

1. الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم يصدر القانون رقم (9) لسنة 2009 بشأن تنظيم السجل العقاري

أصدر صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة، رئيس مجلس الوزراء، بصفته حاكم دبي، القانون رقم (9) لسنة 2009 القاضي بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري، وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي ويشار إليه فيما يلي بـ"القانون الأصلي".
نصدر القانون الآتي:

المادة (1)

يستبدل بنص المادتين (2) و(11) من القانون الأصلي النص التالي:

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق بخلاف ذلك:
الإمارة: إمارة دبي

الدائرة: دائرة الأراضي والأموال

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري

السجل العقاري: السجل العقاري لدى الدائرة

السجل العقاري المبدئي: مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً

بالسجل الالكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات
القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري.

العقار: الأرض والمنشأة الثابتة المقامة عليها أو أي منهما.

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

البيع على الخارطة: بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة أو التي لم يكتمل
إنشائها.

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

المطور الفرعي: كل من يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب
اتفاق بينهما.

الوسيط: كل من يمارس أعمال الوساطة العقارية وفقاً لللائحة رقم (58) لسنة 2006 بشأن
تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

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

المادة (11)

1 إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور
فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواء حضورياً أو
بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الالكتروني لمدة 30 يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية.

2 إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (1) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ
التزاماته التعاقدية تطبق الأحكام التالية:

(أ) في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن 80% من المشروع العقاري يجوز للمطور
الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد، وفي
حالة تعذر ذلك جاز للمطور المطالبة ببيع العقار بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من
المبالغ المستحقة له.

(ب) في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن 60% من المشروع العقاري، يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز 40% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد

(ج) في حالة المشاريع العقارية التي بدأ فيها الإنشاء ولم تصل نسبته إلى 60% يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز 25% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.

(د) في حالة المشاريع العقارية التي لم يبدأ فيها الإنشاء لأسباب خارجة عن إرادة المطور ودون إهمال أو تقصير منه يجوز للمطور فسخ العقد وخضم ما لا يجاوز 30% من قيمة المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.

3 لأغراض الفقرتين (ج) و(د) من البند (2) يقصد ب"الإنشاء" قيام المقاول باستلام موقع المشروع العقاري والبدء في الأعمال الإنشائية حسب التصاميم المعتمدة من الجهات المختصة.

4 لغايات الفقرتين (ب) و(ج) من البند (2) على المطور إرجاع المبالغ المستحقة للمشتري خلال مدة لا تجاوز سنة واحدة من تاريخ الإلغاء أو خلال مدة لا تجاوز ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

5 على الرغم مما ورد بالفقرتين (1) و(2) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة بناء على تقرير مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري، وفي هذه الحالة يجب على المطور إرجاع جميع المبالغ المستلمة من المشتريين وذلك وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في **القانون رقم (8) لسنة 2007** بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

6 لا تسري الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة على عقود بيع الأراضي التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، حيث تظل خاضعة للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين طرفيه.

7 تسري أحكام هذه المادة على جميع العقود التي أبرمت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (3)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 12 إبريل 2009 م

الموافق 16 ربيع الثاني 1430 هـ

اعتمدت الجهات الحكومية المشرفة على تنظيم وضبط السوق العقاري بدبي، والمتمثلة بدائرة الأراضي والأماك ومؤسسة التنظيم العقاري "ريرا"، مشروع اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 المعدل ب**القانون رقم (9) لسنة 2009** بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في الإمارة، وجرى رفعها للجهات الرسمية العليا للمصادقة عليها

تتكون اللائحة من 27 مادة تتناول حقوق طرفي عملية البيع والشراء (المطور والمستثمر أو المشتري)، والإجراءات التي يتطلبها **القانون** تطبيقها وتوحيد عقود البيع والبيع على الخارطة والتسجيل المبدئي بالإضافة إلى العقود العقارية في نظام واحد.

وأشارت اللائحة إلى تمديد المدة المنصوص عليها في البند رقم (2) من المادة رقم (3) من **القانون** لغاية نهاية شهر أكتوبر من هذا العام، ويجوز لدائرة الأراضي والأماك تمديد المدة المذكورة لمدد أخرى كلما رأت ذلك مناسباً لأغراض المادة (4) من **القانون** الذي يعتبر المطور قد استلم الأرض متى حصل على شهادة علائم الأرض بالإضافة إلى الموافقات اللازمة من الجهات المختصة ببدء الإنشاءات.

