قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016
في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين

نحن خليفة بن زايد آل نهيان **رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،**

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972، بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1975، في شأن السجل التجاري،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1980، في شأن المصرف المركزي والنظام النقدي وتنظيم المهنة المصرفية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (26) لسنة 1981، بشأن القانون التجاري البحري، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985، بإصدار قانون المعاملات المدنية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 1985، بشأن المصارف والمؤسسات المالية والشركات الاستثمارية الإسلامية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (3) لسنة 1987، بإصدار قانون العقوبات، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992، بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992، بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992، بإصدار قانون الإجراءات الجزائية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (37) لسنة 1992، في شأن العلامات التجارية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (44) لسنة 1992، في شأن تنظيم وحماية الملكية الصناعية لبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993، بإصدار قانون المعاملات التجارية،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006، بشأن المعاملات والتجارة الإلكترونية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2010، بشأن المعلومات الائتمانية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2011، بشأن الإيرادات العامة للدولة،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015، بشأن الشركات التجارية،
- وبناءً على ما عرضه وزير المالية، وموافقة مجلس الوزراء والمجلس الوطني الاتحادي، وتصديق المجلس الأعلى للاتحاد،

أصدرنا القانون الآتي:

الفصل الأول
التعريفات ونطاق التطبيق

تعريفات

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة	:	الإمارات العربية المتحدة.
الوزارة	:	وزارة المالية.
الوزير	:	وزير المالية.
حق الرهن	:	حق ضمان يرتب حقاً عينياً تبعياً يرد على مال منقول لضمان الوفاء بالتزام.
محل الرهن	:	المال المنقول الذي يوضع ضماناً للوفاء بالتزام.
عائد محل الرهن	:	أي بدل عيني أو نقدي ينتج عن التصرف أو الانتفاع بمحل الرهن أو عن استبدال غيره به، أو أي تعويض يحصل عليه الراهن نتيجة لنقص قيمة محل الرهن أو تلفه أو أي تعويض آخر، ولا يشمل ذلك حصيلة التنفيذ على محل الرهن.
المرتهن	:	الدائن المستفيد من حق الرهن.
الراهن	:	مالك محل الرهن.

المضمون عنه	:	المدين بالالتزام المضمون إذا لم يكن مالكاً لمحل الرهن.
عقد الرهن	:	عقد بين الراهن والمرتهن على إنشاء حق الرهن.
السجل	:	السجل الإلكتروني المخصص لإشهار الحقوق على الأموال المنقولة.
الإشهار	:	قيد الحقوق التي ترد على الأموال المنقولة في السجل، ويشمل ذلك قيد أي تعديل أو تمديد أو إلغاء له أو إخطار أو اعتراض يتم عليه.
الذمم الدائنة	:	المبالغ النقدية المستحقة حالاً أو مستقبلاً للراهن الناتجة عن ممارسته لأعماله.
المحكمة	:	محكمة الاستئناف المختصة وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية الاتحادي.

نطاق تطبيق القانون

المادة (2)

1. تسري أحكام هذا القانون على أي عقد ينشئ حق رهن في إطار المعاملات التجارية أو المدنية التي تتم وفقاً لأحكام هذا القانون.
2. لا تسري أحكام هذا القانون على حق الرهن الذي ينشأ بطريق الحيازة وحدها، وتطبق عليه أحكام القوانين السارية المنظمة لحق الرهن على المنقولات.
3. لا تسري أحكام هذا القانون على الأموال المنقولة التي تتطلب القوانين النافذة تسجيل كافة التصرفات التي ترد عليها في سجل خاص بها.

الفصل الثاني

محل الرهن

الأموال التي يجوز أن تكون محلاً للرهن

المادة (3)

يجوز أن تكون محلاً للرهن أي أموال منقولة مادية أو معنوية قائمة أو مستقبلية بما في ذلك ما يأتي:

1. الذمم الدائنة.
2. الحسابات الدائنة والودائع لدى البنوك والمصارف والمؤسسات المالية المرخصة، بما في ذلك الحساب الجاري وحساب الوديعة.

3. السندات والوثائق الخطية القابلة لنقل الملكية عن طريق التسليم أو التظهير التي تثبت استحقاق مبلغ أو ملكية بضائع، بما في ذلك الأوراق التجارية وشهادات الإيداع البنكية ووثائق الشحن وسندات إيداع البضائع.
4. المعدات وأدوات العمل.
5. العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري مع عدم الإخلال بإمكان رهنها تبعاً لقانون المعاملات التجارية وقانون العلامات التجارية.
6. البضائع المعدة للبيع أو التأجير والمواد الأولية والبضائع قيد التصنيع أو التحويل.
7. المحاصيل الزراعية والحيوانات ومنتجاتها، ويشمل ذلك: الأسماك والنحل.
8. العقار بالتخصيص شريطة أن يكون بالإمكان فصله عن العقار دون أن يسبب ذلك ضرراً.
9. أية أموال منقولة أخرى تنص القوانين النافذة في الدولة على صلاحيتها لأن تكون محلاً للرهن وفقاً لأحكام هذا القانون.

