

المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين

”دراسة مقارنة”

**Criminal responsibility of real estate
developers "Comparative study"**

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون

لللبنة الحقوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

**Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ – ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

د / محمد فتحي محمد أبو العنين

دكتوراه في القانون الجنائي - كلية الحقوق جامعة المنصورة

Dr. Muhammad Fathy Muhammad Abu Alenin

PhD in Criminal Law - Faculty of Law, Mansoura University

المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين ”دراسة مقارنة“

ملخص البحث

مصطلح التطوير العقاري بات من أكثر المصطلحات الحديثة انتشاراً في مجال الاستثمار العقاري، إلى جانب العديد من المصطلحات الأخرى كالتنميط والتسويق والتقييم العقاري.

فالتطوير العقاري صناعة حديثة نسبياً، لا يمكن مقارنتها بصناعة البناء والتشييد التقليدية، وهو عمل تجاري ذو أوجه متعددة، تشمل أنشطة تبدأ من الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها، وحتى شراء الأراضي الخالية، وبناء مجمعات للأغراض السكنية أو التجارية، ثم بيع وحداتها المفردة على الخارطة "المجسم أو الماكيت"، فهي صناعة تعبر عن فكر وإبداع، وحلول تقدم من جانب شخص، أو شركة يسمى "بالمطور العقاري"، يحترف المهنة وله القدرة على تحويل الأفكار الإبداعية على الورق إلى واقع ملموس، نشهده على الأرض في صورة أبنية وعقارات.

إن التطوير العقاري يلعب دوراً حيوياً في تعزيز الاقتصاد، وتوفير فرص العمل، وتحسين جودة الحياة، وهي من أبرز المستهدفات لرؤية مصر ٢٠٣٠م؛ لتحقيق التنمية المستدامة.

ورغم تعدد وانتشار مشروعات التطوير العقاري، وكثرة المنازعات القضائية الناشئة عن مزاولة ذلك النشاط، وعدم كفاية القواعد العامة الواردة في القانون المدني، والقواعد العقابية الجنائية في توفير الحماية القانونية اللازمة للمتعاقدین معها، لم يصدر المشرع المصري والعديد من الدول قانوناً ينظم عمل المطورين العقاريين، لكن

حرصت بعض الدول على إصدار تشريعات خاصة فى هذا المجال إلى جانب تشريعاتها العقارية.

ونحن فى انتظار مشروع " قانون الاتحاد المصري للمطورين العقاريين " ليصبح قانونًا نافذًا، حيث تم الانتهاء من المشروع، وإرساله إلى وزارات الإسكان والمالية والعدل ومجلس القضاء الأعلى؛ لاستطلاع رأى.

لذلك يتعين التوجه لإصدار هذا القانون الجديد؛ لتنظيم مهنة التطوير العقاري، ولمواجهة المشكلات القانونية فى مجال التطوير العقاري، وتحديد المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين؛ لحماية أطراف العلاقة الناشئة عن عملية التطوير العقاري، وبخاصة علاقة المشترين والمستثمرين بالمطورين العقاريين، بالإضافة إلى تنظيم البيع على الخارطة، ومحاولة الاستفادة من تجارب الدول التى أصدرت تشريعات خاصة بالتطوير العقاري، وعرض المشكلات القانونية التى أفرزتها معاملات التطوير العقاري فى تلك الدول لتفاديها، وكذلك العمل على إيجاد وسيلة ضمان فعالة، تضمن الحفاظ على حقوق المشترين عند توقف المطور العقاري عن الاستمرار فى إكمال أعمال المشروع، أو فى حاله إلغائه عن طريق ما يعرف بحساب الضمان، أو حساب الثقة.

ويتناول البحث ماهية التطوير العقاري، والمطور العقاري، والفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري، والمسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين من خلال تحديد الجرائم وأركانها، والعقوبات المطبقة عليها، وجرائم المطورين العقاريين فى البيع على الخريطة، والمسؤولية الجنائية المعنوية " شركات التطوير العقاري العقارية "، وذلك من خلال دراسة مقارنة.

المقدمة

مصر اليوم تختلف عن الأمس بخصوص الثروة العقارية الهائلة ودورها فى نمو الاقتصاد المصري، وأصبح المطورون العقاريون كباقي دول العالم جزءاً أساسياً ومهم في منظومة التطوير هذه، ولكن مع تزايد الشكاوى من تأخر شركات التطوير العقاري فى تسليم الوحدات العقارية فى الوقت المتفق عليه، أو تسليم الوحدات بخلاف المواصفات المتفق عليها، أو نقص مساحة الوحدات المسلمة عن المساحة المتعاقد عليها نقصاً كبيراً، أو ظهور عيوب جسيمة فى الأبنية والمنشآت المقامة، تهدد بانهيارها أو تهدمها مستقبلاً، أو عدم تنفيذ المرافق الأساسية من كهرباء ومياه وصرف صحي للمشروع العقاري ككل، وذلك كله رغم تحصيل تلك الشركات أثمان وأقساط ومقابل التصرف فى الوحدات العقارية، ومقابل الخدمات الإضافية من نوادي رياضية، وصحية، وخدمية إلى غير ذلك من المشروعات، الأمر الذى أصبح معه إصدار قانون ينظم أعمال المطورين العقاريين فى مصر أمراً فى غاية الأهمية.

وقد صدر عدد من القرارات الرئاسية والوزارية فى مصر لتنظيم عمل المطورين العقاريين، وحماية حق المشترين، فبداية القانون دائماً ما تكون بقرارات، وهو ما يطمئن السوق العقاري فى مصر أنه سيتم إصدار قانون للتطوير العقاري؛ يستهدف التنمية العقارية والمحافظة على الاستثمار العقاري وأموال العملاء، ومصر فى انتظار مشروع " قانون الاتحاد المصري للمطورين العقاريين " ليصبح قانوناً نافذاً، حيث تم الانتهاء من المشروع، وإرساله للعديد من الوزارات لأخذ الرأي فيه، أملين فى إصداره قريباً؛ لضمان حقوق الحاجزين أو المشترين، وجدية المطورين.

وإن كانت مصر قد أخذت خطوات في شأن ضبط سوق التطوير العقاري في مصر وفقاً لقانون حماية المستهلك رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨م، وقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م، وأيضاً القانون رقم (٣٦) لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقانون الاستثمار رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧م.

وبالنظر لدول العالم في التي قامت بسن قوانين خاصة لتنظيم مهنة التطوير العقاري، فيأتي على رأس هذه المرتبة التقنين المدنى الفرنسي، وقانون البناء والإسكان الفرنسي عام ١٩٧٨م، ومن القوانين العربية: قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧م بدولة الإمارات العربية المتحدة، والقانون الجزائري رقم ٤/١١ لسنة ٢٠١١م بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والقانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤م بتنظيم التطوير العقاري في دولة قطر، والقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧م بشأن تنظيم القطاع العقاري بمملكة البحرين.

أهمية البحث:

- الأهمية العملية للتطوير العقاري واضحة في مصر خلال السنوات الماضية، من خلال فتح السوق العقاري المصري أمام المستثمر المحلى والأجنبي، وقد أدى ذلك إلى انتشار ظاهرة التطوير العقاري انتشاراً كبيراً، خاصة مع التوسعات العمرانية الكبيرة في المدن والمناطق الجديدة مثل العاصمة الإدارية الجديدة، والقاهرة الجديدة وغيرها، وترتب على منافسة شركات التطوير تقديم أفضل المشاريع والخدمات العقارية، وتحقيق أعلى الأرباح والإيرادات، مما كان له الدور الإيجابي على الاقتصاد القومي، وتنمية عجلة التنمية.
- نتيجة انتشار نشاط التطوير العقاري، ظهرت مشكلات قانونية بين المطورين العقاريين والمتعاقدين معهم، الأمر الذي يتطلب إصدار قانون ينظم أعمال

المطورين العقاريين في مصر أمراً في غاية الأهمية ليحدد المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين، في حال إخلالهم بالتزاماتهم تجاه المتعاقدين معهم.

أهداف البحث:

- بيان ماهية التطوير العقاري، والمطور العقاري، والفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري.
- الوقوف على المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين، مع تحديد الجرائم وأركانها، والعقوبات الموقعة عليها.
- دراسة ومقارنة للتشريعات الخاصة بتنظيم نشاط ومهنة التطوير العقاري في فرنسا وبعض الدول العربية.
- عرض التشريعات المقارنة التي نظمت عقد البيع على الخارطة، وحددت المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين حال مخالفة ضوابط وإجراءات ذلك البيع، وجاء في مقدمتها المشرع الفرنسي، والإماراتي، والبحريني، والقطري، والجزائري.
- عرض تجارب الدول التي أصدرت تشريعات خاصة، بشأن تنظيم عمل شركات التطوير العقاري، للاستفادة منها، وتجنب المشكلات القانونية التي أفرزتها معاملات التطوير العقاري في تلك الدول؛ لتفاديها عند إصدار قانون جديد ينظم مهنة التطوير العقاري في مصر.

