

قانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي



نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبو ظبي.

- * بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي.
- * وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية.
- * وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون الاتحادي رقم (3) لسنة 1987 بإصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية والقوانين المعدلة له.
- * وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992م بإصدار قانون الإجراءات الجزائية والقوانين المعدلة له.
- * وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي وموافقة المجلس عليه.
- * أصدرنا القانون الآتي:

الباب الأول تعريفات مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:
الدولة: الإمارات العربية المتحدة.
الإمارة: إمارة أبو ظبي.
الحكومة: حكومة أبو ظبي.

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة.

الدائرة: دائرة الشؤون البلدية.

البلدية: بلدية مدينة أبو ظبي أو بلدية مدينة العين أو بلدية المنطقة العربية وأية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

الجهات المختصة: الدائرة أو الجهة الحكومية التي تحددها الدائرة.

الرئيس: رئيس الدائرة.

السجل العقاري: السجل العقاري المنشأ وفقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي.

سجل التطوير: السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لحفظ كافة البيانات والوثائق المتعلقة بمشروعات التطوير العقارية.

السجل العقاري الأولي: السجل الخطي أو الإلكتروني المعد لتسجيل كافة التصرفات والأحكام المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط.

المرخص لهم: الأشخاص الذين يعملون في القطاع العقاري ويتم الترخيص لهم من قبل الدائرة، وهم المطور والوسيط وموظف الوسيط والبائع بالمزاد ومدير اتحاد الملاك والمقيم والمساح. الترخيص: التحويل الصادر عن الدائرة الذي يسمح للمرخص لهم بممارسة أنشطتهم وفقاً لأحكام هذا القانون.

الشخص: الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري.

الوسيط: الشخص الذي يقوم بموجب عقد الوساطة بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل عمولة.

موظف الوسيط: الشخص الطبيعي الذي يعمل لدى الوسيط وباسمه للقيام بأعمال الوسيط.

البائع بالمزاد: الشخص المسجل لدى الدائرة والمخول ببيع العقارات بالمزاد العلني.

المساح: الشخص الذي يقوم مقابل أجر بتحديد أبعاد وحدود أي عقار لتقديمه للتسجيل لدى الدائرة، ويستثنى من ذلك أي شخص يعمل لدى أي جهة حكومية بذات العمل.

المقيم: الشخص الذي يقوم مقابل أجر بتقدير وتأمين أو إبداء الرأي حول قيمة عقار أو أي حقوق عقارية عليه.

مشروع التطوير العقاري: مشروع تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء.

المطور: المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

المطور الرئيسي: الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير العقاري.

المطور الفرعي: الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير عقارات في

جزء من مجمع رئيسي بموجب اتفاق بينه وبين المطور الرئيسي أو مطور فرعي آخر.
أمين الحساب: البنك أو المصرف أو المؤسسة المالية المعتمدة من الدائرة لإدارة حساب ضمان المشروع وفق أحكام هذا القانون.

حساب ضمان المشروع: الحساب المصرفي الخاص بمشروع التطوير العقاري والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل مشروع التطوير العقاري.

الرهن التأميني: عقد به يكسب الدائن على المال المرهون المخصص لوفاء دينه حقًا عينيًا أو منفعة عقدية يكون له بمقتضاها أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة. المال المرهون: العقار، أو الحق العقاري أو الحق التعاقدى المرتبط بحق عقاري، المرهون لمصلحة المرتهن.

البيع على المخطط: العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقًا عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع.

العقار: مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص بما في ذلك الوحدة العقارية.

الوحدة العقارية: الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط.

الحق العيني الأصلي: حق الملكية.

حق المساطحة: حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو أغراس على أرض الغير.

حق الانتفاع: حق عيني يعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالتها.

الإيجار طويل الأمد: حق الإيجار الذي لا تقل مدته الأولية عن 25 سنة.

الحق العقاري: الحق العيني الأصلي وحق المساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد.

المالك: الشخص المسجل وفقًا لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه كمالك للعقار أو لأي من الحقوق العقارية.

الشاغل: كل من يستأجر وحدة عقارية موجودة أو يقيم أو يعمل فيها دون أن يشمل ذلك مالك الوحدة العقارية أو أيًا من أصحاب الحقوق العقارية.

اتحاد الملاك: اتحاد الملاك المشكل بموجب أحكام هذا القانون لإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة بما في ذلك إصلاحها وصيانتها وحسن الانتفاع بها.

مجلس الإدارة: المجلس المنتخب من قبل الملاك وفقًا لأحكام هذا القانون لإدارة اتحاد الملاك.

مدير اتحاد الملاك: الشخص المعين من قبل المطور أو اتحاد الملاك لإدارة الأعمال اليومية لاتحاد الملاك.

النظام الأساسي لاتحاد الملاك: القواعد والأحكام التي تنظم اتحاد الملاك.
المخططات: مخطط المجمع ومخطط الطبقات والمخطط النموذجي ومخطط الحجم وغيرها من المخططات التي قد تحددها الدائرة.

مخطط التطوير الرئيسي: المخطط الذي يحدد العقار المزمع تطويره من قبل المطور الرئيسي.
مخطط التطوير الفرعي: مخطط فرعي مستمد من المخطط الرئيسي يحدد العقار الذي سيتم تطويره بواسطة المطور الفرعي.
مخطط المجمع: المخطط الذي يقسم العقار أفقيًا إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر وإلى أجزاء مشتركة.

مخطط الطبقات: المخطط الذي يقسم المبنى أو أي جزء منه والأرض التي يقع فيها عموديًا إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر وإلى أجزاء مشتركة وذلك بالإشارة إلى الطبقات والجدران والأسقف.
المخطط النموذجي: المخطط الذي يقسم قطعة الأرض إلى عدة أجزاء من دون إنشاء أجزاء مشتركة.

مخطط الحجم: المخطط الذي يقسم المبنى أو أي جزء منه والأرض التي يقع فيها عموديًا إلى مساحتين حجميتين أو أكثر وذلك من دون أن ينشأ عن ذلك التقسيم أو أجزاء مشتركة للمبنى أو الأرض المعنية.

العقار المشترك: كامل المبنى أو أي جزء منه، أو الأرض أو كليهما، والذي يتم تقسيمه إلى وحدات عقارية ويتم تحديد جزء أو أجزاء من ذلك المبنى كأجزاء مشتركة.
الأجزاء المشتركة: الأجزاء المشتركة من العقار المشترك والمخصصة لاستخدام مالكي وشاغلي الوحدات العقارية حسب ما هو محدد في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع وفقًا لأحكام هذا القانون.

شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري: الشهادة الصادرة عن البلدية والتي تؤكد إنجاز مشروع التطوير العقاري وفقًا للرخص والمخططات المعتمدة من إدارة تراخيص البناء لدى البلدية.
المساحة الحجمية: المساحة الحجمية المبينة في مخطط الحجم والمحددة بالأبعاد الثلاثية من خلال استخدام الإحداثيات المكانية.

رسوم الخدمات: الرسوم التي يفرضها اتحاد الملاك على مالكي الوحدات العقارية لتغطية تكاليف إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها.

رسوم المجمع: الرسوم التي يفرضها المطور على مشاريع التطوير العقاري مقابل استخدام المالكين أو الشاغلين للبنية التحتية أو الخدمات أو المنشآت والأجزاء والمناطق المملوكة من المطور في مشروع تطوير عقاري.

الخدمات العامة: أي من الخدمات التالية:

1- شبكات المياه أو توريدها.

2- شبكات الغاز أو توريدها.

- 3- شبكات الكهرباء أو توريدها.
 - 4- تكييف الهواء.
 - 5- تبريد المياه.
 - 6- خدمة الهاتف.
 - 7- خدمات خاصة ببيانات الحاسب الآلي أو خدمة التلفاز.
 - 8- خدمات الأمن.
 - 9- نظام الصرف الصحي.
 - 10- تصريف مياه الأمطار.
 - 11- نظام إزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات.
 - 12- نظام تسليم البريد أو الطرود أو البضائع.
 - 13- أي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات أو الأجزاء المشتركة. مرافق الخدمات: أنابيب المياه والأسلاك والكابلات والمرافق الأخرى وتشمل الجدران الهيكلية والعتبات والأسقف الواقعة ضمن محيط وحدة عقارية معينة والتي قد تخدم وحدات عقارية أخرى غير تلك الواقعة فيها.
- نظام إدارة المبنى: النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة المبنى والأرض موضوع المخطط الحجمي.
- نظام إدارة المجمع: النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة واستخدام العقار موضوع مخطط المجمع.
- نظام إدارة الطبقات: النظام الذي يحدد الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة واستخدام العقار موضوع مخطط الطبقات.
- نسبة المساهمة: النسبة التي يتم تخصيصها للوحدة العقارية والتي تبين حصتها من الحقوق والالتزامات المفروضة على جميع الوحدات العقارية.
- الباب الثاني
صلاحيات الدائرة وهيكلها الإداري وسجل التطوير العقاري

الفصل الأول- صلاحيات وسلطات الدائرة

مادة (2)

- 1- تختص الدائرة بتنظيم القطاع العقاري في الإمارة وتطويره، كما تختص بالرقابة والإشراف على كافة الأمور ذات الصلة بهذا القطاع والتنسيق بين البلديات بهذا الشأن، ولها بصفة خاصة ما يأتي:

أ- إصدار تراخيص الوسطاء وموظفي الوسيط والبائعين في المزادات العلنية ومديري اتحادات

- الملاك والمقيمين والمساحين.
- ب- الإشراف على إدارة حساب ضمان المشروع وتدقيقه.
- ج- إصدار ترخيص المطور وقيده في سجل التطوير العقاري.
- د- مراجعة المخططات والوثائق المتعلقة بها وقيدها في سجل التطوير العقاري.
- هـ- اعتماد أمناء الحساب الذين توافق الدائرة على قيامهم بتشغيل حسابات ضمان المشروع.
- و- مراقبة امتثال اتحاد الملاك للالتزامات المحددة في هذا القانون ولائحته التنفيذية بما في ذلك تدقيق حسابات اتحادات الملاك.
- ز- إدارة سجل التطوير العقاري والسجل العقاري الأولي والسجل العقاري والإشراف عليها.
- ح- الإشراف على تطبيق وتنفيذ أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات التنفيذية الصادرة بموجبه.
- ط- العمل على تعزيز التطوير المهني للمرخص لهم، وأي شخص ملزم بالتسجيل لدى الدائرة وتوفير المشورة لهم وفق أحكام هذا القانون.
- ي- مراقبة امتثال الجهات المعنية للالتزامات المحددة في أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بشأن الدعاية والإعلان في قطاع العقارات وتسويق المشاريع العقارية.
- ك- إصدار التقارير الإحصائية والمؤشرات والبحوث المتخصصة عن قطاع العقارات في الإمارة بما في ذلك إعداد النشرات والبيانات التي تخدم تلك البحوث.
- ل- إعداد وتطوير البرامج التي تساهم في تفعيل دور مواطني الدولة في القطاع العقاري وتشجيعهم على العمل فيه.
- م- تنفيذ برامج تنقيفية وإرشادية عن حقوق الأطراف المعنية وواجباتهم في القطاع العقاري في الإمارة.
- ن- النظر في شكاوى العملاء والعمل على حلها.
- س- العمل على توفير آليات لحل النزاعات المتعلقة بالقطاع العقاري في الإمارة.
- ع- أية اختصاصات أو مهام أخرى، يعهد بها إلى الدائرة من المجلس التنفيذي.
- 2- للدائرة الاستعانة بأي شخص اعتباري للعمل تحت إشرافها لممارسة أي من صلاحياتها وسلطاتها المحددة بموجب أحكام هذا القانون، كما يجوز لها تفويض بعض أو كل صلاحياتها وسلطاتها إلى البلديات.

الفصل الثاني

الهيكل الإداري للدائرة

مادة (3)

تضع الدائرة الهيكل الإداري المناسب للقيام بصلاحياتها وسلطاتها وممارسة وظائفها بموجب أحكام هذا القانون تمهيداً لاعتماده من المجلس التنفيذي.

الفصل الثالث سجل التطوير العقاري مادة (4)

- 1- تقوم الدائرة بإعداد سجل التطوير العقاري لحفظ كافة المعلومات المتعلقة بأية بيانات أو وثائق تتعلق بمشروعات التطوير العقاري بما في ذلك:
 - أ- البيانات أو الوثائق المتعلقة بالمرخص لهم.
 - ب- البيانات أو الوثائق المتعلقة بأمناء الحسابات واتفاقيات حساب ضمان المشروع.
 - ج- البيانات أو الوثائق المتعلقة بتصاريح تسويق مشاريع التطوير العقاري.
 - د- تفاصيل مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي الخاص بمشروع التطوير العقاري بما في ذلك مخططي الطبقات والمجمع المبدئيين المودعين لدى الدائرة.
 - هـ- أية بيانات أو وثائق أخرى ترى الدائرة ضرورة قيدها في سجل التطوير العقاري.
- 2- للدائرة في سبيل تنفيذ ما تقدم الاستعانة بالوثائق المحفوظة لدى الجهات ذات العلاقة

الباب الثالث الأشخاص المرخص لهم الفصل الأول- الترخيص وفئاته وشروطه مادة (5) الترخيص

- 1- لا يجوز لأي شخص مزاولة أي نشاط كمطور أو وسيط أو موظف وسيط أو بائع في مزاد علني أو مدير اتحاد ملاك أو مقيم أو مساح أو التعريف عن نفسه بتلك الصفة إلا إذا كان مرخصاً من قبل الدائرة.
- 2- لا يستحق أي شخص يخالف أحكام البند (1) من هذه المادة أية أتعاب أو ربح أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها، وفي حال حصوله عليها يجب عليها ردها للعميل الذي تقاضاها منه وتعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للاسترداد.
- 3- لا يعفي حصول أي شخص على ترخيص وفقاً لأحكام هذه المادة من ضرورة الحصول على أي تراخيص أو تصاريح أو موافقات أخرى مطلوبة من أي جهة حكومية أخرى لتمكينه من مباشرة أعماله.
- 4- تحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الأشخاص طالبي التراخيص وفئات

وشكل ومضمون أي ترخيص يصدر وفقاً لأحكام هذا القانون.
5- يتم تجديد الترخيص الصادر عن الدائرة سنوياً وفق القواعد والشروط والأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية، وللدائرة مطالبة المرخص لهم بالخضوع لبرامج تدريبية تحددها اللائحة التنفيذية كشرط لتجديد الترخيص.

الفصل الثاني- التزامات المرخص لهم

مادة (6)

دليل قواعد السلوك

يجب على جميع المرخص لهم أن يلتزموا بأحكام دليل قواعد السلوك والآداب المهنية الذي تصدره الدائرة بموجب أحكام هذا القانون.

مادة (7)

حقوق والتزامات الوسيط

- 1- يلتزم الوسيط بإبرام عقد وساطة خطي على النموذج المعتمد من قبل الدائرة قبل القيام بأي أعمال للمتعاقد معه، ويجب عليه تقديم هذا العقد إلى الدائرة لقيده في سجل التطوير العقاري قبل استلام أي أموال من العميل وبعد أقصى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد.
- 2- إذا اتفق المطور مع الوسيط على قيام الأخير بتسويق مشروع التطوير العقاري كلياً أو جزئياً، فإنه يجب على الوسيط إيداع ثمن 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 ضمان المشروع، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك.
- 3- لا يجوز للوسيط أن يحقق أية منفعة شخصية من المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع، كما لا يجوز له سحب أي مبلغ من ذلك الحساب إلا في الحالات التي توافق عليها الدائرة.
- 4- لا تخضع الأموال التي يودعها الوسيط في حساب ضمان المشروع لإجراءات الرهن أو الحجز أو التصفية أو الإفلاس أو أية إجراءات أخرى قد يخضع لها الوسيط نتيجة الالتزامات القانونية المترتبة عليه.
- 5- يحدد الحد الأقصى للأجر أو العمولة التي يتقاضاها الوسيط من العميل بقرار يصدره الرئيس من وقت لآخر.
- 6- لا يستحق الوسيط أي أجر أو عمولة عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد، وتكون العبرة في استحقاق الوسيط لأجره بإبرام العقد ولو لم ينفذ، ما لم يتم الاتفاق على غير

ذلك.

7- إذا عين المتعاقد أكثر من وسيط لذات العمل فيجب أن يبرم عقد وساطة رئيسي مع أحد هؤلاء الوسطاء ويجب على الوسطاء تنظيم عقد وساطة فرعي خطي فيما بينهم وفقاً للنموذج المعتمد من الدائرة بحيث يتقاسم الوسطاء العمولة أو الأتعاب وفقاً للطريقة المحددة في العقد الفرعي.

8- لا يجوز للوسيط أن يمثل أكثر من طرف في نفس المعاملة الواحدة، واستثناءً من ذلك يجوز لوسيطين أو موظفي الوسيط في مكتب أو شركة واحدة تمثيل أكثر من طرف بشكل مستقل في نفس المعاملة الواحدة شريطة.

أ- علم المتعاقدين بتمثيل الوسيط أو موظف الوسيط لأكثر من طرف في ذات المعاملة وموافقتهم على ذلك.

ب- توقيع المتعاقدين كل على حده على عقد وساطة مكتوباً مع الوسيط.

ج- قيام الوسيط أو موظف الوسيط بتمثيل المتعاقد بكل أمانة واستقلالية.

9- لا يجوز للوسيط أن يحقق أي منفعة شخصية في أي تعامل يقوم به لمصلحة المتعاقد فيما عدا الأجر أو العمولة المستحقة له نظير الأعمال التي يقوم بها للعملاء بموجب عقد الوساطة، ويجب على الوسيط أن يقوم باطلاع المتعاقد الذي يمثله على جميع تفاصيل المفاوضات التي يقوم بها نيابة عنه.

10- يجب على الوسيط أن يضع رقم قيده في سجل التطوير العقاري خارج مقر عمله وعلى جميع المكاتبات والإعلانات والوثائق الصادرة عنه، وعلى بطاقات الزيارة وأية مطبوعات أو معدات يستعملها.

11- يجب على الوسيط مسك السجلات المحددة بموجب أحكام اللائحة التنفيذية وقيد جميع المعاملات التي عقدت بواسطته في سجل التطوير العقاري على النحو المحدد من الدائرة.

