

حكومة دبي

GOVERNMENT OF DUBAI



الجريدة الرسمية

الجريدة الرّسميّة

السنة ٥٢ العدد ٤٣٨ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٨ م ١٧ محرم ١٤٤٠ هـ

تصدر عن:

اللجنة العليا للتشريعات

هاتف: ٢٩٢٩٢٠٠ ٤ ٠٠٩٧١، فاكس: ٢٩٢٩٢٩٩ ٤ ٠٠٩٧١، ص.ب. ١٢٠٧٧٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

slc.dubai.gov.ae official.gazette@slc.dubai.gov.ae

الرقم المعياري الدولي للدوريات: 1141 - 2410

المحتويات

تشريعات الجهات الحكومية

هيئة الطرق والمواصلات

- ٥ - قرار إداري رقم (٥٧٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن منح بعض موظفي مؤسسة القطارات في هيئة الطرق والمواصلات صفة الضبطية القضائية.
- ٩ - قرار إداري رقم (٦٠٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن منح بعض موظفي مؤسسة الترخيص في هيئة الطرق والمواصلات صفة الضبطية القضائية.

بلدية دبي

- ١٣ - قرار إداري رقم (٣١٦) لسنة ٢٠١٨ بتحديد ثمن دخول الحديقة القرآنية.

المذكرات التفسيرية

- ١٥ - المذكرة التفسيرية للمادة (١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

قرار إداري رقم (٥٧٤) لسنة ٢٠١٨
بشأن منح بعض موظفي مؤسسة القطارات
في هيئة الطرق والمواصلات صفة الضبطية القضائية

المدير العام ورئيس مجلس المديرين

بعد الاطلاع على القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٥ بإنشاء هيئة الطرق والمواصلات وتعديلاته،
ويُشار إليها فيما بعد بـ «الهيئة»،
وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الجريدة الرسمية لحكومة دبي،
وعلى القانون (٨) لسنة ٢٠١٦ بشأن تنظيم منح صفة الضبطية القضائية في حكومة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٦ بإنشاء المؤسسات التابعة لهيئة الطرق
والمواصلات واعتماد هيكلها المؤسسي والتنظيمي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٦ باعتماد الهيكل التنظيمي لهيئة الطرق
والمواصلات،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بشأن تنظيم السكك الحديدية في إمارة دبي،

قررنا ما يلي:

منح صفة الضبطية القضائية

المادة (١)

يُمنح موظفو مؤسسة القطارات في الهيئة المبينة أسماؤهم ومسمياتهم الوظيفية في الجدول الملحق
بهذا القرار، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام قرار المجلس
التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه.

واجبات مأموري الضبط القضائي

المادة (٢)

يجب على الموظفين المخوّلين صفة مأموري الضبط القضائي بموجب المادة (١) من هذا القرار،

الالتزام بما يلي:

١. أحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، ومراعاة الإجراءات المنصوص عليها فيه عند قيامهم بمهامهم.
٢. التحقق من التزام الأشخاص المخاطبين بقرار المجلس التنفيذي رقم (١) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، بالواجبات التي يفرضها عليهم هذا القرار وعدم مخالفتهم لأحكامه.
٣. ضبط المخالفات المكلفين باستقصائها وجمع المعلومات والأدلة المتعلقة بها، وفقاً للأصول المرعية في هذا الشأن.
٤. تلقي التبليغات والشكاوى التي ترد إليهم في شأن المخالفات التي تتصل بوظائفهم، وفقاً للإجراءات المعتمدة في هذا الشأن.
٥. اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة للمحافظة على كافة الأدلة المتعلقة بالمخالفة المرتكبة.
٦. تحرير محضر ضبط بالوقائع والإجراءات التي تم اتخاذها من قبلهم.
٧. التحلي بالنزاهة، والأمانة الوظيفية، والحيادة والموضوعية.
٨. إبراز ما يُثبت صفاتهم عند مباشرة المهام المنوطة بهم.
٩. عدم استغلال صفة الضبطية القضائية لتحقيق مصالح أو منافع شخصية.

صلاحيات مأموري الضبط القضائي

المادة (٣)

يكون للموظفين المخوّلين صفة الضبطية القضائية بموجب المادة (١) من هذا القرار ممارسة الصلاحيات التالية:

١. الاستعانة بأفراد الشرطة عند الاقتضاء.
٢. الاستعانة بالخبراء والمترجمين عند الضرورة.
٣. سماع وتدوين أقوال مقدمي البلاغات والشهود.
٤. إجراء المعاينة، وتوجيه الأسئلة والاستيضاحات، ودخول الأماكن المصرّح لهم بدخولها لجمع المعلومات المتعلقة بالمخالفة المرتكبة.