إشكاليات البحث:

تتمحور إشكاليات البحث حول عدم وجود قانون خاص في مصر ينظم نشاط شركات التطوير العقاري، ويحدد المسؤولية الجنائية عن مخالفتها في مواجهة المتعاقدين "المشتريين"، وبالتالي لا مناص سوى اللجوء إلى القواعد التقليدية في قانون العقوبات، أو بعض المواد في القوانين الخاصة التي تحدد المسؤولية الجنائية الناشئة عن مخالفات المطورين مع عملائهم، وذلك غير كافٍ لتحديد المسؤولية الجنائية، لوجود العديد من

المشكلات القانونية الناتجة عن التعاملات بين شركات التطوير العقاري والمتعاملين معها، قد لا تسعف القواعد التقليدية فى قانون العقوبات، أو بعض المواد فى القوانين الخاصة لمواجهتها وتحديد المسؤولية الجنائية.

منهج البحث:

يعتمد البحث على المنهج التحليلي والمقارن والاستقرائي، وذلك من خلال بيان ماهية التطوير العقاري، والمطور العقاري، والفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري، والمسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين فى مصر، والمسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين فى الدول التى وضعت تشريعات خاصة لتنظيم مهنة ونشاط التطوير العقاري، وتنظيم البيع على الخارطة، وتجارب الدول فى إصدار قوانين خاصة لتنظيم التطوير العقاري، وتحليل النصوص التى تناولت التشريعات المنظمة لنشاط التطوير العقاري، ومقارنتها ببعضها البعض؛ للوقوف على أفضلها وأنسبها لبيئتنا الاستثمارية فى القطاع العقاري، وذلك حتى يستفيد منها المشرع الوطني عند وضعه لتشريع خاص فى هذا المجال، ثم ننتهى بالوصول للخاتمة ولأهم النتائج والتوصيات.

خطة البحث:

نعرض لموضوع البحث من خلال مبحث تمهيدي، وثلاثة مباحث على النحو التالي:

مبحث تمهيدي: ماهية التطوير العقاري والمطورون العقاريون.

المبحث الأول: المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين .

المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين فى البيع على الخريطة.

المبحث الثالث: المسؤولية الجنائية للأشخاص المعنوية " شركات التطوير العقاري".

مبحث تمهيدي

ماهية التطوير العقاري والمطورون العقاريون

تمهيد وتقسيم:

نتناول من خلال هذا المبحث، ماهية التطوير العقاري، والمطور العقاري، ونعرض لذلك فى مطلبين، المطلب الأول: ماهية التطوير العقاري، المطلب الثانى: مفهوم المطور العقاري

المطلب الأول

ماهية التطوير العقاري

للقوف على ماهية التطوير العقاري لابد من الوقوف على المعنى اللغوي، والاصطلاحي والقانوني، والفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري، ونتناول ذلك فيما يأتى:

المعنى اللغوي للتطوير العقاري:

التطوير العقاري عبارة عن عملية تعديل وتحسين كل عَقَار إلى ما هو أحسن وأفضل عن هيئته الأولى، حيث يصبح هذا المعنى أكثر اتفاقاً وانسجاماً مع المفهوم الحديث للتطوير باعتباره صناعة، تقتضى التعديل والتحسين لما هو أفضل، فلم يعد التطوير يقتصر على الصورة التقليدية للبناء والتشييد فقط، بل أصبح فكرٌ وإبداع وحلول،

يجسده المطور على أرض الواقع، فالتطوير العقاري ما هو إلا إعادة التأهيل المستمرة لأعمال البناء والتشييد، بما يتوافق واحتياجات المجتمع^(١).

المعنى الاصطلاحي للتطوير العقاري:

عرّفه البعض بأنه " نوع من الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة، والتي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها، وحتى شراء الأراضي الخالية، ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك، والمطورون العقاريون هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة، والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة على الورق إلى واقع على الأرض في شكل عقارات^(٢)، وعرّف البعض التطوير العقاري بأنه " إنشاء وتشديد مشاريع البنايات متعددة الطوابق، أو المجمعات والأراضي السكنية والتجارية، أو إنشاء الأسواق أو الملاعب الرياضية^(٣)، وعرّفه بعض الفقهاء العربى بأنه " خلق قيمة مضافة في شكل تحسينات على الممتلكات العقارية بشكل ملموس^(٤).

وأطلق في فرنسا على النشاط التي الذي يتمثل في إنجاز مبان جماعية، توجه للاستعمال السكني، والممولة من المشترين تسمية " الترقية العقارية " ^(٥)، والشخص

(١) د. عمرو طه بدوي: التطوير القانوني للتطوير العقاري، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة القاهرة، ملحق خاص ٤، العدد ٩٢، ٢٠١٩، ص ١٤٠
(٢) د. جاسم علي سالم الشامسي: مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الامارات العربية المتحدة، ص ٢، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالي، بتاريخ دخول في ٢٠ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://www.arabruleoflaw.org/files/PDF2010/Presentation/Annex8.pdf>

(٣) د. سندس الجبوري: المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، ٢٠١٥، ص ٢٢.

(4) Bulloch, B., & Sullivan, " The key to the real estate development process. Cornell Real Estate Review, 2010, p.78.

(٥) د. فايز نعيم رضوان: عقد الترخيص التجاري، ط ١، مطبعة الحسين الإسلامية، ١٩٩٠، ص ٣.

الذي يحترف هذا النشاط هو المطور العقاري، وهو شخص جديد على مسرح البناء يمارس نشاطه إلى جانب الأشخاص الآخرين القائمين بالبناء كالمقاول، والمهندس المعماري، والمهندس الاستشاري وغيرهم^(١).

المعنى القانوني للتطوير العقاري: نظمت بعض التشريعات مهنة التطوير العقاري بقوانين خاصة، وحرصت على وضع تعريف قانوني للتطوير العقاري ونذكر منها: القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي^(٢)، عرّف التطوير العقاري بأنه " مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية "، أما القانون الجزائري رقم ٤/١١ لسنة ٢٠١١^(٣)، عرّف نشاط الترقية العقارية " التطوير العقاري " على أنه " مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلها ذات استعمال سكني أو مهني، وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ".

أما القانون القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم التطوير العقاري^(٤)، فقد عرّف التطوير العقاري بأنه " الأعمال التي يقوم بها المطور بهدف التصرف في الوحدات العقارية، ويشمل ذلك فرز القسائم والمنشآت، وتطوير البنية التحتية والتصميم

(1) MASSE: Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, ECONOMICA, Paris, 1994, p. 392 .

(٢) قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧، منشور بالجريدة الرسمية، بتاريخ ٦ / ٥ / ٢٠٠٧م.

(٣) القانون الجزائري رقم ٤/١١ الصادر في ١٧ / ٢ / ٢٠١١م، بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ١٤، السنة الثامنة والأربعون، بتاريخ ٦ / ٣ / ٢٠١١م.

(٤) قانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بتنظيم التطوير العقاري في دولة قطر، الصادر في ١١ / ٣ / ٢٠١٤م، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٦، بتاريخ ٧ / ٤ / ٢٠١٤م.

والنشيد والإعلان والتسويق، والتسجيل للوحدات المشار إليها"، وأيضاً القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ فى شأن التطوير العقاري بمملكة البحرين^(١)، عرّف التطوير العقاري بأنه " مشاريع البيع على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديدّها قرار من مجلس الوزراء، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ".

وقد صدر قرار مجلس رئيس الوزراء المصري رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٢^(٢)، حيث عرّف المشروع العقاري بأنه " مساحة من الأرض تحددت مواصفاتها الدقيقة من حيث الموقع والمساحة والمكان، والاشتراطات الفنية عن طريق جهة الولاية، وتم تخصيصها لشركة (مطور عقاري) ليقوم بتطوير عناصر عقارية مختلفة خلال مدة زمنية محددة طبقاً لرؤيته كمطور، بما لا يتجاوز كافة الاشتراطات الفنية والمالية المحددة من جهة الولاية.

ونلاحظ على تعريف التطوير العقاري فى التشريعات السابقة بعض الاختلاف، فمثلاً المشرع الإماراتي فى إمارة دبي قد ركز على مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية، ونجد المشرع البحريني قد حدد مشروعات التطوير العقاري فى مشاريع البيع على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير العقارات، أما المشرع القطري والجزائري فقد شملا تعريفهما معظم مشروعات التطوير العقاري، أما قرار رئيس مجلس الوزراء المصري فجاء تعريفه للتطوير العقاري شاملاً، لكن دون تحديده للعناصر العقارية المختلفة، والتي تُخصّص للمطور العقاري لتطويرها.

(١) قانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧م بشأن تنظيم القطاع العقاري بمملكة البحرين، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٣٣٢٥، بتاريخ ٢٠١٧ / ٨ / ٣م.

(٢) قرار رئيس الوزراء بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٢٤ تابع (أ)، بتاريخ ٢٠٢٢ / ٦ / ١٦م.

ويمكن تعريف التطوير العقاري بأنه " عملية تحويل الأراضي والممتلكات العقارية إلى مشاريع عقارية جاهزة للبيع والتأجير، ويشمل التطوير العقاري العديد من الأنشطة والمراحل منها: شراء الأراضي وامتلاك العقارات، تحليل الأراضي وتقييمها بشكل دقيق، تطوير خطط التصميم والهندسة المعمارية للمشاريع العقارية، الحصول على تصاريح والموافقات الحكومية اللازمة، إنشاء المشاريع العقارية وتطويرها بشكل كامل، التسويق والبيع والتأجير للمشاريع العقارية، إدارة المشاريع العقارية وصيانتها وتشغيلها ".

الفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري: غالبًا ما يخلط الكثيرون في تحديد الفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري، وقد يتسبب ذلك في الخلط بين الأدوار والمسؤوليات في كل منهما، على الرغم من أن الفرق بين المصطلحين نظريًا وعمليًا واضحًا، فإن البعض لا يدرك هذا الاختلاف، ويتمثل الفرق الجوهرى بين الاستثمار العقاري والتطوير العقاري في الغرض والهدف الرئيس لكل منهما.

فأساس مشروعات التطوير العقاري هو الخروج بوحدة عقارية استثمارية ناجحة، تتماشى وتتناسب مع احتياجات المجتمع، وتعود بالربح والنفع على المطور العقاري، ولكن يحدث خلط بين مفهومى " التطوير العقاري والاستثمار العقاري " على الرغم من أن لكل منهما شروط ووظيفة مختلفة^(١)، فالتطوير العقاري أشمل وأعم في مجال العقارات، باعتبار أنه يهيمن على فكرة المشروع، ودراسات الجدوى ومصادر

(١) د. نصر أبو الفتوح فريد: نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، بحث منشور في مجلة كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر فرع طنطا، ٢٠٢٠، ص ٥١١.

التمويل، وتحديد الاستثمار الخاص بالمشروع، ويشرف على مدير المواقع والمشرفين، والمقاولين، وإعداد دراسة التسويق، وخطه المبيعات، لتنتهي بمشروع لائق ومتميز.

أما الاستثمار العقاري فيتمثل في وضع الأموال في عقار بأقل سعر في السوق، وبيعه بسعر السوق، أو أعلى منها، ويختصر الأمر على تحقيق عائدات ومكاسب مادية دون التدخل في عملية التطوير العقاري، وعليه لا يتم إطلاق لفظ مطور عقاري على أي ممارس في سوق العقار، ما لم يقدم خدمات متكاملة في المساكن وقيمة مضافة^(١)، وبهذا يكون التطوير العقاري من الأضلاع الهامة والمؤثرة في الأنشطة الاقتصادية، والتي تمثل ركناً هاماً للدخل القومي.

لكن يجب ملاحظة وجود تداخل في بعض الأحيان بين النشاطين، حيث يمكن لشركات التطوير العقاري أن تستثمر في المشاريع التي تطورها، وتحفظ بها لفترة من الوقت لتحقيق عوائد مستدامة، وبالمثل يمكن لشركات الاستثمار العقاري أن تشترك في تمويل مشاريع التطوير العقاري مع شركات التطوير، أو تشتري العقارات الجاهزة التي تم تطويرها للاستثمار فيها، ومع ذلك يمكن للشركات في بعض الأحيان أن تدمج بين النشاطين، أو تتعاون في الاستثمار والتطوير لتحقيق الاستفادة القصوى من فرص العقارات^(٢).

يتضح لنا من خلال هذا المطلب أهميه التطوير العقاري في مصر، ودوره الإيجابي في الاقتصاد القومي، فإنماء الثروة العقارية؛ يخلق سوق عمل جديد، وزيادة في

(١) د. محمد حسين منصور المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، ط ١، ٢٠٠٦، ص ٨٩.

(٢) الفرق بين التطوير العقاري والتطوير الاستثماري، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالي، بتاريخ دخول في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://aqarround.com/the-difference-between-investment-and-real-estate-development/>

الناتج القومى المحلى، لكن تسبب التوسع الكبير في منح تراخيص مزاولة نشاط لشركات التطوير، دون ضوابط قانونية أو معايير إلزامية؛ أدى إلى انتهاج هذه الشركات منذ نشأتها نهج عقود الإذعان (١) مع المتعاقدين معها، سواء شركات المقاولين أو المتصرف إليهم فى الوحدات العقارية، ونقضت كثير من تلك الشركات بتعهداتها، إما تجاه المقاولين لعدم سداد كامل أجورهم المتعاقد عليها في موعد استحقاقها، وإما تجاه المتصرف إليهم في الوحدات العقارية لأسباب عدة ذكرت في مقدمة البحث.

ولقد تدخل المشرع المصري للحد من الشروط التعسفية فى عقود الإذعان، حيث نصت المادة ١٤٩ من القانون المدني على أنه " إذا تم العقد بطريقة الإذعان، وكان قد تضمن شروطاً تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك " (٢)، والمشرع المصري رفض تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان أن يكون ضاراً بمصلحة الطرف المذعن حيث نصت ١٥١ من القانون المدني على أنه " يفسر الشك في مصلحة المدين، ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارة بمصلحة الطرف المذعن ".

(١) يُعرف عقد الإذعان بأنه " صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي للعقد، يُعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة، ويُعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو، أو رفضه دون أن يكون له أن يغير في العبارات الواردة فيه، أو الشروط والأحكام التي يتضمنها، ولا أن يدخل في مجاذبة أو مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المُعد لهذا العقد ". راجع: د. عيد السلام سعيد سعد: التوازن العقدي في نطاق عقود الإذعان، دار النهضة العربية، ١٩٩٨، ص ٤٨.

(٢) أحكام محكمة النقض، الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٥٥ ق، جلسة ٢٢ / ٤ / ١٩٩١م.

المطلب الثانى

مفهوم المطور العقاري

يُعرف المطور العقاري بأنه " شخص يضع بصمته على العقارات، بحيث يأخذ العقار كصناعة بفن ومهنية، من خلال إعداد دراسة شاملة لأي مشروع يسعى من ورائه؛ لبناء الأرض وإحيائها بجميع خدماتها؛ حتى تكون صالحة للاستخدام، سواءً في أعمال البنية التحتية أو الفوقية، بما فيها تلبية جميع احتياجاتها^(١)، وقد عرّفه البعض بأنه " المهني الذي يتخصص في ابتكار التطورات الجديدة أو تطوير القائم منها، وتسويقها وبيعها بنجاح"^(٢)، وعرفه آخرون بأنه " مسئول عن تنفيذ وتطوير المشاريع العقارية، ودراسة السوق وتحليل فرص الاستثمار، وشراء الأراضي المناسبة للتطوير والتخطيط والتصميم والبناء، وإدارة عملية التطوير بشكل عام، ويهدف المطور إلى تحويل الأراضي البيضاء أو العقارات المستخدمة إلى مشاريع عقارية جيدة للبيع أو الإيجار، كما يتولى التعامل مع الجوانب المالية والقانونية للمشروع، بما في ذلك تأمين التمويل اللازم للمشروع من البنوك أو المستثمرين، والحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة، وإدارة العقود والمفاوضات مع المقاولين والموردين^(٣). ولأهمية المطور

(١) د. عمرو طه بدوى: المرجع السابق، ص ١٤٥.

(2) James A. Graaskamp: " Fundamentals of Real Estate Development, Copyright 1981 by UL1 - the Urban Land Institute , Third Printing, 1989 " A real estate developer is a real estate professional who specializes in creating new developments or renovating existing ones, marketing them successfully, and selling them .

http://morris.marginalq.com/GREM_RE720_MoreFiles/Urb.

(٣) من هو المطور العقاري، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالى، بتاريخ دخول فى ٢٨ / ٢ / ٢٠٢٥.

العقاري، فهو العنصر الدافع والمنفذ لتحقيق الفرص الاستثمارية في صناعة العقارات؛ لذلك وضعت الدول تعريفاً للمطور العقاري فى قوانينها الخاصة التى تنظم أعمال التطوير العقاري، ونتناول تعريف المطور العقاري فى التشريع الفرنسي والعربي على النحو الآتى:

أولاً/ التشريع الفرنسي والمطور العقاري:

نتناول بدايةً مدلول المطور العقاري في النظام القانوني الفرنسي، قبل اللجوء إلى مدلوله في ظل النظم العربية؛ لوضع بعض المفاهيم القانونية الحديثة نصابها الصحيح، لترشد المشرع المصري في تشريعه الجديد إلى أفضل النظم القانونية الواجبة التطبيق على العقود التي يبرمها هؤلاء المطورون مع غيرهم من الأشخاص.

ففى فرنسا يُنظم نشاط التطوير العقاري فى التقنين المدنى، وقانون البناء والإسكان الصادر فى ١٠ / ٣ / ١٩٧٧ والنافذ بقانون رقم ٦٢١ فى ٣١ / ٥ / ١٩٧٨، والذى فُصل فيه النظام القانوني الواجب التطبيق على نشاط التطوير العقاري، وقد وضعت المادة ١٨٣١ - ١ من التقنين المدنى الفرنسي تعريفاً شاملاً لمفهوم عقود التطوير العقاري، والتي استنبط منها الفقه تعريف المطور العقاري فيما بعد، ثم جاءت المواد ٢١١ - ١ إلى ٢١٥ - ٥ والمواد من ٢٢١ - ١ إلى ٢٢٢ - ٧ من قانون البناء والإسكان الفرنسي لوضع تنظيم شامل لعقود التطوير العقاري، وبيان مسئولية المطورين العقاريين^(١).

=

<https://matixerp.com/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A/>

(١) وفي فرنسا وبمقتضى الاتفاقية المشتركة الصادرة عن المركز الوطني البناء والتشييد صدرت عقود التطوير العقاري النموذجية والذي يرمز له اختصار IDCC - فى ١٨ / ٥ / ١٩٨٨، يراجع فى ذلك:

La Convention collective de la branche Promotion immobilière a été signée le 18 mai 1988 et étendue le 4 novembre 1988.