12- يكون الوسيط بمثابة الأمين على أية أوراق مالية أو سندات أو وثائق ملكية تم تسليمها له من المتعاقد، ويجب عليه تسليمها طبقاً لما اشترطه المتعاقد.

مادة (8)

دور المقيم

يقوم المقيم بأداء عمله بناءً على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقد الذي يحدد التزامات وواجبات المقيم والأجر المستحق مقابل القيام بعمله، وفي كل الأحوال يجب أن يشمل دوره إبداء الرأي حول قيمة العقار أو أي حقوق عقارية عليه وتقييمه وفقاً للأسس والمعايير المتبعة.

مادة (9)

التزامات المقيم

1- يلتزم المقيم بإبرام اتفاق خطي مع المتعاقد عند القيام بأي أعمال تقييم لمصلحته.
2- يجب أن يحتفظ المقيم بسجل يفيد فيه جميع عمليات التقييم التي أجراها على أن يتضمن الآتي:

- أ- وصف العقار الخاضع للتقييم.
 - ب- قيمة أو مجموع قيم العقار.
 - ج- بيان نوع التقييم المتبع.
 - د- بيان الطريقة التي تم التوصل بها إلى التقييم.
 - هـ- أية افتراضات متعلقة بالتقييم.
 - و- أي أمور أخرى قد تطلبها الدائرة.
- 3- على المقيم إجراء عملية التقييم باستقلال تام عن المتعاقد وعدم السماح له بالتأثير عليه في كيفية إجراء التقييم أو طريقة تحديد قيمة العقار الذي يتم تقييمه.

مادة (10)

دور المساح

يقوم المساح بأداء عمله بناءً على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقد الذي يحدد التزامات وواجبات المساح والأجر المستحق مقابل القيام بعمله، وفي كل الأحوال يجب أن يشمل دوره تحديد حدود وأبعاد أي عقار والقيام بأي عمل مسح يتعلق بهما وفقاً للأسس والمعايير التي تحددها الجهات المختصة وبما لا يتجاوز تحقيق أغراض هذا القانون.

مادة (11)

التزامات المساح

- 1- يلتزم المساح بإبرام اتفاق خطي مع المتعاقد عند مباشرة أي أعمال مسح لمصلحته.
- 2- يجب على المساح تقديم جميع المخططات والبيانات إلى الجهات المختصة وفق النموذج المعتمد لديهم.
- 3- للدائرة استخدام المخططات والبيانات المقدمة لها من قبل المساح.

الباب الرابع

التطوير العقاري

الفصل الأول- مشاريع التطوير العقاري

مادة (12)

وجوب قيد المطور

- 1- لا يجوز لأي شخص مزاولة نشاط التطوير العقاري ما لم يكن مقيداً في سجل التطوير العقاري كمطور رئيسي أو مطور فرعي.
- 2- لا يعفى المطور المقيد في سجل التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذه المادة من ضرورة الحصول على أي تراخيص أو تصاريح أو موافقات أخرى مطلوبة من أي جهة حكومية أخرى لتمكينه من مباشرة أعماله.

مادة (13) تسجيل المشاريع العقارية

- 1- يجب على المطور تسجيل مشاريع التطوير العقارية لدى الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية وتعليمات الدائرة.
- 2- يجب على الدائرة أن تضع قيداً في السجل العقاري على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري، يفيد بأنه مشروع خاضع لأحكام القانون ويمنع التصرف بأرضه دون موافقة الدائرة.
- 3- تقوم الدائرة بإزالة القيد المذكور في البند السابق، بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري، أو بسبب إلغاء المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (14) تسويق مشاريع التطوير العقاري المباعة على المخطط

- 1- لا يجوز للمطور الإعلان عن وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الأجنبية للترويج لبيع وحدات عقارية على المخطط في مشاريع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة، وتقوم الدائرة بإصدار التصريح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستوفياً للمستندات التي تطلبها الدائرة من المطور في هذا الشأن وفقاً لأحكام القانون واللائحة التنفيذية.
- 2- إذا رغب المطور في تسويق مشروع تطوير عقاري خاص به من خلال الوسيط فعليه التعاقد مع الوسيط المرخص بموجب أحكام هذا القانون وإيداع عقد الوساطة المبرم معه لدى الدائرة لقيده في سجل التطوير العقاري.
- 3- تقوم الدائرة بإصدار القرارات والتعليمات اللازمة لتنظيم شروط الإعلان في وسائل الإعلام المحلية والأجنبية والمشاركة في المعارض المحلية والأجنبية.

مادة (15) البيع على المخطط

- 1- لا يجوز بيع أي وحدة عقارية على المخطط ما لم يتم استيفاء الشروط التالية:
 - أ- موافقة الجهات المختصة على مشروع التطوير العقاري.
 - ب- إيداع مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي الخاص بمشروع التطوير العقاري لدى السجل العقاري في الدائرة بما في ذلك مخطط الطبقات المبدئي ومخطط المجمع المبدئي.
 - ج- أن يكون المطور مالكاً لأحد الحقوق العقارية على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري أو حاصلاً على حقوق تعاقدية، تسمح له بتطوير الأرض ومنح حقوق عقارية على الوحدات العقارية المراد إنشاؤها على الأرض.
 - د- تقديم المطور ما يفيد حيازته للأرض التي سيتم إنشاء مشروع التطوير العقاري عليها.
 - هـ- أن يكون المطور قد فتح حساب ضمان المشروع.
 - و- الحصول على موافقة الدائرة على بيان الإفصاح المتعلق بالوحدة العقارية حسب النموذج المعد من الدائرة والذي يبين كافة البيانات المتعلقة بالوحدة العقارية ومشروع التطوير العقاري.
- 2- يلتزم المشتري بدفع قيمة شراء الوحدة العقارية على المخطط حسب نسب الإنجاز الفعلي لأعمال التشييد والبناء ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المطور.
- 3- للدائرة إصدار القرارات اللازمة لتنظيم الأمور المرتبطة بطرق وآليات البيع على المخطط والوثائق والمستندات الواجب تبادلها بين الأطراف المعنية في هذا الشأن.

مادة (16) عدم جواز فرض رسوم تسجيل

يحظر على المطور تقاضي أية رسوم كانت رسوم تسجيل أو غير ذلك من الرسوم أو المصروفات أو الأتعاب بشأن أي تصرفات ترد على العقارات، ويستثنى من ذلك المصروفات الإدارية التي يتقاضاها من الغير وبحد أقصى تحدده الدائرة.

مادة (17) الإخلال في تنفيذ عقد البيع على المخطط

- 1- يجوز للمطور أو المشتري فسخ عقد البيع على المخطط إذا كان هناك إخلال جوهري من قبل أي منهما وذلك بعد إعداره بتصحيح الإخلال وتعتبر أيًا من الحالات التالية -على سبيل المثال لا الحصر- إخلالاً جوهرياً من قبل المطور:
 - أ- إذا رفض، دون مبرر تقبله الدائرة، تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية.

- ب- إذا امتنع عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية.
- ج- إذا قام بتغيير المواصفات المتفق عليها تغييراً جوهرياً.
- د- إذا ثبت بعد تسليم الوحدة العقارية أنها غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهريّة في الإنشاء.
- هـ- أية حالات أخرى تقررها الدائرة وفق الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.
- 2- لا يعتبر المطور مخالفاً في تنفيذ التزاماته في الحالات التالية:
- أ- إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري للمنفعة العامة.
- ب- إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد مشروع التطوير العقاري بسبب إعادة التخطيط.
- ج- إذا تبين وجود مباني أو حفريات أو خطوط خدمات داخل موقع مشروع التطوير العقاري.
- د- إذا قام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات على موقع مشروع التطوير العقاري ترتب عليها تغيير في حدود المشروع ومساحته بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته.
- هـ- أية حالات أخرى تقررها الدائرة.
- 3- على المطور إخطار الدائن المرتهن بإخلال المشتري قبل فسخ العقد لإعطاء المرتهن فرصة لتصحيح إخلال المدين الراهن.

الفصل الثاني- إنشاء حساب ضمان المشروع

مادة (18)

فتح حساب ضمان المشروع

- 1- على المطور الذي يرغب في بيع وحدات عقارية على المخطط لمشروع تطوير عقاري تقديم طلب إلى الدائرة مشفوعاً بالمستندات المؤيدة التي تحددها الدائرة لفتح حساب ضمان المشروع تودع فيه كافة المبالغ المدفوعة من قبل مشتري الوحدات العقارية أو أية مبالغ أخرى وفق أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- 2- يجب على المطور وأمين الحساب إبرام اتفاقية تسمى "اتفاقية حساب ضمان" وفق النموذج الذي تعده وتعتمده الدائرة لإنشاء الحساب باسم مشروع التطوير العقاري المعني.
- 3- يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير عقاري على حدة على أن تخصص المبالغ المودعة فيه حصرياً لأغراض إنشاء هذا المشروع وسداد دفعات تمويله وفقاً لأحكام هذا القانون والشروط المحددة في اتفاقية حساب ضمان المشروع، فإذا كان مشروع التطوير العقاري مكوناً من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة يجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة.
- 4- تستثنى مشاريع التطوير العقاري السابقة لسريان أحكام هذا القانون من شروط هذه المادة

شريطة أن تكون كافة الموافقات اللازمة للبدء بالمشاريع قد صدرت، وأن لا تقل نسبة إنجاز البناء عن (70%) من كامل المشروع.

