

Law No. (2) of 2022 Regarding Remote Real Estate Property Dispositions in the Emirate of Ras Al Khaimah

**We, Saud bin Saqr bin Mohamed Al Qasimi,
Ruler of Ras Al Khaimah**

Having perused the Constitution;

The UAE Federal Law of Civil Transactions No. (5) of 1985, as amended;

The UAE Federal Law of Commercial Transactions No. (18) of 1993, as amended;

The Federal Decree-Law No. (45) of 2021, regarding the Protection of Personal Data;

The Federal Decree-Law No. (46) of 2021, on Electronic Transactions and Trust Services;

The Ras Al Khaimah Municipality Law of 1981;

The Land Grant Law of 1981, as amended;

The Law No. (7) of 2012, Establishing the Executive Council of the Emirate of Ras Al Khaimah;

The Law No. (9) of 2017, on Regulation of E-Documents and E-Signatures in the Emirate of Ras Al Khaimah;

The Law No. (11) of 2021, On Land Register in Emirate of Ras Al Khaimah;

The Emiri Decree No. (22) of 2008, on Real Estate Development Escrow Accounts in Ras Al Khaimah, and

**القانون رقم (2) لسنة 2022 بشأن التصرفات العقارية
عن بعد في إمارة رأس الخيمة**

**نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي
حاكم رأس الخيمة**

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم
(5) لسنة 1985 وتعديلاته،

وعلى قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم
(18) 1993 وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (45) لسنة 2021 بشأن حماية
البيانات الشخصية،

وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (46) لسنة 2021 بشأن
المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة،

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981،

وعلى قانون منح الأراضي لسنة 1981 وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2012 في شأن إنشاء المجلس
التنفيذي لإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2017 بشأن المحررات والتوقيعات
الإلكترونية بإمارة رأس الخيمة،

وعلى القانون رقم (11) لسنة 2021 بشأن السجل العقاري في
إمارة رأس الخيمة،

وعلى المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 بشأن حسابات
ضمان التطوير العقاري في إمارة رأس الخيمة،

After the Executive Council's approval.

وبعد موافقة المجلس التنفيذي.

Enacted the following Law:

أصدرنا القانون التالي:

Article (1)

المادة (1)

In application hereof, and unless otherwise required by the context, the following terms and expressions shall have the following respective meaning:

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة قرين كل منها؛ ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

Emirate: The Emirate of Ras Al Khaimah

الإمارة: إمارة رأس الخيمة

Department: Ras Al Khaimah Municipality Department

الدائرة: دائرة البلدية

Authority: Electronic Government Authority

الهيئة: هيئة الحكومة الإلكترونية

Sector: Lands and Properties Sector

القطاع: قطاع الأراضي والأملاك بالدائرة

Register: The Real Estate Register

السجل: السجل العقاري

Consideration: The money mutually agreed upon by the parties in terms of cash as a consideration for the Real Estate Disposition

العوض: ما تراضى عليه المتعاقدان من مقابل نقدي للتصرف العقاري

Article (2)

المادة (2)

Without prejudice to the off-plan sale provisions, an electronic platform for remote real estate dispositions in the Emirate shall be created at the Department and managed and supervised by the Sector.

دون إخلال بأحكام البيع على الخريطة تنشأ لدى الدائرة منصة إلكترونية للتصرفات العقارية عن بعد بالإمارة يتولى القطاع إدارتها والإشراف عليها.

Article (3)

المادة (3)

The platform must have the necessary and required technical infrastructure to provide the

يجب أن تتوفر في المنصة البنية التقنية اللازمة لتقديم الخدمات التالية وضمن إتاحتها بشكل مستمر:

following services and ensure their continuous availability:

1. Creation of a database of properties offered for sale or rent, developers, brokers, real estate valuers, real estate offices and management companies in the Emirate.
2. Verification of the ownership of the real estate property subject to the disposition, its location, the dispositions thereon, the real estate interests thereon, if any, as well as all encumbrances and notes related thereto in the Register and notifying stakeholders with the same.
3. Facilitating, enhancing, and encouraging electronic real estate transactions of all kinds and protecting the rights of parties thereto and the confidentiality of their data and transactions.
4. Instantaneously notifying users of the data and actions that have not been fulfilled.
5. Displaying and making available a user guide to everyone in Arabic and the foreign languages commonly used in the country.
6. Verifying the electronic documents, signatures and stamps as well as ensuring that their elements, validity requirements and protection guarantees are fulfilled and secured.
7. Enabling the Sector to coordinate with the parties to the disposition and all stakeholders related to the real estate property.
8. Providing any other services consistent with the purpose of its creation.