الأموال التي لا يجوز ترتيب حق الرهن عليها

المادة (4)

لا تسري أحكام هذا القانون على الأموال الآتية:
1. الأشياء الاستعمالية المخصصة للأغراض الشخصية أو المنزلية الضرورية للشخص ولمن يعيله إلا إذا استخدمت كمحل رهن لتمويل شرائها.
2. مستحقات المؤمن له أو المستفيد بموجب عقد تأمين إلا إذا ترتبت تلك المستحقات باعتبارها من عوائد محل الرهن.
3. النفقات والأجور والرواتب والتعويضات العمالية والوظيفية.
4. الأموال العامة وأموال الوقف وأموال الهيئات الدبلوماسية والقنصلية الأجنبية والمنظمات الدولية الحكومية.
5. الحقوق المستقبلية المترتبة عن الميراث أو الوصية.

حق الرهن المجرد من الحيازة

المادة (5)

يجوز رهن الأموال المنقولة دون حاجة إلى نقل حيازتها للمرتهن أو إلى الغير، وذلك بإشهار هذا التصرف وفقاً لأحكام هذا القانون، ويترتب على الإشهار كافة الحقوق التي يتمتع بها المرتهن كما لو كان حائزاً لمحل الرهن.

الفصل الثالث

السجل

إنشاء السجل

المادة (6)

1. ينشأ سجل لإشهار الحقوق وفقاً لأحكام هذا القانون بقرار يصدر عن مجلس الوزراء، ويحدد القرار الجهة التي ستتولى إدارة السجل والإشراف عليه وذلك بناءً على اقتراح من الوزير.
2. تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون تنظيم عمل السجل والإجراءات المتبعة بشأن القيد فيه، والرسوم المقررة لاستخدامه.

حق الاطلاع على السجل

المادة (7)

لأطراف عقد الرهن أن يحددوا في اتفاقهم ما إذا كانوا يرغبون في السماح للعامة بالاطلاع على المعلومات التي يتم إشهارها في السجل، وفي كل الأحوال يجوز للعامة الاطلاع على المعلومات الأساسية الواردة في السجل وذلك في حدود الشروط التي تنص عليها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز طلب الحصول على تقرير ورقي أو إلكتروني يتضمن المعلومات الواردة في السجل، ويكون لهذا التقرير إذا تمت المصادقة عليه من السجل حجية لدى الكافة في إثبات تاريخ الإشهار ووقته وأي معلومات تم إشهارها في السجل، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط الحصول على التقرير.

الفصل الرابع

إنشاء حق الرهن ونفاذه بين أطرافه

عقد الرهن

المادة (8)

يشترط لإنشاء حق الرهن وفق أحكام هذا القانون ما يأتي:

1. أن يبرم عقد الرهن خطياً وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
2. أن يكون الراهن أهلا للتصرف في محل الرهن أو مخولاً بإنشاء حق الرهن عليه.
3. أن يشمل عقد الرهن وصفاً لمحل الرهن، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون درجة ونوع الوصف سواء كان وصفاً عاماً أو خاصاً، وذلك حسب طبيعة المال ووفقاً للعرف الجاري وما جرى عليه التعامل في محل الرهن.
4. أن يتضمن الاتفاق تصريح الراهن حول وجود أي حقوق تتعلق بالغير قائمة على محل الرهن.
5. أن يقوم الراهن أو المضمون عنه أو المرتهن بإخطار حائز محل الرهن بعقد الرهن في حال لم يكن محل الرهن في حيازة الراهن.
6. أن يقوم المرتهن بأداء المقابل المتفق عليه في عقد الرهن أو الالتزام بأدائه.

الحفاظ على حق الرهن

المادة (9)

على حائز محل الرهن بذل عناية الشخص المعتاد في حفظه بما يتناسب مع طبيعته ما لم يكن هناك اتفاق على بذل عناية خاصة.

الفصل الخامس

نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير

نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير بالإشهار

المادة (10)

1. ينفذ حق الرهن ويرتب آثاره القانونية في مواجهة الغير بمجرد إشهاره في السجل وفق أحكام هذا القانون.
2. اذا أنشئ حق الرهن على محل الرهن وتم إشهاره وفق أحكام هذا القانون، فلا يجوز إنشاء حق رهن لاحق على نفس محل الرهن إلا من خلال إشهاره.

3. استثناءً من البند (1) من هذه المادة، يجوز إشهار قبول الأطراف المبدئي لإنشاء حق الرهن على محل رهن قائم أو مستقبلي، ويرتب ذلك الإشهار كامل آثار حق الرهن بين الأطراف وفي مواجهة الغير، ويشترط في هذه الحالة أن يقوم الأطراف بإبرام عقد الرهن وإشهاره خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حيازة الراهن أو المضمون عنه لمحل الرهن، ويجوز لهم تمديد هذه المهلة، بما لا يجاوز ثلاثين يوماً.
4. يلتزم المرتهن بأداء رسوم ونفقات إشهار حق الرهن في السجل إلا إذا اتفق على غير ذلك.

استخدام السجل لتسجيل الحقوق الأخرى

المادة (11)

1. يجوز تسجيل الحقوق التالية المتفق عليها في السجل وفق أحكام هذا القانون:
   أ. حق المؤجر على الأموال التي تكون محل عقد تأجير تشغيلي إذا كان العقد لمدة سنة أو أكثر.
   ب. حق مالك البضائع الموضوعة برسم البيع.
   ج. حق المؤجر في التأجير التمويلي.
2. يرتب تسجيل هذه الحقوق ذات الآثار التي يرتبها هذا القانون في حدود الأحكام الخاصة بتنظيم نفاذها في مواجهة الغير وإجراءات التنفيذ عليها وتحديد أولوية استيفاء الحقوق من عوائدها ومن حصيلة التنفيذ عليها، وتحدد اللائحة التنفيذية طريقة ورسوم تسجيل هذه الحقوق.