الفصل الثالث- إدارة حساب ضمان المشروع

مادة (19)

التصرف بالأموال المودعة في حساب ضمان المشروع

يجب الالتزام بشروط وأحكام اتفاقية حساب ضمان المشروع عند التصرف بأية مبالغ منه، وفي كل الأحوال لا يجوز التصرف بأي مبلغ ما لم يكن المطور قد أنجز ما لا يقل عن (20%) من أعمال تشييد وبناء مشروع التطوير العقاري المعني، على أن تحدد اللائحة التنفيذية طريقة تقدير نسبة الإنجاز.

مادة (20)

الحجز على الأموال المودعة في حساب ضمان المشروع لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع على ألا يؤثر ذلك في حق مشتري الوحدة العقارية المباعة على المخطط في مشروع التطوير العقاري ومقابل وممول ذلك المشروع في المطالبة بالأموال التي تم دفعها أو المستحقة لهم بموجب عقد المقاول أو التمويل عند حدوث أي من الحالات التالية:

- إلغاء المطور لمشروع التطوير العقاري أو تخليه عنه.
- إيقاف المطور لمشروع التطوير العقاري واعتبار الدائرة ذلك الإيقاف بأنه إلغاء للمشروع أو تخلٍ عنه.
- إلغاء قيد المطور وفق أحكام هذا القانون.
- الحصول على حكم قضائي بات.

مادة (21)

التزامات أمين الحساب

1- على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية كل ثلاثة أشهر عن إيرادات ومدفوعات حساب ضمان المشروع، وتزويدها بتقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن الحساب المعني وعن المبالغ التي دفعت ومدى توافيقها مع أحكام هذا القانون ومع اتفاقية حساب ضمان المشروع.

2- يجوز للدائرة في أي وقت أن تطلب من أمين الحساب تزويدها بكشوفات الإيرادات

والمدفوعات أو أية معلومات أو بيانات ترى ضرورة الاطلاع عليها.
3- إذا ارتكب أمين الحساب أية مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية أو شروط أحكام اتفاقية حساب ضمان المشروع تقوم الدائرة بإخطاره بالمخالفة ومنحه مهلة لتصحيحها، ويجب على أمين الحساب الالتزام بشروط الإخطار وتنفيذها خلال المدة المحددة فيه.

مادة (22) الاطلاع على البيانات

يجوز لأي شخص قام بإيداع أية أموال في حساب ضمان المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون الاطلاع على البيانات الخاصة به والمحفوظة لدى أمين الحساب والحصول على نسخ منها.

مادة (23) رهن العقار المرتبط بمشروع التطوير العقاري

لا يجوز للمطور رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عقاري مرتبط بها ما لم يكن ذلك حصرياً للحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع شريطة التزام المطور ومموله بما يلي:

- 1- إعلام مشتري الوحدة العقارية أن أرض مشروع التطوير العقاري أو الحق العقاري المرتبط بها مرهون والنص على ذلك صراحة في عقد البيع والشراء.
- 2- تعهد المطور وموافقة ممول المطور بفك الرهن عن الوحدة العقارية التي قام مشتري الوحدة العقارية بدفع ثمنها كاملاً وإيداعه في حساب ضمان المشروع.
- 3- التزام البنك أو المؤسسة المالية الممولة بإيداع كامل مبلغ التمويل في حساب ضمان المشروع ولا يجوز دفعها مباشرة إلى المطور.

مادة (24) مبلغ ضمان حسن التنفيذ

- 1- على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة لا تقل عن (5%) من إجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري كضمان لحسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع.
- 2- لا يجوز صرف المبلغ المذكور في البند السابق أو أي جزء منه إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة.
- 3- يجوز للدائرة الموافقة على طلب المطور بسحب مبلغ ضمان حسن التنفيذ المشار إليه في

البند الأول من هذه المادة قبل انقضاء سنة من تاريخ إنجازه مقابل تقديم المطور لكفالة بنكية تغطي قيمة المبلغ المسحوب.

مادة (25)

تأخر البدء في مشروع التطوير العقاري أو تسليمه

- 1- إذا تخلف المطور عن البدء بمشروع التطوير العقاري وفقاً لالتزاماته التعاقدية وتقدم مشتركون يملكون ما لا يقل عن (5%) من الوحدات العقارية المبيعة بشكوى للدائرة فعليها إجراء تحقيق بشأن ذلك المشروع، فإذا تبين لها أن المطور قد تأخر في البدء بالمشروع دون أي عذر مقبول بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو التزامات المطور التعاقدية، جاز للدائرة إلغاء المشروع، ويتعين توزيع المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع بين المودعين وفقاً لأحكام المادة (26) من هذا القانون.
- 2- يجوز للدائرة أن تفرض غرامة تأخير على المطور تدفع لمصلحة مشتري الوحدات العقارية في حال تأخر المطور في تسليم مشروع التطوير العقاري لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع للمشروع وفقاً للجدول الزمني الذي تعهد به المطور للدائرة، وذلك ما لم يثبت أن تأخره كان بسبب خارج عن إرادته.
- 3- لا تسري أحكام هذه المادة على مشاريع التطوير العقاري التي بدأ إنشاؤها قبل العمل بأحكام هذا القانون والتي لا تقل نسبة الإنجاز فيها عن (50%).

مادة (26)

الفشل في إنجاز المشروع

- 1- إذا فشل المطور في إكمال مشروع التطوير العقاري على أمين الحساب –وبعد موافقة الدائرة- اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال مشروع التطوير العقاري وفق التصاريح الممنوحة له، وقد تشمل تلك التدابير قيام ممول مشروع التطوير العقاري أو مطور آخر بإكماله.
- 2- إذا تعذر إيجاد أي حل لإكمال مشروع التطوير العقاري خلال فترة ستة شهور من تاريخ موافقة الدائرة وفقاً لأحكام البند (1) من هذه المادة، يقوم أمين الحساب بتوزيع المبالغ المتبقية المودعة في حساب ضمان المشروع وفقاً للترتيب التالي وذلك تحت إشراف الدائرة:
 - أ- بدل مصاريف إدارة الحساب غير المسددة الخاصة بأمناء الحساب وبحد أقصى تحدده الدائرة.
 - ب- ممولو مشروع التطوير العقاري ومشترو الوحدات العقارية في المشروع أو ممولوههم وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب ضمان المشروع.
 - ج- مقاولو المشروع والموردون وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ المتبقية في

حساب ضمان المشروع.

د- المطور.

3- ولا يخل التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقاً لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور.

الباب الخامس

السجل العقاري الأولي

مادة (27)

وجوب تسجيل التصرفات

- 1- ينشأ في الدائرة سجل يسمى "السجل العقاري الأولي"، تسجل فيه كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على المخطط، ولا تكون هذه التصرفات ملزمة لأي من أطرافها أو تجاه الغير ما لم يتم تسجيلها في السجل العقاري الأولي وفقاً لأحكام هذا القانون.
- 2- تسجل في السجل العقاري الأولي جميع التصرفات المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على المخطط والتي تمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ نفاذه. وللدائرة تمديد هذه المدة بقرار منها.

مادة (28)

مسؤولية التسجيل

- 1- تقع على عاتق المتصرف في الوحدة العقارية على المخطط مسؤولية تسجيل التصرف وإلا جاز للمتصرف إليه القيام بكل ما يلزم لتسجيل التصرف في السجل العقاري الأولي على نفقة المتصرف ما لم يقرر الرئيس خلاف ذلك.
- 2- يجوز للدائرة فرض غرامة تأخير على تسجيل أي تصرف قائم وقت نفاذ أحكام هذا القانون يتم بعد مضي الفترة المحددة في هذا القانون، وتحدد اللائحة التنفيذية مقدار الغرامة وإجراءات تطبيقها.

مادة (29)

التصرف في الوحدات العقارية المسجلة

يجوز التصرف في الوحدات العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات الأخرى، وذلك وفق القواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (30)

نقل التسجيل إلى السجل العقاري

- 1- يجب على المطور فور اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من البلدية تسجيل مخطط الطبقات والمجمع النهائي ونظام إدارة المجمع أو الطبقات في السجل العقاري ونقل ملكية الوحدات العقارية المباعة على المخطط إلى المشتريين المسجلين في السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري شريطة أن يكونوا قد قاموا بسداد كامل ثمن شراء وحداتهم العقارية للمطور أو طبقاً للاتفاق ووفقاً للإجراءات التي تصدرها الدائرة.
- 2- تقوم الدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها بنقل الوحدات العقارية التي تم بيعها على المخطط وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها من السجل العقاري الأولي إلى السجل العقاري باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية وأن يكون المطور قد قام بتسجيل مخطط الطبقات ومخطط المجمع النهائي في السجل العقاري.

