في أحكامها

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٠ - الاعتداء غير المشروع

لكل من وقع عليه اعتداء غير مشروع في حق من الحقوق الملازمة لشخصيته أن يطلب وقف هذا الاعتداء مع التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر .

المادة ٩١ - المنازعة في استعمال الاسم أو اللقب

لكل من نازعه غيره في استعمال اسمه أو لقبه أو كليهما بلا مبرر أو انتحل اسمه أو لقبه أو كليهما دون حق أن يطلب وقف هذا الاعتداء مع التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر .

الفرع الثاني

الاشخاص الاعتباريون (المعنويون)

المادة ٩٢ - تعداد الأشخاص الاعتباريون

الأشخاص الاعتباريون هم :

أ - الدولة والامارات والبلديات وغيرها من الوحدات الادارية بالشروط التي يحددها القانون .

ب – الادارات والمصالح والهيئات العامة والمنشآت والمؤسسات العامة التي يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية .

ج - الهيئات الاسلامية التي تعترف لها الدولة بالشخصية الاعتبارية .

د - الأوقاف .

هـ) الشركات المدنية والتجارية الا ما استثني منها بنص خاص .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

و - الجمعيات والمؤسسات الخاصة المنشأة وفقا للقانون .

ز - كل مجموعة من الأشخاص أو من الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص القانون .

المادة ٩٣ - حقوق الشخص الاعتباري

١ – يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق الا ما كان منها ملازما لصفة الانسان الطبيعية وذلك في الحدود التي قررها القانون .

٢ – فيكون له :

أ – ذمة مالية مستقلة .

ب – أهلية في الحدود التي يعينها سند انشائه أو التي يقررها القانون .

ج – حق التقاضي .

د – موطن مستقل . ويعتبر موطن الشخص الاعتباري المكان الذي يوجد فيه مركز ادارته أما الأشخاص الاعتبارية التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الدولة فيعتبر مركز ادارتها بالنسبة لقانون الدولة المكان الذي توجد فيه الادارة المحلية .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – ويجب أن يكون له من يمثله في التعبير عن ارادته .

المادة ٩٤ - أحكام خاصة بالأشخاص الاعتباريين

يخضع الأشخاص الاعتباريون لأحكام القوانين الخاصة بهم .

الفصل الرابع

الأشياء والأموال

المادة ٩٥ - تعريف المال

المال هو كل عين أو حق له قيمة مادية في التعامل .

المادة ٩٦ - المال المتقوم وغير المتقوم

المال قد يكون متقوما أو غير متقوم والمال المتقوم هو ما يباح للمسلم الانتفاع به شرعا وغير المتقوم هو ما لا يباح الانتفاع به شرعا .

المادة ٩٧ - الحقوق المالية

كل شيء يمكن حيازته ماديا أو معنويا والانتفاع به انتفاعا مشروعا ولا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلا للحقوق المالية .

المادة ٩٨ - الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون

الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها والأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي التي لا يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية .

المادة ٩٩ - الأشياء المثلية أو القيمية

١ - الأشياء المثلية هي ما تماثلت آحادها أو أجزاؤها أو تقاربت بحيث يمكن أن يقوم بعضها مقام بعض عرفا بلا فرق يعتد به وتقدر في التعامل بالعدد أو القياس أو الكيل أو الوزن .
٢ – والقيمية ما تتفاوت أفرادها في الصفات أو القيمة تفاوتا يعتد به أو يندر وجود أفرادها في التداول .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٠ - الأشياء الاستهلاكية أو الاستعمالية

١ – الاشياء الاستهلاكية هي ما لا يتحقق الانتفاع بخصائصها الا باستهلاكها أو انفاقها .

٢ – أما الاستعمالية فهي ما يتحقق الانتفاع بها باستعمالها مرارا مع بقاء عينها .

المادة ١٠١ - العقار والمنقول

كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار . وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .

المادة ١٠٢ - العقار بالتخصيص

يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له ، رصدا على خدمته أو استغلاله ولو لم يكن متصلا بالعقار اتصال قرار .

المادة ١٠٣ - الأموال العامة

١ – تعتبر أموالا عامة جميع العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بناء على قانون

٢ – ولا يجوز في جميع الأحوال التصرف في هذه الأموال أو الحجز عليها أو تملكها بمرور الزمان .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الفصل الخامس

الحـــــق

الفرع الأول - نطاق استعمال الحق

المادة ١٠٤ - الجواز الشرعي المنافي للضمان

الجواز الشرعي ينافي الضمان فمن استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يضمن ما ينشأ عن ذلك من ضرر .

المادة ١٠٥ - الضرر

١ – يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام .

٢ – والضرر الأشد يزال بالضرر الأخف .

الفرع الثاني

اساءة استعمال الحق

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٦ - حالات اعتبار استعمال الحق غير مشروع

١ – يجب الضمان على من استعمل حقه استعمالا غير مشروع

٢ – ويكون استعمال الحق غير مشروع

أ – اذا توفر قصد التعدي .

ب – اذا كانت المصالح التي أريد تحقيقها من هذا الاستعمال مخالفة لأحكام الشريعة الاسلامية أو القانون أو النظام العام أو الآداب .

ج – اذا كانت المصالح المرجوة لا تتناسب مع ما يصيب الآخرين من ضرر .

د – اذا تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة .

الفرع الثالث

أقسام الحق

المادة ١٠٧ - أنواع الحق

يكون الحق شخصيا أو عينيا أو معنويا .

المادة ١٠٨ - الحق الشخصي

الحق الشخصي رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل .

المادة ١٠٩ - الحق العيني وأقسامه

١ – الحق العيني سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين .

٢ – ويكون الحق العيني أصليا أو تبعيا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٠ - الحق العيني الأصلي أو التبعي

١ – الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار (المساطحة) وحقوق الارتفاق والوقف وما يعتبر كذلك بنص القانون .

٢ – الحقوق العينية التبعية هي الرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتياز

المادة ١١١ - الحق المعنوي

١ – الحقوق المعنوية هي التي ترد على شيء غير مادي .

٢ – ويتبع في شأن حقوق المؤلف والمخترع والفنان والعلامات التجارية وسائر الحقوق المعنوية الأخرى أحكام القوانين الخاصة .

الفرع الرابع

اثبات الحق

١ - أدلة الاثبات

المادة ١١٢ - ادلة اثبات الحق

أدلة اثبات الحق هي :

أ – الكتابة .

ب – الشهادة .

ج – القرائن

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

د – المعاينة والخبرة

هـ - الاقرار .

و – اليمين .

٢ - قواعد عامة في الاثبات

المادة ١١٣ - عبء الاثبات

على الدائن أن يثبت حقه وللمدين نفيه .

المادة ١١٤ - الحجة المتعدية والحجة المقتصرة

الكتابة والشهادة والقرائن القاطعة والمعاينة والخبرة حجة متعدية والاقرار حجة مقصورة على المقر .

المادة ١١٥ - ردّ الشهادة

ترد كل شهادة تضمنت جر مغنم للشاهد أو دفع مغرم عنه .

ويجوز أن تتطابق أكثر من ارادتين على احداث الاثر القانوني .

المادة ١١٦ - الاعتداد بشهادة الأخرس

يعتد في شهادة الأخرس وحلفه بإشارته المعهودة اذا كان يجهل الكتابة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٧ - البينة واليمين

البينة على من ادعى واليمين على من أنكر .

المادة ١١٨ - هدف البيّنة واليمين

البينة لاثبات خلاف الظاهر واليمين لإبقاء الأصل .

المادة ١١٩ - قبول اليمين

تقبل اليمين ممن يؤديها لبراءة نفسه لا لإلزام غيره .

المادة ١٢٠ - حلف اليمين وحالات توجيهها

١ – لا تحلف اليمين الا بطلب الخصم .

٢ – ويجوز للقاضي – من تلقاء نفسه – توجيه اليمين للخصم في الحالات الآتية :

أ – ادعائه حقا في التركة واثباته فإنه يحلف يمين الاستظهار (الاستيثاق) وهي أنه لم يستوف حقه من الميت ولم يبرءه ولا أحاله على غيره وأن الميت ليس له رهن في مقابلة هذا الحق .

ب – ثبوت استحقاقه لمال فإنه يحلف على أنه لم يبع هذا المال أو يهبه أو يخرج عن ملكه بأي وجه من الوجوه .

ج – رده لمبيع لعيب فيه فإنه يحلف على أنه لم يرض بالعيب قولا أو دلالة .

د – عند الحكم بالشفعة فإنه يحلف على انه لم يسقط حق شفعته بأي وجه من الوجوه .

المادة ١٢١ - المترجم

يقبل قول المترجم المقيد بالسجل الخاص وطبقا لما ينظمه القانون .

المادة ١٢٢ - التناقض وأثره

لا حجة مع التناقض . ولكن لا أثر له في حكم المحكمة اذا ما ثبت بعده ولصاحب المصلحة حق الرجوع على الشاهد بالضمان .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

٣ - تطبيق قواعد وأحكام الاثبات

المادة ١٢٣ - الأحكام المتبعة

يتبع لدى المحاكم في قواعد واجراءات الاثبات واستيفاء أدلة الحق الأحكام المنصوص عليها في قوانينها الخاصة وذلك فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الأول

الالتزامات أو الحقوق الشخصية

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الأول : الالتزامات أو الحقوق الشخصية

الباب الأول

مصادر الالتزام أو الحقوق الشخصية

المادة ١٢٤ - مصادر الالتزام

تتولد الالتزامات أو الحقوق الشخصية عن التصرفات والوقائع القانونية والقانون ومصادر الالتزام هي :

١ – العقد .

٢ – التصرف الانفرادي .

٣ – الفعل الضار .

٤ – الفعل النافع .

٥ – القانون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الأول - العقـــد

الفرع الأول - أحكام عامة

المادة ١٢٥ - تعريف العقد

العقد هو ارتباط الايجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر .

ويجوز أن تتطابق أكثر من ارادتين على احداث الاثر القانوني .

المادة ١٢٦ - موضوع العقد

يجوز أن يرد العقد على ما يأتي :

أ – الأموال منقولة كانت أو عقارا مادية كانت أو معنوية .

ب – منافع الأعيان .

ج – عمل معين أو خدمة معينة .

د – أي شيء آخر ليس ممنوعا بنص في القانون أو مخالفا للنظام العام أو الآداب .

المادة ١٢٧ - التعاقد على معصية

التعاقد على معصية لا يجوز .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٨ - العقود المسماة وغير المسماة

١ – تسري على العقود المسماة وغير المسماة القواعد العامة التي يتضمنها هذا الفصل .

٢ – أما القواعد التي تنفرد بها بعض العقود فتقررها الأحكام الخاصة المنظمة لها في هذا القانون أو في غيره من القوانين .

الفرع الثاني

أركان العقد وصحته ونفاذه والخيارات

١ - انعقاد العقد

المادة ١٢٩ - أركان العقد

الأركان اللازمة لانعقاد العقد هي :

أ – أن يتم تراضي طرفي العقد على العناصر الأساسية .

ب – أن يكون محل العقد شيئا ممكنا ومعينا أو قابلا للتعيين وجائزا التعامل فيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج – أن يكون للالتزامات الناشئة عن العقد سبب مشروع .

المادة ١٣٠ - ارتباط الايجاب بالقبول

ينعقد العقد بمجرد ارتباط الايجاب بالقبول مع مراعاة ما قد يقرره القانون من أوضاع معينة لانعقاده .

المادة ١٣١ - التعبير عن الارادة

الايجاب والقبول كل تعبير عن الارادة يستعمل لانشاء العقد وما صدر أولا فهو ايجاب والثاني قبول .

المادة ١٣٢ - كيفية التعبير عن الارادة

التعبير عن الارادة يكون باللفظ أو بالكتابة ويجوز أن يكونا بصيغة الماضي كما يكونان بصيغة المضارع أو الأمر اذا أريد بهما الحال أو بالاشارة المعهودة عرفا ولو من غير الأخرس أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو باتخاذ أي مسلك آخر لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على التراضي .

المادة ١٣٣ - الوعد المجرد

صيغة الاستقبال التي تكون بمعنى الوعد المجرد ينعقد بها العقد وعدا ملزما اذا انصرف اليه قصد المتعاقدين .

المادة ١٣٤ - الايجاب والدعوة الى التعاقد

١ – يعتبر عرض البضائع والخدمات مع بيان المقابل ايجابا .

٢ – أما النشر والاعلان وبيان الأسعار الجاري التعامل بها وكل بيان آخر متعلق بعرض أو بطلبات موجهة للجمهور أو للأفراد فلا يعتبر عند الشك ايجابا وانما يكون دعوة الى التعاقد .

المادة ١٣٥ - السكوت

١ – لا ينسب الى ساكت قول ولكن السكوت في معرض الحاجة بيان ويعتبر قبولا .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – ويعتبر السكوت قبولا بوجه خاص اذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الايجاب بهذا التعامل أو اذا تمخض الايجاب لمنفعة من وجه اليه .

المادة ١٣٦ - التعاقد بالخيار وبطلان الايجاب

المتعاقدان بالخيار بعد الايجاب الى آخر المجلس ويبطل الايجاب اذا رجع الموجب عنه بعد الايجاب وقبل القبول أو صدر من أحد المتعاقدين قول أو فعل يدل على الاعراض ولا عبرة بالقبول الواقع بعد ذلك .

المادة ١٣٧ - الاشتغال في مجلس العقد

الاشتغال في مجلس العقد بغير المقصود اعراض عن المقصود .

المادة ١٣٨ - الاعتداد بالايجاب الأخير

تكرار الايجاب قبل القبول يبطل الأول ويعتد فيه بالايجاب الأخير .

المادة ١٣٩ - ميعاد القبول

١ – اذا عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على ايجابه الى أن ينقضي هذا الميعاد .

٢ – وقد يستخلص الميعاد من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة .

المادة ١٤٠ - شروط القبول

١ – يجب أن يكون القبول مطابقا للإيجاب .

٢ – واذا اقترن القبول بما يزيد في الايجاب أو يقيده أو يعدل فيه اعتبر رفضا يتضمن ايجابا جديدا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤١ - العناصر الأساسية للالتزام

١ – لا ينعقد العقد الا باتفاق الطرفين على العناصر الأساسية للالتزام وعلى باقي الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الطرفان أساسية .

٢ – واذا اتفق الطرفان على العناصر الأساسية للالتزام وعلى باقي الشروط المشروعة الأخرى التي يعتبرها الطرفان أساسية واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا ينعقد عند عدم الاتفاق على هذه المسائل فيعتبر العقد قد انعقد واذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها فإن القاضي يحكم فيها طبقا لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون .

المادة ١٤٢ - تعاقد الغائبين

١ – يعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم في المكان والزمان اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بغير ذلك .

٢ – ويفترض ان الموجب قد علم بالقبول في المكان وفي الزمان اللذين وصل اليه فيهما هذا القبول ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٣ - التعاقد بالهاتف

يعتبر التعاقد بالهاتف أو بأية طريقة مماثلة بالنسبة للمكان كأنه تم بين متعاقدين لا يضمهما مجلس واحد حين العقد وأما فيما يتعلق بالزمان فيعتبر كأنه تم بين حاضرين في المجلس .

المادة ١٤٤ - شروط العقد في المزايدات

لا يتم العقد في المزايدات الا برسو المزايدة ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلا أو باقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد .

المادة ١٤٥ - القبول في عقود الاذعان

القبول في عقود الاذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط متماثلة يضعها الموجب لسائر عملائه ولا يقبل مناقشته فيها .

المادة ١٤٦ - الوعد بإبرام عقد مستقبلي

١ – الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد الا اذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمدة التي يجب ابرامه فيها .

٢ – واذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته ايضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بابرام هذا العقد .

المادة ١٤٧ - تنفيذ الوعد

اذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لانعقاد العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة الأمر المقضي به مقام العقد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٨ - العربون

١ – يعتبر دفع العربون دليلا على أن العقد أصبح باتا لا يجوز العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك .

٢ – فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فإذا عدل من دفع العربون فقده واذا عدل من قبضه رده ومثله

٢ – النيابة في التعاقد

المادة ١٤٩ - التعاقد بالاصالة وبالنيابة

يكون التعاقد بالاصالة ويجوز أن يكون بطريق النيابة ما لم يقض القانون بغير ذلك .

المادة ١٥٠ - أنواع النيابة وسند الانابة *:

١ – تكون النيابة في التعاقد اتفاقية أو قانونية .

٢ – ويحدد سند الانابة الصادر من الأصيل نطاق سلطة النائب عندما تكون النيابة اتفاقية كما يحدد القانون تلك السلطة اذا كانت النيابة قانونية .

المادة ١٥١ - الملتزم بالعقد

من باشر عقدا من العقود بنفسه لحسابه فهو الملزم دون غيره بما يترتب عليه من أحكام .

المادة ١٥٢ - الأصيل والنائب

١ – اذا تم العقد بطريق النيابة كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الارادة أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة أو افتراض العلم بها .

٢ – ومع ذلك اذا كان النائب وكيلا يتصرف وفقا لتعليمات معينة صدرت له من موكله فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب لظروف كان يعلمها هو أو كان من المفروض أن يعلمها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٥٣ - ابرام عقد باسم الأصيل

اذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فإن أحكام هذا العقد وما ينشأ عنه من حقوق (التزامات) تضاف الى الأصيل .

المادة ١٥٤ - اعلان صفة النيابة

اذا لم يعلن العاقد وقت ابرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائبا فإن أثر العقد لا يضاف الى الأصيل دائنا أو مدينا الا اذا كان من المفروض حتما أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة أو كان يستوي عنده أن يتعامل مع الأصيل أو النائب .

المادة ١٥٥ - جهل انقضاء النيابة

اذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معا وقت ابرام العقد انقضاء النيابة فإن أثر العقد الذي يبرمه النائب يضاف الى الاصيل أو خلفائه .

المادة ١٥٦ - تعاقد الشخص مع نفسه

لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل على انه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد وهذا كله مع مراعاة ما يخالفه من أحكام القانون أو قواعد التجارة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – أهلية التعاقد

المادة ١٥٧ - نطاق أهلية التعاقد

كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون .

المادة ١٥٨ - بطلان تصرفات الصغير غير المميز

ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله وتكون جميع تصرفاته باطلة .

المادة ١٥٩ - صحة تصرفات الصغير المميز

١ – التصرفات المالية للصغير المميز صحيحة متى كانت نافعة نفعا محضا وباطلة متى كانت ضارة ضررا محضا .

٢ – أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتكون موقوفة على اجازة الولي في الحدود التي يجوز له فيها التصرف ابتداء أو اجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد .

٣ – وسن التمييز سبع سنوات هجرية كاملة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٦٠ - القاصر المأذون

١ - للولي أن يأذن للقاصر الذي أتم الثامنة عشرة سنة هجرية في تسلم أمواله كلها أو بعضها لادارتها .

٢ – ويجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصي أن تأذن للقاصر الذي أتم الثامنة عشرة سنة هجرية في تسلم أمواله كلها أو بعضها لادارتها .

٣ – ويحدد القانون الأحكام الخاصة بذلك .

المادة ١٦١ - تصرفات الصغير المأذون

الصغير المأذون في التصرفات الداخلة تحت الاذن كالبالغ سن الرشد .

المادة ١٦٢ - ممارسة القاصر التجارة

لا يجوز للقاصر سواء كان مشمولا بالولاية أو الوصاية أن يتجر الا اذا أتم ثماني عشرة سنة هجرية من عمره وأذنته المحكمة في ذلك اذنا مطلقا أو مقيدا

المادة ١٦٣ - الحجر على الصغير المأذون

١ – للقاضي أن يأذن للصغير المميز عند امتناع الولي عن الاذن وليس للولي أن يحجر عليه بعد ذلك .

٢ – وللقاضي بعد الاذن أن يعيد الحجر على الصغير .

المادة ١٦٤ - تحديد الولي على المال

الولي على مال الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم الجد الصحيح ثم القاضي أو الوصي الذي ينصبه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٦٥ - أهلية الولي

يحدد القانون الأهلية اللازم توافرها في الولي لمباشرة حقوق الولاية على المال .

المادة ١٦٦ - عقود الادارة الصادرة من الوصي

عقود الادارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة وفقا للشروط والأوضاع التي يقررها القانون .

المادة ١٦٧ - تصرفات الوصي في مال الصغير

التصرفات الصادرة من الوصي في مال الصغير والتي لا تدخل في أعمال الادارة تكون صحيحة نافذة وفقا للشروط والأوضاع التي يقررها القانون .

المادة ١٦٨ - المحجور عليه

١ - الصغير والمجنون والمعتوه محجورون لذواتهم .

٢ – أما السفيه وذو الغفلة فيحجر عليهما القاضي ويرفع الحجر عنهما وفقا للقواعد والاجراءات المقررة في القانون .

٣ – ويبلغ قرار الحجر للمحجور ويعلن للناس سببه .

المادة ١٦٩ - المجنون والمعتوه والقاصر عديم الأهلية

يلحق المجنون والمعتوه الكبيران المحجور عليهما بالقاصر عديم الأهلية .

المادة ١٧٠ - تصرفات السفيه أو ذي الغفلة

١ – التصرفات الصادرة من السفيه أو ذي الغفلة بعد قيد أي من طلب الحجر أو حكم الحجر أو طلب استعادة الولاية أو الحكم الصادر باعادتها يسري عليه ما يسري على تصرفات ناقص الأهلية من أحكام .

٢ – أما التصرف الصادر قبل القيد فلا يكون باطلا أو قابلا للابطال الا اذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ .

المادة ١٧١ - استلام أموال السفه أو الغفلة

١ – يجوز للمحكمة أن تأذن للمحجور عليه للسفه أو الغفلة في استلام أمواله كلها أو بعضها لادارتها .

٢ – ويحدد القانون الأحكام الخاصة بذلك .

المادة ١٧٢ - الاجراءات المتبعة

تبين القوانين الاجراءات التي تتبع في الحجر على المحجورين وادارة أموالهم واستثمارها والتصرف فيها وغير ذلك من المسائل المتعلقة بالولاية والوصاية والقوامة .

المادة ١٧٣ - تعيين مساعد قضائي

اذا كان الشخص أصم ابكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن ارادته جاز للقاضي أن يعين له مساعدا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضي مصلحته فيها ذلك على الوجه الذي يبينه القانون .

المادة ١٧٤ - تصرفات الأولياء والأوصياء والقوام

التصرفات الصادرة من الأولياء والأوصياء والقوام تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون .

المادة ١٧٥ - إخفاء نقص الأهلية

اذا لجأ ناقص الأهلية الى طرق احتيالية لإخفاء نقص أهليته لزمه التعويض .

٤ – عيوب الرضا

أ - الاكراه

المادة ١٧٦ - تعريف الاكراه

الاكراه هو اجبار الشخص بغير حق على أن يعمل عملا دون رضاه ويكون الاكراه ملجئا أو غير ملجئ كما يكون ماديا أو معنويا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١٧٧ - الإكراه الملجئ وغير الملجئ

يكون الاكراه ملجئا اذا كان تهديدا بخطر جسيم محدق يلحق بالنفس أو المال . ويكون غير ملجئ اذا كان تهديدا بما دون ذلك .

المادة ١٧٨ - التهديد

التهديد بايقاع ضرر بالوالدين أو الأولاد أو الزوج أو ذي رحم محرم والتهديد بخطر يخدش الشرف يعتبر اكراها ويكون ملجئا أو غير ملجئ بحسب الأحوال .

المادة ١٧٩ - مفعول الاكراه الملجئ وغير الملجئ

الاكراه الملجئ يعدم الرضا ويفسد الاختيار وغير الملجئ يعدم الرضا ولا يفسد الاختيار .

المادة ١٨٠ - اختلاف الاكراه بين الأشخاص

يختلف الاكراه باختلاف الاشخاص وسنهم وضعفهم ومناصبهم ودرجة تأثرهم وتألمهم من الاكراه شدة وضعفا وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الاكراه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٨١ - المكره

يشترط أن يكون المكره قادرا على ايقاع ما هدد به وأن يغلب على ظن المكره وقوع الاكراه عاجلا ان لم يفعل ما أكره عليه .

المادة ١٨٢ - نفاذ العقد

من أكره بأحد نوعي الاكراه على ابرام عقد لا ينفذ عقده ولكن لو أجازه المكره أو ورثته بعد زوال الاكراه صراحة أو دلالة يصبح العقد نافذا .

المادة ١٨٣ - تصرف الزوجة المكرهة

اذا أكره الزوج زوجته بالضرب أو منعها عن أهلها أو ما شابه ذلك لتتنازل له عن حق لها أو تهب له مالا . كان تصرفها غير نافذ .

المادة ١٨٤ - الاكراه الصادر من غير المتعاقدين

اذا صدر الاكراه من غير المتعاقدين . فليس لمن أكره على التعاقد أن يتمسك بعدم نفاذ العقد ما لم يثبت ان المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان من المفروض أن يعلم بهذا الاكراه .

ب - التغرير والغبن

المادة ١٨٥ - تعريف التغرير

التغرير هو أن يخدع أحد المتعاقدين الآخر بوسائل احتيالية قولية او فعلية تحمله على الرضا بما لم يكن ليرضى به بغيرها

المادة ١٨٦ - صفة السكوت

يعتبر السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة تغريرا اذا ثبت أن من غرر به ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة .

المادة ١٨٧ - فسخ العقد بسبب الغبن الفاحش

اذا غرر أحد المتعاقدين بالآخر وتحقق أن العقد تم بغبن فاحش جاز لمن غرر به فسخ العقد .

المادة ١٨٨ - الغبن الفاحش في العقار

الغبن الفاحش في العقار وغيره هو ما لا يدخل تحت تقويم المقومين .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٨٩ - الغبن في مال المحجور عليه أو المريض مرض الموت

اذا أصاب الغبن ولو كان يسيرا مال المحجور عليه للدين أو المريض مرض الموت وكان دينهما مستغرقا لما لهما كان العقد موقوفا على رفع الغبن أو اجازته من الدائنين والا بطل .

المادة ١٩٠ - التغرير الصادر من غير المتعاقدين

اذا صدر التغرير من غير المتعاقدين وأثبت من غرر به أن المتعاقد الآخر كان يعلم بالتغرير جاز له فسخه .

المادة ١٩١ - الفسخ بالغبن الفاحش بلا تغرير

لا يفسخ العقد بالغبن الفاحش بلا تغرير الا في مال المحجور ومال الوقف وأموال الدولة .

المادة ١٩٢ - سقوط الحق في الفسخ بالتغرير والغبن الفاحش

يسقط الحق في الفسخ بالتغرير والغبن الفاحش بموت من له الحق في طلب الفسخ وبالتصرف في المعقود عليه كله أو بعضه تصرفا يتضمن الاجازة وبهلاكه عنده واستهلاكه وتعيبه وزيادته .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج - الغلــط

المادة ١٩٣ - مفهوم الغلط

لا يعتبر الغلط الا فيما تضمنته صيغة العقد أو دلت عليه الملابسات وظروف الحال أو طبائع الأشياء أو العرف .

المادة ١٩٤ - الغلط في ماهية العقد أو في شروط الانعقاد

اذا وقع الغلط في ماهية العقد أو في شرط من شروط الانعقاد أو في المحل بطل العقد .

المادة ١٩٥ - غلط في أمر مرغوب

للمتعاقد فسخ العقد اذا وقع منه غلط في أمر مرغوب كصفة في المحل أو ذات المتعاقد الآخر أو صفة فيه .

المادة ١٩٦ - غلط في القانون

للمتعاقد فسخ العقد اذا وقع منه غلط في القانون وتوافرت شروط الغلط في الواقع طبقا للمادتين ١٩٣ و١٩٥ ما لم يقض القانون بغيره .

المادة ١٩٧ - غلط في الحساب أو الكتابة

لا يؤثر في العقد مجرد الغلط في الحساب أو الكتابة وانما يجب تصحيحه .

المادة ١٩٨ - التمسك بالغلط

ليس لمن وقع في الغلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع ما يقضي به حسن النية .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٥ – محل العقد وسببه

أ - محل العقد

المادة ١٩٩ - أهمية المحل

يجب أن يكون لكل عقد محل يضاف اليه .

المادة ٢٠٠ - أنواع المحل

١ – في التصرفات المالية يشترط أن يكون المحل مالا متقوما .

٢ – ويصح أن يكون عينا أو منفعة أو أي حق مالي آخر كما يصح أن يكون عملا أو امتناعا عن عمل .

المادة ٢٠١ - استحالة المحل

اذا كان المحل مستحيلا في ذاته وقت العقد كان العقد باطلا .

المادة ٢٠٢ - الشيء المستقبل والتركة

١ – يجوز أن يكون محلا للمعاوضات المالية الشيء المستقبل اذا انتفى الغرر

٢ – غير انه لا يجوز التعامل في تركة انسان على قيد الحياة ولو كان ذلك برضاه الا في الأحوال التي ينص عليها القانون .

المادة ٢٠٣ - المحل المعين والمعلوم

١ – يشترط في عقود المعاوضات المالية أن يكون المحل معينا تعيينا نافيا للجهالة الفاحشة بالاشارة اليه أو الى مكانه الخاص ان كان موجودا وقت العقد أو ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره ان كان من المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة .

٢ – واذا كان المحل معلوما للمتعاقدين فلا حاجة الى وصفه وتعريفه بوجه آخر .

٣ – واذا لم يعين المحل على النحو المتقدم كان العقد باطلا .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٠٤ - النقود

اذا كان محل التصرف أو مقابله نقودا لزم بيان قدرها ونوعها دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء اي أثر .

المادة ٢٠٥ - قابلية المحل لحكم العقد

١ – يشترط أن يكون المحل قابلا لحكم العقد .

٢ – فإن منع القانون التعامل في شيء أو كان مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا .

المادة ٢٠٦ - الشرط في العقد

يجوز أن يقترن العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف والعادة أو فيه نفع لأحد المتعاقدين أو لغيرهما كل ذلك ما لم يمنعه الشارع أو يخالف النظام العام أو الآداب والا بطل الشرط وصح العقد ما لم يكن الشرط هو الدافع الى التعاقد فيبطل العقد ايضا .

ب - سبب العقد

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٠٧ - تعريف السبب وشروطه

١ – السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد .

٢ – ويجب أن يكون موجودا وصحيحا ومباحا وغير مخالف للنظام العام أو الآداب .

٢ – ولا يسقط خيار العيب بموت صاحبه ويثبت لورثته .

المادة ٢٠٨ - المنفعة المشروعة

١ – لا يصح العقد اذا لم تكن فيه منفعة مشروعة للمتعاقدين .

٢ – ويفترض في العقود وجود هذه المنفعة المشروعة ما لم يقم الدليل على غير ذلك .

٦ – العقد الصحيح والباطل والفاسد

أ - العقد الصحيح

المادة ٢٠٩ - مفهوم العقد الصحيح

العقد الصحيح هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادرا من ذي صفة مضافا الى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة ولم يقترن به شرط مفسد له .

ب - العقد الباطل

المادة ٢١٠ - العقد الباطل ودعوى البطلان

١ - العقد الباطل ما ليس مشروعا بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الاجازة

٢ - ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللقاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه

٣ - ولا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت ابرام العقد ولكن لكل ذي مصلحة أن يدفع ببطلان العقد في أي وقت

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢١١ - الشق الباطل او الموقوف

١ – اذا كان العقد في شق منه باطلا بطل العقد كله الا اذا كانت حصة كل شق معينة فإنه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحا في الباقي .

٢ – واذا كان العقد في شق منه موقوفا توقف في الموقوف على الاجازة فإن أجيز نفذ العقد كله وان لم يجز بطل في هذا الشق فقط بحصته من العوض وبقي في النافذ بحصته .

ج - العقد الفاسد

المادة ٢١٢ - مفهوم العقد الفاسد

١ – العقد الفاسد هو ما كان مشروعا بأصله لا بوصفه فإذا زال سبب فساده صح .

٢ – ولا يفيد الملك في المعقود عليه الا بقبضه .

٣ – ولا يترتب عليه أثر الا في نطاق ما تقرره أحكام القانون .

٤ – ولكل من عاقديه أو ورثتهما حق فسخه بعد اعذار العاقد الآخر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٧ – العقد الموقوف والعقد غير اللازم

أ - العقد الموقوف

المادة ٢١٣ - تعريف التصرف الموقوف النفاذ على الاجازة

يكون التصرف موقوف النفاذ على الاجازة اذا صدر من فضولي في مال غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق لغيره أو من ناقص الأهلية في ماله وكان تصرفه دائرا بين النفع والضرر أو من مكره أو اذا نص القانون على ذلك .

المادة ٢١٤ - اجازة العقد الموقوف

تكون اجازة العقد للمالك أو لمن تعلق له حق في المعقود عليه أو للولي أو الوصي أو ناقص الأهلية بعد اكتمال أهليته أو المكره بعد زوال الاكراه أو لمن يخوله القانون ذلك .

المادة ٢١٥ - أنواع الاجازة

١ – تكون الاجازة بكل فعل أو قول يدل عليها صراحة أو دلالة .

٢ – ويعتبر السكوت اجازة ان دل على الرضا عرفا .

المادة ٢١٦ - شروط صحة الاجازة

يشترط لصحة الاجازة قبول التصرف للاجازة وقت صدوره ووقت الاجازة كما يشترط أن يكون موجودا وقت الاجازة من له الحق فيها وطرفا العقد ، والمتصرف فيه ، وبدله ان كان عينا .

المادة ٢١٧ - آثار الاجازة أو الرفض

١ - اذا أجيز التصرف الموقوف نفذ مستندا الى وقت صدوره واعتبرت الاجازة اللاحقة له كالوكالة السابقة .

٢ – واذا رفضت الاجازة بطل التصرف .

ب - العقد غير اللازم

المادة ٢١٨ - حالة اعتبار العقد غير لازم

١ – يكون العقد غير لازم بالنسبة الى أحد عاقديه أو لكليهما رغم صحته ونفاذه اذا شرط له حق فسخه دون تراض أو تقاض .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

٢ – ولكل منهما أن يستقل بفسخه اذا كان بطبيعته غير لازم بالنسبة اليه أو شرط لنفسه خيار فسخه .

٨ – الخيارات التي تشوب لزوم العقد

أ - خيار الشرط

المادة ٢١٩ - مفهوم خيار الشرط

في العقود اللازمة التي تحتمل الفسخ يجوز للمتعاقدين أو لأيهما أن يشترط في العقد او بعده خيار الشرط ٢ لنفسه أو لغيره المدة التي يتفقان عليها فإن لم يتفقا على تحديد المدة جاز للقاضي تحديدها طبقا للعرف .

المادة ٢٢٠ - عقد المعاوضة المالية

اذا شرط الخيار لكل من المتعاقدين في عقود المعاوضات المالية فلا يخرج البدلان عن ملكهما فإن جعل لأحدهما فلا يخرج ماله من ملكه ولا يدخل مال الآخر في ملكه .

المادة ٢٢١ - حق صاحب خيار الشرط

١ - لصاحب خيار الشرط الحق في فسخ العقد أو اجازته .

٢ – فإن اختار الاجازة لزم العقد مستندا الى وقت نشوئه وان اختار الفسخ انفسخ العقد واعتبر كأن لم يكن .

المادة ٢٢٢ - الخيار المشروط لكل من المتعاقدين

اذا كان الخيار مشروطا لكل من المتعاقدين فإن اختار احدهما الفسخ انفسخ العقد ولو أجازه الآخر وان اختار الاجازة بقي للآخر خياره مدة الخيار .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٢٣ - الفسخ أو الاجازة وانقضاء المدة

١ – يكون الفسخ أو الاجازة بكل فعل أو قول يدل على أيهما صراحة أو دلالة .

٢ – واذا مضت المدة دون اختيار الفسخ أو الاجازة لزم العقد .

المادة ٢٢٤ - شروط الفسخ والاجازة

١ – يشترط لصحة الفسخ اختياره في مدة الخيار وعلم الطرف الآخر به ان كان الفسخ بالقول ولا يشترط فيه التراضي أو التقاضي .

٢ – أما الاجازة فلا يشترط علم الطرف الآخر بها .

المادة ٢٢٥ - سقوط الخيار وآثاره

يسقط الخيار بموت صاحبه خلال مدته . ويلزم العقد بالنسبة الى ورثته ويبقى الآخر على خياره ان كان الخيار له حتى نهاية مدته .

ب - خيار الرؤية

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٢٦ - مفهوم خيار الرؤية

يثبت خيار الرؤية في العقود التي تحتمل الفسخ لمن صدر له التصرف ولو لم يشترطه اذا لم ير المعقود عليه وكان معينا بالتعيين .

المادة ٢٢٧ - سريان خيار الرؤية

يبقى خيار الرؤية حتى تتم الرؤية في الأجل المتفق عليه أو يوجد ما يسقطه .

المادة ٢٢٨ - مفعول خيار الرؤية

خيار الرؤية لا يمنع نفاذ العقد وانما يمنع لزومه بالنسبة لمن شرط له الخيار

المادة ٢٢٩ - سقوط خيار الرؤية

١ – لا يسقط خيار الرؤية بالاسقاط .

٢ – ويسقط برؤية المعقود عليه وقبوله صراحة أو دلالة كما يسقط بموت صاحبه وبهلاك المعقود عليه كله أو بعضه وبتعيبه وبتصرف من له الخيار فيه تصرفا لا يحتمل الفسخ أو تصرفا يوجب حقا لغيره .

المادة ٢٣٠ - فسخ خيار الرؤية

يتم الفسخ بخيار الرؤية بكل فعل أو قول يدل عليه صراحة أو دلالة بشرط علم المتعاقد الآخر .

ج - خيار التعيين

المادة ٢٣١ - مفهوم خيار التعيين

يجوز الاتفاق على أن يكون المعقود عليه أحد شيئين أو أشياء ثلاثة ويكون خيار تعيينه من بينها لأحد المتعاقدين بشرط بيان بدل كل منها ومدة الخيار .

المادة ٢٣٢ - تحديد مدة الخيار

اذا لم يحدد المتعاقدان مدة الخيار أو انقضت المدة المحددة لأحدهما دون أن يختار جاز للطرف الآخر أن يطلب من القاضي تحديد مدة الخيار أو تحديد محل التصرف .

المادة ٢٣٣ - إلزامية العقد

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

يكون العقد غير لازم لمن له حق الخيار حتى يتم اعمال هذا الحق فاذا تم الخيار صراحة أو دلالة أصبح العقد نافذا لازما فيما تم فيه .

المادة ٢٣٤ - تعيين الخيار

يستند تعيين الخيار الى وقت نشوء العقد .

المادة ٢٣٥ - آثار هلاك أحد الشيئين

١ – اذا كان خيار التعيين للمشتري وهلك أحد الشيئين في يد البائع كان المشتري بالخيار ان شاء أخذ الشيء الآخر بثمنه وان شاء تركه أما اذا هلك الشيئان معا فيبطل البيع .

أما اذا كان الهلاك بعد قبض المشتري المبيع وهلك أحد الشيئين في يد المشتري تعين الهالك للبيع ولزم المشتري ثمنه وتعين الشيء الآخر أمانة .

وان هلك الشيئان معا على التعاقب هلك الأول مبيعا والثاني أمانة وان هلكا في وقت واحد لزم المشتري ثمن نصف كل منهما .

٢ – فاذا كان خيار التعيين للبائع وهلك أحد الشيئين قبل القبض أو بعده كان البائع بالخيار بين أن يلزم المشتري الشيء الباقي وبين أن يفسخ العقد أما اذا هلك الشيئان قبل القبض بطل العقد .

واذا هلك الشيئان بعد القبض على التعاقب هلك الأول أمانة والثاني بيعا وان هلكا في وقت واحد لزم المشتري ثمن نصف كل منهما .

المادة ٢٣٦ - انتقال الحق الى الورثة

اذا مات من له خيار التعيين في مدة الاختيار انتقل حقه الى ورثته .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

د - خيار العيب

المادة ٢٣٧ - فسخ العقد بخيار العيب

يثبت حق فسخ العقد بخيار العيب في العقود التي تحتمل الفسخ دون اشتراطه في العقد .

المادة ٢٣٨ - شروط العيب

يشترط في العيب لكي يثبت به الخيار أن يكون قديما مؤثرا في قيمة المعقود عليه وأن يجهله المشتري وأن لا يكون البائع قد اشترط البراءة منه

المادة ٢٣٩ - فسخ العقد للعيب

١ – اذا توفرت في العيب الشروط المبينة في المادة السابقة كان العقد غير لازم بالنسبة لصاحب الخيار قبل القبض قابلا للفسخ بعده .

٢ – ويتم فسخ العقد قبل القبض بكل ما يدل عليه دون حاجة الى تراض أو تقاض بشرط علم المتعاقد الآخر به أما بعد القبض فإنه يتم بالتراضي أو التقاضي .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٤٠ - آثار الفسخ

يترتب على فسخ العقد للعيب رد محله الى صاحبه واسترداد ما دفع .

المادة ٢٤١ - سقوط خيار العيب

١ - يسقط خيار العيب بالاسقاط وبالرضا بالعيب بعد العلم به وبالتصرف في المعقود عليه ولو قبل العلم به وبهلاكه أو نقصانه بعد القبض وبزيادته قبل القبض زيادة متصلة غير متولدة منه بفعل المشتري وبعد القبض زيادة منفصلة متولدة منه .

٢ - ولا يسقط خيار العيب بموت صاحبه ويثبت لورثته

المادة ٢٤٢ - الرجوع بنقصان الثمن

لصاحب خيار العيب أيضا امساك المعقود عليه والرجوع بنقصان الثمن .

الفرع الثالث

آثار العقد

١ - بالنسبة للمتعاقدين

المادة ٢٤٣ - اثبات حكم العقد وآثاره

١ – يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك .

٢ – أما حقوق العقد (التزاماته) فيجب على كل المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد ٢ عليه منها .

المادة ٢٤٤ - عقد المعاوضة الوارد على الأعيان

عقد المعاوضة الوارد على الأعيان اذا استوفى شرائط صحته يقتضي ثبوت الملك لكل واحد من المتعاقدين في بدل ملكه والتزام كل منهما بتسليم ملكه المعقود عليه للآخر .

المادة ٢٤٥ - عقد المعاوضة الوارد على منافع الأعيان

عقد المعاوضة الوارد على منافع الأعيان اذا استوفى شرائط صحته يوجب التزام المتصرف في العين بتسليمها للمنتفع والتزام المنتفع بتسليم بدل المنفعة لصاحب العين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٤٦ - كيفية تنفيذ العقد

١ – يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

٢ – ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف وطبيعة التصرف .

المادة ٢٤٧ - الالتزامات المتقابلة

في العقود الملزمة للجانبين اذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به .

المادة ٢٤٨ - عقد الاذعان

اذا تم العقد بطريق الاذعان وكان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو يعفي الطرف المذعن منها وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٤٩ - الالتزام المرهق

اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وان لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك .

٢ - أثر العقد بالنسبة الى الغير

المادة ٢٥٠ - الخلف العام

ينصرف أثر العقد الى المتعاقدين والخلف العام دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الاثر لا ينصرف الى الخلف العام .

المادة ٢٥١ - الخلف الخاص

اذا أنشأ العقد حقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك الى خلف خاص فإن هذه الحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء اذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء اليه .

المادة ٢٥٢ - حقوق الغير

لا يرتب العقد شيئا في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا .

المادة ٢٥٣ - آثار التعهد بالتزام الغير

١ – اذا تعهد شخص بأن يجعل الغير يلتزم بأمر فلا يلزم الغير بتعهده فاذا رفض الغير أن يلتزم وجب على المتعهد أن يعوض من تعاقد معه .

ويجوز له مع ذلك أن يتخلص من التعويض بأن يقوم هو بنفسه بتنفيذ الالتزام الذي تعهد به .

٢ – أما اذا قبل الغير هذا التعهد فإن قبوله لا ينتج أثرا الا من وقت صدوره ما لم يتبين أنه قصد صراحة أو ضمنا أن يستند أثر هذا القبول الى الوقت الذي صدر فيه التعهد .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٢٥٤ - الاشتراط لمصلحة الغير

١ – يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على حقوق يشترطها لمصلحة الغير اذا كان له في تنفيذها مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية .

٢ – ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقا مباشرا قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه ما لم يتفق على خلاف ذلك ويكون لهذا المتعهد أن يتمسك قبل المنتفع بالدفوع التي تنشأ عن العقد .

٣ – ويجوز أيضا للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما أشترط لمصلحة المنتفع الا اذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو صاحب الحق في ذلك .

المادة ٢٥٥ - نقض المشارطة

١ – يجوز للمشترط دون دائنيه أو ورثته أن ينقض المشارطة قبل أن يعلن المنتفع الى المتعهد أو الى المشترط رغبته في الاستفادة منها ما لم يكن ذلك مخالفا لما يقتضيه العقد .

٢ – ولا يترتب على نقض المشارطة أن تبرأ ذمة المتعهد قبل المشترط الا اذا اتفق صراحة أو ضمنا على خلاف ذلك .

وللمشترط احلال منتفع آخر محل المنتفع الأول كما له أن يستأثر لنفسه بالانتفاع من المشارطة .

المادة ٢٥٦ - صفة المنتفع

يجوز في الاشتراط لمصلحة الغير أن يكون المنتفع شخصا مستقبلا أو جهة مستقبلة كما يجوز أن يكون شخصا أو جهة لم يعينا وقت العقد متى كان تعيينهما مستطاعا وقت أن ينتج العقد أثره طبقا للمشارطة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الرابع

تفسير العقود

المادة ٢٥٧ - رضا المتعاقدين والتزامهما

الأصل في العقد رضاء المتعاقدين وما التزماه في التعاقد .

المادة ٢٥٨ - العبرة في العقود

١ – العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للالفاظ والمباني .

٢ – والأصل في الكلام الحقيقة فلا يجوز حمل اللفظ على المجاز الا اذا تعذر حمله على معناه الحقيقي .

المادة ٢٥٩ - الدلالة والتصريح

لا عبرة بالدلالة في مقابلة التصريح .

المادة ٢٦٠ - أعمال الكلام واهماله

أعمال الكلام أولى من اهماله لكن اذا تعذر أعمال الكلام يهمل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٦١ - ذكر غير المتجزء

ذكر بعض ما لا يتجزأ كذكره كله .

المادة ٢٦٢ - المطلق

المطلق يجري على اطلاقه اذا لم يقم دليل التقييد نصا أو دلالة .

المادة ٢٦٣ - وصف في الحاضر والغائب

الوصف في الحاضر لغو وفي الغائب معتبر .

المادة ٢٦٤ - التجّار

المعروف بين التجار كالمشروط بينهم .

المادة ٢٦٥ - تفسير العقد

١ – اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين .

٢ – أما اذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف الجاري في المعاملات .

المادة ٢٦٦ - تفسير الشك والعبارات الغامضة

١ – يفسر الشك في مصلحة المدين .

٢ – ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الاذعان ضارا بمصلحة الطرف المذعن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الخامس

انحلال العقد (الاقالة)

١ - أحكام عامة

المادة ٢٦٧ - العقد الصحيح اللازم

اذا كان العقد صحيحا لازما فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه الا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون .

المادة ٢٦٨ - إقالة العقد بالرضى

للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده .

المادة ٢٦٩ - الإقالة بالنسبة للمتعاقدين والغير

الاقالة في حق المتعاقدين فسخ وفي حق الغير عقد جديد .

المادة ٢٧٠ - كيفية إتمام الاقالة

تتم الاقالة بالايجاب والقبول في المجلس وبالتعاطي بشرط أن يكون المعقود عليه قائما وموجودا في يد المتعاقد وقت الاقالة ولو تلف بعضه صحت الاقالة في الباقي بقدر حصته من العوض .

المادة ٢٧١ - الاتفاق على فسخ العقد

يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفي من الاعذار الا اذا اتفق المتعاقدان صراحة على الاعفاء منه .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٧٢ - المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه

١ – في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه .

٢ – ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ للحال أو ينظره الى أجل مسمى وله أن يحكم بالفسخ وبالتعويض في كل حال ان كان له مقتضي

المادة ٢٧٣ - استحالة تنفيذ كامل العقد أو جزءا منه

١ – في العقود الملزمة للجانبين اذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢ – واذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل وينطبق هذا الحكم على الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي هاتين الحالتين يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين .

٢ - آثار انحلال العقد

المادة ٢٧٤ - آثار الفسخ

اذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فاذا استحال ذلك يحكم بالتعويض .

المادة ٢٧٥ - حق الحبس

اذا انحل العقد بسبب البطلان أو الفسخ أو بأي سبب آخر وتعين على كل من المتعاقدين أن يرد ما استولى عليه جاز لكل منهما أن يحبس ما أخذه ما دام المتعاقد الآخر لم يرد اليه ما تسلمه منه أو يقدم ضمانا لهذا الرد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

التصرف الانفرادي

المادة ٢٧٦ - حالة التصرف الانفرادي

يجوز أن يتم التصرف بالارادة المنفردة للمتصرف دون توقف على قبول المتصرف اليه ما لم يكن فيه الزام الغير بشيء طبقا لما يقضي به القانون كل ذلك ما لم ينص القانون على خلافه .

المادة ٢٧٧ - الأحكام السارية على التصرف الانفرادي

تسري على التصرف الانفرادي الأحكام الخاصة بالعقود الا ما تعلق منها بضرورة وجود ارادتين متطابقتين لانشاء العقد ما لم ينص القانون على غير ذلك .

المادة ٢٧٨ - الرجوع في التصرف الانفرادي

اذا استوفى التصرف الانفرادي ركنه وشروطه فلا يجوز للمتصرف الرجوع فيه ما لم ينص القانون على غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٢٧٩ - اثبات حكم التصرف الانفرادي

١ – اذا كان التصرف الانفرادي تمليكا فلا يثبت حكمه للمتصرف اليه الا بقبوله .

٢ – واذا كان اسقاطا فيه معنى التمليك أو كان ابراء من دين فيثبت حكمه للمتصرف اليه ولكن يرتد برده في المجلس .

٣ – واذا كان اسقاطا محضا فيثبت حكمه للمتصرف اليه ولا يرتد بالرد .

٤ – كل ذلك ما لم ينص القانون على خلافه .

المادة ٢٨٠ - مفهوم الوعد وأثره

١ – الوعد هو ما يفرضه الشخص على نفسه لغيره بالاضافة الى المستقبل لا على سبيل الالتزام في المال وقد يقع على عقد أو عمل .

٢ – ويلزم الوعد صاحبه ما لم يمت أو يفلس .

المادة ٢٨١ - الوعد بإعطاء جائزة

١ – من وجه للجمهور وعدا بجائزة يعطيها عن عمل معين وعين له أجلا إلتزم بإعطاء الجائزة لمن قام بهذا العمل ولو قام به دون نظر الى الوعد بالجائزة .

٢ – واذا لم يعين الواعد أجلا للقيام بالعمل جاز له الرجوع في وعده بإعلان للكافة على ألا يؤثر ذلك في حق من أتم العمل قبل الرجوع في الوعد ولا تسمع دعوى المطالبة بالجائزة اذا لم ترفع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اعلان عدول الواعد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

الفعل الضار

الفرع الأول - أحكام عامة

المادة ٢٨٢ - الالتزام بضمان الضرر

كل اضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر .

المادة ٢٨٣ - أنواع الاضرار

١ – يكون الاضرار بالمباشرة أو التسبب .

٢ – فإن كان بالمباشرة لزم الضمان ولا شرط له واذا وقع بالتسبب فيشترط التعدي أو التعمد أو أن يكون الفعل مفضيا الى الضرر .

المادة ٢٨٤ - اجتماع المباشر والمتسبب

اذا اجتمع المباشر والمتسبب يضاف الحكم الى المباشر .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٨٥ - الغرر

اذا غرّ أحد آخر ضمن الضرر المترتب على ذلك الغرر .

المادة ٢٨٦ - إتلاف مال الغير

ليس لمن أتلف شخص ماله أن يتلف مال ذلك الشخص والا ضمن كل منهما ما أتلفه .

المادة ٢٨٧ - أسباب الاعفاء من الضمان

اذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كآفة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يقضِ القانون أو الاتفاق بغير ذلك .

المادة ٢٨٨ - الدفاع المشروع

من أحدث ضررا وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه أو عرضه أو ماله أو عن نفس الغير أو عرضه أو ماله كان غير مسؤول عن ذلك الضرر على ألا يجاوز قدر الضرورة والا أصبح ملزما بالضمان بقدر ما جاوزه .

المادة ٢٨٩ - الفاعل والآمر والموظف العام

١ – يضاف الفعل الى الفاعل لا الآمر ما لم يكن الفاعل مجبرا على أن الاجبار المعتبر في التصرفات الفعلية هو الاكراه الملجئ وحده .

٢ – ومع ذلك لا يكون الموظف العام مسئولا عن عمله الذي أضر بالغير اذا قام به تنفيذا لأمر صدر اليه من رئيسه متى كانت اطاعة هذا الأمر واجبة عليه أو كان يعتقد أنها واجبة وأقام الدليل على اعتقاده بمشروعية العمل الذي وقع وكان اعتقاده مبنيا على أسباب معقولة وانه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر .

المادة ٢٩٠ - إشتراك المتضرر في احداث الضرر

يجوز للقاضي أن ينقص مقدار الضمان أو لا يحكم بضمان ما اذا كان المتضرر قد اشترك بفعله في احداث الضرر أو زاد فيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٩١ - تعدد المسئولين عن الفعل الضار

اذا تعدد المسئولون عن فعل ضار كان كل منهم مسئولا بنسبة نصيبه فيه وللقاضي أن يحكم بالتساوي أو بالتضامن أو التكافل فيها بينهم .

المادة ٢٩٢ - تقدير الضمان

يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب بشرط أن يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار .

المادة ٢٩٣ - الضرر الأدبي

١ – يتناول حق الضمان الضرر الأدبي ويعتبر من الضرر الأدبي التعدي على الغير في حريته أو في عرضه أو في شرفه أو في سمعته أو في مركزه الاجتماعي أو في اعتباره المالي .

٢ – ويجوز أن يقضي بالضمان للأزواج والأقربين من الاسرة عما يصيبهم من ضرر أدبي بسبب موت المصاب .

٣ – ولا ينتقل الضمان عن الضرر الأدبي الى الغير الا اذا تحددت قيمته بمقتضى اتفاق أو حكم قضائي نهائي .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٢٩٤ - حالة اعتبار الضمان مقسطا او ايرادا مرتبا

يصح أن يكون الضمان مقسطا كما يصح أن يكون ايرادا مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأمينا يقدره القاضي أو ضمانا مقبولا .

المادة ٢٩٥ - تقدير الضمان بالنقد

يقدر الضمان بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليه أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالفعل الضار وذلك على سبيل التضمين .

المادة ٢٩٦ - شرط الاعفاء من المسئولية

يقع باطلا كل شرط يقضي بالاعفاء من المسئولية المترتبة على الفعل الضار .

المادة ٢٩٧ - المسئولية المدنية والجزائية

لا تخل المسئولية المدنية بالمسئولية الجنائية متى توفرت شرائطها ولا أثر للعقوبة الجنائية في تحديد نطاق المسئولية المدنية وتقدير الضمان .

المادة ٢٩٨ - مدة سماع دعوى الضمان

١ – لا تسمع دعوى الضمان الناشئة عن الفعل الضار بعد انقضاء ثلاث سنوات ٢ من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالمسئول عنه .

٢ – على أنه اذا كانت هذه الدعوى ناشئة عن جريمة وكانت الدعوى الجنائية ما تزال مسموعة بعد انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرة السابقة فإن دعوى الضمان لا يمتنع سماعها .

٣ – ولا تسمع دعوى الضمان في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

المسئولية عن الأعمال الشخصية

١ - الضرر الذي يقع على النفس

المادة ٢٩٩ - التعويض والدية

يلزم التعويض عن الايذاء الذي يقع على النفس .

على أنه في الحالات التي تستحق فيها الدية أو الأرش فلا يجوز الجمع بين أي منهما وبين التعويض ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .

٢ - اتلاف المال

المادة ٣٠٠ - اتلاف مال الغير أو افساده

من أتلف مال غيره أو أفسده ضمن مثله ان كان مثليا وقيمته ان كان قيميا وذلك مع مراعاة الأحكام العامة للتضمين .

المادة ٣٠١ - الإتلاف الجزئي

اذا كان الاتلاف جزئيا ضمن المتلف نقص القيمة فاذا كان النقص فاحشا فصاحب المال بالخيار ان شاء أخذ قيمة ما نقص وان شاء ترك المال المتلف وأخذ قيمته مع مراعاة الأحكام العامة للتضمين .

المادة ٣٠٢ - اتلاف مال الغير

١ – اذا أتلف أحد مالا لغيره على زعم أنه ماله ضمن ما اتلف .

٢ – واذا أتلف مال غيره باذن مالكه فلا يضمن .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٣٠٣ - اتلاف الصبي مال الغير

اذا أتلف صبي مميز أو غير مميز ومن في حكمهما مال غيره لزمه الضمان من ماله .

٣ - الغصب والتعدي

المادة ٣٠٤ - غصب مال الغير

١ – على اليد ما أخذت حتى تؤديه .

٢ – فمن غصب مال غيره وجب عليه رده اليه بحالته التي كان عليها عند الغصب ، وفي مكان غصبه .

٣ – فإن استهلكه أو أتلفه أو ضاع منه أو تلف بتعديه أو بدون تعديه فعليه مثله أو قيمته يوم الغصب وفي مكان الغصب .

٤ – وعليه أيضا ضمان منافعه وزوائده .

المادة ٣٠٥ - اتلاف المال المغصوب

اذا أتلف أحد المال المغصوب في يد الغاصب فالمغصوب منه بالخيار ان شاء ضمن الغاصب ولهذا أن يرجع على المتلف وان شاء ضمن المتلف وليس للمتلف الرجوع على الغاصب .

المادة ٣٠٦ - التصرف في المال المغصوب

اذا تصرف الغاصب في المال المغصوب معاوضة أو تبرعا وتلف المغصوب كله أو بعضه في يد من تصرف له الغاصب كان للمغصوب منه الخيار في تضمين من شاء منهما فإن ضمن الغاصب صح تصرفه وان ضمن من تصرف له الغاصب كان له الرجوع على الغاصب وفقا لأحكام القانون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٠٧ - غاصب الغاصب

١ – غاصب الغاصب حكمه حكم الغاصب .

٢ – واذا رد غاصب الغاصب المال المغصوب الى الغاصب الأول يبرأ وحده واذا رده الى المغصوب منه يبرأ هو والغاصب الأول .

٣ – فاذا تلف المغصوب أو أتلف في يد غاصب الغاصب فالمغصوب منه مخيرا ان شاء ضمنه الغاصب الاول وان شاء ضمنه الغاصب الثاني .

وله أن يضمن مقدارا منه الأول والمقدار الآخر الثاني فاذا ضمن الغاصب الأول كان لهذا أن يرجع على الثاني فاذا ضمن الثاني فليس له أن يرجع على الأول .

المادة ٣٠٨ - الحكم بالتعويض

للقاضي في جميع الأحوال الحكم على الغاصب بالتعويض الذي يراه مناسبا ان رأى مبررا لذلك .

المادة ٣٠٩ - ضمان الأمانة *:

من كانت في يده أمانة وقصر في حفظها أو تعدى عليها أو منعها عن صاحبها بدون حق أو جحدها أو مات مجهلا لها كان ضامنا لها بالمثل وبالقيمة حسب الأحوال .

المادة ٣١٠ - ردّ المال المسروق

من سرق مالا أو قطع الطريق وأخذ مالا فعليه رده الى صاحبه ان كان قائما ورد مثله أو قيمته ان استهلك ولو قضي عليه بالعقوبة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣١١ - تغيّر المغصوب

١ - اذا تغير المغصوب بنفسه يخير المغصوب منه بين استرداد المغصوب أو البدل .

٢ – واذا تغير المغصوب بصورة يتغير معها اسمه يضمن البدل .

٣ – واذا تغير المغصوب بزيادة الغاصب شيئا من ماله يخير المغصوب منه بين أن يدفع قيمة الزيادة ويسترد المغصوب عينا وبين أن يضمن الغاصب بدله

٤ – واذا تغير المغصوب بنقصان قيمته نتيجة استعمال الغاصب يرد الغاصب العين مع تضمينه قيمة النقصان .