فرنسا وعراق التنظيم القانوني لنشاط التطوير العقاري:

نلاحظ أن المشرع الفرنسي لم يعرف المطور العقاري نفسه، وإنما اكتفى بتعريف عقد التطوير العقاري بالمادة ١٨٣١ - ١ من التقنين المدني الفرنسي بأنه " عقد تفويض جماعي لتحقيق النفع العام، يتعهد بمقتضاه شخص يسمى - مطور عقاري - في مواجهة رب العمل، وذلك مقابل أجر متفق عليه بأن يقوم بإبرام عقد مقولة، بهدف وضع برنامج نظام لإقامة، أو لتشييد مبنى أو عدة مبان أو منشآت ثابتة، بالإضافة إلى القيام بنفسه أو بواسطة الغير - مقابل أجر - بكل أو ببعض العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لتحقيق هذا الهدف ". وقد جاء لفظ " شخص " فى المادة السابقة على إطلاقه في النص، بما يمكن معه أن ينصرف إلى الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي، فمن المستقر عليه فقهاً وقضاً في تفسير النصوص التشريعية، أن الألفاظ العامة تؤخذ على إطلاقها ما لم يوجد ما يُخصّصه.

مفهوم المطور العقاري فى الفقه الفرنسي:

لم يقتصر المطور العقاري في ظل نظام القانون الفرنسي على بائع الوحدات العقارية فحسب، وإنما قد وسّع المشرع من هذا المفهوم إلى الحد الذي اعتبر فيه هذا المطور مديراً للمشاريع العقارية، التي يقوم بإنشائها، يلتزم بوضع برنامج خاص لإدارتها وتسويقها، بل وذهب إلى أبعد من ذلك بكثير حينما اعتبره، وهو الوضع الغالب في عقود التطوير العقاري بالمعنى الدقيق في فرنسا وكيلاً أو مفوضاً عن أرباب الأعمال ملاك الأراضي، يتعاقد باسمهم، ولمصلحتهم مع المشيدين في عقود المقولة^(١).

(١) د. محمد السيد فارس: تقييم النظام القانوني الإلزامي للعقود المطور العقاري، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة المنصورة جامعة القاهرة، المجلد ٩٦، العدد ١، يونيو ٢٠٢٣، ص ٨٥.

وعدّد الفقه الفرنسي فى تعريف المطور العقاري نتيجة للتعريف التشريعي المرن لعقد التطوير العقاري، الذي استعمله المشرع فى نص المادة ١٨٣١-١ من التقنين المدني، حيث ينصرف معناه الواسع إلى نشاط التطوير العقاري بأكمله، كما قد ينحصر معناه الضيق في عقد التطوير العقاري المنظم بقواعد خاصة.

وقد عرفه بعض الفقه الفرنسي بأنه " المتعهد العقاري الذي يتعاقد أحياناً بوصفه نائباً قانونياً لإبرام عقود مقاولات نيابة عن المتعاقد معه، ويؤدي مهمته أو دوره بهذا الوصف على اعتباره مفوضاً (نائباً قانونياً) عن رب العمل، ولذلك فقد أخضع القانون الصادر في ٤ يناير ١٩٧٨ المطور العقاري لنفس النظام الخاص بالضمان الذي يخضع له المقاولون " ^(١)، وعرف آخرون المطور العقاري بأنه " مفوض أو نائب قانوني جماعي مشترك، يهدف لتحقيق المصلحة العامة، وتتنحصر مهمته في التشييد وبيع المباني على اختلاف أنواعها، أو هو نائب قانوني عن رب العمل، ومقاول في نفس الوقت في عقود المقاولات، يتمتع بصفتين في آن واحد ^(٢).

(1) « Le promoteur immobilier est donc un ensamblier qui agit aussi par représentation, ce qui en fait un prestataire à part. La loi du 4 janvier 1978 soumet le promoteur immobilier au régime de la garantie due par le locateur d'ouvrage », B. BOUBLI, La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeur, 3 ° éd., 1991, Journal des notaires, n° 298, p. 378 et s .

(2) « Un mandat mélangé de louage d'ouvrage », J. MAGNIN, Un statut pour le promoteur immobilier ?, LPA 27 mars 1995, n° 37, p. 21 & v . aussi en même sens, Cass. 3 ° civ., 8 mars 1977, JCP 1978, II, p. 18945, note P. MEYSSON où la Court décide que: « Le promoteur est investi d'un mandat d'intérêt commun ».

أما محكمه النقض الفرنسية فقد تطرقت لمدلول المطور العقاري بقولها " المطور العقاري هو الشخص الذي يأخذ المبادرة والالتزام الرئيسي على عاتقه في إنشاء المشروع العقاري "، وهو تعريف مقتضب ومرن لم يتطرق لبيان سماته الرئيسية التي تميزه عن باقي الأشخاص. المتداخلين في عملية التشييد^(١).

وترتب على هذا التعريف القضائي الفصافى لمفهوم المطور العقاري، أن اختلط لدى الفقه الفرنسي تارةً مع مفهوم المقاول العقاري، وتارةً أخرى مع مفهوم البائع العقاري، وتارةً ثالثةً مع مفهوم النائب الممثل القانوني أو المفوض عن مالك الأرض، أو رب العمل في عقد المقولة^(٢).

ويرجع سبب الخلط في هذا المفهوم الذي وقع فيه الفقه في ظل التشريع الفرنسي؛ لقيام المطور العقاري بمهام مختلطة، وتدخله في عملية تشييد المشاريع العقارية بإحدى ثلاث صفات الأولى: كونه مقاولاً يقوم بتنفيذ أعمال إنشائية على أرض مملوكة لغيره، ويُعدُّ في هذا الفرض مسؤولاً مباشراً عن تنفيذ وتشييد جزء من أعمال التشييد بالوحدات العقارية، إذا كان مقاولاً مرخصاً له بمزاولة هذه المهنة، وتقوم مسؤوليته عن الإخلال بالتزامه بتنفيذ الأعمال شأنه في ذلك شأن المقاولين وفقاً لنص المادة ١٨٣١ - ١ فقرة ثانية من التقنين المدني، والثانية: بوصفه بائعاً للمباني التي يقوم بتشبيدها، ويغلب في هذا الفرض أن يكون هو نفسه مالك الأرض التي تقام عليها تلك

(1) Celui qui a eu l'initiative et le soin principal de l'opération », Cass. 3° civ., 27 avr. et 16 mai 1977, Bull . civ., III , n° 183 et 20 ; AJPI 1978, n° 211, note BRUN & Cass. 3 ° civ., 19 oct. 1982, RDI 1983, p. 460, obs. Groslière et Jestaz .

(2) H. PERINET - MARQUET, Promotion immobilière, Rép. Dalloz, janv. 2013, n° 18 & v. également, R. DENOYELLE, Le promoteur de constructions immobilières, Éditions Berger - Levrault 1965, n° 423 .

المباني، وسواءً قام بعملية التشييد بنفسه أو بواسطة الغير من المقاولين، وقد ألزمه المشرع الفرنسي بضمان تنفيذ الأعمال حتى في هذا الفرض الأخير، والثالثة: يتدخل بمقتضاها في عملية التشييد بوصفه مفوضاً أو نائباً مفترضاً بقوة القانون عن أرباب الأعمال، أو ملاك الأرض في التعاقد مع المقاولين، بهدف إقامة المشاريع أو الوحدات العقارية^(١)، ويضمن بالتالي تنفيذ الأعمال في مواجهة من تعاقد معهم من أرباب الأعمال وفقاً لنص المادة ١٨٣١-١، كما تسري عليه كذلك القواعد العامة المنظمة للمسؤولية الناشئة عن عقود النيابة القانونية، والتفويض المنصوص عليه بالمادة ١٩٩٢ من التقنين المدني^(٢).

لكن الفقه الفرنسي المعاصر يرون أنه إذا تدخل المطور العقاري في عملية التشييد بصفته نائباً قانونياً، أو كان مفوضاً عن رب العمل في إبرام عقد المقاوله مع شركات المقاوله لتشديد المشروع العقاري، فإنه يلزم أن يتم التشييد لحساب رب العمل، أو طالب البناء، الذي غالباً ما يكون هو الدولة أو شركة، أو مؤسسة مالكة للأرض التي تقام عليها الأعمال الإنشائية، وليس لحسابه الشخصي، لكنه يمكن مع ذلك أن يقوم بتنفيذ جزء من الأعمال بنفسه إن كان مقاولاً محترفاً، ثم يضع نظاماً أو برنامجاً لإدارة وتسويق المشروع بعد إنشائه، ويحتفظ العقد مع ذلك في الحالة الأخيرة بصفاته كعقد تطوير عقاري، وتسري عليه أحكامه، وسواءً تدخل في عملية التشييد بنفسه أم لم يفعل، فإنه

(1) D. TOMASIN, Contrat de promotio construction 2010/2011, dossier n° 230 & L. BERGEL, Diversité et convergences des techniques de promotion immobilière, Dr. et patr. 2009, n° 183, p. 77.

(2) J. BLANCHETIERE, Le contrat de promotion immobilier, JCP 2020, Droit immobilier, Construction, Droit des assurances, II, p. 476 & v. aussi en ce sens, AUBY et PÉRINET - MARQUET, Droit de l'urbanisme et de la construction, 9 éd., Montchrestien 2012, p. 213 et s.

يلتزم بما يلتزم به المقاول من ضمان تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد، وبكافة الضمانات الأخرى التي يلتزم بها المقاولون في مواجهة رب العمل^(١).

