

## المذكرة التفسيرية

للمادة (11) من القانون رقم (19) لسنة 2017 بتعديل بعض أحكام

القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن

تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

لقد شكّل القطاع العقاري في إمارة دبي مصدر جذب للمستثمرين، نظراً لما يوفره لهم من فرص استثمارية واعدة، وعوائد مالية كبيرة، وذلك بفضل الأدوات النازمة لهذا القطاع، وحيويته، وثقة المتعاملين به، حتى أصبح من أكثر القطاعات تطوراً على مستوى العالم، وتعد التشريعات المنظمة للقطاع العقاري في الإمارة أحد أهم عوامل الجذب الرئيسة للمستثمرين فيه، حيث لعبت هذه التشريعات دوراً محورياً في استمرارية نموه وازدهاره، وتعدّ من أكثر التشريعات تطوراً في العالم، وتتميز بمرونتها الكبيرة وسرعة استجابتها للمتغيرات التي يشهدها السوق العقاري، ومن أهم هذه التشريعات القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

لقد كان لإمارة دبي قصب السبق على المستوى المحلي والإقليمي في وضع تنظيم تشريعي لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وتحقق ذلك بصور القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه، وذلك بعد أن أقرز الواقع العملي ضرورة الاعتراف بهذا النوع من التصرفات العقارية ووضع الأحكام القانونية النازمة له باعتباره وسيلة هامة من وسائل دعم وتحفيز القطاع العقاري ودفع عجلة الاستثمار في هذا القطاع، حيث يلتزم المطور العقاري بموجب هذا العقد ببناء وحدات عقارية على أرض يملكها، أو يملك حق البناء عليها، ونقل ملكيتها لصالح المشتريين حسب المواصفات والمواعيد المتفق عليها، وذلك في مقابل التزام المشتري بدفع الثمن على شكل أقساط متفق عليها حسب مراحل الإنجاز.

فالبيع على الخارطة وسيلة مبتكرة في إبرام التصرفات العقارية على الوحدات العقارية المفردة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها، والميزة الرئيسة لهذا التصرف أنه يحقق مصلحة مشتركة لطرفيه في آن واحد، فبالنسبة للمشتري فإن عقد البيع على الخارطة يتيح له إمكانية شراء الوحدة العقارية على أقساط تتناسب مع مقدرته المالية خاصة في ظل ارتفاع أسعار الوحدات العقارية وعدم القدرة على سداد ثمنها دفعة واحدة، وبالنسبة للمطور العقاري فإن هذا العقد يتيح له إمكانية الحصول على التمويل اللازم لإقامة وتنفيذ المشاريع العقارية والتطويرية وذلك عن طريق الأقساط

المدفوعة من قبل المشتريين دون اللجوء إلى الاقتراض من المصارف والمؤسسات المالية وما يترتب على ذلك من ضمانات وفوائد مالية باهظة ترهق كاهل المطورين ويتطلب سدادها في العادة وقتاً طويلاً.

يتمثل الهدف الرئيس من إصدار القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه ولائحته التنفيذية في وضع الأحكام الناظمة لعقد البيع على الخارطة على نحو يحفظ حقوق طرفي العقد من مطورين عقاريين أو مشتريين في بيئة آمنة وشفافة تضمن تنفيذ المشاريع العقارية في الوقت المحدد لذلك دون تأخير، ولذلك فقد احتوى القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية على الأحكام التي تضمن الوصول إلى المقصود من عقد البيع على الخارطة وهو إتمام بناء الوحدة العقارية المتعاقد عليها وتمليكها للمشتري، فحدد التزامات كل من المطور العقاري والمشتري وبين الأثر المترتب على الإخلال بهذه الالتزامات.

وحيث إن التزام المشتري بسداد أقساط ثمن الوحدة العقارية في مواعيد استحقاقها يعدّ من الالتزامات الجوهرية في عقد البيع على الخارطة، وحيث إن إخلال المشتري بهذا الالتزام من شأنه التأثير سلباً على سير العمل في المشروع العقاري، وسيؤدي إلى تأخير إنجازه في الوقت المحدد، وإلحاق الخسارة بالمطور العقاري، فقد تضمن القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه، مجموعة من الإجراءات والتدابير التي يجوز للمطور اتخاذها بحق المشتري من تلقاء نفسه دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم، وتم تضمين هذه الإجراءات والتدابير في المادة (11) من هذا القانون، والتي تم تعديلها مؤخراً بموجب القانون رقم (19) لسنة 2017 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

واستناداً للصلاحيات المخولة للجنة العليا للتشريعات في إمارة دبي بموجب مرسوم إنشائها رقم (23) لسنة 2014، وبناء على طلب محاكم دبي الموجه للجنة بموجب كتاب سعادة مدير المحاكم مرجع رقم (DC/OUT/2018/0000083) المؤرخ في 2018/3/13، فإننا نورد فيما يلي تفسيرنا لأحكام هذه المادة.

