

مرسوم أميري رقم (8) لسنة 2008م
بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية
والبنائيات الاستثمارية

نحن، حميد بن راشد النعيمي، عضو المجلس الأعلى، حاكم إمارة عجمان،

- بعد الاطلاع على أحكام المواد 21 و 22 و 23 و 116 و 120 و 121 و 122 من دستور الدولة...

- والاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته... وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

- وبعد الاطلاع على المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة الأراضي والأماك في عجمان وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 2002 بشأن المؤسسة العامة للعقارات الاستثمارية في عجمان والمعدل بالمرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2005 وعلى المرسوم الأميري رقم () لسنة 2008 الصادر بشأن إكتساب ملكية الأراضي والعقارات وتسجيلها بإمارة عجمان.

واستناداً على التوصيات التي عرضها علينا رئيس دائرة الأراضي والأماك ورئيس دائرة البلدية والتخطيط في عجمان بشأن الحاجة الماسة لإصدار مرسوم أميري لتنظيم الملكية في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية ذات الوحدات العقارية المتعددة، والتي تكاثرت إعدادهما خلال السنوات القليلة الماضية نتيجة التطور العمراني المضطرد يوماً بعد يوم في الإمارة، وعلى وجه الخصوص، لتنظيم العلاقة فيما بين المطورين للمشروعات العقارية في الإمارة والمشتريين للأراضي والبنائيات الاستثمارية والوحدات العقارية المتنوعة التي تتضمنها المشروعات العقارية المذكورة بالإضافة لتنظيم العلاقات التي تنشأ حكماً فيما بين أولئك المشتريين أنفسهم فيما يتعلق بملكيتهم لوحداتهم العقارية وارتفاعهم بالمرافق العامة والأماكن الأخرى المعدة للاستعمال المشترك في المشروع العقاري المعني أو في البناية الاستثمارية المعنية.

ولما ارتأينا فيه تحقيق المصلحة العامة.

قررنا إصدار المرسوم الأميري الآتي نصه:

المادة (1)

اسم المرسوم وبدء العمل به

يسمى هذا المرسوم "المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية" ويعمل به اعتباراً من تاريخ التوقيع عليه.

المادة (2)

تعريف وتفسير

لأغراض هذا المرسوم، وما لم يقتض سياق النص معنى آخر، تكون للكلمات والعبارات أدناه المعاني الواردة قرين كل منها أدناه على النحو الآتي:

- "الدولة" : يقصد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.
- "الحاكم" : يقصد به حاكم إمارة عجمان.
- "رئيس دائرة الأراضي" : يقصد به رئيس دائرة الأراضي والأماك في عجمان.
- "دائرة الأراضي" : يقصد بها دائرة الأراضي والأماك في عجمان.
- "رئيس البلدية" : يقصد به رئيس دائرة البلدية والتخطيط في عجمان.
- "البلدية" : يقصد بها دائرة البلدية والتخطيط في عجمان.
- "المؤسسة" : يقصد بها مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري المنشأة بموجب المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008.
- "المدير العام" : يقصد به مدير عام المؤسسة ويشمل أي شخص مفوض تفويضاً صحيحاً لينوب عن المدير العام.
- "مسجل المشروعات العقارية" : يقصد به مسجل المشروعات العقارية المعين من قبل المؤسسة لأغراض قيد المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية في سجل المشروعات العقارية وممارسة الصلاحيات والسلطات الأخرى المسندة له بموجب أحكام هذا المرسوم أو أي تشريع آخر ساري في الإمارة.
- "سجل المشروعات العقارية" : يقصد به السجل الذي تعده دائرة الأراضي خصيصاً لقيد المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية فيه وفقاً لأحكام المادة (10) من هذا المرسوم.
- "مشروع عقاري" : يقصد به أي مشروع عمراني يتكون من مجموعة أراضي خالية و/ أو بنايات استثمارية أو وحدات عقارية أخرى ذات تصميمات أو رسومات محددة، كلاً على حده، (مع أجزاء مشتركة، بداخل المشروع العقاري المعني، مخصصة للاستعمال المشترك) تمت الموافقة عليها من البلدية ويرغب المطور العقاري المعني في قيدها جميعاً ضمن مشروع عقاري واحد لدى دائرة الأراضي، وفقاً

لأحكام هذا المرسوم، ومن ثم تشييدها وبيعها للغير كوحدات عقارية ضمن المشروع العقاري المعني أو إيجارها بعقد إيجار حكري طويل الأمد سواءً بأكملها أو بنظام التجزئة ضمن المشروع العقاري المعني.

"بناية إستثمارية"

: يقصد بها أية بناية سكنية أو تجارية أو لغرض آخر مماثل تتكون من مجموعة وحدات عقارية (مفرزة في شكل شقق أو غرف أو إستديوهات أو مكاتب أو محال تجارية)، كلاً على حده، (مع أجزاء مشتركة مخصصة للاستعمال المشترك) تمت الموافقة على تصميمها من البلدية ويرغب المطور العقاري المعني في قيدها كبناية إستثمارية لدى دائرة الأراضي، وفقاً لأحكام هذا المرسوم، ومن ثم تشييدها وبيعها أو بيع وحداتها العقارية للغير أو إيجارها بعقد إيجار حكري طويل الأمد، سواءً بأكملها أو عن طريق التجزئة، وسواءً أكانت تلك البناية الإستثمارية منفردة أو كانت في البداية أرضاً خالية ضمن مشروع عقاري وتم شراؤها لتطويرها من قبل مشتريها بمعزل عن المطور العقاري الرئيسي للمشروع العقاري المعني.

"وحدة عقارية"

: يقصد بها فيما يتعلق بالمشروع العقاري أي أرض خالية أو مجمع تجاري أو محل تجاري أو فندق أو فيلا أو شاليه أو مكان ترفيه أو مبنى مستقل آخر (ضمن نطاق المشروع العقاري المعني) ويقصد بها فيما يتعلق بالبنائيات الإستثمارية أية شقة أو إستديو أو مكتب أو محل تجاري أو وحدة عقارية أخرى مفرزة (ضمن البناية الإستثمارية المعنية) يقوم المطور العقاري المعني بتشبيدها بغرض بيعها للغير أو إيجارها بعقد إيجار حكري طويل الأمد، وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

"مطور عقاري"

: يقصد به أي شخص طبيعي أو شركة تجارية أو مؤسسة عامة مرخص لها من الحاكم، أو من ينوب عنه، للقيام بتطوير وتشبيد مشروع عقاري في إمارة عجمان وفقاً لأحكام هذا المرسوم، وتشمل العبارة أي مطور فرعي متعاقد مع المطور العقاري الرئيسي للمشروع المعني ويقوم مقامه بالنسبة لأي جزء من عملية تطوير المشروع العقاري المعني. ويقصد بالعبارة أيضاً مطور أية بناية إستثمارية في كل ما يتعلق بتطويرها وتشبيدها وبيع وحداتها العقارية.

"مالك الوحدة العقارية" : يقصد به أي شخص طبيعي أو اعتباري يتم تسجيله في سجل المشروعات العقارية كمالك قانوني، أو كمستأجر

حكري، للوحدة العقارية المسجلة في إسمه، وتشمل العبارة المطور العقاري بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها.

"حساب الضمان"

: يقصد به الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري، أو بالبنية الاستثمارية المشار إليه في المادة 11(5)(د) من هذا المرسوم والذي يفتح المطور العقاري لدي مصرف معتمد من المؤسسة بغرض أن تودع فيه جميع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات عقارية على الخارطة، أو بخلاف ذلك، وجميع المبالغ المقدمة من الممولين للمشروع العقاري المعني أو للبنية الاستثمارية المعنية بهدف صرفها حصرياً لأغراض تشييد وانجاز المشروع العقاري المعني أو البنية الاستثمارية المعنية قبل سداد الرصيد المتبقي للمطور العقاري المعني.

