قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010
باعتماد اللائحة التنفيذية
للقانون رقم (13) لسنة 2008
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

—

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

بعد الإطلاع على القانون رقم (3) لسنة 2003 بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 1997 بشأن رسوم تسجيل الأراضي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، ويُشار إليه فيما بعد بـ "**القانون**"،

وعلى اللائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي،

نُصدر القرار التالي:

المادة (1)

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

المادة (2)

يعتبر تقديم المطور الرئيسي أو الفرعي طلب تسجيل التصرف القانوني المتعلق بالوحدة العقارية لدى الدائرة خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (3) من القانون، التزاماً منه بهذه المدة، حتى وإن لم تقم الدائرة بإتمام إجراءات التسجيل خلال تلك المدة.

المادة (3)

في حال قيام المطور الرئيسي أو الفرعي بتقديم طلب تسجيل التصرف القانوني الوارد على الوحدة العقارية بعد فوات المدة المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (3) من القانون، فإنه يجب على الدائرة في هذه الحالة اتباع ما يلي:

1- تسجيل التصرف القانوني في السجل العقاري المبدئي.
2- فرض غرامة مالية على المطور مقدارها (10.000 درهم) عشرة آلاف درهم.

المادة (4)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة إلاّ في حال توفر ما يلي:

1- استلام الأرض والحصول على شهادة علائمها.
2- أن تكون لديه السيطرة الفعلية على الأرض التي سيقام عليها المشروع.
3- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء بتنفيذ المشروع.

المادة (5)

1- على الدائرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب ذوي الشأن أن تضع قيداً على الصحيفة العقارية للأرض التي سيقام عليها مشروع عقاري، وذلك بما يفيد أنه مشروع تطويري خاضع لأحكام القانون.
2- تقوم الدائرة بإزالة القيد المشار إليه في الفقرة السابقة، بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري، أو بسبب إلغاء المشروع لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة (23) من هذا القرار.

المادة (6)

يـتم تقـديم طلـب تسـجيل الوحـدة العقاريـة فـي السـجل العقـاري المبـدئي وفقـاً للنمـوذج الإلكتروني أو الورقي المعتمدين لدى الدائرة معززاً بالوثائق والمستندات المحددة من قبلها في هذا الشأن.

المادة (7)

(1) لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري، طالما أن المشتري قد أوفى بكافة التزاماته التعاقدية، حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية.

(2) يشمل التزام المطور الرئيسي أو الفرعي بتسجيل الوحدة العقارية وكافة المرافق المخصصة لها كمواقف السيارات باسم المشتري.

(3) في حال امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لأي سبب كان على الرغم من قيام المشتري بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للدائرة بناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري.

المادة (8)

لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي أن يتقاضى من المشتري أية مبالغ مالية مهما كان سببها من المشتري نظير أي تصرف من التصرفات القانونية التي ترد على الوحدة العقارية من غير المبالغ التي تعتمدها الدائرة.

المادة (9)

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

المادة (10)

إذا رغب المطور الرئيسي أو الفرعي بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري، فإنه يجب عليه الالتزام بما يلي:

1- أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة.
2- أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
3- أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة.

المادة (11)

يعتبر باطلاً كل تصرف قانوني يقوم بإبرامه المطور الرئيسي أو الفرعي أو الوسيط يتضمن بيع أي عقار أو وحدة عقارية على الخارطة قبل صدور الموافقة على إقامة المشروع من الجهات المختصة، وتسجيله لدى الدائرة.

المادة (12)

إذا اتفق المطور الرئيسي أو الفرعي مع الوسيط على قيام الأخير بتسويق المشروع كلياً أو جزئياً، فإنه يجب على الوسيط إيداع ثمن بيع الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حساب ضمان المشروع، ولا يجوز له إيداعه في حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل إيداعه في حساب الضمان، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

المادة (13)

1- اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القرار، تعتبر المساحة الصافية هي المعتبرة لغايات القيد في السجل العقاري، ويتم احتساب هذه المساحة وفقاً لما تحدده الدائرة في هذا الشأن.
2- 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.
3- يلتزم المطور بتعويض المشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (5%) من المساحة الصافية للوحدة.

4- يحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كانت نسبة النقص في المساحة الصافية تزيد على النسبة المحددة في الفقرة (3) من هذه المادة على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم ما بين المطور والمشتري.

5- لغايات تطبيق هذه المادة تعتمد المساحة الصافية المحددة في عقد بيع الوحدة العقارية والخارطة المتعلقة بها كأساس لاحتساب أية زيادة أو نقص في مساحة الوحدة العقارية.

المادة (14)

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

المادة (15)

في حال إخلال المشتري بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد بيع الوحدة العقارية المبرم بينه وبين المطور، فإنه يجب إتباع ما يلي:

أ. أن يقوم المطور بإخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية إما حضورياً أمام الدائرة، أو خطياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني شريطة أن يقوم بتزويد الدائرة بنسخة عن هذا الإخطار في هذه الحالة.

ب. أن تقوم الدائرة بإمهال المشتري (30) يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية تبدأ من تاريخ توجيه الإخطار له من المطور.

ج. إذا انقضت مدة الإخطار المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للمطور القيام بما يلي:

1- الاحتفاظ بكامل المبالغ المدفوعة له من المشتري، والمطالبة إما ببيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، أو خصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية وفسخ العقد، وذلك متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (80%).

2- خصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تقل عن (60%).

3- خصم ما لا يزيد على (25%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في العقد، وفسخ العقد متى كانت نسبة إنجاز المطور للمشروع لا تصل إلى (60%).

4- خصم ما لا يزيد على (30%) من قيمة المبالغ المسددة من قبل المشتري لصالح المطور، وفسخ العقد في حال ما إذا كان المطور لم يبدأ بتنفيذ المشروع لأسباب خارجة عن إرادته.

د يجوز للمطور أن يطلب من المحكمة المختصة أن تحكم له بكامل النسب المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة في الحالات التي تكون فيها المبالغ الموجودة تحت يده أقل من النسب المحددة في البنود (1)،(2)،(3) و(4).

المادة (16)

لا يجوز للمطور الذي لم يبدأ بتنفيذ المشروع المطالبة بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة (30%) من المبالغ المدفوعة، إلاّ إذا أثبت أنه قد أوفى بكامل التزاماته التعاقدية تجاه المشتري، وأن عدم البدء بتنفيذ المشروع كان بدون إهمال أو تقصير من جانبه، أو لأسباب خارجة عن إرادته.

المادة (17)

لغايات تطبيق المادة (15) من هذا القرار، يراعى ما يلي:

1- يتم التحقق من نسب إنجاز المشروع بناءً على تقرير فني صادر من استشاري معتمد لدى المؤسسة، يتضمن تحديد ما تم إنجازه من المشروع بعد معاينته على أرض الواقع.

2- يعتبر قيام المطور بأعمال التسوية وتنفيذ البنية التحتية للمشروع بدءاً منه في تنفيذ المشروع.

المادة (18)

يجب على المطور إعادة المبالغ التي قام بالاحتفاظ بها وفقاً لما ورد في المادة (15) من هذا القرار للمشتري خلال مهلة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) يوماً من تاريخ بيع الوحدة العقارية أيهما أسبق.

المادة (19)

1- في حال بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة (15) من هذا القرار، فإنه يجوز للدائرة متى رأت ذلك مناسباً أن تقوم بإيداع ثمن الوحدة في حساب الأمانات وتسليم المشتري أو من ينوب عنه المبالغ المتبقية له بعد خصم مستحقات المطور.

2- يجوز للمطور الانتفاع بالوحدة العقارية أو تأجيرها للغير في حال عدم بيعها بالمزاد العلني، على أن يقوم برد المبالغ المتبقية للمشتري خلال المهلة المحددة في المادة (18) من هذا القرار.

