قرار إداري رقم (165) لسنة 2025
بشأن تحديد نسب وإجراءات ومدد إرجاع المبالغ إلى المشترين في الوحدات التي يتم شطبها وإعادة بيعها بموجب المادة (17/3) من القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

رئيس دائرة البلديات والنقل

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي، وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي،
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية، وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، وتعديلاته ولوائحه التنفيذية،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 2019 بشأن إنشاء دائرة البلديات والنقل،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2023 بشأن إعادة تشكيل المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية، وتعديلاته،
- وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (223) لسنة 2023 بشأن إنشاء مركز أبوظبي العقاري،
- وبناءً على ما تقتضيه مصلحة العمل،

تقرر ما يلي:

المادة (1)
التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدائرة	:	دائرة البلديات والنقل.
الرئيس	:	رئيس دائرة البلديات والنقل.
المركز	:	مركز أبوظبي العقاري.
المدير العام	:	مدير عام المركز.
القانون	:	القانون رقم (3) لسنة 2015 المشار إليه.
المطور	:	المطور الرئيسي أو المطور الفرعي – حسب الأحوال -.
المشتري	:	مشتري الوحدة العقارية المباعة على المخطط التي تم إلغاء تسجيلها في السجل العقاري الأولي بناءً على طلب المطور.
حساب الضمان	:	حساب الضمان الخاص بالمشروع الذي تقع فيه الوحدة العقارية التي تم إلغاء تسجيلها بناءً على طلب المطور.
أمين الحساب	:	البنك أو الصرف أو المؤسسة المالية المعتمدة من الدائرة لإدارة حساب ضمان المشروع وفق أحكام القانون.

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

المادة (2)

إجراءات ما بعد شطب الوحدة وإعادة البيع

في حال طلب المطور شطب الوحدة العقارية وإعادة بيعها يقوم المركز بالإجراءات التالية:

1. شطب الوحدة من السجل الأولي والسماح للمطور بإعادة بيعها لمشترٍ آخر.
2. إخطار المشتري والدائن المرتهن – إن وجد – وأمين الحساب بشطب الوحدة العقارية و/أو إعادة بيعها لمشترٍ آخر، خلال مدة لا تتجاوز (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب بذلك من المطور.
3. إصدار أمر دفع إلى أمين الحساب لإعادة النسبة التي يحددها من الدفعات التي قام المشتري بتسديدها ثمناً للوحدة العقارية في حساب الضمان والتي تم شطبها من السجل الأولي، وفقاً للإجراءات والمُدد المنصوص عليها في المادة (4) من هذا القرار.
4. توجيه خطاب خطي لكل من المطوّر والمشتري والدائن المرتهن - إن وجد – يتضمن تحديد إجمالي المبالغ المقرر إرجاعها لكل من المطور والمشتري، وفق المادة (3) من هذا القرار.

المادة (3)

آلية تحديد واحتساب نسب إعادة المبالغ للمشترين

1. مع الأخذ بنظر الاعتبار ما اتفق عليه الطرفان في عقد البيع والشراء، تُحدّد نسب التعويض المستحقة للمطور وفق النسب الواردة في الجدول الملحق بهذا القرار، ووفقاً لنسبة الإنجاز وأعمال التشييد والبناء في المشروع.

2. لغايات تطبيق البند (1) من هذه المادة، يتم تحديد نسبة إنجاز المشروع وفق الطرق والمعايير المحددة باللائحة التنفيذية وبموجب الشهادة التي أصدرها المركز للمطور عند طلب فسخ عقد البيع على المخطط.

3. في حال سداد المشتري نسبة 60% أو أكثر من قيمة الوحدة العقارية، يكون للمركز الحق في تحديد نسب التعويض المستحقة للمطور دون الالتزام بالنسب الواردة في الجدول الملحق بهذا القرار.

المادة (4)

إجراءات ومُدد إعادة المبالغ المسددة من المشتري في حساب الضمان

على أمين حساب ضمان المشروع القيام بالتالي:

1. بعد تلقيه طلباً من المطور وفق النموذج الذي يصدره المركز لهذه الغاية مرفقاً به الخطاب المشار اليه في البند (2) من المادة (2) من هذا القرار، إرجاع المبالغ المحددة في الخطاب والمستحقة للمطوّر من حساب الضمان، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (15) خمسة عشر يوم عمل من تلقيه الطلب من المطور.

2. بعد تلقيه طلباً من المشتري وفق النموذج الذي يصدره المركز لهذه الغاية مرفقاً به الخطاب المشار اليه في البند (2) من المادة (2) من هذا القرار مع خطاب عدم ممانعة من الدائن المرتهن– إن وجد -، فعلى أمين الحساب إرجاع كامل المبلغ

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

المتبقي للمشتري في حساب الضمان بعد خصم التعويض المستحق للمطور وفق أحكام هذا القرار، على أن يتم رده إلى المشتري خلال مدة لا تتجاوز (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تلقيه الطلب من المشتري.

