

قانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨
بشأن
تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،
نصدر القانون التالي:

المادة المُستبدلة
المادة (١)

يُستبدل بنص المادة (١١) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه، النص التالي:

المادة (١١)

- (أ) تُتبع القواعد والإجراءات التالية في حال إخلال المُشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة المُبرم بينه وبين المُطوّر العقاري:
- ١- على المُطوّر العقاري إخطار الدائرة بإخلال المُشتري بالتزاماته التعاقدية، وفقاً للنموذج المُعدّ لدى الدائرة لهذه الغاية، على أن يتضمّن هذا النموذج بيانات المُطوّر العقاري والمُشتري، وأوصاف الوحدة العقارية التي كانت محلاً لعقد البيع على الخارطة، وتوصيفاً واضحاً للالتزامات التعاقدية التي أخلّ المُشتري بها، وأي بيانات أخرى تُحددها الدائرة.
 - ٢- على الدائرة فور استلامها للإخطار وبعد التحقق من صحة إخلال المُشتري بالتزاماته التعاقدية، القيام بما يلي:
 - أ- إخطار المُشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المُطوّر العقاري خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار، على أن يكون هذا الإخطار خطياً وثابت التاريخ، ويتم إبلاغ المُشتري به من قبل الدائرة إما حضورياً أو بواسطة البريد المُسجّل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى تُحددها الدائرة.
 - ب- إجراء التسوية الودية بين المُطوّر العقاري والمُشتري، إن أمكن ذلك، ويتم إثبات هذه التسوية بمُلحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المُطوّر العقاري والمُشتري.
 - ٣- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (٢/أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة دون قيام المُشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية أو إتمام التسوية الودية بينه وبين المُطوّر العقاري، تُصدر الدائرة وثيقة رسمية لصالح المُطوّر العقاري تُفيد فيها ما يلي:
 - أ- التزام المُطوّر العقاري بالإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.
 - ب- تحديد نسبة إنجاز المُطوّر العقاري للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة، وفقاً للمعايير والقواعد المُعتمدة لدى المؤسسة في هذا الشأن.

٤- يجوز للمُطوّر العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة وبحسب نسبة الإنجاز، اتخاذ التدابير التالية بحق المُشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

أ- في حال إنجاز المُطوّر العقاري لنسبة تزيد على (٨٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له أي مما يلي:

١- الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المُسدّدة له مع مُطالبة المُشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.

٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المُستحقّة له، مع تحمّل المُشتري لكافة التكاليف المُترتّبة على هذا البيع.

٣- فسخ العقد بإرادته المُنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق.

ب- في حال إنجاز المُطوّر العقاري لنسبة تتراوح بين (٦٠٪) ولغاية (٨٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق.

ج- في حال مُباشرة المُطوّر العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المُعتمدة من الجهات المُختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (٦٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفردة وخصم ما لا يزيد على (٢٥٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق.

د- في حال عدم بدء المُطوّر العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفردة وخصم ما لا يزيد على (٣٠٪) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.

(ب) في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مُستبّب من المؤسسة، فإنه يجب على المُطوّر العقاري رد كافة المبالغ المُستلمة من المُشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ المُشار إليه.

(ج) لا تُطبّق الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة على عقد بيع الأرض التي لم يتم البيع فيها على الخارطة، ويظل هذا البيع خاضعاً للأحكام المنصوص عليها في العقد المُبرم بين أطرافه.

(د) تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواء التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون.

(هـ) تُعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتّب على عدم الالتزام بها البطلان.

(و) لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسف المُطوّر العقاري في استخدام الصلاحيات المُخوَّلة له بموجب هذه المادة.

الإلغاءات المادة (٢)

يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القانون.

السريان والنشر المادة (٣)

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ: ١٨ أكتوبر ٢٠١٧
الموافق: ٢٨ محرم ١٤٣٩ هـ