الإشهار

المادة (12)

1. يتم الإشهار بتعبئة النموذج المعد لذلك في السجل على أن يتضمن الإشهار المعلومات الأساسية التي يجب أن يشتمل عليها عقد الرهن وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
2. يلتزم الراهن والمضمون عنه والمرتهن بتحديد عناوين أي شخص مطلوب تبليغه وفق أحكام هذا القانون والسعي للحصول على موافقته الخطية على قبول التبليغ بالطرق الإلكترونية، وفي حال تعذر الحصول على الموافقة الخطية، يجب أن يتم التبليغ عن طريق البريد السريع أو البريد المسجل الذي يثبت علم الوصول.
3. يعتبر الإشهار في السجل إخطاراً منتجاً لآثاره القانونية لمن وافق على قبول التبليغ بالإشهار.

الاعتراض

المادة (13)

1. لأي شخص تم إشهار اسمه كراهن أو مضمون عنه أو مرتهن أن يعترض على ذلك لدى المحكمة خلال (5) أيام عمل من تاريخ إخطاره، وعليه في هذه الحالة أن يقوم بإشهار اعتراضه في السجل وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يترتب على تقديم الاعتراض أثر على نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير وذلك إلى حين صدور قرار المحكمة إما برد الاعتراض أو شطب الإشهار.
2. لحائز محل الرهن إذا كان له حق رهن غير مشهر على ذات محل الرهن، أن يعترض أمام المحكمة على إشهار عقد الرهن اللاحق على حيازته، إذا كان الإشهار يرتب حقاً لمصلحة الغير وذلك خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ إخطاره وفقاً للبند (5) من المادة (8) من هذا القانون أو من تاريخ إشهار عقد الرهن أيهما يأتي لاحقاً، وللمحكمة في هذه الحالة إصدار قرار بتحديد أولوية حائز محل الرهن على الإشهار.
3. تفصل المحكمة في الاعتراض المقدم وفق البندين (1) و(2) من هذه المادة خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ الطعن قابلة للمد لمدة أخرى مماثلة، ويعتبر قرارها نهائياً ولا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن.

حوالة حق الرهن

المادة (14)

للمرتهن حوالة حق الرهن دون حاجة للحصول على موافقة الراهن، وعلى المرتهن أو المحال له إشهار الحوالة باعتبارها تعديلاً للإشهار السابق، وذلك لنفاذها في مواجهة الراهن والمضمون عنه ولا يؤثر عدم إشهار الحوالة على نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير.

إشهار الحجز على محل الرهن

المادة (15)

1. إذا صدر أمر أو حكم بتوقيع الحجز التحفظي أو التنفيذي على محل الرهن المشهر، التزم من صدر الأمر أو الحكم لمصلحته أن يقوم بإشهار الحقوق التي قررها الأمر أو الحكم على محل الرهن.
2. يعتبر القرار الصادر عن المحكمة وفقاً للبند (1) من هذه المادة نافذاً في مواجهة الغير من تاريخ ووقت إشهاره في السجل.

انقضاء الإشهار

المادة (16)

1. ينقضي أثر الإشهار في الحالات الآتية:
   أ. إذا اتفق المرتهن مع الراهن أو المضمون عنه على شطب الإشهار من السجل.
   ب. إذا انقضى حق الرهن نتيجة تنفيذ التزام المضمون عنه بموجب عقد الرهن أو لأي سبب قبل انتهاء المدة المحددة في السجل.
   ج. إذا لم يتم استكمال إنشاء حق الرهن المبدئي وفقاً للبند (3) من المادة (10) من هذا القانون.
   د. إذا لم ينفذ المرتهن التزاماته بعد إشهار عقد الرهن.
   هـ. إذا صدر قرار من المحكمة حسب أحكام هذا القانون بوجوب شطب الإشهار من السجل.
2. على المرتهن إلغاء الإشهار وذلك خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تحقق إحدى الحالات المنصوص عليها في البند (1) من هذه المادة.
3. إذا لم يقم المرتهن بإلغاء الإشهار خلال المدة المحددة في البند (2) من هذه المادة فيكون مسؤولاً عن تعويض الراهن والمضمون عنه أو الغير، حسب مقتضى الحال، عن أي ضرر فعلي يلحق بأي منهم وفقاً لما تحدده المحكمة.
4. لا يمتد أثر إلغاء الإشهار إلى حق المرتهنين الآخرين الذين لهم حقوق سارية بموجب نفس عقد الرهن إلا إذا وافقوا على ذلك خطياً.

آثار نفاذ الحقوق في مواجهة الغير

المادة (17)

1. يترتب على إشهار حق الرهن أولوية المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقوقه من محل الرهن وتحدد تلك الأولوية بناءً على تاريخ ووقت إشهار حق الرهن.
2. يستمر نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير إذا ألحق محل الرهن بمال منقول آخر بشكل قابل للفصل.

الفصل السادس
حق التتبع والأولوية
حق التتبع
المادة (18)

1. يترتب على إشهار حق الرهن أن يصبح للمرتهن الحق في تتبع محل الرهن في يد أي شخص لاستيفاء حقوقه.
2. استثناءً مما ورد في البند (1) من هذه المادة، ينتقل محل الرهن خالياً من أي حق رهن إلى مشتريه أو لمستأجره أو لأي شخص آخر يكتسب عليه حقاً إذا وافق المرتهن على ذلك في عقد الرهن أو في اتفاق مستقل.
3. إذا كانت البضائع موضوعة برسم البيع وفقاً لاتفاق ضمان مشهر وتم التصرف فيها ضمن الأعمال المعتادة لمن وضعت لديه سقط حق مالكها في التتبع طالما كان التصرف بسعر السوق ولو كان المتصرف إليه عالماً بوجود الضمان.