### **نص المادة (11):**

نصت المادة (11) من القانون رقم (19) لسنة 2017 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أنه:

أ- تتبع القواعد والإجراءات التالية في حال إخلال المشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المطور العقاري:

1. على المطور العقاري إخطار الدائرة بإخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، وفقاً للنموذج المعد لدى الدائرة لهذه الغاية، على أن يتضمن هذا النموذج بيانات المطور العقاري والمشتري، وأوصاف الوحدة العقارية التي كانت محلاً لعقد البيع على الخارطة، وتوصيفاً واضحاً للتزامات التعاقدية التي أخل المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة.

2. على الدائرة فور استلامها للإخطار وبعد التحقق من صحة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية القيام بما يلي:

أ- إخطار المشتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المطور العقاري خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار، على أن يكون هذا الإخطار خطياً وثابت التاريخ، ويتم إبلاغ المشتري به من قبل الدائرة إما حضورياً أو بواسطة البريد المسجل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى تحددها الدائرة.

ب- إجراء التسوية الودية بين المطور العقاري والمشتري، إن أمكن ذلك، ويتم إثبات هذه التسوية بملحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المطور العقاري والمشتري.

3. إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (2/أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية أو إتمام التسوية بينه وبين المطور العقاري، تصدر الدائرة وثيقة رسمية لصالح المطور العقاري تفيد فيها ما يلي:

أ- التزام المطور العقاري بالإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.  
ب- تحديد نسبة إنجاز المطور العقاري للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة، وفقاً للمعايير والقواعد المعتمدة لدى المؤسسة في هذا الشأن.

4. يجوز للمطور العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (3) من الفقرة (أ) من هذه المادة، وبحسب نسبة الإنجاز، اتخاذ التدابير التالية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

أ- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تزيد على (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له أي مما يلي:

1. الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.

2. الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على هذا البيع.

3. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (60%) ولغاية (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

ج- في حال مباشرة المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (60%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (25%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.

د- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (30%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (60) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.

ب- في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من المؤسسة، فإنه يجب على المطور العقاري رد كافة المبالغ المستلمة من المشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 المشار إليه.

ج- لا تطبق 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 المبرم 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- تعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان.

و- لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسف المطور العقاري في استخدام الصلاحيات المخولة له بموجب هذه المادة.

#### تفسير المادة (11):

لقد تم تعديل المادة (11) نتيجة ظهور العديد من الاجتهادات القضائية حول دلالاتها، وتباين اجتهادات المحاكم في تطبيق أحكامها، وذلك عند النظر والبت في الدعاوى التي أقيمت لديها بشأن المنازعات المتصلة بعقد البيع على الخارطة خاصة فيما يتعلق بحق المطور في فسخ هذا العقد بإرادته المنفردة عند إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، ولذلك فقد تم تعديل هذه المادة أكثر من مرة وكان آخرها بموجب القانون رقم (19) لسنة 2017 المشار إليه، وذلك لضمان الفهم الدقيق لأحكامها، وعدم تباين وجهات النظر في تحديد مدلولاتها على نحو قد يؤثر سلباً على القطاع العقاري في إمارة دبي.

أولاً: بيّنت الفقرة (أ) من هذه المادة القواعد والإجراءات الواجبة الاتباع في حال إخلال المشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المطور العقاري، حيث أوضحت هذه الفقرة ما يتوجب على المطور العقاري والدائرة القيام به في حال إخلال المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية لا سيما عدم التزامه بسداد أقساط ثمن الوحدة العقارية في مواعيد استحقاقها، وذلك وفقاً للترج الإجمالي التالي:

1. قيام المطور بإخطار دائرة الأراضي والأملاك بالإخلال المرتكب من المشتري، وفقاً للنموذج المعدّ لديها لهذه الغاية، والذي يجب أن يتضمن كافة البيانات الخاصة بالمطور العقاري والمشتري، وأوصاف الوحدة العقارية التي كانت محلاً لعقد البيع على الخارطة، وتوصيف

الالتزامات التعاقدية التي أحل المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة في هذا الشأن.