"أمين الحساب" : يقصد به المصرف المعتمد من المؤسسة لإدارة حساب الضمان المعني.

"مالك البنية الاستثمارية" : يقصد به المالك المسجل، أو المستأجر الحكري، للبنية الاستثمارية المعنية، وتشمل العبارة المطور العقاري للمشروع العقاري المعني بالنسبة للبنيات الاستثمارية والوحدات العقارية المستقلة في ذلك المشروع العقاري التي لم يتم بيعها.

"المستأجر الحكري" : يقصد به أي مستأجر بعقد إيجار حكري طويل الأمد يخوله حق حيازة أي أرض وإقامة وحدة أو وحدات عقارية عليها، والانتفاع بها والتصرف فيها خلال مدة الإيجار الحكري، كما لو كان مالكا قانونياً لها. ويكون للمستأجر الحكري للوحدة العقارية خلال مدة إيجاره الحكري لها نفس حقوق مالك الوحدة العقارية بالنسبة لوحدته العقارية.

"منطقة عقارية"

: يقصد بها أية منطقة معينة في مدينة عجمان، أو مضمنة في منطقة حرة في الإمارة، أو في مشروع عقاري، ويشترط أن تكون تلك المنطقة العقارية مؤلفة من مجموعة من البنيات الاستثمارية ومحددة بشوارع رئيسية أو فرعية ولها اسم معتمد و/أو رقم مستقل و/أو معالم ثابتة وواضحة ضمن خريطة المدينة الرئيسية أو ضمن خريطة الإمارة المعتمدة لدى البلدية.

"جمعية المالكين"

: يقصد بها الجمعية التي تتألف حكماً بموجب أحكام المادة 19 من هذا المرسوم فيما بين مالكي الوحدات العقارية في البنية الاستثمارية المعنية أو فيما بين مالكي البنيات الاستثمارية والوحدات العقارية المستقلة في المشروع العقاري المعني، بحسب الحال.

"النظام الأساسي

لجمعية المالكين" : يقصد بها النظام الأساسي لجمعية المالكين في أية بناية استثمارية والذي يجب أن تتضمن أحكامه، على وجه الخصوص، الشروط الواردة في النموذج الوارد في الجدول (أ) المرفق مع هذا المرسوم.

"تصرف"

: يقصد به بيع أو شراء أو تنازل أو أي تصرف قانوني آخر، أياً كان نوعه، ينشئ أية حقوق قانونية جديدة أو يؤثر في الحقوق القانونية القائمة، في وقت التصرف المعني، على الوحدة العقارية المعنية، أو على البناية الاستثمارية المعنية، أو على الأرض القائمة عليها، ويكون للفعل "يتصرف" معنى مماثل.

"نقل" أو "إنتقال" : فيما يتعلق بأية بناية استثمارية أو وحدة عقارية، يقصد به انتقال ملكية البناية الاستثمارية المعنية أو الوحدة العقارية المعنية من شخص لآخر عن طريق الإرث أو تبعاً لأي تصرف قانوني أو بأمر قضائي من المحكمة.

"المحكمة"

: يقصد بها أية محكمة مختصة في الدولة ، أياً كانت درجتها. تشمل أي وثيقة أو حكم أو أمر محكمة أو عقد أو اتفاقية أو أي مستند آخر يتطلب تسجيلاً في سجل المشروعات العقارية أو يكون قابلاً لذلك التسجيل بمقتضى أحكام هذا المرسوم.

"سند"

: يقصد به مقرر بمقتضى أحكام هذا المرسوم أو بمقتضى أية لوائح تصدر وفقاً لأحكامه أو بمقتضى أي أمر يصدره رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو مسجل المشروعات العقارية ، كلاً فيما يخصه، بموجب الصلاحيات المنوطة به بموجب أحكام هذا المرسوم .

"مقرر"

المادة (3)

حق تملك الأراضي والوحدات العقارية

3(1) مع مراعاة أحكام المادة 3(2) أدناه، يقتصر حق تملك الأراضي والبنائيات الاستثمارية والوحدات العقارية المتنوعة فيها في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الشركات والهيئات المملوكة لهم بالكامل وعلى شركات المساهمة العامة المنشأة في الدولة والمؤسسات والهيئات العامة المنشأة في الإمارة.

3(2) بالرغم مما ورد في المادة 3(1) أعلاه يجوز، وبموافقة الحاكم، وفي أية منطقة عقارية، أو في أية منطقة حرة، يحددها الحاكم في الإمارة، منح أي شخص أجنبي، من غير المذكورين في المادة 3(1) أعلاه، حق تملك أي بناية استثمارية في مشروع عقاري أو وحدة عقارية في بناية استثمارية ملكية مطلقة وحررة غير

مقيدة بزمن، أو منحه حق الانتفاع بها كمستأجر حكري لها بموجب عقد إيجار طويل الأمد يظل سارياً لتلك المدة ووفقاً لتلك الشروط حسبما قد يراها الحاكم ملائمة.

3(3) في حالة صدور قرار من الحاكم بموجب أحكام المادة 3(2) بالنسبة لأي مشروع عقاري أو بناية استثمارية، فعندئذ يحق لكل شخص، سواءً أكان مواطناً أو غير مواطن، أن يمتلك بناية استثمارية أو أكثر في المشروع العقاري المعني، أو أن يمتلك طابقاً واحداً أو أكثر أو وحدة عقارية واحدة أو أكثر في أية بناية استثمارية، بشرط مراعاة الأحكام الواردة في هذا المرسوم وأحكام القوانين والسياسات العامة السارية بشأن إقامة الأجانب في الدولة.

المادة (5)

ترخيص تطوير المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية

مع مراعاة أحكام المادة 8 من هذا المرسوم، يجب على أي شخص يرغب في تطوير أي مشروع عقاري أو بناية استثمارية، بالمعني الوارد في هذا المرسوم، الحصول مسبقاً على ترخيص بذلك من الحاكم يصدره بناءً على قراره أو تبعاً لتوصية ترفعها له المؤسسة.

المادة (6)

طلب الترخيص ومرفقاته

يقدم طلب الترخيص لتطوير وتشيد مشروع عقاري أو أية بناية استثمارية في الإمارة للمؤسسة على الاستثمار المقررة ومصحوباً بالبيانات والمستندات المذكورة في تلك الاستثمار أو التي تطلبها المؤسسة المذكورة بشأن المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية.

المادة (7)

البت في طلبات الترخيص

7(1) تصدر المؤسسة قراراتها في الطلبات المقدمة لها في شكل توصيات ترفعها للحاكم، وفي حال التوصية بترخيص المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية فيجب أن تشمل توصيات المؤسسة الشروط الملائمة التي يصدر بها الترخيص، في كل حالة على حده؛

7(2) يجوز للحاكم قبول توصيات المؤسسة المرفوعة له بموجب المادة 7(1) أو رفضها أو تعديلها أو إضافة أي شروط غير مضمنة في التوصية المعنية، بحسب ما قد يراه ملائماً، بالنسبة للمشروع العقاري المعني أو بالنسبة للبناية الاستثمارية المعنية.

المادة (8)

استثناء

لا تخضع لشروط المواد (5) و (6) و (7) من هذا المرسوم المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية التي تنفذها حكومة عجمان بنفسها أو بالمشاركة مع شركات أو مؤسسات أخرى بموجب اتفاقيات مبرمه في الماضي أو تبرم بعد تاريخ نفاذ هذا المرسوم مع حكومة عجمان. و يشترط أن يصدر الاستثناء خطياً من الحاكم وبالشكل الذي يراه الحاكم.