المادة ٣١٢ - المساوي للغصب

حكم كل ما هو مساو للغصب كحكم الغصب .

الفرع الثالث

المسئولية عن فعل الغير

المادة ٣١٣ - الاشخاص المسئولون عن فعل الغير

١ – لا يسأل أحد عن فعل غيره ومع ذلك فللقاضي بناء على طلب المضرور اذا رأى مبررا أن يلزم أيا من الآتي ذكرهم حسب الأحوال بأداء الضمان المحكوم على من أوقع الضرر :

أ – من وجب عليه قانونا أو اتفاقا رقابة شخص في حاجة الى الرقابة بسبب قصره أو حالته العقلية أو الجسمية الا اذا أثبت أنه قام بواجب الرقابة أو أن الضرر كان لا بد واقعا ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ب – من كانت له على من وقع منه الاضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حرا في اختياره اذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها .

٢ – ولمن أدى الضمان أن يرجع بما دفع على المحكوم عليه به

الفرع الرابع

المسئولية عن الحيوان والأشياء واستعمال الطريق العام

١ - جناية الحيوان

المادة ٣١٤ - جناية العجماء

جناية العجماء جبار ولكن فعلها الضار مضمون على ذي اليد عليها مالكا كان أو غير مالك اذا قصر أو تعدى .

٢ - انهيار البناء

المادة ٣١٥ - الضرر بسبب انهيار البناء

١ – الضرر الذي يحدثه للغير انهيار البناء كله أو بعضه يضمنه مالك البناء أو المتولي عليه الا اذا ثبت عدم تعديه أو تقصيره .

٢ – ولمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر فإن لم يقم المالك بذلك كان للقاضي أن يأذن له في اتخاذ هذه التدابير على حساب المالك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – الأشياء والآلات

المادة ٣١٦ - المسئولية عن الاشياء *

كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية خاصة للوقاية من ضررها أو آلات ميكانيكية يكون ضامنا لما تحدثه هذه الأشياء أو الآلات من ضرر الا ما لا يمكن التحرز منه . وذلك مع عدم الاخلال بما يرد في هذا الشأن من أحكام خاصة .

٤ - استعمال الحق العام

المادة ٣١٧ - مدى استعمال الحق العام *:

استعمال الحق العام مقيد بسلامة الغير فمن استعمل حقه العام وأضر بالغير ضررا يمكن التحرز منه كان ضامنا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الرابع

الفعل النافع

الفرع الأول - الكسب بلا سبب

المادة ٣١٨ - أخذ مال الغير

لا يسوغ لأحد أن يأخذ مال غيره بلا سبب شرعي فإن أخذه فعليه رده .

المادة ٣١٩ - كسب المال من الغير أو اتصال الملك بملك الغير

١ – من كسب مالا من غيره بدون تصرف مكسب وجب عليه رده ان كان قائما ومثله أو قيمته ان لم يكن قائما وذلك ما لم يقض القانون بغيره .

٢ – واذا خرج ملك شخص من يده بلا قصد واتصل قضاء وقدرا بملك غيره اتصالا لا يقبل الفصل دون ضرر على أحد المالكين تبع الأقل في القيمة الأكثر بعد دفع قيمته فإذا تساويا في القيمة يباعا عليهما ويقتسمان الثمن الا اذا كان هناك اتفاق أو نص في القانون يقضي بغير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

قبض غير المستحق

المادة ٣٢٠ - إيفاء ما لا يجب

من أدى شيئا ظانا أنه واجب عليه ثم تبين عدم وجوبه فله استرداده ممن قبضه ان كان قائما ومثله أو قيمته ان لم يكن قائما .

المادة ٣٢١ - إسترداد غير المستحق

يصح استرداد غير المستحق اذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لدين لم يتحقق سببه أو لدين زال سببه بعد أن تحقق .

المادة ٣٢٢ - دفع دين لم يحلّ أجله

يصح استرداد ما دفع وفاء لدين لم يحل أجله وكان الموفي جاهلا قيام الأجل .

المادة ٣٢٣ - الوفاء من غير المدين والدائن حسن النية

اذا حصل الوفاء من غير المدين وترتب عليه أن الدائن وهو حسن النية قد تجرد من سند الدين أو مما حصل عليه من التأمينات أو ترك دعواه قبل المدين الحقيقي المدة المحددة لسماعها فلا يجب عليه رد ما قبض ولمن أوفى أن يرجع على المدين الحقيقي بالدين وبالتضمين ان كان له محل .

المادة ٣٢٤ - القبض بغير حق

من قبض شيئا بغير حق وجب عليه رده على صاحبه مع ما جناه من مكاسب أو منافع وللقاضي أن يعوض صاحب الحق لقاء ما قصر القابض في جنيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثالث

الفضالة

المادة ٣٢٥ - مفهوم الفضالة

من قام بفعل نافع للغير دون أمره ولكن اذن به القاضي أو أوجبته ضرورة أو قضى به عرف فإنه يعتبر نائبا عنه وتسري عليه الأحكام التالية .

المادة ٣٢٦ - سريان قواعد الوكالة

تسري قواعد الوكالة اذا أقر رب العمل ما قام به الفضولي .

المادة ٣٢٧ - مهام الفضولي

يجب على الفضولي أن يمضي في العمل الذي بدأه الى أن يتمكن رب العمل من مباشرته بنفسه كما يجب عليه أن يخطر رب العمل بتدخله متى استطاع ذلك

المادة ٣٢٨ - مسئولية الفضولي

الفضولي مسئول عما يلحق رب العمل من أضرار وللقاضي تحديد الضمان اذا كانت الظروف تبرر ذلك .

المادة ٣٢٩ - مسئولية الفضولي عن تصرفات نائبه

اذا عهد الفضولي الى غيره بكل العمل أو ببعضه كان مسئولا عن تصرفات نائبه دون اخلال بما لرب العمل من الرجوع مباشرة على هذا النائب .

المادة ٣٣٠ - التزامات الفضولي

يلزم الفضولي بما يلتزم به الوكيل من رد ما استولى عليه بسبب الفضالة وتقديم حساب عما قام به .

المادة ٣٣١ - التزامات رب العمل

على رب العمل أن ينفذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه وأن يعوضه عن التعهدات التي التزم بها وأن يرد له النفقات الضرورية والنافعة التي سوغتها الظروف وأن يعوضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل ولا يستحق الفضولي أجرا عن عمله الا أن يكون من أعمال مهنته .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٣٢ - وفاة الفضولي ورب العمل

١ – اذا مات الفضولي التزم ورثته بما يلتزم به ورثة الوكيل عند انتهاء الوكالة بموت الوكيل .

٢ – واذا مات رب العمل بقي الفضولي ملتزما نحو الورثة بما كان ملتزما به نحو مورثهم .

الفرع الرابع

قضاء دين الغير

المادة ٣٣٣ - إيفاء دين الغير بأمره

من أوفى دين غيره بأمره كان له الرجوع على الآمر بما أداه عنه وقام مقام الدائن الأصلي في مطالبته به سواء اشترط الرجوع عليه أم لم يشترط .

المادة ٣٣٤ - إيفاء دين الغير دون أمره

من أوفى دين غيره دون أمره فليس له الرجوع بما دفعه على المدين الا في الحالات المنصوص عليها في المادة ٣٢٥ ولا الرجوع على الدائن الا اذا أبرأ المدين من الدين ولو بعد استيفاء دينه من الموفي .

المادة ٣٣٥ - إيفاء الراهن دين غيره

اذا أوفى الراهن دين غيره ليفك ماله المرهون ضمانا لهذا الدين رجع بما أوفى به على المدين .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الخامس

حكم مشترك

المادة ٣٣٦ - مدة سماع الدعوى الناشئة عن الفعل النافع

لا تسمع الدعوى الناشئة عن الفعل النافع بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بحقه في الرجوع وفي جميع الأحوال لا تسمع الدعوى بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي نشأ فيه حق الرجوع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الخامس

القانون

المادة ٣٣٧ - الحقوق الناشئة عن القانون

الحقوق التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الثاني

آثار الحق الفصل الأول

أحكام عامة

المادة ٣٣٨ - وجوب وفاء الحق

يجب وفاء الحق متى استوفى شروط استحقاقه القانونية ، فإن تخلف المدين وجب تنفيذه جبرا عليه تنفيذا عينيا أو تعويضيا طبقا للنصوص القانونية .

المادة ٣٣٩ - التنفيذ

١ – يكون التنفيذ اختياريا اذا تم بالوفاء أو بما يعادله .

٢ – ويكون جبريا اذا تم عينا أو بطريق التعويض .

المادة ٣٤٠ - إفتقاد الحق حماية القانون

اذا افتقد الحق حماية القانون لأي سبب فلا جبر في تنفيذه ويصبح واجبا ديانة في ذمة المدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٤١ - وفاء المتوجب ديانة

اذا أوفى المدين ما وجب عليه ديانة صح وفاؤه ولا يعتبر وفاء لما لا يجب .

الفصل الثاني - وسائل التنفيذ

الفرع الأول - التنفيذ الاختياري

١ - الوفـــاء

أ - طرفا الوفاء

المادة ٣٤٢ - الموفي

١ – يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء .

٢ – ويصح أيضا ممن لا مصلحة له في الوفاء بأمر المدين أو بغير أمره على أنه يجوز للدائن أن يرفض الوفاء من الغير اذا اعترض المدين على ذلك وأبلغ الدائن اعتراضه .

المادة ٣٤٣ - البراءة من الدين

يشترط للبراءة من الدين أن يكون الموفي مالكا لما أوفى به ، واذا كان المدين صغيرا مميزا أو كبيرا معتوها أو محجورا عليه لسفه أو غفلة ودفع الدين الذي عليه صح دفعه ما لم يلحق الوفاء ضررا بالموفي .

المادة ٣٤٤ - الوفاء لبعض الدائنين

لا ينفذ الوفاء لبعض الدائنين في حق الدائنين الآخرين اذا كان المدين محجورا للدين وفي المال المحجور أو مريضا مرض الموت وكان الوفاء يضر ببقية الدائنين .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

ب - الموفى له

المادة ٣٤٥ - صفة الموفى له

يكون الوفاء للدائن أو لنائبه ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن الا اذا كان متفقا على أن الوفاء يكون للدائن شخصيا .

المادة ٣٤٦ - الدائن الناقص الأهلية

اذا كان الدائن غير كامل الأهلية فلا تبرأ ذمة المدين الا بالوفاء لوليه واذا حصل الوفاء للدائن وهلك الموفى به في يده أو ضاع منه فلوليه مطالبة المدين بالدين .

ج - رفض الوفاء

المادة ٣٤٧ - رفض الدائن الوفاء

اذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضا صحيحا حيث يجب قبوله أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء أعذره المدين بإعلان وحدد له مدة مناسبة يقوم فيها بما يجب عليه لاستيفاء حقه .

المادة ٣٤٨ - آثار اعذار الدائن

يترتب على اعذار الدائن أن يصير الشيء محل الالتزام في ضمان الدائن ان كان من قبل في ضمان المدين وان يصبح للمدين الحق في ايداعه على نفقة الدائن وفي ضمان ما أصابه من ضرر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٤٩ - حالة كون محل الوفاء شيئا معينا بالذات

اذا كان محل الوفاء شيئا معينا بالذات وكان الواجب أن يسلم في المكان الذي يوجد فيه جاز للمدين بعد أن يعذر الدائن بتسلمه أن يحصل على ترخيص من القاضي في ايداعه ٢ فإذا كان هذا الشيء عقارا أو شيئا معدا للبقاء حيث وجد جاز للمدين أن يطلب وضعه تحت الحراسة .

المادة ٣٥٠ - حالة كون محل الوفاء شيئا يتلف بسرعة

اذا كان محل الوفاء شيئا يسرع اليه التلف أو يكلف نفقات باهظة في ايداعه أو حراسته جاز للمدين بعد استئذان القاضي أو دون استئذانه عند الضرورة أن يبيعه بسعره المعروف في الأسواق فإن تعذر ذلك فبالمزاد العلني ويقوم إيداع الثمن مقام ايداع الشيء نفسه .

المادة ٣٥١ - حالات ايداع الشيء

يكون الايداع أو ما يقوم مقامه من اجراء جائزا أيضا اذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه أو كان الدائن محجورا وليس له نائب يقبل عنه الوفاء أو كان الدين متنازعا عليه بين عدة أشخاص أو كانت هناك اسباب جدية أخرى تبرر هذا الاجراء .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٥٢ - صحة العرض عند الايداع القانوني

يقوم العرض الحقيقي بالنسبة الى المدين مقام الوفاء اذا تلاه ايداع مستوف لأوضاعه القانونية أو تلاه أي اجراء مماثل وذلك اذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائي بصحته .

المادة ٣٥٣ - رجوع المدين عن العرض

١ – اذا عرض المدين الدين واتبع العرض بإيداع أو بإجراء مماثل جاز له أن يرجع في هذا العرض ما دام الدائن لم يقبله أو ما دام لم يصدر حكم نهائي بصحته واذا رجع فلا تبرأ ذمة شركائه في الدين ولا ذمة الضامنين .

٢ – فاذا رجع المدين في العرض بعد أن قبله الدائن أو بعد أن حكم بصحته وقبل الدائن منه هذا الرجوع لم يكن لهذا الدائن أن يتمسك بعد ذلك بما يكفل حقه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء في الدين وذمة الضامنين .

د - محل الوفاء وزمانه ومكانه ونفقاته واثباته

المادة ٣٥٤ - تعيين الدين

١ – اذا كان الدين مما يتعين بالتعيين فليس للمدين أن يوفي بغيره بدلا عنه دون رضاء الدائن حتى ولو كان هذا البدل مساويا في القيمة للشيء المستحق أو كان له قيمة أعلى .

٢ – اما اذا كان مما لا يتعين بالتعيين فللمدين أن يوفي بمثله وان لم يرض الدائن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٥٥ - قبول الوفاء الجزئي

١ – ليس للمدين أن يجبر الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يجيز ذلك .

٢ – فاذا كان الدين متنازعا في جزء منه وقبل الدائن أن يستوفي الجزء المعترف به فليس للمدين أن يرفض الوفاء بهذا الجزء .

المادة ٣٥٦ - الايفاء بالدين مع النفقات

اذا كان المدين ملزما بأن يوفي مع الدين اية نفقات وكان ما أداه لا يفي بالدين مع تلك النفقات خصم ما أدى من حساب النفقات ثم من أصل الدين ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٣٥٧ - تعدد ديون المدين لدائن واحد

اذا تعددت الديون في ذمة المدين وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد وكان ما أداه المدين لا يفي بهذه الديون جميعا جاز للمدين عند الوفاء أن يعين الدين الذي يريد الوفاء به ما لم يوجد مانع قانوني أو اتفاقي يحول دون هذا التعيين .

المادة ٣٥٨ - الخصم من حساب أحد الديون المتعددة

اذا لم يعين الدين على الوجه المبين في المادة السابقة كان الخصم من حساب الدين الذي حل فاذا تعددت الديون الحالة فمن حساب اشدها كلفة على المدين فاذا تساوت الديون في الكلفة فمن حساب الدين الذي يعينه الدائن .

المادة ٣٥٩ - تأجيل الوفاء

١ – يجب أن يتم الوفاء فورا بمجرد ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

٢ – على أنه يجوز للقاضي في حالات استثنائية اذا لم يمنعه نص في القانون أن ينظر المدين الى أجل معقول أو آجال ينفذ فيها التزامه اذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٦٠ - الدين المؤجل

١ – اذا كان الدين مؤجلا فللمدين أن يدفعه قبل حلول الأجل اذا كان الأجل لمصلحته ويجبر الدائن على القبول .

٢ – فاذا قضى المدين الدين قبل حلول الأجل ثم استحق المقبوض عاد الدين مؤجلا كما كان .

المادة ٣٦١ - محل الوفاء

١ – اذا كان محل الالتزام معينا بالتعيين وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك .

٢ – أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين اذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال .

المادة ٣٦٢ - هلاك الدين في يد الرسول

اذا أرسل المدين الدين مع رسوله الى الدائن فهلك في يد الرسول قبل وصوله هلك من مال المدين . وان أمر الدائن المدين بأن يدفع الدين الى رسول الدائن فدفعه فهلاكه من مال الدائن ويبرأ المدين من الدين .

المادة ٣٦٣ - نفقات الوفاء

تكون نفقات الوفاء على المدين الا اذا اتفق أو نص القانون على غير ذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٦٤ - اثر وفاء الدين كله أو جزءا منه

١ – لمن قام بوفاء جزء من الدين أن يطلب مخالصة بما وفاه مع التأشير على سند الدين بحصول هذا الوفاء فإذا وفى الدين كله كان له أن يطلب رد سند الدين أو الغاءه .

فإن كان السند قد ضاع كان له أن يطلب من الدائن أن يقر كتابة بضياع السند

٢ – فاذا رفض الدائن القيام بما فرضته عليه الفقرة السابقة جاز للمدين أن يودع الشيء المستحق ايداعا قضائيا .

٢ - التنفيذ بما يعادل الوفاء

أ - الوفاء الاعتياضي

المادة ٣٦٥ - مفهوم الوفاء الاعتياضي

يجوز للدائن أن يقبل وفاء لدينه شيئا آخر أو حقا يؤديه المدين ويخضع الاتفاق على الاعتياض للأحكام العامة للعقود المنصوص عليها في هذا القانون .

المادة ٣٦٦ - الأحكام السارية على الوفاء الاعتياضي

١ – تسري على الوفاء الاعتياضي أحكام البيع اذا كان مقابل الوفاء عينا معينة عوضا عن الدين .

٢ – وتسري عليه أحكام الوفاء في قضاء الدين .

المادة ٣٦٧ - انقضاء الدين الأول

ينقضي الدين الأول مع ضماناته في الوفاء الاعتياضي وينتقل حق الدائن الى العوض .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ب - المقاصة

المادة ٣٦٨ - تعريف المقاصة

المقاصة ايفاء دين مطلوب لدائن بدين مطلوب منه لمدينه .

المادة ٣٦٩ - أنواع المقاصة

المقاصة اما جبرية وتقع بقوة القانون أو اختيارية وتتم باتفاق الطرفين أو قضائية وتتم بحكم القاضي .

المادة ٣٧٠ - شروط المقاصة الجبرية

يشترط في المقاصة الجبرية أن يكون كلا الطرفين دائنا ومدينا للآخر وأن يتماثل الدينان جنسا ووصفا واستحقاقا وقوة وضعفا وألا يضر اجراؤه بحقوق الغير سواء اتحد سبب الدينين أو اختلف .

المادة ٣٧١ - المقاصة الاتفاقية

يجوز أن تتم المقاصة الاتفاقية اذا لم يتوفر أحد شروط المقاصة الجبرية .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٧٢ - المقاصة القضائية

تتم المقاصة القضائية بحكم من القاضي اذا توفرت شروطها وبطلب أصلي أو عارض .

المادة ٣٧٣ - الاتفاق على المقاصة

اذا كان للمودع لديه دين على صاحب الوديعة أو كان للغاصب دين على صاحب العين المغصوبة والدين من جنس الوديعة أو العين المغصوبة فلا تجري المقاصة الا باتفاق الطرفين .

المادة ٣٧٤ - اتلاف عين من مال المدين

اذا أتلف الدائن عينا من مال المدين وكانت من جنس الدين سقطت قصاصا فإن لم تكن من جنسه فلا تقع المقاصة الا باتفاق الطرفين .

المادة ٣٧٥ - كيفية اتمام المقاصة

تتم المقاصة بناء على طلب صاحب المصلحة فيها وتقع بقدر الأقل من الدينين

المادة ٣٧٦ - اثر المدة المانعة من سماع الدعوى على المقاصة

اذا كان الدين لا تسمع فيه الدعوى لمرور الزمان وقت التمسك بالمقاصة فلا يمنع ذلك من وقوع المقاصة ما دامت المدة المانعة من سماع الدعوى لم تكن قد تمت في الوقت الذي اصبحت فيه المقاصة ممكنة .

المادة ٣٧٧ - طلب المقاصة بوفاء الدين

اذا أدى المدين دينا عليه وكان له أن يطلب المقاصة فيه بحق له فلا يجوز أن يتمسك بضمانات هذا الحق اضرارا بالغير الا اذا كان يجهل وجوده . وكان له في ذلك عذر مقبول .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج - اتحاد الذمتين

المادة ٣٧٨ - تعريف اتحاد الذمتين

١ – اذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة الى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمتان .

٢ – ولا يتم اتحاد الذمتين اذا كان الدائن وارثا للمدين ويشترك مع باقي الدائنين في اقتضاء دينه من التركة .

المادة ٣٧٩ - زوال سبب اتحاد الذمتين

اذا زال سبب اتحاد الذمتين بأثر رجعي عاد الدين الى ما كان عليه من قبل .

الفرع الثاني

التنفيذ الجبري

١ - التنفيذ العيني

المادة ٣٨٠ - مفهوم التنفيذ العيني

١ – يجبر المدين بعد اعذاره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا .

٢ – على أنه اذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمدين جاز للقاضي بناء على طلب المدين أن يقصر حق الدائن على عوض نقدي اذا كان ذلك لا يلحق به ضررا جسيما .

المادة ٣٨١ - حالة كون موضوع الحق عملا

١ – اذا كان موضوع الحق عملا واستوجبت طبيعته أو نص الاتفاق على أن يقوم المدين به بشخصه جاز للدائن أن يرفض الوفاء به من غيره .

٢ – فإذا لم يقم المدين بالعمل جاز للدائن أن يطلب اذنا من القاضي بالقيام به كما يجوز له تنفيذه دون اذن عند الضرورة ويكون التنفيذ في الحالتين على نفقة المدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٨٢ - قيام حكم القاضي مقام التنفيذ

يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ اذا كان موضوع الحق عملا وسمحت بذلك طبيعته .

المادة ٣٨٣ - التزامات المدين ومسئولياته

١ – اذا كان المطلوب من المدين هو المحافظة على الشيء أو القيام بإدارته أو توخي الحيطة في تنفيذ التزامه فإنه يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

٢ – وفي جميع الأحوال يبقى المدين مسئولا عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم .

المادة ٣٨٤ - موضوع الحق الامتناع عن عمل

اذا كان موضوع الحق هو الامتناع عن عمل وأخل به المدين جاز للدائن أن يطلب ازالة ما وقع مخالفا له أو أن يطلب من القاضي اذنا بالقيام بهذه الازالة على نفقة المدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٨٥ - التعويض

اذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حدد القاضي مقدار التعويض الذي يلزم به المدين مراعيا في ذلك الضرر الذي اصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين .

٢ - التنفيذ بطريق التعويض

المادة ٣٨٦ - استحالة التنفيذ العيني

اذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامهما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه . ويكون الحكم كذلك اذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه .

المادة ٣٨٧ - شرط استحقاق التعويض

لا يستحق التعويض الا بعد اعذار المدين ما لم ينص على غير ذلك في القانون أو في العقد .

المادة ٣٨٨ - حالات عدم ضرورة اعذار المدين

لا ضرورة لاعذار المدين في الحالات الآتية :

أ – اذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين .

ب – اذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب على عمل غير مشروع .

ج – اذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين انه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك .

د – اذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه .

المادة ٣٨٩ - تقدير التعويض

اذا لم يكن التعويض مقدرا في القانون أو في العقد قدره القاضي بما يساوي الضرر الواقع فعلا حين وقوعه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٣٩٠ - قيمة التعويض وتعديله

١ – يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون .

٢ – ويجوز للقاضي في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أن يعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساويا للضرر ويقع باطلا كل اتفاق يخالف ذلك

الفرع الثالث

الوسائل المشروعة لحماية التنفيذ

١ - ضمان أموال المدين للوفاء

المادة ٣٩١ - مفهوم ضمان اموال المدين للوفاء

١ – أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه .

٢ – وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان مع مراعاة ما تقرره أحكام القوانين خلافا لذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - الدعوىغير المباشرة

المادة ٣٩٢ - مفهوم الدعوى غير المباشرة

١ – لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الاداء أن يباشر باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين الا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز .

٢ – ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا الا اذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق وان اهماله من شأنه أن يؤدي الى افلاسه أو زيادة افلاسه ويجب ادخال المدين في الدعوى .

المادة ٣٩٣ - اعتبار الدائن نائبا عن مدينه

يعتبر الدائن نائبا عن مدينه في استعمال حقوقه وكل نفع يعود من استعمال هذه الحقوق يدخل في أموال المدين ويكون ضامنا لجميع دائنيه .

٣ - دعوى الصورية

المادة ٣٩٤ - العقد الصوري

١ – اذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسني النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي أضر بهم .

٢ – واذا تعارضت مصالح ذوي الشأن فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر كانت الأفضلية للأولين

المادة ٣٩٥ - نفاذ العقد الحقيقي

اذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٤ - دعوى عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائن

المادة ٣٩٦ - عدم نفاذ التبرع غير الملزم

اذا أحاط الدين حالا أو مؤجلا بمال المدين بأن زاد عليه أو ساواه فإنه يمنع من التبرع تبرعا لا يلزمه ولم تجر العادة به وللدائن أن يطلب الحكم بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه .

المادة ٣٩٧ - طلب بيع مال المدين والمحاصة

اذا طالب الدائنون المدين الذي احاط الدين بماله بديونهم فلا يجوز له التبرع بماله ولا التصرف فيه معاوضة ولو بغير محاباة وللدائنين أن يطلبوا الحكم بعدم نفاذ تصرفه في حقهم ولهم أن يطلبوا بيع ماله والمحاصة في ثمنه وفقا لأحكام القانون .

المادة ٣٩٨ - الزيادة على قيمة الدين

اذا ادعى الدائن احاطة الدين بمال المدين فليس عليه الا أن يثبت مقدار ما في ذمته من ديون وعلى المدين نفسه أن يثبت أن له ما لا يزيد على قيمة الدين .

المادة ٣٩٩ - استفادة الدائنين من قرار عدم نفاذ التصرّف

متى تقرر عدم نفاذ التصرف استفاد من ذلك الدائنون الذين يضارون به .

المادة ٤٠٠ - مدة سماع دعوى عدم نفاذ التصرف

١ – لا تسمع دعوى عدم نفاذ التصرف بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف .

٢ – ولا تسمع في جميع الأحوال بعد انقضاء خمس عشرة سنة من وقت صدور التصرف .

٥ - الحجر على المدين المفلس

المادة ٤٠١ - زيادة دين المفلس

يجوز الحجر على المدين اذا زادت ديونه الحالة على ماله .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٠٢ - حكم الحجر

١ – يكون الحجر بحكم يصدره القاضي الذي يتبعه موطن المدين بناء على طلب المدين أو أحد الدائنين وتنظر الدعوى على وجه السرعة .

٢ – ويجوز لأي دائن أن يحصل بمقتضى حكم الحجر على أمر من القاضي المختص بحجز جميع أموال المدين عدا ما لا يجوز حجزه . ويبقى الحجز على أموال المدين قائما لمصلحة الدائنين حتى ينتهي الحجر .

المادة ٤٠٣ - وجوب مراعاة ظروف المدين قبل الحجر عليه

على القاضي في كل حال قبل أن يحجر على المدين أن يراعي في تقديره جميع الظروف التي أحاطت به ومدى مسئوليته عن الأسباب التي أدت الى طلب الحجر ومصالح دائنيه المشروعة وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في حالته المالية .

المادة ٤٠٤ - مهام كاتب المحكمة في دعوى الحجر

١ – على كاتب المحكمة في اليوم الذي تقيد فيه دعوى الحجر أن يسجل مضمون الدعوى في سجل خاص يرتب بحسب اسماء المدينين المطلوب الحجر عليهم وعليه أن يؤشر في هامش التسجيل المذكور بالحكم الصادر في الدعوى وبكل حكم يصدر بتأييده أو بإلغائه وذلك كله يوم صدور الحكم .

٢ – وعلى الكاتب أيضا أن يرسل الى ديوان وزارة العدل صورة من هذه التسجيلات والتأشيرات لاثباتها في سجل عام ينظم وفقا لقرار يصدر من الوزير

المادة ٤٠٥ - تغيير موطن المدين

يجب على المدين اذا تغير موطنه أن يخطر بذلك كاتب المحكمة التي يتبعها موطنه السابق وعلى الكاتب بمجرد علمه بتغيير الموطن سواء أخطره المدين أم

علم بذلك من أي طريق آخر أن يرسل صورة من حكم الحجر ومن البيانات المؤشر بها في هامش التسجيل الى المحكمة التي يتبعها الموطن الجديد لتقوم بقيدها في سجلاتها .

المادة ٤٠٦ - آثار الحكم بالحجر

يترتب على الحكم بالحجر ما يأتي :

١ – أن يحل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة .

٢ – الا ينفذ في حق دائنيه جميعا تصرفه في ماله الموجود والذي يوجد بعد .

٣ – الا ينفذ اقراره بدين لآخر وذلك منذ تسجيل مضمون الدعوى .

المادة ٤٠٧ - نفقة للمدين ومدة الاعتراض عليها

اذا وقع الحجر على المدين كان لرئيس المحكمة المختصة بالحجر أن يقرر للمدين بناء على عريضة يقدمها نفقة يتقاضاها من ماله ويجوز الاعتراض على القرار الذي يصدر على هذه العريضة خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره ان كان الاعتراض من المدين ومن تاريخ تبليغ القرار للدائنين ان كان الاعتراض منهم .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٤٠٨ - بيع الأموال واقتسامها

تباع أموال المدين المحجور وتقسم على الغرماء بطريق المحاصة وفقا للاجراءات التي ينص عليها القانون ويترك له ما يحتاج اليه لنفقته ونفقة من تلزمه نفقته .

المادة ٤٠٩ - حالات فرض عقوبة الاحتيال

يعاقب المدين بعقوبة الاحتيال في الحالات الآتية :

١ – اذا رفعت عليه دعوى بدين فتعمد الافلاس بقصد الاضرار بدائنيه وانتهت الدعوى بصدور حكم عليه بالدين وبالحجر .

٢ – اذا اخفى بعد الحكم عليه بالحجر بعض امواله ليحول دون التنفيذ عليها أو اصطنع ديونا صورية أو مبالغا فيها وذلك كله بقصد الاضرار بدائنيه .

٣ – اذا غيّر بطريق الغش موطنه وترتب على التغيير ضرر لدائنيه .

المادة ٤١٠ - انتهاء الحجر واجراءاته

١ – ينتهي الحجر بحكم يصدره القاضي الذي يتبعه موطن المدين بناء على طلب ذي شأن في الحالات الآتية :

أ – اذا قسم مال المحجور بين الغرماء .

ب – اذا ثبت ان ديون المدين أصبحت لا تزيد على أمواله .

ج – اذا قام المدين بوفاء ديونه التي حلت دون أن يكون للحجر أثر في حلولها وفي هذه الحالة تعود آجال الديون التي حلت بالحجر الى ما كانت عليه من قبل بشرط أن يكون المدين قد وفى بجميع اقساطها التي حلت .

٢ – ويؤشر كاتب المحكمة من تلقاء نفسه بالحكم الصادر بانتهاء الحجر يوم صدوره على هامش التسجيل المنصوص عليه في المادة ٤٠٤ وعليه أن يرسل صورة منه الى ديوان وزارة العدل للتأشير به كذلك .

المادة ٤١١ - انتهاء الحجر بقوة القانون

ينتهي الحجر بقوة القانون متى انقضت خمس سنوات على تاريخ التأشير بالحكم الصادر به .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤١٢ - ديون جائز اعادتها بعد انتهاء الحجر

يجوز للمدين بعد انتهاء الحجر أن يطلب اعادة الديون التي كانت قد حلت بسبب الحجر ولم يتم دفعها الى أجلها السابق بشرط أن يكون قد وفى ديونه التي حلت دون أن يكون للحجر أثر في حلولها .

المادة ٤١٣ - الطعن والتمسك بالحقوق

انتهاء الحجر لا يمنع الدائنين من الطعن في تصرفات المدين ولا من التمسك باستعمال حقوقه وفقا للمواد ٣٩٢ ومن ٣٩٤ الى ٤٠٠ .

٦ - حق الاحتباس

المادة ٤١٤ - مفهوم حق الاحتباس

لكل من التزم بأداء شيء ان يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطا به .

المادة ٤١٥ - الاحتباس في المعاوضات المالية

لكل من المتعاقدين في المعاوضات المالية بوجه عام أن يحتبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البدل المستحق .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤١٦ - الانفاق على ملك الغير

لمن أنفق على ملك غيره وهو في يده مصروفات ضرورية أو نافعة أن يمتنع عن رده حتى يستوفي ما هو مستحق له قانونا ما لم يتفق أو يقضِ القانون بغير ذلك .

المادة ٤١٨ - أحقية المحتبس في استيفاء حقه

من احتبس الشيء استعمالا لحقه في احتباسه كان أحق من باقي الغرماء في استيفاء حقه منه .

المادة ٤١٩ - خروج الشيء من يد الحائز

١ – ينقضي الحق في الاحتباس بخروج الشيء من يد حائزه أو محرزه ما لم ينص القانون على غير ذلك .

٢ – ومع ذلك يجوز لمن احتبس الشيء اذا خرج الشيء من يده خفية أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروجه من يده وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

التصرفات المشروطة بالتعليق والاجل

الفرع الأول

الشرط

المادة ٤٢٠ - تعريف الشرط

الشرط أمر مستقبل يتوقف عليه وجود الحكم أو زواله عند تحققه .

المادة ٤٢١ - التصرف المنجز

التصرف المنجز هو ما تم بصفة مطلقة غير مقيدة بشرط أو مضافة الى زمن مستقبل ويقع حكمه في الحال .

المادة ٤٢٢ - التصرف المعلق

التصرف المعلق هو ما كان مقيدا بشرط غير قائم أو بواقعة مستقبلة ويتراخى أثره حتى يتحقق الشرط .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٢٣ - شرط صحة التعليق

يشترط لصحة التعليق أن يكون مدلول فعل الشرط معدوما على خطر الوجود لا متحققا ولا مستحيلا .

المادة ٤٢٤ - تصرف معلق على شرط مستحيل

يبطل التصرف اذا علق وجوده على شرط مستحيل أو أحل حراما أو حرم حلالا أو خالف النظام العام أو الآداب .

المادة ٤٢٥ - تصرف معلق على شرط غير مناف للعقد

لا ينفذ التصرف المعلق على شرط غير مناف للعقد الا اذا تحقق الشرط .

المادة ٤٢٦ - زوال التصرف

يزول التصرف اذا تحقق الشرط الذي قيده ويلتزم الدائن برد ما أخذ فاذا تعذر الرد بسببه كان ملزما بالضمان .

المادة ٤٢٧ - ثبوت المعلق بالشرط

المعلق بالشرط يثبت عند ثبوت الشرط .

المادة ٤٢٨ - مراعاة الشرط

يلزم مراعاة الشرط بقدر الامكان .

الفرع الثاني

الاجل

المادة ٤٢٩ - آثار حلول الاجل

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

يجوز اضافة التصرف الى أجل تترتب عند حلوله أحكام نفاذه أو انقضائه .

المادة ٤٣٠ - الوفاء عند مقدرة المدين أو ميسرته

اذا تبين من التصرف ان المدين لا يقوم بوفائه الا عند المقدرة أو الميسرة حدد القاضي أجل الوفاء مراعيا موارد المدين الحالية والمستقبلة ومقتضيا منه عناية الحريص على الوفاء بالتزامه .

المادة ٤٣١ - حالات سقوط الحق في الاجل

يسقط حق المدين في الاجل في الأحوال الآتية :

١ – اذا حكم بإفلاسه او الحجر عليه .

٢ – اذا لم يقدم تأمينات الدين المتفق عليها .

٣ - اذا نقصت التأمينات العينية للدين بفعله أو بسبب لا يد له فيه ما لم يبادر الى تكملتها .

المادة ٤٣٢ - التنازل عن الأجل

اذا كان الأجل لمصلحة أي من الطرفين فله أن يتنازل عنه بارادته المنفردة .

المادة ٤٣٣ - الدين المؤجل

الدين المؤجل لا يحل بموت الدائن ويحل بموت المدين الا اذا كان مضمونا بتأمين عيني .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الرابع

تعدد محل التصرف

الفرع الأول

التخيير في المحل

المادة ٤٣٤ - الخيار عند تعدد محل التصرف

يجوز أن يكون محل التصرف عدة أشياء على أن تبرأ ذمة المدين اذا أدى واحدا منها .

ويكون الخيار للمدين اذا كان مطلقا الا اذا قضى الاتفاق أو القانون بغير ذلك ويسري على محل التصرف الأحكام الخاصة بخيار التعيين .

الفرع الثاني

ابدال المحل

المادة ٤٣٥ - اعتبار التصرف بدليا

١ – يكون التصرف بدليا اذا كان محله شيئا واحدا ولكن تبرأ ذمة المدين اذا أدى بدلا منه شيئا آخر .

٢ – والأصل لا البديل هو وحده محل الالتزام وهو الذي يحدد طبيعته .

النيابة العامة بدبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الخامس

تعدد طرفي التصرف

الفرع الأول

التضامن بين الدائنين

المادة ٤٣٦ - شرط تضامن الدائنين

لا يكون التضامن بين الدائنين الا باتفاق أو بنص في القانون .

المادة ٤٣٧ - وفاء الدين

للمدين أن يوفي دينه الى أي من الدائنين المتضامنين الا اذا أنذره أحدهم بعدم وفائه له .

المادة ٤٣٨ - براءة ذمة المدين

اذا برئت ذمة المدين قبل أحد الدائنين المتضامنين بسبب غير الوفاء فلا تبرأ ذمته قبل الباقين الا بقدر حصة ذلك الدائن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٤٣٩ - المطالبة بالدين واعتراض المدين

١ – للدائنين المتضامنين مطالبة المدين بالدين مجتمعين أو منفردين .

٢ – وليس للمدين أن يعترض على دين أحد دائنيه المتضامنين بأوجه الاعتراض الخاصة بدائن آخر وله أن يعترض بأوجه الاعتراض الخاصة بهذا الدائن وبالأوجه المشتركة بين جميع الدائنين .

المادة ٤٤٠ - التساوي بين الدائنين

كل ما يؤدى من الدين لأحد الدائنين المتضامنين يعتبر من حقهم جميعا بالتساوي بينهم الا اذا نص القانون أو اتفقوا على غير ذلك .

الفرع الثاني

الدين المشترك

المادة ٤٤١ - تعريف الدين المشترك

يكون الدين مشتركا اذا اتحد سببه أو كان دينا آل بالارث الى عدة ورثة أو مالا مستهلكا مشتركا أو بدل قرض مستقرض من مال مشترك .

المادة ٤٤٢ - مطالبة كل شريك بحصته

لكل من الشركاء في الدين المشترك أن يطلب حصته فيه ويكون ما قبضه مالا مشتركا بين جميع الشركاء لكل بقدر نصيبه .

المادة ٤٤٣ - المشاركة في الدين ومتابعة المدين بنسبة الحصة

١ – اذا قبض أحد الشريكين بعض الدين المشترك فللشريك الآخر أن يشركه فيه بنسبة حصته . ويتبعان المدين بما بقي أو أن يترك ما قبضه على أن يتبع المدين بحصته .

٢ – فاذا اختار الشريك متابعة المدين فليس له أن يرجع على شريكه الا اذا هلك نصيبه ويكون ذلك بنسبة حصته فيما قبض .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٤٤ - قبض الحصة في الدين والتصرف فيها

١ – اذا قبض أحد الشركاء حصته في الدين المشترك ثم تصرف فيها أو استهلكها فللشركاء الآخرين أن يرجعوا بأنصبائهم فيها .

٢ – فاذا تلفت في يده بلا تقصير منه فلا ضمان عليه لأنصبة شركائه فيها ويكون قد استوفى حصته وما بقي من الدين بذمة المدين يكون لشركائه الآخرين

المادة ٤٤٥ - قبض الحصة من كفيل المدين أو المحال عليه

اذا أخذ أحد الشركاء من المدين كفيلا بحصته في الدين المشترك أو احاله المدين على آخر فللشركاء أن يشاركوه بحصصهم في المبلغ الذي يأخذه من الكفيل أو المحال عليه .

المادة ٤٤٦ - شراء مالا من المدين

اذا اشترى أحد الشركاء بنصيبه في دين مشترك مالا من المدين فللشركاء أن يضمنوه ما أصاب حصصهم من ثمن ما اشتراه أو أن يرجعوا بحصصهم على المدين ولهم أن يشاركوه ما اشتراه اذا اتفقوا على ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٤٧ - وهب الدين أو الابراء منه

يجوز لأحد الشركاء أن يهب حصته في الدين للمدين أو أن يبرئه منه ولا يضمن أنصبة شركائه فيما وهب أو أبرأ .

المادة ٤٤٨ - المصالحة على الحصة في الدين

يجوز لأحد الشركاء في الدين المشترك ان يصالح عن حصته فيه فإذا كان بدل الصلح من جنس الدين جاز للباقين أن يشاركوه في المقبوض أو أن يتبعوا المدين وان كان بدل الصلح من غير جنس الدين جاز لهم أن يتبعوا المدين أو

الشريك المصالح وللمصالح أن يدفع لهم نصيبهم في المقبوض أو نصيبهم في الدين .

المادة ٤٤٩ - تأجيل الدين المشترك

١ – لا يجوز لأحد الشركاء في دين مشترك تأجيله وحده دون موافقة الباقين على هذا التأجيل .

٢ – ويجوز له أن يؤجل حصته دون موافقة الباقين وفي هذه الحالة ليس له أن يشاركهم فيما يقبضون من الدين .

الفرع الثالث

التضامن بين المدينين

المادة ٤٥٠ - شرط تضامن المدينين

لا يكون التضامن بين المدينين الا باتفاق أو بنص في القانون .

المادة ٤٥١ - إيفاء الدين من أحد المدينين

اذا أوفى أحد المدينين المتضامنين الدين بتمامه برئ الآخرون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٥٢ - المطالبة بالدين واعتراض المدين

١ – للدائن أن يطالب بدينه كل المدينين المتضامنين أو بعضهم مراعيا ما يلحق علاقته بكل مدين من وصف يؤثر في الدين .

٢ – ولكل مدين أن يعترض عند مطالبته بالوفاء بأوجه الاعتراض الخاصة به أو المشتركة بين المدينين فحسب .

المادة ٤٥٣ - الوفاء الاعتياضي

اذا اتفق الدائن مع أحد المدينين المتضامنين على الوفاء الاعتياضي برئت ذمة الباقين الا اذا احتفظ بحقه قبلهم جميعا .

المادة ٤٥٤ - انقضاء حصة أحد المدينين

اذا انقضت حصة أحد المدينين المتضامنين في الدين بسبب غير الوفاء فإن الدين لا ينقضي بالنسبة لباقي المدينين الا بقدر حصة هذا المدين .

المادة ٤٥٥ - الابراء من الدين

اذا لم يوافق الدائن على ابراء باقي المدينين المتضامنين من الدين فليس له أن يطالبهم بغير الباقي بعد خصم حصة المدين الذي أبرأه الا اذا احتفظ بحقه في الرجوع عليهم بكل الدين وعندئذ يحق لهم الرجوع على المدين بحصته فيه .

المادة ٤٥٦ - الابراء من التضامن

اذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين من التضامن بقي حقه في الرجوع على الباقين بكل الدين ما لم يتفق على غير ذلك .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٤٥٧ - الابراء من الدين أو من التضامن

إذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين من الدين أو من التضامن فلباقي المدينين أن يرجعوا على هذا المدين بنصيبه في حصة المفلس منهم الا اذا كان الدائن قد أبرأه من كل مسئولية من الدين فإن الدائن يتحمل نصيب هذا المدين في حصة المفلس .

المادة ٤٥٨ - مرور الزمان على الدعوى

١ – عدم سماع الدعوى لمرور الزمان بالنسبة لأحد المدينين المتضامنين لا يفيد باقي المدينين الا بقدر حصة ذلك المدين .

٢ – واذا انقطـــع مرور الزمان أو وقف سريانه بالنسبة لأحد المدينين المتضامنين فليس للدائن أن يتمسك بذلك قبل الباقين .

المادة ٤٥٩ - مسئولية المدين المتضامن

المدين المتضامن مسئول في تنفيذ التزامه عن فعله واذا أعذره الدائن أو قاضاه فلا أثر لذلك بالنسبة الى باقي المدينين اما اعذار أحد المدينين المتضامنين للدائن فإنه يفيد الباقين .

المادة ٤٦٠ - اثر صلح أحد المدينين المتضامنين مع الدائن

لا ينفذ الصلح الذي يعقده أحد المدينين المتضامنين مـــع الدائن اذا رتب في ذمتهم التزاما جديدا أو زاد في التزامهم الا اذا قبلوه ويستفيدون من الصلح اذا تضمن ابراء من الدين أو براءة الذمة منه بأي وسيلة أخرى .

المادة ٤٦١ - اثر اقرار أحد المدينين المتضامنين بالدين

اقرار المدين المتضامن بالدين لا يسري في حق الباقين ولا يضار باقي المدينين المتضامنين اذا وجه الدائن الى المدين يمينا فنكل عنها أو وجه المدين الى الدائن يمينا فحلفها أما اذا وجه الدائن الى المدين يمينا فحلفها فإن باقي المدينين يفيدون من ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٦٢ - اثر الحكم الصادر على أحد المدينين المتضامنين

اذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين فلا أثر له على الباقين وانما يستفيدون منه اذا صدر لصالحه الا اذا بُني على سبب خاص به .

المادة ٤٦٣ - افلاس أحد المدينين المتضامنين

لمن قضى الدين من المدينين المتضامنين حق الرجوع على أي من الباقين بقدر حصته فإن كان أحدهم مفلسا تحمل مع الموسرين المتضامنين تبعة هذا الافلاس دون اخلال بحقهم في الرجوع على المفلس عند ميسرته .

المادة ٤٦٤ - المدين الأصلي والكفلاء

اذا كان أحد المدينين المتضامنين هو المدين الأصلي بالدين وباقي المدينين كفلاء فلا يحق له بعد الوفاء بالدين الرجوع عليهم بشيء .

الفرع الرابع

عدم قابلية التصرف للتجزئة

المادة ٤٦٥ - حالات عدم قابلية التصرف للتجزئة

لا يقبل التصرف التجزئة اذا ورد على محل تأباه طبيعته أو تبين من قصد المتعاقدين عدم جوازها .

المادة ٤٦٦ - آثار تعدد الدائنين

١ – اذا تعدد الدائنون في تصرف لا يقبل التجزئة أو تعدد ورثة الدائن في هذا التصرف جاز لكل دائن أو وارث أن يطالب بأداء الحق كاملا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – فإذا اعترض أحدهم كان على المدين أن يؤدي الحق اليهم مجتمعين أو يودعه الجهة المختصة وفقا لما يقتضيه القانون .

٣ – ويرجع كل من الدائنين بقدر حصته على الدائن الذي اقتضى الحق .

المادة ٤٦٧ - آثار تعدد المدينين

١ – اذا تعدد المدينون في تصرف لا يقبل التجزئة كان كل منهم ملزما بالدين كاملا .

٢ – ولمن قضي الدين أن يرجع على كل من الباقين بقدر حصته .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل السادس

انقضاء الحق

الفرع الأول

الابراء

المادة ٤٦٨ - الابراء من الدين

اذا أبرأ الدائن مدينه مختارا من حق له عليه انقضى الحق .

المادة ٤٦٩ - اثر قبول المدين على الابراء

لا يتوقف الابراء على قبول المدين الا أنه يرتد برده وان مات قبل القبول فلا يؤخذ الدين من تركته .

المادة ٤٧٠ - صحة الابراء

لا يصح الابراء الا من دين قائم ولا يجوز عن دين مستقبل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٧١ - الشروط الموضوعية والشكلية *:

١ – يسري على الابراء الأحكام الموضوعية التي تسري على كل تبرع .

٢ – ولا يشترط فيه شكل خاص ولو وقع على تصرف يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان .

الفرع الثاني

استحالة التنفيذ

المادة ٤٧٢ - انقضاء الحق لدى استحالة الوفاء به

ينقضي الحق اذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه .

الفرع الثالث

مرور الزمان المسقط للدعوى

المادة ٤٧٣ - مدة سماع الدعوى

لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة .

المادة ٤٧٤ - الدعاوى المتعلقة بالحق الدوري والريع المستحق

١ – لا تسمع دعوى المطالبة بأي حق دوري متجدد عند الانكار بانقضاء خمس سنوات بغير عذر شرعي .

٢ – وبالنسبة للريع المستحق في ذمة الحائز سيء النية فلا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي .

المادة ٤٧٥ - دعاوى غير مسموعة بعد انقضاء خمس سنوات

لا تسمع الدعوى عند الانكار وعدم قيام العذر الشرعي اذا انقضت خمس سنوات على الحقوق الآتية :

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١ – حقوق الأطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين والخبراء والاساتذة والمعلمين والوسطاء على أن تكون هذه الحقوق مستحقة لهم عما أدوه من أعمال مهنتهم وما أنفقوه من مصروفات .

٢ – ما يستحق رده من الضرائب والرسوم اذا دفعت بغير حق وذلك دون الاخلال بالأحكام الواردة في القوانين الخاصة .

المادة ٤٧٦ - دعاوى غير مسموعة بعد انقضاء السنتين

لا تسمع الدعوى عند الانكار وعدم قيام العذر الشرعي اذا انقضت سنتان على الحقوق الآتية :

أ – حقوق التجار والصناع ٢ عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجرون في هذه الأشياء وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الاقامة وثمن الطعام وكل ما أنفقوه لحساب عملائهم .

ب – حقوق العمال والخدم والاجراء من أجور يومية وغير يومية ومن ثمن ما قاموا به من توريدات .

المادة ٤٧٧ - مدى سماع الدعوى رغم الاستمرار في الأعمال وتحرير السند

١ – لا تسمع الدعوى في الأحوال المذكورة في المادة السابقة حتى ولو ظل الدائنون يقومون بأعمال أخرى للمدين .

٢ – واذا حرر اقرار أو سند بأي حق من الحقوق المنصوص عليها في المواد ٤٧٤، ٤٧٥، ٤٧٦ فلا تسمع الدعوى به اذا انقضت على استحقاقه مدة خمس عشرة سنة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٧٨ - بدء مدة عدم سماع الدعوى

تبدأ المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بمرور الزمان من اليوم الذي يصبح فيه الحق مستحق الاداء ومن وقت تحقق الشرط اذا كان معلقا على شرط ومن وقت ثبوت الاستحقاق في دعوى ضمان الاستحقاق .

المادة ٤٧٩ - ترك الدعوى من السلف والخلف

لا تسمع الدعوى اذا تركها السلف ثم الخلف من بعده وبلغ مجموع المدتين المدة المقررة لعدم سماعها .

المادة ٤٨٠ - احتساب مدة عدم سماع الدعوى

تحسب المدة التي تمنع من سماع الدعوى بالأيام ولا يحسب اليوم الأول منها وتكمل بانقضاء آخر يوم منها الا اذا كان عطلة رسمية فإنه يمتد الى اليوم التالي .

المادة ٤٨١ - توقف مرور الزمان *:

١ – يقف مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كلما وجد عذر شرعي يتعذر معه المطالبة بالحق .

٢ – ولا تحسب مدة قيام العذر في المدة المقررة .

المادة ٤٨٢ - مدة سماع دعوى المورث

اذا لم يقم بعض الورثة برفع الدعوى المتعلقة بحق لمورثهم المدة المقررة لسماعها بغير عذر شرعي وكان لباقي الورثة عذر شرعي تسمع دعوى هؤلاء بقدر أنصبتهم .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٨٣ - مفعول الاقرار بالحق

اقرار المدين بالحق صراحة أو دلالة يقطع مرور الزمان المقرر لعدم سماع الدعوى .

المادة ٤٨٤ - انقطاع مرور الزمان

تنقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالمطالبة القضائية أو بأي اجراء قضائي يقوم به الدائن للتمسك بحقه .

المادة ٤٨٥ - المدة الجديدة وسقوط الحق

١ – اذا انقطعت المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بدأت مدة جديدة كالمدة الاولى .

٢ – ولا يسقط الحق مهما كان نوعه اذا حكم به القاضي بحكم لا يقبل الطعن

المادة ٤٨٦ - عدم سماع توابع الدعوى

عدم سماع الدعوى بالحق لمرور الزمان يستتبع عدم سماعها بتوابعه ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع دعوى بهذه التوابع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٨٧ - التنازل عن الدفع بعدم سماع الدعوى

١ – لا يجوز التنازل عن الدفع بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان قبل ثبوت الحق في هذا الدفع كما لا يجوز الاتفاق على عدم جواز سماع الدعوى بعد مدة تختلف عن المدة التي حددها القانون .

٢ – ويجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو تنازلا ضمنيا عن الدفع بعد ثبوت الحق فيه على أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين اذا صدر اضرارا بهم .

المادة ٤٨٨ - كيفية ابداء الدفع بعدم سماع الدعوى

١ – لا يجوز للقاضي أن يقضي من تلقاء نفسه بعدم سماع الدعوى بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو ممن له مصلحة فيه من الخصوم .

٢ – ويصح ابداء الدفع في أي حالة تكون عليها الدعوى الا اذا تبين من الظروف أن صاحب الحق فيه قد تنازل عنه صراحة أو ضمنا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الثاني

العقود

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الثاني : العقود

الباب الأول - عقود التمليك

الفصل الأول - البيع والمقايضة

الفرع الأول - البيع

١ - تعريف البيع وأركانه

المادة ٤٨٩ - تعريف البيع

البيع هو مبادلة مال غير نقدي بمال نقدي .

المادة ٤٩٠ - البيع المعلوم

١ – يشترط أن يكون المبيع معلوما عند المشتري علما نافيا للجهالة الفاحشة

٢ – ويكون المبيع معلوما عند المشتري ببيان أحواله وأوصافه المميزة له واذا كان حاضرا تكفي الاشارة اليه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٤٩١ - الابطال لعدم العلم

اذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع علما كافيا فلا يحق له طلب ابطال العقد لعدم العلم الا اذا أثبت أن البائع قد غرر به .

المادة ٤٩٢ - البيع بالانموذج

١ – اذا كان البيع بالانموذج تكفي فيه رؤيته ويجب أن يكون المبيع مطابقا له

٢ – فإذا ظهر ان المبيع غير مطابق للأنموذج كان المشتري مخيرا بين قبوله أو رده .

المادة ٤٩٣ - الانموذج والمبيع

١ – اذا اختلف المتبايعان في مطابقة المبيـــع للأنموذج وكان الانموذج والمبيع موجودين فالرأي لأهل الخبرة واذا فقد الانموذج في يد احد المتبايعين فالقول في المطابقة أو المغايرة للطرف الآخر ما لم يثبت خصمه العكس .

٢ – واذا كان الانموذج في يد ثالث باتفاق الطرفين ففقد وكان المبيع معينا بالذات ومتفقا على أنه هو المعقود عليه فالقول للبائع في المطابقة ما لم يثبت المشتري العكس وان كان المبيع معينا بالنـــوع أو معينا بالذات وغير متفق على أنه هو المعقود عليه فالقول للمشتري في المغايرة ما لم يثبت البائع العكس .

المادة ٤٩٤ - البيع بشرط التجربة

١ – يجوز البيع بشرط التجربة مع الاتفاق على مدة معلومة فإن سكت المتبايعان عن تحديدها في العقد حملت على المدة المعتادة .

٢ – ويلتزم البائع بتمكين المشتري من التجربة .

المادة ٤٩٥ - مدة التجربة

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١ – يجوز للمشتري في مدة التجربة اجازة البيع أو رفضه ولو لم يجرب المبيع ويشترط في حالة الرفض اعلام البائع .

٢ – واذا انقضت مدة التجربة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا ولزم البيع .

المادة ٤٩٦ - هلاك المبيع

اذا هلك المبيع في يد المشتري بعد تسلمه لزمه اداء الثمن المسمى للبائع واذا هلك قبل التسليم بسبب لا يد للمشتري فيه يكون مضمونا على البائع .

المادة ٤٩٧ - تاريخ سريان حكم البيع والرضى بالمبيع

يسري حكم البيع بعد التجربة والرضى بالمبيع من تاريخ البيع .

المادة ٤٩٨ - فقدان أهلية المشتري

اذا فقد المشتري أهليته قبل أن يجيز البيع وجب على الولي أو الوصي أو القيم اختيار ما هو في صالحه وذلك مع مراعاة الشروط والاحكام التي ينص عليها القانون .

المادة ٤٩٩ - وفاة المشتري قبل الاختيار

اذا مات المشتري قبل اختياره وكان له دائن أحاط دينه بماله انتقل حق التجربة له والا انتقل هذا الحق الى الورثة فإن اتفقوا على اجازة البيع أو رده لزم ما أتفقوا عليه وان أجاز البعض ورد الآخر لزم الرد .

المادة ٥٠٠ - استعمال المبيع في مدة التجربة

لا يجوز للمشتري أن يستعمل المبيع في مدة التجربة الا بقدر ما تتطلبه التجربة على الوجه المتعارف عليه فان زاد في الاستعمال زيادة لا يقصد منها التجربة لزم البيع .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٠١ - البيع بشرط المذاق

تسري أحكام البيع بشرط التجربة على البيع بشرط المذاق الا أن خيار المذاق لا يورث ويعتبر البيع باتا .

المادة ٥٠٢ - غلة المبيع في مدة التجربة

غلة المبيع في مدة التجربة للبائع ونفقته عليه الا أن تكون الغلة كجزء منه فتكون للمشتري ان تم له الشراء .

المادة ٥٠٣ - الثمن والقيمة

الثمن ما تراضى عليه المتعاقدان في مقابلة المبيع سواء زاد على القيمة أو قل ، والقيمة هي ما قوم به الشيء من غير زيادة ولا نقصان .

المادة ٥٠٤ - تحديد الثمن بسعر السوق

اذا اتفق المتبايعان على تحديد الثمن بسعر السوق فيعتبر سعر السوق في زمان ومكان البيع وان لم يكن في هذا المكان سوق اعتبر المكان الذي يقضي العرف بأن تكون أسعاره سارية .

المادة ٥٠٥ - العبرة للثمن الحقيقي

اذا أعلن المتعاقدان ثمنا مغايرا لحقيقة ما اتفقا عليه فتكون العبرة بالثمن الحقيقي .

المادة ٥٠٦ - البيع بطريق المرابحة أو الوضيعة أو التولية

١ – يجوز البيع بطريق المرابحة أو الوضيعة أو التولية اذا كان رأس مال المبيع معلوما حين العقد وكان مقدار الربح في المرابحة ومقدار الخسارة في الوضيعة محددا .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – واذا ظهر أن البائع قد زاد في بيان مقدار رأس المال فللمشتري حط الزيادة .

٣ – فإذا لم يكن رأس مال المبيع معلوما عند التعاقد فللمشتري فسخ العقد عند معرفته وكذا الحكم او كتم البائع أمرا ذا تأثير في المبيع أو رأس المال ويسقط خياره اذا هلك المبيع أو استهلك أو خرج من ملكه بعد تسليمه .

المادة ٥٠٧ - زيادة الثمن بعد العقد

١ – زيادة المشتري في الثمن بعد العقد تلحق بأصل العقد اذا قبلها البائع ويصبح الثمن المسمى مع الزيادة مقابلا للمبيع كله .

٢ – وما حطه البائع من الثمن المسمى بعد العقد يلحق بأصل العقد اذا قبله المشتري ويصبح الباقي بعد ذلك هو الثمن المسمى .

المادة ٥٠٨ - الثمن المعجل

يستحق الثمن معجلا ما لم يتفق أو يتعارف على أن يكون مؤجلا أو مقسطا لأجل معلوم .

المادة ٥٠٩ - الثمن المؤجل أو المقسط

اذا كان الثمن مؤجلا أو مقسطا فإن الأجل يبدأ من تاريخ تسليم المبيع .

المادة ٥١٠ - دفع جزءا من الثمن

اذا دفع المشتري جزءا من الثمن فليس له أن يطالب بتسليمه ما يقابله من المبيع اذا ترتب على تجزئة المبيع نقص في قيمته .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - آثار البيع

أ - التزامات البائع

أولا - نقل الملكية

المادة ٥١١ - إتمام البيع وتنفيذ الالتزامات

١ – تنتقل ملكية المبيع الى المشتري بمجرد تمام البيع ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك .

٢ – ويجب على كل من المتبايعين أن يبادر الى تنفيذ التزاماته الا ما كان منها مؤجلا .

المادة ٥١٢ - البيع جزافا

اذا كان البيع جزافا انتقلت الملكية الى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات .

المادة ٥١٣ - تعليق نقل الملكية

١ – يجوز للبائع اذا كان الثمن مؤجلا أو مقسطا أن يشترط تعليق نقل الملكية الى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع .

٢ – واذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري مستندة الى وقت البيع .

ثانيا - تسليم المبيع

المادة ٥١٤ - التزام البائع

يلتزم البائع بتسليم المبيع الى المشتري مجردا من كل حق آخر ما لم يكن هناك اتفاق أو نص في القانون يقضِي بغير ذلك كما يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية الى المشتري .

المادة ٥١٥ - تسليم وثائق الملكية

اذا كانت طبيعة المبيع طبقا للقانون أو العرف الجاري تتطلب تسليم وثائق ملكيته وجب على البائع تسليمها للمشتري فإن امتنع عن تسليمها أو ادعى ضياعها وظهرت أجبره القاضي على تسليمها فإن لم تظهر في حالة دعوى ضياعها خير المشتري بين رد البيع أو امضائه .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٥١٦ - حالة المبيع عند التسليم

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع .

المادة ٥١٧ - توابع المبيع

يشمل التسليم ملحقات المبيع وما اتصل به اتصال قرار وما أعد لاستعماله بصفة دائمة وكل ما جرى العرف على أنه من توابع المبيع ولو لم تذكر في العقد .

المادة ٥١٨ - العقد على البناء أو الشجر أو الأرض أو الدار

العقد على البناء أو الشجر يتناول الأرض التي يقوم عليها البناء والأرض التي تمتد فيها جذور الشجر والعقد على الارض يتناول ما فيها من بناء وشجر الا اذا اقتضى شرط أو عرف غير ذلك في العقدين والعقد على الدار يتناول ما فيها من المرافق الثابتة دون المنقولة الا اذا شرط المشتري دخولها في العقد .

المادة ٥١٩ - نطاق بيع الأرض

بيع الأرض لا يتناول ما عليها من زرع الا اذا قضى شرط أو جرى عرف على خلاف ذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٢٠ - نطاق بيع الشجر

بيع الشجر اصالة أو تبعا للأرض يتناول ما عليه من ثمر لم يؤبر أو لم ينعقد كله أو أكثره فإن كان مؤبرا أو منعقدا كله أو أكثره فلا يتناوله العقد الا اذا قضى شرط أو جرى عرف بتبعيته لأصوله وان كان المؤبر منهما أو المنعقد نصفه فقط أخذ كل منها حكمه المتقدم .

المادة ٥٢١ - العقد على الزرع

العقد على الزرع الذي يؤخذ جذا لا يتناول الخلفة الا اذا قضى شرط أو جرى عرف على خلاف ذلك .

المادة ٥٢٢ - مسئولية البائع بعد التسليم

اذا سلم البائع المبيع الى المشتري بصورة صحيحة أصبح غير مسئول عما يصيب المبيع بعد ذلك .

المادة ٥٢٣ - أصول واجبة عند النقص أو الزيادة في مقدار المبيع

اذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقص أو زيادة ولم يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب اتباع القواعد التالية :

١ – اذا كان المبيع لا يضره التبعيض فالزيادة من حق البائع يستحق استردادها عينا والنقص من حسابه سواء أكان الثمن محددا لكل وحدة قياسية أم لمجموع المبيع .

٢ – واذا كان المبيع يضره التبعيض وكان الثمن محددا على أساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها والنقص من حسابه .

أما اذا كان الثمن المسمى لمجموع المبيع فالزيادة للمشتري والنقص لا يقابله شيء من الثمن .

٣ – واذا كانت الزيادة أو النقص تلزم المشتري أكثر مما اشترى أو تفرق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافها ولا يخل النقص في مقصود المشتري .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٤ – واذا تسلم المشتري المبيع مع علمه انه ناقص سقط حقه في خيار الفسخ المشار اليه في الفقرة السابقة .

المادة ٥٢٤ - مدة سماع الدعوى بفسخ العقد أو انقاص الثمن

لا تسمع الدعوى بفسخ العقد أو انقاص الثمن أو تكملته اذا انقضت سنة على تسليم المبيع .

المادة ٥٢٥ - كيفية اتمام التسليم

١ – يتم تسليم المبيع اما بالفعل أو بأن يخلي البائع بين المبيع والمشتري مع الاذن له بقبضه وعدم وجود مانع يحول دون حيازته .

٢ – ويكون التسليم في كل شيء حسب طبيعته ووفقا لما جرى عليه الاتفاق أو العرف .

المادة ٥٢٦ - حيازة المبيع

اذا كان المبيع في حوزة المشتري قبل البيع بأية صفة أو سبب تعتبر هذه الحيازة تسليما ما لم يتفق على خلاف ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٢٧ - التسليم حكما

اذا اتفق المتبايعان على اعتبار المشتري متسلما للمبيع في حالة معينة أو اذا أوجب القانون اعتبار بعض الحالات تسليما اعتبر التسليم قد تم حكما .

المادة ٥٢٨ - تسجيل المبيع

يتم التسليم حكما بتسجيل المبيع باسم المشتري اذا تطلب القانون التسجيل لنقل الملكية .

المادة ٥٢٩ - حالات اعتبار التسليم حكما

يعتبر التسليم حكما أيضا في الحالتين الآتيتين :

١ – اذا أبقى البائع المبيع تحت يده بناء على طلب المشتري .

٢ – اذا أنذر البائع المشتري (بدفع الثمن وتسلم المبيع خلال مدة معلومة والا اعتبر مسلما) فلم يفعل .

المادة ٥٣٠ - صحة تسليم المبيع مكانه

١ – يلتزم البائع بتسليم المبيع في محل وجوده وقت العقد .

٢ – واذا تضمن العقد أو اقتضى العرف ارسال المبيع الى المشتري فلا يتم التسليم الا اذا وصل اليه ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

المادة ٥٣١ - هلاك المبيع أو تلف بعضه

١ – اذا هلك المبيع قبل التسليم بسبب لا يد لأحد المتبايعين فيه انفسخ البيع واسترد المشتري ما أداه من الثمن .

٢ – فاذا تلف بعض المبيع يخير المشتري ان شاء فسخ البيع أو أخذ المقدار الباقي بحصته من الثمن .

المادة ٥٣٢ - الهلاك أو التلف قبل التسليم بفعل المشتري

١ – اذا هلك المبيع قبل التسليم أو تلف بعضه بفعل المشتري اعتبر قابضا للمبيع ولزمه أداء الثمن .

٢ – واذا كان للبائع حق الخيار في هذه الحالة واختار الفسخ ضمن له المشتري مثل المبيع أو قيمته وتملك ما بقي منه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٣٣ - هلاك المبيع أو تلفه قبل التسليم بفعل الغير

١ – اذا هلك المبيع قبل التسليم بفعل شخص آخر كان للمشتري الخيار ان شاء فسخ البيع وان شاء اجازه وله حق الرجوع على المتلف بضمان مثل المبيع أو قيمته .

٢ – واذا وقع الاتلاف على بعض المبيع كان للمشتري الخيار بين الأمور التالية :

أ – فسخ البيع .

ب – أخذ الباقي بحصته من الثمن وينفسخ البيع فيما تلف .

ج – امضاء العقد في المبيع كله بالثمن المسمى والرجوع على المتلف بضمان ما أتلف .

المادة ٥٣٤ - ضمان سلامة المبيع

١ – يضمن البائع سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري اذا كان سبب الاستحقاق سابقا على عقد البيع .

٢ – كما يضمن البائع سلامة المبيع اذا استند الاستحقاق الى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله .

المادة ٥٣٥ - الخصومة

١ – توجه الخصومة في استحقاق المبيع قبل تسلمه الى البائع والمشتري معا .

٢ – فاذا كانت الخصومة بعد تسلم المبيع ولم يدخل المشتري البائع في الدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضي فقد حقه في

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الرجوع بالضمان اذا أثبت البائع ان ادخاله في الدعوى كان يؤدي الى رفض دعوى الاستحقاق .

المادة ٥٣٦ - استحقاق المبيع

١ – اذا قضي باستحقاق المبيع كان للمستحق الرجوع على البائع بالثمن اذا أجاز البيع ويخلص المبيع للمشتري .

٢ – فإذا لم يجز المستحق البيع انفسخ العقد وللمشتري أن يرجع على البائع بالثمن .

٣ – ويضمن البائع للمشتري ما أحدثه في المبيع من تحسين نافع مقدرا بقيمته يوم التسليم للمستحق .

٤ – كما يضمن البائع أيضا للمشتري الاضرار التي نشأت باستحقاق المبيع .

المادة ٥٣٧ - شرط عدم ضمان الثمن عند الاستحقاق

١ – لا يصح اشتراط عدم ضمان البائع للثمن عند استحقاق المبيع ويفسد البيع لهذا الشرط .

٢ – ولا يمنع علم المشتري بأن المبيع ليس ملكا للبائع من رجوعه بالثمن عند الاستحقاق .

المادة ٥٣٨ - الرجوع على البائع

اذا كان الاستحقاق مبنيا على اقرار المشتري أو نكوله عن اليمين ، فلا يجوز له الرجوع على البائع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٣٩ - الصلح

١ – اذا صالح المشتري مدعي الاستحقاق على مال قبل القضاء له وأنكر البائع حق المدعي كان للمشتري أن يثبت أن المدعي محق في دعواه وبعد الاثبات يخير البائع بين أداء ما يعادل بدل الصلح أو رد الثمن الى المشتري .

٢ – واذا كان الصلح بعد القضاء للمستحق احتفظ المشتري بالمبيع وحق له الرجوع على البائع بالثمن .

المادة ٥٤٠ - استحقاق بعض المبيع

١ – اذا استحق بعض المبيع قبل أن يقبضه المشتري كله كان له أن يرد ما قبض ويسترد الثمن أو يقبل البيع ويرجع بحصة الجزء المستحق .

٢ – واذا استحق بعض المبيع بعد قبضه كله وأحدث الاستحقاق عيبا في الباقي كان للمشتري رده والرجوع على البائع بالثمن أو التمسك بالباقي بحصته من الثمن وان لم يحدث الاستحقاق عيبا وكان الجزء المستحق هو الأقل فليس للمشتري الا الرجوع بحصة الجزء المستحق .

٣ – فإذا ظهر بعد البيع أن على المبيع حقا للغير كان للمشتري الخيار بين انتظار رفع هذا الحق أو فسخ البيع والرجوع على البائع بالثمن .

٤ – ويفترض في حق الارتفاق ان البائع قد اشترط عدم الضمان اذا كان هذا الحق ظاهرا أو كان البائع قد أبان عنه للمشتري .

المادة ٥٤١ - الادعاء بالاستحقاق بعد هلاك المبيع

١ – اذا وقع الادعاء بالاستحقاق بعد هلاك المبيع بيد المشتري ضمن للمستحق قيمته يوم الشراء ورجع على البائع بالثمن .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

٢ – واذا كانت القيمة التي ضمنها المشتري أكثر من الثمن المسمى كان له الرجوع بالفرق مع ضمان الاضرار التي يستحقها وفقا للبند ٤ من المادة ٥٣٦

المادة ٥٤٢ - حق المستحق المطالبة بالريع أو الغلة

للمستحق مطالبة المشتري بما افاده من ريع المبيع أو غلته بعد خصم ما احتاج اليه الانتاج من النفقات ويرجع المشتري على البائع بما أداه للمستحق .

ثالثا - ضمان العيوب الخفية (خيار العيب)

المادة ٥٤٣ - الخلو من العيوب

١ – يعتبر البيع منعقد على أساس خلو المبيع من العيوب الا ما جرى العرف على التسامح فيه .

٢ – وتسري القواعد العامة بشأن خيار العيب على عقد البيع ٢ مع مراعاة أحكام المواد التالية .

المادة ٥٤٤ - العيب القديم

١ – اذا ظهر في المبيع عيب قديم ٢ كان المشتري مخيرا ان شاء رده وان شاء قبله بالثمن المسمى وليس له امساكه والمطالبة بما أنقصه العيب من الثمن .

٢ – ويعتبر العيب قديما اذا كان موجودا في المبيع قبل البيع أو حدث بعده وهو في يد البائع قبل التسليم .

٣ – ويعتبر العيب الحادث عند المشتري بحكم القديم اذا كان مستندا الى سبب قديم موجود في المبيع عند البائع .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٤ – ويشترط في العيب القديم أن يكون خفيا والعيب الخفي ٢ هو الذي لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع أو لا يتبينه الشخص العادي أو لا يكشفه غير خبير ٢ أو لا يظهر الا بالتجربة .

المادة ٥٤٥ - مسؤولية البائع عن العيب القديم

لا يكون البائع مسؤولا عن العيب القديم في الحالات التالية :

١ – اذا بين البائع للمشتري العيب عند البيع .

٢ – اذا رضي المشتري بالعيب بعد اطلاعه عليه أو بعد علمه به من آخر .

٣ – اذا اشترى المشتري المبيع وهو عالم بما فيه من العيب .

٤ – اذا باع البائع المبيع بشرط عدم مسؤوليته عن كل عيب فيه أو عن عيب معين الا اذا تعمد البائع اخفاء العيب أو كان المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب

٥ – اذا جرى البيع بالمزاد من قبل السلطات القضائية أو الادارية .

المادة ٥٤٦ - التصرف في المبيع بعد العلم بالعيب

اذا تصرف المشتري في المبيع تصرف المالك بعد اطلاعه على العيب القديم سقط خياره .

المادة ٥٤٧ - هلاك المبيع أو استهلاكه قبل العلم بالعيب

اذا هلك المبيع بعيب قديم في يد المشتري أو استهلكه قبل علمه بالعيب رجع على البائع بنقصان العيب من الثمن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٤٨ - العيب الجديد

١ – اذا حدث في المبيع لدى المشتري عيب جديد فليس له أن يرده بالعيب القديم وانما له مطالبة البائع بنقصان الثمن ما لم يرض البائع بأخذه على عيبه الجديد .

٢ – واذا زال العيب الحادث عاد للمشتري حق رد المبيع على البائع بالعيب القديم .

المادة ٥٤٩ - الزيادة المانعة من الردّ

١ – اذا حدث في المبيع زيادة مانعة من الرد ثم ظهر للمشتري عيب قديم فيه فإنه يرجع على البائع بنقصان العيب وليس للبائع الحق في استرداد المبيع .

٢ – والزيادة المانعة هي كل شيء من مال المشتري يتصل بالمبيع .

المادة ٥٥٠ - ظهور عيب في بعض الأشياء المباعة صفقة واحدة

١ – اذا بيعت أشياء متعددة صفقة واحدة وظهر في بعضها عيب قبل التسليم فالمشتري بالخيار بين قبولها بالثمن المسمى أو ردها كلها .

٢ – واذا بيعت أشياء متعددة صفقة واحدة وظهر في بعضها بعد التسليم عيب قديم وليس في تفريقها ضرر فللمشتري رد المعيب بحصته من الثمن وليس له أن يرد الجميع بدون رضى البائع فإن كان في تفريقها ضرر فله أن يرد جميع المبيع أو يقبله بكل الثمن .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٥١ - حق الغير بعد رد المبيع المعيوب

١ – اذا كان بالمبيع عيب يقتضي رده ورتب عليه المشتري قبل علمه بالعيب حقا للغير لا يخرجه عن ملكه فله رده على البائع بهذا العيب بعد تخليصه من ذلك الحق اذا لم يكن المبيع قد تغير في هذه المدة .

٢ – فإن رتب عليه حقا للغير بعد علمه بالعيب سقط حقه في الرد به فإذا تغير المبيع جرى عليه حكم التغير الحادث للمبيع الذي به عيب قديم .

المادة ٥٥٢ - سقوط الحق في رد المبيع بالعيب

لا يسقط حق المشتري في رد المبيع بالعيب بسبب تغيير قيمته .

المادة ٥٥٣ - غلة المبيع المعيوب

١ – تكون غلة البيع المردود بالعيب والتي لا تعتبر كجزء منه للمشتري من وقت قبضه للمبيع الى يوم فسخ البيع ولا يجوز له الرجوع على البائع بما أنفقه على المبيع .

٢ – أما غلة المبيع التي تعتبر كجزء منه فتكون للبائع .

٣ – وأما المبيع الذي لا غلة له فيكون للمشتري الرجوع على البائع بما أنفقه

المادة ٥٥٤ - انتقال ضمان المبيع المردود بالعيب

ينتقل ضمان المبيع المردود بالعيب من المشتري الى البائع بمجرد رضا البائع بقبضه من المشتري وان لم يقبضه منه بالفعل أو بمجرد ثبوت عيب المبيع الموجب للرد أمام القضاء ولو لم يكن قد حكم بالرد ان كان البائع حاضرا فإن كان غائبا فلا ينتقل اليه الضمان الا بصدور الحكم برد المبيع .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٥٥٥ - مدة سماع دعوى ضمان العيب

١ – لا تسمع دعوى ضمان العيب لمرور الزمان بعد انقضاء ستة أشهر على تسلم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول .

٢ – وليس للبائع أن يتمسك بهذه المدة اذا ثبت أن اخفاء العيب كان بغش منه

ب - التزامات المشتري

أولا - دفع الثمن وتسلم المبيع

المادة ٥٥٦ - دفع الثمن

على المشتري دفع الثمن عند التعاقد أولا وقبل تسلم المبيع أو المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٥٥٧ - حق الاحتباس وتأجيل الثمن

١ – للبائع أن يحتبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له من الثمن ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة .

٢ – واذا قبل البائع تأجيل الثمن سقط حقه في احتباس المبيع والتزم بتسليمه للمشتري .

المادة ٥٥٨ - هلاك المبيع

اذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٥٩ - قبض المبيع باذن أو بدون اذن البائع

١ – اذا قبض المشتري المبيع قبل اداء الثمن على مرأى من البائع ولم يمنعه كان ذلك اذنا بالتسليم .

٢ – واذا قبض المشتري المبيع قبل أداء الثمن بدون اذن البائع كان للبائع استرداده واذا هلك أو تعيب في يد المشتري اعتبر متسلما .

المادة ٥٦٠ - اتلاف المبيع

اتلاف المشتري للمبيع ولو بدون قصد قبض له .

المادة ٥٦١ - محل المبيع

اذا كان المشتري لا يعلم محل المبيع وقت العقد ثم علم بعده فله الخيار ان شاء فسخ البيع أو أمضاه وتسلم المبيع في مكان وجوده .

المادة ٥٦٢ - مكان تسليم الثمن

١ – يلتزم المشتري بتسليم الثمن المعجل في مكان وجود المبيع وقت العقد ما لم يوجد اتفاق أو عرف يغاير ذلك .

٢ – واذا كان الثمن دينا مؤجلا على المشتري ولم يجر الاتفاق على الوفاء به في مكان معين لزم أداؤه في موطن المشتري وقت حلول الأجل .

المادة ٥٦٣ - الثمن المسمى وغير المسمى

اذا قبض المشتري شيئا على سوم الشراء وهلك أو فقد في يده وكان الثمن مسمى لزمه اداؤه فإن لم يسم الثمن فلا ضمان على المشتري الا بالتعدي أو التقصير .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٦٤ - دعوى استحقاق المبيع

١ – اذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع مستندة الى حق سابق على البيع أو آيل اليه من البائع جاز للمشتري أن يحتبس الثمن حتى يقدم البائع كفيلا مليئا يضمن للمشتري رد الثمن عند ثبوت الاستحقاق وللبائع أن يطلب الى المحكمة تكليف المشتري ايداع الثمن لديها بدلا من تقديم الكفيل .

٢ – ويسري حكم الفقرة السابقة اذا تبين المشتري في المبيع عيبا قديما مضمونا على البائع .

المادة ٥٦٥ - موعد اداء الثمن

اذا حدد في البيع موعد معين لاداء الثمن واشترط فيه أنه اذا لم يؤد المشتري الثمن خلاله فلا بيع بينهما فإن لم يؤده والمبيع لم يزل في يد البائع اعتبر البيع مفسوخا حكما .

المادة ٥٦٦ - وفاة المشتري المفلس قبل او بعد التسلّم

١ – اذا تسلم المشتري المبيع ثم مات مفلسا قبل اداء الثمن فليس للبائع استرداد المبيع ويصبح الثمن دينا على التركة ويكون البائع كسائر الغرماء .

٢ – واذا مات المشتري مفلسا قبل تسلم المبيع واداء الثمن كان للبائع حبس المبيع حتى يستوفي الثمن من التركة ويكون أحق من سائر الغرماء .

٣ – واذا قبض البائع الثمن ومات مفلسا قبل تسليم المبيع كان المبيع أمانة في يده والمشتري أحق به من سائر الغرماء .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ثانيا - نفقات البيع

المادة ٥٦٧ - تحديد النفقات الملقاة على المشتري او البائع

نفقات تسليم الثمن وعقد البيع وتسجيله وغير ذلك من نفقات تكون على المشتري ونفقات تسليم المبيع تكون على البائع كل ذلك ما لم يوجد اتفاق أو نص في قانون أو عرف يخالفه .

الفرع الثاني - بيوع مختلفة

١ - بيع السلم

المادة ٥٦٨ - تعريف بيع السلم

السلم بيع مال مؤجل التسليم بثمن معجل .

المادة ٥٦٩ - شروط بيع السلم

يشترط لصحة بيع السلم :

١ – أن يكون المبيع من الأموال التي يمكن تعيينها بالوصف والمقدار ويتوافر وجودها عادة وقت التسليم .

٢ – أن يتضمن العقد بيان جنس المبيع ونوعه وصفته ومقداره وزمان ايفائه

المادة ٥٧٠ - شروط رأس مال السلم

يشترط في رأس مال السلم (أي ثمنه) أن يكون معلوما قدرا ونوعا وأن يكون غير مؤجل بالشرط مدة تزيد على ثلاثة أيام .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٧١ - التصرف في المبيع

يجوز للمشتري أن يتصرف في المبيع المسلم فيه قبل قبضه .

المادة ٥٧٢ - تعذر التسليم

اذا تعذر تسليم المبيع عند حلول الأجل بسبب انقطاع وجوده لعارض طارئ كان المشتري مخيرا بين انتظار وجوده أو فسخ البيع .

المادة ٥٧٣ - وفاة البائع

اذا مات البائع في السلم قبل حلول أجل المبيع كان المشتري بالخيار ان شاء فسخ العقد واسترد الثمن من التركة أو شاء انتظر حلول الأجل وفي هذه الحالة يحجز من التركة ما يفي بقيمة المبيع الا اذا قدم الورثة كفيلا مليئا يضمن تسليم المبيع عند حلول أجله .

المادة ٥٧٤ - شراء محصول زراعي بسعر أو بشروط مجحفة

١ – اذا استغل المشتري في السلم حاجة المزارع فاشترى منه محصولا مستقبلا بسعر أو بشروط مجحفة اجحافا بينا كان للبائع حينما يحين الوفاء أن يطلب الى المحكمة تعديل السعر أو الشروط بصورة يزول معها الاجحاف .

وتأخذ المحكمة في ذلك بعين الاعتبار ظروف الزمان والمكان ومستوى الاسعار العامة وفروقها بين تاريخ العقد والتسليم طبقا لما جرى عليه العرف .

٢ – وللمشتري الحق في عدم قبول التعديل الذي تراه المحكمة واسترداد الثمن الحقيقي الذي سلمه فعلا للبائع وحينئذ يحق للبائع ان يبيع محصوله لمن يشاء .

٣ – ويقع باطلا كل اتفاق أو شرط يقصد به اسقاط هذا الحق سواء أكان ذلك شرطا في عقد السلم نفسه أم كان في صورة التزام آخر منفصل أيا كان نوعه .

المادة ٥٧٥ - محظورات على رأس المال

لا يصح أن يكون رأس مال السلم والمسلم فيه طعامين أو نقدين ويكفي في غير الطعامين أن يختلفا في الجنس والمنفعة .

المادة ٥٧٦ - انقطاع وجود المسلم فيه

١ – اذا كان للمسلم فيه وقت معين يظهر فيه وانقطع وجوده فيه عند حلول أجله قبل أن يقبضه المشتري لزمه الانتظار الى ظهوره ثانيا ان كان تأخير القبض بسبب منه فإن لم يكن بسبب منه خير بين فسخ عقد السلم أو الانتظار الى ظهوره .

٢ – واذا انقطع وجوده بعد قبض المشتري لبعضه وجب الانتظار بالبعض الآخر ما لم يتفق الطرفان على المحاسبة على ما تم قبضه .

المادة ٥٧٧ - شروط قضاء المسلم فيه

يتعين أن يكون قضاء المسلم فيه بجنسه ويجوز استثناء قضاؤه اتفاقا بغير جنسه بالشروط الآتية :

أ – أن يكون البدل الذي يقضي به معجلا .

ب – أن يكون هذا البدل مما يصح أن يسلم فيه رأس المال .

ج – أن لا يكون المسلم فيه طعاما .

المادة ٥٧٨ - أجل المسلم فيه

اذا حل أجل المسلم فيه وجب على البائع أن يسلمه للمشتري في المكان الذي اتفقا عليه أو في محل عقد السلم اذا لم يشترطا مكانا معينا ولا يلتزم البائع بتسليمه ولا المشتري بتسلمه منه في غيرهما ما لم يتفق على خلاف ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٥٧٩ - الاختلاف في قدر المسلم فيه ومكان التسليم

١ – اذا اختلف البائع والمشتري في قدر المسلم فيه أو في قدر أجله ولا بينه لواحد منهما فالقول لمن ادعى القدر الغالب بين الناس فإن لم يوجد قدر غالب قضي بينهما بالقدر الوسط .

٢ – وان اختلفا في مكان تسليم المسلم منه فالقول لمن ادعى التسليم في محل عقد السلم فإن لم يدعه واحد منهما قضي بتسليمه في سوقه ببلد العقد .

٢ - بيوع الفضاء

المادة ٥٨٠ - حالات جواز بيع الفضاء

يجوز بيع الفضاء للبناء فيه اذا كان على وجه من الوجوه التالية :

أ – بيع فضاء فوق أرض ولا يتوقف جوازه على وصف ما يبني فيه .

ب – بيع فضاء فوق بناء بشرط أن يوصف البناء الذي يقام فيه .

ج – بيع فضاء فوق فضاء يقام فيه بشرط أن يوصف كل من البناء السفلي والبناء العلوي . فإذا وقع بيع من هذه البيوع الثلاثة ملك به المشتري جميع الفضاء الذي فوق الارض أو فوق البناء في حدود ما اشتراه من هذا الفضاء ولكن ليس له أن يبني منه أكثر من الذي تم الاتفاق عليه الا برضاء المالك أو مالك البناء الأسفل .

المادة ٥٨١ - آثار بيع الفضاء

بيع الفضاء محمول على التأبيد ويترتب عليه ما يأتي :

١ – أنه لا ينفسخ بانهدام البناء السفلي أو البناء العلوي .

٢ – أنه يجب على صاحب البناء السفلي اعادة بنائه ان تهدم وترميمه ان وهن ولصاحب البناء العلوي باذن من صاحب البناء السفلي أو القضاء اعادة بنائه .

٣ - بيع الجزاف

المادة ٥٨٢ - تعريف بيع الجزاف

١ – بيع الجزاف هو بيـــع ما يكال أو يوزن أو يعد بدون كيل أو وزن أو عد اكتفاء بتقديره اجمالا ويتم البيع جزافا ولو كان تحديد الثمن يتوقف على مقدار المبيع .

٢ – ويشترط في جواز البيع الجزاف ما يأتي :

أ – أن يكون المشتري قد رآه حال العقد عليه أو رآه قبل العقد رؤية لا يتغير بعدها عادة الى وقت العقد عليه الا أن يكون في رؤيته فساد له فيكفي العلم بصفته .

ب – أن يجهل المتبايعان قدر كيله أو وزنه أو عدده مع امكان تقديره اجمالا فإن ثبت لأحدهما حين العقد أن الطرف الآخر كان يعلم بقدر المبيع فسد العقد وان علم بعلم الآخر بذلك بعد العقد خير بين رد البيع أو امضائه .

٤ - بيوع الآجال

المادة ٥٨٣ - تعريف بيوع الآجال

من باع شيئا بثمن مؤجل جاز له أن يشتريه بثمن حال أو مؤجل ممن باعه له الا اذا اختلف البيعان في الثمن والاجل وكان دفع الثمن الأقل سابقا على دفع الثمن الأكثر وفي هذه الحالة يفسخ البيع الثاني ان كان المبيع قائما فإن لم يكن قائما فسخ البيعان .

٥ - بيع العينة

المادة ٥٨٤ - تعريف بيع العينة

بيع العينة هو بيع يتم بين من نصب نفسه لطلب شراء السلع وليست عنده وبين طالب السلعة فاذا طلبت منه سلعة فإنه يشتريها ويبيعها لمن طلبها منه بزيادة على ثمن شرائه لها وهو بيع جائز الا أن يؤدي الى سلف بزيادة وذلك اذا أعاد المطلوب منه بيع السلعة لطالبها بثمن اجل يزيد على ثمن الشراء المتفق عليه بينهما واذا وقع البيع بهذه الصورة فسخ الشراء الثاني ولزمت السلعة بالثمن المتفق عليه بينهما في الشراء الأول مضافا اليه الأقل من أجر القيام بمثل هذه الصفقة ومن الربح .

٦ - بيع الطعام وغيره قبل قبضه

المادة ٥٨٥ - تعريف بيع الطعام وغيره قبل قبضه

يجوز لمن ملك شيئا بشراء أو غيره أن يبيعه قبل قبضه ممن كان يملكه الا أن يكون طعام معاوضة فلا يجوز لمن اشتراه على الكيل أن يبيعه قبل قبضه بالكيل فإن اشتراه جزافا جاز له بيعه قبل قبضه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٧ - بيع الثمار

المادة ٥٨٦ - حالات بيع الثمار

١ – يجوز بيع الثمار وان لم يبد صلاحها ان بيعت مـــع اصولها ولا يجوز بيعها منفردة عن أصولها الا اذا بدا صلاحها أو صلاح بعضها ويكون بدو الصلاح بالتهيؤ للنضج وصلاحيتها للاطعام أو الانتفاع بها .

٢ – واذا كانت أصول الثمار مما يطعم بطونا في السنة جاز بيع البطون اذا بدا صلاح البطن الأول منها ان اتصلت البطون ولم يتميز بعضها عن بعض فإن تميزت فلا يجوز بيع البطن الثاني الا اذا بدا صلاحه .

المادة ٥٨٧ - اصابة الثمار بجائحة

اذا أصيبت الثمار بعد بيعها بجائحة لا يستطاع دفعها عادة كان من حق المشتري طلب تخفيض الثمن بما يعادل ما أصابته الجائحة اذا حصلت الاصابة قبل تمام نضجها وجنيها المعتاد وبلغت قيمة ما اصابته ثلث قيمة الثمار فأكثر الا اذا كانت الجائحة بسبب العطش فيستنزل من الثمن قيمة ما اصابته الجائحة ولو قلت قيمته عن الثلث .

٨ - بيع الأرض المزروعة والمبذورة

المادة ٥٨٨ - بيع الأرض المزروعة

١ – اذا كان بالأرض المبيعة زرع لا يحصد الا مرة واحدة بقي للبائع الى أول وقت أخذه ما لم يشترطه المشتري لنفسه .

٢ – واذا كان بالأرض المبيعة زرع يجذ مرة بعد أخرى أو تتكرر ثمرته فأصله للمشتري والجذة أو الجنية الظاهرة للبائع وعليه قطعها في الحال ما لم يشترطها المشتري لنفسه وعليه قطعها في الحال .

المادة ٥٨٩ - بيع الأرض المبذورة

١ – اذا بيعت الارض المبذورة فان كان البذر مما يحصد نباته مرة واحدة فهو للبائع كالنبات وان جهل المشتري ان بها بذرا حين العقد فله الخيار بين الفسخ أو الامضاء بلا ضمان .

٢ – أما اذا كان البذر مما يجذ نباته مرة بعد أخرى أو تتكرر ثمرته او يبقى أصله فهو للمشتري .

٩ - صورة من بيع النخل والشجر

المادة ٥٩٠ - بيع النخل او الشجر

١ – اذا بيع نخل تشقق طلعه أو شجر بدا ثمره أو ظهر من نوره أو خرج من أكمامه فما تشقق أو ظهر فهو للبائع متروكا الى الجذاذ وما بيع قبل ذلك فهو للمشتري والقول قول البائع بيمينه في بدو ذلك وتشققه .

٢ – ولكل من البائع والمشتري أن يشترط لنفسه ما لصاحبه كله أو بعضه .

المادة ٥٩١ - تشقق في النخلة أو الشجرة

١ – يعتبر تشقق بعض الطلع في النخلة أو بدو بعض الثمر في الشجرة الواحدة تشقق وبدو لجميع طلعها وثمرها .

٢ – أما اذا تعددت النخيل أو الأشجار وتشقق بعضها دون الآخر أو ظهر ثمر بعضها دون الآخر فلكل حكمه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٠ - بيع ما مأكوله في جوفه

المادة ٥٩٢ - جواز بيع ما مأكوله في جوفه

يجوز بيع ما مأكوله في جوفه والحب المشتد في سنبله في ساترهما .

المادة ٥٩٣ - قيمة المكسور

١ – من اشترى ما مأكوله في جوفه وكسره فوجده فاسدا ولا قيمة لمكسوره رجع بكل الثمن اذا كان الفساد في الكل أو ما يقابل الفاسد اذا كان الفساد في البعض .

٢ – واذا كان المكسور له قيمة خير بين الامساك مع الضمان أو الرد مع ما نقص بكسره فإن تلف المبيع وجب الضمان للمشتري .

١١ - المخارجة

المادة ٥٩٤ - تعريف المخارجة

المخارجة هي بيع الوارث لنصيبه في التركة بعد وفاة المورث لوارث آخر أو أكثر بعوض معلوم ولو لم تكن موجودات التركة معينة .

المادة ٥٩٥ - عقد المخارجة

١ – ينقل عقد المخارجة نصيب البائع في التركة الى المشتري ويحل المشتري محل البائع في هذا النصيب .

٢ – ولا يشمل عقد المخارجة كل مال يظهر للميت بعد العقد ولم يكن المتخارجان على علم به وقت العقد كما لا يشمل الحقوق التي للتركة على المتخارجين أو على أحدهم ولا الحقوق التي عليها لهم أو لأحدهم .

المادة ٥٩٦ - ضمان البائع

لا يضمن البائع للمشتري غير وجود التركة وثبوت حصته فيها اذا جرى العقد دون تفصيل مشتملات التركة .

١٢ - البيع في مرض الموت

المادة ٥٩٧ - تعريف مرض الموت

١ – مرض الموت : هو المرض الذي يعجز فيه الانسان عن متابعة أعماله المعتادة ويغلب فيه الهلاك ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة فإن امتد

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

مرضه سنة أو أكثر وهو على حالة واحدة دون ازدياد تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح .

٢ – ويعتبر في حكم مرض الموت الحالات التي يحيط بالانسان فيها خطر الموت ويغلب في امثالها الهلاك ولو لم يكن مريضا .

المادة ٥٩٨ - البيع من المريض لأحد الورثة

اذا باع المريض شيئا من ماله لأحد ورثته طبقت عليه أحكام المادة التالية .

المادة ٥٩٩ - البيع لأجنبي

١ – اذا باع المريض لأجنبي بثمن المثل أو بغبن يسير كان البيع نافذا دون توقف على اجازة الورثة .

٢ – واذا كان البيع بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت كان البيع نافذا في حق الورثة متى كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تجاوز ثلث التركة داخلا فيها المبيع ذاته .

٣ – أما اذا جاوزت هذه الزيادة ثلث التركة فلا ينفذ البيع ما لم يقره الورثة أو يكمل المشتري ثلثي قيمة المبيع والا كان للورثة فسخ البيع .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٠٠ - نفاذ البيع لأجنبي

لا ينفذ بيع المريض لأجنبي بأقل من قيمة مثله ولو بغبن يسير في حق الدائنين اذا كانت التركة مستغرقة بالديون وللمشتري دفع ثمن المثل والا جاز للدائنين فسخ البيع .

المادة ٦٠١ - فسخ بيع المريض وآثاره

١ – لا يجوز فسخ بيع المريض اذا تصرف المشتري في المبيع تصرفا أكسب من كان حسن النية حقا في عين المبيع لقاء عوض .

٢ – وفي هذه الحالة يجوز لدائني التركة المستغرقة بالديون الرجوع على المشتري من المريض بالفرق بين الثمن وقيمة المبيع وللورثة هذا الحق ان كان المشتري أحدهم أما اذا كان أجنبيا فعليه رد ما يكمل ثلثي قيمة المبيع للتركة .

١٣ - بيع النائب لنفسه

المادة ٦٠٢ - منع بيع النائب لنفسه

لا يجوز لمن له النيابة عن غيره بنص في القانون أو باتفاق أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري بنفسه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد ما نيط به بمقتضى هذه النيابة وذلك مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة .

المادة ٦٠٣ - الوسيط أو الخبير

لا يجوز للوسطاء أو الخبراء أن يشتروا بأسمائهم أو باسم مستعار الأموال التي عهد اليهم في بيعها .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٠٤ - اذن الموكل

استثناء من الأحكام الواردة في المادتين السابقتين يجوز للنائب أو الوسيط أو الخبير الشراء لنفسه اذا أذن له الموكل أو صاحب الشأن في ذلك .

١٤ - بيع ملك الغير

المادة ٦٠٥ - مفهوم بيع ملك الغير

اذا باع شخص ملك غيره بغير اذنه انعقد بيعه متوقفا على اجازة المالك .

المادة ٦٠٦ - مفعول اقرار المالك بالبيع

اذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه ونفذ في حق المشتري كما ينفذ العقد اذا آلت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد .

الفرع الثالث

المقايضة

المادة ٦٠٧ - تعريف المقايضة

المقايضة هي مبادلة مال أو حق مالي بعوض غير النقود .

المادة ٦٠٨ - صفة المتبايعين

يعتبر كل من المتبايعين في بيع المقايضة بائعا ومشتريا في وقت واحد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٠٩ - طبيعة المقايضة

لا يخرج المقايضة عن طبيعتها اضافة بعض النقود الى احدى السلعتين للتبادل

المادة ٦١٠ - نفقات عقد المقايضة

مصروفات عقد المقايضة ونفقات التسليم وما ماثلها تكون مناصفة بين طرفي العقد ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٦١١ - الاحكام السارية على المقايضة

تسري أحكام البيع على المقايضة فيما لا يتعارض مع طبيعتها .

الفرع الرابع

بيوع ومقايضات منهي عنها

المادة ٦١٢ - حالات منع البيع أو المقايضة

لا يجوز بيع ما يأتي أو المقايضة عليه :

أ – المستور في الأرض حتى يقلع ويشاهد .

ب – عسب الفحل .

المادة ٦١٣ - حالات تحريم البيع والمقايضة وفسادهما

يحرم البيع والمقايضة ويقعا فاسدين في الحالات الآتية :

أ – اذا كان العاقدان أو أحدهما ممن تلزمه الجمعة ووقع العقد بعد الشروع في النداء الذي عند المنبر حتى تنقضي الصلاة .

وكذا اذا كان العاقدان أو أحدهما ممن تلزمه الصلاة المكتوبة ووقع العقد بعد أن تضايق وقتها بحيث لم يبق منه الا ما يسعها الى أن ينتهي وقتها ويجوز العقد في هذه الحالات اذا دعت اليه حاجة أو ضرورة .

ب – اذا وقع العقد على عين لاستعمالها في معصية وعلم أحد المتعاقدين ذلك من الآخر ولو بقرينة .

ج – اذا باع المسلم على بيع المسلم أو اشترى على شرائه أو قايض على مقايضته في زمن أحد خياري المجلس والشرط .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني - الهبـــــة

الفرع الأول

أركان الهبة وشروط نفاذها

المادة ٦١٤ - مفهوم الهبة

١ – الهبة تمليك مال أو حق مالي لآخر حال حياة المالك دون عوض .

٢ – ويجوز للواهب مع بقاء فكرة التبرع أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام معين ويعتبر هذا الالتزام عوضا

المادة ٦١٥ - الايجاب والقبول

١ – تنعقد الهبة بالايجاب والقبول وتتم بالقبض .

٢ – ويكفي في الهبة مجرد الايجاب اذا كان الواهب ولى الموهوب له أو وصية والمال الموهوب في حوزته وكذا لو كان الموهوب له صغيرا يقوم الواهب على تربيته .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦١٦ - ملكية الواهب

لا ينفذ عقد الهبة اذا كان المال الموهوب غير مملوك للواهب ما لم يجزه المالك ويتم القبض برضاه .

المادة ٦١٧ - هبة الدين

١ – تصح هبة الدين للمدين وتعتبر ابراء .

٢ – وتصح لغير المدين وتنفذ اذا دفع المدين الدين الى الموهوب له .

المادة ٦١٨ - استرداد المال الموهوب أو هلاكه

١ – يجوز للواهب استرداد المال الموهوب اذا اشترط في العقد ذلك في حالة عدم قيام الموهوب له بالتزامات معينة لمصلحة الواهب أو من يهمه أمره .

٢ – واذا كان المال الموهوب قد هلك أو كان الموهوب له قد تصرف فيه استحق الواهب قيمته وقت التصرف أو الهلاك .

المادة ٦١٩ - شروط واجبة في الواهب والموهوب له

يشترط في الواهب أن يكون غير محجور عليه في هبته كما يشترط في الموهوب له أن لا يكون حربيا والحربي هو غير المسلم التابع لدولة غير اسلامية بينها وبين المسلمين حربا معلنة أو فعلية ولم يكن مستأمنا .

المادة ٦٢٠ - هبة المدين

هبة المدين الذي أحاط الدين بماله صحيحة موقوفة على اجازة الدائن .

المادة ٦٢١ - هبة الشيء المرهون

من رهن شيئا في دين عليه ثم وهبه لغير المرتهن ورضي المرتهن بهبته لغيره صحت الهبة ويبقى دينه بلا رهن ولو كان الراهن معسرا واذا لم يرض المرتهن بهبة المال المرهون لغيره وكان الراهن معسرا بطلت هبته فاذا كان الراهن موسرا صحت الهبة اذا عجل الدين للمرتهن أو أتى برهن ثقة .

المادة ٦٢٢ - وفاة واهب المال المرهون

اذا وهب المال المرهون لغير المرتهن ثم مات الواهب قبل فك الرهن فإن حوز المرتهن لهذا الرهن لا يكون بعد هبته حوزا لحساب الموهوب له وتبطل الهبة .

المادة ٦٢٣ - احاطة الدين بمال الواهب

تبطل الهبة بإحاطة دين بمال الواهب قبل حوز الموهوب له للمال الموهوب ولو طرأ الدين بعد الهبة .

المادة ٦٢٤ - هبة الشجر

١ – لا يجوز هبة شجر واستثناء ثمره سنة أو أكثر على شرط قيام الموهوب له بسقيه وخدمته تلك المدة ويجب فسخها ان وقعت .

٢ – ويترتب على فسخ الهبة أن يرد الموهوب له للواهب الشجر اذا كان باقيا على حالته .

٣ – أما اذا تغيرت حالة الشجر كان على الموهوب له دفع قيمته يوم وضع يده عليه وتصبح ملكا له من ذلك التاريخ وفي هذه الحالة يرجع على الواهب بمثل ما أخذه من ثمره ان علم قدره أو بقيمته ان لم يعلم قدره .

المادة ٦٢٥ - الهبة لشخص ثان

من وهب شيئا لشخص ثم وهبه قبل الحوز لشخص ثان وحازه الثاني قبل الأول فإنه يقضي به للثاني ولا يلزم الواهب بدفع قيمته للأول .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٢٦ - هبة الوديعة أو العارية

تبطل هبة الوديعة للمودع لديه أو هبة العارية للمستعير اذا لم يقبلها المودع لديه أو المستعير الا بعد موت الواهب سواء علم بالهبة بعد موت الواهب أو قبل موته .

المادة ٦٢٧ - وفاة واهب العارية أو الوديعة

اذا وهبت العارية لغير المستعير أو الوديعة لغير المودع لديه ثم مات الواهب قبل انتهاء مدة الاعارة أو قبل استرداده الوديعة فإن حوز المستعير للعارية أو المودع لديه للوديعة يكون حوزا للموهوب له وتتم به الهبة ان أشهد الواهب عليها فإن لم يشهد عليها يكون حوز كل منهما حوزا للواهب وتبطل الهبة .

المادة ٦٢٨ - هبة الصغير والسفيه والولي

١ – تكون هبة الصغير والسفيه بغير عوض باطلة .

٢ – ولا يجوز لولي المحجوز عليه أن يهب شيئا من مال محجوره الا اذا كان أبا له وكانت الهبة بعوض .

المادة ٦٢٩ - هبة العين المستأجرة

اذا وهبت العين المستأجرة لغير المستأجر ثم مات الواهب قبل انتهاء مدة الاجارة فإن حوز المستأجر لها لا يكون بعد الهبة حوزا للموهوب له الا ان يكون الواهب قد وهب الاجرة أيضا للموهوب له قبل قبضها من المستأجر فيكون حوز المستأجر حوزا للموهوب له .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٣٠ - هبة أحد الزوجين مالا للآخر

اذا وهب أحد الزوجين مالا للآخر مما تقضي الضرورة باشتراكهما في حوزه ، أو وهبت الزوجة للزوج دار سكناهما فلا يتوقف تمام الهبة على حوز مستقل من الموهوب له للمال الموهوب وأما اذا وهب أحدهما للآخر شيئا لا تقضي الضرورة باشتراكهما في حوزه أو وهب الزوج لزوجته دار سكناهما فلا تتم الهبة الا بحوز مستقل من الموهوب له للمال الموهوب .

المادة ٦٣١ - العوض في الهبة

١ – يجب أن يكون العوض في الهبة المشروطة به معلوما والا جاز لكل من الطرفين فسخ العقد ولو بعد تسلم المال الموهوب ما لم يتفقا على تعيين العوض قبل الفسخ .

٢ – فاذا هلك المال الموهوب أو تصرف فيه الموهوب له قبل الفسخ وجب عليه رد قيمته يوم القبض .

المادة ٦٣٢ - الوعد بالهبة والمال المستقبل

لا يجوز الوعد بالهبة ولا هبة المال المستقبل .

المادة ٦٣٣ - الوفاة أو الإفلاس

اذا توفي أحد طرفي الهبة أو أفلس قبل قبض المال الموهوب بطلت الهبة ولو كانت بغير عوض .

المادة ٦٣٤ - قبض المال الموهوب

١ – يصح قبول الموهوب له للهبة بعد موت الواهب اذا قبض المال الموهوب له للتروي في قبول أو عدم قبول هبته له ولم يقبلها الا بعد موت الواهب .

٢ – وكذلك يصح قبض المال الموهوب بعد موت الواهب ان سعى في قبضه في حياة الواهب ولكنه لم يتمكن من ذلك الا بعد موته .

المادة ٦٣٥ - الهبة في مرض الموت

تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٦٣٦ - اجراءات نفاذ عقد الهبة

يتوقف نفاذ عقد الهبة على أي اجراء تعلق القوانين نقل الملكية عليه ويجوز لكل من طرفي العقد استكمال الاجراءات اللازمة .

الفرع الثاني - آثار الهبة

١ - بالنسبة للواهب

المادة ٦٣٧ - تسليم المال الموهوب

يلتزم الواهب بتسليم المال الموهوب الى الموهوب له ويتبع في ذلك أحكام تسليم المبيع .

المادة ٦٣٨ - ضمان الاستحقاق

لا يضمن الواهب استحقاق المال الموهوب في يد الموهوب له اذا كانت الهبة بغير عوض ولكنه يكون مسئولا عن كل ضرر يلحق بالموهوب له من جراء هذا الاستحقاق اذا تعمد اخفاء سبب الاستحقاق أما اذا كانت الهبة بعوض فإنه لا يضمن الاستحقاق الا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض ما لم يتفق على غير ذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٣٩ - استحقاق المال الموهوب بعد هلاكه

اذا استحق المال الموهوب بعد هلاكه عند الموهوب له واختار المستحق أن يرجع على الموهوب له بالضمان كان للأخير مطالبة الواهب بما ضمن للمستحق

المادة ٦٤٠ - استحقاق المال الموهوب بعد زيادة قيمته

اذا استحق المال الموهوب وكان الموهوب له قد زاد في قيمته زيادة لا تقبل الفصل دون ضرر فليس للمستحق أن يسترده قبل دفع قيمة الزيادة .

المادة ٦٤١ - ضمان العيب الخفي

لا يضمن الواهب العيب الخفي في المال الموهوب ولو تعمد اخفاءه الا اذا كانت الهبة بعوض .

٢ - بالنسبة للموهوب له

المادة ٦٤٢ - اداء العوض

على الموهوب له أداء ما اشترطه الواهب من عوض سواء أكان العوض للواهب أم للغير .

المادة ٦٤٣ - وفاء الدين

اذا كان عوض الهبة وفاء دين على الواهب فلا يلتزم الموهوب له الا بوفاء الدين القائم وقت الهبة ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٦٤٤ - الالتزام بوفاء الدين

اذا كان المال الموهوب مثقلا بحق وفاء لدين في ذمة الواهب أو ذمة شخص آخر فإن الموهوب له يلتزم بوفاء هذا الدين ما لم يتفق على غير ذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٤٥ - نفقات عقد الهبة

نفقات عقد الهبة ومصروفات تسليم المال الموهوب ونقله على الموهوب له الا اذا اتفق على غير ذلك .

الفرع الثالث

الرجوع في الهبة

المادة ٦٤٦ - حالات الرجوع في الهبة

١ – للواهب أن يرجع في الهبة قبل القبض دون رضاء الموهوب له .

٢ – وله أن يرجع فيها بعد القبض بقبول الموهوب له فإن لم يقبل جاز للواهب أن يطلب من القاضي فسخ الهبة والرجوع فيها متى كان يستند الى سبب مقبول ما لم يوجد مانع من الرجوع .

المادة ٦٤٧ - أسباب فسخ الهبة والرجوع فيها

يعتبر سببا مقبولا لفسخ الهبة والرجوع فيها :

أ – أن يصبح الواهب عاجزا عن أن يوفر لنفسه أسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته أو أن يعجز عن الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة عن الغير .

ب – أن يرزق الواهب بعد الهبة ولدا يظل حيا حتى تاريخ الرجوع أو أن يكون له ولد يظنه ميتا وقت الهبة وتبين أنه حي .

ج – اخلال الموهوب له بالتزاماته المشروطة في العقد دون مبرر أو اخلاله بما يجب عليه نحو الواهب أو أحد أقاربه بحيث يكون هذا الاخلال جحودا كبيرا من جانبه .

المادة ٦٤٨ - قتل الواهب

اذا قتل الموهوب له الواهب عمدا بلا وجه حق كان لورثته حق ابطال الهبة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٤٩ - حالات المنع من الرجوع في الهبة

يعتبر مانعا من الرجوع في الهبة ما يلي :

أ – اذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر أو لذي رحم محرم ما لم يترتب عليها مفاضلة بين هؤلاء بلا مبرر .

ب – اذا تصرف الموهوب له في المال الموهوب تصرفا ناقلا للملكية فإذا اقتصر التصرف على بعض المال الموهوب جاز للواهب أن يرجع في الباقي .

ج – اذا زادت العين الموهوبة زيادة متصلة ذات أهمية تزيد من قيمتها أو غير الموهوب له المال الموهوب على وجه تبدل فيه أسمه .

د – اذا مات أحد طرفي العقد بعد قبض المال الموهوب .

هـ - اذا هلك المال الموهوب في يد الموهوب له فإذا كان الهلاك جزئيا جاز الرجوع في الباقي .

و – اذا كانت الهبة بعوض .

ز – اذا كانت الهبة صدقة أو لجهة من جهات البر .

ح – اذا وهب الدائن الدين للمدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٥٠ - اثر الرجوع عن الهبة

١ – يعتبر الرجوع عن الهبة رضاء أو قضاء ابطالا لاثر العقد .

٢ – ولا يرد الموهوب له الثمار الا من تاريخ الرجوع رضاء أو من تاريخ الحكم وله ان يسترد النفقات الضرورية أما النفقات الأخرى فلا يسترد منها الا ما زاد في قيمة المال الموهوب .

المادة ٦٥١ - المسئولية عن هلاك المال الموهوب

١ – اذا استعاد الواهب المال الموهوب بغير رضاء أو قضاء كان مسئولا عن هلاكه مهما كان سببه .

٢ – أما اذا صدر حكم بالرجوع في الهبة وهلك المال في يد الموهوب له بعد اعذاره بالتسليم فإن الموهوب له يكون مسئولا عن الهلاك مهما كان سببه .

المادة ٦٥٢ - حق استرجاع كل من الأبوين ما وهبه لولده

يجوز للأب أن يسترجع من ولده ما وهبه ويجوز للأم أيضا أن تسترجع من ولدها ما وهبته له اذا لم يكن يتيما فإن كان يتيما فلا يجوز لها أن تسترجعه منه ولو طرأ اليتم بعد الهبة .

المادة ٦٥٣ - سقوط حق استرجاع كل من الأبوين ما وهبه لولده

يسقط حق كل من الأبوين في استرجاع ما وهبه لولده في الحالات الآتية :

أ – اذا تغير ذات المال الموهوب أو تصرف فيه الموهوب له تصرفا يخرجه عن ملكه .

ب – اذا حدث تعامل مالي مع الموهوب له بسبب الهبة وكان من شأن الرجوع في الهبة الاضرار بالموهوب له أو بالغير .

ج – اذا حدث للموهوب له أو للواهب مرض مخوف بعد الهبة الا أن يزول مرضه فيعود لكل من الأبوين حقه في استرجاع ما وهبه لولده .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الفصل الثالث - الشركة

الفرع الأول - أحكام عامة

١ – الشركة بوجه عام

المادة ٦٥٤ - تعريف الشركة

الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يسهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاستثمار ذلك المشروع واقتسام ما قد ينشأ عنه من ربح أو خسارة .

المادة ٦٥٥ - شخصية الشركة

١ – تعتبر الشركة شخصا اعتباريا بمجرد تكوينها .

٢ – ولا يحتج بهذه الشخصية على الغير الا بعد استيفاء اجراءات التسجيل والنشر التي يقررها القانون .

٣ – ولكن للغير أن يتمسكوا بهذه الشخصية رغم عدم استيفاء الاجراءات المشار اليها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – أركان الشركة

المادة ٦٥٦ - العقد

١ – يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا .

٢ – واذا لم يكن العقد مكتوبا فلا يؤثر ذلك على حق الغير واما بالنسبة للشركاء أنفسهم فيعتبر العقد صحيحا الا اذا طلب أحدهم اعتباره غير صحيح فيسري ذلك على العقد من تاريخ اقامة الدعوى .

المادة ٦٥٧ - رأس مال الشركة وحصص الشركاء

١ – يشترط أن يكون رأس مال الشركة من النقود أو ما في حكمها مما يجري به التعامل واذا لم يكن من النقود فيجب أن يتم تقدير قيمته .

٢ – ويجوز أن تكون حصص الشركاء متساوية أو متفاوتة ولا يجوز أن يكون الدين في ذمة الغير حصة في رأس مال الشركة .

المادة ٦٥٨ - أنواع حصة الشريك

١ – يجوز أن تكون حصة الشريك في الشركة حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر وتسري عليها أحكام البيع فيما يتعلق بضمانها اذا هلكت أو استحقت أو ظهر فيها عيب أو نقص .

٢ – أما اذا كانت الحصة مجرد الانتفاع بالمال فإن أحكام الايجار هي التي تسري في كل ذلك .

٣ – فإذا كانت الحصة عملا وجب على الشريك أن يقوم بالخدمات التي تعهد بها في العقد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٥٩ - توزيع الأرباح والخسائر

١ – توزع الأرباح على الوجه المشروط في العقد .

٢ – فإذا لم يبين في عقد الشركة نصيب كل من الشركاء في الارباح فإنه يتعين توزيعها بنسبة حصة كل منهم في رأس المال .

٣ – وتوزع الخسائر بين الشركاء بنسبة حصة كل منهم في رأس مال الشركة وكل شرط على خلاف ذلك يكون باطلا .

المادة ٦٦٠ - مفعول شرط تحديد حصة الربح

اذا اتفق الشركاء على أن تكون حصة أي منهم في الربح مبلغا محددا من المال بطل الشرط ويتم توزيع الربح طبقا لحصة كل منهم في رأس المال .

المادة ٦٦١ - حصة الشريك المقدم لعمله

اذا كانت حصة الشريك مقصورة على عمله وجب أن يقدر نصيبه في الربح تبعا لما تفيده الشركة من هذا العمل فإذا قدم بالاضافة الى عمله نقودا أو أي شيء آخر كان له نصيب عن عمله وآخر عما قدمه بالاضافة الى العمل .

المادة ٦٦٢ - بطلان عقد الشركة

اذا اتفق في العقد على أن أحد الشركاء لا يفيد من أرباح الشركة أو لا يساهم في خسائرها كان عقد الشركة باطلا .

٣ – ادارة الشركة

المادة ٦٦٣ - صفة الشريك

١ – كل شريك يعتبر وكيلا عن باقي الشركاء في مباشرة أعمال الشركة وفي التصرف بما يحقق الغرض الذي أنشئت من أجله ما لم يكن هناك نص أو اتفاق على غير ذلك .

٢ – وكل شريك يعتبر أمينا على مال الشركة الذي في يده .

المادة ٦٦٤ - الانابة في عقد الشركة

١ – اذا اتفق في عقد الشركة على انابة أحد الشركاء في تمثيل الشركة وادارة أعمالها تثبت له وحده ولاية التصرف في كل ما تناولته الانابة وما يتصل بها من توابع ضرورية .

٢ – واذا كانت الانابة لأكثر من شريك ولم يؤذن لهم بالانفراد كان عليهم أن يعملوا مجتمعين الا فيما لا يحتاج فيه الى تبادل الرأي أو في أمر عاجل يترتب على تفويته ضرر للشركة .

٣ – ولا يجوز عزل من اتفق على انابته في عقد الشركة ولا تقييد تلك الانابة دون مسوغ .

المادة ٦٦٥ - مدير الشركة

١ – يجوز تعيين مدير للشركة من الشركاء أو من غيرهم بأجر أو بغير أجر .

٢ – وللمدير أن يتصرف في حدود أغراض الشركة التي نيطت به على أن يتقيد في ذلك بنصوص العقد فإن لم تكن فيما جرى به العرف .

٣ – واذا خرج المدير عن نطاق اختصاصاته ضمن كل ضرر يلحق بالشركة من جراء تصرفه .

المادة ٦٦٦ - تعدد المديرين

١ – يجوز أن يتعدد المديرون للشركة .

٢ – وفي حالة تعددهم تحدد اختصاصات كل منهم .

٣ – ويجوز عزلهم أو عزل أحدهم بالطريقة التي تم تعيينه بها .

المادة ٦٦٧ - العزل أو الاستقالة

لا يجوز لمن أنيب في ادارة الشركة أو عين مديرا لها أن يعزل نفسه أو يستقيل في وقت يلحق بالشركة ضررا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٦٨ - حق الشركاء من غير المديرين

ليس للشركاء من غير المديرين حق الادارة ولهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها .

٤ – آثار الشركة

المادة ٦٦٩ - التزامات الشريك

١ – يلتزم الشريك الذي له حق تدبير مصالح الشركة بأن يبذل في سبيل ذلك من العناية ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة الا اذا كان منتدبا للعمل بأجر فلا يجوز له أن ينزل عن عناية الرجل المعتاد .

٢ – ويلتزم ايضا بأن يمتنع عن أي تصرف يلحق الضرر بالشركة او يخالف الغرض الذي أنشئت من أجله .

المادة ٦٧٠ - احتجاز مال الشركة

لا يجوز للشريك أن يحتجز لنفسه شيئا من مال الشركة فإن فعل كان ضامنا كل ضرر يلحق بها من جراء هذا الاحتجاز .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٧١ - دين الشركة

١ – اذا كانت الشركة مدينة بدين متصل بأغراض الشركة ولم تفِ به أموالها لزم الشركاء في أموالهم الخاصة ما بقي من الدين بمقدار نصيب كل منهم في خسائر الشركة .