2. قيام الدائرة بعد استلامها للإخطار المُشار إليه في البند السابق بالتحقق من صحة مزاعم المطور بشأن إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، وذلك بكافة الوسائل والطرق التي تعينها على ذلك، وفي حال ثبوت إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، فإنه يتعين عليها القيام بالخطوات التالية بشكل متسلسل:

- إخطار المشتري بضرورة الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع المطور العقاري خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه بهذا الإخطار، والهدف من هذا الإخطار، هو منح المشتري الفرصة الكافية للوفاء بالتزاماته التعاقدية، والحيلولة دون قيام المطور العقاري باتخاذ التدابير المنصوص عليها في القانون بحقه.

وقد اشترطت المادة (11/أ/2) لصحة الإخطار الذي يتم توجيهه للمشتري من الدائرة أن يكون خطياً وثابت التاريخ، وأن يكون هذا الإخطار إما حضورياً بأن يتم لشخص المشتري بعينه، أو بواسطة البريد المسجل بعلم الوصول أو بالبريد الإلكتروني أو بأي وسيلة أخرى تحددها الدائرة.

- إجراء التسوية الودية بين المطور العقاري والمشتري، متى كان ذلك ممكناً، وعلى الدائرة أن تبذل في هذا الصدد الجهد الكافي الذي يمكن الطرفين من الوصول إلى اتفاق وأن تبحث معهما الخيارات المتاحة التي تعين على ذلك، وفي حال الوصول إلى هذه التسوية فإنه يتوجب إثباتها بملحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المطور العقاري والمشتري، وتصبح هذه التسوية جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع على الخارطة وملزمة لطرفيها.

- إصدار وثيقة رسمية لصالح المطور العقاري في حال انقضاء المهلة الممنوحة للمشتري دون قيامه بتنفيذ التزاماته التعاقدية، أو دون التوصل إلى تسوية ودية بينه وبين المطور العقاري، على أن تتضمن هذه الوثيقة ما يفيد التزام المطور العقاري باتباع الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (11)، وبيان نسبة إنجاز المطور العقاري للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة، ولا يجوز للدائرة أن تمنح المطور العقاري هذه الوثيقة الرسمية إلا بعد أن يثبت لديها أن المشتري قد أحل فعلاً بالتزاماته التعاقدية المقررة بموجب العقد المبرم معه.

إن الهدف من وراء منح المطور هذه الوثيقة هو لتمكينه من اتخاذ بعض التدابير القانونية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم، كما وتشكل هذه الوثيقة

ضمانة قانونية للمطور تسند موقفه القانوني في مواجهة أي إجراءات قد يتخذها المشتري في مواجهته.

3. يجوز للمطور العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند السابق أن يتخذ عدداً من التدابير بحق المشتري من تلقاء نفسه دون حاجة للجوء إلى القضاء أو التحكيم، بحسب نسبة إنجازه للوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة، وذلك على النحو التالي: أ- في حال إنجازه لنسبة تزيد على (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له أي مما يلي:

- الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد، وللمطور اللجوء إلى كافة الإجراءات القانونية التي تمكنه من استيفاء المبالغ المتبقية له في ذمة المشتري، وفي حال حصول المطور على هذه المبالغ فإنه يجب عليه تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري لدى الدائرة، كما يجوز للدائرة في هذه الحالة أن تقوم بهذا الإجراء سواءً من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المشتري.
- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى للمطور من المبالغ المستحقة له، مع تحمل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على هذا البيع، ولا يحتاج هذا البيع إلى حكم قضائي لتنفيذه، حيث تتولى الدائرة القيام به وفقاً للإجراءات المعتمدة لديها في هذا الشأن.
- فسخ العقد بإرادته المنفردة، ومما لا شك فيه أن حق المطور في فسخ العقد في هذه الحالة يستند إلى نص القانون ولا يحتاج إلى رضا المشتري لإقراره، ويتم من خلال دائرة الأراضي والأملاك باعتبار أن العقد مسجل لديها في السجل العقاري المبدئي الذي تتولى الدائرة تنظيمه والإشراف عليه، كما أن هذا الفسخ لا يحتاج لإقراره إلى حكم قضائي أو تحكيمي، بل أنه يتم بإرادة المطور المنفردة، وبالإضافة إلى فسخ العقد فإن من حق المطور أن يخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة من المبالغ التي أودعها المشتري في حساب الضمان الخاص بالمشروع العقاري وذلك عن طريق أمين الحساب الذي يتولى إدارة حساب الضمان، على أن يرد ما زاد عن تلك القيمة للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر أيهما أسبق، وحق المطور في خصم النسبة المذكورة لا يحتاج كذلك إلى حكم قضائي يقره حيث أنه يستند إلى حكم