المادة (9)

قيد المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية في سجل المشروعات العقارية

يجب على المطور العقاري المعني بعد استلامه الترخيص الذي يصدره الحاكم، تبعاً لأحكام المادة 7(2) أعلاه، أن يقدم طلباً للمؤسسة لقيد المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية، بحسب الحال، في سجل المشروعات العقارية. ولا يجوز لأي شخص البدء في تطوير مشروع عقاري أو بناية استثمارية أو الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية للترويج لبيع وحدات عقارية في المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية إلا فقط بعد قيد المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية في سجل المشروعات العقارية.

المادة (10)

سجل المشروعات العقارية

10(1) على المسجل تخصيص سجل خاص بالشكل المقرر يسمى "سجل المشروعات العقارية" تقيد فيه خطياً أو اليكترونياً أسماء وبيانات المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية المرخصة بموجب أحكام هذا المرسوم وأسماء مالكي الوحدات العقارية والمستأجرين الحكريين لها وأرقام وحداتهم العقارية وأوصافها والتصرفات التي تتم بشأن انتقال ملكيتها، من وقت لآخر، بالإضافة لأية بيانات إضافية حسبما يرى المسجل أهمية قيدها في السجل المذكور.

10(2) على رئيس المؤسسة أن يصدر، خلال شهرين من تاريخ نفاذ هذا المرسوم، لائحة لتنظيم إجراءات ومسوغات القيد في سجل المشروعات العقارية.

10(3) يحفظ سجل المشروعات العقارية بداخل المؤسسة ويحظر نقله الى خارج المؤسسة، على انه يجوز لأي ذي مصلحة ولأي شخص ذي صفة قانونية الحصول على مستخرج أو صورة ضوئية من البيانات المقيدة في السجل وفقاً للأصول المرعية وبعد دفع الرسوم المقررة.

المادة (11)

متطلبات طلب القيد في السجل

يقدم طلب قيد المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية في السجل الى المؤسسة على الاستمارة المقررة وترفق به المستندات الآتية:

- (1) سند ملكية أو محرر رسمي آخر معتمد من الدائرة يثبت أن الأرض التي سيقام عليها المشروع أو ستقام عليها البناية الاستثمارية مملوكة لمقدم الطلب أو أن له حق التصرف فيها، عينياً ومنفعة واستغلالاً، وفقاً للقوانين السارية في الإمارة
- (2) المخططات الهندسية النهائية للوحدات العقارية والأجزاء المشتركة التي يتكون منها المشروع العقاري المعني أو تلك التي تتضمنها البناية الاستثمارية المعنية.
- (3) بيان مالي مصدق من مدقق حسابات معتمد يوضح التكلفة الإجمالية لتشييد المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية وتفاصيل تلك التكلفة وتفاصيل الموارد المالية التي سيعتمد عليها مقدم الطلب لمقابلة تلك التكلفة المالية بما في ذلك أسعار بيع الوحدات العقارية، بأنواعها المختلفة، وبرنامج التدفق المالي المتوقع من دفعات ثمن شراء الوحدات العقارية.
- (4) البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع شاملاً التواريخ التقريبية لتسليم المشترين للوحدات العقارية التي قاموا بشرائها من المطور العقاري.
- (5) نموذج عقد بيع يتضمن شروط بيع الوحدات العقارية ومقدار وتواريخ الدفعات المستحقة على المشتري والتاريخ المتوقع لتسليم جميع الوحدات العقارية أو أية مجموعة أو مجموعات منها وجزاءات تأخير تسليمها وذلك لاعتماد ذلك النموذج من قبل المؤسسة البلدية حسب الأصول وبعد سداد الرسوم المقررة.
- (6) طلب على الاستثمار المقررة لفتح حساب الضمان الخاص بالمشروع المعني أو البناية الاستثمارية المعنية، ويشترط أن تكون تلك الاستثمارة مصحوبة بتعهد خطي من المطور العقاري يؤكد فيه صراحة:
- (أ) التزامه بإيداع مبلغ أي قرض يحصل عليه لتمويل المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية بالإضافة لجميع مبالغ الأقساط التي سيدفعها المشترين للوحدات العقارية في حساب الضمان؛
- (ب) إنه سيقوم باستغلال كافة المسحوبات من ذلك الحساب حصرياً لأغراض تنفيذ و إنجاز المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية ولسداد القرض الذي تم رهن الأرض و/أو البناية الاستثمارية أو المشروع العقاري القائم عليها تأميناً لسداده.
- (ج) التزامه، في حالة قيامه برهن الأرض لصالح أي مصرف أو جهة تمويل أخرى أن يقوم بتسليم الوحدة العقارية المعنية لمشتريها، عند استلامه لثمنها بالكامل، خالية كلياً من أية رهونات أو أعباء مالية لصالح أي طرف ثالث.
- (د) التزامه بتزويد المؤسسة بنسخة أصلية أو طبق الأصل من اتفاقية حساب الضمان المبرمة بين المطور العقاري المعني ومصرف مرخص في الدولة (بصفته أمين الحساب المذكور) ويجب أن تتضمن تلك الاتفاقية صراحة موافقة أمين الحساب المعني على :

(أولاً) تزويد المؤسسة بكشوفات دورية بالإيرادات والمدفوعات من حساب الضمان وبأية بيانات أو معلومات حسبما قد تطلبها المؤسسة ، في أي وقت؛

(ثانياً) حق المؤسسة في رفض اعتماد سحب أي مبلغ من حساب الضمان أو إيقاف صرفه في حالة حدوث أية ظروف طارئة يحتمل أن تؤدي لعدم إكمال المشروع العقاري المعني أو البنائية الاستثمارية المعنية بجانب حق المؤسسة في إلزام أمين الحساب بأية تدابير حسبما قد تراها لازمة للمحافظة على حقوق المشتريين وبما يضمن إما إكمال المشروع العقاري المعني أو البنائية الاستثمارية المعنية أو إعادة جميع المبالغ التي تسلمها المطور العقاري من أولئك المشتريين.

(ثالثاً) أن يحتجز نسبة 5% من القيمة الكلية لتكلفة تشييد المشروع العقاري المعني أو البنائية الاستثمارية المعنية في وقت إصدار البلدية لشهادة إنجاز المشروع أو البنائية وأن يتمتع عن صرف النسبة المحجوزة المذكورة الى المطور العقاري إلا بعد إنقضاء سنة كاملة من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المشروع أو البنائية الاستثمارية أو الى حين استلامه لرسالة خطية من المدير العام يوافق فيها على صرف النسبة المذكورة للمطور العقاري المعني.

(هـ) بأنه لن يقوم بالإعلان في وسائل الإعلام المختلفة عن بيع الوحدات العقارية أو بالتعاقد على بيعها أو المشاركة في المعارض المحلية أو الخارجية لترويج بيع الوحدات العقارية في مشروعه العقاري أو بنيته الاستثمارية على الخارطة قبل أخذ موافقة المؤسسة الخطية على إصدار الإعلان المعني؛

(و) انه سيقوم فقط باستعمال نموذج عقد البيع المعتمد من المؤسسة عند بيعه للوحدات العقارية في المشروع العقاري المعني أو في البنائية الاستثمارية المعنية.