الإجراءات التنفيذية

المادة (٤)

يتولى المدير التنفيذي لمؤسسة القطارات في الهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا

القرار، بما في ذلك:

١. إصدار البطاقات التعريفية لمأموري الضبط القضائي المشمولين بأحكام المادة (١) من هذا القرار.
٢. اعتماد نماذج محاضر ضبط المخالفات بما تتضمنه من بيانات أساسية، وبما يتفق وأحكام القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٦ المشار إليه.

السريان والنشر

المادة (٥)

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

مطر الطاير

المدير العام ورئيس مجلس المديرين

صدر في دبي بتاريخ ٢٢ يوليو ٢٠١٨ م
الموافق ٩ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ

جدول
بتحديد الأسماء والمسميات الوظيفية للموظفين الممنوحين صفة الضبطية
القضائية

م	اسم الموظف	الرقم الوظيفي	المسمى الوظيفي
١	حسين علي إبراهيم الصفار	٢٧٨٤	مدير إدارة حرم القطارات
٢	موزة محمد عبدالله الشحي	١٣٧٩٣	مهندس
٣	محمود زكريا عبدالحميد عبدربه	١٣٠١٦	مفتش فني
٤	محمد نواس عبدالقاسم عبدالقاسم	١٣٣٠٢	مفتش فني

قرار إداري رقم (٦٠٥) لسنة ٢٠١٨
بشأن منح بعض موظفي مؤسسة الترخيص
في هيئة الطرق والمواصلات صفة الضبطية القضائية

المدير العام ورئيس مجلس المديرين

بعد الاطلاع على القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٥ بإنشاء هيئة الطرق والمواصلات وتعديلاته،
ويُشار إليها فيما بعد بـ «الهيئة»،
وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الجريدة الرسمية لحكومة دبي،
وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٦ بشأن تنظيم منح صفة الضبطية القضائية في حكومة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٦ بإنشاء المؤسسات التابعة لهيئة الطرق
والمواصلات واعتماد هيكلها المؤسسي والتنظيمي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٥ بشأن مراكز الفحص الفني للمركبات في
إمارة دبي،
وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٦ باعتماد الهيكل التنظيمي لهيئة الطرق
والمواصلات،

قررنا ما يلي:

منح صفة الضبطية القضائية

المادة (١)

يُمنح موظفو مؤسسة الترخيص في الهيئة المبيّنة أسماؤهم ومسمياتهم الوظيفية في الجدول الملحق
بهذا القرار، صفة الضبطية القضائية في إثبات الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام قرار المجلس
التنفيذي رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٥ المشار إليه.

واجبات مأموري الضبط القضائي المادة (٢)

يجب على الموظفين المخوّلين صفة مأموري الضبط القضائي بموجب المادة (١) من هذا القرار، الالتزام بما يلي:

١. أحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٥ المُشار إليه، والقرارات الصادرة بموجبه ومراعاة الإجراءات المنصوص عليها فيها عند قيامهم بمهامهم.
٢. التحقق من التزام الأشخاص المخاطبين بقرار المجلس التنفيذي رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٥ المُشار إليه، بالواجبات التي يفرضها عليهم هذا القرار وعدم مخالفتهم لأحكامه.
٣. ضبط المخالفات المكلفين باستقصائها وجمع المعلومات والأدلة المتعلقة بها، وفقاً للأصول المرعية في هذا الشأن.
٤. تلقيّ التبليغات والشكاوى التي ترد إليهم في شأن المخالفات التي تتصل بوظائفهم، وفقاً للإجراءات المعتمدة في هذا الشأن.
٥. اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة للمحافظة على كافة الأدلة المتعلقة بالمخالفة المرتكبة.
٦. تحرير محضر ضبط بالوقائع والإجراءات التي تم اتخاذها من قبلهم.
٧. التحلي بالنزاهة، والأمانة الوظيفية، والحيادة والموضوعية.
٨. إبراز ما يُثبت صفاتهم عند مباشرة المهام المنوطة بهم.
٩. عدم استغلال صفة الضبطية القضائية لتحقيق مصالح أو منافع شخصية.