المادة (5)

المبالغ المحصلة خارج حساب الضمان

في حال قيام المطور باستلام أية مبالغ من المشتري خارج حساب الضمان خلافاً لأحكام القانون، فعلى المطور ردّ كامل المبلغ الذي بحوزته للمُشتري خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه للخطاب المشار إليه في البند (2) من المادة (2) من هذا القرار وذلك قبل إرجاع أية مبالغ مستحقة له في حساب الضمان.

المادة (6)

الإلغاءات

يُلغى أي نص أو حكم في أي قرار بخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القرار.

المادة (7)

النشر والسريان

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

رئيس دائرة البلديات والنقل

صدر بتاريخ:

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

جدول بتحديد نسب التعويض التي يمكن للمطور طلب خصمها من المبالغ

أودعها المشتري في حساب الضمان للوحدات التي يتم شطبها وإعادة بيعها

المرحلة الإنشائية للمشروع	نسبة التعويض المستحق للمطور من قيمة عقد البيع
في حال عدم بدء المُطور بأعمال البناء والتشييد في المشروع لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه.	يتم ردّ كافة المبالغ المُستلمة من المُشتري سواءً أكانت مستلمة في حساب الضمان أو خارجه.
في حال مباشرة المطور العقاري العمل في المشروع وبدء الأعمال الإنشائية فيه، وكانت نسبة إنجازه تقل عن **(10%)** من أعمال التشييد والبناء في المشروع.	يتم خصم **(10%)** من قيمة عقد البيع، وردّ ما زاد على ذلك إلى المُشتري.
إنجاز المُطور لنسبة تزيد عن **(10%)** ولغاية **(30%)** من أعمال التشييد والبناء في المشروع.	يتم خصم **(15%)** من قيمة عقد البيع، وردّ ما زاد على ذلك إلى المُشتري.
إنجاز المُطور لنسبة تزيد عن **(30%)** ولغاية **(60%)** من أعمال التشييد والبناء في المشروع.	يتم خصم **(25%)** من قيمة عقد البيع، وردّ ما زاد على ذلك إلى المُشتري.
إنجاز المُطور لنسبة تزيد عن **(60%)** ولغاية **(100%)** من أعمال التشييد والبناء في المشروع.	يتم خصم **(40%)** من قيمة عقد البيع، وردّ ما زاد على ذلك إلى المُشتري.

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

Administrative Decision No.(165) of 2025 Regarding the Determination of Percentages, Procedures, and Timeframes for the Refund of Amounts to Buyers of Units Cancelled and Re-Sold Pursuant to Article (17/3) of Law No. (3) of 2015 Concerning the Regulation of the Real Estate Sector in the Emirate of Abu Dhabi

Chairman of the Department of Municipalities and Transport:

Having reviewed:

- Law No. (1) of 1974 Concerning the Reorganization of the Governmental Body in the Emirate of Abu Dhabi, and its amendments;
- Law No. (3) of 2005 Concerning the Regulation of Real Estate Registration in the Emirate of Abu Dhabi;
- Law No. (19) of 2005 Concerning Real Estate Ownership, and its amendments;
- Law No. (3) of 2015 Concerning the Regulation of the Real Estate Sector in the Emirate of Abu Dhabi, its amendments, and its Executive Regulations;
- Law No. (30) of 2019 Concerning the Establishment of the Department of Municipalities and Transport;
- Amiri Decree No. (11) of 2023 Concerning the Reformation of the Executive Council in the Emirate of Abu Dhabi;
- Federal Law No. (5) of 1985 Concerning the Issuance of the Civil Transactions Law, and its amendments; and
- Executive Council Resolution No. (223) of 2023 Concerning the Establishment of the Abu Dhabi Real Estate Centre, and
- based on what is dictated by work interest,

Decided the following:

Article (1)

Definitions

For the purposes of implementing the provisions of this Decision, the following terms and expressions shall have the meanings assigned to each, unless the context requires otherwise:

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

Department	:	The Department of Municipalities and Transport.
Chairman	:	Chairman of the Department of Municipalities and Transport.
ADREC	:	Abu Dhabi Real Estate Centre
Director General	:	The Director General of ADREC.
Law	:	The aforementioned Law No. (3) of 2015.
Developer	:	The master developer or sub-developer, as the case may be.
Buyer	:	The buyer of an off-plan real estate unit whose registration has been cancelled in the Interim Real Estate Register upon the developer's request.
Escrow Account	:	The escrow account of the project in which the unit cancelled upon the developer's request is located.
Escrow Trustee Account	:	The bank or financial institution approved by the Department to manage the project escrow account in accordance with the Law.