الأولوية على عوائد محل الرهن
المادة (19)

1. يسري حق الرهن النافذ في مواجهة الغير على عوائد محل الرهن ويكون للمرتهن الأولوية على عوائد محل الرهن حسب ترتيب أولويته ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.
2. ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، يقتضي نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير على العوائد إذا لم يتم إشهار حق المرتهن عليها خلال (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ قبضها، وذلك ما لم تكن عوائد محل الرهن نقدية قابلة للتعيين أو موصوفة في الإشهار.

أولوية حق الرهن على العقار بالتخصيص
المادة (20)

1. استثناءً مما ورد في قانون المعاملات المدنية، إذا أنشئ حق رهن على مال منقول ثم أصبح ذلك المال عقاراً بالتخصيص، يستمر نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير على ذلك المال ويتقدم ذلك الحق على أي رهن واقع على العقار الذي وضع فيه، سواء كان الرهن الواقع على العقار سابقاً أو لاحقاً لعقد الرهن على العقار بالتخصيص، شريطة إشهار حق الرهن على ذلك المال في السجل بالإضافة إلى تسجيله في السجل العقاري.

2. يجوز إنشاء حق الرهن على العقار بالتخصيص وفق أحكام هذا القانون إذا كان قابلاً للفصل دون إضرار بالعقار، وفي هذه الحالة يتقدم هذا الحق على أي حق آخر واقع على العقار إذا تم إشهار حق الرهن في السجل وتسجيله في السجل العقاري قبل تاريخ توثيق أي قيد آخر على ذلك العقار، كما يجوز ذلك إن كانت هناك حقوق سابقة على ذلك العقار، وذلك بشرط الموافقة الخطية للمرتهنين أصحاب الحقوق على ذلك العقار.

الأولوية على البضائع ومستلكات المحل التجاري

المادة (21)

يتقدم حق الرهن الذي ينشأ على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري بقصد تمويل شرائها، على حق أي مشتر أو مستأجر أو صاحب حق امتياز عليها شريطة إشهار حق الرهن قبل نشوء أي حق آخر عليها.

الأولوية على المحاصيل الزراعية

المادة (22)

1. إذا كان الراهن أو المضمون عنه – حسب الأحوال – حائزاً لعقار بصفة مشروعة بهدف استغلاله في زراعة المحاصيل الزراعية، فإن حق الرهن المشهر الذي ينشئه على المحاصيل المزروعة في ذلك العقار، بهدف شراء وبذر وزراعة وتسميد المحاصيل الزراعية ورعايتها وحصادها يتقدم على حقوق مالك ذلك العقار وأية حقوق رهن أخرى مترتبة على ذلك العقار.
2. يتقدم حق الرهن الذي تم إشهاره لتمويل شراء الأعلاف والأدوية البيطرية للحيوانات على أي حق رهن آخر نافذ في مواجهة الغير باستثناء حق الرهن المنشأ لتمويل شراء تلك الحيوانات.

حق الرهن على الأشياء المثلية

المادة (23)

1. يجوز إنشاء حق الرهن على الأشياء المثلية إذا كانت محددة المقدار وذلك قبل اختلاطها بمثيلاتها بشكل يفقدها ذاتيتها.

2. يجوز إنشاء حق الرهن على الأشياء المثلية بعد اختلاطها بمثيلاتها إذا كانت قابلة للفصل.
3. إذا أنشئ حق الرهن على الأشياء المثلية واختلطت بمثيلاتها فإن ذلك الاختلاط لا يؤثر على نفاذ حق الرهن عليها، ويستمر ذلك الحق في مواجهة الغير على الأشياء المثلية كل بنسبة ضمانه اعتباراً من تاريخ الاختلاط.

التنازل عن مرتبة الأولوية

المادة (24)

1. للمرتهن التنازل خطياً عن مرتبة الأولوية المقررة له وفقاً لأحكام هذا القانون، شريطة أن يتم التنازل في حدود حقه المضمون.
2. يجب إشهار التنازل عن المرتبة في السجل حتى يرتب آثاره.

الفصل السابع
حقوق المرتهن
حق معاينة محل الرهن

المادة (25)

1. للمرتهن أن يطلب من حائز محل الرهن أن يمكنه من معاينة محل الرهن للتحقق من حالته خلال مدة معينة يحددها في الطلب.
2. وللمرتهن في أي وقت اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة لطلب الأمر بمعاينة محل الرهن للتحقق من عدم التصرف فيه أو إتلافه أو تغييره أو القيام بأي عمل من شأنه الانتقاص من حقوق المرتهن.
3. إذا تبين نتيجة المعاينة بأنه يخشى الانتقاص من حقوق المرتهن، فله إخطار الراهن أو المضمون عنه على العنوان المبين في السجل للقيام بأي مما يلي:
   أ. إصلاح محل الرهن وصيانته على نفقة الراهن أو المضمون عنه خلال المدة المحددة في الإخطار.
   ب. تقديم ضمانات بديلة أو إضافية.