وأوضحت اللائحة أنه لا يجوز للمطور الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم مشتري دون الإخلال بما ورد في المادة رقم (8) من **القانون**، حتى ولو ترتبت له غرامات أو التزامات مالية في ذمة المشتري، ويجوز للدائرة بناء على طلب خطي من المطور أن تدخل قيداً في صحيفة الوحدة العقارية لضمان تسديد المستحقات المالية للمطور.

كما لا يجوز للمطور مطالبة المشتري بتحمل سداد رسوم تسجيل الوحدة العقارية بالدائرة المستحق على المطور طبقاً للقانون، إلا إذا كان عقد البيع المبرم بين الطرفين ينص على

صراحة التزام المشتري بسدادها.

وطبقا للنظم المعمول بها في الإمارة يجب تخصيص موقف خاص للسيارة أو أكثر لكل وحدة عقارية ويجب أن يكون ذلك ضمن شروط عقد البيع أو في إتفاق لاحق . وفي حال إتفق المطور والوسيط على قيام الأخير بتسويق المشروع كليا أو جزئيا يجب على الوسيط إيداع ثمن بيع الوحدات التي توسط في بيعها في حساب الضمان للمشروع، ولا يجوز إيداعها في حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل إيداعه ويقع باطلا كل إتفاق على خلاف ذلك.

وبينت اللائحة التنفيذية أنه إذا قام المطور ببيع المشروع كليا أو جزئيا للوسيط، يجب تسجيل عقد البيع في السجل العقاري ولا يجوز للوسيط الشروع في تسويق المشروع قبل تسجيل العقد بالدائرة التي يجوز لها إحالة الوسيط إلى السلطات المختصة بالتحقيق إذا ثبت قيامه بالتوسط في إبرام عقود بيع عرفية لمشروعات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة. واعتبرت اللائحة التغيير في مساحة الوحدة العقارية غير مؤثر إذا كانت نسبة النقصان لا تتجاوز نسبة 5% من المساحة الكلية، وتحسب المساحة الكلية للوحدة على أساس المساحة الصافية، كما ويحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كان على أساس سعر الوحدة المتفق عليها في العقد.

وأشارت أيضا أنه في حالة قيام المشتري بسداد مبالغ مالية لا تزيد عن 30 ألف درهما كدفعة أولى لحجز الوحدة العقارية ولم يتم بإكمال اجراءات الشراء خلال 15 يوما من ترايخ السداد، جاز للمطور الاحتفاظ بهذه المبالغ دون التقيد بإجراءات الإلغاء، ويجوز للمطور أن يطالب بتنفيذ العقد، حيث يجوز للمحكمة في هذه الحالة أن تلزم المشتري بالتنفيذ العيني أو إمهاله مدة معقولة للتنفيذ.

ومنحت اللائحة دائرة الأراضي والأماك أن تقوم بمساع توفيقية بين المطور والمشتري خلال مهلة الإخطار للمحافظة على العلاقة التعاقدية بينهما وأن تنظر فيما تراه مناسبا من الحلول وتطرحها عليهما، وفي حال التوصل إلى تسوية ودية يتم إثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع بواسطة الطرفين أو من ينوب عنهما.

وتتولى مؤسسة التنظيم العقاري "ريرا" بناء على تقرير فني صادر من استشاري معتمد لديها من التأكد من نسب التشييد المنصوص عليها في الفقرات أ، ب، ج من الفقرة (2) من المادة (11) المعدلة.

ونصت أيضا على أنه لا يجوز للمطور المطالبة بإلغاء العقد إذا سدد المشتري نسبة لا تقل عن 80% من قيمة العقار ولا يجوز له في هذه الحالة مطالبة المشتري بالتنفيذ العيني أمام المحكمة، أما إذا سدد المشتري نسبة أقل من 80% من قيمة العقار جاز للمطور المطالبة بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة 50% من قيمة العقار والمطالبة بالفرق، وعليه ترد المبالغ المستحقة للمشتري خلال مدة 60 يوما . ويعتبر الشروع في الأعمال الإنشائية بمثابة البدء في أعمال البنية التحتية للمشروع.

وأشارت اللائحة إلى الأسباب التي تعتبر خارجة عن إرادة المطور، وهي، تأخر المطور

الرئيسي في تسليم الأرض للمطور الفرعي، أو إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة، أو إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لأسباب إعادة التخطيط، اكتشاف مبان أو حفریات أو خطوط امداد بموقع المشروع بعد استلامه، وقيام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات على موقع المشروع ترتب عليها تغيير في حدود المشروع، أو وجود إشغالات للعقار لأي جهة حكومية، إضافة إلى أي أسباب أخرى تقدرها المؤسسة.

