



قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في  
إمارة دبي

9

قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠  
باعتماد اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨





## الرؤية :

أن نكون المرجعية الأولى عالمياً في التنظيم  
و التسجيل العقاري

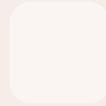
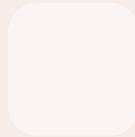
## الرسالة :

توفير بيئة عقارية عالمية المستوى تضمن  
حقوق الأطراف وتساهم في تنمية مجتمعنا، من خلال:

- تطبيق قوانين عقارية واضحة و شفافة
- توفير خدمات عقارية متميزة جاذبة للاستثمارات
- نشر المعرفة العقارية.



قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن  
تنظيم السجل العقاري  
المبدئي في إمارة دبي





## قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

### نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الإطلاع على القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الأراضي،  
وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي،  
وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين بإمارة دبي،  
وعلى لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦،

### نصدر القانون الآتي:

#### المادة (١)

يسمى هذا القانون "قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨"

#### المادة (٢)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض السياق بخلاف ذلك:

الإمارة	: إمارة دبي.
الدائرة	: دائرة الأراضي والأملاك.
السجل العقاري	: السجل العقاري لدى الدائرة.



السجل العقاري المبدئي : مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً بالسجل الالكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

العقار : الأراضي والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف أو تغيير هيئتها.

الوحدة العقارية : أي جزء مفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة.

البيع على الخارطة : بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها.

المطور الرئيسي : كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها للغير.

المطور الفرعي : كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما.

الوسيط : كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً لللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

الجهات المختصة : الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

### المادة (٣)

١. تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل.



٢. على كل مطور تصريف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

#### المادة (٤)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة قبل استلام الأرض التي سيقام عليها المشروع والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة بالإمارة. وفي جميع الأحوال على الدائرة أن تضع على صحيفة العقار الذي يجري تطويره إشارة تفيد بذلك.

#### المادة (٥)

يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، وعلى أن تستوفى البيانات والمستندات اللازمة وفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لدى الدائرة.

#### المادة (٦)

يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والمسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية.

#### المادة (٧)

يحظر على المطور الرئيسي أو الفرعي تقاضي أية رسوم على البيع أو إعادة البيع وغير ذلك من التصرفات القانونية التي ترد على الوحدات العقارية المكتملة أو المباعة على الخارطة، ويستثنى من ذلك أية مصروفات إدارية يتقاضاها المطور الرئيسي أو الفرعي من الغير وتوافق عليها الدائرة.



## المادة (٨)

يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة. ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية.

## المادة (٩)

إذا رغب المطور في تسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري فعليه التعاقد مع وسيط معتمد وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في لائحة سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦م، كما يجب على ذلك المطور تسجيل ذلك العقد لدى الدائرة.

## المادة (١٠)

يحظر على المطور أو المطور أو الوسيط إبرام عقود بيع عرفية لبيع عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلاً كل عقد يبرم قبل الحصول على تلك الموافقة.

## المادة (١١)

١. إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إهمال المشتري سواءً حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة (٣٠) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.

٢. إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (١) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته



التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على ٢٠٪ من قيمة المبالغ المدفوعة منه.

### المادة (١٢)

تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أما إذا حدث نقص في المساحة فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص إلا إذا كان النقص غير مؤثر، وأنثد لا يكون المطور ملزماً بتعويض المشتري عن ذلك النقص.

### المادة (١٣)

إذا ثبت للدائرة قيام المطور أو الوسيط بأي فعل أو امتناع تفرضه أحكام هذا القانون أو التشريعات الأخرى السارية المفعول فعلى مدير عام الدائرة إعداد تقرير بذلك وإحالة الأمر إلى جهات التحقيق المختصة.