4. إذا لم يقم الراهن أو المضمون عنه بالإجراء المطلوب خلال المدة المحددة بالإخطار، يجوز للمرتهن أن يقدم عريضة لقاضي الأمور المستعجلة للحصول على أمر بالإذن لتمكينه من وضع يده على محل الرهن لاتخاذ الإجراء المناسب لحفظ حقوقه، أو لاعتبار أجل الدين المضمون حالاً والسير في إجراءات التنفيذ على محل الرهن وفق أحكام هذا القانون.

حق عرض تملك محل الرهن

المادة (26)

1. يجوز خلال نفاذ حق الرهن أو عند استحقاق الدين المضمون، أن يتفق المرتهن والراهن على تمليك محل الرهن للمرتهن كلياً أو جزئياً لاستيفاء حقوقه.
2. إذا كان على محل الرهن حقوق أخرى تم إشهارها في السجل وفقاً لأحكام هذا القانون، فعلى المرتهن إشهار عرض التملك في السجل للحصول على الموافقة الخطية من أصحاب الحقوق النافذة على محل الرهن، وللمرتهن الذي يعرض التملك أن يقوم بتطهير حق الرهن من خلال تسديد ما للآخرين من حقوق على محل الرهن.
3. يحق لأي شخص له حقوق على محل الرهن الاعتراض لدى المحكمة على تملك محل الرهن للمرتهن وفق أحكام هذه المادة وذلك خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ إشهار عرض التملك، وتفصل المحكمة في الاعتراض خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديمه ويعتبر قرارها بهذا الشأن نهائياً ولا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن.
4. إذا لم يقدم أي اعتراض على طلب التملك يجوز للمرتهن تملك محل الرهن كلياً أو جزئياً استيفاءً لحقوقه، وفي حالة قرار المحكمة بقبول الاعتراض يتم التنفيذ على محل الرهن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

حق التنفيذ الاتفاقي على محل الرهن

المادة (27)

في حال إخلال الراهن أو المضمون عنه بالالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد الرهن أو إذا لم يتم تنفيذ ذلك الاتفاق لأي سبب آخر، للمرتهن إخطار الراهن والمضمون عنه خطياً لتمكينه من وضع يده على محل الرهن والتنفيذ عليه وفصله عن أي مال آخر ملحق به وبيعه بسعر السوق خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام عمل من تاريخ وصول الإخطار للراهن والمضمون عنه، على أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية:

1. أن يتم الاتفاق على التنفيذ دون اللجوء للمحكمة.
2. أن لا يكون محل الرهن مثقلاً بأي حق رهن آخر، وفي حال وجود حق رهن آخر تم إنشاؤه على ذات محل الرهن وفق أحكام هذا القانون، فيترجب الحصول على الموافقة الخطية لجميع المرتهنين على ذلك.
3. إخطار حائز محل الرهن المثبت في السجل إذا كان محل الرهن في حيازة الغير.
4. إخطار مالك العقار الذي يوجد فيه محل الرهن أو الدائن المرتهن لذلك العقار، ومالك المال المنقول الذي ألحق به محل الرهن وحائز ذلك المال، وذلك إذا كان محل الرهن عقاراً بالتخصيص.

حق التنفيذ إذا كان محل الرهن سندات خطية أو حسابات دائنة

المادة (28)

للمرتهن في حالة إخلال الراهن أو المضمون عنه بالالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد الرهن التنفيذ على محل الرهن عن طريق استيفاء حقه من محل الرهن مباشرة دون اللجوء لأي إجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية:

1. إذا كان محل الرهن حسابات دائنة لدى البنوك فيتم تحصيلها مع النفقات عن طريق إجراء المقاصة إذا كان المرتهن هو البنك الذي يحتفظ بذلك الحساب، وتتم المطالبة بمحل الرهن إذا كان الحساب لدى بنك آخر.
2. إذا كان محل الرهن سندات أو وثائق خطية قابلة لنقل الملكية عن طريق التسليم أو التظهير فيتم التنفيذ عن طريق تسليمها أو تظهيرها إذا كانت قيمتها مساوية لحق الرهن.
3. إذا كان محل الرهن أوراقاً قابلة للتظهير أو التسليم وتتعلق ببضائع فيتم التنفيذ عليها وفقا للمادة (29) من هذا القانون ما لم تكن البضائع مساوية لحق الرهن.
4. يتم تنفيذ حق الرهن في الأحوال المنصوص عليها في هذه المادة من خلال قيام المرتهن بإخطار الراهن والمضمون عنه والبنك الذي يحتفظ بالحساب محل الرهن أو حامل السندات أو الوثائق محل الرهن وذلك لنقل الحساب إلى الحساب البنكي الخاص بالمرتهن أو لتمكينه من حيازة الحساب أو السندات أو الوثائق حسب الأحوال.
5. يجوز في عقد الرهن أو في اتفاق خطي مستقل بين المرتهن والراهن الاتفاق على تنازل الراهن مسبقاً عن حق إخطاره بإجراءات التنفيذ على محل الرهن الذي يتم وفق أحكام هذه المادة.