القانون ويستطيع المطور ممارسة هذا الحق بإرادته المنفردة باعتبار أن ذلك وسيلة مشروعة للتنفيذ على أموال المشتري الذي أخل بالتزاماته التعاقدية.

ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (60%) ولغاية (80%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (40%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق، وذلك لذات الأسباب التي تمت الإشارة إليها في الفقرة (أ) أعلاه.

ج- إذا باشر المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (60%) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (25%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق، وذلك لذات الأسباب التي تمت الإشارة إليها في الفقرة (أ) أعلاه.

د- إذا لم يبدأ المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (30%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (60) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.

ثانياً: تضمنت الفقرة (ب) من المادة (11) حكماً يقضي بأنه في حال تم إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبب من مؤسسة التنظيم العقاري، فإنه يتوجب على المطور العقاري في هذه الحالة رد كافة المبالغ المستلمة من المشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، حيث أوجب هذا القانون على المطور العقاري أن يقوم بفتح حساب مصرفي خاص بالمشروع العقاري تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لشراء الوحدات العقارية على الخارطة، وتكون هذه المبالغ مخصصة حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز عليها لصالح دائني المطور العقاري، وقد أوجب القانون المذكور على أمين الحساب اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق

المودعين بما يضمن إعادة المبالغ المدفوعة منهم في حال قيام أي ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري، بما فيها إلغاء المشروع من قبل مؤسسة التنظيم العقاري.

ثالثاً: حددت الفقرة (ج) من المادة (11) النطاق النوعي لتطبيق هذه المادة (العقود المشمولة بأحكامها)، حيث قررت بأن الإجراءات والقواعد والأحكام المنصوص عليها فيها تقتصر فقط على عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة المشمولة بأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 وتعديلاته المشار إليه، والتي يجب قيدها في السجل العقاري المبدئي، وأن ما ورد في هذه المادة لا يطبق على عقود بيع الأراضي التي لا يوجد عليها أي مشروع تطوير عقاري، حيث يظل البيع الوارد على هذه الأراضي خاضعاً للأحكام المنصوص عليها في العقد المبرم بين طرفيه.

رابعاً: كما حددت الفقرة (د) من المادة (11) النطاق الزمني لتطبيق هذه المادة، حيث أشارت هذه الفقرة بشكل واضح وصريح إلى أن القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة (11) تسري على كافة عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة، سواء تلك التي تم إبرامها قبل العمل بالقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه أو بعد العمل به.

والواقع أن الحكم الذي تضمنته هذه الفقرة يعدّ استثناءً على المبدأ العام والقاعدة الراسخة التي تقضي بأن التشريعات تسري بأثر فوري ومباشر على الوقائع والأحداث التي تقع بعد صدورها، ولا تتسحب على الأوضاع القانونية السابقة على صدورها، وهي ذات القاعدة التي أقرها دستور دولة الإمارات العربية المتحدة في المادة (112) منه التي نصت على أنه: "لا تسري أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما يقع قبل هذا التاريخ، ويجوز عند الاقتضاء، وفي غير المواد الجزائية، النص في القانون على خلاف ذلك."، ويلاحظ من نص هذه المادة أنها وفي الوقت الذي أكدت فيه على قاعدة عدم رجعية التشريعات، إلا أنها أجازت استثناءً - ووفقاً لمقتضيات المصلحة العامة وفي غير المسائل الجزائية - أن يتم تطبيق القانون الجديد على الوقائع والتصرفات السابقة لصدوره، ولما كانت الفقرة (د) من المادة (11) من القانون رقم (19) لسنة 2017 المشار إليه قد نصت صراحة على سريان القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواء تلك التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بالقانون رقم (13) لسنة 2008 المشار إليه، فإنه يترتب على ذلك خضوع كافة هذه العقود للأحكام الجديدة التي قررها القانون رقم (19) لسنة 2017 المشار إليه.