### المادة (١٤)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

### المادة (١٥)

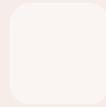
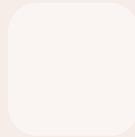
ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

**محمد بن راشد آل مكتوم**  
**حاكم دبي**

صدر في دبي بتاريخ ١٤ أغسطس، ٢٠٠٨

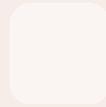
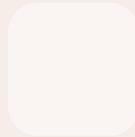
الموافق ١٣ شعبان ١٤٢٩هـ







قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠  
باعتتماد اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في  
إمارة دبي





**قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠  
باعتتماد اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨  
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي**

**نحن حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي  
رئيس المجلس التنفيذي**

- بعد الاطلاع على القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن انشاء المجلس التنفيذي لامارة دبي .
- وعلى القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ بشأن رسوم تسجيل الاراضي في امارة دبي وتعديلاته .
- وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن السجل العقاري في امارة دبي
- وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي .
- وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي .
- وتعديلاته ، ويشار اليه فيما بعد بـ « القانون »
- وعلى اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في امارة دبي .

**نصدر القرار التالي :**

**المادة (١)**

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار ذات المعاني المحددة لكل منها في القانون .

**المادة (٢)**

يعتبر تقديم المطور الرئيسي او الفرعي طلب تسجيل التصرف القانوني المتعلق بالوحدة العقارية لدى



الدائرة خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٣) من القانون . التزاما منه بهذه المدة، حتى وان لم تقم الدائرة باتمام اجراءات التسجيل خلال تلك المادة .

### المادة (٣)

في حال قيام المطور الرئيسي او الفرعي بتقديم طلب تسجيل التصرف القانوني الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٣) من القانون ، فانه يجب على الدائرة في هذه الحالة اتباع ما يلي :-

- ١ . تسجيل التصرف القانوني في السجل العقاري المبدئي .
- ٢ . فرض غرامة مالية على المطور مقدارها ( ١٠٠٠٠ درهم ) عشرة الاف درهم .

لايجوز للمطور الرئيسي او الفرعي البدء في تنفيذ المشروع او بيع وحداته على الخارطة الا في حال توفر

ما يلي :-

- ١- استلام الارض والحصول على شهادة علائمها .
- ٢- ان تكون لديه السيطرة الفعلية على الارض التي سيقام عليها المشروع .
- ٣- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بتنفيذ المشروع .

### المادة (٥)

١- على الدائرة سواء من تلقاء نفسها او بناء على طلب ذوي الشأن ان تضع قيودا على الصحيفة العقارية للارض التي سيقام عليها مشروع عقاري ، وذلك بما يفيد انه مشروع تطويري خاضع لاحكام القانون ،

٢- تقوم الدائرة بازالة القيد المشار اليه في الفقرة السابقة، بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشتريين في السجل العقاري، أو بسبب الغاء المشروع لاي سبب من الاسباب المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذا القرار .



## المادة ( ٦ )

يتم تقديم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي وفقا للنموذج الالكتروني أو الورقي المعتمدين لدى الدائرة معززا بالوثائق والمستندات المحددة من قبلها في هذا الشأن .

## المادة (٧)

- (١) لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادة الانجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم او تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري ، طالما ان المشتري قد او في بكافة التزاماته التعاقدية ، حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية .
- (٢) يشمل التزام المطور الرئيسي او الفرعي بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات باسم المشتري .
- (٣) في حال امتناع المطور الرئيسي او الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لاي سبب كان على الرغم من قيام المشتري بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية ، فانه يجوز للدائرة بناء على طلب المشتري او من تلقاء نفسها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري .

## المادة (٨)

لا يجوز للمطور الرئيسي او الفرعي ان يتقاضى من المشتري اية مبالغ مالية مهما كان سببها من المشتري نظير اي تصرف من التصرفات القانونية التي ترد على الوحدة العقارية من غير المبالغ التي تعتمدها الدائرة .

## المادة ( ٩ )

يلتزم المطور الرئيسي او الفرعي والمشتري بسداد رسوم تسجيل التصرفات القانونية التي ترد على الوحدة العقارية وفقا للنسب المقررة على كل منهم بموجب التشريعات السارية . ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك .



## المادة (١٠)

اذا رغب المطور الرئيسي او الفرعي بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري ، فانه يجب عليه الالتزام بما يلي :-

- ١- ان يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلا لدى الدائرة .
- ٢- ان يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقا للائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في اماره دبي .
- ٣- ان يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة .

## المادة (١١)

يعتبر باطلا كل تصرف قانوني يقوم بابرامه المطور الرئيسي او الفرعي او الوسيط يتضمن بيع اي عقار او وحدة عقارية على الخارطة قبل صدور الموافقة على اقامة المشروع من الجهات المختصة ، وتسجيله لدى الدائرة .

## المادة (١٢)

اذا اتفق المطور الرئيسي او الفرعي مع الوسيط على قيام الاخير بتسويق المشروع كليا او جزئيا ، فانه يجب على الوسيط ايداع ثمن بيع الوحدة العقارية التي توسط بيعها في حساب ضمان المشروع . ولا يجوز له ايداعه في حسابه الخاص او خصم عمولته من الثمن قبل ايداعه في حساب الضمان ، ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بخلاف ذلك .

## المادة (١٣)

- ١- اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القرار ، تعتبر المساحة الصافية هي المعتبرة لغايات التصيد في السجل العقاري ، ويتم احتساب هذه المساحة وفقا لما تحددته الدائرة في هذا الشأن .



- ٢- لا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة الصافية للوحدة العقارية المباعة ، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك .
- ٣- يلتزم المطور بتعويض المشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (٥٪) من المساحة الصافية للوحدة .
- ٤- يحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كانت نسبة النقص في المساحة الصافية تزيد على النسبة المحددة في الفقرة (٣) من هذه المادة على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم مابين المطور والمشتري.
- ٥- لغايات تطبيق هذه المادة تعتمد المساحة الصافية المحددة في عقد بيع الوحدة العقارية والخارطة المتعلقة بها كاساس لاحتساب أية زيادة او نقص في مساحة الوحدة العقارية.

#### المادة (١٤)

في حال نشوب أي خلاف بين المطور والمشتري ، فانه يجوز للدائرة ان تقوم بمساعي توفيقية بينهما للمحافظة على علاقتهما التعاقدية ، وأن تقترح عليهما ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض ، وفي حال توصلها الى تسوية ودية يتم اثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع من قبلهما او من قبل من ينوب عنهما ، وبمجرد اعتماد هذه الاتفاقية من الدائرة تصبح ملزمة لهما .

#### المادة (١٥)

في حال اخلال المشتري بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة العقارية المبرم بينه وبين المطور ، فانه يجب اتباع ما يلي :-

- أ - ان يقوم المطور باخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية اما حضوريا امام الدائرة او خطيا بواسطة البريد المسجل او البريد الالكتروني شريطة ان يقوم بتزويد الدائرة بنسخة عن هذا الاخطار في هذه الحالة .
- ب - ان تقوم الدائرة بإمهال المشتري (٣٠) يوما للوفاء بالتزاماته التعاقدية تبدأ من تاريخ توجيه الاخطار له من المطور .



ج- اذا انقضت مدة الاخطار المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية ، فانه يجوز للمطور القيام بما يلي :

- ١- الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة له من المشتري ، والمطالبة اما ببيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له ، او خصم ما لا يزيد على (٤٠٪) من قيمة الوحدة العقارية وفسخ العقد ، وذلك متى كانت نسبة انجاز المطور للمشروع لا تقل عن (٨٠٪) .
  - ٢- خصم ما لا يزيد على (٤٠٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد وفسخ العقد متى كانت نسبة انجاز المطور للمشروع لا تقل عن (٦٠٪) .
  - ٣- خصم ما لا يزيد على (٢٥٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد وفسخ العقد متى كانت نسبة الإنجاز للمشروع لا تصل إلى (٦٠٪) .
  - ٤- خصم ما لا يزيد على (٣٠٪) من قيمة المبالغ المسددة من قبل المشتري لصالح المطور ، وفسخ العقد في حال ما اذا كان المطور لم يبدأ بتنفيذ المشروع لاسباب خارجة عن ارادته .
- د - يجوز للمطور ان يطلب من المحكمة المختصة ان تحكم له بكامل النسب المشار اليها في الفقرة (ج) من هذه المادة في الحالات التي تكون فيها المبالغ الموجودة تحت بدء اقل من النسب المحددة في البنود (١)، (٢)، (٣) و (٤) .

## المادة (١٦)

لا يجوز للمطور الذي لم يبدأ بتنفيذ المشروع المطالبة بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة (٣٠٪) من المبالغ المدفوعة ، الا اذا اثبت انه قد او في بكامل التزاماته التعاقدية تجاه المشتري ، وان عدم البدء بتنفيذ المشروع كان بدون اهمال او تقصير من جانبه ، او لاسباب خارجة عن ارادته .