٢ – أما اذا اشترط تكافل الشركاء في عقد الشركة فإنهم يتحملون الدين جميعا بالتضامن .

المادة ٦٧٢ - دين الشريك الشخصي

١ – اذا كان أحد الشركاء مدينا لآخر بدين شخصي فليس لدائنه أن يستوفي حقه مما يخص ذلك الشريك في رأس المال قبل تصفية الشركة ولكن يجوز له استيفاؤه مما يخص المدين من الربح .

٢ – أما اذا كان عقد الشركة يتضمن التكافل بين الشركاء فلهذا الدائن استيفاء دينه من رأس مال الشركة بعد تصفيتها .

٥ – انقضاء الشركة

المادة ٦٧٣ - حالات انقضاء الشركة

تنقضي الشركة بأحد الأمور التالية :

أ – انتهاء مدتها أو انتهاء العمل الذي قامت من أجله .

ب – هلاك جميع رأس المال أو رأسمال أحد الشركاء قبل تسليمه .

ج – موت أحد الشركاء أو جنونه أو افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه أو انسحابه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

د – اجماع الشركاء على حلها .

هـ - صدور حكم قضائي بحلها .

المادة ٦٧٤ - امتداد أجل الشركة

١ – يجوز قبل انقضاء المدة المحددة للشركة مد أجلها لمدة محددة ويكون ذلك استمرارا للشركة .

٢ – واذا انقضت المدة المحددة للشركة أو انتهى العمل الذي قامت الشركة من أجله ثم استمر الشركاء بأعمالهم كان هذا امتدادا ضمنيا للشركة سنة فسنة بالشروط ذاتها .

٣ ٢ – ويجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على امتداد الشركة ويترتب على اعتراضه وقف أثر الامتداد في حقه .

المادة ٦٧٥ - وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو افلاسه أو انسحابه

١ – يجوز الاتفاق على أنه اذا مات أحد الشركاء استمرت الشركة مع ورثته ولو كانوا قصرا وفي هذه الحالة يحل الورثة محل مورثهم بعد موافقتهم أو موافقة ولي فاقد الأهلية منهم أو وصيه ، وذلك مع مراعاة الشروط والأحكام التي ينص عليها القانون .

٢ – ويجوز أيضا الاتفاق على استمرار الشركة بين باقي الشركاء اذا مات أحدهم أو حجر عليه أو أفلس أو انسحب وفي هذه الحالات لا يكون لهذا الشريك أو ورثته الا نصيبه في أموال الشركة . ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى الى خروجه من الشركة ويدفع له نقدا ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق الا بقدر ما تكون تلك الحقوق ناتجة عن عمليات سابقة على ذلك الحادث .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٧٦ - حل الشركة

يجوز للمحكمة أن تقضي بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء لعدم وفاء شريك بما تعهد به أو لالحاقه بالشركة ضررا جوهريا من جراء تولي شئونها .

المادة ٦٧٧ - الشريك المفصول أو المنسحب

١ – يجوز لأغلبية الشركاء أن يطلبوا من القضاء الحكم بفصل أي شريك متى استندوا في ذلك لأسباب جدية تبرر الفصل .

٢ – كما يجوز أيضا لأي شريك أن يطلب من القضاء اخراجه من الشركة اذا كانت الشركة محددة المدة واستند في ذلك لأسباب معقولة .

٣ – وفي الحالتين السابقتين يسري على نصيب الشريك المفصول أو المنسحب أحكام المادة ٦٧٥ فقرة ٢ ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم رفع الدعوى .

٦ – تصفية الشركة وقسمتها

المادة ٦٧٨ - كيفية تصفية الشركة وقسمتها

تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة التي ارتضاها الشركاء فاذا لم يتفقوا جاز لأي من أصحاب المصلحة أن يطلب من القضاء تعيين مصف أو أكثر لاجراء التصفية والقسمة .

المادة ٦٧٩ - شخصية الشركة ومديرها في التصفية

١ – تبقى للشركة شخصيتها الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية .

٢ – ويعتبر مدير الشركة أو مديروها في حكم المصفي بالنسبة الى الغير حتى يتم تعيين المصفي .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٨٠ - مهام المصفي

يقوم المصفي بجميع أعمال التصفية من جرد موجودات الشركة واستيفاء حقوقها ووفاء ديونها وبيع أموالها حتى يصبح المال مهيأ للقسمة مراعيا في كل ذلك القيود المنصوص عليها في أمر تعيينه وليس له أن يقوم بعمل لا تقتضيه التصفية .

المادة ٦٨١ - القواعد المطبقة على قسمة الشركات

يتبع في قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع .

المادة ٦٨٢ - قسمة أموال الشركة

١ – يقسم مال الشركة بين الشركاء بعد وفاء حقوق الدائنين وحفظ مبلغ لوفاء الديون غير الحالة أو المتنازع عليها كما تؤدي النفقات الناشئة عن التصفية .

٢ – ويختص كل شريك بمبلغ يتناسب مع حصته في رأس المال . كما ينال من الربح ويتحمل من الخسارة النسبة المتفق عليها أو المنصوص عليها في أحكام هذا القانون .

الفرع الثاني

بعض أنواع الشركات

١ – شركة الأعمال

المادة ٦٨٣ - تعريف شركة الأعمال

شركة الأعمال عقد يتفق بمقتضاه شخصان أو أكثر على التزام العمل وضمانه للغير لقاء أجر سواء أكانوا متساوين أم متفاضلين في توزيع العمل بشرط اتحاد الأعمال أو تلازمها .

المادة ٦٨٤ - التزامات وحقوق الشركاء

١ – يلتزم كل من الشركاء بأداء العمل الذي تقبله وتعهده أحدهم .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - ويحق لكل منهم اقتضاء الأجر المتفق عليه وتبرأ ذمة صاحب العمل بدفعه الى أي منهم .

المادة ٦٨٥ - ايفاء الشريك العمل بنفسه

لا يجبر الشريك على ايفاء ما تقبله من العمل بنفسه فله أن يعطيه الى شريكه أو الى آخر من غير الشركاء الا اذا شرط عليه صاحب العمل أن يقوم به بنفسه

المادة ٦٨٦ - الربح

١ – يقسم الربح بين الشركاء على الوجه المتفق عليه .

٢ – ويجوز التفاضل في الربح ولو اشترط التساوي في العمل .

٣ – ويستحق كل منهم حصته من الربح ولو لم يعمل بعذر مقبول .

المادة ٦٨٧ - التضامن في العمل

الشركاء متضامنون في ايفاء العمل .

المادة ٦٨٨ - ضمان مال صاحب العمل

اذا أتلف الشيء الذي يجب العمل فيه أو تعيب بفعل أحد الشركاء جاز لصاحب العمل أن يضمن ماله أي شريك شاء . وتقسم الخسارة بين الشركاء بقدر ضمان كل واحد منهم .

المادة ٦٨٩ - المكان والآلات والأدوات

تجوز شركة الأعمال على أن يكون المكان من بعض الشركاء والالات والادوات من الآخرين كما يجوز أن يكون المكان والآلات والأدوات من بعضهم والعمل من الآخرين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٩٠ - نشاط شركة الأعمال والشركة الفاسدة

١ – يجوز أن يكون نشاط شركة الأعمال منصرفا الى حمل الاشياء ونقلها ولا اعتبار لتفاوت وسائل النقل العائدة لكل شريك في نوعها وقدرتها على الحمل ما دام كل شريك ضامنا للعمل .

٢ – على أنه اذا لم تعقد الشركة على تقبل العمل بل على ايجار وسائل النقل عينا وتقسيم الاجرة فالشركة فاسدة وتكون أجرة كل وسيلة نقل حقا لصاحبها ويأخذ من أعان في التحصيل والنقل أجر مثل عمله .

٢ – شركة الوجوه

المادة ٦٩١ - مفهوم شركة الوجوه

١ – شركة الوجوه عقد يتفق بمقتضاه شخصان أو أكثر على شراء مال نسيئة بما لهم من اعتبار ثم بيعه على أن يكونوا شركاء في الربح .

٢ – ويضمن الشركاء ثمن المال المشترى كل بنسبة حصته فيه سواء أباشروا الشراء معا أم منفردين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٩٢ - توزيع الربح والخسارة

يوزع الربح والخسارة على الشركاء بنسبة ما ضمنه كل منهم من المال الذي اشتروه نسيئة ما لم يتفق على غير ذلك .

٣ – شركة المضاربة (القراض)

المادة ٦٩٣ - تعريف شركة المضاربة

شركة المضاربة عقد يتفق بمقتضاه رب المال على تقديم رأس المال ، والمضارب بالسعي والعمل ابتغاء الربح .

المادة ٦٩٤ - شروط المضاربة

يشترط لصحة المضاربة :

١ – أهلية رب المال للتوكيل والمضارب للوكالة .

٢ – أن يكون رأس المال معلوما وصالحا للتعامل فيه .

٣ – ألا يكون رأس المال دينا أو وديعة لرب المال في ذمة المضارب .

٤ – تسليم رأس المال الى المضارب .

٥ – أن تكون حصة كل من المتعاقدين في الربح جزءا معلوما وشائعا .

المادة ٦٩٥ - حقوق المضارب وصفته

١ – يثبت للمضارب بعد تسليم رأس المال اليه ولاية التصرف فيه بالوكالة عن صاحبه .

٢ – ويكون المضارب أمينا على رأس المال وشريكا في الربح .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٦٩٦ - ضمان المضارب لرأس المال

لا يجوز اشتراط ضمان المضارب لرأس المال اذا ضاع أو تلف بغير تفريط منه .

المادة ٦٩٧ - أنواع المضاربة

يصح أن تكون المضاربة عامة مطلقة أو خاصة مقيدة بزمان أو مكان أو بنوع من التجارة أو بغير ذلك من الشروط المقيدة .

المادة ٦٩٨ - آثار المضاربة المطلقة

١ – اذا كان عقد المضاربة مطلقا اعتبر المضارب مأذونا بالعمل والتصرف برأس المال في شئون المضاربة وما يتفرع عنها وفقا للعرف السائد في هذا الشأن .

٢ – ولا يجوز للمضارب خلط مال المضاربة بماله ولا اعطاؤه للغير مضاربة الا اذا جرى العرف بذلك أو كان رب المال قد فوضه العمل برأيه .

٣ – كما لا يجوز له هبة مال المضاربة ولا اقراضه ولا الاقتراض الى حد يصبح معه الدين أكثر من رأس المال الا بإذن صريح من رب المال .

المادة ٦٩٩ - تقييد المضاربة بشروط

اذا قيد رب المال المضاربة بشروط وجب مراعاتها فإذا تجاوز المضارب في تصرفه الحدود المأذون بها فالربح على ما اتفق عليه الشركاء والخسارة على المضارب .

المادة ٧٠٠ - ضمان المضارب الأول

اذا شارك المضارب مضاربا آخر بمال المضاربة أو باع بعض سلعه بدين بغير اذن رب المال فإن المضارب الأول يضمن ما يحصل في مال المضاربة من تلف أو خسارة في الحالتين .

المادة ٧٠١ - دفع المال دون اذن رب المال

اذا دفع المضارب مال المضاربة بغير اذن رب المال لشخص آخر ليعمل فيه فإن المضارب الأول يضمن ما يحصل فيه من تلف أو خسارة ولا شيء للمضارب الثاني وان حصل فيه ربح فلا يأخذ المضارب الأول منه شيئا ويأخذ منه المضارب الثاني جزءا من الربح الذي جعل له ان كان مساويا للجزء الذي

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

كان مجعولا للمضارب الأول فإن كان أقل منه كان الزائد لرب المال لا للمضارب الأول ولا للمضارب الثاني .

المادة ٧٠٢ - الاتجار بالمال دون اذن رب المال

اذا اتجر المضارب بمال المضاربة فخسر فيه فدفع ما بقي منه بغير اذن رب المال لعامل آخر ليعمل فيه مضاربة ويربح فيه فإن رب المال يأخذ جميع رأس ماله وحصته في الربح مما بيد المضارب الثاني من رأس مال وربح ويرجع المضارب الثاني على المضارب الأول بما يبقى له من حصته في الربح اذا لم يعلم بتعدي المضارب الأول أو خسارته فإن علم بتعديه أو خسارته فلا يحق له الرجوع عليه بشيء .

المادة ٧٠٣ - الاشتراك في الربح

١ – يجب أن يشترك كل من المضارب ورب المال في الربح وذلك بالنسبة المتفق عليها في العقد فإن لم تعين قسم الربح بينهما وفقا لما يجري به العرف وان لم يوجد قسم مناصفة .

٢ – واذا جاز للمضارب خلط ماله مع رأس مال المضاربة قسم الربح بنسبة رأس المال فيأخذ المضارب ربح رأس ماله ويوزع ربح مال المضاربة بين المتعاقدين على الوجه المبين في الفقرة الاولى .

المادة ٧٠٤ - عبء تحمل الخسارة أو تلف الشيء

١ – يتحمل رب المال الخسارة وحده ويبطل أي شرط يخالف ذلك .

٢ – واذا تلف شيء من مال المضاربة حسب من الربح فإن جاوزه حسب الباقي من رأس المال ولا يضمنه المضارب .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٠٥ - انتهاء المضاربة

تنتهي المضاربة في الأحوال الآتية :

١ – فسخ العقد من قبل أحد المتعاقدين .

٢ – عزل رب المال للمضارب ويمتنع على المضارب بعد علمه بالعزل ان يتصرف في أموال المضاربة ان كانت من النقود وان كانت من غيرها جاز للمضارب تحويلها الى نقود .

٣ – انقضاء الأجل اذا كانت محددة بوقت معين .

٤ – اذا مات أحد المتعاقدين أو جن جنونا مطبقا أو حجر عليه .

المادة ٧٠٦ - انهاء المضاربة قبل حلول الأجل

اذا أنهى أحد المتعاقدين المضاربة قبل حلول الأجل جاز للمتضرر منهما أن يرجع على الآخر بضمان ما اصابه من ضرر .

المادة ٧٠٧ - وفاة المضارب

١ – اذا مات المضارب مجهلا مال المضاربة يكون حق رب المال دينا في التركة .

٢ – فإن عينه المضارب قبل موته ووجد ما عينه في تركته اختص به رب المال مقدما على الغرماء .

المادة ٧٠٨ - سريان الأحكام العامة للشركة

تسري الأحكام العامة للشركة على شركات الأعمال والوجوه والمضاربة في كل ما لا يخالف النصوص الخاصة بكل منها .

المادة ٧٠٩ - تطبيق القوانين الخاصة

لا تخل القواعد الواردة في هذا الفصل بما تتضمنه القوانين الخاصة من أحكام

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الرابع

القــرض

المادة ٧١٠ - تعريف القرض

القرض تمليك مال أو شيء مثلي لآخر على أن يرد مثله قدرا ونوعا وصفة الى المقرض عند نهاية مدة القرض ٢ .

المادة ٧١١ - ملكية المقترض

يملك المقترض القرض ملكا تاما بالعقد ولو لم يقبضه من المقرض ويقضي له به اذا امتنع المقرض عن تسليمه له ولا يبطل القرض اذا حدث للمقترض مانع من موانع التصرف في المال قبل قبض المقترض له .

المادة ٧١٢ - أهلية المقرض

١ – يشترط في المقرض أن يكون أهلا للتبرع .

٢ – ولا يملك الولي أو الوصي اقراض أو اقتراض مال من هو في ولايته الا باذن المحكمة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧١٣ - شروط المال المقترض

يشترط في المال المقترض أن يكون مثليا استهلاكيا .

المادة ٧١٤ - اشتراط منفعة زائدة

اذا اشترط في عقد القرض منفعة زائدة على مقتضى العقد سوى ضمان حق المقرض بطل الشرط وصح العقد .

المادة ٧١٥ - شروط واجبة في القرض

يجوز شرط الرهن والضمين في القرض .

المادة ٧١٦ - استحقاق المال المقرض

اذا استحق المال المقرض وهو قائم في يد المقترض سقط التزامه برد مثله وله الرجوع على المقرض بضمان ما قد يلحقه من ضرر بسبب هذا الاستحقاق اذا كان سيء النية .

المادة ٧١٧ - العيب الخفي

اذا ظهر في المال المقترض عيب خفي فلا يلتزم المقترض الا برد قيمته معيبا

المادة ٧١٨ - أجل القرض

١ – اذا كان للقرض أجل مضروب أو معتاد وجب على المقترض رده للمقرض اذا انقضى ذلك الأجل ولو لم ينتفع به .

٢ – واذا لم يكن له أجل فلا يلتزم المقترض برده الا اذا انقضت مدة يمكنه فيها أن ينتفع به الانتفاع المعهود في أمثاله .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧١٩ - رد مثل العين المقترضة

١ – يلتزم المقترض برد مثل ما قبض مقدارا ونوعا وصفة عند انتهاء مدة القرض ولا عبرة لما يطرأ على قيمته من تغيير وذلك في الزمان والمكان المتفق عليهما .

٢ – فاذا تعذر رد مثل العين المقترضة انتقل حق المقرض الى قيمتها يوم قبضها .

المادة ٧٢٠ - تعدد المقترضين

اذا اقترض عدة أشخاص مالا وقبضه أحدهم برضا الباقين فليس لأيهم أن يطالبه الا بمقدار حصته فيما قبض .

المادة ٧٢١ - مكان الوفاء

١ – يلتزم المقترض بالوفاء في بلد القرض الا اذا اتفق صراحة أو ضمنا على خلاف ذلك .

٢ – فاذا اتفق على الوفاء في بلد آخر تتفاوت قيمة المال المقرض عنها في بلد القرض انتقل حق المقرض الى القيمة في بلد القرض .

الفصل الخامس

الصلح

المادة ٧٢٢ - تعريف الصلح

الصلح عقد يرفع النزاع ويقطع الخصومة بين المتصالحين بالتراضي .

المادة ٧٢٣ - أهلية التصرف والتبرع

١ – يشترط فيمن يعقد صلحا أن يكون أهلا للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح .

٢ – ويشترط أهلية التبرع اذا تضمن الصلح اسقاط شيء من الحقوق .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٢٤ - صلح الصبي والمعتوه والأولياء والأوصياء والقوام

صلح الصبي المميز والمعتوه المأذونين صحيح ان لم يكن لهما فيه ضرر بين وكذا الحكم في صلح الأولياء والأوصياء والقوام وذلك مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة .

المادة ٧٢٥ - شروط المصالح عنه

يشترط أن يكون المصالح عنه مما يجوز أخذ البدل في مقابله ولو كان غير مال وان يكون معلوما فيما يحتاج القبض والتسليم .

المادة ٧٢٦ - بدل الصلح

١ – يشترط أن يكون بدل الصلح معلوما ان كان يحتاج الى القبض والتسليم .

٢ – واذا كان بدل الصلح عينا أو منفعة مملوكة للغير فإن نفاذ الصلح يتوقف على اجازة ذلك الغير .

المادة ٧٢٧ - الصلح عن الحقوق وعلى بدل معين

١ – يصح الصلح عن الحقوق سواء أقر بها المدعى عليه أو أنكرها أو سكت ولم يبد فيها اقرارا ولا انكارا .

٢ – واذا وقع الصلح في حالة الاقرار على بدل معين يدفعه المقر فهو في حكم البيع وان كان على المنفعة فهو في حكم الاجارة .

٣ – واذا وقع الصلح عن انكار أو سكوت فهو في حق المدعي معاوضة وفي حق المدعى عليه افتداء لليمين وقطع الخصومة .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٧٢٨ - الصلح على بعض المدعى به

اذا صالح شخص على بعض المدعى به أو على مقدار مما يدعيه في ذمة الآخر فقد أسقط حق ادعائه في الباقي .

المادة ٧٢٩ - تطبيق أحكام المقايضة والعقد على الصلح

١ – اذا تصالح شخصان يدعي كل منهما عينا في يد الآخر على أن يحتفظ كل واحد بالعين التي في يده جرى على الصلح حكم المقايضة ولا تتوقف صحته على العلم بالعوضين .

٢ – وتسري على الصلح أحكام العقد الأكثر شبها به من حيث صحته والآثار التي تترتب عليه .

المادة ٧٣٠ - آثار الصلح

١ - يترتب على الصلح انتقال حق المصالح الى البدل المصالح عليه وسقوط حقه الذي كان محل النزاع .

٢ – ويكون الصلح ملزما لطرفيه ولا يسوغ لأيهما أو لورثته من بعده الرجوع فيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٣١ - الحقوق وحسم الخصومة

يقتصر اثر الصلح على الحقوق التي تناولها وحسم الخصومة فيها دون غيرها

المادة ٧٣٢ - اقالة الصلح

يجوز لطرفي الصلح اقالته بالتراضي اذا كان في حكم المعاوضة ولا تجوز اقالته اذا تضمن اسقاطا لبعض الحقوق .

المادة ٧٣٣ - حالات منع الصلح

لا يجوز الصلح اذا اشتمل على مانع مما يأتي :

١ – فسخ الدين في الدين .

٢ – بيع طعام المعاوضة قبل قبضه .

٣ – صرف الذهب بالفضة وبالعكس مؤخرا .

٤ – ربا النسيئة .

٥ – وضع بعض الدين المؤجل عن المدين في نظير تعجيله .

٦ – حط ضمان الدين المؤجل عن المدين في نظير تعجيله مع زيادة عليه .

٧ – سلف جر نفعا .

المادة ٧٣٤ - حالات نقض الصلح

للمظلوم من المتصالحين على الانكار نقض الصلح في الأحوال الآتية :

١ – اذا أقر الظالم بعض الصلح بظلمه للآخر .

٢ – اذا شهدت للمظلوم بعد الصلح بينة لم يكن يعلمها وقت الصلح وحلف على عدم علمه بها .

٣ – اذا كانت له بينة غائبة يتعذر احضارها وقت الخصومة وأشهد عند الصلح أنه يقوم بها اذا حضرت .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٣٥ - الانكار على عدم وجود الوثيقة المصالح عنها

اذا تم الصلح على الانكار لعدم وجود وثيقة الحق المصالح عنه عند المدعي فله نقض الصلح اذا وجدها بعده أما اذا ادعى وجود الوثيقة عنده فطالبه المدعى عليه باحضارها ليأخذ حقه المبين فيها فادعى ضياعها وصالحه فليس له نقض الصلح بعد ذلك اذا وجدها .

المادة ٧٣٦ - مصالحة أحد الورثة مدينا لمورثهم

اذا صالح أحد الورثة مدينا لمورثهم عن دين فلغيره من الورثة الدخول معه فيما صالح به وله عدم الدخول ومطالبة المدين بحقه أو الصلح معه .

المادة ٧٣٧ - مصالحة بعض الورثة بجزء من التركة

يجوز لبعض الورثة ان يصالح عما يخصه من الارث بجزء من التركة بشرط حضور المصالح منه ان أخذ قدر نصيبه منه أو أقل وحضور التركة كلها ان صالح بأكثر من نصيبه .

المادة ٧٣٨ - دخول الدائن الآخر في الصلح

١ – اذا صالح احد الدائنين مدينا لهما فللدائن الآخر عدم الدخول معه فيما صالح به ويرجع على المدين بنصيبه فإن وجده معدما فلا رجوع له على شريكه بشيء .

٢ – وللدائن الآخر الدخول مع شريكه المصالح فيما صالح به ان لم يكن قد امتنع عن الصلح وفي هذه الحالة يرجع على المدين بباقي نصيبه ويرجع الدائن المصالح على المدين بما أخذه شريكه منه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٣٩ - الصلح عن المستهلك

لا يجوز الصلح عن مستهلك من عرض أو حيوان أو طعام جزاف بمؤجل من جنسه أكثر منه أو من غير جنسه ما لم يكن المصالح به عينا قدر قيمته فأقل .

المادة ٧٤٠ - تعذر معرفة المجهول

اذا تعذر معرفة المجهول صح الصلح عليه بمعلوم اذا كانت الجهالة من الجانبين أو من المدين وحده .

المادة ٧٤١ - حسم النزاع

مع مراعاة ما ورد في المادتين ٧٣٤ ، ٧٣٥ يحسم الصلح النـــزاع نهائيا فلا تسمع بعده دعوى المدعي ولو أقام بينة على ما ادعاه أو على سبق اقرار المنكر به .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الثاني- عقود المنفعة

الفصل الأول- الاجارة

الفرع الأول -الايجار بوجه عام

١ - تعريف الايجار

المادة ٧٤٢ - تعريف الايجار

الايجار تمليك للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم .

٢ - أركان الايجار

المادة ٧٤٣ - شرط أهلية المتعاقدين

يشترط لانعقاد الايجار أهلية المتعاقدين وقت العقد .

المادة ٧٤٤ - شرط ملكية حق التصرف

١ – يلزم لنفاذ عقد الايجار أن يكون المؤجر أو من ينوب عنه مالكا حق التصرف فيما يؤجر .

٢ – وينعقد ايجار الفضولي موقوفا على اجازة صاحب حق التصرف بشرائطها المعتبرة .

المادة ٧٤٥ - المنفعة

المعقود عليه في الاجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٤٦ - شروط المنفعة

يشترط في المنفعة المعقود عليها :

أ – أن تكون مقدورة الاستيفاء .

ب – وأن تكون معلومة علما كافيا لحسم النزاع .

المادة ٧٤٧ - شروط المستوفى من المنفعة

يجب أن تكون ما تستوفي منه المنفعة معلوما اما بمعاينته أو بذكر محله المعين له أو بوصفه وصفا بينا والا بطل العقد .

المادة ٧٤٨ - الأجرة المعلومة أو المجهولة

١ – يشترط أن تكون الاجرة معلومة وذلك بتعيين نوعها ومقدارها ان كانت من النقود وبيان نوعها ووصفها وتحديد مقدارها ان كانت من غير النقود .

٢ – واذا كانت الاجرة مجهولة جاز فسخ الاجارة ولزمت أجرة المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٤٩ - أنواع الأجرة

يجوز أن تكون الاجرة عينا أو دينا أو منفعة .

المادة ٧٥٠ - استحقاق الأجرة

تستحق الاجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها .

المادة ٧٥١ - تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها

يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها الى أقساط تؤدى في أوقات معينة .

المادة ٧٥٢ - ميعاد دفع الأجرة

١ – اذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الاجرة استحقت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها .

٢ – أما الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فيتبع العرف بشأن مواعيد ادائها والا حددها القاضي بناء على طلب من صاحب المصلحة .

المادة ٧٥٣ - استحقاق الاجرة بعد انقضاء المدة

لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن المستأجر هو المتسبب .

المادة ٧٥٤ - بدء مدة الايجار

تبدأ مدة الايجار من التاريخ المتفق عليه في العقد فإن لم يحدد فمن تاريخ العقد .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٥٥ - شرط العلم بمدة الاجارة

يجب أن تكون مدة الاجارة معلومة .

المادة ٧٥٦ - العقد غير المحدد المدة

اذا كان عقد الايجار غير محدد المدة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة وينتهي بانتهاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين .

المادة ٧٥٧ - تجديد الايجار

اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالشيء المؤجر بعلم المؤجر دون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولمدة مماثلة .

المادة ٧٥٨ - اضافة الايجار الى مدة مستقبلة

تصح اضافة الايجار الى مدة مستقبلة وتلزم بالعقد الا اذا كان الشيء المؤجر مال وقف أو يتيم فلا تصح اضافته الى مدة مستقبلة تزيد على سنة من تاريخ العقـــــد .

المادة ٧٥٩ - امتداد الايجارة للضرورة

اذا انقضت مدة الايجار وثبت قيام ضرورة لامتدادها فانها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٦٠ - الزيادة على الأجر

اذا طلب المؤجر من المستأجر زيادة معينة على الأجر المسمى بعد انتهاء مدة الايجار لزمته الزيادة اذا انقضت المدة وظل حائزا الشيء المؤجر دون اعتراض

٣ - آثار الايجار

المادة ٧٦١ - التزامات المتعاقدين

يلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه .

المادة ٧٦٢ - انتقال حق الانتفاع

اذا تم عقد الايجار صحيحا فإن حق الانتفاع بالشيء المؤجر ينتقل الى المستأجر .

٤ - التزامات المؤجر

أ - تسليم الشيء المؤجر

المادة ٧٦٣ - مفهوم تسليم الشيء المؤجر

١ – على المؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة .

٢ – ويتم التسليم بتمكين المستأجر من الشيء المؤجر دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقائه في يده بقاءا متصلا حتى تنقضي مدة الايجار .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٦٤ - الامتناع عن التسليم

للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الشيء المؤجر حتى يستوفي الأجر المعجل .

المادة ٧٦٥ - أجر وحدات الايجار *:

١ – اذا عقد الايجار على شيء معين بأجرة اجمالية وذكر عدد وحداته دون بيان أجرة كل وحدة منها فظهرت وحداته أزيد أو أنقص كانت الأجرة هي

المسماة في العقد لا يزاد عليها ولا يحط منها وفي حالة النقصان للمستأجر الخيار في فسخ العقد .

٢ – فاذا سمي في العقد أجر كل وحدة فإن المستأجر يلتزم بالاجر المسمى للوحدات الزائدة ويلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة وللمستأجر خيار الفسخ في الحالتين .

٣ – على ان مقدار النقص أو الزيادة اذا كان يسيرا ولا اثر له على المنفعة المقصودة فلا خيار للمستأجر .

المادة ٧٦٦ - الأحكام السارية على التسليم

يسري على تسليم الشيء المؤجر وتوابعه ما يسري على تسليم المبيع من آثار ما لم يتفق الطرفان على ما يخالفه .

ب - صيانة الشيء المؤجر

المادة ٧٦٧ - إلتزام المؤجر بإصلاح الخلل في الشيء المؤجر

١ – يلتزم المؤجر بأن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على اذن من القاضي يخوله الاصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه .

٢ – واذا كان الخلل الذي يلتزم المؤجر بإصلاحه عرفا من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتمل التأخير وطلب اليه المستأجر اصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر اصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المتعارف عليه من الأجرة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٦٨ - انشاءات واصلاحات من المستأجر

١ – اذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر انشاءات أو اصلاحات لمنفعة الشيء المؤجر أو صيانته رجع عليه بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه وان لم يشترط له حق الرجوع .

٢ – أما اذا كان ما أحدثه المستأجر عائدا لمنفعته الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٧٦٩ - تخريب أو تغيير في الشيء المؤجر

١ – يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من أي عمل يفضي الى تخريب أو تغيير في الشيء المؤجر ومن وضع آلات أو أجهزة قد تضره أو تنقص من قيمته .

٢ – فاذا لم يمتنع كان للمؤجر أن يطلب من القاضي فسخ العقد وضمان الضرر الذي سببه هذا التعدي .

ج - ضمان الشيء المؤجر

المادة ٧٧٠ - ضمان التعرض

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

١ – لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الايجار ولا أن يحدث في الشيء المؤجر تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقودة عليها والا كان ضامنا .

٢ – ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر .

المادة ٧٧١ - حرمان من الانتفاع بالشيء بسبب التعرض

اذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقا للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو انقاص الاجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر .

المادة ٧٧٢ - ضمان العيوب

١ – يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في الشيء المؤجر من عيوب تحول دون الانتفاع او تنقص منه نقصانا فاحشا ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها .

٢ – ولا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به .

المادة ٧٧٣ - الحرمان من الانتفاع بالشيء بسبب العيب

اذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر جاز له أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر .

المادة ٧٧٤ - الأحكام السارية على العيب في الاجارة

تسري على وجود العيب في الاجارة أحكام خيار العيب في المبيع في كل ما لا يتنافى مع طبيعة الاجارة .

المادة ٧٧٥ - الاعفاء من ضمان التعرض أو العيب

كل اتفاق يقضي بالاعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلا اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٥ - التزامات المستأجر

أ - المحافظة على الشيء المؤجر ورده

المادة ٧٧٦ - ضمان نقص الشيء أو تلفه أو فقدانه

١ – الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه . وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي .

٢ – واذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامنا للاضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره .

المادة ٧٧٧ - تجاوز الاستعمال حدود المنفعة

١ – لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال الشيء المؤجر حدود المنفعة المتفق عليها في العقد فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الانتفاع به طبقا لما أعد له وعلى نحو ما جرى عليه العرف .

٢ – فإذا جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٧٨ - التغيير في الشيء بغير اذن المؤجر

١ – لا يجوز للمستأجر أن يحدث في الشيء المؤجر تغييرا بغير اذن المؤجر الا اذا كان يستلزمه اصلاح الشيء المؤجر ولا يلحق ضررا بالمؤجر .

٢ – فاذا تجاوز المستأجر هذا الالتزام وجب عليه عند انقضاء الاجارة اعادة الشيء المؤجر الى الحالة التي يكون عليها فضلا عن التعويض ان كان له مقتض وكل ذلك ما لم يتفق على غيره .

المادة ٧٧٩ - موجب اجراء الترميمات وتنظيف الشيء المؤجر

١ – يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على أنه مكلف بها .

٢ – وعليه خلال مدة الايجار تنظيف الشيء المؤجر وازالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقتضي العرف بأنه مكلف به .

المادة ٧٨٠ - موجب القيام بالأعمال الضرورية للصيانة

١ – لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر .

٢ – واذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر في استيفاء المنفعة حتى انتهاء أعمال الصيانة .

المادة ٧٨١ - فوات المنفعة

١ – اذا فات الانتفاع بالشيء المؤجر كله سقطت الاجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – فاذا كان فوات المنفعة جزئيا وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الاجرة من تاريخ الفسخ .

٣ – فاذا أصلح المؤجر الشيء المؤجر قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الاجرة بمقدار ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ .

المادة ٧٨٢ - منع الانتفاع الكلي أو الجزئي

١ – اذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الاجارة وتسقط الاجرة من وقت المنع .

٢ – واذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الاجرة من وقت قيامه باعلام المؤجر .

المادة ٧٨٣ - حالتَيْ فسخ العقد

يجوز للمستأجر فسخ العقد في الحالتين الآتيتين :

١ – اذا استلزم تنفيذه الحاق ضرر بين بالنفس أو المال له أو لمن يتبعه في الانتفاع بالشيء المؤجر .

٢ – اذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد .

المادة ٧٨٤ - الالتزام برد الشيء المؤجر

١ – على المستأجر رد الشيء المؤجر عند انقضاء مدة الايجار الى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها الا ما يكون قد أصاب الشيء من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيـــه .

٢ – فاذا ابقاه تحت يده دون حق كان ملزما بأن يدفع للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – واذا احتاج رد الشيء المؤجر الى الحمل والمؤونة فأجرة نقله تكون على المؤجر .

المادة ٧٨٥ - البناء المحدث في الشيء المؤجر

اذا أحدث المستأجر بناء أو غراسا في الشيء المؤجر ولو بإذن المؤجر كان للمؤجر عند انقضاء الايجار اما مطالبته بهدم البناء أو قلع الغراس أو أن يتملك

ما استحدث بقيمته مستحق القلع ان كان هدمه أو ازالته مضرا بالعقار فإن كان الهدم أو الازالة لا يضر بالعقار فليس للمؤجر أن يبقيه بغير رضاء المستأجر .

ب - اعارة الشيء المؤجر وتأجيره

المادة ٧٨٦ - إعارة الشيء المؤجر

للمستأجر أن يعير الشيء المؤجر أو يمكن غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض اذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل .

المادة ٧٨٧ - تأجير الشيء المؤجر

لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر كله أو بعضه الى شخص آخر الا باذن المؤجر أو اجازته .

المادة ٧٨٨ - التقيد بشروط عقد الايجار

في الحالات المبينة في المادتين السابقتين يتقيد المستأجر بشروط عقد ايجاره نوعا وزمنا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٨٩ - حقوق والتزامات المستأجر الجديد

اذا أجر المستأجر الشيء المؤجر بإذن المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول .

المادة ٧٩٠ - فسخ أو انهاء عقد الايجار مع المستأجر الأول

اذا فسخ أو أنهي عقد الايجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق انهاء العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد الشيء المؤجر .

٦ – انتهاء الايجار

المادة ٧٩١ - انتهاء الايجار وتجديده

١ – ينتهي الايجار في الحالتين الآتيتين :

أ – بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائيا .

ب – بانتهاء حق المنفعة اذا كان الايجار صادرا ممن له هذا الحق وذلك ما لم يجزه مالك الرقبة .

٢ – واذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالشيء المؤجر برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجددا بشروطه الاولى .

المادة ٧٩٢ - الاستعمال بدون حق بعد انقضاء مدة الايجار

اذا استعمل المستأجر الشيء المؤجر بدون حق بعد انقضاء مدة الايجار يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على الشيء المؤجر من ضرر .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٧٩٣ - آثار وفاة أحد المتعاقدين

١ – لا ينتهي الايجار بوفاة أحد المتعاقدين .

٢ – الا أنه يجوز لورثة المستأجر طلب انهاء العقد اذا أثبتوا أن أعباء العقد قد اصبحت بسبب وفاة مورثهم اثقل من أن تتحملها مواردهم أو تجاوز حدود حاجتهم .

٣ – واذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب انهاء العقد .

المادة ٧٩٤ - انهاء العقد لعذر طارئ أو بناء لطلب المؤجر

١ – يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب انهاء عقد الايجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الانهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف .

٢ – واذا كان المؤجر هو الذي يطلب انهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد الشيء المؤجر حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

المادة ٧٩٥ - بيع الشيء المؤجر بإذن المستأجر أو بدونه

١ – اذا بيع الشيء المؤجر بدون اذن المستأجر كان البيع نافذا بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر .

٢ – فإذا أذن المستأجر بالبيع أو أجازه كان البيع نافذا في حقه ولزمه تسليم الشيء المؤجر ما لم يكون قد عجل بالاجرة فيكون له حق حبس الشيء المؤجر الى أن يسترد مقابل الأجرة عن باقي المدة التي لم ينتفع بها .

المادة ٧٩٦ - فسق المستأجر لها

لا ينهي عقد اجارة دار ونحوها بظهور فسق المستأجر لها وتأمره النيابة بالكف عن فسقه فإن لم يكف عنه اخرجه منها القاضي بناء على طلب المالك أو الجار وأجرها عليه ان حصل بفسقه ضرر للدار أو الجار ويلزمه أجرتها في مدة خروجه منها قبل ايجارها عليه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

بعض أنواع الايجار

١ - ايجار الأراضي الزراعية

المادة ٧٩٧ - صحة ايجار الأراضي الزراعية

يصح ايجار الأراضي الزراعية مع بيان ما يزرع فيها أو تغيير المستأجر أن يزرع ما يشاء .

المادة ٧٩٨ - اجارة الأرض المشغولة بزرع آخر

لا تجوز اجارة الأرض اجارة منجزة وهي مشغولة بزرع آخر غير مدرك وكان مزروعا بحق الا اذا كان المستأجر هو صاحب الزرع .

المادة ٧٩٩ - اجارة الأرض المشغولة بالزرع

تجوز اجارة الأرض المشغولة بالزرع ويكلف صاحبه بقلعه وتسليمها للمستأجر في الحالتين الآتيتين :

أ – اذا كانت مزروعة بحق والزرع مدرك حين الايجار .

ب – اذا كانت مزروعة بغير حق سواء أكان الزرع مدركا أم غير مدرك .

المادة ٨٠٠ - الاجارة المضافة

تجوز اجارة الأرض المشغولة بالزرع اجارة مضافة الى وقت تكون الارض فيه خالية .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٠١ - المشمول بعقد الايجار

١ – اذا استأجر شخص الارض للزراعة شمل الايجار جميع حقوقها ولا تدخل في ذلك الادوات والآلات الزراعية وما يتصل بالأرض اتصال قرار الا بنص في العقد .

٢ – فإذا تناول العقد ايجار الادوات والآلات الزراعية وغيرها وجب على المستأجر أن يتعهدها بالصيانة وان يستعملها طبقا للمألوف .

المادة ٨٠٢ - تكرار الزرع صيفيا وشتويا

من استأجر أرضا على أن يزرعها ما شاء فله أن يزرعها مكررا في ظرف السنة صيفيا وشتويا .

المادة ٨٠٣ - انقضاء مدة الاجارة

اذا انقضت مدة ايجار الارض قبل أن يدرك الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم ادراكه وحصاده .

المادة ٨٠٤ - كيفية استغلال الأرض

على المستأجر أن يستغل الأرض الزراعية وفقا لمقتضيات الاستغلال المألوف وعليه أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للانتاج وليس له أن يغير في طريقة الانتفاع بها تغييرا يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الايجار .

المادة ٨٠٥ - التزامات المؤجر والمستأجر

١ – يلتزم المؤجر بإجراء الاصلاحات التي يتوقف عليها استيفاء المنفعة المقصودة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – وعلى المستأجر اجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المعتاد بالأرض وصيانة آلات السقي والمصارف والطرق والقناطر والآبار .

٣ – وهذا كله ما لم يجر الاتفاق أو العرف بغير ذلك .

المادة ٨٠٦ - فسخ العقد من المستأجر

اذا غلب الماء على الأرض المؤجرة حتى تعذر زرعها أو انقطع الماء عنها واستحال ريها أو اصبح ذا كلفة باهظة أو حالت قوة قاهرة دون زراعتها فللمستأجر فسخ العقد ولا تجب عليه الأجرة .

المادة ٨٠٧ - هلاك الزرع قبل حصاده

اذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا يد للمستأجر فيه وجب عليه من الاجرة بقدر ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع وسقط عنه الباقي الا اذا كان في استطاعته أن يزرع مثل الأول فعليه حصة ما بقي من المـــدة .

المادة ٨٠٨ - حالة عدم جواز فسخ العقد أو إسقاط الأجرة

لا يجوز فسخ العقد ولا إسقاط الأجرة أو بعضها اذا كان المستأجر قد نال ضمانا من أي جهة عما اصابه من ضرر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - المزارعة

أ - تعريف المزارعة

المادة ٨٠٩ - مفهوم عقد المزارعة

المزارعة عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركا بينهما بالحصص التي يتفقان عليها

ب - انشاء المزارعة

المادة ٨١٠ - شروط عقد المزارعة

يشترط لصحة عقد المزارعة :

أ – أن تكون الأرض معلومة وصالحة للزراعة .

ب – أن يعين نوع الزرع وجنس البذر أو يترك الخيار للمزارع في زراعة ما يشاء .

ج - أن تكون حصة كل من الطرفين في المحصول مقدرة بنسبة شائعة .

المادة ٨١١ - المحصول والقسمة

لا يجوز اشتراط اخراج البذر أو الضريبة المترتبة على رقبة الارض من أصل المحصول قبل القسمة .

المادة ٨١٢ - تحديد مدة الزراعة

يجب في المزارعة تحديد مدة الزراعة بحيث تكون متفقة مع تحقيق المقصود منها فإن لم تعين انصرف العقد الى دورة زراعية واحدة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج - آثار عقد المزارعة

المادة ٨١٣ - المحصول الشائع وتقسيمه

اذا تم عقد المزارعة كان المحصول شائعا بين المتعاقدين ويقتسمانه بالنسبة المتفق عليها .

المادة ٨١٤ - استحقاق الأرض وآثارها

١ – اذا استحقت أرض المزارعة بعد زرعها قبل أن يحين حصاد الزرع وكان طرفا العقد حسني النية غير عالمين بسبب الاستحقاق فلهما استبقاء الارض تحت المزارعة الى نهاية موسم ما زرع فيها وعلى من قدم الارض أجر مثلها للمستحق .

٢ – وان كان كلاهما سيء النية كان للمستحق قلع الزرع وأخذ أرضه خالية من كل شاغل ولا شيء عليه لأحد منهما .

٣ – فإن كان من قدم الأرض وحده سيء النية ولم يرض المستحق بترك الارض لهما بأجر المثل الى نهاية الموسم يطبق ما يلي :

أ – ان كان البذر ممن قدم الأرض فعليه للمزارع أجر مثل عمله مع تعويض يعادل ما بذله من مال وأجور عمال وغيرها بالقدر المعروف اذا كان العقد يلزمه ببذل ما ذكر ولمن قدم الارض أن يتوقى ذلك بأن يؤدي للمزارع قيمة حصته من الزرع مستحق القرار لا مقلوعا الى أوان ادراكه .

ب – وان كان البذر من المزارع فله على من قدم الارض قيمة حصته من الزرع مستحقا للقرار الى حين ادراكه .

ج – وللمزارع في الحالتين سواء أكان البذر منه أو ممن قدم الأرض أن يختار أخذ حصته من الزرع مقلوعا وحينئذ لا شيء له سواه .

د - التزامات صاحب الأرض

المادة ٨١٥ - التزامات صاحب الأرض لدى تسليمه لها

١– على صاحب الأرض تسليمها صالحة للزراعة مع حقوقها الارتفاقية كالشرب والممر ومع جميع ما هو مخصص لاستغلالها اذا كان متصلا بها اتصال قرار .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – ويلتزم أيضا بإصلاح الأدوات الزراعية التي يجب عليه تسليمها صالحة للعمل اذا احتاجت الى الاصلاح نتيجة الاستعمال المعتاد .

هـ - التزامات المزارع

المادة ٨١٦ - الإلتزام بمؤونة الزرع وصيانته

١ – يلتزم المزارع بمؤونة الأعمال الزراعية وصيانة الزرع والمحافظة عليه . وبنفقات مجاري الري وما ماثلها الى أن يحين أوان حصاد الزرع .

٢ – أما مؤونة الزرع بعد ادراكه من الحصاد وما يتلوه والنفقات التي يحتاج اليها حتى تقسيم الغلة فيلتزم بها كل من المتعاقدين بقدر حصته .

المادة ٨١٧ - موجب بذل العناية

١ – على المزارع أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الأرض وما يتبعها وعلى الزرع والمحصول من العناية ما يبذله الشخص العادي .

٢ – فإذا قصر في شيء من ذلك ونشأ عن تقصيره ضرر كان ضامنا له .

المادة ٨١٨ - المنع من تأجير الأرض أو توكيلها للغير

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١ – لا يجوز للمزارع أن يؤجر الأرض أو يكل زراعتها لغيره الا برضاء صاحب الارض .

٢ – فإذا خالف المزارع هذا الالتزام كان لصاحب الارض فسخ المزارعة فإن كانت الأرض حين الفسخ مزروعة والبذر من صاحب الأرض فله استردادها والرجوع على المزارع بما لحقه من ضرر وان لم يكن البذر منه فله الخيار بين استرداد الأرض مزروعة مع اعطاء قيمة البذر لصاحبه وبين ترك الزرع لهما الى وقت حصاده وتضمين المزارع الأول أجر المثل وما تسبب فيه من ضرر .

و - انتهاء المزارعة

المادة ٨١٩ - انقضاء مدة عقد المزارعة

ينتهي عقد المزارعة بانقضاء مدتها فإذا انقضت مدتها قبل أن يدرك الزرع فللمزارع استبقاء الزرع الى أن يدرك وعليه أجر مثل الأرض بقدر حصته من المحصول عن المدة اللاحقة وتكون نفقة ما يلزم للزرع على كل من صاحب الارض والمزارع بقدر حصصهما .

المادة ٨٢٠ - آثار وفاة صاحب الأرض أو المزارع

١ – اذا مات صاحب الأرض والزرع لم يدرك ، يستمر المزارع في العمل حتى يدرك الزرع وليس للورثة منعه .

٢ – واذا مات المزارع والزرع لم يدرك قام ورثته مقامه في العمل حتى يدرك وان أبى صاحب الأرض .

المادة ٨٢١ - آثار فسخ العقد أو بطلانه

١ – اذا فسخ عقد المزارعة أو تبين بطلانه أو قضى بإبطاله كان جميع المحصول لصاحب البذر فإن كان صاحب البذر هو صاحب الأرض استحق المزارع أجر مثل عمله وان كان صاحب البذر هو المزارع استحق صاحب الارض أجر مثل الأرض .

٢ – ولا يجوز في الحالتين ان يتجاوز أجر مثل العمل أو الأرض قيمة حصة صاحبه من المحصول .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ - المساقاة

المادة ٨٢٢ - تعريف المساقاة

المساقاة عقد بين عامل ومالك شجر أو زرع على أن يقوم العامل بخدمة الشجر أو الزرع مدة معلومة في نظير جزء شائع من غلته .

المادة ٨٢٣ - نسبة الحصة في الغلة

يشترط لصحة المساقاة أن تكون حصة كل من الطرفين في الغلة مقدرة بنسبة شائعة .

المادة ٨٢٤ - شروط المساقاة على الشجر

يشترط في صحة المساقاة على الشجر أن يكون مما يثمر في عام عقد المساقاة وأن لا يكون ثمره قد بدا صلاحه قبل المساقاة وأن لا يكون مما يخلف خلفه تثمر قبل قطع الثمرة السابقة بدون انقطاع لاخلافه فإن تخلف شرط من هذه الشروط الثلاثة فلا تصح المساقاة عليه الا اذا كان تابعا لما اجتمعت فيه هذه الشروط .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٢٥ - آثار العقد على المتبوع

اذا وقع عقد المساقاة على شجر يتبعه زرع أو وقع على عكس ذلك وكانت قيمة التابع فيهما ثلث قيمة المتبوع فأقل فإن العقد على المتبوع يستلزم دخول التابع في العقد عليه ويترتب على ذلك ما يأتي :

أولا : انه يجب على عامل المساقاة أن يقوم بخدمته كالمتبوع .

ثانيا : انه لا يصح اشتراط غلته لربه ولا للعامل .

ثالثا : أن يكون نصيب العامل من غلته مثل نصيبه من غلة المتبوع .

رابعا : أن تعتبر شروط صحة المساقاة في المتبوع دون التابع .

المادة ٨٢٦ - الزامية عقد المساقاة

المساقاة عقد لازم فلا يملك أحد المتعاقدين فسخه الا لعذر يبرر ذلك .

المادة ٨٢٧ - تحديد مدة المساقاة

١ – يجب توقيت مدة المساقاة بالجذاذ أو بزمن يحصل فيه الجذاذ عادة واذا أطلقت عند العقد عن التوقيت حملت على الجذاذ ان كان الثمر بطنا واحدا أو على جذاذ البطن الأول ان تعددت بطونه وتميزت الا أن يشترط دخول البطن الثاني في مدة المساقاة فتحمل على جذاذه ، فإن تعددت البطون ولم تتميز حملت المدة على جذاذ آخر بطن .

٢ – واذا حدد في العقد مدة يحتمل فيها ظهور الثمر ولم يبد أصلا فلا يستحق أحد العاقدين شيئا على الآخر .

المادة ٨٢٨ - الاعمال والنفقات اللازمة للمساقاة

الاعمال والنفقات التي تحتاج اليها المساقاة تتبع فيها الأحكام التالية ما لم يتفق على خلافها :

أ – الاعمال التي يحتاج اليها في خدمة الشجر ونمو الغلة وجودتها والمحافظة عليها الى أن تدرك كالسقي وتلقيح الشجر وتقليمه تكون على عهدة المساقي وأما الأعمال الثابتة التي لا تتكرر كل سنة كحفر الآبار واقامة مستودعات لحفظ الغلة فهي على صاحب الشجر أو الزرع .

ب – النفقات المالية التي يحتاج اليها الاستغلال والعناية المعتادة كثمن سماد وأدوية لمكافحة الحشرات الى حين ادراك الغلة تلزم صاحب الشجر أو الزرع .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج - أما النفقات التي يحتاج اليها بعد ادراك الغلة كنفقة القطاف والحفظ فتلزم الطرفين كلا بنسبة حصته في الغلة .

المادة ٨٢٩ - مساقاة الغير

لا يجوز للمساقي أن يساقي غيره دون اذن صاحب الشجر أو الزرع فإن فعل كان صاحب الشجر أو الزرع بالخيار ان شاء أخذ الغلة كلها وأعطى من قام بالعمل أجر مثله وان شاء ترك الغلة لهما ورجع على المساقي الأول بأجر مثل محل المساقاة وضمنه ما لحق به من ضرر بسبب فعله .

المادة ٨٣٠ - آثار استحقاق الشجر أو الثمر أو الزرع

اذا استحق الشجر أو الثمر أو الزرع وكان المتعاقدان في المساقاة أو أحدهما قد أنفق أو قام بعمل ذي أثر في نمو الشجر أو الثمر أو الزرع ترتب ما يلي بحسب الأحوال :

١ – اذا أجاز المستحق عقد المساقاة حل محل من قدم الشجر أو الزرع تجاه المساقي في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد ويؤدي المستحق الى من قدم الشجر أو الزرع مثل ما أنفقه من نفقات نافعة بحسب العرف .

٢ – فإذا لم يجز المستحق العقد وكانت المساقاة معقودة بحسن نية دون علم أحد من الطرفين بسبب الاستحقاق كان للمستحق الخيار اما أن يأخذ ما استحقه ويدفع للمساقي أجر مثله ويؤدي لمن قدم الشجر أو الزرع ما أنفق من نفقات نافعة بحسب العرف واما أن يترك لهما الغلة الى نهاية موسمها ويأخذ ممن قدم الشجر أو الزرع تعويضا عادلا بحسب العرف عما فاته من منفعة بسبب هذا الانتظار .

٣ – وان كان المتعاقدان في المساقاة سيئا النية حين التعاقد كان للمستحق أخذ ما استحقه ولا شيء عليه لأحد منهما .

٤ – فإن كان أحدهما سيء النية والآخر حسنها ترتب لحسن النية منهما على المستحق تعويض عادل بحسب العرف عما أفاد الشجر أو الثمر أو الزرع بنفقته أو بعمله .

المادة ٨٣١ - فسخ المساقاة

اذا عجز المساقي عن العمل أو كان غير مأمون على الثمر جاز لصاحب الشجر أو الزرع فسخ المساقاة وعليه أجر مثل عمل المساقي قبل الفسخ .

المادة ٨٣٢ - اثر وفاة أحد المتعاقدين على المساقاة

١ – لا تنتهي المساقاة بوفاة صاحب الشجر أو الزرع وليس لورثته منع المساقي من متابعة عمله طبقا للعقد .

٢ – أما اذا توفي المساقي فلورثته الخيار بين انهاء العقد أو الاستمرار في العمل فإن اختاروا الانهاء والثمر لم ينضج استحقوا عند نضجه ما يصيب مورثهم منه بنسبة ما عمل حتى وفاته .

٣ – واذا كان مشروطا على المساقي أن يعمل بنفسه تنتهي المساقاة بوفاته ويستحق ورثته عند نضج الثمار ما يصيبه منها بنسبة عمله .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٣٣ - تقصير المساقي في عمله

اذا قصر المساقي في القيام بالعمل الذي شرط عليه أو جرى به العرف فإنه يحط من نصيبه في الغلة بنسبة ما قصر فيه من عمله .

المادة ٨٣٤ - سريان أحكام المزارعة على المساقاة

تسري أحكام المزارعة على المساقاة في ما لم تتناوله النصوص السابقة .

٤ - المغارسة

المادة ٨٣٥ - تعريف المغارسة

المغارسة هي اعطاء شخص أرضه لمن يغرس فيها شجرا معينا من عنده على أن يكونا شريكين في الأرض والشجر بنسبة معلومة اذا بلغ الشجر قدرا معينا من النماء قبل أن يثمر .

المادة ٨٣٦ - شروط عقد المغارسة

يشترط في صحة عقد المغارسة ما يأتي :

١ – أن تكون المغارسة في الأصول الثابتة من نخيل أو شجر لا فيما يزرع كل سنة .

٢ – أن يعين وقت العقد نوع ما يراد غرسه في الأرض من النخيل أو الشجر

٣ – أن تكون الشركة في الأرض والنخيل أو الشجر معا بنسبة معلومة .

٤ – أن يحدد ابتداء الشركة في الشجر والأرض ببلوغ الشجر قدرا معينا من النماء قبل أن يثمر .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٣٧ - سريان أحكام المساقاة على المغارسة

تسري أحكام المساقاة على المغارسة فيما لا يتعارض مع طبيعتها .

٥ – ايجار الوقف

المادة ٨٣٨ - متولي ادارة الوقف

١ – لمن يتولى ادارة الوقف ولاية ايجاره .

٢ – واذا كانت التولية على الوقف لاثنين فليس لأحدهما الانفراد برأيه في الاجارة دون الآخر .

المادة ٨٣٩ - التزامات المتولي

١ – لا يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف لنفسه ولو بأجر المثل الا أن يتقبل الاجارة من القاضي .

٢ – ويجوز له أن يؤجر لأصوله أو فروعه بأجرة تزيد على أجر المثل بعد اذن القاضي .

المادة ٨٤٠ - مهام الموقوف عليه

ليس للموقوف عليه ايجار الوقف ولا قبض الأجرة ولو انحصر فيه الاستحقاق ما لم يكن مولى من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الاجارة .

المادة ٨٤١ - تعيين مدة للايجار

١ – يراعى شرط الواقف في اجارة الوقف فإن عين مدة للايجار فلا تجوز مخالفتها .

٢ – واذا لم يوجد من يرغب في استئجاره المدة المعينة ولم يشترط للمتولي حق التأجير بما هو أنفع للوقف رفع الأمر الى القاضي ليأذن بالتأجير المدة التي يراها أصلح للوقف .

المادة ٨٤٢ - مدة تأجير العقارات والأراضي ومدة التعمير

١ – اذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر الا اذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به اذن من القاضي .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – أما اذا عقدت الاجارة لمدة أطول ولو بعقود مترادفة انقصت الى المدة المبينة في البند السابق .

٣ – واذا كان الوقف بحاجة الى التعمير وليس له ريع يعمر به جاز للقاضي أن يأذن بايجاره مدة تكفي لتعميره .

المادة ٨٤٣ - أجر المثل

١ – لا يجوز تأجير أعيان الوقف بأقل من أجر المثل ويفسخ ما كان بأقل منه عند العقد ما لم يقبل المستأجر دفع أجر المثل وكان قد روعي في ذلك مصلحة الوقف .

٢ – ويجري تقدير أجر المثل من قبل الخبراء في الوقت الذي أبرم فيه العقد ولا يعتمد بالتغيير الطارئ أثناء المدة المعقود عليها .

المادة ٨٤٤ - التحسين في عقار الوقف

اذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسن في ذاته وأدى ذلك الى زيادة في أجر المثل زيادة فاحشة وليس لما أنفقه المستأجر وما أحدثه من اصلاح وتعمير دخل فيه . يخير المستأجر بين انهاء العقد أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسن سواء كان التأجير لحاجة التعمير أو لحالات أخرى .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٨٤٥ - البناء أو الغرس في العين الموقوفة

١ – اذا انقضت مدة الاجارة وكان المستأجر قد بنى أو غرس في العين الموقوفة من ماله لنفسه بإذن من له ولاية التأجير كان أولى من غيره بالاجارة لمدة مستقبلة بأجر المثل .

٢ – واذا أبى القبول بأجر المثل وكان هدم البناء أو قلع الشجر مضرا بالشيء المؤجر حق لجهة الوقف أن تتملك ما أقيم عليه بقيمته مستحق القلع ما لم يتفقا على أن يترك البناء أو الغرس الى أن يسقط فيأخذ المستأجر ما بقي منه .

٣ – ويجوز للمتولي أن يؤجر العين الموقوفة مع البناء والغرس بإذن مالكهما على أن يعطيه مقدار ما يصيب ملكه من الأجرة .

المادة ٨٤٦ - هدم البناء أو الشجر المقام بدون اذن

اذا انتهت مدة الاجارة وكان للمستأجر بناء أو شجر أقامه بماله في العين الموقوفة دون اذن يؤمر بهدم ما بناه وقلع ما غرسه ان لم يكن في ذلك ضرر على الوقف وان كان يحصل من ذلك ضرر على الوقف يجبر على التريث حتى يسقط البناء أو الشجر فيأخذ أنقاضه وفي كلا الحالتين يحق لجهة الوقف أن تتملك ما شيد او غرس بثمن لا يتجاوز أقل قيمتيه مهدوما في البناء ومقلوعا في الغراس أو قائما في أي منهما .

المادة ٨٤٧ - رأي الوزارة المختصة قبل صدور اذن القاضي

في الأمور التي يحتاج فيها الى اذن القاضي يؤخذ رأي الوزارة المختصة بشئون الاوقاف فيما تقتضيه مصلحة الوقف قبل صدور الاذن .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٤٨ - الأحكام السارية على اجارة الوقف

تسري أحكام عقد الايجار على اجارة الوقف في كل ما لا يتعارض مع النصوص السابقة .

الفصل الثاني

الاعـــــارة - الفرع الأول

أحكام عامة

المادة ٨٤٩ - تعريف الاعارة

الاعارة تمليك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يرده بعد الاستعمال والعارية هي الشيء الذي ملكت منفعته .

