

قانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩
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 ويشار إليه فيما
يلي بـ " القانون الأصلي "،

نصدر القانون الآتي :

المادة (١)

يستبدل بنص المادتين (٢) و(١١) من القانون الأصلي النص التالي:

المادة (٢)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها ما لم يقض 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 الإلكتروني 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.

اتباع على الخارطة	بيع الوحدات العقارية المفزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها.
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 (٨٥) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
الجهات المختصة	الجهات المختصة بترخيص أو تسجيل المشاريع العقارية في الإمارة.

المادة (١١)

- ١- 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 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 تطبق الأحكام التالية:
 - أ- في حال إنجاز المطور ما لا يقل عن ٨٠% 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 ٦٠% من المشروع العقاري، يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز ٤٠% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
 - ج- في حالة المشاريع العقارية التي بدأ فيها الإنشاء ولم تصل نسبته إلى ٦٠% يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز ٢٥% من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد.
 - د- في حالة المشاريع العقارية التي لم يبدأ فيها الإنشاء لأسباب خارجة عن

إرادة المَطور ودون إهمال أو تقصير منه يجوز للمطور فسخ العقد وخصم ما لا يجاوز ٣٠٪ من قيمة المبالغ المدفوعة من قبل المشتري.

- ٣- لأغراض الفقرتين (ج) و(د) من البند (٢) يقصد بـ « الإنشاء » قيام المقاول باستلام موقع المشروع العقاري والبدء في الأعمال الإنشائية حسب التصاميم المعتمدة من الجهات المختصة.
- ٤- لغايات الفقرتين (ب) و (ج) من البند (٢) 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.
- ٥- على الرغم مما ورد بالفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة، يجوز للمؤسسة بناءً 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 (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
- ٦- 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.
- ٧- تسري أحكام هذه المادة على جميع العقود التي أبرمت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

المادة (٣)

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

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٠٩ م
الموافق ١٦ ربيع الثاني ١٤٣٠ هـ