مادة (31)

مساحة الوحدة العقارية

- 1- يجب تسجيل مساحة الوحدة العقارية المباعة على المخطط في السجل العقاري الأولي عند إيداع مخططات مشروع التطوير العقاري لدى الدائرة، ويتم احتساب مساحة الوحدة العقارية وفقاً للإجراءات والمعايير التي تحددها الدائرة.
- 2- تعتبر مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري الأولي هي المساحة المتعاقد عليها، وفي حال وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية، يتم اتباع الأحكام التالية:
 - أ- لا يجوز للمطور المطالبة بأي تعويض عن أية زيادة في مساحة الوحدة العقارية بعد تسليم الوحدة العقارية للمشتري.
 - ب- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية بنسبة (5%) أو أقل فلا يتم حساب أي تعويض أو زيادة في ثمن الشراء.
 - ج- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية بنسبة أكثر من (5%) ولغاية (10%) فيتم زيادة ثمن الشراء على أساس ثمن الشراء المتفق عليه وبنسبة تساوي نسبة الزيادة في المساحة.
 - د- في حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية أكثر من (10%) فللمشتري الخيار إما بدفع زيادة على ثمن الشراء على أساس السعر المتفق عليه ومساوية لنسبة الزيادة أو فسخ العقد.

3- إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليم الوحدة العقارية للمشتري فيتم اتباع الأحكام التالية:

- أ- في حال كان نقص المساحة أقل من (5%) فلا يتم إنقاص ثمن الشراء المتفق عليه.
- ب- في حال كان نقص المساحة يتراوح ما بين (5%) ولغاية (10%) فيجب تخفيض ثمن الشراء بما يساوي نسبة نقص المساحة على أساس ثمن الشراء المتفق عليه.
- ج- في حال كان نقص المساحة أكثر من (10%) فللمشتري الحق إما بتخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة أو فسخ عقد الشراء.

الباب السادس

الرهن التأميني

الفصل الأول- الشروط العامة

مادة (32)

المرتهن

إذا كان الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل يجب أن تكون مرخصة ومسجلة أصولاً لدى المصرف المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة.

مادة (33)

الراهن والرهن التأميني

- 1- يجب أن يكون الراهن مالكاً للمال المرهون وأهلاً للتصرف فيه.
- 2- يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.
- 3- مع مراعاة أحكام الفصل الثالث من هذا الباب والخاص بالرهونات التأمينية الخاصة، يجب أن يكون المال المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً عند إجراء الرهن.
- 4- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على مال أو حق يصح التعامل فيه وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (34)

شمولية الرهن التأميني

يشمل الرهن التأميني ملحقات المال المرهون من أبنية وأغراس وعقارات بالتخصيص وغيرها وكل ما يستحدث عليه من إنشاءات بعد إبرام العقد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (35) تسجيل الرهن التأميني

- 1- يجب أن يتم تسجيل الرهن التأميني في السجل العقاري الأولي أو السجل العقاري بحسب الحال.
- 2- يقدم طلب تسجيل الرهن التأميني إلى مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية المعنية موقعًا عليه من الراهن والمرتهن أو الكفيل العيني مشفوعًا بالمستندات والبيانات التي تحددها الدائرة في اللائحة التنفيذية.
- 3- يقوم مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية عند تسجيل الرهن التأميني تسليم المتعاقدين سند رهن موقع عليه من الموظف المختص ويختم بختم البلدية، ويجوز أن يكون سند الرهن إلكترونيًا وتكون له حجية المحرر الرسمي في الإثبات.

مادة (36) مقابل الرهن التأميني

يشترط أن يكون مقابل الرهن التأميني دينًا ثابتًا في الذمة أو موعودًا به محددًا عند إجراء الرهن أو عينًا من الأعيان المضمونة.

مادة (37) نفاذ الرهن التأميني

لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في السجل العقاري أو السجل العقاري الأولي بحسب الحال وفقًا للضوابط التي تضعها الدائرة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك، ويلتزم الراهن بنفقات ورسوم الرهن وتسجيله ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

الفصل الثاني- الآثار القانونية للرهن التأميني

مادة (38) القيود الواردة على التصرف

لا يجوز للراهن التصرف في المال المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليه إلا بموافقة الدائن المرتهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

مادة (39) شرط التملك

إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تملك المال المرهون للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤديه الراهن في الأجل المعين، أو اشترط بيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط باطل.

مادة (40) حقوق الراهن

- 1- للراهن حق استخدام وإدارة ماله المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع حقه العقاري جبراً عن طريق بيعه بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بالدين.
- 2- يجوز للمحكمة أن تأمر بحجز إيراد العقار اعتباراً من تاريخ قيد دعوى تنفيذ الرهن إذا تبين لها أن الراهن يماطل في سداد دينه إضراراً بالمرتهن.

مادة (41) هلاك المال المرهون

ينتقل الرهن عند هلاك المال المرهون أو تعيينه إلى المال الذي يحل محله كالتعويض أو مبلغ التأمين أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبته.

مادة (42) اقتضاء الدين

إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز اقتضاء الدين من غير المال المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على أموال المدين قبل التنفيذ على المال المرهون.

مادة (43) التنازل عن الحقوق والمراتب

- 1- يجوز للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين الراهن.
- 2- يجوز للمرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات المال المرهون، ويجوز التمسك بهذه المرتبة قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً على التنازل عن المرتبة.

3- في جميع الأحوال لا تنفذ حوالة الرهن التأميني أو التنازل عنه أو عن درجته إلا بقيدهما في سند الحق الأصلي وبتسجيلهما في السجل العقاري أو السجل العقاري الأولي.

مادة (44) المبلغ المضمون

يقتصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في سند الرهن والثابت في السجل العقاري أو السجل العقاري الأولي ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (45) ترتيب الرهن التأميني

- 1- تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن المال المرهون أو المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد.
- 2- تحدد مرتبة الرهن بتاريخ التسجيل ورقم التسلسل المحدد له من مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية المعنية، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد رهن واحد وعلى مال معين واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند توزيع مبلغ المزداد العلني في مرتبة واحدة. فإذا لم يف ثمن البيع بدين أحد المرتهنين كان للمرتهن الرجوع بباقي دينه على أموال المدين الراهن كدائن.

مادة (46) حق تتبع المال المرهون

- 1- للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع المال المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته.
- 2- يعتبر حائزاً للمال المعني كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي من الحقوق العقارية عليه.

مادة (47) ضمان المال المرهون

يضمن الراهن المال المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

مادة (48)
انقضاء الرهن التأميني

ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله، وبكافة طرق انقضاء الرهن الأخرى المنصوص عليها في التشريعات النافذة، فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسني النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته.

الفصل الثالث- الرهون التأمينية الخاصة

مادة (49)
حقوق المساطحة والانتفاع

يجوز لصاحب حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات –وبغير إذن المالك- التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك ذلك المال رهنه من جديد إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (50)
الإيجار طويل الأمد

يجوز لصاحب حق الإيجار طويل الأمد رهن حقه رهنًا تأمينيًا وذلك عن مدة الإيجار طويل الأمد.

مادة (51)
انقضاء الرهون التأمينية الخاصة

ينقضي رهن حق المساطحة أو الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد وتلغى القيود من السجل العقاري الأولى أو السجل العقاري حسب الحالة بانقضاء الدين المضمون بالرهن أو بانتهاء مدة المساطحة أو الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

مادة (52)
رهن الحقوق التعاقدية

يجوز لمشتري الحق العقاري رهن حقه التعاقدية على الوحدة العقارية المباعة على المخطط رهنًا تأمينيًا للوفاء بثمن شراء الوحدة العقارية، شريطة أن تكون الوحدة العقارية مسجلة في

السجل العقاري الأولى وأن يقوم الدائن المرتهن بدفع مبلغ القرض مباشرة في حساب ضمان المشروع.

الفصل الرابع- إجراءات تنفيذ الرهن التأميني

مادة (53)

إشعارات الإخلال

- 1- للدائن المرتهن رهنًا تأمينيًا أو لخلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات التنفيذ على المال المرهون وبيعه بالمزاد العلني إذا لم يؤد الدين في ميعاده المحدد، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد.
- 2- يجب على المرتهن وقبل مباشرة إجراءات التنفيذ على المال المرهون والتقدم بطلب لقاضي الأمور المستعجلة للحجز على المال المرهون وبيعه بالمزاد العلني، توجيه إنذار خطي للراهن والكفيل -إن وجد- بالبريد المسجل مع الإشعار بعلم الوصول يعلمه فيه بحدوث الإخلال ويطالبه بتسديد الدين والمستحقات الأخرى خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يومًا من تاريخ الإنذار.

مادة (54)

إخلال الراهن

مع مراعاة أحكام البند (2) من المادة السابقة من هذا القانون، إذا تخلف الراهن أو كفيله أو خلفهما العام أو الخاص عن الوفاء بالدين، أصدر قاضي الأمور المستعجلة بناء على طلب الدائن المرتهن قرارًا ببيع المال المرهون بالمزاد العلني وفقًا للإجراءات المعمول بها لدى المحكمة المختصة.

مادة (55)

إرجاء البيع بالمزاد العني

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة، إذا طلب الراهن أو كفيله من قاضي الأمور المستعجلة إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له الاستجابة للطلب بتأجيل البيع لمدة لا تتجاوز ستين يومًا ولمرة واحدة فقط إذا تبين له إمكانية قيام الراهن أو كفيله أو خلفهما العام أو الخاص بسداد الدين خلال هذه المهلة أو أن بيع المال المرهون قد يسبب للمدين ضررًا جسيمًا.