المادة ٨٥٠ - كيفية اتمام الاعارة

تتم الاعارة بقبض الشيء المعار ولا أثر للاعارة قبل القبض .

المادة ٨٥١ - شروط العارية

يشترط في العارية أن تكون معينة صالحة للانتفاع بها مع بقاء عينها وان تكون منفعتها مباحة للاستعمال وان لم تكن مباحة للبيع .

المادة ٨٥٢ - شروط المعير

يشترط في المعير أن يكون مالكا لمنفعة العارية ولو لم يكن مالكا لذاتها وأن يكون غير محجور عليه في منفعة العارية .

المادة ٨٥٣ - شروط المستعير

يشترط في المستعير أن يكون أهلا للتبرع عليه بالعارية .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ٨٥٤ - استرداد العارية

١ – اذا قيدت مدة الاعارة بزمن أو عمل فليس للمعير أن يسترد العارية من المستعير قبل انتهاء مدتها وان لم تقيد بزمن ولا عمل فليس له أن يستردها قبل انتهاء المدة المعتادة في اعارة مثلها .

٢ – وللمعير استردادها من المستعير في جميع الحالات اذا استعملها فيما هو أشق عليها مما أعيرت لأجله أو اذا عرضت له حاجة للعارية لم تكن متوقعة .

المادة ٨٥٥ - صفة العارية

العارية أمانة في يد المستعير فإذا هلكت أو ضاعت أو نقصت قيمتها بلا تعد ولا تقصير فلا ضمان عليه ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٨٥٦ - اعارة المال من الولي أو الوصي

لا يجوز للولي أو الوصي اعارة مال من هو تحت ولايته فإذا أعاره أحدهما لزم المستعير أجر المثل فاذا هلكت العارية كان المعير ضامنا .

المادة ٨٥٧ - اعارة المال من الزوجة بغير اذن الزوج

لا يجوز للزوجة بغير اذن الزوج اعارة شيء مملوك له ولا يكون عادة تحت يدها فإن فعلت وهلكت العارية أو تعيبت كان للزوج الخيار في الرجوع عليها أو على المستعير بالضمان .

المادة ٨٥٨ - خيار المستعير

اذا استعار شخص أرضا ليقيم عليها بناء أو يغرس فيها شجرا مدة محدودة بالشرط أو بالعادة فإن المعير يخير عند انتهاء هذه المدة بين أن يطلب من

المستعير هدم البناء أو قلع الشجر وتسوية الأرض كما كانت وبين أن يدفع له قيمة البناء أو قيمة الشجر مقلوعا الا اذا اتفق على خلاف ذلك .

المادة ٨٥٩ - أجر العارية

ليس للمعير أن يطالب المستعير بأجر العارية بعد الانتفاع .

المادة ٨٦٠ - استحقاق العارية وضمان المعير

١ – اذا استحقت العارية في يد المستعير فلا ضمان على المعير الا اذا اتفق على غير ذلك أو اذا تعمد اخفاء سبب الاستحقاق .

٢ – ويكون المعير مسئولا عن كل ضرر يلحق بالمستعير من جراء هذا الاستحقاق .

٣ – واذا وقع الاستحقاق بعد هلاك العارية عند المستعير بلا تعد منه ولا تقصير واختار المستحق تضمينه كان للمستعير الرجوع على المعير بما ضمن للمستحق .

٤ – ولا يضمن المعير العيوب الخفية الا اذا تعمد اخفاء العيب أو ضمن سلامة الشيء من العيب .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

التزامات المستعير

المادة ٨٦١ - موجب بذل العناية

١ – على المستعير أن يعتني بحفظ العارية وصيانتها عنايته في ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الشخص العادي بماله .

٢ – فإذا قصر في دفع ضرر عن العارية وكان يستطيع دفعه كان ملزما بالضمان .

المادة ٨٦٢ - نفقة العارية

على المستعير نفقة العارية ومصاريف ردها ومؤونة نقلها .

المادة ٨٦٣ - الاعارة المطلقة والمقيدة

١ – للمستعير أن ينتفع بالعارية على الوجه المعتاد في الاعارة المطلقة التي لم تقيد بزمن أو مكان أو بنوع من الانتفاع .

٢ – فإذا كانت مقيدة بزمان أو مكان وجب عليه مراعاة هذا القيد وليس له عند تعيين نوع الانتفاع أو يجاوز القدر المماثل والأقل ضررا .

المادة ٨٦٤ - تعيّب العارية المستعملة

١ – اذا حدث من استعمال العين المستعارة عيب يوجب نقصان قيمتها فلا يضمن المستعير قيمة ذلك النقص الا اذا كان ناشئا عن استعمالها على خلاف المعتاد .

٢ – واذا تجاوز المستعير المألوف في استعارة العارية أو استعمالها على خلافه فهلكت أو تعيبت ضمن المعير ما أصابها .

المادة ٨٦٥ - التصرف بالعارية بدون اذن المعير

لا يجوز للمستعير بدون اذن المعير أن يتصرف في العارية تصرفا يرتب لأحد حقا في منفعتها أو عينها بإعارة أو رهن أو اجارة أو غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٦٦ - ايداع العارية لدى الغير

يجوز للمستعير أن يودع العارية لدى شخص أمين قادر على حفظها ولا يضمنها اذا هلكت عنده دون تعد أو تقصير .

الفرع الثالث

انتهاء الاعارة

المادة ٨٦٧ - اسباب انتهاء الاعارة

تنتهي الاعارة :

١ – بانقضاء الأجل المتفق عليه .

٢ – باستيفاء المنفعة محل الاعارة .

٣ – بموت المعير أو المستعير ولا تنتقل الى ورثة المستعير .

المادة ٨٦٨ - وفاة المستعير

اذا مات المستعير مجهلا العارية ولم توجد في تركته تكون قيمتها وقت الوفاة دينا على التركة .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٦٩ - قبول رد العارية

للمستعير أن يرد العارية قبل انتهاء الاعارة غير انه اذا كان هذا الرد يضر بالمعير فلا يرغم على قبوله .

المادة ٨٧٠ - موجب ردّ العارية

١ – اذا انفسخت الاعارة أو انتهت وجب على المستعير رد العارية الى صاحبها والامتناع عن استعمالها ما لم يجز له القانون استبقاءها .

٢ – واذا انتهت بموت المستعير لزم الورثة تسليمها الى المعير عند الطلب .

المادة ٨٧١ - كيفية ومكان تسليم العارية

١ – اذا كانت العارية من الأشياء النفيسة وجب على المستعير تسليمها بنفسه الى المعير أما الأشياء الأخرى فيجوز تسليمها بنفسه أو بوساطة من هم في رعايته من القادرين على تسليمها .

٢ – ويجب رد العارية في المكان المتفق عليه والا ففي المكان الذي أعيرت فيه أو يقضي به العرف .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الثالث - عقود العمل

الفصل الأول - عقد المقاولة

الفرع الأول - تعريف المقاولة ونطاقها

المادة ٨٧٢ - تعريف عقد المقاولة

المقاولة عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر

المادة ٨٧٣ - نطاق عقد المقاولة

١ – يجوز أن يقتصر الاتفاق في عقد المقاولة على أن يتعهد المقاول بتقديم العمل على أن يقدم صاحب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله .

٢ – كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم المادة والعمل .

المادة ٨٧٤ - مشتملات العقد

يجب في عقد المقاولة وصف محله وبيان نوعه وقدره وطريقة ادائه ومدة انجازه وتحديد ما يقابله من بدل .

الفرع الثاني -آثار المقاولة

١ - التزامات المقاول

المادة ٨٧٦ - الآلات والأدوات الاضافية

على المقاول أن يأتي بما يحتاج اليه في انجاز العمل من آلات وأدوات اضافية على نفقته ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٧٧ - اثر عدم الالتزام بشروط العقد

يجب على المقاول انجاز العمل وفقا لشروط العقد . فإذا تبين أنه يقوم بها تعهد به على وجه معيب أو مناف للشروط فيجوز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد في الحال اذا كان اصلاح العمل غير ممكن واما اذا كان الاصلاح ممكنا جاز لصاحب العمل أن يطلب من المقاول أن يلتزم بشروط العقد ويصحح العمل خلال أجل معقول فاذا انقضى الأجل دون اتمام التصحيح جاز لصاحب العمل أن يطلب من القاضي فسخ العقد أو الترخيص له في أن يعهد الى مقاول آخر باتمام العمل على نفقة المقاول الأول .

المادة ٨٧٨ - موجب الضمان

يضمن المقاول ما تولد عن فعله وصنعه من ضرر أو خسارة سواء أكان بتعديه أو بتقصيره أم لا وينتفي الضمان اذا نجم ذلك عن حادث لا يمكن التحرز منه .

المادة ٨٧٩ - حق الحبس

١ – اذا كان لعمل المقاول أثر في العين جاز له حبسها حتى يستوفي الاجرة المستحقة واذا تلفت في يده قبل سداد أجره فلا ضمان عليه ولا أجر له .

٢ – فإذا لم يكن لعمله أثر في العين فليس له أن يحبسها لاستيفاء الأجرة فإن فعل وتلفت كان عليه ضمان الغصب .

المادة ٨٨٠ - مسئولية المقاول والمهندس التضامنية عن التعويض

١ – اذا كان محل عقد المقاولة اقامة مبان أو منشآت ثابتة أخرى يضع المهندس تصميمها على أن ينفذها المقاول تحت اشرافه كانا متضامنين في التعويض لصاحب العمل عما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت وعن كل عيب يهدد متانة البناء

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

وسلامته اذا لم يتضمن العقد مدة أطول . كل ذلك ما لم يكن المتعاقدان قد ارادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات .

٢ – ويبقى الالتزام في التعويض المذكور ولو كان الخلل أو التهدم ناشئا من عيب في الأرض ذاتها أو رضي صاحب العمل بإقامة المباني أو المنشآت المعيبة

٣ – وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل .

المادة ٨٨١ - المسئولية عن عيوب التصميم

اذا اقتصر عمل المهندس على وضع التصميم دون الاشراف على التنفيذ كان مسئولا فقط عن عيوب التصميم .

المادة ٨٨٢ - شرط الاعفاء من الضمان

يقع باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المقاول أو المهندس من الضمان أو الحد منه .

المادة ٨٨٣ - مدة سماع دعوى الضمان

لا تسمع دعوى الضمان بعد انقضاء ثلاث سنوات على حصول التهدم او اكتشاف العيب .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - التزامات صاحب العمل

المادة ٨٨٤ - الالتزام بتسلم العمل المنجز

يلتزم صاحب العمل بتسلم ما تم من العمل متى أنجزه المقاول ووضعه تحت تصرفه فإذا امتنع بغير سبب مشروع رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمي وتلف في يد المقاول أو تعيب دون تعديه أو تقصيره فلا ضمان عليه .

المادة ٨٨٥ - الالتزام بدفع البدل

يلتزم صاحب العمل بدفع البدل عند تسليم المعقود عليه الا اذا نص الاتفاق أو جرى العرف على غير ذلك .

المادة ٨٨٦ - تجاوز المقايسة المقدّرة وآثارها

١ – اذا أبرم عقد بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة وتبين في أثناء العمل أن من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة محسوسة وجب على المقاول أن يخطر في الحال صاحب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات .

٢ – فإذا كانت المجاوزة التي يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد ويقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون ابطاء مع ايفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرة وفقا لشروط العقد .

المادة ٨٨٧ - تنفيذ التصميم أو تعديله أو الاضافة عليه

١ – اذا أبرم عقد المقاولة على أساس تصميم متفق عليه لقاء أجر اجمالي فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر يقتضيها تنفيذ هذا التصميم .

٢ – واذا حدث في التصميم تعديل أو اضافة برضى صاحب العمل يراعى الاتفاق الجاري مع المقاول بشأن هذا التعديل أو الاضافة .

المادة ٨٨٨ - استحقاق المقاول أجر المثل

اذا لم يعين في العقد أجر على العمل استحق المقاول أجر المثل مع قيمة ما قدمه من المواد التي تطلبها العمل .

النيابة العامة دبي PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٨٩ - استحقاق المهندس أجر المثل

١ – اذا لم يتفق المهندس الذي قام بتصميم البناء والاشراف على تنفيذه على الاجر استحق أجر المثل طبقا لما جرى عليه العرف .

٢ – فإذا طرأ ما يحول دون اتمام تنفيذ العمل وفقا للتصميم الذي أعده استحق أجر مثل ما قام به .

الفرع الثالث

المقاول الثاني

المادة ٨٩٠ - تنفيذ العمل من مقاول آخر

١ – يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه الى مقاول آخراذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه .

٢ – وتبقى مسئولية المقاول الأول قائمة قبل صاحب العمل .

المادة ٨٩١ - مدى المطالبة باستحقاقات المقاول الأول

لا يجوز للمقاول الثاني أن يطالب صاحب العمل بشيء مما يستحقه المقاول الأول الا اذا أحاله على صاحب العمل .

الفرع الرابع - انقضاء المقاولة

المادة ٨٩٢ - انجاز العمل أو فسخ العقد

ينقضي عقد المقاولة بانجاز العمل المتفق عليه أو فسخ العقد رضاء أو قضاء

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٩٣ - طلب فسخ العقد أو انهاؤه

اذا حدث عذر يحول دون تنفيذ العقد أو اتمام تنفيذه جاز لأحد عاقديه أن يطلب فسخه أو انهاءه حسب الأحوال .

المادة ٨٩٤ - تعذر المقاول عن اتمام العقد

اذا بدأ المقاول في التنفيذ ثم أصبح عاجزا عن اتمامه لسبب لا يد له فيه فإنه يستحق قيمة ما تم من الاعمال وما أنفق في سبيل التنفيذ بقدر ما يعود على صاحب العمل من نفع .

المادة ٨٩٥ - تعويض بسبب الفسخ

للمتضرر من الفسخ أن يطالب الطرف الآخر بتعويضه في الحدود التي يقرها العرف .

المادة ٨٩٦ - وفاة المقاول وأثره على ورثته

١ – ينتهي عقد المقاولة بموت المقاول اذا كان متفقا على أن يعمل بنفسه أو كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في العقد .

٢ – واذا خلا العقد من مثل هذا الشرط أو لم تكن مؤهلات المقاول الشخصية محل اعتبار في التعاقد جاز لصاحب العمل أن يطلب فسخ العقد اذا لم تتوافر في الورثة الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل .

٣ ٢ – وفي كلا الحالتين يئول للتركة قيمة ما تم من الأعمال والنفقات وفقا لشروط العقد وما يقتضيه العرف .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني - عقد العمل

الفرع الأول - انعقاده وشروطه

المادة ٨٩٧ - مفهوم عقد العمل

١ – عقد العمل عقد يلتزم أحد طرفيه بأن يقوم بعمل لمصلحة الآخر تحت اشرافه أو ادارته لقاء أجر يتعهد به الطرف الآخر .

٢ – أما اذا لم يكن العامل محظورا عليه العمل لدى صاحب عمل آخر أو لم يكن مقيدا في عمله بوقت محدد لصالح صاحب العمل فلا ينطبق عليه عقد العمل ويستحق أجره حسب الاتفاق .

المادة ٨٩٨ - مدة عقد العمل

١ – يجوز أن يكون عقد العمل لمدة محددة أو غير محددة ولعمل معين .

٢ – فإذا كان عقد العمل لمدة حياة العامل أو صاحب العمل أو لأكثر من خمس سنوات جاز للعامل بعد انقضاء خمس سنوات أن ينهي العقد دون تعويض على أن ينذر صاحب العمل الى ستة أشهر .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٨٩٩ - بدء مدة العمل

تبدأ مدة العمل من الوقت الذي حدد في العقد فإن لم يحدد فمن تاريخ العقد ما لم يقض العرف أو ظروف العقد بغير ذلك .

المادة ٩٠٠ - انهاء عقد العمل

١ – اذا كان عقد العمل لمدة معينة انتهى من تلقاء نفسه بانتهاء مدته فإذا استمر طرفاه في تنفيذه بعد انقضاء مدته اعتبر ذلك تجديدا له لمدة غير معينة .

٢ – واذا كان عقد العمل لتنفيذ عمل معين انتهى بانقضاء العمل . فإذا كان العمل قابلا بطبيعته لأن يتجدد . واستمر تنفيذ العقد بعد انتهاء العمل المتفق عليه اعتبر العقد قد تجدد تجديدا ضمنيا للمدة اللازمة للقيام بالعمل ذاته مرة أخرى .

المادة ٩٠١ - الأجر

١ – أجر العامل هو ما يتقاضاه بمقتضى العقد من مال أو منفعة في أي صورة كانت .

٢ – فإذا لم يكن الأجر مقدرا في العقد كان للعامل أجر مثله طبقا لما جرى عليه العرف فإذا لم يوجد عرف تولى القاضي تقديره وفقا لمقتضيات العدالة .

المادة ٩٠٢ - العمالة والنسب المئوية والمنح والهبة

١ – تعتبر المبالغ الآتية جزء لا يتجزأ من أجر العامل وتحسب عند تسوية حقوقه وفي تعيين القدر الجائز الحجز عليه :

أ – العمالة التي تعطى للطوافين والمندوبين والجوابين والممثلين التجاريين .

ب – النسب المئوية التي تدفع الى مستخدمي المحال التجارية عن ثمن ما يبيعونه والعلاوات التي تصرف لهم بسبب غلاء المعيشة .

ج - كل منحة تعطى للعامل علاوة على المرتب وما يصرف له جزاء أمانته أو مقابل زيادة أعبائه العائلية وما شابه ذلك اذا كانت هذه المبالغ مقررة في عقود العمل الفردية أو لوائح المصنع أو جرى العرف بمنحها حتى أصبح عمال المصنع يعتبرونها جزءا من الأجر لا تبرعا على أن تكون هذه المبالغ معلومة المقدار قبل الحجز .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – ولا يلحق بالأجر ما يعطى على سبيل الهبة الا في الصناعة أو التجارة التي جرى فيها العرف بدفع هبة وتكون لها قواعد تسمح بضبطها .

وتعتبر الهبة جزءا من الأجر اذا كان ما يدفعه منها العملاء الى مستخدمي المتجر الواحد يجمع في صندوق مشترك ليقوم رب العمل بعد ذلك بتوزيعه على هؤلاء المستخدمين بنفسه أو تحت اشرافه .

ويجوز في بعض الصناعات كصناعة الفنادق والمطاعم والمقاهي والمشارب ألا يكون للعامل أجر سوى ما يحصل عليه من هبة وما يتناول من طعام .

المادة ٩٠٣ - أجر المثل

اذا عمل أحد لآخر عملا بناء على طلبه دون اتفاق على الأجر فله أجر المثل ان كان ممن يعمل بالاجر والا فلا أجر له .

المادة ٩٠٤ - لمن يجوز الأجر في عقد تعليم الشيء

اذا كان العمل المعقود عليه تعليم شيء مما يكون في تعليمه مساعدة من المتعلم للمعلم ولم يبين في العقد ايهما يستحق أجرا على الآخر فإنه يتبع في ذلك عرف ذوي الشأن في مكان العمل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني -آثار عقد العمل

١ - التزامات العامل

المادة ٩٠٥ - مهام العامل

يجب على العامل :

١ – أن يؤدي العمل بنفسه ويبذل في تأديته عناية الشخص العادي .

٢ – أن يراعي في تصرفاته مقتضيات اللياقة والآداب .

٣ – أن يأتمر بأوامر صاحب العمل الخاصة بتنفيذ العمل المتفق عليه في كل ما لا يعرضه للخطر ولا يخالف القانون والآداب .

٤ – أن يحرص على حفظ الاشياء المسلمة اليه لتأدية عمله .

٥ – أن يحتفظ بأسرار صاحب العمل الصناعية والتجارية ولو بعد انقضاء العقد وفقا لما يقتضيه الاتفاق أو العرف .

المادة ٩٠٦ - الالتزام بتوابع العمل

يلتزم العامل بكل ما جرى العرف على أنه من توابع العمل ولو لم يشترط في العقد .

المادة ٩٠٧ - فسخ العقد بسبب التقصير في العمل

لا يجوز للعامل أن يشغل نفسه وقت العمل بشيء آخر ولا أن يعمل خلال مدة العقد لدى غير صاحب العمل والا جاز لصاحب العمل فسخ العقد أو انقاص الاجرة بقدر تقصير العامل في عمله لديه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٠٨ - موجب الضمان

يضمن العامل ما يصيب مال صاحب العمل من نقص أو تلف أو فقد بسبب تقصيره أو تعديه .

المادة ٩٠٩ - مفهوم شرط عدم المنافسة

١ – اذا كان العامل يقوم بعمل يسمح له بالاطلاع على أسرار العمل أو معرفة عملاء المنشأة جاز للطرفين الاتفاق على أنه لا يجوز للعامل أن ينافس صاحب العمل أو يشترك في عمل ينافسه بعد انتهاء العقد .

٢ – على أن هذا الاتفاق لا يكون صحيحا الا اذا كان مقيدا بالزمان والمكان ونوع العمل بالقدر الضروري لحماية المصالح المشروعة لصاحب العمل .

٣ – ولا يجوز أن يتمسك صاحب العمل بهذا الاتفاق اذا أنهى العقد دون أن يقع من العامل ما يبرر ذلك كما لا يجوز له التمسك بالاتفاق اذا وقع منه ما يبرر انهاء العامل للعقد .

المادة ٩١٠ - شرط التضمين في حالة الاخلال بالامتناع عن المنافسة

اذا اتفق الطرفان على تضمين العامل في حالة الاخلال بالامتناع عن المنافسة – تضمينا مبالغا فيه بقصد اجباره على البقاء لدى صاحب العمل كان الشرط غير صحيح .

المادة ٩١١ - الاختراع أو الاكتشاف الجديد

١ – اذا وفق العامل الى اختراع أو اكتشاف جديد أثناء عمله فلا يحق لصاحب العمل فيه الا في الأحوال الآتية :

أ – اذا كانت طبيعة العمل المتفق عليه تستهدف هذه الغاية .

ب – اذا اتفق في العقد صراحة على أن يكون له الحق في كل ما يهتدي اليه العامل من اختراع .

ج – اذا توصل العامل الى اختراعه بوساطة ما وضعه صاحب العمل تحت يده من مواد أو أدوات أو منشآت أو أية وسيلة أخرى لاستخدامه لهذه الغاية .

٢ – على أنه اذا كان للاختراع أو الاكتشاف في الحالات سالفة الذكر أهمية اقتصادية كبيرة جاز للعامل أن يطالب بمقابل خاص تراعى فيه مقتضيات العدالة كما يراعى فيه ما قدمه صاحب العمل من معونة .

ولا تخل الأحكام السابقة بما تقرره القوانين الخاصة بالاختراع والاكتشاف .

٢ - التزامات صاحب العمل

المادة ٩١٢ - اداء الأجر

١ – على صاحب العمل أن يؤدي للعامل أجره المتفق عليه متى أدى عمله أو أعد نفسه وتفرغ له وان لم يسند اليه عمل .

٢ – ويكون أداء الأجر للعامل في الزمان والمكان اللذين يحددهما العقد أو العرف .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩١٣ - مهام صاحب العمل

على صاحب العمل :

أ – أن يوفر كل أسباب الأمن والسلامة في منشأته وأن يهيء كل ما يلزم لتمكين العامل من تنفيذ التزاماته .

ب – أن يعنى بصلاحية الآلات والأجهزة الخاصة بالعمل حتى لا يقع منها ضرر .

ج - أن يراعي مقتضيات الآداب واللياقة في علاقته بالعامل .

د – أن يعطي العامل في نهاية خدمته شهادة بنوع عمله وتاريخ مباشرته وانتهائه ومقدار أجره وكل ما كان يتقاضاه من اضافات أخرى .

هـ - أن يرد للعامل كافة الأوراق الخاصة به .

المادة ٩١٤ - موجب التكريم بأجر المثل

اذا طلب صاحب العمل من آخر القيام بعمل على أن يكرمه لزمه أجر مثله سواء أكان ممن يعمل بأجر أم لا .

المادة ٩١٥ - موجب طعام العامل أو كسوته

يلزم صاحب العمل طعام العامل أو كسوته اذا جرى العرف به سواء اشترط ذلك عليه أم لا .

المادة ٩١٦ - تمديد أجل العمل

اذا انقضت المدة المعينة للعمل ووجد عذر يقتضي مد أجلها يستمر العقد بقدر الحاجة ويلزم صاحب العمل أجر مثل المدة المضافة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩١٧ - فسخ العقد قبل انقضاء مدته

اذا كانت مدة العمل معينة في العقد وفسخ صاحب العمل العقد قبل انقضاء مدته بلا عذر او عيب في عمل العامل وجب عليه أداء الأجر الى تمام المدة اذا سلم العامل نفسه للخدمة فيها .

المادة ٩١٨ - إلتزامات إضافية في قوانين خاصة

على كل من صاحب العمل والعامل أن يقوم بالالتزامات التي تفرضها القوانين الخاصة الى جانب الالتزامات المبينة في المواد السابقة .

الفرع الثالث

انتهاء عقد العمل

المادة ٩١٩ - أسباب انتهاء عقد العمل

١ – ينتهي عقد العمل بانقضاء المدة المحددة له ما لم يشترط تجديده كما ينتهي بانجاز العمل المتفق عليه وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٨٩٨، ٩٠٠ .

٢ – واذا لم تكن المدة معينة بالاتفاق أو بنوع العمل أو بالغرض منه جاز لكل من المتعاقدين انهاء العقد في أي وقت بشرط أن يعلن الطرف الآخر برغبته في ذلك قبل انتهاء العقد بوقت مناسب .

المادة ٩٢٠ - اسباب فسخ العقد وضمانها

١ – يجوز فسخ العقد اذا حدث عذر يمنع تنفيذ موجبه .

٢ – ويجوز لأحد المتعاقدين عند وجود عذر طارئ يتعلق به أن يطلب فسخ العقد .

٣ – وفي الحالتين المشار اليهما يضمن طالب الفسخ ما ينشأ عن الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر .

المادة ٩٢١ - وفاة العامل أو رب العمل

ينتهي العقد بوفاة العامل كما ينتهي بوفاة رب العمل اذا كانت شخصيته قد روعيت في ابرام العقد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٢٢ - مدة سماع دعاوى العمل

١ – لا تسمع الدعاوى الناشئة عن عقد العمل بعد انقضاء سنة من تاريخ انتهاء العقد .

٢ – ولا تسري هذه المدة على الدعاوى المتعلقة بانتهاك حرمة أسرار العمل .

المادة ٩٢٣ - الأحكام السارية على عقد العمل

١ – تسري أحكام الايجار على عقد العمل في كل ما لم يرد عليه نص خاص .

٢ – ولا تسري أحكام عقد العمل على العمال الخاضعين لقانون العمل إلاّ بالقدر الذي لا تتعارض فيه صراحة أو ضمنا مع التشريعات الخاصة بهم .

الفصل الثالث - عقد الوكالة

الفرع الأول - أحكام عامة

المادة ٩٢٤ - تعريف عقد الوكالة

الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٢٥ - شروط الوكالة

١ – يشترط لصحة الوكالة :

أ – أن يكون الموكل مالكا حق التصرف بنفسه فيما وكل فيه .

ب – أن يكون الوكيل غير ممنوع من التصرف فيما وكل به .

ج - أن يكون محل الوكالة معلوما وقابلا للنيابة فيه .

٢ – ولا يشترط لصحة الوكالة بالخصومة رضاء الخصم .

المادة ٩٢٦ - أنواع الوكالة

يصح أن تكون الوكالة مطلقة أو مقيدة أو معلقة على شرط أو مضافة الى وقت مستقبل .

المادة ٩٢٧ - الوكالة الخاصة والعامة

١ – تكون الوكالة خاصة اذا اقتصرت على أمر أو أمور معينة وعامة اذا اشتملت كل أمر يقبل النيابة .

٢ – فإذا كانت خاصة فليس للوكيل الا مباشرة الأمور المعينة فيها وما يتصل بها من توابع ضرورية تقتضيها طبيعة التصرفات الموكل بها أو العرف الجاري .

٣ – واذا كانت عامة جاز للوكيل مباشرة المعاوضات والتصرفات عدا التبرعات فلا بد من التصريح بها .

المادة ٩٢٨ - أعمال الادارة والحفظ

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

اذا كانت الوكالة بلفظ عام لم يقترن بما يوضح المقصود منه فلا تخول الوكيل الا أعمال الادارة والحفظ .

المادة ٩٢٩ - وجوب التوكيل الخاص

كل عمل ليس من أعمال الادارة والحفظ يستوجب توكيلا خاصا محددا لنوع العمل وما تستلزمه الوكالة فيه من تصرفات .

المادة ٩٣٠ - الاجازة اللاحقة

تعتبر الاجازة اللاحقة للتصرف في حكم الوكالة السابقة .

الفرع الثاني

آثار الوكالة

١ - التزامات الوكيل

المادة ٩٣١ - ولاية تصرف الوكيل

تثبت للوكيل بمقتضى عقد الوكالة ولاية التصرف فيما يتناوله التوكيل دون أن يتجاوز حدوده الا فيما هو أكثر نفعا للموكل .

المادة ٩٣٢ - العناية الواجب بذلها

١ – اذا كانت الوكالة بلا أجر وجب على الوكيل أن يبذل في تنفيذها العناية التي يبذلها ٢ في أعماله الخاصة .

٢ – فإذا كانت الوكالة بأجر وجب على الوكيل أن يبذل في تنفيذها عناية الرجل المعتاد .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٣٣ - تعدد الوكلاء

١ – اذا تعدد الوكلاء وكان لكل منهم عقد مستقل كان له الانفراد فيما وكل به الا أن يشترط عليهم الموكل عدم الاستقلال فلا يجوز لأي منهم أن يستقل بالتصرف ولا يلزم الموكل بما يستقل به .

٢ – واذا عين الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل كان عليهم أن يعملوا مجتمعين الا اذا كان العمل لا يمكن الاجتماع عليه

كالخصومة بشرط أخذ رأي من وكل معه أو كان مما لا يحتاج فيه الى تبادل الرأي كقبض الدين أو وفائه .

المادة ٩٣٤ - حق توكيل الغير

١ – ليس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكل به كله أو بعضه الا اذا كان مأذونا من قبل الموكل أو مصرحا له بالعمل برأيه ويعتبر الوكيل الثاني وكيلا عن الموكل الأصلي .

٢ – فإذا كان الوكيل مخولا حق توكيل الغير دون تحديد فإنه يكون مسؤولا تجاه موكله عن خطئه في توكيل غيره أو فيما أصدره له من توجيهات .

٣ – ويجوز للوكيل في الوكالة الخاصة اذا كثرت أعماله أن يوكل غيره على سبيل المعاونة له لا على سبيل الاستقلال بالتصرف .

المادة ٩٣٥ - عدم صحة بعض العقود المنظمة من الوكيل

لا تصح عقود الهبة والاعارة والرهن والايداع والاقراض والشركة والمضاربة (القراض) والصلح عن انكار التي يعقدها الوكيل اذا لم يضفها الى موكله .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٣٦ - اضافة العقد الى الموكل

١ – لا يشترط اضافة العقد الى الموكل في عقود البيع والشراء والاجارة والصلح عن اقرار فإن اضافه الوكيل الى الموكل في حدود الوكالة فإن حقوقه تعود للموكل وان اضافه لنفسه دون أن يعلن انه يتعاقد بوصفه وكيلا فإن حقوق العقد تعود اليه .

٢ – وفي كلتا الحالتين تثبت الملكية للموكل .

المادة ٩٣٧ - صفة المال المقبوض لحساب الموكل

يعتبر المال الذي قبضه الوكيل لحساب موكله في حكم الوديعة فإذا هلك في يده بغير تعد أو تقصير فلا ضمان عليه .

المادة ٩٣٨ - الوكيل بالقبض أو بالخصومة

الوكيل بالقبض لا يملك الخصومة والوكيل بالخصومة لا يملك القبض الا بإذن خاص من الموكل .

المادة ٩٣٩ - التوكيل في الخصومة

لا يجوز في الخصومة أن يوكل الخصم عنه عدوا لخصمه .

المادة ٩٤٠ - الوكيل بالشراء

١ – للموكل بشراء شيء دون بيان قيمته أن يشتريه بثمن المثل أو بغبن يسير في الأشياء التي ليس لها سعر معين .

٢ – فإذا اشترى بغبن يسير في الأشياء التي لها سعر معين أو بغبن فاحش مطلقا فلا ينفذ العقد بالنسبة للموكل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٤١ - التزامات الوكيل بالشراء

١ – لا يجوز لمن وكل بشراء شيء معين أن يشتريه لنفسه ويكون الشراء للموكل ولو صرح بأنه يشتريه لنفسه .

٢ – ولا يجوز للوكيل بالشراء أن يبيع ماله لموكله .

المادة ٩٤٢ - حالات كون الشراء للوكيل

يكون الشراء للوكيل :

أ – اذا عين الموكل الثمن واشترى الوكيل بما يزيد عليه .

ب – اذا اشترى الوكيل بغبن فاحش .

ج - اذا صرح بشراء المال لنفسه في حضور الموكل .

المادة ٩٤٣ - أثر دفع الثمن من الوكيل بالشراء

١ – اذا دفع الوكيل بالشراء ثمن المبيع من ماله فله الرجوع به على موكله مع ما أنفقه بالقدر المعتاد في سبيل تنفيذ الوكالة .

٢ – وله أن يحبس ما اشتراه الى أن يقبض الثمن .

المادة ٩٤٤ - الوكيل بالبيع

١ – للوكيل الذي وكل ببيع مال موكله بصورة مطلقة أن يبيعه بالثمن المناسب .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

٢ – واذا عين له الموكل ثمن المبيع فليس له أن يبيعه بما يقل عنه .

٣ – فإذا باعه بنقص دون اذن سابق من الموكل أو اجازة لاحقة وسلم الى المشتري فالموكل بالخيار بين استرداد المبيع أو اجازة البيع أو تضمين الوكيل قيمة النقصان .

المادة ٩٤٥ - التزامات الوكيل بالبيع

١ – لا يجوز للوكيل بالبيع أن يشتري لنفسه ما وكل ببيعه .

٢ – وليس له أن يبيعه الى أصوله أو فروعه أو زوجه أو لمن كان التصرف معه يجر مغنما أو يدفع مغرما الا بثمن يزيد على ثمن المثل .

ويجوز البيع لهؤلاء بثمن المثل اذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء .

المادة ٩٤٦ - بيع مال الموكل نقدا أو نسيئة

١ – اذا كان الوكيل بالبيع غير مقيد بالبيع نقدا فله أن يبيع مال موكله نقدا أو نسيئة حسب العرف .

٢ – واذا باع الوكيل نسيئة فله أن يأخذ رهنا أو كفيلا على المشتري بما باعه نسيئة وان لم يفوضه الموكل بذلك .

المادة ٩٤٧ - حق الوكيل بالقبض

١ – للوكيل حق قبض ثمن المبيع من المشتري وان كان قبضه من حق الوكيل وللمشتري أن يمتنع عن دفعه للموكل فإن دفعه له برئت ذمته .

٢ – واذا كان الوكيل بغير أجر فلا يكون ملزما باستيفاء ثمن المبيع ولا تحصيله وانما يلزمه أن يفوض موكله بقبضه وتحصيله .

٣ – وأما اذا كان الوكيل بأجر فإنه يكون ملزما باستيفاء الثمن وتحصيله .

المادة ٩٤٨ - موجب تقديم المعلومات الضرورية والحساب عنها

يلتزم الوكيل بأن يوافي موكله بالمعلومات الضرورية عما وصل اليه تنفيذ الوكالة وبأن يقدم اليه الحساب عنهـــا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - التزامات الموكل

المادة ٩٤٩ - موجب اداء الأجر

على الموكل أداء الأجر المتفق عليه للوكيل متى قام بالعمل فإن لم يتفق على الأجر وكان الوكيل ممن يعملون به فله أجر المثل والا كان متبرعا .

المادة ٩٥٠ - موجب ردّ النفقات

على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه بالقدر المعتاد في تنفيذ الوكالة .

المادة ٩٥١ - مسئولية الموكل عن الضرر الناشئ عن تنفيذ الوكالة

١ – يلتزم الموكل بكل ما ترتب في ذمة الوكيل من حقوق بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا .

٢ – ويكون مسئولا عما يصيب الوكيل من ضرر بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا ما لم يكن ناشئا عن تقصيره أو خطئه .

المادة ٩٥٢ - اداء دين الآمر أو الصرف عليه

١ – اذا أمر أحد غيره بأداء دينه من ماله وأداه اعتبر ذلك توكيلا ورجع المأمور على الآمر بما أداه سواء شرط الآمر الرجوع أم لم يشترط .

٢ – واذا أمره بأن يصرف عليه أو على أهله وعياله يعود عليه بما صرفه بالقدر المعروف وان لم يشترط الرجوع .

المادة ٩٥٣ - سريان أحكام النيابة في التعاقد

تسري احكام النيابة في التعاقد المنصوص عليها في هذا القانون على علاقة الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثالث

انتهاء الوكالة

المادة ٩٥٤ - أسباب انتهاء الوكالة

تنتهي الوكالة :

أ – بإتمام العمل الموكل به .

ب – بإنتهاء الأجل المحدد لها .

ج - بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية وان تعلق بالوكالة حق الغير الا في الوكالة ببيع الرهن اذا كان الراهن قد وكل العدل أو المرتهن ببيع الرهن عند حلول الأجل .

د – بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة ح٤ق الغير . غير أن الوارث أو الوصي اذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٥٥ - عزل الوكيل أو تقييده

للموكل أن يعزل أو يقيد وكيله متى أراد الا اذا تعلق بالوكالة حق لغيره أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه .

المادة ٩٥٦ - موجب ضمان ضرر الوكيل

يلتزم الموكل بضمان الضرر الذي يلحق بالوكيل من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير مبرر مقبول .

المادة ٩٥٧ - اقالة الوكيل نفسه

للوكيل أن يقيل نفسه من الوكالة التي لا يتعلق بها حق لغيره وعليه أن يعلن موكله وان يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل .

المادة ٩٥٨ - التنازل عن التوكيل دون سبب

١ – يضمن الوكيل ما ينجم عن تنازله عن التوكيل في وقت غير مناسب أو بغير مبرر من ضرر للموكل اذا كانت الوكالة بأجر .

٢ – فإذا تعلق بالوكالة حق لغيره وجب على الوكيل أن يتم ما وكل به ما لم تقم أسباب جدية تبرر تنازله . وعليه في هذه الحالة أن يعلن صاحب الحق وأن ينظره الى أجل يستطيع فيه صيانة حقه .

المادة ٩٥٩ - انعزال الوكيل بالخصومة

ينعزل الوكيل بالخصومة اذا أقر عن موكله في غير مجلس القضاء كما ينعزل اذا استثنى الاقرار من الوكالة فأقر في مجلس القضاء أو خارجه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٦٠ - مفعول تصرف الوكيل بالخصومة بعد عزله

اذا تصرف الوكيل بالخصومة فيما وكل به بعد علمه بعزله كان ضامنا وان تصرف فيه قبل العلم كان تصرفه نافذا .

المادة ٩٦١ - عزل وكيل الوكيل

ينعزل وكيل الوكيل بموت الموكل الأصيل أو تفليسه وبعزل الموكل أو الوكيل له ولا ينعزل بعزل الوكيل أو بموته .

الفصل الرابع - عقد الايداع

الفرع الأول - احكام عامة

المادة ٩٦٢ - تعريف عقد الايداع والوديعة

١ – الايداع عقد يخول به المودع شخصا آخر حفظ ماله ويلتزم هذا الشخص بحفظ هذا المال ورده عينا .

٢ – والوديعة هي المال المودع عند أمين لحفظه .

المادة ٩٦٣ - شروط عقد الايداع

يشترط لصحة العقد أن تكون الوديعة مالا قابلا لاثبات اليد عليه .

المادة ٩٦٤ - صحة الايداع

يتم الايداع بقبض الوديعة حقيقة أو حكما .

المادة ٩٦٥ - المطالبة بالأجرة

ليس للمودع عنده أن يطلب أجره على حفظ الوديعـــة أو أجرة للمحل الذي وضعت فيه الا اذا اشترط ذلك عند الايداع أو جرى عرف خاص به .

الفرع الثاني - آثار العقد

١ - التزامات المودع عنده

المادة ٩٦٦ - موجب الضمان

الوديعة أمانة في يد المودع عنده وعليه ضمانها اذا هلكت بتعديه أو بتقصيره في حفظها ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ٩٦٧ - موجب بذل العناية

١ – يجب على المودع عنده أن يعنى بحفظ الوديعة عناية الشخص العادي بحفظ ماله وعليه أن يضعها في حرز مثلها .

٢ – وله أن يحفظها بنفسه أو بمن يأتمنه على حفظ ماله ممن يعولهم .

المادة ٩٦٨ - الايداع لدى الغير

١ – ليس للمودع عنده أن يودع الوديعة عند غيره بدون اذن من المودع الا اذا كان مضطرا وعليه استعادتها بعد زوال السبب .

٢ – فإذا أودعها لدى غيره بإذن من المودع تحلل من التزامه وأصبح الغير هو المودع عنده .

المادة ٩٦٩ - استعمال الوديعة بدون اذن المودع

لا يجوز للمودع عنده أن يستعمل الوديعة أو يرتب عليها حقا لغيره بدون اذن المودع فإن فعل فتلفت أو نقصت قيمتها كان ضامنا .

المادة ٩٧٠ - السفر بالوديعة بدون اذن المودع

اذا سافر المودع عنده بالوديعة بغير اذن المودع مع امكان ايداعه لها عند أمين فتلفت أو تعيبت أثناء السفر فإنه يضمنها . فإن سافر بها لعدم وجود أمين يضعها عنده فتلفت أو ضاعت بغير تفريط فلا يضمنها فإذا ردها لمحل ايداعها سالمة بعد السفر بها فتلفت أو ضاعت بعد ذلك بغير تفريط فلا يضمنها .

المادة ٩٧١ - التسلف بالوديعة أو الاتجار بها

١ – اذا تسلف المودع عنده الوديعة أو اتجر بها دون اذن من المودع كان ضامنا لها ولا يبرأ منها الا برد مثلها لمحل ايداعها ان كانت مثلية أو برد قيمتها

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

للمودع لا لمحل ايداعها ان كانت قيمية ويكون الربح للمودع عنده في حالة الاتجار بها .

٢ – وان تسلفها أو اتجر بها بإذن من المودع فإنها تنتقل بذلك من كونها وديعة الى كونها دينا في ذمته فلا يبرأ منها الا برد مثل المثلى وقيمة القيمي للمودع لا لمحل ايداعها .

٣ – وان تسلف بعض الوديعة أو اتجر به ضمن على الوجه السابق بحسب الأحوال وبقي بعضها الآخر على حكم الوديعة .

المادة ٩٧٢ - موجب رد الوديعة وتسليمها

١ – على المودع عنده رد الوديعة وتسليمها الى المودع في مكان ايداعها عند طلبها الا اذا تضمن العقد شرطا فيه مصلحة للمتعاقدين أو لأحدهما فإنه يجب مراعاة الشرط .

٢ – فإذا هلكت الوديعة أو نقصت قيمتها بغير تعد أو تقصير من المودع عنده وجب عليه أن يؤدي الى المودع ما حصل عليه من ضمان وأن يحيل اليه ما عسى أن يكون له من حقوق قبل الغير بسبب ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٧٣ - موجب ردّ المنافع والثمار

على المودع عنده رد منافع الوديعة وثمارها الى المودع .

المادة ٩٧٤ - تلف الوديعة

اذا تلفت الوديعة في يد المودع عنده ولو بخطأ منه فعليه ضمانها .

المادة ٩٧٥ - خلط الوديعة بشيء آخر

١ – اذا خلط المودع عنده الوديعة بشيء يتعذر تمييزها عنه وكان غير مماثل لها في النوع والصفة فإنه يضمنها في ذمته بمجرد خلطها فإن لم يتعذر تمييزها عنه أو كان مماثلا لها في النوع والصفة فلا ضمان عليه .

٢ – وفي هذه الحالة اذا تلف بعض المخلوط يوزع بينهما على حسب الانصباء الى أن يتميز التالف فيكون ضمانه على صاحبه خاصة .

المادة ٩٧٦ - ضياع الوديعة أو سرقتها

اذا ضاعت الوديعة أو سرقت من المودع عنده بسبب مخالفته لكيفية حفظها التي اتفق عليها أو التي جرى بها العرف في حفظ مثلها أو بسبب نسيانه لها في موضع وضعها فيه أو بدخوله بها في مكان مع تمكنه من وضعها في بيته أو عند أمين قبل دخوله بها فإنه يضمنها في جميع هذه الحالات .

المادة ٩٧٧ - التلف أو الضياع في الطريق

١ – اذا ذهب المودع عنده بالوديعة لردها للمودع أو أرسلها اليه وكان ذلك بدون اذنه في الحالتين فتلفت أو ضاعت منه أو من الرسول في الطريق فعليه ضمانها .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – واذا تنازعا في حصول الاذن وعدمه فالقول قول المودع بيمينه .

المادة ٩٧٨ - تحليف المودع اليمين

١ – اذا ادعى المودع عنده تلف الوديعة أو ضياعها بدون تفريط منه فإنه يصدق في دعواه وللمودع تحليفه على ما ادعاه ان اتهمه بالكذب أو جزمه به فإن نكل عن اليمين في حالة الاتهام بالكذب ضمن الوديعة بمجرد نكوله له ولا

ترد اليمين على المودع وان نكل عنها في حالة الجزم بكذبه فلا يضمنها الا بعد رد اليمين على المودع وحلفه على كذبه .

٢ – واذا اشترط المودع عند الايداع انه لا يمين عليه في دعوى التلف أو الضياع فلا يعمل بهذا الشرط .

المادة ٩٧٩ - جحود الوديعة عند المودع

اذا جحد المودع عنده الوديعة عند طلبها منه وأقام المودع بينة على ايداعها فادعى ردها اليه أو تلفها بدون تفريط منه فإنه يضمنها ولا تقبل منه بينة بالرد ولا بينة بالتلف .

المادة ٩٨٠ - تعدد المودع عندهم

اذا تعدد المودع عندهم وكانت الوديعة لا تقبل القسمة جاز حفظها لدى أحدهم بموافقة الباقين أو بالتبادل بينهم فإن كانت تقبل القسمة جازت قسمتها بينهم ليحفظ كل منهم حصته .

المادة ٩٨١ - غياب المودع بصورة منقطعة

اذا غاب المودع غيبة منقطعة وجب على المودع عنده حفظ الوديعة حتى يتحقق من موته أو حياته فإن كانت الوديعة مما يفسد بالمكث كان عليه أن يطلب من القاضي بيعها وحفظ ثمنها أمانة بخزينة المحكمة .

المادة ٩٨٢ - ايداع المال المشترك

١ – اذا أودع اثنان مالا مشتركا لهما عند آخر وطلب منه أحدهما رد حصته في غيبة الآخر فعليه ردها ان كان المال مثليا ورفض ردها ان كان المال قيميا الا بقبول الآخر .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – وان كانت الوديعة محل نزاع بينهما فليس له ردها الى أحدهما بغير موافقة الآخر أو أمر من القاضي .

المادة ٩٨٣ - مصير الوديعة عند وفاة المودع

١ – اذا مات المودع عنده ووجدت الوديعة عينا في تركته فهي أمانة في يد الوارث وعليه ردها الى صاحبها .

٢ – واذا لم توجد عينا فلا ضمان على التركة :

أ – اذا أثبت الوارث أن المودع عنده قد بين حال الوديعة كأن ردها أو هلكت أو ضاعت منه دون تعد أو تقصير .

ب – اذا عرفها الوارث ووصفها وأظهر أنها ضاعت أو هلكت بعد وفاة المورث بدون تعد أو تقصير .

٣ – فإذا مات المودع عنده مجهلا للوديعة ولم توجد في تركته فإنها تكون دينا فيها ويشارك صاحبها سائر الغرماء .

المادة ٩٨٤ - بيع الوديعة من وارث المودع

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

١ – اذا مات المودع عنده فباع وارثه الوديعة وسلمها للمشتري فهلكت فصاحبها بالخيار بين تضمين البائع أو المشتري قيمتها يوم البيع ان كانت قيمية أو مثلها ان كانت مثلية .

٢ – واذا كانت الوديعة قائمة بيد المشتري يخير صاحبها ان شاء أخذها ورد البيع وان شاء أجاز البيع وأخذ ثمنها .

المادة ٩٨٥ - وديعة موجودة في تركة الميت

اذا وجد في تركة الميت مال كتب عليه بخط الميت أو خط المودع أنه وديعة وعين صاحبها ومقدارها ووجدت انقص منه أخذ الناقص من تركة الميت ان عرف أنه يتصرف في الوديعة .

٢ - التزامات المودع

المادة ٩٨٦ - موجب اداء الأجر

على المودع أن يؤدي الأجر المتفق عليه اذا كانت الوديعة بأجر .

المادة ٩٨٧ - موجب اداء النفقات المدفوعة بإذن المودع

١ – على المودع أن يؤدي الى المودع عنده ما أنفقه في حفظ الوديعة بإذن المودع .

٢ – فإذا كان المودع غائبا جاز للمودع عنده أن يرفع الأمر الى القاضي ليأمر فيه بما يراه .

المادة ٩٨٨ - موجب اداء النفقات المدفوعة بغير اذن المودع

١ – اذا أنفق المودع عنده على الوديعة بغير اذن المودع أو القاضي كان متبرعا .

٢ – الا أنه يجوز للمودع عنده في الحالات الضرورية أو المستعجلة أن ينفق على الوديعة بالقدر المتعارف ويرجع بما أنفقه من ماله على المودع .

المادة ٩٨٩ - التزامات المودع

١ – على المودع مصاريف رد الوديعة ونفقات تسليمها .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – وعليه ضمان كل ما لحق المودع عنده من ضرر بسبب الوديعة ما لم يكن ناشئا عن تعديه أو تقصيره .

المادة ٩٩٠ - الرجوع على المودع

اذا استحقت الوديعة وضمنها المودع عنده حق له الرجوع بما ضمنه على المودع .

المادة ٩٩١ - تسليم الوديعة الى وارث المودع

اذا مات المودع سلمت الوديعة الى وارثه الا اذا كانت تركته مستغرقة بالديون فلا يجوز تسليمها بغير اذن القاضي .

الفرع الثالث

أحكام خاصة ببعض الودائع

المادة ٩٩٢ - حالة اعتبار العقد قرضا

اذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو شيئا يهلك بالاستعمال واذن المودع للمودع عنده في استعماله اعتبر العقد قرضا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٩٣ - ايداع أغراض نزلاء الفنادق *:

١ – يعتبر ايداع الأشياء الخاصة بالنزلاء في الفنادق أو ما يماثلها مقرونا بشرط الضمان وعلى أصحاب هذه الأماكن ضمان كل ضياع أو نقص يحل بها .

٢ – أما الأشياء الثمينة أو النقود أو الأوراق المالية فلا ضمان لها بغير تعد أو تقصير الا اذا قبل أصحاب المحال المشار اليها حفظها وهم يعرفون قيمتها أو أن يرفضوا حفظها دون مبرر أو أن يكونوا قد تسببوا في وقوع ما لحق بها

بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم فإنها تكون حينئذ مضمونة على الوجه المتعارف عليه .

المادة ٩٩٤ - ضياع أو سرقة أغراض نزلاء الفنادق

١ – على نزلاء الفنادق أو ما يماثلها أن يخطروا أصحابها بما ضاع منهم أو سرق قبل مغادرتها .

٢ – ولا تسمع دعوى ضمان ما ضاع أو سرق بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ المغادرة .

المادة ٩٩٥ - انهاء عقد الايداع

١ – لكل من المودع والمودع عنده انهاء العقد متى شاء على أن لا يكون الانهاء في وقت غير مناسب .

٢ – وأما اذا كان الايداع مقابل أجر فليس لأي منهما حق الانهاء قبل حلول الأجل ولكن للمودع أن يطلب رد الوديعة في أي وقت اذا دفع كامل الأجر المتبقي عليه ولم يوجد شرط يحول دون ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ٩٩٦ - جنون المودع عنده وافاقته

١ – اذا عرض للمودع عنده جنون لا ترجى افاقته أو صحوه منه وأثبت المودع الوديعة في مواجهة الولي أو الوصي فإن كانت موجودة عينا ترد الى صاحبها وان كانت غير موجودة يستوفي المودع ضمانها من مال المجنون على أن يقدم كفيلا مليئا .

٢ – واذا أفاق المودع عنده وادعى ردها أو هلاكها بدون تعد ولا تقصير صدق بيمينه واسترد من المودع أو كفيله ما أخذ من ماله بدلا عن الوديعة .

الفصل الخامس - عقد الحراسة

الفرع الأول - أحكام عامة

المادة ٩٩٧ - تعريف عقد الحراسة

الحراسة عقد يعهد بمقتضاه الطرفان المتنازعان الى آخر بمال ليقوم بحفظه وادارته على أن يرده مع غلته الى من يثبت له الحق فيه .

المادة ٩٩٨ - تعدد الحراس

اذا اتفق المتعاقدان على وضع المال في يد شخصين أو أكثر فلا يجوز لأحدهم الانفراد بحفظه أو التصرف في غلته بغير قبول الباقين .

المادة ٩٩٩ - تعيين الحارس لخطر عاجل أو لسبب عادل

يجوز لأحد المتنازعين على مال عند عدم الاتفاق أن يطلب من القاضي دفعا لخطر عاجل أو استنادا لسبب عادل تعيين حارس يقوم باستلام هذا المال لحفظه وادارته وتخويله ممارسة أي حق يرى فيه القاضي مصلحة للطرفين .

المادة ١٠٠٠ - الحراسة القضائية على أموال الوقف

تجوز الحراسة القضائية على أموال الوقف في الأحوال التالية اذا تبين أن الحراسة اجراء لا بد منه للمحافظة على ما قد يكون لذي الشأن من حقوق :

١ – اذا كان الوقف شاغرا أو قام نزاع بين المتولين على وقف أو بين متول وناظر عليه أو كانت هناك دعوى مرفوعة بعزل المتولي وتنتهي الحراسة في هذه الأحوال اذا عين متول على الوقف سواء أكان بصفة مؤقتة أو بصفة نهائية

٢ – اذا كان الوقف مدينا .

٣ – اذا كان أحد المستحقين مفلسا وتبين أن الحراسة ضرورية لصيانة حقوق الدائنين فتفرض الحراسة على حصته الا اذا تعذر فصلها فتفرض على أموال الوقف كله .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

التزامات الحارس وحقوقه

المادة ١٠٠٢ - مهام الحارس

المال في يد الحارس أمانة ولا يجوز له أن يتجاوز في مهمته الحدود المرسومة له والا كان ضامنا .

المادة ١٠٠٣ - تحديد الحقوق والالتزامات

يحدد الاتفاق أو الحكم الصادر بفرض الحراسة حقوق الحارس والتزاماته وما له من سلطة والا طبقت أحكام الوديعة والوكالة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة الحراسة والأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل .

المادة ١٠٠٤ - موجب بذل العناية والمحافظة

على الحارس ان يحافظ على الأموال المعهودة اليه وأن يعنى بإدارتها ويجب أن يبذل في كل ذلك عناية الرجل المعتاد .

المادة ١٠٠٥ - مدى تصرف الحارس بالأموال

لا يجوز للحارس في غير أعمال الحفظ والادارة أن يتصرف الا برضاء أطراف النزاع أو بإذن من القاضي ما لم تكن هناك ضرورة ملحة يخشى معها على الغلة أو المال المنقول الفساد أو الهلاك .

المادة ١٠٠٦ - موجب تقديم المعلومات الضرورية والحسابات

يلتزم الحارس بأن يوفي ذوي الشأن بالمعلومات الضرورية التي تتعلق بتنفيذ مهمته وبأن يقدم الحساب عنها في المواعيد وبالطريقة التي يتفق عليها الطرفان أو يأمر بها القاضي .

المادة ١٠٠٧ - المبالغ المصروفة

للحارس أن يحتسب المبالغ التي صرفها مصرف المثل في اداء مهمته .

المادة ١٠٠٨ - أجر الحارس

اذا اشترط الحارس أجرا استحقه بإيفاء العمل وان لم يشترطه وكان ممن يعملون بأجر فله أجر مثله .

المادة ١٠٠٩ - تخلي الحارس عن مهمته

للحارس أن يتخلى عن مهمته متى أراد على أن يبلغ أصحاب الشأن وأن يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا تلحق ضررا بأطراف النزاع .

المادة ١٠١٠ - وفاة الحارس أو عجزه

اذا مات الحارس أو عجز عن القيام بالمهام المكلف بها أو وقع خلاف بينه وبين أحد أصحاب الشأن ولم يتفق الطرفان على اختيار غيره فللقاضي أن يعين حارسا يختاره بناء على طلب أحد الطرفين لمتابعة تنفيذ مهمته .

الفرع الثالث - انتهاء الحراسة

المادة ١٠١١ - حالات انتهاء الحراسة

تنتهي الحراسة بإتمام العمل أو باتفاق ذوي الشأن أو بحكم القاضي وعلى الحارس عندئذ أن يبادر الى رد ما في عهدته الى من يتفق عليه ذوو الشأن أو يعينه القاضي .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الرابع - عقود الغرر

الفصل الأول - الرهان والمقامرة

المادة ١٠١٢ - تعريف عقد الرهان

الرهان عقد يلتزم فيه شخص بأن يبذل مبلغا من النقود أو شيئا آخر جعلا يتفق عليه لمن يفوز بتحقيق الهدف المعين في العقد .

المادة ١٠١٣ - نطاق عقد الرهان

يجوز عقد الرهان في السباق والرماية وفيما هو من الرياضة أو الاستعداد لأسباب القوة .

المادة ١٠١٤ - شروط عقد الرهان

يشترط لصحة عقد الرهان :

أ – أن يكون الجعل معلوما والملتزم ببذله معينا بذاته .

ب – أن يتم وصف موضوع العقد بصورة نافية للجهالة كأن يحدد في السباق المسافة بين البداية والنهاية وأن يبين في الرماية عدد الرشقات والاصابة المقبولة .

المادة ١٠١٥ - أنواع الجعل

يجوز أن يكون الجعل عينا أو دينا حالا أو مؤجلا أو بعضه حالا وبعضه مؤجلا

المادة ١٠١٦ - السباق بجعل

اذا وقع السباق بجعل كان السباق عقدا لازما للمتسابقين فليس لأحدهما حله الا برضائهما معا .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠١٧ - الالتزام بالجعل

اذا كان الرهان بين اثنين أو فئتين جاز أن يكون بذل الجعل من أحدهما أو من غيرهما وتعتبر كل فئة في حكم الشخص الواحد في الالتزام بالجعل .

المادة ١٠١٨ - تخصيص شيء من الجعل لغير السابق

اذا كان المتسابقون في الرهان أكثر من اثنين وأريد أن يخصص لغير السابق شيء من الجعل وجب أن يكون نصيب التالي أقل من نصيب من تقدمه .

المادة ١٠١٩ - الفائز

اذا كان الجعل من أحد المتسابقين أو من غيرهما على أن الجعل للفائز جاز وأما اذا شرط المتعاقدان أن للفائز قبل الآخر جعلا فلا يجوز لأن العقد ينقلب قمارا .

المادة ١٠٢٠ - حالات اعتبار أو عدم اعتبار السابق مسبوقا

اذا عرض لسهم أحد المتسابقين عارض عطل سيره الى الهدف أو عرض لفرسه أو بعيره ضرب على وجهه أو نزع السوط الذي يسوقه من يده فقل جري الفرس أو البعير فإنه لا يعتبر في هذه الحالات مسبوقا أما اذا نسي السوط قبل ركوبه أو سقط من يده وهو راكب فقل الجري فإنه يعتبر مسبوقا .

المادة ١٠٢١ - اثر المقامرة أو الرهان المحظور

١ – كل اتفاق على مقامرة أو رهان محظور يكون باطلا .

٢ – ولمن خسر في مقامرة أو رهان محظور أن يسترد ما دفعه خلال ستة أشهر ابتداء من الوقت الذي أدى فيه ما خسره ولو كان هناك اتفاق مخالف لما ذكر وله أن يثبت ادعاءه بجميع طرق الادعاء .