المادة (12)

نظام قيد المشروع العقاري في سجل المشروعات العقارية

يجب على المسجل عند قيامه بقيد مشروع عقاري في سجل المشروعات العقارية أن يعطي للمشروع العقاري المعني اسماً معيناً ومن ثم يقوم :

(أ) بتخصيص صفحة عينية جديدة في سجل المشروعات العقارية بإسم المشروع العقاري المعني؛

(ب) بفتح ملف خاص بإسم ذلك المشروع يحتفظ به في المؤسسة ؛

(ج) تكملة إجراءات القيد على النحو المقرر وإصدار شهادة بقيد المشروع العقاري المعني في سجل المشروعات العقارية؛

(د) بتعديل البيانات الأصلية المبينة في سجل الأراضي بشأن قطعة الأرض أو قطع الأراضي التي سيقام عليها المشروع العقاري وذلك بإدخال تأشيرة

خطية في سجل الأراضي تصبح بمقتضاها قطعة الأرض أو قطع الأراضي التي سيقام عليها المشروع العقاري المعني مملوكة ملكية مشتركة وخاضعة للاستعمال المشترك من قبل جميع مالكي الوحدات العقارية، بمختلف أنواعها، التي يتضمنها المشروع العقاري المعني؛
(هـ) بتعديل صفة مالك قطعة الأرض أو مالكي قطع الأراضي، بحسب الحال، وتسجيل اسم مقدم الطلب كمطور عقاري للمشروع العقاري المعني؛ و
(و) أن يأمر الجهة المختصة بإعداد خارطة تتضمن بيانات الوحدات العقارية التي يتكون منها المشروع العقاري المعني وأن يسلم المطور العقاري المعني نسخة من تلك الخارطة بعد سداد الرسوم المقررة. ويحتفظ بالنسخة الأصلية الثانية من الخارطة المذكورة في ملف المشروع العقاري المعني لدى المؤسسة مع التأشير على الخارطة المذكورة بمثابة أنها جزء لا يتجزأ من سند ملكية أية وحدة عقارية في المشروع العقاري المعني.

المادة (13)

نظام قيد البناية الاستثمارية في سجل المشروعات العقارية

يجب على المسجل عند قيامه بقيد بناية استثمارية في سجل المشروعات العقارية أن يعطي للبناية الاستثمارية المعنية اسماً معيناً وأن يضيف ذلك الاسم للرقم الأصلي لقطعة الأرض المذكورة، المخصص لها في سجل الأراضي، ومن ثم يقوم:

(أ) بتخصيص صفحة عينية جديدة للبناية الاستثمارية المعنية في سجل المشروعات العقارية؛

(ب) بفتح ملف خاص لها يحتفظ به في المؤسسة؛

(د) تكملة إجراءات القيد على النحو المقرر وإصدار شهادة بقيد البناية الاستثمارية المعنية في سجل المشروعات العقارية؛

(د) بتعديل البيانات الأصلية المبينة في سجل الأراضي بشأن قطعة الأرض التي ستقام عليها البناية الاستثمارية وذلك بإدخال تأشيرة خطية في سجل الأراضي تصبح بمقتضاها قطعة الأرض مملوكة ملكية مشتركة، وخاضعة للاستعمال المشترك، من قبل جميع مالكي الوحدات العقارية التي تتضمنها البناية الاستثمارية المعنية؛

(هـ) بتعديل صفة مالك قطعة الأرض المعنية ليصبح مطوراً عقارياً للبناية الاستثمارية المعنية؛

(و) أن يأمر الجهة المختصة بإعداد خارطة تتضمن توزيع وأرقام الوحدات العقارية التي تتكون منها البناية الاستثمارية وان يسلم المطور العقاري المعني نسخة من تلك الخارطة بعد سداد الرسوم المقررة ويحتفظ بالنسخة الأصلية من الخارطة المذكورة في ملف البناية الاستثمارية المعنية لدى المؤسسة مع التأشير على الخارطة المذكورة بمثابة أنها جزء لا يتجزأ من سند ملكية أية وحدة عقارية في البناية الاستثمارية المعنية.

المادة (14)

التزامات المطور العقاري

14(1) بعد قيد المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية في السجل، بحسب الحال، ومع مراعاة أحكام المادة 14(2) أدناه يصبح المطور العقاري تلقائياً مسؤولاً مسؤولية شاملة عن تنفيذ وإنجاز وإكمال تشييد المشروع العقاري المعني أو البناية الاستثمارية المعنية، بحسب الحال، والوفاء بتعهداته التي قدمها للمؤسسة تبعاً لمتطلبات المادة 11(7) من هذا المرسوم.

14(2) في حالة قيام المطور العقاري المعني بإحالة جزء من المشروع لمطور فرعي فيحل هذا المطور الفرعي محل المطور العقاري المعني ويقوم مقامه في كل ما يتعلق بحقوق والتزامات المطور العقاري المذكورة في هذا المرسوم ولكن فقط بالنسبة للجزء من المشروع العقاري الذي يقوم المطور الفرعي بتطويره وتنفيذه ويظل المطور الرئيسي مسؤولاً بموجب هذه المادة إلى حين استلامه لشهادة إخلاء طرف من المؤسسة بالنسبة للجزء من المشروع العقاري الذي يقوم المطور الفرعي بتطويره وتنفيذه ويلزم لإصدار هذه الشهادة سداد الرسوم المقررة وقيام المطور الفرعي بتوقيع التعهدات والمستندات التي تراها المؤسسة وإعتماد العقد المبرم فيما بين المطور العقاري المعني والمطور الفرعي وتدوين أية شروط من ذلك العقد في سجل المشروعات العقارية، حسبما قد يتفق عليها طرفا العقد المذكورين.

14(3) يلتزم المطور العقاري بأن تكون دفعات ثمن شراء الوحدة العقارية متناسبة مع ما يتم انجازه من تشييد البناية الاستثمارية المعنية وفقاً لبرامج التنفيذ المقدم من المطور العقاري للمؤسسة. ويجوز للمؤسسة اتخاذ ما تراه مناسباً من إجراءات لمراقبة تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته بموجب هذا البند.

14(4) يجب على المطور العقاري أن يقوم، قبل استلامه شهادة انجاز من البلدية، بتزويد المؤسسة إما بإقرار من أمين الحساب بحجز مبلغ يعادل خمسة بالمائة (5%) من قيمة المشروع أو البناية الاستثمارية، بحسب الحال، وفقاً لمتطلبات المادة 11(6)(د) **ثالثاً** أعلاه أو بإيداع كفالة مصرفية لدى المؤسسة ولصالحها لا تقل قيمتها عن خمسة بالمائة (5%) من كامل تكلفة تشييد المشروع العقاري المعني أو تكلفة تشييد البناية الاستثمارية المعنية، بحسب الحال، ويجب أن تكون مدة تلك الكفالة سنة واحدة من تاريخ صدور شهادة الانجاز وذلك لمقابلة تكاليف أية صيانة يستحقها قانوناً المشتري للوحدة العقارية المعنية.

14(5) يظل المطور العقاري المعني والمقاول المعني مسؤولين، بالتضامن والانفراد، أمام جمعية المالكين المعنية عن ضمان متانة البناء وسلامته خلال مدة عشرة (10) سنوات من تاريخ تسليم أول وحدة عقارية في البناية الاستثمارية، وبصفة خاصة، عن إصلاح وتصحيح كل العيوب التي تحدث في هيكل البناية الاستثمارية والأجزاء الإنشائية فيها. ويكون المطور العقاري مسؤولاً أيضاً، ولمدة سنة واحدة عن إصلاح أو تبديل كافة التركيبات الأساسية في البناية الاستثمارية أو في أية وحدة عقارية فيها (مثل تركيبات الصرف الصحي والسباكة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الأساسية وما يماثلها). ولا تسري

التزامات المطور العقاري بموجب هذه المادة إلا إذا تم تبليغه بالعيوب المعنية خطياً من قبل جمعية المالكين.

14(6) في حالة عدم قيام المطور العقاري بالبداية في إصلاح العيوب المعنية خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره خطياً بها، فيجوز لجمعية المالكين أن تستصدر قراراً من المؤسسة يلزمه بإصلاح وتصحيح العيوب المعنية ويعتبر ذلك القرار بعد مرور أسبوعين على تبليغه للمطور العقاري المعني، بإنذار عدلي بواسطة الكاتب العدل، قراراً نهائياً، وبمثابة سند تنفيذي واجب التنفيذ عن طريق قاضي التنفيذ بالمحكمة المختصة بدون الحاجة الى استصدار حكم بشأنه بالإجراءات المعتادة للتقاضي.