إن مؤدى تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على كافة عقود البيع على الخارطة بما في ذلك العقود التي تم إبرامها قبل العمل بأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 المشار

إليه، يقضي بأنه يجب مراعاة ما ورد فيها بعد تعديلها من قبل أطراف هذه العقود والجهات الحكومية المعنية والمحاكم، بمعنى أنه يتعين على المحاكم أن تراعي عند نظرها للنزاعات المنظورة أمامها ما تضمنته هذه المادة بعد التعديل من إجراءات وذلك في جميع الدعاوى التي لم تفصل فيها بأحكام نهائية وباتة، أما التي صدرت فيها أحكام باتة ونهائية فلا تسري عليها الأحكام الجديدة التي تضمنتها هذه المادة، وبالتالي فإنه يتعين على المحاكم تطبيق التعديل الذي طرأ على المادة (11) بموجب القانون رقم (19) لسنة 2017 سالف الذكر بأثر رجعي على كافة الدعاوى المنظورة أمامها والتي لم يصدر بشأنها أحكام نهائية وباتة بشأن فسخ عقود البيع على الخارطة من قبل المطور العقاري بسبب إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية وذلك بصرف النظر عن وقت هذا الإخلال سواء وقع قبل العمل بالتعديل الجديد أو بعد العمل به، ويأتي هذا التفسير متوافقاً مع ما جاء في البند (1) من المادة (1) من القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بشأن الإجراءات المدنية وتعديلاته، التي قضت بسريان قوانين الإجراءات على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى، وما لم يكن قد تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها، على اعتبار أن القواعد التي تضمنتها المادة (11) من القانون رقم (19) لسنة 2017 المشار إليه هي قواعد إجرائية.

**خامساً:** اعتبرت الفقرة (هـ) من المادة (11) الإجراءات والقواعد المنصوص عليها فيها من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان، ويستفاد من ذلك أن المادة (11) تعتبر من القواعد القانونية الآمرة التي لا يجوز لأطراف عقد البيع على الخارطة الاتفاق فيما بينهم على أي أحكام أو إجراءات أو قواعد تخالف ما هو منصوص عليه فيها، لأن المشرع رأى بأن ما تضمنته هذه المادة من أحكام وقواعد وإجراءات تحمي مصالح هامة وأساسية ليس فقط لأطراف عقد البيع على الخارطة وإنما للمجتمع بأسره تتمثل في استقرار القطاع العقاري وازدهاره لذلك عدها المشرع من النظام العام ورتب على مخالفتها البطلان.

ومؤدى اعتبار الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في المادة (11) من النظام العام، يجعل من القواعد والإجراءات المنصوص عليها في التعديل الذي لحق بهذه المادة بموجب القانون رقم (19) لسنة 2017 المشار إليه واجبة التطبيق على كل دعوى لم يفصل بها من قبل المحاكم، فلتن كان الأصل أن الإجراءات المتعلقة بالعقود تخضع للقانون الذي أبرمت في ظله، إلا أنه إذا صدر بعد ذلك قانون تضمن إجراءات أخرى متعلقة بالنظام العام، فإن هذه الأخيرة هي التي تطبق على العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك، والقول بغير ذلك سيؤدي إلى تطبيق قواعد وإجراءات مخالفة للنظام العام، ومحكوم عليها بالبطلان بصريح نص القانون.

سادساً: كفلت الفقرة (و) من المادة (11) حق المشتري باللجوء إلى القضاء أو التحكيم في حال تعسف المطور العقاري في تطبيق الإجراءات والتدابير التي أجازت له هذه المادة اتخاذها بحق المشتري في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية، ويندرج ذلك في إطار حرص المشرع على تحقيق التوازن بين مصالح المتعاملين في القطاع العقاري وحماية مراكزهم القانونية وحقوقهم المكتسبة، فالقواعد والإجراءات التي شرعت لمصلحة المطور العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية لا تعني أن تكون صلاحيات المطور في هذه الحالة مطلقة وبمنأى عن رقابة القضاء بلا حسيب أو رقيب أو معقب، بل تخضع هذه القواعد والإجراءات لرقابة القضاء الذي له حق إلغائها وإبطال أي أثر ترتب عليها في حال ثبوت تغول المطور العقاري على حقوق المشتري وتعسفه في استخدام الصلاحيات المخولة له بموجب هذه المادة.