صلاحيات مأموري الضبط القضائي المادة (٣)

يكون للموظفين الممنوحين صفة الضبطية القضائية بموجب المادة (١) من هذا القرار ممارسة الصلاحيات التالية:

١. الاستعانة بأفراد الشرطة عند الاقتضاء.
٢. الاستعانة بالخبراء والمترجمين عند الضرورة.
٣. سماع وتدوين أقوال مقدمي البلاغات والشهود.
٤. إجراء المعاينة، وتوجيه الأسئلة والاستيضاحات، ودخول الأماكن المصرّح لهم بدخولها لجمع المعلومات المتعلقة بالمخالفة المرتكبة.

الاجراءات التنفيذية

المادة (٤)

يتولى المدير التنفيذي لمؤسسة الترخيص في الهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار، بما في ذلك:

١. إصدار البطاقات التعريفية لمأموري الضبط القضائي المشمولين بأحكام المادة (١) من هذا القرار.

٢. اعتماد نماذج محاضر ضبط المخالفات بما تتضمنه من بيانات أساسية، وبما يتفق وأحكام القانون رقم (٨) لسنة ٢٠١٦ المشار إليه.

السريان والنشر

المادة (٥)

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

مطر الطاير

المدير العام ورئيس مجلس المديرين

صدر في دبي بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٨ م
الموافق ١٨ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ

جدول
بتحديد الأسماء والمسميات الوظيفية للموظفين الممنوحين صفة الضبطية
القضائية

م	اسم الموظف	الرقم الوظيفي	المسمى الوظيفي
١	محمد جمال خضر إبراهيم	١٣٣٩٩	مدير رقابة مراكز الفحص الفني للمركبات
٢	طاهر سعيد الله ديتا	١٠١٨٧	مفتش فني
٣	عصام علي أحمد أبو مخير	١٢٩٨٢	مفتش فني

قرار إداري رقم (٣١٦) لسنة ٢٠١٨

بتحديد

ثمن دخول الحديقة القرآنية

المدير العام

بعد الاطلاع على القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تسعير الخدمات الحكومية في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام المالي لحكومة دبي،

وعلى المرسوم رقم (١٠) لسنة ٢٠١٨ بتعيين مدير عام بلدية دبي،

وعلى أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة ١٩٦١،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (٤٨) لسنة ٢٠١٧ باعتماد دليل حساب تكاليف الخدمات الحكومية في إمارة دبي،

وبناء على موافقة دائرة المالية بموجب كتابها المؤرخ في ٢٤/٦/٢٠١٨،

قررنا ما يلي:

تحديد الثمن

المادة (١)

يتحدد ثمن دخول قاعة الكهف والبيت الزجاجي في الحديقة القرآنية التابعة لبلدية دبي بمبلغ مقداره (١٠) عشرة دراهم للشخص الواحد.

الإعفاء من الثمن

المادة (٢)

يعفى من دفع الثمن المنصوص عليه في المادة (١) من هذا القرار كل من:

١. الأطفال دون سن الثالثة.
٢. الأشخاص ذوي الإعاقة بالإضافة إلى اثنين من مرافقيهم.

أيلولة الثمن

المادة (٣)

تؤول حصيلة الثمن الذي يتم استيفاؤه بموجب هذا القرار لحساب الخزانة العامة لحكومة دبي.

الإلغاءات

المادة (٤)

يلغى أي نص في أي قرار إداري آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القرار.

السريان والنشر

المادة (٥)

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

داوود عبد الرحمن الهاجري

المدير العام

صدر في دبي بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٨ م

الموافق ٢٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ

المذكرة التفسيرية

للمادة (١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام

القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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 (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

لقد كان لإمارة دبي قصبَ السبق على المستوى المحلي والإقليمي في وضع تنظيم تشريعي لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وتحقيق ذلك بصدر القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه، وذلك بعد أن أفرز 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 المشتري 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 المفزة 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 متناسب 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 (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه ولأئحته 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 ولأئحته 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 (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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 (١١) من هذا القانون، والتي تم تعديلها مؤخراً بموجب القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

واستناداً للصلاحيات المخوّلة للجنة العليا للتشريعات في إمارة دبي بموجب مرسوم إنشائها رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٤، وبناء على طلب محاكم دبي الموجه للجنة بموجب كتاب سعادة مدير المحاكم مرجع رقم (DC/OUT/2018/0000083) المؤرخ في ١٣/٣/٢٠١٨، فإننا نورد فيما يلي تفسيرنا لأحكام هذه المادة.