مادة (56)

الوفاء والسداد المبكر

- 1- يجوز للراهن أو كفيله أداء الدين المضمون بالرهن وملحقاته الأخرى قبل حلول ميعاد الوفاء به.
- 2- يجوز للمرتهن فرض رسوم أو غرامة سداد مبكر على أن تعكس هذه الرسوم أو الغرامة التقدير الحقيقي للنفقات الإضافية التي تكبدها المرتهن نتيجة السداد المبكر، على ألا يتجاوز ذلك النسب المحددة في أنظمة المصرف المركزي.
- 3- باستثناء ما نص عليه البند (2) من هذه المادة، لا يجوز للمرتهن القيام بأي عمل أو الامتناع عن عمل لمنع أو إعاقة السداد المبكر للدين المضمون بالرهن وملحقاته.

مادة (57) حجية الرهن التأميني

يكون الرهن التأميني المسجل وفقاً لأحكام هذا القانون حجة على الغير بما دون فيه ويعتبر سنداً تنفيذياً يتم تنفيذه أمام قاضي التنفيذ المختص.

الباب السابع الطبقات والشقق والأجزاء المملوكة ملكية مشتركة الفصل الأول- مخططات التطوير العقاري

مادة (58) مخططات التطوير

- 1- يجب على المطور تسجيل مخطط التطوير الرئيسي أو مخطط التطوير الفرعي للعقار المعني بعد اخذ موافقة الجهات المختصة قبل بيع أي وحدة عقارية على المخطط وإيداع نسخة أصلية منه لدى كل من الدائرة والبلدية
- 2- لا يجوز تسجيل مخطط تطوير فرعي لأي عقار ما لم يكن هذا العقار جزءاً من مخطط تطوير رئيسي مسجل، وفي حال وجود أي تعارض بين بيانات مخطط التطوير الرئيسي وبيانات مخطط التطوير الفرعي، ترجح بيانات مخطط التطوير الرئيسي ما لم يتم تعديله.
- 3- لا يجوز تسجيل أكثر من مخطط تطوير رئيسي أو أكثر من مخطط تطوير فرعي لذات العقار.
- 4- لا يجوز تسجيل مخطط التطوير ما لم يكن مستوفياً للشروط والأحكام ومشفوفاً بالوثائق والمستندات التي تحددها الجهات المختصة.
- 5- لا يجوز تعديل أي من المخطط الرئيسي أو الفرعي إلا وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (59) مخططات التقسيم

- 1- يجوز للمطور تقسيم العقار بموجب أحد المخططات التالية:
 - أ- مخطط نموذجي.
 - ب- مخطط الطبقات.
 - ج- مخطط المجمع.
 - د- مخطط الحجم.
 - هـ- أي مخطط آخر تحدده الدائرة.
- 2- يجوز إعادة تقسيم العقار المطور فرعياً وتعديل المخططات بأي طريقة أو أسلوب تجيزه اللائحة التنفيذية.
- 3- للدائرة أن تلزم المطور بتسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إذا رأت أن ذلك أكثر ملاءمة من المخطط المزمع تسجيله من قبل المطور إذا تبين لها إمكانية الاشتراك في استخدام المعدات أو المرافق أو الخدمات.

مادة (60) التقسيم بموجب مخطط المجمع والطبقات

يجوز للمطور أن يقوم بتقسيم العقار بموجب مخطط مجمع أو مخطط طبقات، ويجب عليه إرفاق نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات بمخطط المجمع أو مخطط الطبقات حسب الحالة، ويحدد نظام إدارة المجمع أو نظام إدارة الطبقات الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة واستخدام العقار موضوع مخطط المجمع أو الطبقات، ويكون هذا النظام ملزماً لكل مالك أو مستأجر أو شاغل للوحدة العقارية التي يسري عليها النظام وعليهم جميعاً تنفيذ شروطه وأحكامه تجاه بعضهم البعض وتجاه اتحاد الملاك.

مادة (61) التقسيم بموجب مخطط الحجم

- 1- يجوز للمطور أن يقوم بتقسيم المبنى والأرض التي يقع عليها المبنى تقسيماً حجمياً بموجب مخطط حجمي، ويجب على المطور إرفاق نظام إدارة المبنى بمخطط الحجم وذلك قبل تقسيم المساحات الحجمية في ذلك المخطط تقسيماً آخر بواسطة مخطط الطبقات، فإذا كانت المساحة الحجمية خاضعة لمخطط الطبقات، يعتبر اتحاد الملاك مالكاً للمساحة الحجمية لأغراض أعمال وتنفيذ نظام إدارة المبنى.

2- يحدد نظام إدارة المبنى المشار إليه في البند (1) من هذه المادة الشروط والالتزامات المتعلقة بإدارة المبنى والأرض موضوع المخطط الحتمي ويكون هذا النظام ملزماً لمالك أو مستأجر أو شاغل أية مساحة حجمية أو وحدة عقارية يسري عليها النظام وعليهم جميعاً التزام بتنفيذ شروطه وأحكامه.

مادة (62)

تقسيم الحقوق المرتبطة بالأرض والعقار

- 1- باستثناء الحقوق العينية الأصلية، يعمل مخطط التقسيم على تقسيم الحقوق العقارية الواردة على الأرض المراد تقسيمها فقط ويمنح عند تسجيله حقوقاً لا تزيد بدرجتها عن الحق العيني الأصلي. وفي حال إنهاء أو انتهاء هذه الحقوق ينتهي التقسيم وتعود حدود الأرض وملكيته إلى ما كانت عليه قبل تسجيل مخطط التقسيم، ما لم يتم الاتفاق مع مالك الأرض على خلاف ذلك أو تقتضي طبيعة التصرف بقاء التقسيم على ما هو عليه.
- 2- يجوز عند تقسيم الحقوق العقارية الواردة على العقار بمخطط طبقات أو مخطط مجمع منح حقوق عقارية على الوحدات العقارية التي تنشأ نتيجة لهذا التقسيم إلى أي شخص آخر، شريطة أن لا تزيد هذه الحقوق بدرجتها على الحق العقاري الذي تم تقسيمه ما لم يتم الاتفاق مع مالك الحق العيني الأصلي على خلاف ذلك.
- 3- يصبح مالك الحقوق العينية الأصلية عند انقضاء الحقوق الأقل درجة الناشئة نتيجة لتقسيم العقار مالاً للوحدة العقارية، ويبقى مالك الحقوق العقارية الأقل درجة المنقضية مسؤولاً عن أية مبالغ مستحقة على الوحدة العقارية لاتحاد الملاك عند انتهاء الحقوق العقارية الأقل درجة.

مادة (63)

الحقوق العقارية المرتبطة بالوحدة العقارية

يلتزم مالك الحق العقاري المرتبط بوحدة عقارية لدى تنازله عن حقه العقاري في تلك الوحدة، بالتنازل عن كامل حقوقه والتزاماته في تلك الوحدة ولا يجوز للمتنازل له التغيير في طبيعة ذلك الحق العقاري أو ترتيب أو منح أية حقوق عقارية جديدة عليه باستثناء الرهن.

الفصل الثاني- اتحاد الملاك

مادة (64)

تشكيل اتحاد الملاك

- 1- ينشأ اتحاد الملاك بعد تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع لدى الدائرة، ويمارس صلاحياته بعد تسجيله، ويتكون اتحاد الملك من المطور إلى أن يقوم بالتنازل عن ملكية وحدة عقارية أو حقوق عقارية أو أكثر في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إلى شخص آخر فيصبح عندها اتحاد الملاك مكوناً من مجموع الملاك بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة، وتبدأ عضوية مالك الوحدة العقارية في اتحاد الملاك من تاريخ تسجيلها باسمه في السجل العقاري وتسقط عند انتهاء ذلك الحق.
- 2- يعتبر اتحاد الملاك مؤسسة غير ربحية ويتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه وله حق التقاضي ومقاضاة مالكي الوحدات العقارية ومستأجريها وأي شخص يشغل الوحدة العقارية عند إخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- 3- يسري النظام الأساسي ونظام إدارة المجمع أو الطبقات على اتحاد الملاك بما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتقوم الدائرة بوضع نموذج للنظام الأساسي لاتحاد الملاك ولها تعديله من حين إلى آخر، ولا يجوز للمطور أو اتحاد الملاك تعديله أو تغيير بنوده.
- 4- يجوز لاتحاد ملاك معين أن يكون عضواً في اتحاد ملاك آخر أعلى درجة منه في نفس مشروع التطوير العقاري.
- 5- يتولى إدارة اتحاد الملاك مجلس إدارة يتم انتخابه من قبل الملاك في الجمعية العمومية للاتحاد، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحكام الخاصة بطريقة انتخاب أعضائه والإجراءات المتعلقة بالجمعية العمومية وحق التصويت والنصاب القانوني لإجازة قراراته.
- 6- يقوم مجلس الإدارة بتعيين مدير لاتحاد الملاك لمتابعة الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية للأحكام الخاصة به.

مادة (65) الأجزاء المشتركة

يحدد مخطط الطبقات أو مخطط المجمع الأجزاء المشتركة الخاصة بالعقار المشترك وتحدد اللائحة التنفيذية الأحكام الخاصة بذلك.

مادة (66) الحقوق والالتزامات المرتبطة بالأجزاء المشتركة

- 1- يكون لاتحاد الملاك الحق في تملك العقارات والأموال المنقولة المرتبطة بمخطط الطبقات ومخطط المجمع وتملك الأسهم والحصص في الشركات الخدمية المرتبطة بالمخططات التي أدت إلى إنشائه ومنح حقوق حصرية على الأجزاء المشتركة.