الفصل الثامن

التنفيذ عن طريق القضاء

طلب وضع اليد للتنفيذ على محل الرهن

المادة (29)

1. للمرتهن تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لإصدار قرار بوضع اليد على محل الرهن والتنفيذ عليه وفق أحكام هذا القانون.
2. يجوز أن يتضمن طلب المرتهن وجوب وضع محل الرهن تحت يد شخص ثالث على نفقة الراهن أو المضمون عنه تمهيداً لغايات التنفيذ على محل الرهن وبيعه فوراً وفق أحكام هذا القانون.
3. يجب أن يرفق بالطلب ما يأتي:
   أ. نسخة عن عقد الرهن وبيانات محل الرهن وفقاً لما هو وارد في السجل.
   ب. اسم طالب التنفيذ وعنوانه.
   ج. اسم الراهن والمضمون عنه وعنوان كل منهما.
   د. اسم حائز محل الرهن، إذا كان في حيازة الغير.
   هـ. اسم مالك المال المنقول الذي ألحق به محل الرهن وحائز ذلك المال، ومالك العقار الذي يوجد فيه محل الرهن وحائز ذلك العقار، وعنوان كل منهم، حسب مقتضى الحال.

إشهار طلب وضع اليد

المادة (30)

1. يتولى قاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه خلال (3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب وضع اليد إشهار الطلب في السجل لإخطار كل ممن يلي حسب مقتضى الحال:
   أ. الراهن والمضمون عنه.
   ب. أي مرتهن آخر على ذات محل الرهن.
   ج. حائز محل الرهن إذا كان في حيازة الغير.
   د. مالك المال المنقول الذي ألحق به محل الرهن وحائز ذلك المال.
   هـ. مالك العقار الذي يوجد فيه محل الرهن وحائزه والدائن المرتهن لذلك العقار إذا كان محل الرهن عقاراً بالتخصيص.

2. المراهن أو المضمون عنه أن يسدد الالتزام موضوع التنفيذ بالإضافة إلى الرسوم والنفقات إلى صندوق المحكمة التي قدم فيها الطلب خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تبليغ طلب التنفيذ.
3. لأي من الأشخاص المشار إليهم في البند (1) من هذه المادة الاعتراض على طلب وضع اليد لغايات التنفيذ لدى قاضي الأمور المستعجلة خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالطلب.

الأمر بالسماح بوضع اليد

المادة (31)

1. يفصل قاضي الأمور المستعجلة في الطلب وأي اعتراض عليه خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المنصوص عليها في البند (3) من المادة (30) من هذا القانون، وله الفصل فيها دون حضور الأطراف.
2. يكون قرار قاضي الأمور المستعجلة الصادر وفقاً للبند (1) من هذه المادة قابلاً للطعن فيه أمام المحكمة خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ صدور القرار، وتفصل المحكمة في الطعن خلال (10) عشرة أيام عمل من تاريخ تقديمه ويعتبر قرارها في هذا الشأن نهائياً ولا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن.
3. ما لم تر المحكمة خلاف ذلك، لا يترتب على تقديم الاستئناف وقف تنفيذ قرار قاضي الأمور المستعجلة، وللمحكمة أن تلزم المستأنف بتقديم كفالة بنكية بمبلغ تحدده المحكمة.
4. بعد اكتساب القرار الذي يقضي بوضع اليد والتنفيذ على محل الرهن الدرجة النهائية، يتولى قاضي الأمور المستعجلة أو من ينتدبه أو تتولى المحكمة أو من تنتدبه، حسب الأحوال، إشهار قرار وضع اليد والتنفيذ على محل الرهن في السجل خلال (3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ صدوره.
5. مع مراعاة حكم المادة (35) من هذا القانون، لا يترتب على إشهار قرار وضع اليد والتنفيذ على محل الرهن حلول آجال أية ديون أخرى مضمونة بمحل الرهن ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك.
6. يجوز لقاضي الأمور المستعجلة، بناء على طلب المرتهن، الموافقة على استخدام القوة الجبرية لغايات تنفيذ قرار وضع اليد على أن يتم ذلك بحضور كاتب المحكمة وأفراد الشرطة.
7. في حال صدور قرار بوضع اليد لغايات التنفيذ على محل الرهن، يعد كاتب المحكمة محضراً يتضمن وصفاً تفصيلياً لحالة محل الرهن وللعقار الذي يوجد فيه والمال المنقول الذي ألحق به، حسب مقتضى الحال، ويودع نسخة من هذا المحضر في الملف.

إصلاح محل الرهن لإعداده للبيع أو لاستغلاله

المادة (32)

1. للمرتهن بمجرد تمكينه من وضع اليد على محل الرهن أن يقدم عريضة لقاضي الأمور المستعجلة لطلب الإذن له لكي يقوم بإجراء الإصلاحات الضرورية على محل الرهن وإعداده للبيع على نفقته، على أن تضاف النفقات المترتبة عن ذلك إلى الدين المضمون.
2. يجوز أن تتضمن العريضة المشار إليها في البند (1) من هذه المادة طلباً لإصدار قرار بتمكين المرتهن من استغلال محل الرهن وقبض أرباحه وفوائده وغير ذلك من المبالغ الناتجة عن استغلاله على أن يخصم مما تم قبضه أية نفقات أداها المرتهن.