نص المادة (١١) :

نصت المادة (١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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:

١. 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 للالتزامات التعاقدية التي أخل المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة.

٢. 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 (٣٠) 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 بمُلحق عقد يتم التوقيع عليه من قبل المطور العقاري والمشتري.

٣. إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند (٢/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.

٤. يجوز للمطور العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (٣) 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 (٨٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه

يكون له أي مما يلي:

١. الإبقاء على العقد المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد.
٢. 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.
٣. فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠٪) 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 (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر، أيهما أسبق.
- ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (٦٠٪) ولغاية (٨٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠٪) 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 (٦٠) 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 إنجازها تقل عن (٦٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (٢٥٪) 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 (٦٠) 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 (٣٠٪) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (٦٠) 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 المشتري، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون

رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ 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 (١١) :

لقد تم تعديل المادة (١١) 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 (١٩) لسنة ٢٠١٧ 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 للتدرج الإجرائي التالي:

١. قيام المطور بإخطار دائرة الأراضي والأملاك بالإخلال المرتكب من المشتري، وفقاً للنموذج المعد 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 أخل المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة في هذا الشأن.

٢. 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 (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانها 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 (١١/أ/٢/أ) 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 بمُلحق 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 (١١)، 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 أخل 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 ضماناً قانونية للمطور تسند موقفه القانوني في مواجهة أي إجراءات قد يتخذها المشتري في مواجهته.

٣. 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 (٨٠٪) 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 (٤٠٪) 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 (٦٠) ستين يوماً من

تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمشتري آخر أيهما أسبق، وحق المطور في خصم النسبة المذكورة لا يحتاج كذلك إلى حكم قضائي يقرره حيث أنه يستند إلى حكم القانون ويستطيع المطور ممارسة هذا الحق بإرادته المنفردة باعتبار أن ذلك وسيلة مشروعة للتنفيذ على أموال المشتري الذي أحل بالتزاماته التعاقدية.

ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (٦٠٪) ولغاية (٨٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠٪) 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 (٦٠) 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 (٦٠٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٢٥٪) 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 (٦٠) 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 (٣٠٪) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد.

ثانياً: تضمنت الفقرة (ب) من المادة (١١) حكماً يقضي بأنه في حال تم إلغاء المشروع العقاري بقرار مسبق 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 (٨) لسنة ٢٠٠٧ 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 حجز 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 (١١) 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 (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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 (١١) النطاق الزمني لتطبيق هذه المادة، حيث أشارت هذه الفقرة بشكل واضح وصريح إلى أن القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة (١١) تسري على كافة عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة، سواءً تلك التي تم إبرامها قبل العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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 تسحب على الأوضاع القانونية السابقة على صدورها، وهي ذات القاعدة التي أقرها دستور دولة الإمارات العربية المتحدة في المادة (١١٢) 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 (١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه قد نصت صراحة على سريان القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواءً تلك التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه، فإنه يترتب على ذلك خضوع كافة هذه العقود للأحكام الجديدة التي قررها القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه.

إن مؤدّى 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 (١٣) لسنة ٢٠٠٨ 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 (١١) بموجب القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ 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 (١) من المادة (١) من القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ 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 (١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه هي قواعد إجرائية.

خامساً: اعتبرت الفقرة (هـ) من المادة (١١) الإجراءات والقواعد المنصوص عليها فيها من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان، ويستفاد من ذلك أن المادة (١١) 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 عدّها المشرع من النظام العام ورتب على مخالفتها البطلان.

ومؤدّى اعتبار الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في المادة (١١) من النظام العام، يجعل من القواعد والإجراءات المنصوص عليها في التعديل الذي لحق بهذه المادة بموجب القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه واجبة التطبيق على كل دعوى لم يفصل بها من قبل المحاكم، فلئن 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 (١١) 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.

ISSN: 2410 - 1141

تصدر عن:

اللجنة العليا للتشريعات

هاتف: ٢٩٢٩٢٠٠ ٤ ٠٠٩٧١، فاكس: ٢٩٢٩٢٩٩ ٤ ٠٠٩٧١، ص.ب. ١٢٠٧٧٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

slc.dubai.gov.ae official.gazette@slc.dubai.gov.ae