### المادة (١٧)

لغايات تطبيق المادة (١٥) من هذا القرار ، يراعي ما يلي :-

- ١- يتم التحقق من نسب انجاز المشروع بناء على تقرير فني صادر من استشاري معتمد لدة المؤسسة ، يتضمن تحديد ما تم انجازه من المشروع بعد معاينته على أرض الواقع .
- ٢- يعتبر قيام المطور بأعمال التسوية وتنفيذ البنية التحتية للمشروع بدءا منه في تنفيذ المشروع

### المادة (١٨)

يجب على المطور اعادة المبالغ التي قام بالاحتفاظ بها وفقا لما ورد في المادة (١٥) من هذا القرار للمشتري خلال مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد ، او خلال (٦٠) يوما من تاريخ بيع الوحدة العقارية ايهما سبق .

### المادة (١٩)

- ١- في حال بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني وفقا لاحكام المادة (١٥) من هذا القرار ، فانه يجوز للدائرة متى رأت ذلك مناسبا ان تقوم بايداع ثمن الوحدة في حساب الامانات وتسليم المشتري او من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور .
- ٢- يجوز للمطور الانتفاع بالوحدة العقارية او تأجيرها للغير في حال عدم بيعها بالمزاد العلني ، على ان يقوم برد المبالغ المتبقية للمشتري خلال المهلة المحددة في المادة (١٨) من هذا القرار.

### المادة (٢٠)

يجوز للمشتري اللجوء الى المحكمة المختصة لطلب فسخ العلاقة التعاقدية بينه وبين المطور في اي من الحالات الآتية :

- ١- اذا رفض المطور دون مبرر تقبله الدائرة تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية



- ٢- اذا امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الانجاز الانشائية المقترحة من قبل المؤسسة .
- ٣- اذا قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً .
- ٤- اذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهريّة في الانشاء .
- ٥- أية حالات اخرى تستوجب فسخ العقد وفقاً للقواعد القانونية العامة .

### المادة (٢١)

تعتبر الاسباب التالية خارجة عن ارادة المطور :

- ١- اذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة .
- ٢- اذا قامت احدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لاسباب اعادة التخطيط .
- ٣- اكتشاف مباني او حفريات او خطوط خدمات داخل موقع المشروع .
- ٤- اذا قام المطور الرئيسي باجراء تعديلات على موقع المشروع ترتب عليها تغيير في حدود المشروع ومساحته بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته .
- ٥- اية اسباب اخرى تقدرها المؤسسة .

### المادة (٢٢)

يعتبر المطور مهملاً او مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقيق أي من الحالات الآتية :-

- ١- التأخر بدون مبرر في استلام الارض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع .
- ٢- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.
- ٣- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي.
- ٤- التأخر في اعداد المشروع لاعمال التشييد .
- ٥- عدم تزويد المؤسسة بالبيانات و المعلومات اللازمة لاعتماد المشروع .
- ٦- عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة .



- ٧- الامتاع عن الافصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع .  
٨- اية أسباب اخرى تراها المؤسسة .

### المادة (٢٣)

يجوز للمؤسسة وبناء على تقرير فني مسبب ان تقرر الغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية:-

- ١- اذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة .
- ٢- اذا ارتكب المطور أيا من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧م بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في اماره دبي .
- ٣- اذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع .
- ٤- اذا تم سحب الارض التي سيقام عليها المشروع بسبب اخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية من المطور الرئيسي .
- ٥- اذا تأثرت الارض كلياً بمشروعات التخطيط او اعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالامارة .
- ٦- اذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الاهمال الجسيم .
- ٧- اذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لاسباب تقتنع بها المؤسسة .
- ٨- اذا أشهر المطور افلاسه .
- ٩- لاية أسباب اخرى تراها المؤسسة .

### المادة (٢٤)

- ١- يجوز للمطور التظلم من القرار الصادر من المؤسسة بالغاء المشروع وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ اخطاره بقرار الالغاء .
- ٢- يجب ان يكون التظلم مكتوباً ومبيناً فيه اوجه الاعتراض .