- 1- إنشاء قاعدة بيانات عن العقارات المعروضة للبيع أو الإيجار والمطورين والوسطاء والمقومين العقاريين والمكاتب العقارية وشركات إدارة العقارات في الإمارة.
- 2- التحقق من ملكية العقار محل التصرف وموقعه والتصرفات الواقعة عليه، وماله وما عليه من حقوق عقارية إن وجدت، وكذلك جميع القيود والتأثيرات المتعلقة به في السجل، وإخطار كل ذي شأن بها.
- 3- تسهيل المعاملات العقارية الإلكترونية بجميع أنواعها وتشجيعها وتعزيز الثقة فيها وحماية حقوق المتعاملين فيها وسرية البيانات الخاصة بهم ومعاملاتهم.
- 4- إخطار المستخدم لحظيًا بالبيانات والإجراءات التي لم تستوف.
- 5- عرض دليل إرشادي للمستخدم وإتاحته للجميع باللغة العربية واللغات الأجنبية الدارج استخدامهما في الدولة.
- 6- التحقق من استيفاء المحررات والتوقيعات والأختام الإلكترونية لعناصرها وشروط صحتها وضمانات حمايتها.
- 7- تمكين القطاع من التنسيق مع أطراف التصرف وجميع الجهات ذات الصلة بالعقار.
- 8- تقديم أية خدمات أخرى تتفق مع الهدف من إنشائها.

Article (4)

The Department shall open an escrow account under an agreement between the Department and a bank qualified to manage these accounts, in which Consideration or expedited amount thereof and all fees and expenses related to the completion of the disposal procedures shall be deposited, and the agreement shall determine the conditions for managing the account and the rights and obligations of the parties thereto.

Article (5)

The Sector shall complete the procedures for remote disposition and registration thereof in the Register and send the title deed along with any other certificates extracted from the Register to the stakeholders after payment of fees and expenses.

The commencement of the disposition procedures in paper documents does not preclude its completion through the platform to the extent that the justifications for its completion are satisfied.

Article (6)

The bank shall implement the operational instructions for the account issued by the Department and pay the Consideration or expedited amount thereof and the fees and expenses to the beneficiary, as the case may be, without restriction or condition, in accordance with the notice received by the Department. The payment may not be refused for a reason

المادة (4)

تتولى الدائرة إنشاء حساب ضمان بموجب اتفاقية بينها وبين أحد المصارف المؤهلة لإدارة هذه الحسابات، يتم فيه إيداع العوض أو المعجل منه وجميع الرسوم والنفقات الواجب سدادها بمناسبة إتمام إجراءات التصرف، وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق أطرافه والتزاماتهم.

المادة (5)

يتولى القطاع إتمام إجراءات التصرف عن بعد وقيده بالسجل، وإرسال وثيقة الملكية وأية شهادات أخرى مستخرجة منه إلى أصحاب الشأن بعد سداد الرسوم والنفقات. ولا يحول بدء إجراءات التصرف بالمحركات الورقية دون استكمالها من خلال المنصة مادام قد استوفى مسوغات إنجازها.

المادة (6)

يتولى المصرف تنفيذ التعليمات التشغيلية للحساب الصادرة من الدائرة وسداد العوض أو المعجل منه والرسوم والنفقات للمستحق حسب الأحوال بلا قيد أو شرط وفقاً للإشعار الوارد إليه من الدائرة، ولا يجوز رفض السداد لسبب يرجع إلى علاقة المصرف بها أو بأحد أطراف التصرف.

attributed to the bank's relationship with the Department or one of the parties to the disposition.

Article (7)

If the disposition is a sale with deferred payment or in instalments, the seller may stipulate that the transfer of ownership to the purchaser be suspended until the price is paid in full, even if the sold real estate property has been handed over to him.

Article (8)

The Authority shall provide the necessary technical support and training for Sector personnel and jointly with the Sector issue the user guide.

Article (9)

The Director-General of the Department shall issue the necessary decisions in implementation thereof.

Article (10)

The Executive Council shall issue, pursuant to the Department's proposal, a schedule of fees for services provided pursuant to this Law.

المادة (7)

إذا كان التصرف بيعاً مؤجل الثمن أو بالتقسيط، جاز للبائع أن يشترط أن يوقف نقل الملكية إلى المشتري على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع إليه.

المادة (8)

تتولى الهيئة توفير الدعم الفني والتدريب اللازمين للعاملين بالقطاع، وتصدر بالاشتراك معه الدليل الإرشادي للمستخدم.

المادة (9)

يصدر مدير عام الدائرة القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

المادة (10)

يصدر المجلس التنفيذي للإمارة بناء على اقتراح الدائرة جدولاً برسوم الخدمات المقدمة تنفيذاً لهذا القانون.

Article (11)

This Law shall be effective from 01 /07 /2022 and published in the Official Gazette.

Saud bin Saqr bin Mohamed Al Qasimi

Ruler of Ras Al Khaimah

Issued by us on 17th of Dhul Qadah, 1443 A.H.

Corresponding to 16th of June, 2022 A.D.

المادة (11)

يعمل بهذا القانون من تاريخ 2202/07/01 وينشر في الجريدة الرسمية.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي

حاكم رأس الخيمة

صدر عنا اليوم السابع عشر من شهر ذي القعدة لسنة 1443هـ

الموافق السادس عشر من شهر يونيو لسنة 2022 م