إجراءات البيع

المادة (33)

1. للمحكمة أن تأذن للمرتهن بعد صدور قرار بتمكينه من وضع يده على محل الرهن والتنفيذ عليه أن يبادر إلى بيع محل الرهن على أن يبذل في ذلك العناية الكافية لبيعه بسعر لا يقل عن سعر السوق وذلك دون اتباع أي من إجراءات البيع المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.
2. يجوز للمحكمة – إذا وجدت مقتضى لذلك حفاظاً على قيمة محل الرهن– أن تحدد في القرار الصادر بتمكين المرتهن من وضع اليد على محل الرهن والتنفيذ عليه شروط طريقة البيع أو أن تقرر أن يتم البيع بأي طريقة أخرى، ولها أن تقرر وضع حد أدنى لسعر البيع يحدد وفقاً لسعر السوق.
3. يجوز للمحكمة أن تقرر السماح للراهن ببيع محل الرهن إذا ثبت بأنه يمكن له بيعه بسعر أعلى، وذلك خلال المدة التي تحددها المحكمة وذلك تحت إشراف المرتهن أو المحكمة.
4. إذا أذنت المحكمة للمرتهن ببيع محل الرهن، فعليه أن يشهر قرار المحكمة في السجل وذلك قبل خمسة أيام عمل من التاريخ المحدد للبيع، وإلا عد باطلاً، على أن يتضمن الإشهار ما يأتي:
   أ. اسم المرتهن وعنوانه.
   ب. اسم الراهن والمضمون عنه وعنوان كل منهما.
   ج. وصف محل الرهن المطلوب بيعه.
   د. طريقة البيع.

هـ. تاريخ البيع ووقته ومكانه.

5. استثناء مما ورد في البند (1) من هذه المادة، إذا كان محل الرهن معرضاً للهلاك أو التلف أو النقص في القيمة أو أصبحت حيازته تستلزم نفقات باهظة ولم يشأ الراهن أو المضمون عنه تقديم شيء آخر بدله، جاز للمرتهن أن يطلب من المحكمة الأمر ببيعه فوراً وينتقل الضمان إلى الثمن الناتج من البيع.

انتقال ملكية محل الرهن عند التنفيذ

المادة (34)

يترتب على بيع محل الرهن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون تطهيره من حقوق الرهن وتنتقل هذه الحقوق إلى العوائد وحصيلة التنفيذ.

تطهير محل الرهن من الالتزامات

المادة (35)

1. لأي شخص خلال السير في إجراءات التنفيذ أن يعرض على المرتهن تسديد ما له من حقوق على محل الرهن كلياً أو جزئياً من أجل تطهيره من الالتزامات الواقعة على محل الرهن، ويتم توجيه هذا العرض بالإشهار.
2. للمرتهن الذي تبلغ الإخطار المنصوص عليه في البند (1) من هذه المادة قبول العرض خطياً خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تبلغه الإخطار وتثبيت القبول بالإشهار.
3. يسدد الشخص الذي قدم العرض كافة الالتزامات المترتبة على محل الرهن للمرتهن الذي قبل العرض وفقاً للاتفاق وذلك خلال مدة لا تجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في البند (2) من هذه المادة، ويحل محل المرتهن الذي تم تسديد حقوقه وبالمرتبة ذاتها.
4. للشخص الذي طهر محل الرهن وفق أحكام هذه المادة إبقاؤه في حيازة الراهن أو المضمون عنه أو المباشرة في التنفيذ على محل الرهن وفق أحكام هذا القانون.

إيداع العوائد وحصيلة التنفيذ

المادة (36)

على المرتهن الذي قام بالتنفيذ على محل الرهن وفقاً لأحكام المادة (33) من هذا القانون، أن يقوم بإيداع العوائد وحصيلة التنفيذ في خزينة المحكمة التي تم البيع في دائرة اختصاصها خلال يومي عمل وفق نموذج تقرير إجراءات البيع المحدد في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

توزيع عوائد محل الرهن وحصيلة التنفيذ

المادة (37)

1. على المحكمة التي تم البيع في دائرة اختصاصها إعداد قائمة توزيع مؤقتة للعوائد وحصيلة التنفيذ وفقا للأولويات المحددة في أحكام هذا القانون وتبلوغها لطالب التنفيذ وأصحاب الحقوق الأخرى على محل الرهن، ولها أن تصدر أمراً لأي منهم بإثبات حقه على محل الرهن.
2. يقوم قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة التي تم البيع في دائرة اختصاصها، بالتوزيع النهائي للعوائد وحصيلة التنفيذ خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ قرار المحكمة بالتوزيع، ويعد أي قرار يصدر عن قاضي الأمور المستعجلة في هذا الشأن نهائياً ولا يقبل الطعن عليه بأي شكل من أشكال الطعن.
3. يتم توزيع عوائد محل الرهن وحصيلة التنفيذ عليه وفق الترتيب الآتي:
   أ. نفقات حفظ وإصلاح محل الرهن وإعداده للبيع وأية رسوم تدفع لترخيصه أو المحافظة عليه واستخدامه وفق أحكام القانون.
   ب. رسوم التنفيذ على محل الرهن ونفقاته ويشمل ذلك الرسوم القضائية.
   ج. حقوق المرتهنين حسب أولوياتهم المحددة في هذا القانون.
   د. يوزع المتبقي من حصيلة التنفيذ حسب الأولويات المحددة في القوانين السارية في الدولة.
4. إذا كانت عوائد محل الرهن وحصيلة التنفيذ لا تكفي لتسديد الالتزامات المترتبة عليه يبقى المضمون عنه مسؤولاً تجاه المرتهن عن أي نقص من قيمة الدين، وفي هذه الحالة يعتبر النقص ديناً عادياً.
5. يرد فائض العوائد وحصيلة التنفيذ للراهن.