الفصل الثاني

الراتب مدى الحياة

المادة ١٠٢٢ - مفهوم الراتب مدى الحياة وشروطه

١ – يجوز أن يلتزم شخص لآخر بأن يؤدي له راتبا دوريا مدى الحياة بغير عوض .

٢ – فإذا تعلق الالتزام بتعليم أو علاج أو اتفاق فإنه يجب الوفاء به طبقا لما جرى به العرف الا اذا تضمن الالتزام غير ذلك .

٣ – ويشترط في صحة هذا الالتزام أن يكون مكتوبا .

المادة ١٠٢٣ - الالتزام

١ – يجوز أن يكون الالتزام بالراتب مدى حياة الملتزم له أو أي شخص آخر

٢ – ويعتبر الالتزام المطلق مقررا مدى حياة الملتزم الا اذا اتفق على غير ذلك .

المادة ١٠٢٤ - اثر عدم الايفاء بالالتزام

اذا لم يف الملتزم بالتزامه كان للطرف الآخر أن يطلب تنفيذ العقد .

المادة ١٠٢٥ - آثار وفاة الواعد قبل وفاة الملتزم له

اذا كان الراتب مقررا مدى حياة الواعد ومات الواعد قبل وفاة الملتزم له ولم يكن قد حل أجل الوفاء بالراتب الدوري استحق الملتزم له جزءا من الراتب يتناسب مع المدة التي انقضت حتى وفاة الواعد وذلك ضمن الحدود المتعارف عليها وان يرجع على التركة بذلك بصفته في حكم الوصية ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الفصل الثالث - عقد التأمين

الفرع الأول - أحكام عامة

المادة ١٠٢٦ - تعريف عقد التأمين وتنظيمه

١ – التأمين عقد يتعاون فيه المؤمن لهم والمؤمن على مواجهة الاخطار أو الحوادث المؤمن منها وبمقتضاه يدفع المؤمن له الى المؤمن مبلغا محددا أو أقساطا دورية ، وفي حالة تحقق الخطر أو وقوع الحدث المبين في العقد يدفع المؤمن الى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا مرتبا أو أي حق مالي آخر .

٢ – وينظم القانون الأحكام المتعلقة بالأجهزة التي تباشر التأمين وخاصة فيما يتعلق بشكلها القانوني وكيفية انشائها وأساليب مباشرتها لنشاطها والاشراف عليها وذلك بما يحقق الاهداف التعاونية للتأمين ولا يخالف الاحكام القطعية والمبادئ الاساسية للشريعة الاسلامية .

٣ – والى أن يصدر القانون المشار اليه في الفقرة السابقة تظل سارية القواعد والأوضاع المعمول بها حاليا في شأن التأمين والأجهزة التي تباشره .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٢٧ - أنواع التأمين

مع مراعاة أحكام المادة السابقة يجوز أن يتم التأمين ضد الأخطار الناجمة عن الحوادث الشخصية وطوارئ العمل والسرقة وخيانة الامانة وضمان السيارات والمسئولية المدنية وكل الحوادث التي جرى العرف والقوانين الخاصة على التأمين ضدها .

المادة ١٠٢٨ - الشروط الباطلة في وثيقة التأمين

يقع باطلا كل ما يرد في وثيقة التأمين من الشروط التالية :

أ – الشرط الذي يقضي بسقوط الحق في التأمين بسبب مخالفة القوانين الا اذا انطوت المخالفة على جناية أو جنحة عمدية .

ب – الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في اعلان الحادث المؤمن منه الى الجهات المطلوب اخبارها أو في تقديم المستندات اذا تبين أن التأخير كان لعذر مقبول .

ج - كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل ظاهر اذا كان متعلقا بحالة من الأحوال التي تؤدي الى بطلان العقد أو سقوط حق المؤمن له .

د – شرط التحكيم اذا لم يرد في اتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة المطبوعة في وثيقة التأمين .

هـ - كل شرط تعسفي يتبين انه لم يكن لمخالفته أثر في وقوع الحادث المؤمن منه .

المادة ١٠٢٩ - الاعفاء من الضمان

١ – يجوز الاتفاق على اعفاء المؤمن من الضمان اذا دفع المستفيد ضمانا للمتضرر دون رضاء المؤمن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – ولا يجوز التمسك بهذا الاتفاق اذا ثبت أن دفع الضمان كان في صالح المؤمن .

المادة ١٠٣٠ - حلول المؤمن محل المؤمن له

يجوز للمؤمن أن يحل محل المؤمن له بما دفعه من ضمان عن ضرر في الدعاوي التي تكون للمؤمن له قبل من تسبب في الضرر الذي نجمت عنه مسئولية المؤمن ما لم يكن من أحدث الضرر غير المتعمد من أصول وفروع

المؤمن له أو من أزواجه أو من يكونون معه في معيشة واحدة أو شخصا يكون المؤمن له مسئولا عن أفعاله .

المادة ١٠٣١ - القوانين الخاصة

الأحكام الخاصة بعقود التأمين المختلفة والتي لم ترد في هذا القانون تنظمها القوانين الخاصة .

الفرع الثاني - آثار العقد

١ - التزامات المؤمن له

المادة ١٠٣٢ - تحديد التزامات المؤمن له

يلتزم المؤمن له :

أ – بأن يدفع المبالغ المتفق عليها في الأجل المحدد في العقد .

ب - وان يقرر وقت ابرام العقد كل المعلومات التي يهم المؤمن معرفتها لتقدير المخاطر التي يأخذها على عاتقه .

ج – وأن يخطر المؤمن بما يطرأ أثناء مدة العقد من أمور تؤدي الى زيادة هذه الأخطار .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٣٤ - موجب اداء الضمان أو المبلغ المستحق

على المؤمن اداء الضمان أو المبلغ المستحق الى المؤمن له أو المستفيد على الوجه المتفق عليه عند تحقق الخطر أو حلول الأجل المحدد في العقد .

المادة ١٠٣٥ - المسئولية المدنية

لا ينتج التزام المؤمن أثره في التأمين من المسئولية المدنية الا اذا قام المتضرر بمطالبة المستفيد بعد وقوع الحادث الذي نجمت عنه هذه المسئولية .

المادة ١٠٣٣ - الغش أو سوء النية

١ - اذا كتم المؤمن له بسوء نية أمرا أو قدم بيانا غير صحيح بصورة تقلل من أهمية الخطر المؤمن منه أو تؤدي الى تغيير في موضوعه أو اذا أخل عن غش بالوفاء بما تعهد به كان للمؤمن أن يطلب فسخ العقد مع الحكم له بالأقساط المستحقة قبل هذا الطلب .

٢ – واذا انتفى الغش أو سوء النية فإنه يجب على المؤمن عند طلبه الفسخ أن يرد للمؤمن له الاقساط التي دفعها أو يرد منها القدر الذي لم يتحمل في مقابله خطرا ما .

٢ - التزامات المؤمن

المادة ١٠٣٤ - موجب اداء الضمان أو المبلغ المستحق

على المؤمن اداء الضمان أو المبلغ المستحق الى المؤمن له أو المستفيد على الوجه المتفق عليه عند تحقق الخطر أو حلول الأجل المحدد في العقد .

المادة ١٠٣٥ - المسئولية المدنية

لا ينتج التزام المؤمن أثره في التأمين من المسئولية المدنية الا اذا قام المتضرر بمطالبة المستفيد بعد وقوع الحادث الذي نجمت عنه هذه المسئولية .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٣٦ - مدة سماع دعاوى التأمين وبدء سريانها

١ – لا تسمع الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بعد انقضاء ثلاث سنوات على حدوث الواقعة التي تولدت عنها أو على علم ذي المصلحة بوقوعها

٢ – ولا يبدأ سريان هذا الميعاد في حالة اخفاء المؤمن له البيانات المتعلقة بالخطر المؤمن منه أو تقديمه بيانات غير صحيحة الا من تاريخ علم المؤمن بذلك .

الفرع الثالث - أحكام خاصة ببعض أنواع التأمين

١ - التأمين من الحريق

المادة ١٠٣٧ - مسؤولية المؤمن

يكون المؤمن مسؤولا في التأمين من الحريق :

أ – عن الأضرار الناشئة عن الحريق ولو كانت ناجمة عن الزلازل والصواعق والزوابع والرياح والأعاصير والانفجارات المنزلية والاضطرابات التي يحدثها سقوط الطائرات والسفن الجويـــة الأخرى أو عن كل ما يعتبر عرفا داخلا في شمول هذا النوع من التأمين .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ب – عن الأضرار التي تكون نتيجة حتمية للحريق .

ج - عن الأضرار التي تلحق بالأشياء المؤمن عليها بسبب الوسائل المتخذة للانقاذ أو لمنع امتداد الحريق .

د – عن ضياع الأشياء المؤمن عليها أو اختفائها أثناء الحريق ما لم يثبت أن ذلك كان نتيجة سرقة .

المادة ١٠٣٨ - خطأ المؤمن له أو المستفيد

يكون المؤمن مسؤولا عن أضرار الحريق الذي يحدث بسبب خطأ المؤمن له أو المستفيد .

المادة ١٠٣٩ - الأضرار الناشئة عن العمد أو الغش

لا يكون المؤمن مسؤولا عن الأضرار التي يحدثها المؤمن له أو المستفيد عمدا أو غشا ولو اتفق على غير ذلك .

المادة ١٠٤٠ - اخطاء تابعي المؤمن لـــه

يكون المؤمن مسؤولا عن أضرار الحريق الذي تسبب فيه تابعو المؤمن له أيا كان نوع خطئهم .

المادة ١٠٤١ - العيب في الشيء المؤمن عليه

يكون المؤمن مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن الحريق ولو نشأ هذا الحريق عن عيب في الشيء المؤمن عليه .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٤٢ - تعدد المؤمنين

١ – يجب على من يؤمن على شيء أو مصلحة لدى أكثر من مؤمن أن يخطر كلا منهم بعقود التأمين الأخرى وقيمة كل منها وأسماء غيره من المؤمنين .

٢ – ويجب ألا تتجاوز قيمة التأمين اذا تعدد المؤمنون قيمة الشيء أو المصلحة المؤمن عليها .

المادة ١٠٤٣ - تجاوز قيمة الشيء أو المصلحة

اذا تم التأمين على شيء أو مصلحة لدى أكثر من مؤمن بمبالغ تزيد في مجموعها على قيمة الشيء أو المصلحة المؤمن عليها كان كل مؤمن ملزما بدفع جزء يعادل النسبة بين المبلغ المؤمن عليه وقيمة عقود التأمين مجتمعة دون أن يجاوز مجموع ما يدفع للمؤمن له قيمة ما أصـــابه من الحريق .

المادة ١٠٤٤ - نطاق التأمين على المنقولات

التأمين من الحريق الذي يعقد على منقولات المؤمن له جملة وتكون موجودة وقت الحريق في الأماكن التي يشغلها يمتد أثره الى الأشياء المملوكة لأعضاء أسرته والأشخاص الملحقين بخدمته اذا كانوا معه في معيشة واحدة .

المادة ١٠٤٥ - حقوق الرهن والتأمينات العينية

١ – اذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلا برهن أو غيره من التأمينات العينية انتقلت هذه الحقوق الى الضمان المستحق للمؤمن له بمقتضى عقد التأمين .

٢ – فإذا سجلت هذه الحقوق وأبلغت الى المؤمن ولو بكتاب مسجل فلا يجوز له أن يدفع ما في ذمته للمؤمن له الا برضاء أولئك الدائنين .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - التأمين على الحياة

المادة ١٠٤٦ - إلتزام المؤمن

يلتزم المؤمن في التأمين على الحياة بأن يدفع الى المؤمن له أو المستفيد المبالغ المتفق عليها عند وقوع الحادث المؤمن منه أو حلول الأجل المنصوص عليه في العقد دون حاجة لاثبات ما لحق المؤمن له أو المستفيد من ضرر .

المادة ١٠٤٧ - شروط عقد التأمين على حياة الغير

يشترط لانعقاد عقد التأمين على حياة الغير موافقته كتابة قبل ابرام العقد فإذا لم تتوافر فيه الأهلية فلا ينعقد الا بموافقة من يمثله قانونا .

المادة ١٠٤٨ - انتحار المؤمن له

١ – لا يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين اذا انتحر المؤمن له وعليه أن يرد الى المستفيد مبلغا يساوي قيمة احتياطي التأمين . الا اذا أثبت المستفيد أن الانتحار لم يكن مقصودا به استحقاق مبلغ التأمين وفي هذه الحالة يستحق ما دفع من أقساط مخصوما منها ما يلزم خصمه من مصروفات .

٢ – فإذا كان الانتحار عن غير اختيار أو ادراك أو عن أي سبب يؤدي الى فقدان الارادة فإن المؤمن يلتزم بدفع كامل التأمين المتفق عليه . وعلى المستفيد أن يثبت أن المؤمن على حياته كان فاقد الارادة وقت الانتحار .

المادة ١٠٤٩ - القتل العمدي والتحريض من المؤمن له

١ – يبرأ المؤمن من التزاماته اذا تم التأمين على حياة شخص آخر وتسبب المؤمن له عمدا في وفاة ذلك الشخص أو وقعت الوفاة بتحريض من المؤمن له .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – فإذا كان التأمين لصالح شخص غير المؤمن له وتسبب هذا الشخص عمدا في وفاة المؤمن له أو وقعت الوفاة بتحريض منه فإنه يحرم من مبلغ التأمين . واذا كان ما وقع مجرد شروع في احداث الوفاة كان للمؤمن له الحق في أن يستبدل بالمستفيد شخصا آخـــر .

المادة ١٠٥٠ - صفة الأشخاص المستفيدين من التأمين

١ – للمؤمن له أن يشترط دفع مبلغ التأمين الى أشخاص معينين في العقد أو الى من يعينهم فيما بعد .

٢ – واذا كان التأمين لمصلحة زوج المؤمن له أو أولاده أو فروعه أو ورثته فإن مبلغ التأمين يستحق لمن تثبت له هذه الصفة عند وفاة المؤمن له واذا كان الورثة هم المستفيدين فإن مبلغ التأمين يقسم بينهم طبقا للأنصبة الشرعية في الميراث .

المادة ١٠٥١ - الأقساط الدورية

للمؤمن له الذي التزم بدفع أقساط دورية أن ينهي العقد في أي وقت بشرط اخطار المؤمن كتابة برغبته وتبرأ ذمته من الأقساط اللاحقة .

المادة ١٠٥٢ - اثر البيانات الخاطئة أو الغلط

١ – لا يترتب على البيانات الخاطئة في سن من تم التأمين على حياته ولا على الغلط فيه بطلان عقد التأمين الا اذا كانت السن الحقيقية للمؤمن عليه تزيد على الحد المعين في لوائح التأمين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – واذا ترتب على البيانات الخاطئة أو الغلط أن يقل القسط عما يجب أداؤه فإنه يجب تخفيض التأمين بما يساوي النسبة بين القسط المتفق عليه والقسط الواجب اداؤه على أساس السن الحقيقية .

٣ – واذا كان القسط المتفق عليه أكبر مما يجب دفعه على أساس السن الحقيقية للمؤمن على حياته فإنه يجب على المؤمن أن يرد الزيادة التي دفعت له وأن يخفض الأقساط التالية الى الحد الذي يتناسب مع السن الحقيقية .

المادة ١٠٥٣ - الحلول محل المؤمن له أو المستفيد

اذا دفع المؤمن في التأمين على الحياة مبلغ التأمين فليس له حق الحلول محل المؤمن له أو المستفيد في حقوقه قبل المتسبب في الحادث المؤمن منه أو المسئول عنه .

المادة ١٠٥٤ - الفوائد الربوية

لا يجوز أن يتضمن مبلغ التأمين الذي يتقاضاه المؤمن له أو المستفيد عند نهاية الأجل المنصوص عليه في العقد اية فوائد ربوية .

المادة ١٠٥٥ - اثر مبالغ التأمين على تركة المؤمن له

لا تدخل المبالغ المتفق على دفعها عند وفاة المؤمن له في تركته .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الخامس - عقود التأمينات الشخصية

الفصل الأول - الكفالـــة

الفرع الأول - أركان الكفالة

المادة ١٠٥٦ - تعريف الكفالة

الكفالة ضم ذمة شخص هو الكفيل الى ذمة مدين في تنفيذ التزامه .

المادة ١٠٥٧ - كيفية انعقاد الكفالة

١ – تنعقد الكفالة بلفظها وبألفاظ الضمان .

٢ – ويكفي في انعقادها ونفاذها ايجاب الكفيل ما لم يردها المكفول له .

المادة ١٠٥٨ - أهلية التبرع

يشترط في انعقاد الكفالة أن يكون الكفيل أهلا للتبرع .

المادة ١٠٥٩ - خيار الشرط

تبطل الكفالة اذا شرط الكفيل لنفسه خيار الشرط .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٦٠ - أنواع الكفالة

يصح أن تكون الكفالة منجزة أو مقيدة بشرط صحيح أو معلقة على شرط ملائم أو مضافة الى زمن مستقبل أو مؤقتة .

المادة ١٠٦١ - شروط المكفول به

يشترط لصحة الكفالة أن يكون المكفول به مضمونا على الأصيل دينا أو عينا أو نفسا معلومة وأن يكون مقدور التسليم من الكفيل .

المادة ١٠٦٢ - الكفالة بنفقة الزوجة والأقارب

تصح الكفالة بنفقة الزوجة والأقارب ولو قبل القضاء بها أو التراضي عنها .

المادة ١٠٦٣ - كفالة وكيل البائع أو الوصي أو المتولي

لا تصح كفالة وكيل البائع للمشتري في اداء ثمن ما وكل في بيعه ولا كفالة الوصي في ثمن ما باعه من مال الصغير ولا كفالة المتولي في ثمن ما باعه من مال الوقف .

المادة ١٠٦٤ - كفالة المريض مرض الموت

١ – لا تصح كفالة المريض مرض الموت اذا كان مدينا بدين محيط بماله .

٢ – وتصح كفالته اذا كان دينه غير محيط بماله وتطبق عليها أحكام الوصية .

المادة ١٠٦٥ - الفرق بين الكفالة والحوالة

الكفالة بشرط براءة الأصيل حوالة . والحوالة بشرط عدم براءة المحيل كفالة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٦٦ - الرجوع عن الكفالة

للكفيل في الكفالة المعلقة أو المضافة أن يرجع عن كفالته قبل ترتب الدين .

المادة ١٠٦٧ - الملحقات والمصروفات

تشمل الكفالة ملحقات الدين ومصروفات المطالبة ما لم يتفق على غير ذلك .

الفرع الثاني - بعض أنواع الكفالة

١ - الكفالة بالنفس (ضمان الوجه)

المادة ١٠٦٨ - التزامات الكفيل بالنفس

١ – الكفالة بالنفس (ضمان الوجه) تلزم الكفيل بإحضار المكفول في الوقت المعين عند طلب المكفول له فإن لم يفعل جاز للقاضي أن يقضي عليه بغرامة تهديدية وله أن يعفيه منها اذا أثبت عجزه عن احضاره .

٢ – واذا تعهد كفيل النفس بأداء مبلغ معين على سبيل الشرط الجزائي في حال عدم احضار المكفول لزمه أداء ذلك المبلغ وللقاضي أن يعفيه منه كله أو بعضه اذا تبين له ما يبرر ذلك .

المادة ١٠٦٩ - تعهد الكفيل بأداء الدين

اذا تعهد الكفيل بأداء الدين عند عدم تسليم المكفول لزمه أداؤه اذا لم يقم بتسليمه .

المادة ١٠٧٠ - براءة الكفيل بالنفس

١ – يبرأ الكفيل بالنفس اذا سلم المكفول الى المكفول له أو أدى محل الكفالة

٢ – كما يبرأ بموت المكفول ولا يبرأ بموت الدائن المكفول له ولورثته الحق في مطالبة الكفيل بتسليم المكفول في الوقت المحدد .

المادة ١٠٧١ - مكان التسليم

يجب تسليم المكفول في المكان الذي عينه الكفيل فإن لم يعين ففي مكان العقد

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١٠٧٢ - حق الكفيل استرداد الحق المؤدى منه

اذا أدى الكفيل الحق لغيبة المكفول وتعذر احضاره ثم ثبت أن المكفول قد مات قبل الاداء استرد الكفيل ما أداه .

المادة ١٠٧٣ - كفالة المال أو كفالة النفس

اذا لم يبين في عقد الكفالة أنه كفالة مال أو كفالة نفس ولم تقم قرينة على تعيين واحد منها فإنها تحمل على كفالة المال . فإن ادعى الكفيل أن المقصود بها كفالة النفس وادعى الدائن أن المقصود بها كفالة المال فالقول قول الكفيل بيمينه .

المادة ١٠٧٤ - صدور كفالة النفس من الزوجة

للزوج أن يرد كفالة النفس التي صدرت من زوجته بغير اذنه ولو كان دين من ضمنته اقل من ثلث مالها .

٢ - الكفالة بالدرك

المادة ١٠٧٥ - تعريف الكفالة بالدرك

الكفالة بالدرك هي كفالة بأداء ثمن المبيع اذا استحق .

المادة ١٠٧٦ - مطالبة كفيل البائع بالدرك

لا يطالب كفيل البائع بالدرك الا اذا قضى باستحقاق المبيع ثم بإلزام البائع برد الثمن .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الفرع الثالث - آثار الكفالة

١ - بين الكفيل والدائن

المادة ١٠٧٧ - إلتزام الكفيل بالوفاء

١ – على الكفيل أن يفي بالتزامه عند حلول الأجل .

٢ – فإذا كان التزامه معلقا على شرط وجب الوفاء عند تحقق الشرط .

المادة ١٠٧٨ - مطالبة الدائن للأصيل والكفيل

١ – للدائن مطالبة الأصيل أو الكفيل أو مطالبتهما معا .

٢ – وان كان للكفيل كفيل فللدائن مطالبة من شاء منهما .

٣ – على أن مطالبته لأحدهم لا تسقط حقه في مطالبة الباقين .

المادة ١٠٧٩ - تقييد الكفالة

يجوز أن تكون الكفالة مقيدة بأداء الدين من مال المدين المودع تحت يد الكفيل وذلك بشرط موافقة المدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٨٠ - الكفالة المطلقة

اذا وقعت الكفالة مطلقة فإن إلتزام الكفيل يتبع إلتزام الأصيل معجلا كان أو مؤجلا .

المادة ١٠٨١ - الكفالة المؤجلة

اذا كفل أحدهم بالدين المعجل كفالة مؤجلة تأجل الدين على الكفيل والأصيل معا الا اذا أضاف الكفيل الأجل الى نفسه أو اشترط الدائن الأجل للكفيل . فإن الدين لا يتأجل على الأصيل .

المادة ١٠٨٢ - دين مضمون بتأمين عيني قبل الكفالة

اذا كان الدين مضمونا بتأمين عيني قبل الكفالة وكان الكفيل قد اشترط الرجوع على الأصيل أولا فلا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل قبل التنفيذ على الأموال الضامنة للدين .

المادة ١٠٨٣ - شرط الرجوع على الكفيل الأول

يجوز لكفيل الكفيل أن يشترط على الدائن الرجوع على الكفيل الأول .

المادة ١٠٨٤ - وفاة الكفيل أو المدين

اذا مات الكفيل أو المدين قبل حلول الدين المؤجل استحق الدين في تركة من مات .

المادة ١٠٨٥ - تعدد الكفلاء

اذا تعدد الكفلاء لدين واحد جازت مطالبة كل منهم بكل الدين الا اذا كفلوا جميعا بعقد واحد ولم يشترط فيه تضامنهم فلا يطالب أحد منهم الا بقدر حصته .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٠٨٦ - تضامن الكفلاء

اذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم ووفى أحدهم الدين عند حلوله كان له أن يرجع على كل من الباقين بحصته في الدين ونصيبه في حصة المفلس منهم .

المادة ١٠٨٧ - إلزام تضامن الكفلاء

تستلزم الكفالة بنص القانون أو بحكم القضاء عند اطلاقها تضامن الكفلاء .

المادة ١٠٨٨ - براءة ذمة الأصيل والكفيل

اذا استوفى الدائن في مقابل دينه شيئا آخر برئت ذمة الأصيل والكفيل الا اذا استحق ذلك الشيء .

المادة ١٠٨٩ - إفلاس المدين

على الدائن اذا أفلس مدينه أن يتقدم في التفليسة بدينه والا سقط حقه في الرجوع على الكفيل بقدر ما ترتب على تراخيه من ضرر .

المادة ١٠٩٠ - الرجوع على الأصيل

١ – ليس للكفيل أن يرجع على الأصيل بشيء مما يؤديه عنه الا اذا كانت الكفالة بطلبه أو موافقته وقام الكفيل بأدائها .

٢ – وليس له أن يرجع بما عجل أداءه من الدين المؤجل الا بعد حلول الأجل .

المادة ١٠٩١ - المستندات والحقوق الواجبة تسليمها للكفيل

١ – على الدائن أن يسلم الكفيل عند وفائه للدين جميع المستندات اللازمة لاستعمال حقه في الرجوع على المدين .

٢ – فإذا كان الدين مضمونا بتأمين عيني آخر فإنه يجب على الدائن التخلي عنه للكفيل ان كان منقولا او نقل حقوقه له ان كان عقارا على أن يتحمل الكفيل نفقات هذا النقل ويرجع بها على المدين .

المادة ١٠٩٢ - تاريخ المطالبة بالدين المستحق

اذا استحق الدين فعلى الدائن المطالبة به خلال ستة اشهر من تاريخ الاستحقاق والا اعتبر الكفيل خارجا من الكفالة .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

٢ – بين الكفيل والمدين

المادة ١٠٩٣ - الرجوع على المدين

١ – اذا أدى الكفيل عوضا عن الدين شيئا آخر فإنه يرجع على المدين بما كفله لا بما أداه .

٢ – أما اذا صالح الدائن على مقدار من الدين فإنه يرجع بما أداه صلحا لا بجميع الدين .

المادة ١٠٩٤ - الرجوع على الأصيل أو الدائن

١ – اذا أدى الأصيل الدين قبل اداء الكفيل أو علم بأي سبب يمنع الدائن من المطالبة وجب عليه اخبار الكفيل فإن لم يفعل وأدى الكفيل الدين كان له الخيار في الرجوع على الأصيل أو الدائن .

٢ – واذا أقيمت الدعوى على الكفيل وجب عليه ادخال الأصيل فيها فإن لم يفعل جاز للأصيل أن يتمسك قبله بكل ما يستطيع أن يدفع به دعوى الدائن .

المادة ١٠٩٥ - منع المكفول من السفر

للكفيل بالمال أو بالنفس أن يطلب من القضاء منع المكفول من السفر خارج البلاد اذا كانت الكفالة بأمره وقامت دلائل يخشى معها الحاق الضرر بالكفيل .

المادة ١٠٩٦ - نفقات تنفيذ الكفالة

للكفيل أن يرجع على المدين بما يؤديه من نفقات لتنفيذ مقتضى الكفالة .

المادة ١٠٩٧ - تضامن المدينين

اذا كان المدينون متضامنين فلمن كفلهم بطلبهم جميعا أن يرجع على أي منهم بكل ما أوفاه من الدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١٠٩٨ - أخذ الكفيل عوضا عن كفالته

لا يجوز للكفيل أن يأخذ عوضا عن كفالته فإن أخذ عوضا عنها وجب عليه رده لصاحبه وتسقط عنه الكفالة ان أخذه من الدائن أو من المدين أو من أجنبي بعلم من الدائن فإن أخذه بدون علم منه لزمته الكفالة مع رد العوض .

الفرع الرابع

انتهاء الكفالة

المادة ١٠٩٩ - أسباب انتهاء الكفالة

تنتهي الكفالة بما يأتي :

أ – بأداء الدين .

ب – بتلف العين التي تحت يد المكفول بقوة قاهرة وقبل الطلب .

ج - بزوال العقد الذي وجب به الحق على المكفول .

د – بابراء الدائن الكفيل من الكفالة أو المدين من الدين .

هـ - بموت المكفول .

و – بإحضار المكفول في مكان التسليم بعد انقضاء الأجل ولو امتنع المكفول له عن تسلمه الا اذا حالت يد ظالمة دون تسلمه .

ز – بإحضار المكفول قبل حلول الأجل ولا ضرر على المكفول له في تسلمه .

ح – بتسليم المكفول نفسه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٠٠ - براءة الكفيل بثمن البيع

الكفيل بثمن البيع يبرأ من الكفالة اذا انفسخ البيع أو استحق المبيع أو رد بعيب .

المادة ١١٠١ - الصلح مع الدائن

اذا صالح الكفيل أو المدين الدائن على قدر من الدين برئت ذمتهما من الباقي فإذا اشترطت براءة الكفيل وحده فالدائن بالخيار ان شاء أخذ القدر المصالح عليه من الكفيل والباقي من الأصيل وان شاء ترك الكفيل وطالب الأصيل بكل الدين .

المادة ١١٠٢ - ورثة المكفول

ينتقل الحق الى ورثة المكفول له بموته .

المادة ١١٠٣ - انحصار ارث الدائن في المدين

اذا مات الدائن وانحصر ارثه في المدين برئ الكفيل من الكفالة فإن كان له وارث آخر برئ الكفيل من حصة المدين فقط .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٠٤ - الكفالة المؤقتة

لا يطالب الكفيل في الكفالة المؤقتة الا عن الالتزامات المترتبة في مدة الكفالة

المادة ١١٠٥ - حوالة الدين المكفول به

١ – اذا أحال الكفيل أو الأصيل الدائن بالدين المكفول به أو بجزء منه على آخر حوالة مقبولة من المحال له أو المحال عليه برئ الأصيل والكفيل في حدود هذه الحوالة .

٢ – واذا اشترط في الحوالة براءة الكفيل فقط برئ وحده دون الأصيل .

الفصل الثاني - الحوالـــة

الفرع الأول - انشاء الحوالة

المادة ١١٠٦ - تعريف الحوالة

الحوالة نقل الدين والمطالبة من ذمة المحيل الى ذمة المحال عليه .

المادة ١١٠٧ - عقد الحوالة

الحوالة عقد لازم الا اذا شرط أحد أطرافه لنفسه خيار الرجوع .

المادة ١١٠٨ - أنواع الحوالة

١ – تكون الحوالة مقيدة أو مطلقة .

٢ – والحوالة المقيدة هي التي تقيد بأدائها من الدين الذي للمحيل في ذمة المحال عليه أو من العين التي في يده أمانة أو مضمونة .

٣ – والحوالة المطلقة هي التي لم تقيد بشيء من ذلك ولو كان موجودا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٠٩ - شروط الحوالة وانعقادها

١ – يشترط لصحة الحوالة رضا المحيل والمحال عليه والمحال له .

٢ – وتنعقد الحوالة التي تتم بين المحيل والمحال عليه موقوفة على قبول المحال له .

المادة ١١١٠ - مديونية المحيل للمحال له

يشترط لصحة الحوالة أن يكون المحيل مدينا للمحال له ولا يشترط أن يكون المحال عليه مدينا للمحيل . فإذا رضي بالحوالة لزمه الدين للمحال له .

المادة ١١١١ - احالة المستحق في الوقف

تصح احالة المستحق في الوقف غريمه حوالة مقيدة باستحقاقه على متولي الوقف اذا كانت غلة الوقف متحصلة في يده قبل الحوالة .

المادة ١١١٢ - قبول الأب أو الوصي الحوالة على الغير

قبول الأب أو الوصي الحوالة على الغير جائز ان كان فيه خير للصغير بأن يكون المحال عليه أملا من المحيل وغير جائز ان كان مقاربا أو مساويا له في اليسار .

المادة ١١١٣ - شروط إضافية لانعقاد الحوالة

يشترط لانعقاد الحوالة فضلا عن الشروط العامة :

أ – أن تكون منجزة غير معلقة الا على شرط ملائم أو متعارف ولا مضافا فيها العقد الى المستقبل .

ب – ألا يكون الاداء فيها مؤجلا الى أجل مجهول .

ج - ألا تكون مؤقتة بموعد .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

د – أن يكون المال المحال به دينا معلوما يصح الاعتياض عنه .

هـ - أن يكون المال المحال به على المحال عليه في الحوالة المقيدة دينا أو عينا لا يصح الاعتياض عنه وأن يكون كلا المالين متساويين جنسا وقدرا وصفة

و – ألا تنطوي على جعل لأحد أطرافها بصورة مشروطة أو ملحوظة ولا تتأثر الحوالة بالجعل الملحق بعد عقدها ولا يستحق .

المادة ١١١٤ - أثر انتفاء احد شروط انعقاد الحوالة

١ – تبطل الحوالة اذا انتفى أحد شرائط انعقادها ويعود الدين على المحيل .

٢ – فإذا كان المحال عليه قد دفع الى المحال له قبل تبين البطلان فإنه يكون مخيرا بين الرجوع على المحيل أو على المحال له .

المادة ١١١٥ - بطلان سبب الدين

تبطل الحوالة ببطلان سبب الدين المحال به أو المحال عليه .

الفرع الثاني - آثار الحوالة

١ – فيما بين المحال والمحال عليه

المادة ١١١٦ - مطالبة المحال له للمحال عليه

يثبت للمحال له حق مطالبة المحال عليه ويبرأ المحيل من الدين ومن المطالبة معا اذا انعقدت الحوالة صحيحة .

المادة ١١١٧ - انتقال الدين على المحال عليه

ينتقل الدين على المحال عليه بصفته التي على المحيل فإن كان حالا تكون الحوالة به حالة وان كان مؤجلا تكون مؤجلة .

المادة ١١١٨ - التراضي على جزء من الدين أو تأجيله

يجوز للمحال له والمحال عليه بعد انعقاد الحوالة التراضي على جزء من الدين أو اقل منه أو على تأجيل الدين الحال أو تعجيل المؤجل أو أخذ عوض الدين ما لم يؤد ذلك الى ربا النسيئة .

المادة ١١١٩ - ضمانات الدين المحال به

تبقى للدين المحال به ضماناته بالرغم من تغير شخص المدين ، ومع ذلك لا يبقى الكفيل عينيا كان أو شخصيا ملتزما قبل الدائن الا اذا رضي بالحوالة .

المادة ١١٢٠ - التمسك بالدفوع ومنها المتعلقة بالدين

للمحال عليه أن يتمسك قبل المحال له بكل الدفوع المتعلقة بالدين والتي كانت له في مواجهة المحيل وله أن يتمسك بكل الدفوع التي للمحيل قبل المحال له .

٢ – فيما بين المحيل والمحال عليه

المادة ١١٢١ - حق المحيل مطالبة المحال عليه

للمحيل حق مطالبة المحال عليه بما له في ذمته من دين أو عين اذا لم تقيد الحوالة بأيهما وليس للمحال عليه حق حبسهما حتى يؤدى الى المحال له .

المادة ١١٢٢ - سقوط حق المحيل في مطالبة المحال عليه

يسقط حق المحيل في مطالبة المحال عليه بما له عنده من دين أو عين اذا كانت الحوالة مقيدة بأيهما واستوفت شرائطها ولا يبرأ المحال عليه تجاه المحال له اذا أدى ايهما للمحيل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٢٣ - الامتناع عن الوفاء

لا يجوز للمحال عليه في الحوالة الصحيحة بنوعيها أن يمتنع عن الوفاء الى المحال له ولو استوفى المحيل من المحال عليه دينه أو استرد العين التي كانت عنده .

المادة ١١٢٤ - حوالة مطلقة برضا المحيل

١ – اذا تمت الحوالة المطلقة برضا المحيل فإن كان له دين عند المحال عليه جرت المقاصة بدينه بعد الاداء .

٢ – وان لم يكن له دين عنده يرجع المحال عليه بعد الاداء .

٣ – فيما بين المحال له والمحيل

المادة ١١٢٥ - تسليم سند الحق الى المحال له

على المحيل أن يسلم الى المحال له سند الحق المحال به وكل ما يلزم من بيانات أو وسائل لتمكنه من حقه .

المادة ١١٢٦ - ضمان يسار المحال عليه

اذا ضمن المحيل للمحال له يسار المحال عليه فلا ينصرف هذا الضمان الا الى يساره وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ١١٢٧ - وفاة المحيل أو المحال عليه

١ – اذا مات المحيل قبل استيفاء دين الحوالة المقيدة اختص المحال له بالمال الذي بذمة المحال عليه أو بيده اثناء حياة المحيل .

٢ – ويبقى اجل الدين في الحوالة بنوعيها اذا مات المحيل ويحل بموت المحال عليه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٢٨ - بطلان الحوالة المقيدة

١ – تبطل الحوالة المقيدة اذا سقط الدين أو استحقت العين بأمر سابق عليها ويرجع المحال له بحقه على المحيل .

٢ – ولا تبطل الحوالة المقيدة اذا سقط الدين أو استحقت العين بأمر عارض بعدها وللمحال عليه الرجوع بعد الاداء على المحيل بما أداه .

المادة ١١٢٩ - الرجوع على المحيل

للمحال له أن يرجع على المحيل في الأحوال الآتية :

أ – اذا فسخت الحوالة باتفاق أطرافها .

ب – اذا جحد المحال عليه الحوالة ولم تكن ثمة بينة بها وحلف على نفيها .

ج - اذا هلكت العين في الحوالة المقيدة وكانت غير مضمونة .

٤ – فيما بين المحال له والغير

المادة ١١٣٠ - تعدد الحوالة ونفاذها

١ – اذا تعددت الحوالة بحق واحد فضلت الحوالة التي تصبح قبل غيرها نافذة في حق الغير .

٢ – ولا تكون الحوالة نافذة في حق الغير الا بإعلانها رسميا للمحال عليه أو قبوله لها بوثيقة ثابتة التاريخ .

المادة ١١٣١ - الحجز قبل أو بعد نفاذ الحوالة

١ – اذا وقع تحت يد المحال عليه حجز قبل أن تصبح الحوالة نافذة في حق الغير كانت الحوالة بالنسبة الى الحاجز بمثابة حجز آخر .

٢ – وفي هذه الحالة اذا وقع حجز بعد أن أصبحت الحوالة نافذة في حق الغير فإن الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غرماء على أن يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر ما يستكمل به المحال له قيمة الحوالة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الفرع الثالث - انتهاء الحوالة

المادة ١١٣٢ - حالة انتهاء الحوالة

تنتهي الحوالة بأداء محلها الى المحال له أداء حقيقيا أو حكميا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الأصلية

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول - حق الملكية

الفصل الأول - حق الملكية بوجه عام

الفرع الأول - نطاقه ووسائل حمايته

المادة ١١٣٣ - مفهوم حق الملكية

١ – حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفا مطلقا عينا ومنفعة واستغلالا .

٢ – ولمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعا .

المادة ١١٣٤ - نطاق حق الملكية

١ – مالك الشيء يملك ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير .

٢ – وكل من ملك ارضا ملك ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا الا اذا نص القانون أو قضى الاتفاق بغير ذلك .

المادة ١١٣٥ - نزع الملكية

١ – لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي .

٢ – ويكون نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وطبقا لأحكام القانون .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفرع الثاني

القيود التي ترد على حق الملكية

١ - أحكام عامة

المادة ١١٣٦ - قيد تصرف المالك

للمالك أن يتصرف في ملكه تصرفا مطلقا ما لم يكن تصرفه مضرا بغيره ضررا فاحشا أو مخالفا للقوانين أو النظم المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة .

المادة ١١٣٧ - الضرر الفاحش

الضرر الفاحش هو ما يكون سببا لوهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء .

المادة ١١٣٨ - تعلق حق الغير بالملك

اذا تعلق حق الغير بالملك فليس للمالك أن يتصرف فيه تصرفا مضرا بصاحب الحق الا باذنه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ - قيود الجوار

المادة ١١٣٩ - حجب الضوء عن الجار

حجب الضوء عن الجار يعد ضررا فاحشا فلا يسوغ لأحد أن يحدث بناء يسد به نوافذ بيت جاره سدا يمنع الضوء عنه والا جاز للجار أن يطلب رفع البناء دفعا للضرر .

المادة ١١٤٠ - احداث الغير بناء تضرّر من الوضع القديم

اذا كان لأحد ملك يتصرف فيه تصرفا مشروعا فأحدث غيره بجواره بناء تضرر من الوضع القديم فليس للمحدث أن يدعي التضرر من ذلك وعليه أن يدفع الضرر عن نفسه .

المادة ١١٤١ - امتداد أغصان وعروق شجرة الغير

١ – لمالك الهواء أو منفعته الذي امتدت فيه اغصان شجرة غيره مطالبته بإزالة ما امتد الى هوائه ولو لم يترتب على ذلك ضرر له فإن أبي ضمن ما تلف بسببه وله بلا حاجة الى حكم القضاء ازالة ما امتد الى ملكه ولو بالقطع اذا لم يمكن ازالة الضرر الا به ولا شيء عليه .

٢ – ويسري هذا الحكم على عروق الشجرة التي امتدت في أرض الغير .

المادة ١١٤٢ - منع الجار من غرس الشجر بجوار البناء

لمالك البناء أن يطلب منع جاره من غرس شجر بجوار بنائه اذا كان الشجر مما تمتد عروقه وله أن يطلب قلعه ان غرسه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٤٣ - إقامة الحائط أو هدمه

١ – لا يجوز للجار أن يجبر جاره على اقامة حائط أو غيره على حدود ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض القائم عليها الحائط .

٢ – وليس لمالك الحائط أن يهدمه دون عذر قوي ان كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط .

المادة ١١٤٤ - الغلو في استعمال الحق ومضار الجوار المألوفة

١ – على المالك ألا يغلو في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار .

٢ – وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وانما له أن يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة الى الآخر والغرض الذي خصصت له . ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق .

٣ - تقييد حقوق المتصرف اليه

المادة ١١٤٥ - شرط تقييد حقوق المتصرف اليه

ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقدا كان أو وصية شروطا تقيد حقوق المتصرف اليه الا اذا كانت هذه الشروط مشروعة وقصد بها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الغير لمدة محدودة .

المادة ١١٤٦ - الشرط المانع من التصرف

يقع باطلا كل شرط يمنع المتصرف اليه من التصرف ما لم تتوافر فيه احكام المادة السابقة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٤ - حق الطريق

المادة ١١٤٧ - الطريق الخاص

الطريق الخاص كالملك المشترك لمن لهم حق المرور فيه ولا يجوز لأحد أصحاب الحق فيه أن يحدث شيئا بغير اذن من الباقين .

المادة ١١٤٨ - الدخول في الطريق الخاص

١ – للمارين في الطريق العام حق الدخول في الطريق الخاص عند الضرورة

٢ – ولا يسوغ لأصحاب الطريق الخاص الاتفاق على بيعه أو قسمته أو سد مدخله .

المادة ١١٤٩ - حقوق الغير في الطريق الخاص

لا يجوز لغير الشركاء في الطريق الخاص فتح أبواب عليه ، أو المرور فيه .

المادة ١١٥٠ - سد باب الطريق الخاص

اذا قام أحد الشركاء في الطريق الخاص بسد بابه المفتوح عليه . فلا يسقط حق مروره ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه .

المادة ١١٥١ - نفقات تعمير الطريق الخاص

نفقات تعمير الطريق الخاص على كل من الشركاء بنسبة ما يعود عليهم من فائدة .

الفرع الثالث - الملكية الشائعة

١ - أحكام عامة

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٥٢ - الشركاء على الشيوع

مع مراعاة أحكام الحصص الارثية لكل وارث اذا تملك اثنان أو أكثر شيئا بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصة كل منهم فيه . فهم شركاء على الشيوع وتحسب حصص كل منهم متساوية اذا لم يقم الدليل على غير ذلـــك .

المادة ١١٥٣ - حق التصرف لكل شريك

١ – لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون اذن باقي شركائه بشرط ألا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء .

٢ – واذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة ، ذا كان المتصرف اليه يجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة حين العقد ، فله الحق في ابطال التصرف أيضـــا .

المادة ١١٥٤ - تصرف الشريك في صورتي الخلط والاختلاط

لا يجوز للشريك على الشيوع التصرف في حصته بلا اذن الشريك الآخر في صورتي الخلط والاختلاط .

المادة ١١٥٥ - ادارة المال الشائع

١ – تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك .

٢ – فإذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم

المادة ١١٥٦ - رأي الأغلبية وتعيين المدير ووضع النظام

١ – يكون رأي أغلبية الشركاء في ادارة المال ملزما للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة .

٢ – فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديرا وان يضعوا لادارة المال والانتفاع به نظاما يسري على الشركاء جميعا وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاما أم خاصا أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال وان يعين مديرا له .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٥٧ - قرارات الأغلبية

١ – للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة ارباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة على أن يبلغوا قراراتهم الى باقي الشركاء باعذار رسمي ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى القاضي خلال شهرين من تاريخ الابلاغ .

٢ – وللقاضي عند الرجوع اليه اذا وافق على قرار تلك الأغلبية أن يقرر مع هذا ما يراه مناسبا من التدابير وله بوجه خاص أن يقرر اعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات .

المادة ١١٥٨ - وسائل المحافظة على المال الشائع

لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء .

المادة ١١٥٩ - المال الشائع

نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته .

٢ - انقضاء الشيوع

المادة ١١٦٠ - القسمة

القسمة افراز وتعيين الحصة الشائعة وقد تتم بالتراضي أو بحكم القاضي .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١١٦١ - قابلية العين للقسمة

يجب أن يكون المقسوم عينا قابلة للقسمة مملوكة للشركاء عند اجرائها .

المادة ١١٦٢ - القسمة القضائية

مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى يجوز لمن يريد الخروج من الشيوع ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك أن يطلب القسمة القضائية .

المادة ١١٦٣ - قسمة التراضي

يشترط في قسمة التراضي رضى كل واحد من المتقاسمين .

المادة ١١٦٤ - صحة القسمة القضائية

١ – يشترط لصحة القسمة قضاء أن تتم بطلب من أحد أصحاب الحصص المشتركة .

٢ – وتتم قسمة القضاء ولو امتنع أحد الشركاء .

المادة ١١٦٥ - قابلية المال المشترك للقسمة

يجب أن يكون المال المشترك قابلا للقسمة بحيث لا تفوت المنفعة المقصودة منه بالقسمة .

المادة ١١٦٦ - تعذر القسمة

اذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين المراد قسمتها جـــاز لأي من الشركاء بيع حصته لشريك آخر أو أن يطلب من القاضي بيعها بالطريقة المبينة في القانون وتقتصر المزايدة على الشركاء اذا طلبوا هذا الاجماع .

المادة ١١٦٧ - حقوق دائني الشريك

١ – لدائني كل شريك الاعتراض على القسمة – رضائية كانت أو قضائية وذلك بانذار يبلغ الى جميع الشركاء اذا كانت رضائية او بالتدخل أمام القاضي اذا كانت قضائية .

٢ – ولا تنفذ القسمة في حق الدائنين اذا لم يدخلهم الشركاء في جميع الاجراءات .

٣ – فإذا تمت القسمة فليس للدائن الذي لم يتدخل أن يطعن عليها الا في حالة الغش .

المادة ١١٦٨ - ظهور الدين على الميت

اذا ظهر دين على الميت بعد تقسيم التركة تفسخ القسمة الا اذا ادى الورثة الدين أو أبرأهم الدائنون منه أو ترك الميت مالا آخر غير المقسوم وسدد منه الدين .

المادة ١١٦٩ - صفة المتقاسم

يعتبر المتقاسم مالكا على وجه الاستقلال لنصيبه الذي آل اليه بعد القسمة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٧٠ - الرجوع عن القسمة

لا يسوغ الرجوع عن القسمة بعد تمامها الا انه يجوز لجميع الشركاء فسخ القسمة واقالتها برضائهم واعادة المقسوم مشتركا بينهم كما كان .

المادة ١١٧١ - القواعد المطبقة في القسمة

تسري أحكام خيار الشرط وخيار الرؤية وخيار العيب في قسمة الاجناس المختلفة وفي القيميات المتحدة الجنس اما في قسمة المثليات فيسري بشأنها أحكام خيار العيب دون خياري الشرط والرؤية .

المادة ١١٧٢ - الغبن الفاحش في قسمة الرضا

١ – يجوز لمن لحقه غبن فاحش في قسمة الرضا أن يطلب من القاضي فسخ القسمة واعادتها عادلة .

٢ – وتكون العبرة في تقدير الغبن بقيمة المقسوم وقت القسمة .

المادة ١١٧٣ - مدة سماع دعوى الفسخ واعادة القسمة

لا تسمع دعوى الفسخ واعادة القسمة اذا لم ترفع خلال سنة من تاريخ القسمة .

المادة ١١٧٤ - ابطال القسمة

تبطل القسمة اذا استحق المقسوم كله أو جزء شائع منه ويتعين حينئذ اعادة القسمة فيما بقي منه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٧٥ - قسمة الفضولي

قسمة الفضولي موقوفة على اجازة الشركاء في المال المقسوم قولا أو فعلا .

٣ - قسمة المهايأة

المادة ١١٧٦ - تعريف المهايأة وأنواعها

المهايأة قسمة المنافع وقد تكون زمانية أو مكانية ففي الأولى يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم وفي الثانية ينتفع كل منهم بجزء معين من العين المشتركة .

المادة ١١٧٧ - مدة المهايأة

١ – يجب تعيين المدة في المهايأة زمانا ولا يلزم في المهايأة مكانا .

٢ – ويتفق الشركاء على مدة المهايأة واذا لم يتفقوا فللمحكمة أن تعين المدة التي تراها مناسبة حسب طبيعة النزاع والمال المشترك ولها أن تجري القرعة لتعيين البدء في المهايأة زمانا وتعيين المحل في المهايأة مكانا .

المادة ١١٧٨ - تطبيق أحكام عقد الايجار

تخضع احكام قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الاثبات لأحكام عقد الايجار اذا لم تتعارض مع طبيعة هذه القسمة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٧٩ - الاتفاق على قسمة المهايأة

١ – للشركاء أن يتفقوا أثناء اجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم حتى تتم القسمة النهائية .

٢ – فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة جاز للقاضي بناء على طلب أحد الشركاء أن يأمر بها وله الاستعانة بأهل الخبرة اذا اقتضى الأمر ذلك .

المادة ١١٨٠ - المطالبة بالقسمة والمهايأة

١ – اذا طلب القسمة أحد أصحاب المال المشترك القابل للقسمة والآخر المهايأة تقبل دعوى القسمة .

٢ – واذا طلب أحدهما المهايأة دون أن يطلب ايهما القسمة وامتنع الآخر يجبر على المهايأة .

٣ – واذا طلب أحد الشريكين المهايأة في العين المشتركة التي لا تقبل القسمة وامتنع الآخر يجبر على المهايأة .

المادة ١١٨١ - وفاة اصحاب الحصص

لا تبطل المهايأة بموت احد اصحاب الحصص أو بموتهم جميعا ويحل ورثة من مات محله .

٤ – الشيوع الاجباري

المادة ١١٨٢ - حالة عدم جواز قسمة المال الشائع

مع مراعاة ما جاء بالمادتين ١١٦٥ و١١٦٦ من هذا القانون ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته اذا تبين من الغرض الذي خصص له هذا المال انه يجب أن يبقى دائما على الشيوع .

٥ - ملكية الأسرة

المادة ١١٨٣ - انشاء ملكية الأسرة

لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على انشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكية اما من تركة ورثوها واتفقوا

على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة واما من أي مال آخر معلوم لهم اتفقوا على ادخاله في هذه الملكية .

المادة ١١٨٤ - مدة انشاء ملكية الأسرة

١ – يجوز الاتفاق على انشاء ملكية الاسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة على انه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الاذن في اخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه اذا وجد مبرر قوي لذلك .

٢ – واذا لم يكن للملكية المذكورة أجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة اشهر من يوم اعلان الشركاء برغبته في اخراج نصيبه .

المادة ١١٨٥ - الأجنبي

١ – ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة الا بموافقة الشركاء جميعا

٢ – واذا تملك أجنبي عن الاسرة حصة أحد الشركاء برضائه أو اجبر عليه فلا يكون شريكا في ملكية الاسرة الا برضائه ورضاء باقي الشركاء .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٨٦ - تعيين المدير وعزله

١ – لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدا أو أكثر لادارة المال المشترك وللمدير أن يدخل على ملكية الاسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

٢ – ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها كما يجوز للقاضي عزله بناء على طلب أي شريك اذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل .

المادة ١١٨٧ - القواعد المطبقة على ملكية الأسرة

فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الاسرة .

٦ - ملكية الطبقات والشقق

المادة ١١٨٨ - مفهوم ملكية الطبقات والشقق ونطاقها

١ – اذا تعدد ملاك طبقات البناية أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع أو أي جزء آخر تسجل بهذا الوصف أو تقتضي طبيعة البناء أن يكون مشتركا فيه وتشمل بوجه خاص ما يأتي :

أ – الاساسات والجدران الرئيسية .

ب – الجدران الفاصلة المشتركة والجدران المعدة للمداخل ولحمل السقف .

ج - مجاري التهوية للمنافع .

د – ركائز السقوف والقناطر والمداخل والأفنية والأسطح والسلالم وأقفاصها والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات والمصاعد وغرف البوابين .

هـ - أجهزة التدفئة والتبريد وسائر أنواع الأنابيب والمزاريب والمجاري والتركيبات والتمديدات المشتركة كتجهيزات الانارة والمياه وملحقاتها وكل ما يكون تابعا للبناء الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة .

٢ – كل ذلك ما لم يوجد في سندات الملك أو القانون الخاص ما يخالفه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١١٨٩ - الأجزاء المشتركة

الأجزاء المشتركة من المبنى والمنصوص عليها في المادة السابقة لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة نصيبه في الدار وليس لأي مالك أن يتصرف في أي من نصيبه مستقلا عن الآخر .

المادة ١١٩٠ - الحوائط المشتركة

الحوائط المشتركة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب هاتين الشقتين اذا لم تكن في عداد الأجزاء المشتركة .

المادة ١١٩١ - الانتفاع بالأجزاء المشتركة

لكل مالك أن ينتفع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له على الا يحول ذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم .

المادة ١١٩٢ - الاشتراك في التكاليف

على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها ويكون نصيبه في التكاليف بنسبة قيمة ما يملك في العقار ما لم ينص في نظام ادارة البناء على غير ذلك وكل مالك يتسبب في زيادة نفقات البناء يكون مسئولا عنها .

ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف .

المادة ١١٩٣ - التعديل في الأجزاء المشتركة

لا يجوز لأي مالك احداث تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء الا اذا كان التعديل الذي يقوم به من شأنه أن يعود

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

بالنفع على تلك الأجزاء ودون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

المادة ١١٩٤ - الأعمال والترميمات اللازمة

١ – على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو .

٢ – فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات فللقاضي بناء على طلب المتضرر أن يأمر بإجراء الترميمات اللازمة وللمتضرر الرجوع على صاحب السفل بما يصيبه من النفقات .

المادة ١١٩٥ - اثر امتناع صاحب السفل اعادة البناء المهدم

١ – اذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفلة كما في السابق فإذا امتنع وعمره صاحب العلو بإذنه أو اذن القاضي فله الرجوع بحصة صاحب السفل مما أنفق .

٢ – واذا امتنع صاحب السفل وعمره صاحب العلو بدون اذن القاضي أو اذن صاحب السفل فله أن يرجع على صاحب السفل بنصيبه من قيمة البناء وقت التعمير .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – واما اذا عمر صاحب العلو السفل بدون مراجعة صاحب السفل وثبوت امتناعه فيعتبر صاحب العلو متبرعا وليس له الرجوع بشيء .

٤ – ويجوز لصاحب العلو في الحالتين الاوليين أن يمنع صاحب السفل من التصرف والانتفاع حتى يوفيه حقه ويجوز له ايضا أن يؤجره بإذن القاضي ويستخلص حقه من أجرته .

المادة ١١٩٦ - حظر الزيادة في ارتفاع البناء

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع البناء بحيث يضر بصاحب السفل .

٧ - اتحاد ملاك الطبقات والشقق

المادة ١١٩٧ - تكوين اتحاد الملاّك

١ – حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم لادارته وضمان حسن الانتفاع به .

٢ – ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو شراءها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه .

٣ – ويخضع الاتحاد في تأليفه ونظامه وادارته وصلاحيته وما يتعلق به لأحكام القوانين الخاصة بذلك .

٨ - الحائط المشترك

المادة ١١٩٨ - التصرف في الحائط المشترك

اذا كان الحائط مشتركا بين اثنين أو أكثر فلا يجوز لأي من الشركاء فيه أن يتصرف بزيادة في البناء عليه بغير اذن من الآخرين .

المادة ١١٩٩ - تعلية الحائط المشترك

١ – للشريك في الحائط المشترك اذا كانت له مصلحة جدية في تعليته أن يعليه على نفقته بشرط ألا يلحق بشريكه ضررا بليغا وعليه صيانة الحائط وتهيئته لحمل العبء الناشئ عن التعلية دون أن يؤثر ذلك على قدرته .

٢ – فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته وحده بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق التعويض .

المادة ١٢٠٠ - نفقات التعلية

للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكا في الجزء المعلى اذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك ان كانت هناك زيادة .

المادة ١٢٠١ - استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض المعد له

١ – لمالك الحائط المشترك ان يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وان يضع فوقه عوارض ليسند السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته .

٢ – فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له عادة فنفقة اصلاحه أو تجديده على الشركاء بنسبة حصة كل منهم فيه .

المادة ١٢٠٢ - الحائط الفاصل بين بنائين

الحائط الذي يكون وقت انشائه فاصلا بين بنائين يعد مشتركا حتى مفرقهما ما لم يقم دليل على غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني - أسباب كسب الملكية

الفرع الأول - احراز المباحات

١ - المنقول

المادة ١٢٠٣ - تملك المنقول

من أحرز منقولا مباحا لا مالك له بنية تملكه ملكه .

المادة ١٢٠٤ - المنقول أو الحيوان بغير مالك

١ – يصبح المنقول بغير مالك اذا تخلى عنه مالكه بقصد التخلي عن ملكيته .

٢ – وتعتبر الحيوانات غير الأليفة بغير مالك ما دامت طليقة وما روض من الحيوانات والف الرجوع الى مكانه المخصص ثم فقد هذه العادة صار بغير مالك

المادة ١٢٠٥ - ملكية الكنوز

١ – الكنوز التي يعثر عليها في أرض مملوكة لشخص معين تكون مملوكة له وعليه الخمس للدولة .

٢ – والكنوز التي تكتشف في أرض مملوكة للدولة تكون مملوكة لها كلها .

٣ – أما اذا كانت الأرض موقوفة وقفا صحيحا فإن ما يكتشف يكون لجهة الوقف .

المادة ١٢٠٦ - ملكية المعدن

المعدن الذي يوجد في باطن الأرض يكون ملكا للدولة ولو وجد في أرض مملوكة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٠٧ - القوانين المتعلقة بالكنوز والمعادن والصيد واللقطة

تنظم القوانين الخاصة الأمور المتعلقة بالكنوز والمعادن وكذلك الحق في صيد البر والبحر واللقطة والأشياء الأثرية .

المادة ١٢٠٨ - مال مطروح من البحر

ما يطرحه البحر من مال لم يتقدم عليه ملك لأحد فهو لواجده الذي وضع يده عليه أولا فإن تقدم عليه ملك لغير مسلم أو ذمي فخمسه لبيت المال والباقي لواجده وان تقدم عليه ملك لمسلم أو ذمي فهو لربه ان علم فإن لم يعلم سرى عليه حكم اللقطة .

٢ - العقار

المادة ١٢٠٩ - ملكية الاراضي الموات

١ – الاراضي الموات تكون ملكا للدولة .

٢ – ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها بغير اذن من الدولة وفقا للقوانين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢١٠ - مفهوم الموات

الموات أرض لا اختصاص بها لا بملك ولا بانتفاع ويحصل الاختصاص اما باحيائها أو بصيروتها حريما لبلد أو بئر أو شجر أو دار .

المادة ١٢١١ - احياء أو تعمير أرض الموات

١ – من احيى أو عمر ارضا من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكا لها .

٢ – وللسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها فقط دون تملكها .

المادة ١٢١٢ - احياء جزءا من الأرض

اذا أحيا أحد جزأ من أرض أذن له باحيائها وترك باقيها كان مالكا لما أحياه دون الباقي الا اذا كان الجزء المتروك وسط الاراضي التي أحياها .