- 2- تؤول ملكية الأجزاء المشتركة إلى اتحاد الملاك الذي يكون مسؤولاً عن إدارتها وتشغيلها بما في ذلك إصلاحها وصيانتها ويعتبر مخطط المجمع ومخطط الطبقات ونظام إدارة المجمع ونظام إدارة الطبقات ونظام إدارة المبنى والنظام الأساسي لاتحاد الملاك جزء من سند الملكية للعقار.
- 3- استثناءً من أحكام المادتين (64 و66) من هذا القانون للرئيس -بعد اعتماد المجلس التنفيذي- إصدار قرار يحل بموجبه المطور أو أي طرف آخر محل اتحاد الملاك في كافة الحقوق والالتزامات وفي تولي مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة والخدمات العامة ومرافق الخدمات في مشاريع التطوير العقاري على أن يكون لاتحاد الملاك إبداء الرأي والمشورة وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط والأحكام التي تنظم عمل المطور أو الطرف الآخر.
- 4- للدائرة تعيين مدير لمراقبة اتحاد الملاك حال فشله أو رفضه إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.
- 5- لا يجوز لاتحاد الملاك بيع أي من الأجزاء المشتركة أو العقارات أو الأموال المنقولة الخاصة به أو رهنها أو إتقالها بالديون.

مادة (67) نسبة المساهمة

- 1- يجب تخصيص نسبة مساهمة لكل وحدة عقارية تخول مالك الوحدة العقارية في اتحاد الملاك الحقوق والالتزامات التالية:
- أ- أن يكون له حصة شائعة في أصول اتحاد الملاك دون أن يكتسب مالك الوحدة العقارية أية حقوق عينية أصلية في الأرض التي تكون جزءاً من الأجزاء المشتركة.
- ب- حق التصويت في الجمعية العمومية لاتحاد الملاك مع مراعاة الاستثناءات التي ترد في اللائحة التنفيذية أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ج- سداد النسبة المحددة من رسوم الخدمات التي يفرضها اتحاد الملاك.
- د- استلام نصيبه في المستحقات إذا تم حل اتحاد الملاك بموجب أحكام هذا القانون.
- 2- تبين اللائحة التنفيذية كيفية تحديد واحتساب نسبة المساهمة وغيرها من الشروط المرتبطة بها بالإضافة إلى الحالات التي يجوز فيها تغييرها.

مادة (68) رسوم الخدمات

- 1- يجوز لاتحاد الملاك تحصيل رسوم خدمات من الملاك لتمويل نشاطاته وذلك وفقاً لنسبة مساهمة كل وحدة عقارية ويجب على مالك كل وحدة عقارية سداد ما يترتب عليه من رسوم الخدمات لاتحاد الملاك في تاريخ استحقاقها على أن يدفع المطور حصته من الرسوم بالنسبة

- للوحدات غير المباعة، ويحدد النظام الأساسي لاتحاد الملاك نوع رسوم الخدمة وطريقة تحصيلها والسجلات المرتبطة بها والتي يجب الاحتفاظ بها.
- 2- ينشأ تلقائياً لاتحاد الملاك حق امتياز على كل وحدة عقارية عند عدم التزام مالكيها بدفع رسوم الخدمات أو غيرها من الالتزامات المالية الأخرى المفروضة عليه من قبل اتحاد الملاك ويستمر سريان هذا الحق مع ملكية الوحدة العقارية دون أن يتأثر بتغيير مالكيها عندما تنتقل مسؤولية سداد الرسوم المذكورة إلى المالك الجديد من تاريخ نقل الملكية.
- 3- يجب على اتحاد الملاك وفقاً لقرار من مجلس إدارته عند مباشرة تنفيذ حق الامتياز المذكور إخطار مالك الوحدة العقارية بالبريد المسجل مع الإشعار بعلم الوصول لسداد رسوم الخدمات المتأخرة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخطار، فإذا تخلف مالك الوحدة العقارية عن السداد خلال المدة المحددة في الإخطار، دون إبداء عذر مقبول، جاز للاتحاد تقديم طلب لقاضي الأمور المستعجلة لإصدار أمر ببيع الوحدة العقارية سداداً لرسوم الخدمات المستحقة وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية.
- 4- يجب على اتحاد الملاك دفع أية رسوم خدمة تفرض عليه بموجب أحكام هذا القانون من قبل اتحاد ملاك أعلى مرتبة بتاريخ استحقاق هذه الرسوم أو قبل ذلك وللدائرة فرض الشروط والقيود التي تراها مناسبة فيما يتعلق برسوم الخدمات وإصدار الأنظمة والتعليمات الخاصة بذلك.

مادة (69)

رسوم المجمع

- للدائرة فرض الشروط والقيود التي تراها مناسبة فيما يتعلق برسوم المجمع وإصدار الأنظمة والتعليمات الخاصة بذلك بما فيها:
- أ- شرط الحصول على موافقة الدائرة قبل فرض أية رسوم مجمع.
- ب- حظر فرض رسوم جديدة أو زيادة الرسوم المفروضة.
- ج- تحديد قيمة الزيادة المسموحة.
- د- تحديد طريقة سداد الدفعات بما فيها جواز السداد بالتقسيط.
- هـ- الإجراءات التي يجوز اتخاذها لتحصيل رسوم المجمع.
- و- إلزام المساهمين في اتحاد الملاك بسداد مبالغ لحساب انتمان يتم فتحه في أحد المصارف العاملة في الإمارة لتغطية أي عجز في الرسوم المحصلة.

مادة (70)

التأمين

- 1- على اتحاد الملاك التأمين على الأجزاء المشتركة أو العقار المشترك -وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية- بمبلغ يضمن إصلاحه أو إعادة بنائه في حال هلاكه أو تدممه لأي سبب من الأسباب ويكون اتحاد الملاك هو المستفيد من هذا التأمين. كما يلتزم بالتأمين ضد الأضرار والإصابات الجسدية التي قد تلحق بالملكي وشاغلي الوحدات العقارية خلال تواجدهم في العقار المشترك وتحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات العقارية ضمن تكلفة رسوم الخدمة الواجبة الدفع لاتحاد الملاك.
- 2- إذا زاد قسط التأمين الذي يدفعه اتحاد الملاك نتيجة لطريقة وطبيعة استخدام وحدة عقارية معينة من قبل مالك أو شاغل تلك الوحدة جاز للاتحاد استرداد أية زيادة في أقساط التأمين من المالك، وتعتبر هذه الزيادة بمثابة دين في ذمة المالك أو الشاغل.
- 3- لمالك الوحدة الانتفاع من أي تأمين يقوم اتحاد الملاك بإجرائه على العقار المشترك إذا شمل ذلك التأمين أي جزء من وحدته، ويجب على اتحاد الملاك القيام بكل ما هو ضروري لتمكين ذلك المالك من الانتفاع بحقه في ذلك التأمين.

الفصل الثالث- الحقوق والالتزامات

مادة (71)

حقوق الدعم والخدمات العامة

- 1- يمنح مخطط الطبقات حق الدعم الجانبي في حال الوحدات العقارية المتجاورة أفقياً وحق الدعم العلوي في حال الوحدات العقارية المتجاورة عمودياً وذلك لصالح الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة مقابل بعضها البعض وذلك إلى الحد الذي تتوفر فيه القدرة على توفير الدعم الجانبي أو العلوي. كما يمنح مخطط الطبقات حقوقاً لصالح الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة في مواجهة بعضها البعض وذلك لتوفير الخدمات العامة للوحدات العقارية أو الأجزاء المشتركة حسب الحالة.
- 2- يحدد نظام إدارة المبنى الساري على مخطط الحجم حقوق الارتفاق وحقوق الدخول والدعم والخدمات والحماية لصالح أية مساحة حجمية في مخطط الحجم الذي يجب أن يتقيد بشروط ذلك النظام.
- 3- دون الإخلال بالحقوق العينية الأصلية، تنقضي الحقوق الممنوحة بموجب هذه المادة تلقائياً عند انقضاء الحقوق الأقل درجة الناشئة عند تقسيم العقار.

مادة (72)

التعديلات والتغييرات بواسطة المالك

- 1- باستثناء ما يسمح به النظام الأساسي لاتحاد الملاك ونظام إدارة المجمع أو الطبقات، لا يجوز لمالك الوحدة العقارية أو مستأجرها أو شاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي أو أي جزء من الوحدة العقارية بما يؤثر جوهرياً على الوحدة العقارية أو العقار المشترك أو مظهره الخارجي.
- 2- يقع على عاتق مالك الوحدة في حال مخالفة أحكام البند (1) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يطلبها اتحاد الملاك، فإذا تخلف مالك الوحدة العقارية عن الالتزام بهذا الشرط جاز لاتحاد الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك.

مادة (73)

مسؤولية المطورين عن العيوب

- 1- مع عدم الإخلال بأحكام المسؤولية المنصوص عليها في أي قانون آخر، تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو تصحيح أية عيوب تهدد متانة البناء وسلامته وذلك في الأجزاء الهيكلية من أي مبنى أو الأجزاء المشتركة في أي مشروع تطوير عقاري أو أي جزء منه لمدة عشر سنوات من تاريخ شهادة الإنجاز النهائية الصادرة من البلدية.
- 2- تستمر مسؤولية المطور عن إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في المبنى لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز النهائية للبناء من البلدية.