و يلجأ المطورون العقاريون في فرنسا غالباً إلى مستثمرين لتمويل إنشاء وتشيد المشروعات العقارية، أو المجمعات السكنية، ثم تأتي المرحلة التالية أثناء عملية تشيد هذه المشروعات، أو حتى قرب إنجازها والانتها من تشييدها، حيث ينشئ المطورون العقاريون بالاتفاق مع المستثمرين شركات مدنية خاصة لبيع وتسويق الوحدات العقارية (شركات بيع مدنية)، وتخضع الشركات الأخيرة للنظام القانوني الخاص ببيع الوحدات العقارية السكنية والمنصوص عليها بالمواد من ٢١١-١ إلى ٢١٢-٧ من قانون البناء والإسكان الفرنسي^(٢). ويسير الفقه والقضاء الفرنسي في الأغلب على طريقة المشرع نفسه في تكييف العلاقة بين المطورين العقاريين وأرباب الأعمال، ويرون المطور العقاري مجرد نائب أو ممثل قانوني فحسب عن رب العمل في التعاقد مع المقاولين، وذلك وفقاً لصريح نص المادة ١٨٣١-١ مدنى، في حين يرى فريق من الفقه المعاصر إلى أنه مقاولاً وممثلاً قانونياً في آن واحد.

(1) C. GIVERDON, Le contrat de promotion immobilière, Gaz. Pal. 1972, I, Doctr, n° 213 & v. également, Ph . MALINVAUD, A. JESTAZ, Ch . JOURDAIN et S. TOURNAFOND, Droit de la promotion immobilière, op. cit., n° 411, p. 498 et s .

(2) B. TOMASIN, Contrat de promotion immobilière, in Dalloz Action Droit de la construction 2010/2011, dossier n° 230 à n° 278 & L.-L. CHRISTIANE, vente d'immeubles à construire, In Études et dossiers, Institut d'études judiciaires de Rennes, Tome 7, II , 1976, p. 13-16 & MAGNIN, Un statut pour le promoteur immobilier ?, LPA 27 mars 1995, n° 38, p. 23 ; LPA 3 avr. 1995, n° 40, p.11 .

ثانياً/ التشريعات العربية والمطور العقاري:

تناولت التشريعات العربية مصطلح " المطور العقاري أو المُرقي العقاري " بالتعريف فى قوانينها الخاصة بتنظيم مهنة التطوير العقاري ومنها: المشرع الإماراتي حيث عرّف المطور العقاري فى المادة الثانية من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري فى إماره دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧، بأنه " " الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات؛ بغرض تطويرها، ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي "، أما القانون الجزائري رقم ٤/١١ لسنة ٢٠١١ فى مادته الثالثة فقد عرّف المُرقي العقاري " المطور العقاري " بأنه " يُعدُّ مُرَقِّياً عقارياً فى مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات بقصد بيعها أو تأجيرها " .

وعرف المشرع القطري فى القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ المطور العقاري بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري ^(١) .

وعرّف وقسّم المشرع البحريني فى القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ فى المادة الأولى المطور العقاري إلى المطور الرئيسي، والمطور الفرعي، فالمطور الرئيسي هو " الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل: البناء والبيع على الخريطة، الذي يعهد إلى مطور فرعي أو أكثر تطوير جزء أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري "، أما المطور الفرعي فهو " الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، الذي يعهد له

(١) استبدل المشرع القطري مصطلح المطور العقاري بعبارة " استشاري المشروع " بالقانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣م بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤م بتنظيم التطوير العقاري

المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري ". ونلاحظ تقارب بين القانون الإماراتي والجزائري والبحريني والقطري والفرنسي فى تعريف المطور العقاري بأنه " شخص طبيعي أو اعتباري ".

وفى مصر ونظراً لعدم وجود قانون خاص لتنظيم نشاط التطوير العقاري، فلا يوجد تعريف دقيق للمطور العقاري، لكن قرار مجلس رئيس الوزراء رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٢، عرّف المطور العقاري بأنه " كيان اعتباري له حق مزاولة نشاط التطوير العقاري، وبشرط أن يكون مزاولة نشاط التطوير العقاري أحد الأنشطة المرخص له بمزاومتها في مستندات تأسيسية من سجل تجاري، ونظام أساسي وتعديلاتها الرسمية وخلافه ".

ويتضح من قرار رئيس مجلس الوزراء بأنه يشترط فيمن يزاول نشاط التطوير العقاري، أن يكون شخصاً اعتبارياً وليس شخصاً طبيعياً، كما يلزم أن يكون مزاولة نشاط التطوير العقاري أحد الأنشطة المرخص له بمزاومتها في مستندات تأسيسية بعقد الشركة، والسجل التجاري، والنظام الأساسي إلى غير ذلك من مستندات.

ومن الملاحظ في ظل صراحة النصوص القانونية الواردة بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية^(١)، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٠، فإن المطور العقاري لا يجوز أن يكون شخصاً طبيعياً، وذلك بعكس

(١) اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م، بتاريخ إصدار ٦ / ٤ / ٢٠٠٩م، منشور بالجريدة الرسمية العدد ٨٢ تابع (أ)، بتاريخ ٨ / ٤ / ٢٠٠٩م. ومصطلح المنمي العقاري استعمله المشرع في هذه اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد، وهو المصطلح الذي استعمله رئيس مجلس الوزراء بقراره رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢م، الخاص بضوابط بيع الوحدات العقارية المتعلقة بمشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين.

التشريع الفرنسي و تشريعات كافة الدول العربية السابق ذكرها، حيث ينصرف مدلول المطور العقاري إلى الشخص الطبيعي أو المعنوي.

ويبدو أن المشرع المصري اشترط أن يكون المطور العقاري شخصاً معنوياً أو اعتبارياً؛ لأن قيام الأشخاص الطبيعيين بمزاولة نشاط هام مثل التطوير العقاري، والذى يمثل ركيزة هامة للاقتصاد القومي، قد يؤدي لفقد ثقة الأفراد والمستثمرين والمتعاقدين على الوحدات والمشاريع العقارية؛ نظراً لعدم ملائمة أو كفاءة الشخص الطبيعي، بالمقارنة للشخص المعنوي، وعدم وجود ذمة مالية مستقلة عن ذمته الشخصية، وسهولة تهريب أمواله حالة الإخلال بالتزاماته التعاقدية تجاه عملاء نشاط التطوير العقاري.

الفقه العربي والمطور العقاري:

عرّف بعض الفقه العربي المطور العقاري، وسار على نهجهم الفقه المصري بأنه " الشخص الذي يقوم بإنشاء وتشبيد مشاريع البنايات متعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو إنشاء الأسواق أو الملاعب الرياضية " ^(١)، وعرّفه البعض الآخر بأنه " كل شخص يزاول أعمال وأنشطة التطوير العقاري من بناء وبيع الوحدات العقارية على الخريطة، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً كالشركات أو المؤسسات العامة " ^(٢)، وعرّفه آخرون بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي رخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري " ^(٣). والمتأمل في تعريفات الفقه العربي والمصري،

(١) د. جاسم سالم الشامسي: مسئولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة كلية القانون بجامعة الإمارات، العدد الثاني، ٢٠١٠، ص ٢.

(٢) د. عمرو طه بدوى: النظام القانوني للتطوير العقاري، بحث منشور بمجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة القاهرة، الملحق رقم ٤، العدد ٩٢، ٢٠١٩، ص ١٤٧.

(٣) د. سعيداني لونساني: المركز القانوني للمربي العقاري في القانون الجزائري، بحث مقدم إلى مؤتمر الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، ٢٧ و ٢٨ فبراير ٢٠١٢، ص ٢.

نلاحظ أنها تفتقد الى الدقة وبحاجة إلى إعادة صياغته، حيث سلطت الضوء على خاصية ثانوية أو أكثر من خصائص أو صفات المطورين العقاريين، دون إبراز أهم خصائصهم أو شروطهم الجوهرية المتطلبة قانوناً لاكتساب هذه الصفة، والمميزة لهم عن كافة الأشخاص الآخرين المتدخلين في عملية التشييد أو التسويق العقاري.

وعلى ذلك فمفهوم المطور العقاري ينصرف إلى الموجه أو المدير العام للمشروع العقاري، المطلوب منه وضع فكرة المشروع، ودراسة الجدوى، وتحديد مصادر التمويل، واختيار شركات المقاولات والمكاتب الهندسية، ودراسة التسويق، واستراتيجية المبيعات، ووضع استراتيجيات ما بعد البيع من خلال إدارة وصيانة المشروع؛ ليخرج في النهاية مشروع عقاري متكامل ذي وجهة حضارية^(١).

وغالبًا ما يبحث المطور العقاري عن أراضٍ خام أو بوار أو صحراوية أو غير مستصلحة، يتولى من خلالها إخراج مشروعات عقارية متكاملة الخدمات، يستفيد منها المجتمع، سواءً كانت في صورة مجمعات سكنية، تشمل كافة الخدمات الترفيهية والرياضية والتجارية والصحية والتعليمية، أو كانت في صورة عقارات مخصصة للأراضي التجارية مثل: المولات ومحلات التسوق الكبيرة، أو كانت مخصصة للأغراض الصناعية مثل المصانع ورش العملاقة، أو حتى مخصصة للأغراض الإدارية؛ لتبشر الدولة أو إحدى وزاراتها وأجهزتها فيها عملها الإداري.