14(7) لا تحد الأحكام الواردة في هذه المادة (14) من سرعان ونفاذ أي حقوق أو ضمانات مقررة لمالك الوحدة العقارية بموجب القوانين الأخرى السارية في الدولة تجاه المطور العقاري، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً أي اتفاق يفرضه المطور العقاري على مشتري الوحدة العقارية بخلاف ذلك.

14(8) تنتقل التزامات المطور العقاري المنصوص عليها في هذه المادة (14) الى خلفه الخاص ويقع باطلاً أي اتفاق على خلاف ذلك.

المادة (15)

الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري

15(1) على المطور العقاري أن يحدد وبصورة واضحة، ضمن المخططات والرسومات الهندسية التي يقدمها للمؤسسة، تبعاً لمقتضيات المادة 11(2) من هذا المرسوم، الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري وما يشمله من مرافق وخدمات عامة.

15(2) مالم يتم الاتفاق عليه خطياً فيما بين المطور العقاري المعني والمطورين الفرعيين أو جمعيات الملاك، بحسب الحال، في المشروع العقاري المعني، تعتبر الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري المعني ملكاً للمطور العقاري. ويجب عليه أن يتحمل جميع التبعات القانونية والمالية المتعلقة بتوفيرها وبصيانتها. وفي حالة قيام المطور العقاري المعني بتوفير وصيانة الأجزاء المشتركة فيجوز له مطالبة المستفيدين من استعمال تلك الخدمات والمرافق العامة رسوماً سنوية أو شهرية، حسبما قد يتم الاتفاق عليها صراحة في عقد بيع الوحدات العقارية في المشروع المعني.

المادة (16)

الأجزاء المشتركة في البناية الاستثمارية

16(1) تشمل الأجزاء المشتركة في البناية الاستثمارية جميع الأجزاء في البناية الاستثمارية المعنية المعدة للاستعمال المشترك من قبل جميع المالكين والمقيمين في البناية الاستثمارية المعنية حسبما يتم تحديدها في النظام الأساسي لجمعية المالكين الخاصة بالمشروع العقاري أو البناية الاستثمارية المعنية، بحسب الحال.

16(2) تشكل القائمة التي تحدد الأجزاء المشتركة في البناية الاستثمارية جزءاً من سند ملكية الوحدات العقارية في البناية الاستثمارية المعنية وتحفظ نسخة أصلية من تلك القائمة في ملف البناية الاستثمارية المعنية لدى المؤسسة.

المادة (17)

ملكية الأجزاء المشتركة وحظر القسمة والتصرف فيها

17(1) مع مراعاة أحكام النظام الأساسي لجمعية المالكين المعنية، يحق لكل مالك أو مستأجر لوحدة عقارية في البناية الاستثمارية، أو في المشروع العقاري، بحسب الحال، أن يستعمل الأجزاء المشتركة المذكورة في النظام الأساسي لجمعية المالكين دون الأضرار بحق الملاك والمستأجرين الآخرين في استعمالها ودون تعريض تلك الأجزاء المشتركة أو المستعملين لها لأي ضرر.

17(2) تعتبر الأجزاء المشتركة مملوكة على أساس الشبوع الإجباري من قبل جميع المالكين في البناية الاستثمارية بالمعنى الوارد في أحكام المادة 1182 من قانون المعاملات المدنية الساري في الدولة، ولا يجوز لأي مالك أو مستأجر وحدة عقارية أو أكثر أو لأي مجموعة من المالكين في بناية استثمارية إجراء أي تصرف بشأن أي جزء من الأجزاء المشتركة بصورة مستقلة عن بقية المالكين والمستأجرين الآخرين، ويقع باطلاً أي تصرف مما ذكر إلا إذا تمت الموافقة عليه من قبل جمعية المالكين في البناية الاستثمارية المعنية بقرار بأغلبية المطلوبة وفقاً للنظام الأساسي لجمعية المالكين المعنية.

المادة (18)

ملكية الحيطان المشتركة بين وحدتين عقاريتين

تعتبر الحيطان الفاصلة بين وحدتين عقاريتين مملوكة ملكية مشتركة بين مالكي الوحدتين العقاريتين المذكورين إذا لم تكن تلك الحيطان ضمن هيكل البناية المشتركة أو في عداد الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة (16) من هذا المرسوم والتي تسري بشأنها أحكام المادة (17) أعلاه.

المادة (19)

جمعية المالكين والأعضاء فيها

19(1) تنشأ حكماً، بمقتضى أحكام هذا المرسوم، جمعية مالكيين في كل بناية استثمارية يتم قيدها في سجل الأراضي وفقاً لأحكام هذا المرسوم ويكون جميع المالكين والمستأجرين الحكريين لوحدات عقارية في البناية الاستثمارية المعنية أعضاء في تلك الجمعية.

19(2) تكون جمعية المالكين المختصة ومسئولة عن إدارة البناية الاستثمارية المعنية وصيانة الأجزاء المشتركة وممارسة الصلاحيات الأخرى المذكورة في هذا المرسوم وأية صلاحيات أخرى تسند إليها بموجب أحكام النظام الأساسي لجمعية المالكين المعنية، وتكون قراراتها ملزمة لجميع أعضاء جمعية المالكين متى تم اتخاذ تلك القرارات بالأغلبية المطلوبة وفقاً لأحكام النظام الأساسي. ويجوز

لمدير الجمعية التعاقد مع أية شركة أو أشخاص لتوفير الإدارة السليمة أو الصيانة الجيدة للأجزاء المشتركة.

19(3) يكون مطور البناية الاستثمارية، وبحكم القانون، عضواً في جمعية المالكين بالنسبة لكل وحدة عقارية في البناية الاستثمارية لم يتم بيعها، ويكون للمستأجر الحكري لأي وحدة عقارية نفس حقوق المالك فيما يتعلق بالوحدة العقارية التي يستأجرها. وفي حالة قيام المطور العقاري أو المالك أو المستأجر الحكري بإيجار الوحدة العقارية فيظل أيًا منهم، بحسب الحال، بالإضافة للمستأجر الحكري المعني للوحدة العقارية ملتزمين بأحكام النظام الأساسي للجمعية تجاه جمعية المالكين والأعضاء الآخرين فيها.

19(4) يحق لكل مالك وحدة عقارية، ولمطور العقار بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة، حضور اجتماعات جمعية المالكين والتصويت فيها وفقاً لأحكام النظام الأساسي. ويكون لكل من المذكورين عند اتخاذ قرارات الجمعية عدداً من الأصوات يتناسب مع عدد الوحدات العقارية أو مع المساحة الكلية التي تعود إليه في البناية الاستثمارية المعنية، وذلك بحسب ما هو مذكور صراحة في النظام الأساسي لجمعية المالكين المعنية.

19(5) يكون لجمعية المالكين الشخصية الاعتبارية القانونية المنفصلة عن شخصيات أعضائها ويحق لها أن تمتلك الأموال وان تتصرف فيها وأن تبرم باسمها العقود والاتفاقيات مع الغير وان تمثل أمام المحاكم، عن طريق مديرها، أو محام مرخص، بصفة مدعية أو مدعى عليها، ضد الغير بما فيهم أي من المالكين أو المستأجرين الحكريين للوحدات العقارية في البناية الاستثمارية المعنية وتخضع الجمعية المذكورة وإدارتها والأعضاء فيها لأحكام النظام الأساسي المشار إليه في المادة (20) من هذا المرسوم.

19(6) تنقضي عضوية العضو في جمعية المالكين تلقائياً بمجرد محو قيد إسمه في سجل المشروعات العقارية كمالك أو مستأجر حكري للوحدة العقارية المعنية.