المادة ١٢١٣ - الملكية بإحياء الأراضي الموات

يكون إحياء الأرض الموات بإقامة بناء عليها أو غرس شجر فيها أو تفجير ماء بها أو نحو ذلك وتصير بإحيائها ملكا لمن أحياها فإن اندرست بعد ذلك وأحياها غيره بعد أن طال زمن اندراسها فإنها تصير ملكا للثاني بإحيائه لها كما تصير ملكا له اذا أحياها قبل أن يطول زمن الاندراس وسكت محييها الأول بغير عذر بعد علمه بذلك فإن لم يسكت أو سكت لعذر فإنها تبقى على ملكه ويكون لمحييها الثاني قيمة ما أحياها به قائما ان كان جاهلا بالأول ومنقوضا ان كان عالما به .

المادة ١٢١٤ - مفهوم حريم البلد والدار والبئر والشجر

حريم البلد هو مداخلها ومخارجها ومحتطبها ومرعاها وحريم الدار ما يرتفق به اهلها في اقامتهم بها وتشترك الدار المجتمعة في حريم واحد وينتفع به أهل كل دار بما لا يضر غيرهم من الجيران وحريم البئر ما يسع واردها لشرب أو سقي ويضر احداث شيء فيه بواردها أو مائها وحريم الشجرة ما تحتاج له في سقيها ومد جذورها وفروعها ويضر احداث شيء فيه بنمائها ويختص أهل البلد أو الدار او رب البئر أو الشجر بحريمها ولهم منع غيرهم من الانتفاع به أو احداث شيء فيه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢١٥ - اندراس الأرض

١ – من ملك ارضا بشراء أو ارث أو هبة ممن احياها ثم اندرست فإنها لا تخرج عن ملكه باندراسها ولو طال زمن اندراسها .

٢ – وان احياها غيره فلا يملكها بإحيائه لها الا لحيازة توافرت شروطها .

المادة ١٢١٦ - تحجير الأرض

١ – تحجير الأرض الموات لايعتبر احياء لها .

٢ – ومن قام بتحجير أرض فهو أحق بها من غيره ثلاث سنين فإذا لم يقم بإحيائها خلال تلك المدة جاز اعطاؤها لغيره على أن يحييها .

المادة ١٢١٧ - حفر البئر

من حفر بئرا في الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة فهو ملكه .

الفرع الثاني

الضمـــان

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢١٨ - ثبوت الملك

المضمونات تملك بالضمان ملكا مستندا الى وقت سببه ويشترط ان يكون المحل قابلا لثبوت الملك فيه ابتداء .

الفرع الثالث

الميراث وتصفية التركة

١ - أحكام عامة

المادة ١٢١٩ - الوريث

١ – يكسب الوارث بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة .

٢ – تعيين الورثة وتحديد انصبتهم في الارث وانتقال التركة يخضع لأحكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة تطبيقا لها .

٢ - التركـــة

أ - أحكام عامة

المادة ١٢٢٠ - تعيين الوصي

١ – اذا لم يعين المورث وصيا لتركته جاز لأحد أصحاب الشأن أن يطلب من القاضي تعيين وصي يجمع الورثة على اختياره من بينهم أو من غيرهم فإذا لم يجمع الورثة على اختيار أحد تولى القاضي اختياره بعد سماع أقوالهم .

٢ – ويراعي تطبيق أحكام القوانين الخاصة اذا كان من بين الورثة حمل مستكن أو عديم الأهلية أو ناقصها أو غائب .

المادة ١٢٢١ - تثبيت تعيين الوصي

اذا عين المورث وصيا للتركة وجب على القاضي بناء على طلب أحد أصحاب الشأن تثبيت هذا التعيين .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٢٢ - تنحي الوصي أو عزله

١ – لمن عين وصيا للتركة أن يتنحى عن مهمته وذلك طبقا لأحكام الوكالة .

٢ – وللقاضي بناء على طلب أحد ذوي الشأن أو النيابة العامة أو دون طلب عزل الوصي وتعيين غيره متى ثبت ما يبرره .

المادة ١٢٢٣ - سجل خاص بتعيين الأوصياء

١ – على المحكمة أن تقيد في سجل خاص الأوامر الصادرة بتعيين أوصياء التركة أو تثبيتهم اذا عينهم المورث أو عزلهم أو تنازلهم .

٢ – ويكون لهذا القيد اثره بالنسبة لمن يتعامل من الغير مع الورثة بشأن عقارات التركة .

المادة ١٢٢٤ - مهام الوصي

١ – يتسلم وصي التركة أموالها بعد تعيينه ويقوم بتصفيتها برقابة القاضي وله أن يطلب اجرا يقدره القاضي .

٢ – وتتحمل التركة نفقات التصفية ويكون لهذه النفقات امتياز المصروفات القضائية .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٢٥ - تدابير متخذة للمحافظة على التركة

على القاضي أن يتخذ عند الاقتضاء جميع ما يلزم للمحافظة على التركة وله ان يأمر بايداع النقود والأوراق المالية والأشياء ذات القيمة خزينة المحكمة الكائنة في دائرتها أموال التركة كلها أو جلها حتى تتم التصفية .

المادة ١٢٢٦ - الصرف من مال التركة

على وصي التركة أن يصرف من مال التركة :

أ – نفقات تجهيز الميت .

ب – نفقة كافية بالقدر المقبول من هذا المال الى الوارث المحتاج حتى تنتهي التصفية وذلك بعد استصدار أمر من المحكمة بصرفها على أن تخصم النفقة التي يستولي عليها كل وارث من نصيبه في التركة .

ج - ويفصل القاضي في كل نزاع يتعلق بهذا الخصوص .

المادة ١٢٢٧ - اجراءات متخذة من الدائنين

١ – لا يجوز للدائنين من وقت تعيين وصي التركة أن يتخذوا أي اجراء على التركة ولا الاستمرار في أي اجراء اتخذوه الا في مواجهة وصي التركة .

٢ – وتقف جميع الاجراءات التي اتخذت ضد المورث حتى تتم تسوية جميع ديون التركة متى طلب أحد ذوي الشأن ذلك .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٢٨ - الاشهاد ببيان النصيب

لا يجوز للوارث قبل أن يتسلم اشهادا ببيان نصيبه في صافي التركة أن يتصرف في مال التركة ولا يجوز له أن يستأدي ما للتركة من ديون أو أن يجعل دينا عليه قصاصا بدين عليها .

المادة ١٢٢٩ - التزامات الوصي ومسئوليته

١ – على وصي التركة أن يتخذ جميع الاجراءات للمحافظة على أموالها وأن يقوم بما يلزم من أعمال الادارة وان ينوب عن التركة في الدعاوى وان يستوفي ما لها من ديون .

٢ – ويكون وصي التركة مسئولا مسئولية الوكيل المأجور حتى اذا لم يكن مأجورا وللمحكمة أن تطالبه بتقديم حساب عن ادارته في مواعيد محددة .

المادة ١٢٣٠ - موجب تقديم البيانات ولصق التكليف

١ – على وصي التركة أن يوجه لدائنيها ومدينيها دعوة بتقديم بيان بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون خلال شهرين من تاريخ نشره هذا التكليف .

٢ – ويجب ان يلصق التكليف على لوحة المحكمة الكائنة في دائرتها آخر موطن للمورث والمحكمة التي تقع في دائرتها أعيان التركة كلها أو جلها وان ينشر في احدى الصحف اليومية .

المادة ١٢٣١ - مدة تقديم قائمة الجرد

١ – على وصي التركة أن يودع المحكمة التي صدر منها قرار تعيينه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين قائمة جرد بما للتركة وما عليها وتقدير قيمة هذه الأموال وعليه اخطار ذوي الشأن بهذا الايداع بكتاب موصى عليه .

٢ – ويجوز له أن يطلب من المحكمة مد هذا الميعاد اذا وجد ما يبرر ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٣٢ - تقدير أموال التركة وجردها

لوصي التركة أن يستعين في تقدير أموال التركة وجردها بخبير وان يثبت ما تكشف عنه أوراق المورث وما يصل الى علمه عنها وعلى الورثة أن يبلغوه بكل ما يعرفونه من ديون التركة وحقوقها .

المادة ١٢٣٣ - عقوبة خيانة الأمانة

يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات لخيانة الأمانة كل من استولى غشا على شيء من مال التركة ولو كان وارثا .

المادة ١٢٣٤ - دعوى المنازعة في صحة الجرد

كل منازعة في صحة الجرد ترفع بدعوى امام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوما من تاريخ ايداع قائمة الجرد .

ب - تسوية ديون التركة

المادة ١٢٣٥ - إيفاء الديون

١ – بعد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعة في قائمة الجرد يقوم وصي التركة بعد استئذان المحكمة بوفاء الديون التي لم يقم في شأنها نزاع .

٢ – اما الديون المتنازع فيها فتسوى بعد الفصل في صحتها نهائيا .

المادة ١٢٣٦ - إفلاس التركة أو إحتمال إفلاسها

على وصي التركة في حالة إفلاس التركة أو احتمال إفلاسها ان يقف تسوية أي دين ولو لم يقم في شأنه نزاع حتى يفصل نهائيا في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة .

المادة ١٢٣٧ - وفاء الديون وبيع المنقولات والعقارات

١ – يقوم وصي التركة بوفاء ديونها مما يحصله من حقوقها وما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما فيها من منقول فإن لم يفِ فمن ثمن ما فيها من عقار .

٢ – وتباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد وطبقا للاجراءات والمواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية من قانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية ٢ الا اذا اتفق الورثة على طريقة أخرى فإذا كانت التركة مفلسة فإنه يجب موافقة جميع الدائنين على الطريقة التي اتفق عليها الورثة وللورثة في جميع الأحوال حق دخول المزاد .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٣٨ - حلول الدين المضمون بتأمين عيني

للقاضي بناء على طلب جميع الورثة أن يحكم بحلول الدين المضمون بتأمين عيني وبتعيين المبلغ الذي يستحقه الدائن .

المادة ١٢٣٩ - الديون المؤجلة المضمونة بتأمين عيني

يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة المضمونة بتأمين عيني أن يدفع القدر الذي اختص به قبل حلول الأجل .

المادة ١٢٤٠ - دائنين غير مثبتة حقوقهم

لا يجوز للدائنين الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ثبوتها في قائمة الجرد ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة أن يرجعوا على من كسب بحسن نية حقا عينيا على تلك الأموال ولهم الرجوع على الورثة في حدود ما عاد عليهم من التركة .

المادة ١٢٤١ - تنفيذ الوصايا والتكاليف

يتولى وصي التركة بعد تسوية ديونها تنفيذ وصايا المورث وغيرها من التكاليف .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ج - تسليم أموال التركة وقسمتها

المادة ١٢٤٢ - مصير الباقي من أموال التركة

بعد تنفيذ التزامات التركة يؤول ما بقي من أموالها الى الورثة كل بحسب نصيبه الشرعي .

المادة ١٢٤٣ - التسليم والتسلم المؤقت

١ – يسلم وصي التركة الى الورثة ما آل اليهم من أموالها .

٢ – ويجوز للورثة بمجرد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعات المتعلقة بجرد التركة المطالبة باستلام الأشياء والنقود التي لا تستلزمها التصفية أو بعضها وذلك بصفة مؤقتة مقابل تقديم كفالة أو بدونها .

المادة ١٢٤٤ - شهادة حصر الورثة وبيان نصيبهم

تصدر المحكمة بناء على طلب أحد الورثة أو ذي المصلحة شهادة بحصر الورثة وبيان نصيب كل منهم في ارثه الشرعي .

المادة ١٢٤٥ - حق الوارث المطالبة بنصيبه

لكل وارث أن يطلب من وصي التركة أن يسلمه نصيبه في الارث مفرزا الا اذا كان هذا الوارث ملزما بالبقاء في الشيوع بناء على اتفاق أو نص في القانون .

المادة ١٢٤٦ - القسمة

١ – اذا كان طلب القسمة مقبولا يقوم وصي التركة بإجراء القسمة على ألا تصبح هذه القسمة نهائية الا بعد موافقة جميع الورثة .

٢ – وعلى وصي التركة اذا لم ينعقد اجماعهم على القسمة أن يطلب من المحكمة اجراءها وفقا لأحكام القانون وتخصم نفقات دعوى القسمة من أنصبة الورثة .

المادة ١٢٤٧ - سريان قواعد القسمة

تسري على قسمة التركة القواعد المقررة في القسمة كما تسري عليها أحكام المواد الآتية .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١٢٤٨ - أموال التركة مخصصة بالكامل

اذا كان بين أموال التركة ما يستغل زراعيا أو صناعيا أو تجاريا ويعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ولم يتفق الورثة على استمرار العمل فيها ولم يتعلق بها حق الغير وجب تخصيصه بكامله لمن يطلبه من الورثة اذا كان أقدرهم على الاضطلاع به بشرط تحديد قيمته وخصمها من نصيبه في التركة فإذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع به خصص لمن يعطى من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن المثل .

المادة ١٢٤٩ - إختصاص أحد الورثة بدين التركة

اذا اختص أحد الورثة عند قسمة التركة بدين لها فإن باقي الورثة لا يضمنون المدين اذا أفلس بعد القسمة الا اذا اتفق على غير ذلك .

المادة ١٢٥٠ - قسمة اعيان التركة على ورثة الموصي

تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصي بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه فإن زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه في التركة كانت الزيادة وصية .

المادة ١٢٥١ - الرجوع في القسمة المضافة الى ما بعد الموت

يجوز الرجوع في القسمة المضافة الى ما بعد الموت وتصبح لازمة بوفاة الموصي .

المادة ١٢٥٢ - اثر عدم شمول القسمة جميع أموال المورث

اذا لم تشمل القسمة جميع أموال المورث وقت وفاته فإن الأموال التي لم تدخل في القسمة تؤول شائعة الى الورثة طبقا لقواعد الميراث .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٥٣ - وفاة بعض الورثة قبل المورث

اذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة فإن الحصة المفرزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول شائعة الى باقي الورثة طبقا لقواعد الميراث وذلك مع عدم الاخلال بأحكام الوصية الواجبة .

المادة ١٢٥٤ - القسمة المضافة الى ما بعد الموت

تســري في القسمة المضافة الى ما بعد الموت أحكام القسمة عامة ما عدا أحكام الغبن .

المادة ١٢٥٥ - اثر عدم موافقة الدائنين على القسمة

اذا لم تشمل القسمة ديون التركة أو شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة جاز لأي وارث عند عدم الاتفاق مع الدائنين أن يطلب من المحكمة اجراء القسمة وتسوية الديون على أن تراعي بقدر الامكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ - أحكام التركات التي لم تصف

المادة ١٢٥٦ - حالة عدم تصفية التركة

اذا لم تكن التركة قد صفيت وفقا للأحكام السابقة جاز لدائني التركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصي به لهم على عقارات التركة التي حصل التصرف فيها أو التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير اذا وقعوا عليها حجزا لقاء ديونهم قبل تسجيل التصرفات .

الفرع الرابع

الوصيـــة

المادة ١٢٥٧ - مفهوم الوصية

١ – الوصية تصرف من الشخص في التركة مضاف الى ما بعد الموت .

٢ – ويكسب الموصى له بطريق الوصية ملكية المال الموصى به .

المادة ١٢٥٨ - الأحكام السارية على الوصية

تسري على الوصية أحكام الشريعة الاسلامية والنصوص التشريعية المستمدة منها .

المادة ١٢٥٩ - دعوى الوصية أو الرجوع القولي عنها

لا تسمع عند الانكار دعوى الوصية أو الرجوع القولي عنها بعد وفاة الموصي الا اذا وجدت أوراق رسمية أو مكتوبة جميعها بخط المتوفي وعليها امضاؤه كذلك لو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقا على توقيع الموصي عليها

المادة ١٢٦٠ - أثر تصرف الشخص في مرض الموت

١ – كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصودا به التبرع يعتبر تصرفا مضافا الى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أيا ما كانت التسمية التي تعطى له .

٢ – وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا بجميع الطرق ان التصرف قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت . ولا يحتج على الورثة بسند التصرف الا اذا كان ثابت التاريخ ثبوتا رسميا .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – فإذا أثبت الورثة ان التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت احكام خاصة تخالفه .

المادة ١٢٦١ - التصرف المضاف الى ما بعد الموت

اذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا الى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية ما لم يقم دليل يخالف ذلك .

الفرع الخامس - الاتصـــال

١ - الاتصال بالعقار

أ - الاتصال بفعل الطبيعة

المادة ١٢٦٢ - الطمي

الطمي الذي يأتي به السيل الى أرض أحد يكون ملكا له .

المادة ١٢٦٣ - تحول الأرض عن مكانها ومدة سماع دعوى المطالبة بها

١ – يجوز لمالك الأرض التي تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء أن يطالب بها اذا تحققت معرفتها ويضمن صاحب الأرض الأكثر قيمة لصاحب الأرض الأقل قيمة ، قيمتها ويمتلكها .

٢ – ولا تسمع دعوى المطالبة بها بعد مضي سنة على وقوع الحادث .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٦٤ - ملكية الجزر

الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجاري المياه تعتبر جزءا من أملاك الدولة .

المادة ١٢٦٥ - ملكية الجزر داخل البحيرات

الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون داخل البحيرات وكذلك طمي البحيرات والبحر تعتبر من أملاك الدولة .

المادة ١٢٦٦ - ملكية بعض الأراضي

الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيـــرات أو الغدران أو المستنقعات التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة .

ب - الاتصال بفعل الانسان

المادة ١٢٦٧ - البناء أو الغرس أو العمل القائم على الأرض

كل بناء أو غراس أو عمل قائم على الأرض يعتبر ان مالك الارض قد أقامه على نفقته وانه يخصه ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٦٨ - بناء أرض بمواد مملوكة من الغير

اذا بنى مالك الأرض على أرضه بمواد مملوكة لغيره بدون اذنه فإن كانت المواد قائمة وطلب صاحبها استردادها وجب على صاحب الارض اعادتها اليه واما ان كانت هالكة أو مستهلكة فيجب عليه دفع قيمتها لأصحابها وفي كلتا الحالتين على صاحب الأرض أن يدفع تعويضا ان كان له وجه .

المادة ١٢٦٩ - بناء على أرض الغير

اذا أقام شخص بناءا أو غراسا أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم انها مملوكة لغيره دون رضاء مالكها كان للمالك أن يطلب ازالة المحدثات على نفقة من احدثها فاذا كانت الازالة مضرة بالأرض فله أن يتملك المحدثات بقيمتها مستحقة الازالة .

المادة ١٢٧٠ - بناء على أرض الغير بزعم سبب شرعي

اذا أحدث شخص بناء أو غراسا أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض كان للمحدث أن يتملك الأرض بثمن مثلها واذا كانت قيمة الارض لا تقل عن قيمة المحدثات كان لصاحب الأرض أن يتملكها بقيمتها قائمة .

المادة ١٢٧١ - بناء على أرض الغير بإذن منه

اذا أحدث شخص منشآت بمواد من عنده على أرض غيره بإذنه فإن لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما أحدثه فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلع المحدثات . ويجب عليه اذا لم يطلب صاحب المحدثات ازالتها أن يؤدي اليه قيمتها قائمة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٧٢ - تعويض مالك المواد

اذا أحدث شخص غراسا أو منشآت أخرى بمواد مملوكة لغيره على أرض أحد فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وانما له أن يرجع بالتعويض على المحدث كما له أن يرجع على صاحب الأرض بما لا يزيد عما هو باق في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات .

المادة ١٢٧٣ - بناء في الملك المشترك بدون اذن الشركاء

اذا بنى أحد أصحاب الحصص لنفسه في الملك المشترك القابل للقسمة بدون اذن الآخرين ثم قسم الملك فإن أصاب ذلك البناء حصة بانيه ملكه وان أصاب حصة الآخر كان له أن يتملكه بقيمته مستحق الازالة أو ان يكلف الباني بالهدم .

٢ - الاتصال بالمنقول

المادة ١٢٧٤ - الاتصال بمنقولان لا يمكن فصلهما

اذا اتصل منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين قضت المحكمة في النزاع مسترشدة بالعرف وقواعد العدالة مع مراعاة الضرر الذي وقع وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما .

الفرع السادس

العقــد

المادة ١٢٧٥ - انتقال الملكية

تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقا للقانون ومع مراعاة أحكام المواد الآتية :

المادة ١٢٧٦ - انتقال ملكية المنقول

لا تنتقل ملكية المنقول غير المعين بنوعه الا بإفرازه .

المادة ١٢٧٧ - انتقال ملكية العقار أو الحقوق الأخرى

لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير الا بالتسجيل وفقا لأحكام القوانين الخاصة به .

المادة ١٢٧٨ - التعهد بنقل ملكية عقار

التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان اذا أخل المتعهد بتعهده سواء أكان التعويض قد اشترط التعهد أم لم يشترط .

الفرع السابع

الشفعة

١ - أحكام عامة

المادة ١٢٧٩ - تعريف الشفعة

الشفعة استحقاق شريك في عقار بحصة شائعة أخذ حصة شريكه التي عاوض بها بثمنها في المعاوضة المالية وبقيمتها في المعاوضة غير المالية بما يدل على طلب الأخذ عرفا .

المادة ١٢٨٠ - الشفعاء

يعتبر من الشفعاء :

١ – ناظر الوقف الشائع في عقار مشترك ان جعل له الواقف اخذ حصة الشريك بالشفعة ليحبسها .

٢ – من له مرجع الوقف بعد انقضاء مدته أو بعد انقراض الموقوف عليهم وكان الوقف شائعا في عقار مشترك وباع الشريك حصته .

المادة ١٢٨١ - الذين لا حق لهم بالشفعة

لا حق في الشفعة :

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١ – لمن وقف عليه جزء من عقار مشترك بين الواقف وغيره اذا باع الشريك حصته ولو قصد الموقوف عليه وقف حصة الشريك التي أراد أخذها بالشفعة الا ان يكون له مرجع الحصة الموقوفة عليه فله أخذها بالشفعة ملكا له

٢ – لجار اذا بيع عقار ملاصق ولو كان يملك الانتفاع بطريق في ذلك العقار باجارة أو ارتفاق .

٣ – لناظر وقف في عقار مشترك اذا بيعت الحصة غير الموقوفة ولو قصد الناظر وقف هذه الحصة التي أراد أخذها بالشفعة الا ان يجعل له الواقف الأخذ بالشفعة للوقف فله ذلك .

المادة ١٢٨٢ - حالات غير جائزة الشفعة للشريك

لا شفعة للشريك فيما يأتي :

١ – زرع سواء بيع مفردا أو مع أرضه وفي حالة بيعه مع أرضه تثبت الشفعة في الأرض فقط بما يخصها من الثمن ويبقى الزرع للمشتري .

٢ – بئر قسمت أرضها التي تسقى بها وبقيت البئر مشتركة فإن لم تقسم أرضها ففيها الشفعة سواء باع الشريك حصته فيها منفردا أو مع حصته في الأرض .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – ساحة دار أو ممر يتوصل به اليها سواء باع الشريك حصته من كل منهما منفردة أو مع حصته في الدار ان قسمت الدار وبقيت الساحة أو الممر مشتركا بين الشريكين فإن لم تقسم الدار ثبت فيهما الشفعة تبعا لها .

٤ – حيوان الا أن يكون مختصا بعقار مشترك للانتفاع به في حرثه أو سقيه ونحو ذلك وباع الشريك حصته من العقار والحيوان معا فتثبت فيه الشفعة تبعا للعقار .

المادة ١٢٨٣ - المشفوع عليه

المشفوع عليه هو من ملك حصة أحد الشريكين ملكا تاما طارئا على ملك الشريك الآخر بمعاوضة ولو كانت غير مالية .

المادة ١٢٨٤ - المشفوع فيه

المشفوع فيه هو عقار قابل للقسمة عاوض به أحد الشريكين ولو كانت المعاوضة بطريق المبادلة بعقار مثله أو كان العقار بناء أو شجرا مملوكا لشريكين بأرض موقوفة فإن كان العقار غير قابل للقسمة فلا شفعة فيه .

المادة ١٢٨٥ - بيع حصة الشريك وأخذها بالشفعة

١ – اذا باع أحد الشركاء حصته في العقار المشترك وأخذها الباقون بالشفعة فإنها تقسم بينهم على حسب الانصباء لأعلى عدد الرؤوس واذا كان المشتري لها أحدهم ، تركوا له نصيبه فيها من الشفعة بما يخصه من الثمن الذي اشتراها به ، ولا يأخذون منه كل الحصة .

٢ – وتعتبر الانصباء يوم القيام بالشفعة لا يوم البيع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٨٦ - اختلاف طبقات الشفعاء

١ – اذا اختلفت طبقات الشفعاء كانت الشفعة لمن شارك بائع العقار المشفوع فيه في فرض الارث فإن أسقط حقه فيها كانت للوارث غير المشارك في فرض الارث فإن أسقط حقه كانت للموصي له . فإن اسقط حقه كانت للشريك الأجنبي .

٢ – ويدخل كل واحد من هؤلاء مع من بعده في شفعته دون العكس ، ويقوم وارث كل منهم مقامه في اختصاصه بالشفعة وفي دخوله مع من بعده في شفعته

المادة ١٢٨٧ - تعدد بيع العقار المشفوع فيه *:

١ – اذا تعدد بيع العقار الذي فيه حق الأخذ بالشفعة ولم يعلم الشفيع بتعدد البيع أو علم به وهو غائب فإنه يخير في أخذه بالشفعة بثمن أي بيع منها ويدفع الثمن الذي أخذ به للمشتري الذي كان العقار بيده ولو كان أقل مما اشتراه به ويرجع المشتري بالزائد على البائع فإن علم الشفيع بتعدد البيع وكان حاضرا أخذه بثمن البيع الأخير فقط .

٢ – واذا أخذ الشفيع ببيع نقض ما بعده وثبت ما قبله ويرجع من نقض بيعه على البائع بالثمن الذي دفعه له لا بقيمة العقار .

٣ – وفي جميع الحالات اذا ظهر بالعقار عيب أو حصل فيه استحقاق كان ضمان ثمنه على المشتري الذي أخذ ببيعه .

المادة ١٢٨٨ - أخذ الشفعة للغير

يأخذ الشفيع الشفعة لنفسه لا لغيره فإن أخذ بها لغيره ولو ليهبها له أو يتصدق بها عليه بطلت شفعته وسقط حقه في الأخذ بها لنفسه بعد ذلك .

المادة ١٢٨٩ - تثبيت الشفعة وصفة الهبة بشرط العوض

١ – تثبت الشفعة بعد البيع مع قيام السبب الموجب لها .

٢ – وتعتبر الهبة بشرط العوض في حكم البيع .

المادة ١٢٩٠ - شرط المشفوع به

يشترط في العقار المشفوع به أن يكون مملوكا للشفيع وقت شراء المشفوع فيـــه .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٩١ - آثار تثبيت الشفعة

اذا ثبتت الشفعة فلا تسقط بموت البائع أو المشتري أو الشفيع .

المادة ١٢٩٢ - حالات غير جائز الشفعة فيها

لا شفعة :

أ – فيما ملك بهبة بلا عوض أو صدقة أو ارث أو وصية .

ب – في البناء والشجر المبيع قصدا بغير الأرض القائم عليها أو في البناء والشجر القائمين على الأراضي المملوكة للدولة .

المادة ١٢٩٣ - حالات سقوط حق الشفيع

يسقط حق الشفيع في الشفعة في الحالات الآتية :

أ – اذا قاسم من اشترى حصة شريكه أو اشترى منه الحصة أو استأجرها ولو جهل ان ذلك يسقط شفعته .

ب – اذا باع حصته ولو باعها وهو لا يعلم ان شريكه باع حصته قبله .

ج – اذا سكت شهرين بغير مانع عن طلبه أخذ الحصة بالشفعة مع علمه بحصول بناء أو غرس فيها ممن اشتراها .

د – اذا سكت شهرين بغير مانع عن طلب الشفعة من وقت علمه ببيع الشريك لحصته ان كان حاضرا بالبلد ومن وقت قدومه من سفره وعلمه ببيع الشريك ان كان غائبا عنها وقت البيع واذا أنكر علمه بالبيع وادعى المشتري علمه به فإنه يصدق في انكاره العلم بيمينه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٩٤ - حق الخيار للشفيع

اذا بيع العقار الذي فيه حق الشفعة في صفقة واحدة فيخير الشفيع بين أخذه كله أو تركه للمشتري وليس له اخذ البعض دون البعض الا برضى المشتري سواء أكان العقار المبيع حصة واحدة أم حصصا متعددة وسواء أكان البائع أو المشتري واحدا أم متعددا .

المادة ١٢٩٥ - اثر إسقاط بعض الشفعاء الحق بالشفعة

اذا أسقط بعض الشفعاء حقه في الأخذ بالشفعة أو غاب قبل أخذه بشفعته فللباقي أو الحاضر منهم أن يأخذ جميع العقار المشفوع فيه أو ترك الجميع وليس له أخذ البعض دون البعض الا برضاء المشتري .

ويراعى في حالة اختيار الحاضر لأخذ جميع العقار المشفوع فيه أحكام المادة التالية .

المادة ١٢٩٦ - اثر غياب بعض الشفعاء

١ – اذا غاب بعض الشفعاء قبل أخذه بشفعته واخذ الحاضر منهم جميع العقار المشفوع فيه ثم قدم أحد الغائبين فإنه يأخذ من الحاضر حصته في الشفعة على تقدير ان الشفعة لاثنين فقط واذا قدم ثالث أخذ منهما حصته على تقدير ان الشفعة لثلاثة واذا قدم رابع أخذ منهم حصته على تقدير ان الشفعة لأربعة وهكذا .

٢ – وضمان ثمن ما أخذوه ان حصل فيه استحقاق للغير أو ظهر به عيب يكون على المشتري ولو أقاله البائع من البيع قبل أخذ المبيع منه بالشفعة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٢٩٧ - حالات عدم سماع دعوى الشفعة

لا تسمع دعوى الشفعة :

١ – اذا تم البيع بالمزاد العلني وفقا لاجراءات رسمها القانون .

٢ – اذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الاصهار حتى الدرجة الثانية .

٣ – اذا نزل الشفيع عن حقه في الشفعة صراحة أو دلالة .

٢ - اجراءات الشفعة

المادة ١٢٩٨ - مدة سماع دعوى الشفعة

١ – ترفع دعوى الشفعة خلال شهرين من تاريخ علم الشفيع بالبيع .

٢ – وفي جميع الأحوال لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل .

المادة ١٢٩٩ - المحكمة المختصة

١ – ترفع دعوى الشفعة على المشتري لدى المحكمة الكائن في دائرتها العقار

٢ – وتفصل المحكمة في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي للعقار المشفوع فيه ولها أن تمهل الشفيع شهرا لدفع ما تطلب منه دفعه والا بطلت شفعته .

المادة ١٣٠٠ - المطالبة القضائية بأخذ الشفعة أو باسقاطها

١ – للمشتري أن يطالب الشفيع أمام القاضي بالأخذ بالشفعة أو اسقاط حقه فيها فإن أجاب بواحد منهما لزمه ما أجاب به وان لم يجب اسقط القاضي شفعته

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – وان طلب تأجيل الاجابة للتروي في الأخذ أو الاسقاط فللمشتري عدم اجابته لطلبه .

٣ – وليس لمن أراد الشراء ان يطالب الشفيع بالأخذ أو الاسقاط قبل الشراء ولو طالبه قبله فأسقط شفعته فلا يلزمه اسقاطها .

المادة ١٣٠١ - تثبيت الملك

يثبت الملك للشفيع في البيع بقضاء المحكمة أو بتسلمه من المشتري بالتراضي وذلك مع مراعاة قواعد التسجيل .

٣ - آثار الشفعة

المادة ١٣٠٢ - مصير اجارة العقار وغلته

غلة العقار التي استغلها المشتري قبل أخذه منه بالشفعة تكون له الى وقت الأخذ بها واذا اجره لغيره قبل أخذه بالشفعة وكانت الاجارة وجيبة أو كانت مشاهرة ودفع المستأجر أجرته فليس للشفيع فسخ الاجارة . وتكون الاجارة للمشتري ان كان الباقي من مدة الاجارة بعد أخذه بالشفعة لا يزيد على سنة فإن كانت الاجارة مشاهرة ولم يدفع المستأجر الاجرة أو كان الباقي من المدة أزيد من سنة فللشفيع فسخها أو امضاؤها وتكون الأجرة له بعد أخذه بالشفعة .

المادة ١٣٠٣ - الشراء الجديد وآثاره

١ – تملك العقار المشفوع قضاء أو رضاء يعتبر شراء جديدا يثبت به خيار الرؤية والعيب للشفيع وان تنازل المشتري عنهما .

٢ – ولا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن الا برضاء البائع .

٣ – واذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فللشفيع ان يرجع بالثمن على من اداه اليه من البائع أو المشتري .

المادة ١٣٠٤ - اثر تغيير المشتري في حالة العقار المشفوع فيه

١ – اذا زاد المشتري في العقار المشفوع شيئا من ماله أو بنى أو غرس فيه اشجارا قبل دعوى الشفعة فالشفيع مخير بين أن يترك الشفعة وبين أن يتملك العقار بثمنه مع قيمة الزيادة أو ما أحدث من البناء أو الغراس .

٢ – وأما اذا كانت الزيادة أو البناء أو الغراس بعد الدعوى فللشفيع أن يترك الشفعة أو أن يطلب الازالة ان كان لها محل أو الابقاء مع دفع قيمة الزيادة أو ما أحدث مقلوعا .

٣ – واذا نقص العقار الذي فيه حق الشفعة بغير فعل المشتري أو بفعله لمصلحة فللشفيع أخذه بكل الثمن ولا شيء له في نظير نقصه أو تركه للمشتري ، فإن نقص بفعله لغير مصلحة فإنه يحط عن الشفيع من ثمنه قيمة ما نقصه .

المادة ١٣٠٥ - نقض تصرفات المشتري

للشفيع أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى ولو وقف العقار المشفوع فيه أو جعله محل عبادة .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٠٦ - الرهن التأميني وحق الامتياز

لا يسري في حق الشفيع أي رهن تأميني وأي حق امتياز رتبه المشتري أو رتب ضده على العقار المشفوع اذا كان قد تم بعد اقامة دعوى الشفعة وتبقى للدائنين حقوقهم على ثمن العقار .

الفرع الثامن

الحيازة

١ - أحكام عامة

المادة ١٣٠٧ - مفهوم الحيازة وصحتها

١ – الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه على شيء أو حق يجوز التعامل فيه .

٢ – وتصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا لا يلزمه طاعته فيما يتعلق بهذه الحيازة .

٣ – ويكسب غير المميز الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية .

٤ – ولا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد اباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح .

المادة ١٣٠٨ - حيازة حاصلة خفية وبالاكراه

اذا اقترنت الحيازة باكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الاكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها الا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب .

المادة ١٣٠٩ - استمرار الحيازة والتملّك بمرور الزمان

١ – تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها باستعمال الشيء والحق استعمالا اعتياديا وبصورة منتظمة .

٢ – يحق لمن يدعي التملك بمرور الزمان أن يستند الى حيازة الشخص الذي اتصل منه العقار اليه .

٣ – ولا يجوز للمستأجر والمنتفع والمودع لديه والمستعير أو ورثتهم الادعاء بمرور الزمان .

المادة ١٣١٠ - انتقال الحيازة

تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره اذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت اليه الحيازة أن يسيطر على الشيء أو الحق محل الحيازة ولو لم يتم تسليمه .

المادة ١٣١١ - التنازع على الحيازة

١ – اذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة ان حائزه هو من له الحيازة المادية الا اذا ثبت انه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معينة .

٢ – وتبقى الحيازة محتفظة بصفتها التي بدأت بها وقت كسبها ما لم يقم دليل على عكس ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣١٢ - الحائز حسن النية

يعد حسن النية من يحوز الشيء وهو يجهل انه يعتدي على حق الغير ويفترض حسن النية ما لم يقم الدليل على غيره .

المادة ١٣١٣ - زوال حسن النية وتوفر سوء النية لدى الحائز

١ – لا تزول صفة حسن النية لدى الحائز الا من الوقت الذي يصبح فيه عالما ان حيازته اعتداء على حق الغير .

٢ – كما يزول حسن النية من وقت اعلان الحائز بعيوب حيازته في صحيفة الدعوى .

٣ – ويعد سيء النية من اغتصب بالاكراه الحيازة من غيره .

المادة ١٣١٤ - زوال الحيازة

تزول الحيازة اذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق أو فقدها بأية طريقة أخرى .

المادة ١٣١٥ - المانع الوقتي والحيازة الجديدة

١ – لا تنقضي الحيازة اذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وقتي .

٢ – ولا تسمع الدعوى بها اذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئا من حيازة جديدة وقعت رغم ارادة الحائز أو دون علمه .

٣ – وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة اذا كانت ظاهرة ومن وقت علم الحائز الأول اذا بدأت خفية . واذا وجد مانع جوهري من اقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على اقامتها .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣١٦ - دعوى رفع اليد لاسترداد الحيازة

اذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته فله أن يطلب منع المدعى عليه من انشاء ابنية أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى بشرط ان يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من ضرر اذا ظهر ان المدعي غير محق في دعواه .

٢ - آثار الحيازة

أ - مرور الزمان المكسب

المادة ١٣١٧ - تعريف مرور الزمان المكسب

من حاز منقولا أو عقارا غير مسجل باعتباره ملكا له أو حاز حقا عينيا على منقول أو حق عينيا غير مسجل على عقار . واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الانكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذي عذر شرعي .

المادة ١٣١٨ - مفهوم السبب الصحيح وأثره

١ – اذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكان غير مسجل واقترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته الى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات .

٢ – والسبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار ويعتبر سببا صحيحا :

أ – انتقال الملك بالارث أو الوصية .

ب – الهبة بين الاحياء بعوض أو بغير عوض .

ج – البيع والمقايضة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣١٩ - بعض حالات وضع اليد على عقار والتصرف فيه مدة من الزمن

١ – لا تسمع دعوى أصل الوقف ولا دعوى الارث مع التمكن وعدم العذر الشرعي على من كان واضعا يده على عقار متصرفا فيه تصرف المالك بلا منازعة أو انقطاع مدة ثلاث وثلاثين سنة .

٢ – ولا يجوز تملك الأموال والعقارات المملوكة للدولة أو الهيئات العامة التابعة لها وكذلك أموال وعقارات الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بمرور الزمان .

المادة ١٣٢٠ - وضع اليد على عقار وأثره على دعوى الملك المطلق أو دعوى الارث او الوقف الذري

١ – لا تسمع دعوى الملك المطلق ولا دعوى الارث او الوقف الذري على واضع اليد على العقار اذا انقضت على وضع يده ويد من انتقل منه العقار اليه بشراء أو هبة أو وصية او ارث أو غير ذلك المدة المحددة لمنع سماع الدعوى

٢ – ويعتبر وضع اليد اذا كان قائما مع ثبوته في وقت سابق قرينة على قيامه بين الزمنين ما لم يقم دليل بنفيه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٢١ - وضع اليد على العقار بغير سند التمليك

ليس لأحد أن يتمسك بمرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك المطلق اذا كان واضعا يده على عقار بسند غير سندات التمليك وليس له ان يغير بنفسه لنفسه سبب وضع يده ولا الأصل الذي يقوم عليه .

المادة ١٣٢٢ - مرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك

لا يسري مرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك كلما حال بين صاحب الحق والمطالبة بحقه عذر شرعي .

المادة ١٣٢٣ - انقطاع مرور الزمان

لا ينقطع مرور الزمان برفع اليد عن العقار متى أعادها صاحبها أو رفع دعواه بإعادتها خلال سنة .

المادة ١٣٢٤ - قواعد مطبقة على الحيازة

تسري قواعد عدم سماع الدعوى بمرور الزمان والخاصة بالحقوق على الحيازة فيما يتعلق بحساب المدة ووقفها وانقطاعها والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع الحيازة ومع مراعاة الأحكام السابقة .

ب - حيازة المنقول

المادة ١٣٢٥ - الحيازة

١ – لا تسمع دعوى الملك على من حاز منقولا أو حقا عينيا على منقول أو سند لحامله وكانت حيازته تستند الى سبب صحيح وحسن نية .

٢ – وتقوم الحيازة بذاتها قرينة على الملكية ما لم يثبت غير ذلك .

المادة ١٣٢٦ - فقدان المنقول أو سرقته أو غصبه

١ - استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز لمالك المنقول والسند لحامله اذا كان قد فقده أو سرق منه أو غصب أن يسترده ممن حازه بحسن نية خلال ثلاث

سنوات من تاريخ فقده أو سرقته أو غصبه وتسري على الرد أحكام المنقول المغصوب

٢ - فإذا كان من يوجد الشيء المسروق أو الضائع أو المغصوب في حيازته قد اشتراه بحسن نية في سوق أو في مزاد علني أو اشتراه ممن يتجر في مثله فإن له يطلب ممن يسترد هذا الشيء أن يعجل له الثمن الذي دفعه

ج - تملك الثمار بالحيازة

المادة ١٣٢٧ - الحائز حسن النية

يملك الحائز حسن النية ما قبضه من الثمار والمنافع مدة حيازته .

المادة ١٣٢٨ – الحائز سيء النية

١ – يكون الحائز سيء النية مسؤولا عن جميع الثمار التي يقبضها والتي قصر في قبضها من وقت أن يصبح سيء النية .

٢ – ويجوز له أن يسترد ما أنفقه في انتاج هذه الثمار .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

د - استرداد النفقات

المادة ١٣٢٩ - النفقات الضرورية أو النافعة أو الكمالية

١ – على المالك الذي يرد اليه ملكه أن يؤدي الى الحائز جميع ما أنفقه من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك .

٢ – اما المصروفات النافعة فتسري في شأنها أحكام المادتين ١٢٧٠، ١٢٧٢ من هذا القانون .

٣ – ولا يلتزم المالك برد النفقات الكمالية . ويجوز للحائز أن ينتزع ما اقامه بهذه النفقات على أن يعيد الشيء الى حالته الأولى وللمالك أن يستبقيها لقاء قيمتها مستحقة الازالة .

المادة ١٣٣٠ - أخذ الحيازة من المالك أو من الحائز السابق

اذا تلقى شخص الحيازة من مالك أو حائز سابق وأثبت انه ادى الى سلفه ما أنفقه من نفقات فله أن يطالب بها سلفه أو المسترد .

هـ - المسئولية عن الهلاك

المادة ١٣٣١ - مسئولية الحائز حسن النية

١ – اذا انتفع الحائز حسن النية بالشيء معتقدا ان ذلك من حقه فلا يلتزم لمن استحقه بمقابل هذا الانتفاع .

٢ – ولا يكون الحائز حسن النية مسؤولا عما اصاب الشيء من هلاك أو تلف الا بقدر ما عاد عليه من تعويضات أو تأمينات ترتبت على هذا الهلاك أو التلف .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٣٢ - مسئولية الحائز سيء النية

اذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسئولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو وقع ذلك بسبب لا يد له فيه .

الباب الثاني

الحقوق المتفرعة عن الملكية

الفصل الأول - حقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى والمساطحة والقرار

الفرع الأول - حق الانتفاع

١ – أحكام عامة

المادة ١٣٣٣ - تعريف حق الانتفاع

الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها .

المادة ١٣٣٤ - اكتساب حق الانتفاع

يكسب حق الانتفاع بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالميراث أو بمرور الزمان .

المادة ١٣٣٥ - الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة

الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة ينظمها قانون خاص

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – آثار حق الانتفاع

المادة ١٣٣٦ - سند حق الانتفاع

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية :

المادة ١٣٣٧ - الثمار

ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه .

المادة ١٣٣٨ - نطاق التصرف بالمنتفع به

١ – للمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد اذا كان سند الانتفاع مطلقا من كل قيد .

٢ – فإذا كان مقيدا بقيد فللمنتفع أن يستوفي التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه .

٣ – ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وان يطلب من المحكمة انهاء حق الانتفاع ورد الشيء اليه دون اخلال بحقوق الغير .

المادة ١٣٣٩ - النفقات

١ – المنتفع ملزم اثناء انتفاعه بالنفقات المعتادة التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة .

٢ – أما النفقات غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

المادة ١٣٤٠ - موجب بذل العناية

١ – على المنتفع أن يعنى بحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه .

المادة ١٣٤١ - موجب ضمان قيمة المنتفع به

على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به اذا تلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يرده لمالكه مع امكان الرد ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وان لم يطلبه المالك .

المادة ١٣٤٢ - وجوب اخطار المالك

١ – على المنتفع أن يخطر المالك :

أ – اذا ادعى الغير حقا على الشيء المنتفع به أو غصبه غاصب .

ب – اذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج الى اصلاحات جسيمة مما تقع على عاتق المالك .

ج - اذا احتاج الى اتخاذ اجراء لدفع خطر كان خفيا .

٢ – فإذا لم يقم المنتفع بالاخطار فإنه يكون مسؤولا عن الضرر الذي يلحق المالك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٤٣ - الانتفاع بالمنقولات

١ – للمنتفع أن يستهلك ما ينتفع به من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها الا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها اذا هلكت قبل الانتفاع بها ولو بغير تعديه لكونها قرضا .

٢ – واذا مات المنتفع بالمنقولات المشار اليها قبل أن يردها لصاحبها فعليه ضمان مثلها أو قيمتها في تركته .

٣ – انتهاء حق الانتفاع

المادة ١٣٤٤ - اسباب انتهاء حق الانتفاع

ينتهي حق الانتفاع :

١ – بانقضاء خمسين سنة ما لم ينص سند انشائه على مدة أخرى .

٢ – بهلاك العين المنتفع بها .

٣ – بتنازل المنتفع .

٤ – بانهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال .

٥ – باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأن كانت الرقبة مرهونة .

المادة ١٣٤٥ - انقضاء مدة الانتفاع بالأرض رغم اشغالها بالزرع

اذا انقضى الأجل المحدد للانتفاع وكانت الارض المنتفع بها مشغولة بزرعه تركت الأرض للمنتفع بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد ما لم ينص القانون على غير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٤٦ - هلاك الشيء

١ – اذا انتهى حق الانتفاع بهلاك الشيء ودفع تعويض أو تأمين انتقل حق المنتفع الى العوض أو مبلغ التأمين .

٢ – واذا لم يكن الهلاك راجعا الى خطأ المالك فلا يجبر على اعادة الشيء الى اصله ولكنه اذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ١٣٤٧ - التنازل عن حق الانتفاع

تنازل المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير .

المادة ١٣٤٨ - مدة سماع دعوى الانتفاع

لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع بمرور الزمان اذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة .

الفرع الثاني

حق الاستعمال وحق السكنى

المادة ١٣٤٩ - الانتفاع

يصح أن يقع الانتفاع على حق الاستعمال أو حق السكنى أو عليهما معا .

المادة ١٣٥٠ - نطاق حق الاستعمال وحق السكنى

يتحدد مدى حق الاستعمال وحق السكنى بحاجة صاحب الحق واسرته لأنفسهم فحسب وذلك مع مراعاة أحكام السند المنشئ للحق .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٥١ - التنازل عن الحق

لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى الا بناء على شرط صريح في سند انشاء الحق أو ضرورة قصوى .

المادة ١٣٥٢ - تطبيق أحكام حق الانتفاع

تسري أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة وطبيعة هذين الحقين .

الفرع الثالث

حق المساطحة (حق القرار)

المادة ١٣٥٣ - تعريف حق المساطحة

حق المساطحة حق عيني يعطي صاحبه الحق في اقامة بناء أو أغراس على أرض الغير .

المادة ١٣٥٤ - اكتساب الحق وآثاره

١ – يكسب حق المساطحة بالاتفاق أو بمرور الزمان .

٢ – وينتقل بالميراث أو الوصية .

٣ – ويرتب السند المنشئ للحق حقوق صاحبه والتزاماته .

المادة ١٣٥٥ - التنازل أو الرهن وحقوق الارتفاق

١ – يجوز التنازل عن حق المساطحة أو اجراء رهن عليه .

٢ – كما يجوز تقرير حقوق الارتفاق عليه على ألا تتعارض مع طبيعته .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٥٦ - مدة حق المساطحة

١ – لا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة على خمسين سنة .

٢ – فإذا لم تحدد مدة جاز لكل من صاحب الحق ومالك الرقبة أن ينهي العقد بعد سنتين من وقت التنبيه على الآخر بذلك .

المادة ١٣٥٧ - ملكية المباني والغراس

يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه في الأرض من مباني أو اغراس وله أن يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة .

المادة ١٣٥٨ - انتهاء حق المساطحة

ينتهي حق المساطحة :

١ – بانتهاء المدة .

٢ – باتحاد صفتي المالك وصاحب الحق .

٣ – بتخلف صاحب الحق عن اداء الاجرة المتفق عليها مدة سنتين ما لم يتفق على غير ذلك .

المادة ١٣٥٩ - زوال البناء أو الغراس قبل المدة

لا ينتهي حق المساطحة بزوال البناء أو الغراس قبل انتهاء المدة .

المادة ١٣٦٠ - الأحكام المطبقة على المباني والغراس

عند انتهاء حق المساطحة يطبق على المباني والغراس أحكام المادة ٧٨٥ من هذا القانون الا اذا وجد اتفاق على غير ذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

الوقف

المادة ١٣٦١ - الأحكام المطبقة على الوقف

تسري في شأن الوقف الأحكام التي يصدر بها قانون خاص .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

حقوق الارتفاق

الفرع الأول - انشاء حقوق الارتفاق

المادة ١٣٦٢ - مفهوم حق الارتفاق ونطاقه

١ – الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر .

٢ – ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال .

المادة ١٣٦٣ - اكتساب حقوق الارتفاق

١ – تكسب حقوق الارتفاق بالاذن أو بالتصرف القانوني أو بالميراث .

٢ – وتكسب أيضا بمرور الزمان حقوق الارتفاق الظاهرة ومنها المرور والمجرى والمسيل الا اذا ثبت ان الحق غير مشروع فإنه يتعين رفع ضرره مهما بلغ قدمه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٦٤ - الرجوع عن الاذن

لمن أذن في استخدام حق ارتفاق على عقار مملوك له أن يرجع في اذنه متى شاء .

المادة ١٣٦٥ - قيود مالك العقار *

١ – تعتبر القيود المفروضة على حق مالك العقارات في البناء حقوق ارتفاق على هذه العقارات لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها ما لم يتفق على غير ذلك .

٢ – وكل تجاوز لهذه القيود يستوجب المطالبة بإصلاحه عينا أو بالتضمين اذا ثبت موجبه .

المادة ١٣٦٦ - الارتفاق بين عقارين

اذا أنشأ مالك عقارين منفصلين ارتفاقا ظاهرا بينهما بقي حق الارتفاق اذا انتقل العقاران أو أحدهما الى أيدي ملاك آخرين دون تغير في حالتهما ما لم يتفق على غير ذلك .

الفرع الثاني

نطاق حقوق الارتفاق

المادة ١٣٦٧ - تحديد نطاق حق الارتفاق

يتحدد نطاق حق الارتفاق بالسند الذي أنشأه وبالعرف السائد في الجهة التي يقع بها العقـــار كما يخضع للأحكام التالية .

المادة ١٣٦٨ - حق مالك العقار المنتفع

لمالك العقار المنتفع أن يباشر حقه في الحدود المشروعة وان يقوم بما يلزم لاستعمال حقه وصيانته دون زيادة في عبء الانتفاع وان يستعمل هذا الحق على الوجه الذي لا ينشأ عنه الا اقل ضرر .

المادة ١٣٦٩ - عبء نفقات الأعمال

١ – نفقات الأعمال اللازمة لمباشرة حق الارتفاق وصيانته على عاتق صاحب العقار المنتفع .

٢ – فاذا كانت الأعمال نافعة ايضا للعقار المرتفق به كانت نفقات الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود من نفع على كل منهما .

٣ – فإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك الاعمال على نفقته كان له دائما أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله او بعضه لمالك العقار المنتفع .

المادة ١٣٧٠ - المطالبة بنقل حق استعمال حق الارتفاق

لا يجوز لصاحب العقار المرتفق به أن يأتي بعمل من شأنه التأثير على استعمال حق الارتفاق أو تغيير وضعه الا اذا كان الانتفاع في المكان القديم أصبح أشد ارهاقا لمالك العقار المرتفق به أو كان يمنعه عن القيام بالاصلاحات المفيدة . وحينئذ لمالك هذا العقار أن يطلب نقل الحق الى موضع يتمكن فيه من استعمال حقه بسهولة الموضع القديم .

المادة ١٣٧١ - تجزئة العقار المنتفع

١ – اذا جزئ العقار المنتفع بقي حق الارتفاق مستحقا لكل جزء منه على ألا يزيد ذلك في أعباء العقار المرتفق به .

٢ – فإذا كان الحق لا يفيد الا بعض هذه الأجزاء فلصاحب العقار المرتفق به أن يطلب انهاءه عن باقيها .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٧٢ - تجزئة العقار المرتفق به

١ – اذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق على كل جزء منه .

٢ – غير انه اذا كان الحق غير مستعمل في الواقع على بعض هذه الاجزاء ولا يمكن ان يستعمل عليها فلصاحب كل جزء منها أن يطلب اسقاط هذا الحق من الجزء الذي يخصه .

الفرع الثالث

انقضاء حقوق الارتفاق

المادة ١٣٧٣ - انقضاء الأجل والمحل

ينقضي حق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد له أو بزوال محله .

المادة ١٣٧٤ - اجتماع العقارين في يد مالك واحد

ينقضي حق الارتفاق باجتماع العقارين المنتفع والمرتفق به في يد مالك واحد ويعود اذا زال سبب انقضائه زوالا يرجع الى الماضي .

المادة ١٣٧٥ - تعذر استعمال حق الارتفاق

ينقضي حق الارتفاق اذا تعذر استعماله بسبب تغيير وضع العقارين المرتفق به والمنتفع ويعود اذا عاد الوضع الى ما كان عليه .

المادة ١٣٧٦ - العدول عن تخصيص العقار المرتفق به

ينقضي حق الارتفاق بابطال صاحبه لاستخدامه واعلامه لصاحب العقار المرتفق به العدول عن تخصيصه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٧٧ - زوال الغرض المحدد للعقار

ينقضي حق الارتفاق اذا زال الغرض منه للعقار المنتفع أو بقيت له فائدة محدودة لا تتفق مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به .

المادة ١٣٧٨ - مرور الزمان على دعوى حق الارتفاق

١ - لا تسمع دعوى المطالبة بحق الارتفاق اذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة .

٢ – واذا ملك العقار المنتفع عدة شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع مرور الزمان لمصلحة الباقين كما ان وقف مرور الزمان لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة سائرهم .

الفرع الرابع - بعض حقوق الارتفاق

١ – حق المرور

المادة ١٣٧٩ - تثبيت حق المرور

اذا ثبت لأحد حق المرور في أرض مملوكة لآخر فليس لصاحبها منعه الا اذا كان مروره عملا من أعمال التسامح .

المادة ١٣٨٠ - اثر منع الاتصال بالطريق العام

لصاحب العقار الذي لا يتصل بالطريق العام أو كان وصوله اليه يتم بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة حق المرور في الأرض المجاورة بالقدر المألوف لقاء مقابل عادل ولا يستعمل هذا الحق الا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٨١ - منع الاتصال بالطريق العام بسبب تجزئة العقار

اذا كان منع الاتصال بالطريق العام بسبب تجزئة العقار بناء على تصرف قانوني فلا يجوز طلب الممر الا في اجزاء هذا العقار .

٢ – حق الشرب

المادة ١٣٨٢ - تعريف الشرب

الشرب هو نوبة الانتفاع بالماء سقيا للأرض أو الغرس .

المادة ١٣٨٣ - الانتفاع بالمياه وفروعها

لكل شخص أن ينتفع بموارد المياه وفروعها ذات المنفعة العامة وذلك طبقا لما تقضي به القوانين والأنظمة الخاصة .

المادة ١٣٨٤ - انشاء جدول أو مجرى ماء

١ – من أنشا جدولا أو مجرى ماء لري ارضه فليس لأحد غيره من الانتفاع به الا بإذنه .

٢ – ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين أن يستعملوا الجدول أو مجرى الماء فيما تحتاجه أرضهم من ري بعد أن يكون المالك قد استوفى حاجته منها وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات انشاء وصيانة الجدول أو مجرى الماء بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها .

المادة ١٣٨٥ - شق الجدول المشترك للغير

ليس لأحد الشركاء في موارد المياه أو الجدول المشترك ان يشق منه جدولا لآخر الا باذن باقي الشركاء .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٨٦ - الالتزام بالاصلاحات الضرورية

اذا لم يتفق اصحاب حق الشرب على القيام بالاصلاحات الضرورية لموارد المياه أو فروعها أو الجدول المشترك جاز الزامهم بها بنسبة حصصهم بناء على طلب أي منهم .

المادة ١٣٨٧ - خصائص حق الشرب

حق الشرب يورث ويوصى بالانتفاع به ولا يباع الا تبعا للأرض ولا يوهب ولا يؤجر .

٣ – حق المجرى

المادة ١٣٨٨ - تعريف حق المجرى

١ – حق المجرى هو حق مالك الارض في جريان ماء الري في أرض غيره لتصل من موردها البعيد الى أرضه .

٢ – فإذا ثبت لأحد هذا الحق فليس لملاك الأراضي التي تجري فيها هذه المياه منعه .

المادة ١٣٨٩ - تعمير واصلاح المجرى

اذا ثبت لأحد حق المجرى في ملك آخر وتحقق ضرره فعلى صاحب المجرى تعميره واصلاحه لرفع الضرر فإذا امتنع جاز لصاحب الملك أن يقوم به على نفقة صاحب المجرى بالقدر المعروف .

المادة ١٣٩٠ - التعويض المعجل والمقدم

١ – لكل مالك عقار يريد أن يروي أرضه من الموارد الطبيعية ، أو الموارد الصناعية التي يكون له حق التصرف فيها أن يحصل على مرور المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يدفع عن ذلك تعويضا معجلا وعلى شرط أن لا يخل ذلك بانتفاع صاحب الأرض المتوسطة اخلالا بينا واذا أصاب الأرض ضرر من جراء ذلك فإن لصاحب الارض ان يطلب تعويضا عما أصابه من ضرر .

٢ – وعلى صاحب الارض أن يسمح بأن تقام على أرضه الانشاءات اللازمة لحق المجرى لأرض مجاورة لقاء تعويض يدفع مقدما وله الانتفاع بهذه المنشآت على أن يتحمل من مصروفات اقامتها ومقابل الانتفاع بها قدرا يتناسب مع ما يعود عليه من نفع .

المادة ١٣٩١ - ضرر بسبب المنشآت

لمالك العقار اذا اصابه ضرر بسبب المنشآت المشار اليها في المادة السابقة أن يطلب تضمين ما اتلفته هذه المنشآت ممن أفادوا منها .

٤ – حق المسيل

المادة ١٣٩٢ - تعريف المسيل

المسيل هو طريق اسالة المياه الطبيعية أو تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة بمرورها في أرض الغير .

المادة ١٣٩٣ - الأراضي المنخفضة والعالية

١ – تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلا طبيعيا من الأراضي العالية دون أن يكون ليد الانسان دخل في اسالتها .

٢ – ولا يجوز لمالك الارض المنخفضة ان يقيم سدا لمنع هذا السيل .

٣ – وكما لا يجوز لمالك الارض العالية ان يقوم بعمل يزيد في عبء الأرض المنخفضة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٣٩٤ - تصريف المياه في أرض الغير

لمالك الأرض الزراعية حق تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن حاجته بمرورها في أرض الغير مقابل تعويض مناسب .

المادة ١٣٩٥ - نفقات اقامة المنشآت

لملاك الأراضي التي تجري فيها مياه المسيل أن ينتفعوا بالمنشآت الخاصة بتصريف هذه المياه على أن يتحمل كل منهم نفقات اقامة المنشآت وتعديلها وصيانتها بنسبة ما يعود عليه من فائدة .

المادة ١٣٩٦ - المسيل الضار

لا يجوز لأحد اجراء مسيل ضار في ملك الغير أو في الطريق العام أو الخاص ويزال الضرر ولو كان قديما .

المادة ١٣٩٧ - تصريف مسيل المنشآت الجديدة

لا يجوز لأصحاب المنشآت الجديدة تصريف مسيلها الى ملك آخر دون اذن منه ما لم يكن له حق في ذلك .