وقد وضعت الكثير من الدول في تشريعاتها الخاصة لتنظيم مهنة التطوير العقاري شروطًا لابد من توافرها في المطور العقاري أهمها: الترخيص، ويعنى الإذن والموافقة بممارسة مهنة التطوير العقاري^(٢)، وجود حساب ضمان؛ لكونه يمثل ضمان

(١) د. محمد السيد فارس: تقييم النظام القانوني الإجباري لعقود المطور العقاري، المرجع السابق، ص ٩٨.

(٢) د. ولاء محمد إبراهيم: التطوير العقاري (دراسة مقارنة)، دائرة القضاء، أبو ظبي ٢٠١٤، ص ١٠.

للمشتري فيما يدفعه، فلا تستعمل الأموال المدفوعة إلا لأغراض المشروع المخصص، فلا تبدد من قبل البائع أو لن يتم التلاعب بها ^(١).

وحددت تلك القوانين أيضاً التزامات المطور العقاري أهمها: الالتزام بقواعد التسويق والإعلان عن المشروع عدم التصرف بمشروع التطوير العقاري أو الاقتراض بضمان حساب المشروع./ عدم تغيير شكله القانوني أثناء تنفيذه أعمال مشروع التطوير ^(٢)؛ وذلك لحين الانتهاء من أعمال التنفيذ وتسليم كافة وحدات المشروع العقارية لمشتريها./ تسليم المبيع بالمواصفات المتفق عليه عند الطلب، تسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية وضمان العيوب ^(٣).

(١) . حساب الضمان هو أحد العمليات المصرفية المستحدثة التي تبذلها المصارف في ضوء أنشطتها وحاجات العملاء. راجع: د. سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص ٣٢.

(٢) د. صالح أحمد اللهبي: حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري بحث منشور في مجله كليه القانون الكويتية العالمية، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد ١٨، ٢٠١٧، ص ٣٥٠.

(٣) د. سمير عبد السميع الأودن: ضمان العيوب الخفية التي تقع على بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، الإشعاع للطباعة والنشر، ٢٠١٧، ص ٦٤.

المبحث الثانى

المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين

تمهيد وتقسيم:

يُعدُّ مبدأ الشرعية الجنائية هو الأساس في القانون الجنائي، فلا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانوني، حيث لا نستطيع تجريم سلوك، ولا نستطيع معاقبة شخص على فعل ارتكبه إلا إذا كان مجرمًا في القانون، ولذلك فإنه من الضروري مواكبة التشريعات لمهنة التطوير العقاري الحديثة نسبيًا، وما يصدر عنها من جرائم حديثة أمر ضروري، لتحديد تلك الجرائم، ووضع العقوبة المناسبة لها.

وللمسؤولية الجنائية جوانب مادية وأخرى معنوية، فقيام المسؤولية الجنائية، يجب قيام العلاقة بين المتهم والجريمة، وأن تكون ناشئة عن تصرفه، سواءً باعتباره فاعلاً أصلياً أو شريكاً فى ارتكابها، فإذا لم يثبت ذلك فلا يمكن أن يسأل عنها جنائياً، ومن ناحية أخرى يتعين أن تتحقق العلاقة المعنوية بين الجاني وبين الجريمة، فيلزم توافر الركن المعنوي، ولا يتأتى ذلك إلا إذا توافر لدى الجاني القدرة على الفهم والاختيار وقت ارتكاب الجريمة، وأن يتوافر في الإرادة الصفة الأئمة^(١).

لا يوجد قانون خاص فى مصر ينظم المسؤولية الجنائية للجرائم الناشئة عن تعامل المطورين العقاريين وشركات التطوير العقاري مع المشترين، وبالتالي لا مناص

(١) د. وليد سعد الدين محمد: نحو نظرية عامة لانعدام المسؤولية الجنائية، دار النهضة العربية، ٢٠١٧، ص ٣٤.

إلا بالرجوع للقواعد التقليدية في قانون العقوبات، لكن المشرع المصرى نظم بعض القوانين الخاصة فى بعض موادها، والتي تعاقب على الجرائم التي تصدر من المطورين العقاريين فى تعاملاتهم مع المشترين، ومن هذه القوانين: قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨^(١)، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر^(٢)، وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨^(٣)، وقانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧^(٤).

ونتناول المبحث فى مطلبين على النحو التالي: **المطلب الأول:** جريمة إعلان المطورين العقاريين عن حجز الوحدات العقارية وبيعها دون الحصول على الترخيص اللازم، **المطلب الثانى:** جريمة النصب لتقاضى المطور العقاري لأكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو تأجيرها لأكثر من مستأجر، والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية.

(١) قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٣٧ (تابع)، بتاريخ ١٣ / ٩ / ٢٠١٨م.

(٢) قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٣١ تابع (ج)، بتاريخ ٣٠ / ٧ / ١٩٨١م.

(٣) قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م بإصدار قانون البناء، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ١٩ مكرر (أ)، بتاريخ ١١ / ٥ / ٢٠٠٨م.

(٤) القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م بإصدار قانون الاستثمار، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٢١ مكرر (ج)، بتاريخ ٣١ / ٥ / ٢٠١٧م.

المطلب الأول

جريمة إعلان المطورين العقاريين عن حجز الوحدات العقارية وبيعها دون الحصول على الترخيص اللازم

ونتناول فى هذا المطلب جريمة الإعلان عن حجز الوحدات العقارية أو بيعها بشكل مخالف لأحكام القانون فيما يأتى:

وجريمة إعلان المطورين العقاريين عن حجز الوحدات العقارية وبيعها دون الحصول على الترخيص اللازم نص عليها قانون حماية المستهلك المصرى رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، وقانون البناء المصرى رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م، وكذلك الدول التى نظمت مهنة التطوير العقاري بقوانين خاصة، ونتناولها فى الآتى:

● جريمة جريمة إعلان المطورين العقاريين عن حجز الوحدات العقارية، وبيعها دون الحصول على الترخيص اللازم فى مصر:

ففى سياق تنفيذ قانون حماية المستهلك المصرى رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨، يظهر تحدٍ بارز يتمثل فى أهمية التزام المطورين العقاريين بأحكام المادة ١/١٥ من قانون حماية المستهلك والتي تنص على أنه " لا يجوز الإعلان عن حجز وحدات عقارية، أو التعاقد على بيعها، أو بيع الأراضى المعدة للبناء أو تقسيمها، إلا بعد الحصول على ترخيص بالبناء وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨"، وحدد قانون حماية المستهلك العقوبة على مخالفة المادة ١/١٥، حيث تعاقب المادة ٦٦ من ذات القانون على أنه " يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مليوني جنيه، أو مثلي قيمة المنتج محل المخالفة أيهما أكبر كل مورد خالف أحكام أي من المواد ١٣، ٩، ١٥ / ١، ٣٢، ٣٤، ٥٦ / ٢ من هذا القانون".

وبناءً على هذا النص، تقوم هذه الجريمة على ركنين: الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية" ويتمثل في السلوك الايجابي الذي يقوم به الشخص الذى يمارس مهنة التطوير العقاري، بإعلانه عن حجز الوحدات العقارية أو التعاقد على بيعها أو بيع الأراضى المعدة للبناء، أو تقسيمها، وذلك دون الحصول على تصريح مسبق، والثانى معنوي: ويتمثل في القصد الجنائي العام، ويتحقق بتوافر عنصري " العلم والإرادة"، بمعنى يكفي توفر علم الجاني بأن فعله يُعد من أعمال التطوير العقاري المنظم وفقاً للقوانين، وهو يعلم بأن هذه المهنة لا يجوز له ممارستها بدون الترخيص له من الجهات المنوطة بذلك، وتتجه إرادته إلى القيام بالإعلان عن حجز الوحدات العقارية أو بيعها بشكل مخالف لأحكام القانون، ولذلك تُعد جريمة عمدية، يعاقب عليها قانون الاستهلاك بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مليوني جنيه، أو مثلي قيمة المنتج محل المخالفة أيهما أكبر.

● جريمة الإعلان عن أي مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه، إلا بعد أن يوضع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع، ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى مصر:

وقد حظر قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م أيضاً إعلان المطورين العقاريين عن حجز الوحدات العقارية، وبيعها دون الحصول على الترخيص اللازم، حيث نصت المادة ١/١٨ من ذات القانون على أنه: " يحظر الإعلان عن أي مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يوضع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً

عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع، ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم".

ويعاقب قانون البناء على مخالفة المادة ١٨ / ١ حيث نصت المادة ١٠٠ من ذات القانون على أنه " يعاقب كل من خالف أحكام المادة ١/١٨ من هذا القانون بالحبس والغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد عن خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات "

ويُستخلص من هذا النص، قيام هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية "، ويتمثل في قيام الجاني " المطور العقاري " الإعلان عن أي مشروعات تقسيم الأراضي، أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه دون أن يوضع بمديرية المساحة، ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع، والثاني معنوي: يتمثل في القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجاني النتيجة الإجرامية، مع علمه بذلك، وتعدُّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب مرتكبها بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات، وذلك طبقاً لنص المادة ١٠٠ من قانون البناء المصري.

● جريمة الإعلان دون الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته:

وتنص المادة ٣/١٨ من قانون البناء المصري على أنه " ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار

الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية " .

ويُعاقب قانون البناء كل من يخالف أحكام المادة ٣/١٨ حيث تنص المادة ١٠٠/٢ على أنه: ".... يعاقب كل من يخالف أحكام المادة ٣/١٨ بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه "، ويُستخلص من هذا النص القانوني قيام هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية "، ويتمثل بقيام الجاني المسئول بالإعلان، دون الحصول من صاحب من الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، والثاني معنوي: ويتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجاني النتيجة الإجرامية بالإعلان، دون الحصول من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، مع علمه بذلك، ولهذا تُعدُّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها القانون البناء المصرى بالحبس أو الغرامة.

وقد صدرت توجيهات رئاسية وقرارات وزارية فى شأن الإعلان عن بيع وحدات سكنية بمشروعات التطوير العقاري منها: قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٢، والمتعلق بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين^(١)، والتوجيهات الرئاسية بعدم الإعلان عن تسويق أي مشروعات عقارية إلا بعد الانتهاء من تنفيذ ٣٠% من المشروع؛ لضمان حقوق الحاجزين وجدية المطورين بشأن التطوير العقاري فى مصر^(٢).

(١) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٤٨ والمتعلق بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٢٤ تابع (أ)، بتاريخ ١٦ / ٦ / ٢٠٢٢.

(٢) العاصمة الإدارية تلزم المطورين بتنفيذ ٣٠% من مشاريعهم قبل طرح للبيع، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالى، بتاريخ دخول ١٥ / ٢ / ٢٠٢٥.

● جريمة إنشاء أو إدارة منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص بمملكة البحرين:

نص القانون البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ فى المادة ١٠٦ بند ١، ٢ بأنه " يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: " ١- أنشأ أو أدار منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص ٢- قام بأنشطة القطاع العقاري والتطوير العقاري بدون الحصول على ترخيص بشأنها "، ويُستخلص من هذا النص القانوني جريمتين، نتناولهما فيما يأتى:

أولاً: جريمة إنشاء أو إدارة منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص:

وتقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقته السببية "، ويتمثل في قيام الجانى "المطور العقاري" بإنشاء أو إدارة منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص، والثاني معنوي: ويتمثل فى تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " أي إرادة تحقق النتيجة، مع علم الجانى بذلك، وعليه تُعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويُعاقب عليها قانون مملكة البحرين بالحبس وبالغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

=

<https://www.shorouknews.com/mobile/news/view.aspx?cdate=28082021&id=d3558030-c7f2-49fc-9452-687f238bffc6>

ثانيًا/ جريمة مزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص بمملكة البحرين:

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية " ويتمثل فى قيام الجانى " المطور العقاري " بممارسة مهنة التطوير العقاري دون الترخيص من الجهات المسؤولة عن ذلك، وآخر معنوي: يتمثل فى القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجانى تحقق النتيجة بمزاولة أنشطة التطوير العقاري، مع علمه بذلك، ولذلك تعد من الجرائم العمدية، ويعاقب القانون البحريني على ارتكابها بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة مزاولة نشاط التطوير العقاري بدون ترخيص بإمارة دبي بدولة الإمارات:

يعاقب قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ المطور العقاري فى المادة ١٦ بند ١، على أنه: "مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن ١٠٠،٠٠٠ درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين: ١- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص "، ويُستخلص من هذا النص القانوني جريمة مزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص.

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية " ويتمثل فى قيام الجانى المطور العقاري بممارسة نشاط التطوير العقاري بدون ترخيص، والآخر معنوي: يتمثل فى تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجانى النتيجة الإجرامية؛ لقيامه بمزاولة نشاط التطوير العقاري بدون ترخيص، مع علمه بذلك، وعليه تعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها قانون إمارة دبي بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة مزاولة أعمال التطوير العقاري دون الترخيص فى دولة قطر:

نص المشرع القطري فى القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ فى المادة ٢٩ بند ١، ٢ على أنه " مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: ١- زاول أعمال التطوير العقاري دون أن يكون مرخصاً له."، ويُستخلص من هذا النص القانوني قيام هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية"، ويتمثل فى قيام الجاني " المطور العقاري" بالفعل المجرم، وهو مزاول مهنة التطوير العقاري بدون ترخيص لذلك، والثاني معنوي: ويتمثل فى تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم"، إرادة النتيجة، وهي مزاولة التطوير العقاري بدون ترخيص، مع علمه بجميع العناصر المحيطة بالجريمة، ولذلك تُعد من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها القطري بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة ممارسة مهنة مرق عقاري بدون اعتماد دولة الجزائر:

نص المشرع الجزائري فى القانون رقم ١١-٤ لسنة ٢٠١١م فى مادته ٧٧ على أنه " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة ٢٤٣ من الأمر رقم ٦٦-١٥٦ المؤرخ في ٨ يونيو سنة ١٩٦٦ والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

ونصت على هذه الجريمة المادة ٢٤٣ من قانون العقوبات المعدل والمتمم بنصها على أنه: " من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي

الشروط المفروضة لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر الى سنتين وبغرامة ٢٠,٠٠٠ إلى ١٠٠,٠٠٠ دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية"، ويتمثل فى قيام الجانى " المرقى العقاري " بمزاولة نشاط الترقية العقارية دون الترخيص له من الجهات المنوطة بذلك، **الثانى معنوي**: ويتمثل فى تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم"، إرادة الجانى تحقق النتيجة الإجرامية بمزاولة نشاط الترقية العقارية دون الترخيص، مع علمه بذلك، وعليه تُعدّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب مرتكبها بالحبس والغرامة طبقاً لنص المادة ٢٤٣ من الأمر رقم ٦٦ - على ١٥٦ المتضمن قانون العقوبات والتي أحالتنا إليها المادة ٧٧ - ١ من القانون رقم ١١ - ٤ وهي جريمة انتحال ألقاب ^(١).

فالنصوص السابقة واضحة في تجريم الإعلان عن حجز أو التعاقد على بيع وحدات عقارية، أو بيع الأراضي المعدة للبناء أو تقسيمها، بدون الحصول على ترخيص من الجهات المسؤولة عن ذلك، فالقانون يهدف إلى تعزيز الشفافية والنزاهة في السوق العقاري، من خلال فرض عقوبات رادعة على المخالفين، وضرورة توفير الحماية الفعّالة فى مجال مهنة التطوير العقاري من أي ممارسات تجارية غير عادلة أو مضللة.

(1) أ. أمينة العربي شحط ؛ أ. شوقي بناسي: أحكام م المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في القانون الجزائري، بحث منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة تيزى وزو، المجلد ١٨، العدد ١، ٢٠٢٣، ص ٣٠٢.

المطلب الثانى

جريمة النصب لتقاضى المطور العقاري لأكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو تأجيرها لأكثر من مستأجر والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية

يقصد بجريمة النصب استعمال الجاني وسيلة من وسائل التدليس المحددة على سبيل الحصر، وحمل المجني عليه بذلك، على تسليم الجاني مائلاً منقولاً مملوكاً للغير^(١).

ونتناول جريمة النصب للمطور العقاري فى القانون المصري:

جريمة النصب لتقاضى المطور العقاري لأكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو تأجيرها لأكثر من مستأجر والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية نصت عليها المادتان ١/٢٣، ٢/٢٣ من القانون المصري رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١م فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك الدول التى وضعت قوانين خاصة لتنظيم مهنة ونشاط التطوير العقاري، ونتناول ذلك فى الآتى:

فالقانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١م فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، هو القانون الحاكم لتحديد المسؤولية الجنائية للمطور العقاري، عند تقاضيه لأكثر من مقدم عن ذات الوحدة، أو تأجيرها لأكثر من مستأجر، والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية، حيث تنص المادة ٢٣ / ١ من ذات

(١) د. فوزيه عبد الستار: شرح قانون العقوبات القسم الخاص، ط ٤، دار النهضة العربية، ٢٠١٧، ص ٨٦٨.

القانون على عقوبة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، للمطور العقاري الذي يتقاضى بأي صورة من الصور، بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، وتنص المادة ٢/٢٣ من ذات القانون على عقوبة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات للمطور العقاري؛ للتأخير والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية.

● جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المصري للمطور العقاري؛ لتقاضيه بأي صورة من الصور، بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر: حيث تنص المادة ٢٣ / ١ من القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١^(١) على أنه " يُعاقب بعقوبة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأي صورة من الصور، بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً.....".

فإذا تحققت أركان الجريمة المنصوص عليها فى المادة ١/٢٣، فتعد جريمة نصب تستوجب الحبس للمطور العقاري " المالك "، طبقاً للمادة ١/٣٣٦ من قانون العقوبات، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً، وذلك إذا باع المطور العقاري " العقار " بتاريخ لاحق على بيعه للمشتري الأول.

(١) قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٣١ تابع (ج)، بتاريخ ٣٠ / ٧ / ١٩٨١.

● جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المصري للمطور العقاري؛
للتأخير والتراخي في تسليم الوحدة السكنية:

للمشتري الحق في تحريك الدعوي الجنائية^(١) إبان هذا التراخي في تسليم الوحدة السكنية قبل المطور العقاري الغير ملتزم، حيث أن الواقعة الماثلة تمثل جنحة وفقاً لنص المادة ٢٣ / ٢ من ذات القانون، حيث تنص على أنه "....، ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد. ويحق للمستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة". وأيضاً إذا ما تحققت أركان الجريمة المنصوص عليها في المادة ٢٣ / ٢، فتعد جريمة نصب تستوجب جنحة الحبس للمطور العقاري " المالك"، طبقاً للمادة ١/٣٣٦ من قانون العقوبات، وذلك إذا تخلف المطور العقاري " المالك" دون مقتضى عن تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، ويعاقب المطور بالحبس والتعويض بإلزامه أن يقدم للمشتري مثلي مقدار ما قدمه من مقدم.