وقف التنفيذ

المادة (38)

1. يجوز للراهن أو المضمون عنه أن يطلب خلال إجراءات التنفيذ من قاضي الأمور المستعجلة الأمر بوقف التنفيذ على محل الرهن لمدة لا تزيد على (5) أيام عمل ولأسباب مبررة.
2. على قاضي الأمور المستعجلة أن يمنح الراهن والمضمون عنه والمرتهن فرصة للتفاوض من أجل التوصل إلى تسوية خلال المدة المحددة في البند (1) من هذه المادة أو خلال المدة التي يوافق عليها الراهن والمضمون عنه والمرتهن، و في حال التوصل إلى تسوية يتم تحريرها خطياً وإشهارها خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تحرير التسوية، ويسري على شروط التسوية ما يسري على عقد الرهن وفقاً لأحكام هذا القانون.
3. لقاضي الأمور المستعجلة إجابة طلب وقف التنفيذ إذا رأى أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها، وفي حال قرر وقف التنفيذ، له أن يكلف طالب الوقف بتقديم تأمين نقدي أو كفالة مصرفية يحدد قيمتها القاضي لضمان ما قد يلحق بالمرتهن من ضرر.
4. يكون قرار قاضي الأمور المستعجلة الصادر في شأن طلب وقف التنفيذ نهائياً، ولا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن.

إفلاس الراهن

المادة (39)

لا تسري أي من الأحكام الخاصة بإجراءات التنفيذ على محل الرهن المنصوص عليها في هذا القانون وذلك في حالة مباشرة إجراءات الصلح الواقي أو الإفلاس أو ما في حكمهما في مواجهة الراهن وفق القوانين النافذة.

تعويض الراهن والمضمون عنه

المادة (40)

يكون المرتهن مسؤولاً عن تعويض الراهن والمضمون عنه وأي صاحب حق على محل الرهن عن أي ضرر أو كسب فائت ناتج عن مخالفته لإجراءات التنفيذ المنصوص عليها في هذا القانون.

الفصل التاسع: العقوبات

العقوبات

المادة (41)

يعاقب الراهن أو المرتهن أو المضمون عنه أو حائز محل الرهن بالحبس و بالغرامة التي لا تقل عن (30.000) ثلاثين ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين في حال ارتكاب أي من الأفعال الآتية:

1. تعمد إشهار حق الرهن خلافاً للحقيقة أو بشكل مخالف لأحكام هذا القانون.
2. تعمد إتلاف محل الرهن أو التصرف فيه بشكل مخالف لعقد الرهن أو الانتقاص من قيمته أو من حقوق المرتهنين، أو قام بأي عمل أدى إلى حرمانهم من استيفاء حقوقهم من عوائده أو من حصيلة التنفيذ عليه.
3. تعمد عرقلة إجراءات التنفيذ على محل الرهن بما في ذلك إجراءات وضع اليد عليه أو بيعه أو توزيع عوائده أو حصيلة التنفيذ عليه وفق أحكام هذا القانون.

المسؤولية عن الشخص الاعتباري

المادة (42)

يعاقب أي من أعضاء مجلس الإدارة ومجلس المديرين والشركاء المتضامنين والموظفين المعينين لدى الشخص الاعتباري الذي يرتكب أياً من الأفعال المنصوص عليها في المادة (41) من هذا القانون بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن (30.000) ثلاثين ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين إلا إذا أثبت عدم علمه أو مشاركته في اتخاذ القرار الذي يتضمن مخالفة أحكام هذا القانون أو أثبت اعتراضه عليه.

العقوبة الأشد

المادة (43)

لا يحول تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر.

الفصل العاشر

أحكام عامة

المعاملات السابقة وتوفيق الأوضاع

المادة (44)

1. للمرتهن إشهار أي حق رهن نشأ بطريق الحيازة قبل سريان أحكام هذا القانون وذلك خلال سنة من تاريخ نفاذه على أن يرفق به ما يثبت وجود عقد الرهن.
2. إذا نشأ حق الرهن بطريق الحيازة وحدها بعد سريان أحكام هذا القانون، فيتوجب على المرتهن أن يتحرى في السجل وجود أي حق على محل الرهن بطريق الإشهار، ومرتبة ضمانه وذلك قبل قبوله إنشاء حق الرهن بطريق الحيازة وحدها.
3. تحدد أولوية الحقوق التي يتم إشهارها وفقاً للبند (1) من هذه المادة وفقاً لتاريخ نشوء ذلك الحق.
4. لا يعتبر إشهار حق الرهن وفق أحكام هذا القانون إخلالاً بواجب السرية الذي تفرضه القوانين النافذة.

الإخطار والتبليغ وفق أحكام هذا القانون

المادة (45)

1. يعتبر أي إخطار أو تبليغ يتم على العناوين المحددة في السجل – بما في ذلك العنوان الإلكتروني إن وجد – قانونياً ومنتجاً لآثاره وفق أحكام هذا القانون.
2. يتم إخطار وتبليغ الأشخاص المطلوب تبليغهم وفق أحكام هذا القانون على العنوان الوارد في السجل، ويعتبر الإخطار أو التبليغ على العنوان الإلكتروني منتجاً لآثاره وفق أحكام هذا القانون في حال قبول من وجه إليه التبليغ خطياً باعتبار ذلك العنوان الإلكتروني معتمداً لغايات التبليغ عن طريق الإشهار.

إصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون

المادة (46)

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

نشر القانون

المادة (47)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

صدر عنا في قصر الرئاسة بأبوظبي:
بتاريخ: 13 / ربيع الأول / 1438هـ
الموافق: 12 / ديسمبر / 2016م