المادة (20)

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

1- إذا رفض المطور دون مبرر تقبله الدائرة تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية.

2- إذا امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية المقترحة من قبل المؤسسة.

3- إذا قام المطوّر بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً.

4- إذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهرية في الإنشاء.

5- أية حالات أخرى تستوجب فسخ العقد وفقاً للقواعد القانونية العامة.

المادة (21)

تعتبر الأسباب التالية خارجة عن إرادة المطور:

1- إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة.
2- إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لأسباب إعادة التخطيط.
3- اكتشاف مباني أو حفريات أو خطوط خدمات داخل موقع المشروع.
4- إذا قام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات على موقع المشروع ترتب عليها تغيير في حدود المشروع ومساحته بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته.
5- أية أسباب أخرى تقدرها المؤسسة.

المادة (22)

يعتبر المطور مهملاً أو مقصراً في تنفيذ التزاماته بتحقق أي من الحالات الآتية:

1- التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع.
2- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي.
3- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي.
4- التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد.
5- عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع.
6- عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة.
7- الامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع.
8- أية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (23)

يجوز للمؤسسة وبناءً على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية:

1- إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة.
2- إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
3- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع.
4- إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي.
5- إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة.
6- إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.
7- إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة.
8- إذا أشهر المطور إفلاسه.
9- لأية أسباب أخرى تراها المؤسسة.

المادة (24)

1- يجوز للمطور التظلم من القرار الصادر من المؤسسة بإلغاء المشروع وذلك خلال مدة لا تجاوز (7) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الإلغاء.
2- يجب أن يكون التظلم مكتوباً ومبيناً فيه أوجه الاعتراض.
3- على المؤسسة النظر في التظلم وإصدار قرارها بشأنه خلال (7) أيام عمل من تاريخ تقديمه لها.
4- إذا قبلت المؤسسة التظلم، فإنه يجب عليها في هذه الحالة تحديد الشروط والمتطلبات التي ينبغي على المطور الالتزام بها للعدول عن قرار إلغاء المشروع.
5- على المطور التعهد كتابة بقبول اشتراطات ومتطلبات المؤسسة.
6- في حال رفض المؤسسة للتظلم، فإن قرارها الصادر في هذا الشأن يكون نهائياً، ويجب عليها المضي في تنفيذ إجراءات إلغاء المشروع.

المادة (25)

في حال إلغاء المشروع من قبل المؤسسة، فإنه يجب عليها مراعاة ما يلي:

1- إعداد تقرير فني يوضح أسباب الإلغاء.
2- إخطار المطور كتابياً بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني بقرار الإلغاء.
3- تعيين مدقق حسابات معتمد على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع للتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور أو المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها.
4- الطلب من أمين حساب ضمان المشروع أو المطور في حال وجود دفعات خارج حساب الضمان بإعادة المبالغ المودعة في الحساب أو المدفوعة للمطور إلى أصحابها وذلك خلال مدة لا تجاوز (14) يوماً من تاريخ الإلغاء.

المادة (26)

في حال عدم توفر أموال كافية في حساب ضمان المشروع لسداد حقوق المشترين، يلتزم المطور برد المبالغ المستحقة لهم خلال مهلة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ القرار الصادر بإلغاء المشروع، إلا إذا وجدت المؤسسة أسباباً تستدعي تمديد هذه المهلة.

المادة (27)

إذا لم يقم المطور برد المبالغ المستحقة في الموعد المشار إليه في المادة (26) من هذا القرار، فعلى المؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشترين بما في ذلك إحالة الأمر إلى الجهات القضائية المختصة.

المادة (28)

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

حمدان بن محمد بن راشد آل مكتوم

ولى عهد دبي
رئيس المجلس التنفيذي

صدر في دبي بتاريخ 14 فبراير 2010م
الموافــق 30 صفر 1431هـ