- ٣- على المؤسسة النظر في التظلم وصدار قرارها بشأنه خلال (٧) أيام عمل من تاريخ تقديمه لها .
- ٤- اذا قبلت المؤسسة التظلم ، فانه يجب عليها في هذه الحالة تحديد الشروط والمتطلبات التي ينبغي على المطور الالتزام بها للعدول عن قرار الغاء المشروع .
- ٥- على المطور التعهد كتابة بقبول اشتراطات ومتطلبات المؤسسة .
- ٦- في حال رفض المؤسسة للتظلم ، فان قرارها الصادر في هذا الشأن يكون نهائيا ، ويجب عليها المضي في تنفيذ اجراءات الغاء المشروع .

### المادة (٢٥)

في حال الغاء المشروع من قبل المؤسسة ، فانه يجب عليها مراعاة ما يلي :

- ١- اعداد تقرير فني يوضح أسباب الالغاء .
- ٢- اخطار المطور كتابيا بواسطة البريد المسجل او البريد الالكتروني بقرار الالغاء .
- ٣- تعيين مدقق حسابات معتمد على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع للتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور او المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها .
- ٤- الطلب من أمين حساب ضمان المشروع او المطور في حال وجود دفعات خارج حساب الضمان باعادة المبالغ المودعة في الحساب او المدفوعة للمطور الى اصحابها وذلك خلال مدة لا تتجاوز (١٤) يوما من تاريخ الالغاء .

### المادة (٢٦)

في حال عدم توفر أموال كافية في حساب ضمان المشروع لسداد حقوق المشتريين ، يلتزم المطور برد المبالغ المستحقة لهم خلال مهلة لا تزيد على (٦٠) يوما من تاريخ القرار الصادر بالغاء المشروع ، الا اذا وجدت المؤسسة اسباباً تستدعي تمديد هذه المهلة .



## المادة (٢٧)

اذا لم يقوم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار اليه في المادة (٢٦) من هذا القرار ، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لضمان حقوق المشترين بما في ذلك احالة الامر الى الجهات القضائية المختصة .

## المادة (٢٨)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وينشر في الجريدة الرسمية .

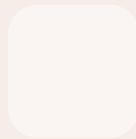
**حمدان بن محمد بن راشد ال مكتوم**

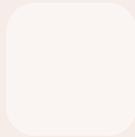
**ولي عهد دبي**

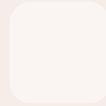
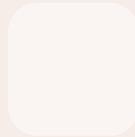
رئيس المجلس التنفيذي

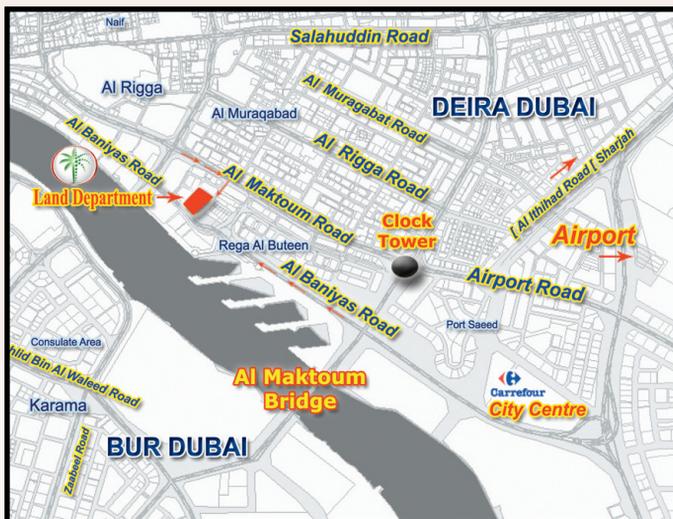
صدر في دبي بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٠م

الموافق ٣٠ صفر ١٤٣١ هـ











دائرة الأراضي و الأملاك  
Land Department

ص.ب: 1166 . دبي - إ.ع.م.

هاتف: 04-2030000 / 2222253 , فاكس: 04-2222251

البريد الإلكتروني: [info@dubailand.gov.ae](mailto:info@dubailand.gov.ae)

موقع الإنترنت: [www.dubailand.gov.ae](http://www.dubailand.gov.ae)