المادة (20)

النظام الأساسي لجمعية المالكين

20(1) على جميع الأعضاء في جمعية المالكين أن يقوموا بتوقيع نظام أساسي لجمعيتهم يكون مماثلاً للنموذج الوارد في الجدول الملحق بهذا المرسوم ويعتبر كل مالك أو مستأجر حكري لوحدة عقارية ملزماً بالتقيد بأحكام النظام الأساسي تجاه جمعية المالكين والأعضاء الآخرين فيها.

20(2) لا يجوز أن يتضمن النظام الأساسي، أو أي تعديل له، نصاً يتعارض مع أحكام هذا المرسوم أو أحكام القوانين والأنظمة السارية في الإمارة.

20(3) يجوز لأعضاء جمعية المالكين، وبأغلبية لا تقل عن ثلثي العدد الكلي لأعضاء الجمعية المعنية، إضافة أية أحكام أخرى لتلك الواردة في النموذج المذكور، حسبما قد يرونه ملائماً لضمان حسن الانتفاع بالبناية الاستثمارية المعنية وحسن إدارتها واستغلال أموال جمعية المالكين بصورة سليمة.

20(4) يحق لأي مالك وحدة عقارية الحصول على نسخة من النظام الأساسي ومن كل تعديل له بعد إجازته وتوقيعه حسب الأصول ويحق له الطعن أمام المحكمة المختصة، بكافة طرق الطعن المتاحة وفقاً لقوانين الدولة، ضد أي قرار تتخذه جمعية المالكين بالمخالفة لأحكام النظام الأساسي أو إذا رأى أن القرار المعني تعسفي ومجحف أو باطل قانوناً.

20(5) يجب على جمعية المالكين أن تقوم بإيداع نسخة أصلية من النظام الأساسي الخاص بالبنية الاستثمارية، ومن أي تعديل فيه، لدى المؤسسة ويشكل النظام الأساسي وحقوق والتزامات مالك الوحدة العقارية الواردة في هذا المرسوم جزءاً لا يتجزأ من سند ملكيته لوحده العقارية.

المادة (21)

صلاحيات الجمعية العمومية للمالكين

21(1) يجوز للجمعية العمومية للمالكين بموجب قرار تصدره بأغلبية لا تقل عن ثلثي العدد الكلي لجميع المالكين والمستأجرين في البنية الاستثمارية المعنية:
(أ) أن تقرر إفراز قسم من قطعة الأرض الغير مبنية أو جزء من السطح والتصرف به مستقلاً وفقاً لأحكام النظام الأساسي .
(ب) أن توافق على قيد أي حق ارتفاق على البنية الاستثمارية المعنية في سجل الأراضي.

(ج) أن تقرر إجراء أي تعديل في البنية الاستثمارية مثل تجديد البنية أو إدخال أية ديكورات أو تعديلات أو أعمال صيانة في المدخل الرئيسي والنوافذ والبلكنات أو في أي من الأجزاء المشتركة في البنية الاستثمارية المعنية.
(د) أن تقرر إضافة طابق أو أكثر للبنية الاستثمارية المعنية.

21(2) لا يكون أي قرار تتخذه الجمعية العمومية للمالكين بموجب أي من فقرات البند 21(1) أعلاه نافذاً إلا بعد موافقة البلدية والجهات المختصة على تنفيذه وفقاً لأحكام التشريعات السارية في الإمارة.

المادة (22)

التأمين

22(1) بدون المساس بمسئوليات المطور العقاري المنصوص عليها في المادة 14(5) من هذا المرسوم، تلتزم جمعية المالكين باستصدار بوالص تأمين مناسبة للتأمين على البنية الاستثمارية ضد المخاطر التي تتعرض لها المباني عادة ويجب أن يضمن العائد من التأمين إصلاح البنية الاستثمارية أو إعادة تشييدها على الأقل بالحالة التي كانت عليها.

22(2) يجوز لجمعية المالكين ايضاً، بقرار تتخذه بأغلبية ثلثي عدد أصوات المالكين استصدار أية بوالص تأمين لحماية المقيمين في البنية الاستثمارية أو الزائرين لها من أية مخاطر قد يتعرضون لها.

22(3) تحسب أقساط التأمين الذي تستصدره جمعية المالكين بموجب البندين السابقين ضمن مصاريف البنية المشتركة وتوزع جملة تلك الأقساط على جميع

أعضاء الجمعية بنسبة ما يملكونه من وحدات عقارية في البناية الاستثمارية المعنية أو بنسبة ما يشغلونه من مساحة فيها، بحسب ما قد تراه جمعية المالكين مناسباً.

22(4) إذا هلكت البناية الاستثمارية بحريق أو بسبب آخر فيجب على المالكين أن يلتزموا بإعادة تشييدها ما لم تقرر الجمعية بأغلبية ثلاثة أرباع الأصوات على الأقل خلاف ذلك. فإذا قررت الجمعية إعادة تشييد البناية الاستثمارية المعنية خصص ما قد يستحق من تعويض ناتج عن التأمين بسبب هلاك تلك البناية لأعمال إعادة تشييدها، على الأقل بالحالة التي كانت عليها.

المادة (23)

المشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة

23(1) بدون المساس بمسئوليات المطور العقاري المنصوص عليها في المادة 14(5) من هذا المرسوم، على كل مالك وحدة عقارية، وعلى المطور العقاري بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها، أن يشارك في تحمل تكاليف إدارة البناية الاستثمارية وصيانة الأجزاء المشتركة فيها وإدارتها ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة ما يملكه من وحدات عقارية في تلك البناية الاستثمارية أو بنسبة المساحة التي تشغلها وحدته أو وحداته العقارية في البناية الاستثمارية حسبما هي مبينة في خريطة البناية الاستثمارية المعنية ويعتد في ذلك بما هو مقرر صراحة في النظام الأساسي لجمعية المالكين في البناية الاستثمارية المعنية.

23(2) كل قرض تحصل عليه جمعية المالكين أو يقدمه بعض مالكي الطوابق أو مالكي الوحدات العقارية إلى الجمعية لتمكينها من القيام بالتزاماتها، المتعلقة بإدارة وصيانة البناية الاستثمارية، أو الأجزاء المشتركة فيها، يكون مضموناً بامتياز على ما يملكه كل مالك وحدة عقارية في البناية الاستثمارية المعنية وعلى حقه في الأجزاء المشتركة من تلك البناية ويسجل ذلك الامتياز في سجل الأراضي، وتحسب مرتبته من يوم تسجيله.

23(3) لا يجوز لمالك الوحدة العقارية أو مستأجرها أو المطور العقاري، بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها، أن يتنازل أو يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة بغرض التخلص من المشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة المذكورة في هذه المادة.

23(4) إذا تسبب أي مالك وحدة عقارية (أو المطور العقاري بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها) بأي فعل أو إغفال منه في زيادة نفقات الصيانة فيكون مسؤولاً أمام جمعية المالكين عن تحمل الزيادة التي تسبب فيها.

المادة (24)

تحصيل المبالغ المستحقة على مالك الوحدة العقارية

24(1) يكون لجمعية المالكين حق امتياز على أية وحدة عقارية فيما يتعلق بتحصيل أية مبالغ أو أية التزامات مالية أخرى تترتب في ذمة مالك الوحدة العقارية أو في

ذمة المطور العقاري بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها بموجب أحكام هذا المرسوم أو أحكام النظام الأساسي لصالح جمعية المالكين.

