قانون رقم (19) لسنة 2020
بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السِّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حِسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السِّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مُؤسّسة التنظيم العقاري،

نُصدِر القانون التالي:

المادة المُستبدلة

المادة (1)

يُستبدل بنص المادة (11) من القانون رقم (13) لسنة 2008 المُشار إليه، النص التالي:

المادة (11)

(أ) تُتّبع القواعد والإجراءات التالية في حال إخلال المُشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة المُبرَم بينه وبين المُطوِّر العقاري:

1. على المُطوِّر العقاري إخطار الدائرة بإخلال المُشتري بالتزاماته التعاقُديّة، وفقاً للنّموذج المُعدّ لدى الدائرة لهذه الغاية، على أن يتضمّن هذا النموذج بيانات المُطوِّر العقاري والمُشتري، وأوصاف الوحدة العقاريّة التي كانت محلاً لعقد البيع على الخارطة، وتوصيفاً واضِحاً للالتزامات التعاقُديّة التي أخلّ المُشتري بها، وأي بيانات أخرى تُحدِّدها الدائرة.
2. على الدائرة فور استلامِها للإخطار وبعد التحقّق من صِحّة إخلال المُشتري بالتزاماته التعاقُديّة، القيام بما يلي:

أ- إخطار المُشتري بالوفاء بالتزاماتِه التعاقُديّة مع المُطوِّر العقاري خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار، على أن يكون هذا الإخطار خطّياً وثابت التاريخ، ويتم إبلاغ المُشتري به من قبل الدائرة إمّا حُضورياً أو بواسِطة البريد المُسجّل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى تُحدِّدها الدائرة.

ب-إجراء التسوية الودّية بين المُطوِّر العقاري والمُشتري، إن أمكن ذلك، ويتم إثبات هذه التسوية بمُلحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المُطوِّر العقاري والمُشتري.

3. إذا انقضت المُهلة المُشار إليها في البند (2/أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة دون قيام المُشتري بتنفيذ التزاماتِه التعاقُديّة أو إتمام التسوية الودّية بينه وبين المُطوِّر العقاري، تُصدِر الدائرة وثيقة رسميّة لصالح المُطوِّر العقاري تُفيد فيها ما يلي:

أ- التزام المُطوِّر العقاري بالإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ب- تحديد نِسبة إنجاز المُطوِّر العقاري للمشروع العقاري محل عقد البيع على الخارطة، وفقاً للمعايير والقواعد المُعتمدة لدى المُؤسّسة في هذا الشأن.

4. يجوز للمُطوِّر العقاري بعد استلامِه للوثيقة الرسميّة المُشار إليها في البند (3) من الفقرة (أ) من هذه المادة وبحسب نِسبة إنجاز المشروع العقاري، اتخاذ التدابير التالية بحق المُشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

أ- في حال إنجاز المُطوِّر العقاري لنِسبة تزيد على (80٪) من المشروع العقاري، فإنّه يكون له أيّاً مِمّا يلي:

1. الإبقاء على عقد البيع على الخارطة المُبرم بينه وبين المُشتري واحتفاظِه بكامل المبالغ المُسدّدة له مع مُطالبة المُشتري بسداد ما تبقّى له من قيمة العقد.
2. الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقاريّة محل عقد البيع على الخارطة بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقّى من المبالغ المُستحقّة للمُطوِّر العقاري، مع تحمُّل المُشتري لكافّة التكاليف المُترتّبة على ذلك البيع.
3. فسخ عقد البيع على الخارطة المُبرم بينه وبين المُشتري بإرادة المُطوِّر العقاري المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (40٪) من قيمة الوحدة العقاريّة المُحدّدة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري، على أن يلتزم المُطوِّر العقاري برد المبلغ المُستحق للمُشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقاريّة لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق.

ب- في حال إنجاز المُطوِّر العقاري لنِسبة تتراوح بين (60٪) ولغاية (80٪) من المشروع العقاري، فإنّه يكون للمُطوِّر العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المُبرم بينه وبين

المُشتري بإرادة المُطوِّر العقاري المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (40٪) من قيمة الوحدة العقاريّة المُحدّدة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري، على أن يلتزم المُطوِّر العقاري برد المبلغ المُستحق للمُشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقاريّة لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق.

ج- في حال مُباشرة المُطوِّر العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامِه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائيّة وفقاً للتصاميم المُعتمدة من الجهات المُختصّة، وكانت نسبة إنجازِه تقل عن (60٪) من المشروع العقاري، فإنّه يكون للمُطوِّر العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المُبرم بينه وبين المُشتري بإرادة المُطوِّر العقاري المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (25٪) من قيمة الوحدة العقاريّة المُحدّدة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري، على أن يلتزم المُطوِّر العقاري برد المبلغ المُستحق للمُشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ عقد البيع على الخارطة، أو خلال (60) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقاريّة لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق.

(ب) في حال عدم بدء المُطوِّر العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادتِه ودُون إهمال أو تقصير منه، أو في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مُسبّب ونِهائي من المُؤسّسة، فعلى المُطوِّر العقاري رد كافّة المبالغ المُستلمة من المُشترين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (8) لسنة 2007 المُشار إليه.

(ج) لا تُطبَّق الإجراءات والقواعِد 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 أطرافِه.

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

(هـ) تُعتبر صحيحة ونافِذة وغير قابِلة للطّعن فيها بأي طريقٍ من طُرُق الطّعن، كافّة الإجراءات والقرارات والتصرُّفات التي تمّت قبل العمل بهذا القانون، بما في ذلك فسخ عُقود البيع على الخارطة التي تمّت من تاريخ العمل بالقانون رقم (13) لسنة 2008 المُشار إليه، شريطة أن تكون قد تمّت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذِها، وذلك باستثناء قرارات الفسخ التي تم إلغاؤها بحُكمٍ بات من المحاكم المُختصّة قبل العمل بهذا القانون.

(و) تُعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النِّظام العام، ويترتّب على عدم الالتزام بها البُطلان.

(ز) لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم.

الإلغاءات

المادة (2)

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

النّشر والسّريان

المادة (3)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 نوفمبر 2020م
الموافـــــــــق 9 ربيع الثاني 1442هـ