Article (2)

Procedures Following Unit Cancellation and Resale

When the developer requests the cancellation and resale of a real estate unit, ADREC shall undertake the following:

1. Cancel the unit from the Interim Real Estate Register and permit the developer to re-sell it to another buyer.
2. Notify the buyer, the mortgagee (if any), and the Escrow Trustee Account of the cancellation of the unit and/or its resale to another buyer, within a period not exceeding five (5) working days from the date the developer submits the request.
3. Issue a payment order to the Escrow Trustee Account to refund the percentage it determines of the payments previously made by the buyer into the escrow account for the cancelled unit, in accordance with the procedures and timelines set out in Article (4) hereof.
4. Issue a written letter to both the developer and the buyer, and the mortgagee (if any), specifying the total amounts to be refunded to each of the developer and the buyer, pursuant to Article (3) hereof.

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

Article (3)

Mechanism for Determining and Calculating Refund Percentages to Buyers

1. Taking into consideration the terms agreed by the parties in the sale and purchase agreement, the compensation due to the developer shall be determined according to the percentages specified in the table annexed hereto, and based on the project's completion ratio and construction progress.

2. For the purposes of Paragraph (1) above, the project completion ratio shall be determined according to the methods and criteria set out in the Executive Regulations and pursuant to the certificate issued by ADREC to the developer upon the request to terminate the off-plan sale contract.

3. Where the buyer has paid 60% or more of the value of the unit, ADREC may determine the compensation due to the developer without being bound by the percentages set out in the annexed table.

Article (4)

Procedures and Timelines for Refunding Amounts Paid by the Buyer into the Escrow Account

The Escrow Trustee Account shall:

1. Upon receiving a request from the developer, submitted in the form prescribed by ADREC and accompanied by the letter referred to in Paragraph (2) of Article (2) hereof, refund the amounts specified in the letter and due to the developer from the escrow account, within fifteen (15) working days from the date of receipt of the developer's request.

2. Upon receiving a request from the buyer, submitted in the form prescribed by ADREC and accompanied by the letter referred to in Paragraph (2) of Article (2) hereof and a No Objection Certificate (NOC) from the mortgagee (if any), refund to the buyer the entire remaining balance in the escrow account after deducting the compensation due to the developer in accordance with the provisions of this Decision, within a period not exceeding fifteen (15) working days from the date of receipt of the buyer's request.

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

Article (5)

Amounts Collected Outside the Escrow Account

If the developer has received any amounts from the buyer outside the escrow account contrary to the provisions of the Law, the developer shall refund to the buyer the full amount in its possession within a period not exceeding thirty (30) days from the date of receiving the letter referred to in Paragraph (2) of Article (2) hereof, and prior to refunding any amounts due to the buyer from the escrow account.

Article (6)

Repeals

Any provision or text in any decision that contravenes or conflicts with the provisions of this Decision shall be repealed.

Article (7)

Publication and Entry into Force

This Decision shall be published in the Official Gazette and shall become effective from the date of its publication.

Chairman of the Department of Municipalities and Transport

Issued on:2025

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

Table specifying the compensation percentages that the Developer may request to deduct from the amounts deposited by the Buyer into the Escrow Account for Units that are Cancelled and Resold.

Project Construction Phase	Compensation Percentage Due to the Developer from the Value of the Sale Contract
If the developer has not commenced construction works on the project for any reason beyond its control and without any negligence or default on its part.	All amounts received from the buyer, whether deposited into the escrow account or otherwise, shall be refunded.
If the developer has commenced work on the project and construction works have begun, but the completion percentage is less than ten percent (10%) of the project's construction works.	Ten percent (10%) of the value of the sale contract shall be deducted, and any excess shall be refunded to the buyer.
If the developer has achieved a completion percentage exceeding ten percent (10%) and up to thirty percent (30%) of the project's construction works.	Fifteen percent (15%) of the value of the sale contract shall be deducted, and any excess shall be refunded to the buyer.
If the developer has achieved a completion percentage exceeding thirty percent (30%) and up to sixty percent (60%) of the project's construction works.	Twenty-five percent (25%) of the value of the sale contract shall be deducted, and any excess shall be refunded to the buyer.
If the developer has achieved a completion percentage exceeding sixty percent (60%) and up to hundred percent (100%) of the project's construction works.	Forty percent (40%) of the value of the sale contract shall be deducted, and any excess shall be refunded to the buyer.

رئيس دائرة البلديات والنقل

صدر بتاريخ: 24 November 2025

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها

هذا المستند وجميع مرفقاته (إن وجدت) من الوثائق السرية التي لا يجوز تداولها بأي شكل من الأشكال لغير المعنيين بها