24(2) إذا لم يدفع أي مالك وحدة عقارية، (أو أي مطور عقاري بالنسبة للوحدات العقارية التي لم يتم بيعها)، المبالغ التي تطلبها جمعية المالكين منه تبعاً لقرار منها بموجب أحكام النظام الأساسي لجمعية المالكين أو لم يتم بسداد حصته من النفقات المشتركة المشار إليها أعلاه في المادتين (22) و (23) أعلاه أو لم يف بتعهداته تجاه جمعية المالكين رغم الإنذار الموجه إليه بواسطة كاتب العدل من مدير الجمعية فيعتبر الإنذار المذكور، وبحكم هذا المرسوم، بمثابة سند تنفيذي رسمي ويحق لمدير الجمعية بعد مرور شهر على تبليغ الإنذار أن يراجع دائرة التنفيذ في المحكمة المختصة، وتحصيل المبلغ المطلوب بموجب ذلك السند التنفيذي دون الحاجة لاستصدار حكم من المحكمة المختصة بالإجراءات المعتادة لإثبات الالتزام بالمبلغ المذكور في السند التنفيذي المعني. ومع ذلك يجوز لقاضي التنفيذ بالمحكمة المدنية المختصة أن يفصل في أي اعتراض أو إشكال في التنفيذ يقدمه إليه مالك الوحدة العقارية المعني بالكيفية المتبعة في القضايا المستعجلة.

24(3) إذا رفض احد المالكين الإذعان لقرار جمعية المالكين الذي تتخذه بموجب أحكام المادة 22(4) أعلاه أو أصبح من المتعذر أو المستحيل تحصيل المبالغ المستحقة عليه برغم إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 24(2) أعلاه، فعندئذ يجوز للمحكمة المدنية المختصة، بناء على طلب يقدم من مدير جمعية المالكين، إلزام ذلك المالك المعني ببيع وحدته العقارية وما له من حقوق في البناية الاستثمارية الى باقي المالكين أو لبعضهم أو لواحد منهم بالثمن الذي تقررته المحكمة.

المادة (25)

قيد الوحدة العقارية المباعة في سجل المشروعات العقارية

25(1) يجب على كل مشتر لوحد عقارية في مشروع عقاري أو في بناية استثمارية، بحسب الحال، يرغب في تسجيل وحدته العقارية في سجل المشروعات العقارية والحصول على سند ملكية أصلية لها تقديم طلبه للمؤسسة وأن يرفق مع ذلك الطلب المستندات الآتية:

- (أ) عقد شراء الوحدة العقارية المعنية موقعاً حسب الأصول مع إفادة خطية من المطور العقاري المعني تؤكد سداد المشتري لكامل ثمن شراء الوحدة العقارية أو أن ذلك السداد قد تم الاتفاق على تدبيره فيما بين الطرفين؛
- (ب) جواز السفر الخاص بالمشتري أو بطاقة إثبات شخصية، وفي حالة القاصر يتولى الولي أو الوصي عليه بإذن المحكمة إتمام الشراء ويوضح في الطلب اسم وبيانات الولي أو الوصي المعني. وفي حالة الأشخاص الاعتبارية يجب إرفاق نسخة معتمدة من رخصة الشخص الاعتباري المعني واسم ونموذج توقيع المفوض بالتوقيع بالنيابة عنه؛
- (د) عنوان المشتري الدائم؛

- (هـ) إقرار موقع من المطور العقاري ومن المشتري يؤكدان فيه بأن الوحدة العقارية المعنية غير مرهونة أو محجوز عليها؛
- (و) بالنسبة للوحدة العقارية في بناية استثمارية، ترفق نسخة معتمدة من شهادة قيد البناية الاستثمارية بموجب أحكام هذا المرسوم ورقم الطابق الموجودة فيه ورقم البناية الاستثمارية الموجودة فيها الوحدة العقارية ؛
- (ز) بالنسبة للوحدة العقارية في مشروع عقاري، ترفق نسخة معتمدة من شهادة قيد المشروع العقاري بموجب أحكام هذا المرسوم مبينا فيها الوحدة العقارية المعنية ورقم البناية الاستثمارية الموجودة فيها أو رقم الوحدة العقارية المستقلة ضمن المشروع العقاري المعني ؛
- (ن) نسختين أصليتين من النظام الأساسي لجمعية المالكين المعنية موضحاً فيهما رقم الوحدة العقارية التي اشتراها مقدم الطلب ويجب على المشتري أن يقوم بتوقيع النسختين المذكورتين أمام الموظف المختص في المؤسسة والذي يجب عليه التصديق على توقيع المشتري على النسختين المذكورتين وإرفاق إحدى النسختين المذكورتين في ملف المشروع العقاري المعني أو في ملف البناية الاستثمارية المعنية، بحسب الحالة.

المادة (26)

حقوق المالك والقيود عليها

- 26(1) يحق لكل مالك وحدة عقارية، ضمن شروط النظام الأساسي لجمعية المالكين، أن يستعمل الوحدة العقارية المملوكة له للغرض الذي خصصت له بشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين لحقوقهم المقررة لهم في البناية الاستثمارية المعنية أو في الأجزاء المشتركة فيها.
- 26(2) لا يجوز لأي مالك وحدة عقارية أو أكثر في أية بناية استثمارية أن يقوم بأي تعديلات أو تغييرات في هيكل وحدته العقارية أو مظهرها الخارجي أو بأي عمل آخر، أياً كان نوعه، من شأنه أن يهدد سلامة البناية الاستثمارية أو أن يغير في شكلها أو مظهرها الخارجي.
- 26(3) إذا قام مالك الوحدة العقارية بمخالفة متطلبات الفقرتين 26(1) و 26(2) أعلاه فيكون ملزماً أمام جمعية المالكين بإصلاح الضرر الناتج عن مخالفته على نفقته الخاصة وبالكيفية التي تقررها جمعية المالكين وفي حالة إخفاقه في إصلاح ذلك الضرر يجوز لجمعية المالكين القيام بالإصلاح المطلوب، أياً كانت تكلفته وتحصيل تلك التكلفة من الشخص المخالف على النحو الوارد في هذا المرسوم.
- 26(4) تقتصر ملكية مالك الوحدة العقارية في الأرض المقامة عليها البناية الاستثمارية المعنية على حصته على أساس الشيوخ الإجباري في تلك الأرض وفي الأجزاء المشتركة في البناية الاستثمارية المعنية ويكون للمطور العقاري فيما يتعلق بالوحدات العقارية التي لم يتم بيعها، نفس الحقوق التي تكون للمالك.
- 26(5) يجوز لمالك الوحدة العقارية أن يتصرف فيها بالبيع أو الإيجار أو الرهن أو الهبة وأن يورثها لورثته أو للموصى لهم من قبله ويجوز له أن يرهنها

للمصارف ومؤسسات التمويل شريطة أن يشمل أي تصرف مما ذكر كامل الوحدة العقارية ودون تجزئة لها وعدم مخالفة التصرف المعني لأحكام هذا المرسوم وأحكام النظام الأساسي المطبق في البناية الاستثمارية المعنية.

26(6) يحق لمالك أي وحدة عقارية أن يحصل على أي دعم مطلوب بموجب هذا المرسوم أو من مالكي الوحدات العقارية الأخرى المتصلة أفقياً ورأسياً بوحدته.

26(7) في حالة مشاركة أكثر من شخص في ملكية وحدة عقارية واحدة فلا يجوز للشركاء المعنيين قسمة الوحدة العقارية المعنية رضائياً أو قضائياً فيما بينهم ويجب التصرف فيها بكاملها من قبل جميع أولئك الشركاء معاً.

المادة (27)

حق الأفضلية

27(1) لكل مالك وحدة عقارية في طابق حق الأفضلية لشراء الوحدة العقارية المجاورة لوحدته العقارية إذا أراد مالكها بيعها لشخص بخلاف المالكين الآخرين في نفس الطابق في وقت البيع المعني وبالرغم من ذلك، لا ينشأ حق الأفضلية المذكور ولا يحتج به على مالك الوحدة العقارية المباعة في حالة البيع الحاصل بين الزوجين أو الأصول والفروع أو الإخوة والأخوات وفروعهم حتى الدرجة الثانية.