مادة (74)

الشفعة

- لا تسري الأحكام المتعلقة بالشفعة على الأجزاء المشتركة أو على نسبة المساهمة في اتحاد الملاك.
- الفصل الرابع- انتهاء المخططات وتصفية اتحاد الملاك

مادة (75)

انتهاء مخطط الطبقات أو مخطط المجمع

- 1- يجوز إنهاء أو إلغاء مخطط الطبقات أو مخطط المجمع بقرار من اتحاد الملاك يصدر عن أغلبية ملاك يملكون ما لا يقل عن (95%) من مجمع حصص المساهمة في اتحاد الملاك أو بقرار من المحكمة المختصة بناء على طلب مقدم من اتحاد الملاك عند وقوع أضرار جسيمة في الأجزاء المشتركة أو هلاكها أو في أي مبنى يضم أجزاء مشتركة.

2- كما ينتهي مخطط الطبقات أو مخطط المجمع تلقائيًا عند انقضاء الحقوق الأقل درجة الناشئة عند تقسيم العقار، وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المتعلقة بإنهاء وانتهاء مخطط الطبقات ومخطط المجمع.

مادة (76) تصفية اتحاد الملاك

- 1- يبقى اتحاد الملاك عند انتهاء مخطط الطبقات أو مخطط المجمع مالكًا للحقوق المتبقية على العقار المشترك موضوع مخطط الطبقات أو مخطط المجمع وذلك إلى أن يتم الانتهاء من عملية تصفية اتحاد الملاك.
- 2- تتم تصفية اتحاد الملاك بقرار يصدر من المحكمة المختصة بعد انتهاء مخطط الطبقات أو مخطط المجمع، ويقدم طلب التصفية من قبل الاتحاد نفسه أو آخر مالك وحدة عقارية في العقار المعني، فإذا امتنع اتحاد الملاك أو أهمل في تقديم الطلب جاز للدائرة أن تتقدم إلى المحكمة بطلب لتصفية اتحاد الملاك.
- 3- يشمل قرار المحكمة الصادر وفقًا للبند (2) من هذه المادة على ما يلي:
 - أ- أمرًا بالوفاء بكافة التزامات اتحاد الملاك.
 - ب- طريقة بيع أصول اتحاد الملاك بما في ذلك أية حقوق مرتبطة بالعقارات والأموال المنقولة المملوكة من اتحاد الملاك.
 - ج- كيفية تقسيم عائدات بيع الأصول بين آخر مالكين للوحدات العقارية بعد الوفاء بكافة التزامات اتحاد الملاك.

الباب الثامن

العقوبات

مادة (77)

مزاولة النشاط دون ترخيص

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن 50.000 (خمسين ألف) درهم ولا تزيد على 200.000 (مائتي ألف) درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين كل شخص زاول أي نشاط كوسيط أو موظف وسيط أو بائع في مزاد علني أو مدير اتحاد ملاك أو مقيم أو مساح أو عرف عن نفسه بتلك الصفة دون أن يكون مرخصًا أو لم يوفق أو ضاعه وفقًا لأحكام هذا القانون.

مادة (78)

مخالفات مزاولة نشاط التطوير العقاري

- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 (مائة ألف) درهم ولا تتجاوز 2.000.000 (مليون) درهم:
- أ- من زاول نشاط التطوير العقاري في الإمارة دون أن يكون مقيداً، أو لم يوفق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القانون.
- ب- من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.
- ج- من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
- د- من امتنع عن دفع أية مبالغ مستحقة عليه في حساب ضمان المشروع.
- هـ- من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة مشروعات التطوير العقاري.
- و- أي مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو أخفى عمدًا وقائع جوهرية في تقريره.
- ز- أي شخص صادق على مستندات غير صحيحة تخص مشروع التطوير العقاري مع علمه بذلك.
- ح- أي مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل التطوير العقاري.

مادة (79)

الإلغاء والإيقاف

- 1- يجوز للدائرة إلغاء أو إيقاف الترخيص في أي من الحالات التالية:
- أ- عدم استيفاء المرخص له لأي شرط من الشروط التي تنص عليها أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية وأية أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبه.
- ب- إذا خالف المرخص له أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية وأية أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبهما أو قواعد السلوك المفروضة عليه.
- ج- إذا أدين الشخص الطبيعي المرخص له بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
- د- إذا لم يعد المرخص له وفقاً لتقدير الدائرة حسن السيرة والسلوك.
- هـ- إذا لم يعد المرخص له وفقاً لتقدير الدائرة قادراً على القيام بعمله بكفاءة.
- و- إفسار أو إفلاس المرخص له.
- 2- يجب على الدائرة قبل اتخاذ أي إجراء بالإلغاء أو إيقاف الترخيص توجيه إخطار مكتوب للمرخص له تبين فيه أسباب ومبررات الإلغاء أو الإيقاف وتمنحه بموجبه مهلة واحد وعشرين

- يومًا للرد على هذه الأسباب والمبررات.
- 3- يجوز للدائرة الاكتفاء بإنذار المرخص له كبديل عن إلغاء أو إيقاف الترخيص، على أن يؤخذ الإنذار بالاعتبار عند تقييم أداء المرخص له وتجديد ترخيصه.
- 4- يجوز للمرخص له الطعن أمام المحكمة المختصة في قرار الدائرة بإلغاء أو إيقاف ترخيصه أو إنذاره وذلك خلال ستين يومًا من تاريخ صدور قرار الدائرة.

مادة (80) شطب قيد المطور

- 1- يجوز للدائرة شطب قيد المطور في سجل التطوير العقاري في أي من الحالات التالية:
- أ- إذا أشهر إفلاسه أو خضع للتصفية.
- ب- إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية الخاصة بمشروع تطوير عقاري بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على المخطط دون عذر مقبول.
- ج- إذا ارتكب أيًا من المخالفات الواردة في البنود (ب) و(ج) و(د) و(هـ) من المادة (78) من هذا القانون.
- د- إذا ارتكب مخالفة للقوانين أو اللوائح أو القرارات المنظمة للقطاع العقاري.
- 2- ويجوز للدائرة بالإضافة إلى شطب قيد المطور فرض أية شروط إضافية على المطور حماية للمصلحة العامة.

مادة (81) تجديد القيد

لا يجوز للمطور الذي شطب قيده وفقًا لأحكام هذا القانون تقديم طلب لإعادة قيده قبل انقضاء مدة 12 شهرًا من تاريخ الشطب.

مادة (82) إجراءات المخالفات

إذا ثبت للدائرة قيام أي من المرخص لهم بارتكاب فعل أو امتناعهم عن القيام بفعل تفرضه أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والأنظمة والقرارات والتعليمات الصادرة بموجبه، تقوم الدائرة بإعداد محضر بالواقعة وإحالة الأمر إلى النيابة، وفي حال إدانة ذلك الشخص بحكم نهائي، يكون للدائرة الصلاحية في فرض الجزاءات الإدارية وفقًا لأحكام هذا القانون.

مادة (83) الضبطية القضائية

لأغراض هذا القانون يصدر رئيس دائرة القضاء بالاتفاق مع الرئيس قرارًا بتحديد موظفي الدائرة والبلديات المعنية ممن لهم صفة مأموري الضبط القضائي.

الباب التاسع أحكام ختامية مادة (84) توفيق الأوضاع

- 1- على الأشخاص الذين يباشرون أيًا من الأنشطة المشار إليها في المادة (5) من هذا القانون توفيق أوضاعهم وفقًا لأحكامه خلال مدة (90) يومًا من تاريخ العمل به وللدائرة تمديد هذه المهلة لكافة فئات المرخص لهم أو لفئة محددة وفقًا لما تراه مناسبًا.
- 2- على المطورين الذين لديهم مشاريع تطوير عقاري قيد التطوير أو تم الانتهاء منها وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال (12) أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز للدائرة تمديد هذه المدة لأي مدة أو مدد أخرى.

مادة (85) تسجيل المخططات

- 1- على المطور أن يسجل لدى الدائرة مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي حسب الأحوال لأي مشروع تطوير عقاري قائم قبل تاريخ سريان هذا القانون.
- 2- على المطور أن يسجل لدى الدائرة مخطط طبقات أو مخطط مجمع لأي مشروع تطوير عقاري تم البدء فيه قبل تاريخ سريان هذا القانون والذي يتضمن وحدة عقارية أو عقارًا مملوكًا أو مستعملًا بالمشاركة.

مادة (86) الرسوم

يجوز للدائرة أن تتقاضى رسومًا مقابل الخدمات التي تقدمها بموجب أحكام هذا القانون، وتحدد هذه الرسوم باللائحة التنفيذية التي تصدرها الدائرة في هذا الشأن بعد موافقة المجلس التنفيذي.

مادة (87)
إصدار اللوائح

يقوم الرئيس بإصدار اللوائح التنفيذية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون وذلك بعد موافقة المجلس التنفيذي.

مادة (88)
إصدار الأنظمة والقرارات

يقوم الرئيس بإصدار الأنظمة والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (89)
النصوص المخالفة

يلغى كل نص أو حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (90)
سريان القانون

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبو ظبي

صدر عنا في أبو ظبي
بتاريخ: 10- يونيو- 2015م
الموافق: 23- شعبان- 1436هـ

□