المادة ١٣٩٨ - اسالة مياه الأمطار

١ – على مالك العقار أن يهيء سطحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار في أرضه أو في الطريق العام مع مراعاة القوانين والأنظمة الخاصة .

٢ – ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الأرض المجاورة ما لم يكن هذا الحق من القديم .

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

الكتاب الرابع

التأمينات العينية

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الكتاب الرابع : التأمينات العينية

الباب الأول

الفصل الأول

المادة ١٤٠٠ - تسجيل الرهن التأميني ونفقاته

لا ينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد الا اذا اتفق على غير ذلك .

المادة ١٤٠١ - الراهن

١ – يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون واهلا للتصرف فيه .

٢ – ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلا عينيا يقدم رهنا لمصلحة المدين .

المادة ١٤٠٢ - رهن ملك الغير

لا يجوز رهن ملك الغير الا اذا أجازه المالك الحقيقي بسند موثق .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٠٣ - رهن مال الأب أو الولد

١ – يجوز للأب أن يرهن ماله عند ولده الصغير وفي حالة عدم وجود الأب للجد الصحيح رهن ماله عند ذلك الصغير .

٢ – واذا كان للأب دين عند ابنه الصغير فله أن يرتهن لنفسه مال ولده .

٣ – وللأب أو الجد الصحيح أن يرهن مال الصغير بدين على الصغير نفسه .

٤ – وله أيضا أن يرهن مال أحد أولاده الصغار لابنه الآخر الصغير بدين له عليه .

٥ – وليس للأب ولا للجد الصحيح أن يرهن مال الصغير بدين لأجنبي على الأب أو الجد .

٦ – ويجب الحصول على اذن ٢ المحكمة في الحالات المبينة في الفقرات ٢ ، ٣ ، ٤ .

المادة ١٤٠٤ - الوصي

١ – يجـــوز للوصي بإذن المحكمة أن يرهن مال الصغير أو المحجور عند أجنبي بدين له على أيهما .

٢ – ولا يجوز له أن يرهن ماله عند الصغير أو المحجور ولا ارتهان مال أيهما لنفسه .

المادة ١٤٠٥ - شروط العقار المرهون

يجب أن يكون العقار المرهون رهنا تأمينيا قائما وموجودا عند اجراء الرهن .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٠٦ - شروط الرهن التأميني

١ – لا يجوز أن يقع الرهن التأميني الا على عقار يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني أو حق عيني على عقار .

٢ – ويجوز للمحكمة أن تبطل عقد الرهن التأميني اذا لم يكن العقار المرهون معينا فيه تعيينا كافيا .

المادة ١٤٠٧ - نطاق الرهن التأميني

يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية وغراس وعقارات بالتخصيص وكل ما يستحدث عليه من انشاءات بعد العقد .

المادة ١٤٠٨ - العقار الشائع

١ – للشريك في عقار شائع ان يرهن حصته ويتحول الرهن بعد القسمة الى الحصة المفرزة التي تقع في نصيبه مع مراعاة قيده في دائرة التسجيل .

٢ – وتخصص المبالغ التي تستحق له من تعادل الحصص أو ثمن العقار لسداد دين الرهن .

المادة ١٤٠٩ - شروط مقابل الرهن التأميني

يشترط أن يكون مقابل الرهن التأميني دينا ثابتا في الذمة أو موعودا به محددا عند الرهن أو عينا من الأعيان المضمونة .

المادة ١٤١٠ - عدم تجزئة الرهن التأميني

الرهن التأميني لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون .

المادة ١٤١١ - سريان أحكام الرهن التأميني على المنقول

تسري أحكام الرهن التأميني على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة تسجيله .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

الفرع الأول

١ – بالنسبة الى الراهن

المادة ١٤١٢ - التصرف في العقار المرهون

للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهنا تأمينيا دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن .

المادة ١٤١٣ - حق ادارة العقار والحصول على الغلة

١ – للراهن حق ادارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبرا عند عدم وفاء الدين .

٢ – وتلحق الغلة بالعقار المرهون من تاريخ نزع الملكية .

المادة ١٤١٤ - موجب ضمان العقار المرهون

يضمن الراهن العقار المرهون وهو مسئول عن سلامته كاملا حتى تاريخ وفاء الدين . وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وان يتخذ من الاجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن .

المادة ١٤١٥ - هلاك العقار المرهون أو تعيبه

١ – اذا هلك العقار المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فورا أو تقديم ضمان كاف لدينه .

٢ – فإذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضمانا كافيا للدين أو وفاءه قبل حلول الأجل .

٣ – واذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر .

المادة ١٤١٦ - انتقال الرهن التأميني

ينتقل الرهن التأميني عند هلاك العقار المرهون أو تعيبه الى المال الذي يحل محله كالتعويض أو مبلغ التأمين أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقا لمرتبته .

المادة ١٤١٧ - الكفيل العيني

اذا كان الراهن كفيلا عينيا فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره .

٢ – بالنسبة الى الدائن المرتهن

المادة ١٤١٨ - التنازل عن حق الرهن التأميني

للمرتهن رهنا تأمينيا أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل في دائرة التسجيل .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤١٩ - استيفاء الدين من العقار المرهون

١ - للمرتهن أن يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين طبقا لمرتبته وبعد اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية ٢ والقوانين الخاصة .

٢ – فإذا لم يفِ العقار بدينه كان له الرجوع بباقي دينه على أموال المدين كدائن عادي .

المادة ١٤٢٠ - شرط تملك العين المرهونة أو بيعها

١ – اذا اشترط في عقد الرهن التأميني تمليك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه ان لم يؤده الراهن في الأجل المعين أو اذا اشترط بيعها دون مراعاة الاجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط باطل .

٢ – ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق .

المادة ١٤٢١ - مفعول الاجارة الصادرة من الراهن

١ – الاجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن الا اذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن .

٢ – اما الاجارة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الاجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقا الا اذا سجلت في عقد الرهن .

الفرع الثاني

١ – أحكام عامة

المادة ١٤٢٢ - تنفيذ الرهن التأميني في حق الغير

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله قبل أن يكتسب الغير حقا عينيا على العقار المرهون .

المادة ١٤٢٣ - نطاق اثر الرهن التأميني

يقتصر اثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في سند الرهن والثابت في دائرة التسجيل ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

المادة ١٤٢٤ - حوالة الرهن التأميني

لا تنفذ حوالة الرهن التأميني ولا التنازل عنه أو عن درجته في حق غير المتعاقدين الا بقيدهما على سند الحق الأصلي وبتسجيلهما .

٢ – حق التقدم

المادة ١٤٢٥ - مرتبة الدائنين المرتهنين

١ – تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهنا تأمينيا من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقا لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد .

٢ – وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للتسجيل فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة

المادة ١٤٢٦ - التنازل عن المرتبة أو التمسك بها

يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون ويجوز التمسك بهذه المرتبة قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول اذا كان هذا الانقضاء لاحقا على التنازل عن المرتبة .

المادة ١٤٢٧ - تسجيل المرتبة وانقضائها

١ – تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله .

٢ – ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٢٨ - آثار تسجيل الرهن

يترتب على تسجيل الرهن التأميني ادخال مصروفات العقد والتسجيل ادخالا ضمنيا في دين الرهن ومرتبته .

٣ – حق التتبع

المادة ١٤٢٩ - حق تتبع العقار المرهون

للدائن المرتهن رهنا تأمينيا حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقا لمرتبته .

المادة ١٤٣٠ - نزع ملكية العقار المرهون

للدائن المرتهن رهنا تأمينيا أن يتخذ اجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه اذا لم يؤد الدين في ميعاده وذلك بعد انذار المدين وحائز العقار طبقا للاجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة .

المادة ١٤٣١ - حيازة العقار المرهون

يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت اليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصيا دين الرهن .

المادة ١٤٣٢ - حقوق الحائز

لحائز العقار المرهون رهنا تأمينيا أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد انذاره على ان يرجع بما أداه على المدين كما يكون له أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٣٣ - حق تطهير العقار

لحائز العقار المرهون رهنا تأمينيا حق تطهير العقار الذي آل اليه من كل حق عيني ترتب عليه تأمينا لدين مسجل باداء الدين حتى تاريخ اجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية [١] والقوانين الخاصة .

المادة ١٤٣٤ - نزع الملكية الجبري

تتم اجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقا لأحكام قانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية [١] والقوانين الخاصة .

المادة ١٤٣٥ - البيع بالمزاد

يجوز لحائز العقار المرهون رهنا تأمينيا أن يدخل في اجراءات بيع العقار بالمزاد فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي ويتحرر العقار من الحق المسجل .

المادة ١٤٣٦ - رسو المزاد على الغير

اذا رسا مزاد العقار المرهون رهنا تأمينيا على غير حائزه فإنه يكسبه بمقتضى حكم رسو المزاد عليه ويتلقى حقه عن الحائز له .

المادة ١٤٣٧ - تخريب العقار المرهون وردّ غلته

١ – يضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من تخريب أو تعيب وفقا لقواعد الضمان المنصوص عليها في هذا القانون .

٢ – وعليه رد غلة العقار من تاريخ انذاره بوفاء الدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٣٨ - زيادة ثمن المبيع

اذا زاد ثمن العقار المبيع على قيمة الديون المضمونة كانت الزيادة للحائز ولدائنيه المرتهنين أن يستوفوا ديونهم منها .

المادة ١٤٣٩ - رجوع الحائز على كل من المالك السابق والمدين

١ – يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا .

٢ – ويرجع الحائز ايضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة . ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

المادة ١٤٤٠ - انقضاء الدين

١ – ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بكامله .

٢ – فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته .

المادة ١٤٤١ - وفاء الدين وملحقاته

١ – للمدين أن يؤدي الدين المضمون بالرهن التأميني وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به .

٢ – فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فللمدين أن يودعه دائرة التسجيل التي تقوم بعد التحقق من قيمته بتسوية ما يستحق في ذمة المدين وتسليمه سند الوفاء وانهاء الرهن على أن تراعي في ذلك أحكام القوانين الخاصة .

المادة ١٤٤٢ - بيع العقار المرهون

ينقضي الرهن ببيع العقار المرهون وفقا لقانون الاجراءات أمام المحاكم المدنية ٢ والقوانين الخاصة ودفع ثمنه الى الدائنين المرتهنين طبقا لمرتبة كل منهم أو ايداعه .

المادة ١٤٤٣ - انتقال الملكية أو حق الرهن

ينقضي الرهن التأميني بانتقال ملكية العقار المرهون الى المرتهن أو انتقال حق الرهن الى الراهن على أن يعود بزوال السبب اذا كان لزواله اثر رجعي .

المادة ١٤٤٤ - تنازل الدائن

ينقضي الرهن التأميني اذا تنازل الدائن المرتهن عنه .

المادة ١٤٤٥ - هلاك المحلة أو العين المرهونة

١ – ينقضي الرهن التأميني بهلاك محلة .

٢ – وتراعى أحكام هلاك العين المرهونة المنصوص عليها في هذا القانون .

المادة ١٤٤٦ - مرور الزمان على دعوى الرهن

١ – اذا انقضت مدة سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن .

٢ – واذا انتقل العقار المرهون الى حائز فله أن يدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون بالرهن اذا سكت المرتهن دون عذر عن رفع دعوى الرهن عليه مدة خمس عشرة سنة .

المادة ١٤٤٧ - وفاة الراهن أو المرتهن

لا ينقضي الرهن التأميني بموت الراهن أو المرتهن ويبقى قائما عند الورثة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الثاني

الفصل الأول

تعريف الرهن الحيازي وانشاؤه

المادة ١٤٤٨ - تعريف الرهن الحيازي

الرهن الحيازي عقد ينشئ الحق في احتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضمانا لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين .

المادة ١٤٤٩ - شروط المرهون

يشترط في المرهون رهنا حيازيا أن يكون مقدور التسليم عند الرهن صالحا للبيع بالمزاد العلني

المادة ١٤٥٠ - رهن الثمار

١ – يصح رهن الثمار قبل بدو صلاحها ولا تباع لاستيفاء الدين منها الا اذا بدا صلاحها واذا أفلس الراهن أو مات قبل بدو صلاحها دخل المرتهن مع الغرماء في المحاصة بدينه في غيرها من مال الراهن .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢ – فإذا بدا صلاحها بعد المحاصة بيعت واختص المرتهن بثمنها ورد للغرماء جميع ما أخذه في المحاصة ان كان ثمنها مساويا لدينه . فإن كان أقل منه رد لهم ما زاد على ما كان يأخذه لو انه حاصهم ابتداء بالباقي من دينه بعد ثمن الثمار المرهونة الذي اختص به .

المادة ١٤٥١ - رهن ما يسرع فساده بدين مؤجل

يجوز رهن ما يسرع فساده بدين مؤجل ويحفظ ان أمكن والا بيع بالمزاد العلني وجعل ثمنه رهنا مكانه .

المادة ١٤٥٢ - الشرط الواجب مقابل الرهن الحيازي

يشترط أن يكون مقابل الرهن الحيازي دينا ثابتا في الذمة أو موعودا به محددا عند الرهن أو عينا من الأعيان المضمونة .

المادة ١٤٥٣ - قبض الرهن الحيازي او الرجوع عنه

يشترط لتمام الرهن الحيازي ولزومه أن يقبضه الدائن أو العدل وللراهن أن يرجع عن الرهن قبل التسليم .

المادة ١٤٥٤ - موانع التصرف المالي

اذا حصل للراهن مانع من موانع التصرف المالي قبل حوز المرتهن للمرهون بطل عقد الرهن .

المادة ١٤٥٥ - وضع المرهون في يد العدل

للراهن والمرتهن أن يتفقا على وضع المرهون حيازيا في يد عدل وتصبح يد العدل كيد المرتهن ويتم الرهن بقبضه .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٥٦ - تسليم واسترداد المرهون

١ – لا يجوز للعدل أن يسلم المرهون للراهن أو المرتهن دون رضا الآخر ما دام الدين قائما وله أن يسترده اذا كان قد سلمه .

٢ – واذا تلف المرهون قبل الاسترداد ضمن العدل قيمته .

المادة ١٤٥٧ - وفاة العدل

اذا توفي العدل ولم يتفق الراهن والمرتهن على ايداع الرهن عند غيره جاز لأيهما أن يطلب من المحكمة أن تأمر بوضعه في يد عدل تختاره .

المادة ١٤٥٨ - الراهن

يشترط في الراهن رهنا حيازيا بدين عليه أو على غيره أن يكون مالكا للمرهون وأهلا للتصرف فيه .

المادة ١٤٥٩ - سريان أحكام الرهن التأميني

تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن التأميني المنصوص عليها في المادتين ١٤٠٣، ١٤٠٤ من هذا القانون .

المادة ١٤٦٠ - رهن المال الشائع

تسري على رهن المال الشائع رهنا حيازيا احكام الرهن التأميني المنصوص عليها في المادة ١٤٠٨ من هذا القانون .

المادة ١٤٦١ - رهن الجزء المشاع في عقار

اذا رهن جزء مشاع في عقار ونحوه فإن المرتهن يحوز الكل ان كان الباقي ملكا للراهن فإن كان ملكا لغيره اكتفى بحوز الجزء المرهون .

المادة ١٤٦٢ - عدم جواز تجزئة المرهون

تسري على الرهن الحيازي أحكام عدم جواز تجزئة المرهون ضمانا للدين المنصوص عليها في المادة ١٤١٠ من هذا القانون ويبقى كله ضامنا لكل الدين أو لجزء منه .

المادة ١٤٦٣ - نطاق الرهن الحيازي

يشمل الرهن الحيازي كل ما يشمله البيع من ملحقات متصلة بالمرهون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٦٤ - حصول نماء متميز عن المرهون

اذا حصل للمرهون حيازيا وهو بيد المشتري نماء متميز عنه وكان من جنسه فإنه يكون تابعا له في الرهن . فإن لم يكن من جنسه فلا يتبعه فيه الا اذا اشترطت تبعيته له في الرهن .

المادة ١٤٦٥ - ضمان أكثر من دين بمرتبة واحدة

١ – يجوز أن يكون المرهون حيازيا ضامنا لأكثر من دين بمرتبة واحدة بشرط أن يتم رهنه بعقد واحد .

٢ – ويكون كله مرهونا عند كل من الدائنين مقابل دينه .

المادة ١٤٦٦ - رهن المال المعار

١ – يجوز رهن المال المعار باذن من صاحبه المعير وبشروطه .

٢ – وليس للمعير أن يسترد المال المرهون قبل اداء الدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

الفرع الأول

١ – بالنسبة الى الراهن

المادة ١٤٦٧ - التصرف في المرهون

١ – لا يجوز للراهن أن يتصرف في المرهون حيازيا الا بقبول المرتهن .

٢ – فاذا كان هذا التصرف بيعا فإن حق المرتهن ينتقل الى ثمن المرهون .

المادة ١٤٦٨ - إقرار الراهن

١ – اذا أقر الراهن بالمرهون حيازيا لغيره فلا يسري اقراره في حق المرتهن

٢ – ولا يسقط هذا الاقرار حق المرتهن في حبس المرهون حتى يستوفي دينـــه .

المادة ١٤٦٩ - ضمان الراهن للمرهون

يضمن الراهن سلامة المرهون وليس له أن يأتي عملا ينقص من ضمانه أو يحول دون مباشرة المرتهن لحقوقه .

المادة ١٤٧٠ - أحكام مطبقة على هلاك أو تعيب المرهون

تسري على الراهن الحيازي أحكام هلاك المرهون أو تعيبه بسبب خطأ الراهن أو قضاء وقدرا المنصوص عليها في المادة ١٤١٥ من هذا القانون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٧١ - انتقال الرهن الحيازي

ينتقل الرهن الحيازي عند هلاك المرهون أو تعيبه الى المال الذي حل محله وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقا لأحكام المادة ١٤١٦ من هذا القانون .

٢ – بالنسبة الى الدائن المرتهن

المادة ١٤٧٢ - موجب بذل العناية والمحافظة

على المرتهن ٢ أن يحفظ المرهون حيازيا بنفسه أو بأمينه وان يعنى به عناية الرجل العادي وهو مسئول عن هلاكه أو تعيبه ما لم يثبت ان ذلك يرجع الى سبب لا يد له فيه .

المادة ١٤٧٣ - مدى التصرف في المرهون أو بيعه

ليس للمرتهن أن يتصرف في المرهون بغير اذن من الراهن ولا يجوز له بيعه الا اذا كان وكيلا في البيع .

المادة ١٤٧٤ - مدى الانتفاع بالمرهون

١ – لا يجوز للمرتهن أن ينتفع بالمرهون حيازيا منقولا أو عقارا بغير اذن الراهن .

٢ – وللراهن أن يأذن المرتهن بالانتفاع بالمرهون على أن يخصم ما حصل عليه من الغلة أولا من النفقات التي اداها عن الراهن وثانيا من اصل الدين .

المادة ١٤٧٥ - اشتراط منفعة الرهن للمرتهن

يجوز للمرتهن أن يشترط منفعة الرهن لنفسه ان عينت مدتها بزمن أو عمل وحسبت من الدين سواء أكان دينا من بيع أم من قرض فإن لم تحسب من الدين

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

منع اشتراطها له ان كان الدين من قرض وجاز ان كان من بيع مؤجل الثمن وشرط ذلك في عقد البيع .

المادة ١٤٧٦ - اساءة استعمال الشيء المرهون

اذا أساء الدائن استعمال الشيء المرهون حق للراهن ان يطلب وضع المرهون تحت يد عدل .

المادة ١٤٧٧ - حق الحبس

للمرتهن ان يحبس المرهون حيازيا الى أن يستوفي كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات وبعدئذ عليه أن يرد المرهون الى راهنه .

المادة ١٤٧٨ - اثر هلاك المرهون في يد المرتهن

١ – اذا هلك المرهون في يد المرتهن ضمن قيمته يوم القبض .

٢ – فإذا كانت قيمته مساوية لقيمة ضمانه سقط الدين سواء أكان الهلاك بتعدي المرتهن أم لا .

٣ – واذا كانت قيمته أقل من الدين سقط الدين عن الراهن وضمن المرتهن الباقي ان كان الهلاك بتعديه أو بتقصيره في حفظه .

٤ – واذا كانت قيمته أقل من الدين سقط من الدين بمقداره ويرجع الدائن بما بقي له على الراهن .

المادة ١٤٧٩ - حقوق المرتهن حيازيا

للمرتهن حيازيا حقوق المرتهن رهنا تأمينيا في التنفيذ على المرهون ثم على سائر أموال المدين عند عدم استيفاء كامل دينه والمنصوص عليها في المادة ١٤١٩ من هذا القانون .

النيابة العامة دبي
PUBLIC PROSECUTION DUBAI

المادة ١٤٨٠ - الأحكام السارية على الرهن الحيازي

تسري على الرهن الحيازي أحكام المادة ١٤٢٠ من هذا القانون .

الفرع الثاني

المادة ١٤٨١ - شروط نفاذ العقد بحق الغير

يجب لنفاذ عقد الرهن الحيازي في حق غير المتعاقدين ان يكون المرهون في يد الدائن المرتهن أو العدل الذي ارتضاه الطرفان .

المادة ١٤٨٢ - حبس المرهون وملحقاته من المرتهن

للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملا وما يتصل به من ملحقات أو نفقات فإذا زالت يده عنه دون ارادته كان له حق استرداده .

المادة ١٤٨٣ - ضمان الدين والنفقات والمصروفات

يضمن المرهون حيازيا أصل الدين والنفقات الضرورية التي يؤديها المرتهن عن الراهن ومصروفات عقد الرهن وتنفيذه .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثالث

الفرع الأول

المادة ١٤٨٤ - نفاذ العقد بحق الغير

لا يعتبر الرهن العقاري الحيازي نافذا بالنسبة الى غير المتعاقدين الا اذا سجل الى جانب حيازة الدائن المرتهن للعقار المرهون .

المادة ١٤٨٥ - إعارة العقار أو تأجيره الى الراهن

١ – للدائن المرتهن أن يعير العقار المرهون حيازيا أو يؤجره الى راهنه على أن يظل العقار المرهون ضامنا لوفاء الدين ودون أن يؤثر ذلك على نفاذ الرهن في حق غير المتعاقدين .

٢ – ويتبع في شأن الايجار المدفوع من الراهن ما نصت عليه المادة ١٤٧٤ من هذا القانون بشأن غلة العين المرهونة .

المادة ١٤٨٦ - النفقات والضرائب والتكاليف

يؤدي الدائن المرتهن النفقات اللازمة لإصلاح العقار المرهون وصيانته وما يستحق عليه من ضرائب وتكاليف على أن يخصم ذلك من غلة العقار المرهون أو من ثمنه عند بيعه وفقا لمرتبة دينه .

الفرع الثاني

المادة ١٤٨٧ - نفاذ رهن المنقول بحق الغير

لا يعتبر رهن المنقول حيازيا نافذا في حق غير المتعاقدين الا اذا دون في محرر ثابت التاريخ يبين فيه الدين والمال المرهون الى جانب انتقال الحيازة الى المرتهن .

المادة ١٤٨٨ - المال المرهون المهدد بالهلاك أو التلف أو النقص في القيمة

اذا كان المال المرهون مهددا بأن يصيبه هلاك أو تلف أو نقص في القيمة أعلن المرتهن الراهن بذلك . فإن لم يقدم الراهن للمرتهن تأمينا آخر جاز لكل منهما أن يطلب من المحكمة بيع المرهون وحينئذ ينتقل حق الدائن الى الثمن .

المادة ١٤٨٩ - الاذن ببيع المرهون

يجوز للراهن أن يطلب من المحكمة اذنا ببيع الشيء المرهون اذا سنحت فرصة لبيعه صفقة رابحة ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين وتحدد المحكمة عند الاذن شروط البيع وتفصل في أمر ايداع الثمن .

المادة ١٤٩٠ - الأحكام السارية على رهن المنقول

تسري الأحكام السابقة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع القوانين التجارية والقوانين الخاصة المتفقة مع الشريعة الاسلامية .

الفرع الثالث

المادة ١٤٩١ - مفهوم رهن الديون

من رهن دينا له يلزمه ان يسلم الى المرتهن السند المثبت لهذا الدين .

المادة ١٤٩٢ - نفاذ رهن الديون بحق المدين أو الغير

١ – لا يكون رهن الدين نافذا في حق المدين الا باعلان هذا الرهن اليه أو بقبوله له .

٢ – ولا يكون نافذا في حق غير المدين الا بحيازة المرتهن لسند الدين المرهون .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣ – وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت للاعلان أو القبول .

المادة ١٤٩٣ - رهن السندات السمية أو الاذنية

يتم رهن السندات الاسمية أو الاذنية بالطريقة الخاصة التي نص عليها القانون لحوالتها على أن يذكر ان الحوالة تمت على سبيل الرهن .

المادة ١٤٩٤ - عدم قابلية الدين للحوالة أو الحجز

لا يجوز رهن الدين الذي لا يقبل الحوالة أو االحجز .

المادة ١٤٩٥ - الاستحقاقات الدورية والتكاليف

للمرتهن ان يحصل على الاستحقاقات الدورية للدين المرهون والتكاليف المتصلة به وعليه في هذه الحالة أن يخصم ذلك من النفقات ثم من أصل دينه .

المادة ١٤٩٦ - موجب المحافظة على المرهون

على الدائن المرتهن المحافظة على الدين المرهون فإذا كان له أن يقتضي شيئا من هذا الدين دون تدخل من الراهن كان عليه أن يقتضيه في الزمان والمكان المعينين للاستيفاء وان يبادر باخطار الراهن بذلك .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٤٩٧ - تمسك المدين بأوجه دفوع

للمدين في الدين المرهون أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له هو قبل دائنه الأصلي ، كل ذلك بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة ان يتمسك بهذه الدفوع قبل المحال اليه .

المادة ١٤٩٨ - اداء الدين وايداعه في يد العدل

١ – يجب على المدين في الدين المرهون أن يؤدي الدين الى الراهن والمرتهن معا اذا استحق قبل استحقاق الدين المضمون بالرهن .

٢ – وللراهن والمرتهن ان يتفقا على ايداع ما يؤديه المدين في يد عدل حتى يستحق الدين المضمون وينتقل حق الرهن الى ما تم ايداعه .

المادة ١٤٩٩ - استحقاق الديون

اذا أصبح الدين المرهون والدين المضمون بالرهن كلاهما مستحق الاداء ولم يستوف المرتهن حقه جاز له ان يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقا له ويرد الباقي الى الراهن ، هذا اذا كان المستحق له والدين المرهون من جنس واحد والا جاز له أن يطلب بيع الدين المرهون أو تملكه بقيمته لاستيفاء حقه .

المادة ١٥٠٠ - أحكام مطبقة على رهن الدين

تسري احكام رهن المنقول حيازيا على رهن الدين بما لا يتعارض مع الأحكام السابقة .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الرابع

المادة ١٥٠١ - انقضاء الدين المضمون

ينقضي الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون بكامله ويعود معه اذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون اخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته .

المادة ١٥٠٢ - أسباب انقضاء الرهن الحيازي

ينقضي أيضا الرهن الحيازي بأحد الأسباب الآتية :

أ – بتنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن صراحة أو دلالة .

ب – اتحاد حق الرهن مع حق الملكية في يد واحدة على أنه يعود اذا زال السبب بأثر رجعي .

ج – هلاك الشيء أو انقضاء الحق المرهون .

المادة ١٥٠٣ - وفاة الراهن أو المرتهن

لا ينقضي الرهن الحيازي بموت الراهن أو المرتهن ويبقى رهنا عند الورثة حتى وفاء الدين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الباب الثالث

الفصل الأول

المادة ١٥٠٤ - تعريف الامتياز

الامتياز حق عيني تابع يخول الدائن اسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته ويتقرر بنص القانون .

المادة ١٥٠٥ - مرتبة الامتياز

١ – اذا لم ينص القانون على مرتبة امتياز الحق كانت مرتبته تالية للحقوق المنصوص عليها في هذا الباب .

٢ – واذا كانت الحقوق في مرتبة واحدة فإنها تؤدى بنسبة كل منها ما لم يقض القانون بغير ذلك .

المادة ١٥٠٦ - أنواع الامتياز

يقع الامتياز العام للدائن على جميع أموال المدين . اما الامتياز الخاص فيرد على منقول أو عقار معين .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٥٠٧ - آثار حقوق الامتياز

١ – لا يؤثر الامتياز على حقوق حائز المنقول اذا كان حسن النية .

٢ – ويعتبر حائزا في حكم الفقرة السابقة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وصاحب الفندق بالنسبة لأمتعة النزلاء .

٣ – ولصاحب الامتياز على المنقول اذا خشي ضياعه أو التصرف فيه ان يطلب وضعه تحت الحراسة .

المادة ١٥٠٨ - تسجيل حقوق الامتياز والأحكام السارية عليها

١ – تسري أحكام الرهن التأميني على حقوق الامتياز الواردة على العقار بما لا يتنافى مع طبيعتها .

٢ – ولا تسجل حقوق الامتياز الضامنة للحقوق المستحقة للخزانة العامة ورسوم ونفقات البيوع القضائية .

المادة ١٥٠٩ - الأحكام المطبقة على حقوق الامتياز

تسري أحكام الرهن التأميني المتعلقة بهلاك الشيء وتعيبه على حقوق الامتياز

المادة ١٥١٠ - اسباب انقضاء حق الامتياز

ينقضي حق الامتياز بذات الطرق التي ينقضي بها حق الرهن التأميني والرهن الحيازي ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

الفصل الثاني

الفرع الأول

المادة ١٥١١ - الحقوق الممتازة

الحقوق المبينة في النصوص التالية تكون ممتازة بمرتبتها فيها وتستوفى فيما بينها بنسبة كل منها وذلك الى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة .

الفرع الثاني

المادة ١٥١٢ - المصروفات القضائية

١ – يكون للمصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة في حفظ أموال المدين وبيعها حق امتياز على ثمن هذه الأموال .

٢ – وتستوفى هذه المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن تأميني بما في ذلك حقوق الدائنين الذين انفقت المصروفات في مصلحتهم وتتقدم المصروفات التي انفقت في بيع الأموال على تلك التي انفقت في اجراءات التوزيع .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٥١٣ - المبالغ المستحقة للدولة

١ – للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت المستحقة للحكومة امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن .

٢ – وتستوفى هذه المستحقات من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أية يد كانت قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن عدا المصروفات القضائية .

المادة ١٥١٤ - نفقات حفظ المنقول أو اصلاحه

للنفقات التي صرفت في حفظ المنقول او اصلاحه امتياز عليه وتستوفى من ثمنه بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة .

المادة ١٥١٥ - امتياز بعض الحقوق على أموال المدين

١ – يكون للحقوق الآتية امتياز على جميع اموال المدين من منقول وعقار وذلك بقدر ما هو مستحق من هذه الحقوق في الستة الأشهر الأخيرة :

أ – النفقة المستحقة في ذمة المدين لمن تجب نفقتهم عليه .

ب – المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس ودواء .

٢ – وتستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والاصلاح اما فيما بينها فتستوفى بنسبة كل منها .

المادة ١٥١٦ - المواد والنفقات والآلات الزراعية

PUBLIC PROSECUTION DUBAI

١ – يكون لأثمان البذار والسماد وغيره من مواد التخصيب والمبيدات الحشرية ونفقات الزراعة والحصاد امتياز على المحصول الذي صرفت في انتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة تستوفى من ثمنه بعد الحقوق السابقة ان وجدت .

٢ – كما يكون لأثمان الآلات الزراعية ونفقات اصلاحها امتياز عليها في نفس المرتبة .

المادة ١٥١٧ - امتياز بعض عقود الايجار

لأجرة العقارات والاراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الايجار ان قلت عن ذلك ولكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز أو محصول زراعي .

المادة ١٥١٨ - امتياز منقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو للغير

يثبت امتياز الاجرة المشار اليه في المادة السابقة ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو للغير الذي يجهل المؤجر حقه وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمنقول المسروق أو الضائع .

المادة ١٥١٩ - امتياز دين الايجار على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة

١ – يثبت امتياز دين الايجار على المنقولات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة ولو كانت مملوكة للمستأجر الثاني اذا لم يكن المؤجر قد أذن المستأجر الأول بتأجير الشيء المؤجر لغيره .

٢ – واذا كان المؤجر قد اذن المستأجر الأول بتأجير الشيء المؤجر لغيره فلا يثبت الامتياز الا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأول في ذمة المستأجر الثاني .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٥٢٠ - حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز

للمؤجر حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز اذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان الحقوق الممتازة وذلك دون اخلال بحقوق حسني النية من الغير على هذه الأموال ويبقى الامتياز قائما على الأموال التي نقلت ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها اذا وقع المؤجر عليها حجزا خلال ثلاثين يوما من تاريخ النقل . ومع ذلك

اذا بيعت هذه الأموال الى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر ان يرد الثمن الى المشتري .

المادة ١٥٢١ - دين ايجار العقارات والاراضي الزراعية

يستوفى دين ايجار العقارات والاراضي الزراعية من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق الواردة في المواد السابقة الا ما كان منها غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزا حسن النية .

المادة ١٥٢٢ - امتياز على المبالغ المستحقة لصاحب الفندق وعلى الامتعة

١ – المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن أجرة الاقامة والمؤنة وما صرف لحسابه لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل في الفندق .

٢ – ويقع الامتياز على الامتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل اذا لم يثبت ان صاحب الفندق كان يعلم وقت ادخالها عنده بحق الغير عليها بشرط ان لا تكون تلك الامتعة مسروقة أو ضائعة . ولصاحب الفندق ان يعارض في نقل الامتعة من الفندق ما دام لم يستوف حقه كاملا فاذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه فإن حق الامتياز يبقى قائما عليها دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية على هذه الأموال .

المادة ١٥٢٣ - مرتبة امتياز المؤجر وصاحب الفندق

يكون لامتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي لامتياز المؤجر فاذا اجتمع الحقان قدم اسبقهما تاريخا ما لم يكن غير نافذ في حق الآخر .

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

المادة ١٥٢٤ - امتياز بائع المنقول

١ – لبائع المنقول امتياز عليه بالثمن وملحقاته ويبقى هذا الامتياز ما دام المنقول محتفظا بذاتيته وذلك دون اخلال بالحقوق التي اكتسبها من كان حسن النية من الغير ومع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية .

٢ – ويكون هذا الامتياز تاليا في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على المنقول . ويسري في حق المؤجر وصاحب الفندق اذا ثبت علمهما بامتياز البائع عند وضع المنقول في العين المؤجرة أو في الفندق .

المادة ١٥٢٥ - امتياز الشركاء في المنقول

١ – للشركاء في المنقول اذا اقتسموه امتياز عليه ضمانا لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة واستيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل .

٢ – ولامتياز المتقاسم مرتبة امتياز البائع ويقدم اسبقهما تاريخا اذا اجتمعا .

الفرع الثالث

المادة ١٥٢٦ - امتياز بائع العقار

١ – ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته له حق الامتياز على العقار المبيع .

٢ – ويجب تسجيل حق الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله .

المادة ١٥٢٧ - امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

١ – المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في اعادة تشييدها أو في ترميمها أو صيانتها

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه .

٢ – ويجب أن يسجل هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت التسجيل .

المادة ١٥٢٨ - امتياز الشركاء في العقار

١ - للشركاء في العقار اذا اقتسموه حق امتياز عليه ضمانا لحق رجوع ايهم على الآخرين بما تخوله القسمة من حق في اقتضاء معدلها .

٢ – ويجب تسجيل حق الامتياز الناشئ عن القسمة وتتحدد مرتبته من تاريخ التسجيل .

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

مع تحيات المكتبة القانونية بالنيابة

فهرس الموضوعات

مسلسل	الموضوعات	رقم الصفحة
١-	المقدمة	١
٢-	باب تمهيدي- أحكام عامة	٣
٣-	الفصل الأول أحكام تطبيق القانون وسريانه من حيث الزمان والمكان	٣
٤-	الفرع الاول- القانون وتطبيقه	٣
٥-	الفرع الثاني- التطبيق الزمني للقانون	٤
٦-	الفرع الثالث-التطبيق المكاني للقانون	٦
٧-	الفصل الثاني بعض قواعد الأصول الفقهية التفسيرية	١٢
٨-	الفصل الثالث- الأشخاص	١٨
٩-	الفرع الأول-الشخص الطبيعي	١٨
١٠-	الفرع الثاني- الأشخاص الاعتباريون (المعنيون)	٢٢
١١-	الفصل الرابع- الأشياء والأموال	٢٤
١٢-	الفصل الخامس- الحق	٢٦
١٣-	الفرع الأول- نطاق استعمال الحق	٢٦
١٤-	الفرع الثاني- إساءة استعمال الحق	٢٦
١٥-	الفرع الثالث-أقسام الحق	٢٧
١٦	الفرع الرابع- اثبات الحق	٢٨

PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٧	(١) أدلة الاثبات	٢٨
١٨	(٢) قواعد عامة في الاثبات	٢٩
١٩	(٣) تطبيق قواعد وأحكام الاثيات	٣١
٢٠	الكتاب الأول- الالتزامات أو الحقوق الشخصية	٣٢
٢١	الباب الأول- مصادر الالتزام أو الحقوق الشخصية	٣٣
٢٢	الفصل الأول- العقـد	٣٤
٢٣	الفرع الأول- أحكام عامة	٣٤
٢٤	الفرع الثاني- أركـان العقد وصحته ونفاذه والخيارات	٣٥
٢٥	١- انعقاد العقد	٣٥
٢٦	٢- النيابة في التعاقد	٤٠
٢٧	٣- أهلية التعاقد	٤٢
٢٨	٤- عيوب الرضا	٤٥
٢٩	(أ) الإكراه	٤٥
٣٠	(ب) التغرير والغبن	٤٧
٣١	(ج) الغلط	٤٨
٣٢	٥- محل العقد و سببه	٤٩
٣٣	(أ) محل العقد	٤٩
٣٤	(ب) سبب العقد	٥١

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣٥	العقد الصحيح و الباطل و الفاسد	٥٢
٣٦	(أ) العقد الصحيح	٥٢
٣٧	(ب) العقد الباطل	٥٢
٣٨	(ج) العقد الفاسد	٥٣
٣٩	٧- العقد الموقوف و العقد غير اللازم	٥٣
٤٠	(أ) العقد الموقوف	٥٣
٤١	(ب) العقد غير اللازم	٥٤
٤٢	٨- الخيارات التي تشوب لزوم العقد	٥٥
٤٣	(أ) خيارات الشرط	٥٥
٤٤	(ب) خيار الرؤية	٥٦
٤٥	(ج) خيار التعيين	٥٧
٤٦	(د) خيار العيب	٥٩
٤٧	الفرع الثالث- آثار العقد	٦٠
٤٨	(١) بالنسبة للمتعاقدين	٦٠
٤٩	(٢) اثر العقد بالنسبة الى الغير	٦٢
٥٠	الفرع الرابع- تفسير العقود	٦٤
٥١	الفرع الخامس- انحلال العقد (الاقالة)	٦٦
٥٢	(١) أحكام عامة	٦٦

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٥٣	(٢) آثار إنحلال العقد	٦٧
٥٤	الفصل الثاني- التصرف الانفرادي	٦٨
٥٥	الفصل الثالث- الفعل الضار	٧٠
٥٦	الفرع الأول- أحكام عامة	٧٠
٥٧	الفرع الثاني- المسئولية عن الأعمال الشخصية	٧٤
٥٨	(١) الضرر الذي يقع على النفس	٧٤
٥٩	(٢) إتلاف المال	٧٤
٦٠	(٣) الغصب والتعدي	٧٥
٦١	الفرع الثالث- المسئولية عن فعل الغير	٧٧
٦٢	الفرع الرابع- المسئولية عن الحيوان والأشياء واستعمال الطريق العام	٧٨
٦٣	(١) جناية الحيوان	٧٨
٦٤	(٢) انهيار البناء	٧٨
٦٥	(٣) الأشياء والآلات	٧٩
٦٦	(٤) استعمال الحق العام	٧٩
٦٧	الفصل الرابع- الفعل النافع	٨٠
٦٨	الفرع الأول- الكسب بلا سبب	٨٠
٦٩	الفرع الثاني- قبض غير المستحق	٨٠
٧٠	الفرع الثالث- الفضالة	٨١

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٧١	الفرع الرابع- قضاء دين الغير	٨٣
٧٢	الفرع الخامس- حكم مشترك	٨٤
٧٣	الفصل الخامس- القانون	٨٥
٧٤	الباب الثاني- آثار الحق	٨٦
٧٥	الفصل الأول- أحكام عامة	٨٦
٧٦	الفصل الثاني- وسائل التنفيذ	٨٧
٧٧	الفرع الاول- التنفيذ الاختياري	٨٧
٧٨	(١) الوفاء	٨٧
٧٩	(أ) طرفا الوفاء	٨٧
٨٠	(ب) الموفى له	٨٨
٨١	(ج) رفض الوفاء	٨٨
٨٢	(د) محل الوفاء وزمانه ومكانه ونفقاته واثباته	٩٠
٨٣	(٢) التنفيذ بما يعادل الوفاء	٩٣
٨٤	(أ) الوفاء الاعتياضي	٩٣
٨٥	(ب) المقاصة	٩٤
٨٦	(ج) اتحاد الذمتين	٩٥
٨٧	الفرع الثاني- التنفيذ الجبري	٩٦
٨٨	(١) التنفيذ العيني	٩٦

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٨٩	(٢) التنفيذ بطريق التعويض	٩٨
٩٠	الفرع الثالث- الوسائل المشروعة لحماية التنفيذ	٩٩
٩١	(١) ضمان أموال المدين للوفاء	٩٩
٩٢	(٢) الدعوى غير المباشرة	٩٩
٩٣	(٣) دعوى الصورية	١٠٠
٩٤	(٤) دعوى عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائن	١٠٠
٩٥	(٥) الحجر على المدين المفلس	١٠١
٩٦	(٦) حق الاحتباس	١٠٥
٩٧	الفصل الثالث- التصرفات المشروطة بالتعليق والآجل	١٠٧
٩٨	الفرع الأول- الشـــرط	١٠٧
٩٩	الفرع الثاني- الآجل	١٠٨
١٠٠	الفصل الرابع- تعدد محل التصرف	١١٠
١٠١	الفرع الأول- التخيير في المحل	١١٠
١٠٢	الفرع الثاني- إبدال المحل	١١٠
١٠٣	الفصل الخامس- تعدد طرفي التصرف	١١١
١٠٤	الفرع الأول- التضامن بين الدائنين	١١١
١٠٥	الفرع الثاني- الدين المشترك	١١٢
١٠٦	الفرع الثالث- التضامن بين المدينين	١١٤

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٠٧	الفرع الرابع- عدم قابلية التصرف للتجزئة	١١٧
١٠٨	الفصل السادس- انقضاء الحق	١١٩
١٠٩	الفرع الاول-الإبراء	١١٩
١١٠	الفرع الثاني- استحالة التنفيذ	١٢٠
١١١	الفرع الثالث- مرور الزمان المسقط للدعوى	١٢٠
١١٢	الكتاب الثاني- العقود	١٢٥
١١٣	الباب الأول- عقود العمل	١٢٦
١١٤	الفصل الأول- البيع و المقايضة	١٢٦
١١٥	الفرع الأول- البيع	١٢٦
١١٦	(١) تعريف البيع وأركانه	١٢٦
١١٧	(٢) آثار البيع	١٣٠
١١٨	(أ) التزامات البائع	١٣٠
١١٩	(أولاً) نقل الملكية	١٣٠
١٢٠	(ثانياً) تسليم المبيع	١٣١
١٢١	(ثالثا) ضمان العيوب الخفية (خيار العيب)	١٣٩
١٢٢	(ب) التزامات المشتري	١٤٣
١٢٣	(أولاً) دفع الثمن وتسلم المبيع	١٤٣
١٢٤	(ثانياً) نفقات البيع	١٤٦

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٢٥	الفرع الثاني-بيوع مختلفة	١٤٦
١٢٦	(١) بيع السلم	١٤٦
١٢٧	(٢) بيوع الفضاء	١٤٩
١٢٨	(٣) بيع الجزاف	١٥٠
١٢٩	(٤) بيوع الآجال	١٥٠
١٣٠	(٥) بيع العينة	١٥١
١٣١	(٦) بيع الطعام وغيره قبل قبضه	١٥١
١٣٢	(٧) بيع الثمار	١٥١
١٣٣	(٨) بيع الأرض المزروعة والمبذورة	١٥٢
١٣٤	(٩) صورة من بيع النخل والشجر	١٥٣
١٣٥	(١٠) بيع ما مأكوله في جوفه	١٥٣
١٣٦	(١١) المخارجة	١٥٤
١٣٧	(١٢) البيع في مرض الموت	١٥٤
١٣٨	(١٣) بيع النائب لنفسه	١٥٦
١٣٩	(١٤) بيع ملك الغير	١٥٧
١٤٠	الفرع الثالث- المقايضة	١٥٧
١٤١	الفرع الرابع- بيوع ومقايضات منهي عنها	١٥٨
١٤٢	الفصل الثاني- الهبة	١٥٩

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٤٣	الفرع الأول- أركان الهبة وشروط نفاذها	١٥٩
١٤٤	الفرع الثاني- آثار الهبة	١٦٤
١٤٥	(١) بالنسبة للواهب	١٦٤
١٤٦	(٢) بالنسبة للموهوب له	١٦٥
١٤٧	الفرع الثالث- الرجوع في الهبة	١٦٦
١٤٨	الفصل الثالث- الشركة	١٦٩
١٤٩	الفرع الأول- الشركة بوجه عام	١٦٩
١٥٠	١- أحكام عامة	١٦٩
١٥١	٢- أركان الشركة	١٦٩
١٥٢	٣- إدارة الشركة	١٧١
١٥٣	٤- آثار الشركة	١٧٣
١٥٤	٥- انقضاء الشراكة	١٧٤
١٥٥	٦- تصفية الشركة وقسمتها	١٧٦
١٥٦	الفرع الثاني- بعض أنواع الشركات	١٧٧
١٥٧	١- شركة الأعمال	١٧٧
١٥٨	٢- شركة الوجوه	١٧٩
١٥٩	٣- شركة المضاربة (القراض)	١٧٩
١٦٠	الفصل الرابع- القرض	١٨٤

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٦١	الفصل الخامس- الصلــح	١٨٦
١٦٢	الباب الثاني- عقــود المنفعة	١٩٢
١٦٣	الفصل الأول- الإجــارة	١٩٢
١٦٤	الفرع الأول- الإيجار بوجه عام	١٩٢
١٦٥	(١) تعريف الإيجار	١٩٢
١٦٦	(٢) أركان الإيجار	١٩٢
١٦٧	(٣) آثار الإيجار	١٩٦
١٦٨	(٤) التزامات المؤجر	١٩٦
١٦٩	(أ) تسليم الشيء المؤجر	١٩٦
١٧٠	(ب) صيانة الشيء المؤجر	١٩٧
١٧١	(ج) ضمان الشيء المؤجر	١٩٨
١٧٢	(٥) التزامات المستأجر.	٢٠٠
١٧٣	(أ) المحافظة على الشيء المؤجر ورده.	٢٠٠
١٧٤	(ب) إعارة الشيء المؤجر وتأجيره	٢٠٣
١٧٥	(٦) انتهاء الايجار.	٢٠٤
١٧٦	الفرع الثاني- بعض أنواع الإيجار	٢٠٦
١٧٧	(١) إيجار الأراضي الزراعية.	٢٠٦
١٧٨	(٢) المزارعة	٢٠٨

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٧٩	(أ) تعريف المزارعة	٢٠٨
١٨٠	(ب) إنشاء المزارعة	٢٠٩
١٨١	(ج) آثار عقد المزارعة	٢٠٩
١٨٢	(د) التزامات صاحب الأرض	٢١٠
١٨٣	(هـ) التزامات المزارع	٢١١
١٨٤	(و) انتهاء المزارعة	٢١٢
١٨٥	٣ - المساقاة	٢١٣
١٨٦	٤- المغارسة	٢١٧
١٨٧	٥ - ايجار الوقف	٢١٧
١١٨٨	الفصل الثاني- الإعارة	٢٢١
١٨٩	الفرع الاول- أحكام عامة	٢٢١
١٩٠	الفرع الثاني- التزامات المستعير	٢٢٣
١٩١	الفرع الثالث- انتهاء الإعارة	٢٢٥
١٩٢	الباب الثالث- عقود العمل	٢٢٧
١٩٣	القصل الأول- عقد المقاولة	٢٢٧
١٩٤	الفرع الأول- تعريف المقاولة ونطاقها	٢٢٧
١٩٥	الفرع الثاني- آثار المقاولة	٢٢٧
١٩٦	(١) التزامات المقاول	٢٢٧

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

١٩٧	(٢) التزامات صاحب العمل	٢٢٩
١٩٨	الفرع الثالث- المقاول الثاني	٢٣١
١٩٩	الفرع الرابع- انقضاء المقاولة	٢٣١
٢٠٠	الفصل الثاني- عقد العمل	٢٣٣
٢٠١	الفرع الأول- انعقاده وشروطه	٢٣٣
٢٠٢	الفرع الثاني- آثار عقد العمل	٢٣٦
٢٠٣	الفرع الثالث- انتهاء عقد العمل	٢٤٠
٢٠٤	الفصل الثالث- عقد الوكالة	٢٤١
٢٠٥	الفرع الأول- أحكام عامة	٢٤١
٢٠٦	الفرع الثاني- آثار الوكالة	٢٤٣
٢٠٧	(١) التزامات الوكيل	٢٤٣
٢٠٨	(٢) التزامات الموكل	٢٤٨
٢٠٩	الفرع الثالث- انتهاء الوكالة	٢٤٩
٢١٠	الفصل الرابع- عقد الإيداع	٢٥١
٢١١	الفرع الأول- أحكام عامة	٢٥١
٢١٢	الفرع الثاني-آثار العقد	٢٥١
٢١٣	(١) التزامات المودع عنده	٢٥١
٢١٤	(٢) التزامات المودع	٢٥٧
	الفرع الثالث- أحكام خاصة ببعض الودائع	٢٥٨

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢١٥	الفصل الخامس- عقـد الحراسـة	٢٦٠
٢١٦	الفرع الأول- أحكـام عامـة	٢٦٠
٢١٧	الفرع الثاني- التزامات الحارس وحقوقه	٢٦١
٢١٨	الفرع الثالث- انتهاء الحراسة	٢٦٢
٢١٩	الباب الرابع- عقود الغرر	٢٦٣
٢٢٠	الفصل الأول- الرهـان والمقـامرة	٢٦٣
٢٢١	الفصل الثاني- الراتب مدى الحياة	٢٦٥
٢٢٢	الفصل الثالث- عقـد التـأمين	٢٦٦
٢٢٣	الفرع الأول- أحكـام عامـة	٢٦٦
٢٢٤	الفرع الثاني- آثـار العقـد	٢٦٨
٢٢٥	(١) التزامات المؤمن له	٢٦٨
٢٢٦	(٢) التزامات المؤمن	٢٦٩
٢٢٧	الفرع الثالث- أحكام خاصة ببعض أنواع التأمين	٢٧٠
٢٢٨	(١) التأمين من الحريق	٢٧٠
٢٢٩	(٢) التأمين على الحياة	٢٧٢
٢٣٠	الباب الخامس- عقود التأمينات الشخصية	٢٧٦
٢٣١	الفصل الأول- الكفـــالة	٢٧٦
٢٣٢	الفرع الأول- أركـان الكفـالة	٢٧٦

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢٣٣	الفرع الثاني- بعض أنواع الكفالة	٢٧٨
٢٣٤	(١) الكفالة بالنفس(ضمان الوجه)	٢٧٨
٢٣٥	(٢) الكفالة بالدرك	٢٧٩
٢٣٦	الفرع الثالث- آثـار الكفـالة	٢٨٠
٢٣٧	(١) بين الكفيل والدائن	٢٨٠
٢٣٨	٢ - بين الكفيـل والمـدين	٢٨٣
٢٣٩	الفرع الرابع- انتهـاء الكفالـة	٢٨٤
٢٤٠	الفصل الثاني- الحـوالة	٢٨٦
٢٤١	الفرع الأول- إنشـاء الحوالـة	٢٨٦
٢٤٢	الفرع الثاني- آثار الحوالـة	٢٨٨
٢٤٣	(١)فيما بين المحال له و المحال عليه	٢٨٨
٢٤٤	(٢) فيما بين المحيل و المحال عليه	٢٨٩
٢٤٥	(٣) فيما بين المحال له و المحيل	٢٩٠
٢٤٦	(٤) فيما بين المحال له و الغير	٢٩١
٢٤٧	الفرع الثالث- إنتهاء الحوالة	٢٩٢
٢٤٨	الكتاب الثالث- الحقـوق العينيـة الأصليـة	٢٩٣
٢٤٩	الباب الأول- حـق الملكيـة	٢٩٤
٢٥٠	الفصل الأول- حـق الملكية بوجه عـام	٢٩٤
	الفرع الأول- نطاقـه ووسائـل حمايتـه	٢٩٤

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢٥١	الفرع الثاني- القيود التي ترد على حق الملكية	٢٩٥
٢٥٢	(١) أحكام عامة	٢٩٥
٢٥٣	(٢) قيود الجوار	٢٩٥
٢٥٤	(٣) تقييد حقوق المتصرف إليه	٢٩٧
٢٥٥	(٤) حق الطريق	٢٩٧
٢٥٦	الفرع الثالث- الملكية الشائعة	٢٩٨
٢٥٧	(١) أحكام عامة	٢٩٨
٢٥٨	(٢) إنقضاء الشيوع	٣٠٠
٢٥٩	(٣) قسمة المهايأة	٣٠٤
٢٦٠	(٤) الشيوع الإجباري	٣٠٥
٢٦١	(٥) ملكية الأسرة	٣٠٥
٢٦٢	(٦) ملكية الطبقات و الشقق	٣٠٧
٢٦٣	(٧) إتحاد ملاك الطبقات و الشقق	٣١٠
٢٦٤	(٨) الحائط المشترك (١١٩٨ - ١٢٠٢)	٣١٠
٢٦٥	الفصل الثاني- أسباب كسب الملكية	٣١٢
٢٦٦	الفرع الأول- إحراز المباحات	٣١٢
٢٦٧	(١) المنقول	٣١٢
٢٦٨	(٢) العقار	٣١٣

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢٦٩	الفرع الثاني- الضمــان	٣١٥
٢٧٠	الفرع الثالث- الميراث وتصفية التركة	٣١٦
٢٧١	(١) أحكـام عامـة	٣١٦
٢٧٢	(٢) التركــة	٣١٦
٢٧٣	(أ) أحكام عامة	٣١٦
٢٧٤	(ب) تسوية ديون التركة	٣٢٠
٢٧٥	(ج) تسليم أموال التركة و قسمتها	٣٢١
٢٧٦	(٣) أحكام التركات التي لم تصف	٣٢٤
٢٧٧	الفرع الرابع- الوصيـة	٣٢٥
٢٧٨	الفرع الخامس- الاتصـال	٣٢٦
٢٧٩	(١) الاتصال بالعقار	٣٢٦
٢٨٠	(أ) الاتصال بفعل الطبيعة	٣٢٦
٢٨١	(ب) الاتصال بفعل الإنسان	٣٢٧
٢٨٢	(٢)الإتصال بالمنقول	٣٢٩
٢٨٣	الفرع السادس- العقـد	٣٢٩
٢٨٤	الفرع السابع- الشفعــة	٣٣٠
٢٨٥	(١) أحكــام عامــة	٣٣٠
٢٨٦	(٢) إجراءات الشـفعة	٣٣٦
	(٣) آثـار الشفعـة	٣٣٧

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٢٨٧	الفرع الثامن- الحيــازة	٣٣٩
٢٨٨	(١) أحكـام عامـة	٣٣٩
٢٨٩	(٢) آثـار الحيـازة	٣٤٢
٢٩٠	(أ) مـرور الزمـان المكسب	٣٤٢
٢٩١	(ب) حيـازة المنقـول	٣٤٤
٢٩٢	(ج) تملك الثمار بالحيازة	٣٤٥
٢٩٣	(د) استـرداد النفقـات	٣٤٥
٢٩٤	(هـ) المسئولية عن الهـلاك	٣٤٥
٢٩٥	الباب الثاني- الحقوق المتفرعة عن الملكية	٣٤٧
٢٩٦	الفصل الأول- حقوق الانتفاع والاستعمال والسكني والمساطحة والقرار	٣٤٧
٢٩٧	الفرع الأول- حـق الانتفـاع	٣٤٧
٢٩٨	١ ـ أحكــام عامــة	٣٤٧
٢٩٩	٢ ـ آثـار حق الانتفـاع	٣٤٧
٣٠٠	٣ ـ انتهاء حـق الانتفـاع	٣٥٠
٣٠١	الفرع الثاني- حق الاستعمال وحق السكنى	٣٥١
٣٠٢	الفرع الثالث- حق المساطحة (حق القرار)	٣٥٢
٣٠٣	الفصل الثاني- الوقف	٣٥٤
٣٠٤	الفصل الثالث- حقوق الارتفاق	٣٥٥
	الفرع الأول- إنشاء حقوق الارتفاق	٣٥٥

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣٠٥	الفرع الثاني- نطاق حقوق الارتفاق	٣٥٦
٣٠٦	الفرع الثالث- انقضاء حقوق الارتفاق	٣٥٨
٣٠٧	الفرع الرابع- بعض حقوق الارتفاق	٣٥٩
٣٠٨	١ - حق المرور	٣٥٩
٣٠٩	٢ - حق الشرب	٣٥٩
٣١٠	٣ - حق المجرى	٣٦١
٣١١	٤ - حق المسيل	٣٦٢
٣١٢	الكتاب الرابع- التأمينات العينية	٣٦٤
٣١٣	الباب الأول- الرهن التأميني	٣٦٥
٣١٤	الفصل الأول- تعريف الرهن التأميني وإنشاؤه	٣٦٥
٣١٥	الفصل الثاني- آثار الرهن التأميني	٣٦٨
٣١٦	الفرع الأول- أثر الرهن فيما بين المتعاقدين	٣٦٨
٣١٧	١ - بالنسبة الى الراهن	٣٦٨
٣١٨	٢ - بالنسبة الى الدائن المرتهن	٣٦٩
٣١٩	الفرع الثاني- أثر الرهن التأميني بالنسبة الى غير	٣٧٠
٣٢٠	١ - أحكام عامة	٣٧٠
٣٢١	٢ - حق التقدم	٣٧١
٣٢٢	٣ - حق التتبع	٣٧٢
	الفصل الثالث- انقضاء الرهن التأميني	٣٧٥

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI

٣٢٣	الباب الثاني- الرهن الحيازي	٣٧٧
٣٢٤	الفصل الأول- تعريف الرهن الحيازي وإنشاؤه	٣٧٧
٣٢٥	الفصل الثاني- آثار الرهن الحيازي	٣٨١
٣٢٦	الفرع الأول- آثار الرهن فيما بين المتعاقدين	٣٨١
٣٢٧	١ - بالنسبة الى الراهن	٣٨١
٣٢٨	٢ - بالنسبة الى الدائن المرتهن	٣٨٢
٣٢٩	الفرع الثاني- أثر الرهن بالنسبة الى غير المتعاقدين	٣٨٤
٣٣٠	الفصل الثالث- أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية	٣٨٥
٣٣١	الفرع الأول- الرهن العقاري الحيازي	٣٨٥
٣٣٢	الفرع الثاني- رهن المنقول	٣٨٥
٣٣٣	الفرع الثالث- رهن الديون	٣٨٦
٣٣٤	الفصل الرابع- إنقضاء الرهن الحيازي	٣٨٩
٣٣٥	الباب الثالث- حقوق الامتياز	٣٩٠
٣٣٦	الفصل الأول- أحكام عامة	٣٩٠
٣٣٧	الفصل الثاني- أنواع الحقوق الممتازة	٣٩٢
٣٣٨	الفرع الأول-حكم عام	٣٩٢
٣٣٩	الفرع الثاني- حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز	٣٩٢
٣٤٠	الفرع الثالث- حقوق الامتياز الخاصة على العقار	٣٩٦
٣٤	الفهرس	٣٩٨

النيابة العامة - دبي
PUBLIC PROSECUTION - DUBAI