وخلاف ما تم ذكره سابقا يعتبر إهمال أو تقصير من المطور في حالة التأخر في أخذ الموافقات اللازمة للمشروع من الجهات المختصة، قيام المطور بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقات الخطية من المطور الرئيسي، التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي، التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد، عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع، عدم تسجيل المشروع في المؤسسة والتأخر في فتح حساب ضمان عقاري والامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع، التعاقد مع وسيط غير مرخص، بالإضافة إلى أي أسباب أخرى تراها المؤسسة.

وأوضحت اللائحة أنه في حالة بيع الوحدة العقارية يجوز للدائرة أن تقوم بإيداع ثمن الوحدة في حساب الأمانات وتسليم المشتري أو من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور دون الإخلال بما ورد في البند (4) من المادة (11) المعدلة. ويجوز للمطور الانتفاع بالوحدة أو تأجيرها للغير على أن يقوم برد المبالغ المتبقية لمشتري خلال المهلة المحددة.

ويجوز للمطور التظلم من القرار الصادر عن المؤسسة بإلغاء المشروع وذلك خلال مدة لا تزيد عن 7 أيام من تاريخ إخطاره بذلك، ويجب أن يكون التظلم مكتوبا ومبينا فيه أوجه الاعتراض، وعلى المؤسسة أن تنظر في التظلم وإصدار قرارها خلال 7 أيام من تاريخ تقديم التظلم، وإذا قبلت بالتظلم حددت قرارها بقبول التظلم الشروط والمتطلبات التي تراها لازمة للعدول عن قرار الإلغاء، وعليه يتعهد المطور كتابة القبول بهذه الإشتراطات والمتطلبات كتابيا، وبناء عليه يكون القرار الصادر عن المؤسسة برفض التظلم نهائيا، وتمضي في هذه الحالة بتنفيذ إجراءات الإلغاء. ويجوز في هذه الحالة لكل ذي مصلحة الاعتراض على قرار الإلغاء.

وفي حال توافرت أي من الأسباب التي تجيز للمؤسسة إلغاء المشروع فعليها القيام بإعداد تقري فني يوضح بالتفصيل أسباب الإلغاء، وإخطار المطور بذلك، ومن ثم تعيين مدقق حسابات معتمد على نفقة المطور، والإعلان على نفقة المطور أيضا عن قرار الإعلان في صحيفتين يوميتين تصدران في دبي بالغتين العربية والإنجليزية، وبعد إكمال إجراءات الإلغاء يتعين على المؤسسة توجيه أمين حساب الضمان بإرجاع المبالغ المودعة إلى أصحابها خلال مدة لا تتجاوز 14 يوما من تاريخ الإلغاء.

وفي حال عدم توافر الأموال الكافية في حسابات ضمان المشروع الملغى، يلتزم المطور برد المبالغ المستحقة للمشتريين خلال مهلة لا تتجاوز 60 يوما من تاريخ القرار، إلا إذا

حددت المؤسسة مدة اطول . وإذا لم يتم المطور بذلك تقوم المؤسسة بأخذ الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشترين بما في ذلك إحالة الأمر إلى الجهات المختصة . وفي حالة رغبة المطور إلغاء عقود بيع الأراضي المباعة على الخارطة، يجب عليه إخطار المؤسسة بذلك ويجوز للمؤسسة رفض ذلك حفاظاً على حقوق المشترين.
متى يجوز لمؤسسة التنظيم العقاري إلغاء المشروع؟

- أشارت اللائحة التنفيذية إلى تسعة أسباب تجيز للمؤسسة اتخاذ قرار إلغاء المشروع بناء على تقرير مسبق في أي من الحالات الآتية، وهي:
- 1- إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية.
 - 2- إذا ارتكب المطور أيًا من الجرائم المنصوص عليها في المادة رقم (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري بالإمارة.
 - 3- إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور لأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي.
 - 4- إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط.
 - 5- إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.
 - 6- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع.
 - 7- إذا أعرب المطور عن عدم رغبته في تنفيذ المشروع لأسباب مقنعة.
 - 8- إذا أشهر المطور إفلاسه.
 - 9- لأية أسباب أخرى تراها المؤسسة .