27(2) يسقط حق الأفضلية المشار إليه في المادة 27(1) إذا أرسل البائع إعلاناً عدلياً لبقية ملاك الوحدات العقارية في الطابق المعني يتضمن اسم المشتري وعنوانه وشروط البيع المعروضة ولم يقبلوا بتلك الشروط خلال عشرة (10) أيام بعد تاريخ تسلمهم للإعلان العدلي المذكور.

27(3) في حال قبول واحداً أو أكثر من مالكي الوحدات العقارية المعنيين لشروط البيع المعروضة فيجب على الراغب في الشراء إبلاغ موافقته على الشراء بالشروط المعروضة بإخطار عدلي يرسله للبائع بواسطة كاتب العدل وأن يقوم بإكمال جميع إجراءات البيع في المؤسسة خلال عشرة (10) أيام اعتباراً من تاريخ تبليغ موافقته المذكورة إلى البائع عن طريق الكاتب العدل ما لم يوافق البائع على تمديد تلك المدة لفترة أطول.

27(4) إذا ثبت أن الشراء قد تم بثمن يقل عن الثمن المعروض في الإعلام العدلي المرسل إلى أصحاب حق الأفضلية فيكون البائع مسئولاً تجاه هؤلاء بعطل وضرر يساوي على الأقل ربع قيمة المبيع.

المادة (28)

عدم تجزئة حق الأفضلية

حق الأفضلية المشار إليه في المادة 27(1) لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله. وإذا تعدد أصحاب حق الأفضلية فيجوز لكل واحد منهم أن يستعمل حقه بنسبة الأسهم التي يملكها وإذا اسقط أحدهم حقه عاد الحق إلى الباقيين بالتساوي بالإضافة إلى أسهم كل منهم. أما إذا تعدد المشترون فلأصحاب حق الأفضلية أن يمارسوا هذا الحق تجاه بعضهم البعض على الوجه المتقدم.

المادة (29) تدابير قانونية

يجوز للمؤسسة اتخاذ أية تدابير قانونية تراها ملائمة عند حدوث أي من الحالات التالية:

- (أ) إذا أشهر المطور العقاري إفلاسه؛
- (ب) إذا لم يياشر المطور العقاري الأعمال الإنشائية بعد إنقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة على تشييد الوحدات العقارية في مشروعه العقاري أو بنيته الاستثمارية أو إذا توقف العمل لمدة تجاوز شهرين بدون عذر مقبول للمؤسسة؛
- (ج) إذا ألغى الترخيص الممنوح للمطور العقاري من السلطات المختصة بالإمارة؛
- (د) إذا ارتكب واحدة أو أكثر من المخالفات المذكورة في المادة (30) من هذا المرسوم، أو أية مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لنشاط التطوير العقاري بالإمارة.

المادة (30) الجزاءات

مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 درهم:

- (أ) كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.
- (ب) كل من قدم الى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري أو لقيود مشروع عقاري أو بناية استثمارية في سجل المشروعات العقارية.
- (ج) كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية أو بناية استثمارية وهمية أو لم يكن مخولاً في ذلك الغرض ويعتبر عرضاً بموجب هذه الفقرة أي إعلان في وسائل الإعلان المختلفة أو إصدار أية كتيبات أو ملصقات أو نشرات عن بيع الوحدات العقارية المعنية.
- (د) كل من إختلس أو استعمل، بدون وجه حق، أو بدد، دفعات مالية سلمت له من حساب الضمان أو من أية جهة أخرى لأغراض تشييد وإنجاز مشروع عقاري أو بناية استثمارية.
- (هـ) كل مطور إستمر في الإخلال بشروط الترخيص بالرغم من إنذاره خطياً من قبل السلطات المختصة بإزالة الإخلال خلال مدة محدد.
- (و) كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور العقاري أو البيانات المصدقة من قبله عن المشروع العقاري أو البناية الاستثمارية.

(ز) كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

(ح) كل مطور عقاري تعامل مع وسيط عقاري دون أن يكون مسجلاً في سجل المكاتب العقارية لدى الدائرة وفقاً لأحكام المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن تنظيم المكاتب العقارية في الإمارة.

المادة (31)

جدول الرسوم

يجوز لرئيس دائرة الأراضي بعد التشاور مع الحاكم إصدار جدول بالرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام هذا المرسوم وقائمة بالغرامات التي يتم توقيعها على أي شخص يرتكب مخالفة لأحكام هذا المرسوم أو أحكام اللوائح التنفيذية الصادرة بموجبه. ويكون للجدول والقائمة المذكورين نفس قوة ونفاذ أحكام هذا المرسوم كما لو إن أيّاً منهما مضمناً فيه.

المادة (32)

الاستثمارات والمواد الإرشادية

على المؤسسة أن تقوم بإعداد استثمارات الطلبات والكتيبات التعريفية والمواد الإرشادية الأخرى، حسبما قد تكون ملائمة أو مطلوبة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

المادة (33)

اللوائح التنفيذية

يجوز لرئيس دائرة الأراضي، بعد التشاور المسبق مع رئيس البلدية، إصدار أية لوائح أو قرارات حسبما قد يراها ملائمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم ولا يجوز لرئيس دائرة الأراضي إصدار أية لوائح أو قرارات تتعارض مع أحكام هذا المرسوم.

المادة (34)

نشر المرسوم

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للإمارة ويعمم بصورة كافية وعلى الجهات المعنية به للقيام بتنفيذه والعمل بموجبه، كلاً فيما يخصه.

صدر عنا بتوقيعنا وخاتمنا عليه بديواننا الأميري بعجمان في هذا اليوم الثالث من محرم سنة 1430 هجرية الموافق اليوم الحادي عشر من شهر ديسمبر سنة 2008 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان

مرسوم أميري رقم (8) لسنة 2008م بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية

رقم الصفحة	ترتيب المواد اسم المادة	رقم المادة
2	اسم المرسوم وبدء العمل به	(1)
2	تعريف وتفسير	(2)
5	حق تملك الأراضي والوحدات العقارية	(3)
6	لجنة المشروعات العقارية	(4)
7	ترخيص تطوير المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية	(5)
7	طلب الترخيص ومرفقاته	(6)
7	البت في طلبات الترخيص	(7)
7	استثناء	(8)
7	طلب قيد المشروع العقاري أو البنية الاستثمارية في سجل المشروعات العقارية	(9)
8	سجل المشروعات العقارية	(10)
8	متطلبات طلب القيد في السجل	(11)
10	نظام قيد المشروع العقاري في سجل المشروعات العقارية	(12)
11	نظام قيد البنية الاستثمارية في سجل المشروعات العقارية	(13)
11	التزامات المطور العقاري	(14)
13	الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري	(15)
13	الأجزاء المشتركة في البنية الاستثمارية	(16)
13	ملكية الأجزاء المشتركة وحظر القسمة والتصرف فيها	(17)
14	ملكية الحيطان المشتركة بين وحدتين عقاريتين	(18)
14	جمعية المالكين والأعضاء فيها	(19)
15	النظام الأساسي لجمعية المالكين	(20)
16	صلاحيات الجمعية العمومية للمالكين	(21)
16	التأمين	(22)
17	المشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة	(23)
17	تحصيل المبالغ المستحقة على مالك الوحدة العقارية	(24)
18	قيد الوحدة العقارية المباعة في سجل المشروعات العقارية	(25)
19	حقوق المالك والقبود عليها	(26)
20	حق الأفضلية	(27)
20	عدم تجزئة حق الأفضلية	(28)
20	تدابير قانونية	(29)
21	الجزاءات	(30)
22	جدول الرسوم	(31)
22	الاستمارات والمواد الإرشادية	(32)

22
22

اللوائح التنفيذية (33)
نشر المرسوم (34)