(١) حكم قضائي في التراخي عن تسليم العقار من قبل المطور العقاري، ورفع سعر الوحدة المتعاقد عليها من تلقاء نفسه، صدر بيان عن جهاز حماية المستهلك، بأن الدائرة الأولى جنح مستأنف بمحكمة القاهرة الاقتصادية، قضت في الدعوى رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢٠ جنح مستأنف القاهرة وبإجماع الآراء بحبس مالك ومدير شركة للمنشآت السياحية سنة مع الشغل وكفالة ٢٠ ألف جنيه وألزمتهما المصاريف الجنائية؛ لمخالفتهم المواد أرقام ١، ٩، ٢٥، ٥٢، ٥٦، ١/٦٤، ٦٥، ٦٦، ٧٣، ٧٤، ٧٥ من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، والمادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، والمادة ١/٣٣٦ من قانون العقوبات.

وقد نصت المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات المصري على أنه " يعاقب بالحبس كل من توصل إلى الاستيلاء على نقود أو عروض أو سندات دين أو سندات مخالصة أو أي متاع منقول، وكان ذلك بالاحتتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها إما باستعمال طرق احتيالية من شأنها إيهام الناس بوجود مشروع كاذب أو واقعه مزورة أو إحداث الأمل بحصول ربح وهمي أو تسديد المبلغ الذي أخذ بطريق الاحتتيال أو إيهامهم بوجود سند دين غير صحيح أو سند مخالصة مزور، وإما بالتصرف في مال ثابت أو منقول ليس ملكا له ولا له حق التصرف فيه، وإما باتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة،....".

ومن هذا النص القانوني يمكن استخلاص ركنين لجريمة النصب فى القانون المصري، **الركن المادي**: وهو فعل الاحتتيال بإحدى الطرق التي حددها القانون، وهو استعمال وسيلة من وسائل التدليس التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، والنتيجة التي تترتب على هذا الفعل وهي تسليم المجنى عليه مائلا للمطور العقاري، وكذلك العلاقة السببية بين الفعل المادي، أى النشاط والنتيجة وهي الاستيلاء على مال الغير، **الركن المعنوي**: جريمة النصب جريمة عمدية يلزم لتحققها توافر القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " لدى الجاني، أى إرادة الجاني ارتكاب فعل الاحتتيال، وإلى تحقيق نتيجة هذا الفعل، وأن يكون علم الجاني محيطاً بعناصر الجريمة، فيجب أن يكون عالماً بأنه يقوم بفعل احتيال، فضلاً عن العلم بأن المال الذي يهدف إلى الحصول عليه مال مملوك لغيره.

ولا يكفي القصد العام لتوافر الركن المعنوي في جريمة النصب، وإنما يجب أن يقوم إلى جانبه قصد خاص، يتمثل فى نية تملك المال محل الاستيلاء، فإذا انتفت هذه النية بأن كان الجاني يستهدف بفعل التدليس الاطلاع على المال المملوك للغير أو الانتفاع به ثم رده، انتفى القصد الجنائي^(١).

(١) د. محمود نجيب حسني: شرح قانون العقوبات القسم الخاص، ط ٧، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٢١، ص ٦٣٧.

والمشرع الجنائي لا يعاقب على التدليس أيًا كانت صورته كما هو الشأن في مجال القانون الجنائي، وإنما يعاقب عليه إذا كان على درجه معينة من الخطورة، ولذلك حدد وسائل التدليس وحصرها في ثلاثة وهي: استعمال طرق احتيالية، التصرف في عقار أو منقول ليس ملكا للجاني ولا له حق التصرف فيه، اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة، ولم يضع المشرع تعريفاً للطرق الاحتيالية على الرغم من أنها أكثر وسائل النصب انتشاراً، تاركاً ذلك لاجتهاد الفقه والقضاء، واكتفى بتحديد الغرض منها.

ويمكن تعريف الطرق الاحتيالية بأنها " كل كذب تدعمه مظاهر خارجية يكون من شأنه إيهام المجني عليه بأمر من الأمور التي حددها القانون" ^(١)، وبذلك تتمثل عناصر الطرق الاحتيالية في (الكذب، المظاهر الخارجية، إيهام المجني عليه بأمر من الأمور المحددة قانونياً).

وتقع جريمة النصب في مجال مهنة التطوير العقاري، إذا تقاضى المطور العقاري لأكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو تأجيرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، وذلك باستخدام وسائل التدليس المناسبة لإقناع المجنى عليه (المتعاقد أو المشتري) والحصول على ماله بدون وجه حق.

(١) د. فوزيه عبد الستار: المرجع السابق، ص ٨٧٤.

● جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المصري للمطور العقاري؛
للتأخير والتراخي في تسليم الوحدة السكنية:

للمشتري الحق في تحريك الدعوي الجنائية^(١) إبان هذا التراخي في تسليم الوحدة السكنية قبل المطور العقاري الغير ملتزم، حيث أن الواقعة الماثلة تمثل جنحة وفقاً لنص المادة ٢٣ / ٢ من ذات القانون، حيث تنص على أنه "....، ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد. ويحق للمستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة". وأيضاً إذا ما تحققت أركان الجريمة المنصوص عليها في المادة ٢٣ / ٢، فتعد جريمة نصب تستوجب جنحة الحبس للمطور العقاري " المالك"، طبقاً للمادة ١/٣٣٦ من قانون العقوبات، وذلك إذا تخلف المطور العقاري " المالك" دون مقتضى عن تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي

(١) حكم قضائي في التراخي عن تسليم العقار من قبل المطور العقاري، ورفع سعر الوحدة المتعاقد عليها من تلقاء نفسه، صدر بيان عن جهاز حماية المستهلك، بأن الدائرة الأولى جنح مستأنف بمحكمة القاهرة الاقتصادية، قضت في الدعوى رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢٠ جنح مستأنف القاهرة وبإجماع الآراء بحبس مالك ومدير شركة للمنشآت السياحية سنة مع الشغل وكفالة ٢٠ ألف جنيه وألزمتها المصاريف الجنائية؛ لمخالفتها المواد أرقام ١، ٩، ٢٥، ٥٢، ٥٦، ١/٦٤، ٦٥، ٦٦، ٧٣، ٧٤، ٧٥ من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨، والمادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، والمادة ١/٣٣٦ من قانون العقوبات.

إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، ويعاقب المطور بالحبس والتعويض بإلزامه أن يقدم للمشتري مثلي مقدار ما قدمه من مقدم.

وتقوم جريمة النصب هنا إذا تحققت أركانها أيضاً للمطور العقاري إذا تأخر وتراخي عن تسليم الوحدة العقارية للمتعاقد عليها فى الموعد المحدد، وذلك لنص المادة ٢٣ / ٢ والتي أحالتنا إلى نص المادة ٣٣٦ / ١ من قانون العقوبات، ولا نتطرق إلى ذكر أركان جريمة النصب هنا لسبق ذكرها.

أما المشرع القطري: فاعتبر عدم تسليم المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول ، أو كانت الوحدات غير مطابقة للمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها، أو التي صدرت تراخيص البناء استناداً إليها، جريمة يعاقب عليها القانون وفقاً لنص المادة ٢٩ بند ٦ من القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بتنظيم التطوير العقاري، والتي تنص على أنه: " مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من:، ٦- لم يسلم المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول، أو كانت الوحدات غير مطابقة للمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها، أو التي صدرت تراخيص البناء استناداً إليها، مع مراعاة حكم المادة (١٧) من هذا القانون ".

ومن خلال هذا النص تقوم جريمة عدم تسليم المطور العقاري المشتريين وحداتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول على ركنين، مادي: يتمثل فى الإمتناع عن تسليم الوحدة العقارية للمتعاقد عليها فى الموعد المحدد، والآخر معنوي: ويتمثل فى القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " إرادة المطور العقاري لعدم التسليم،

وعلمه بذلك، فهي جريمة عمدية، يعاقب عليها القانون القطري بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أما جريمة عدم مطابقة الوحدات العقارية للمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها، فتقوم على ركنين، **مادى**: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية "، ويتمثل فى سلوك المطور العقاري بعدم القيام بالمواصفات المطلوبة المتعاقد عليها مع المشترين، مثال ذلك: نقص مساحة الوحدة العقارية عن المتفق والمتعاقد عليه، والثانى معنوي: ويتمثل فى تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " إرادة المطور العقاري السلوك والنتيجة، ولذلك تُعد جريمة عمدية، يعاقب عليها القانون القطري بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة ممارسة مهنة مرق عقاري بدون اعتماد أدت للنصب بدولة الجزائر:

نص المشرع الجزائري فى القانون رقم ١١-٤ لسنة ٢٠١١ بشأن تنظيم نشاط الترقية العقاري فى مادته ٧٧/٢ على أنه " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة ٢٤٣ من الأمر رقم ٦٦-١٥٦ المؤرخ فى ٨ يونيو سنة ١٩٦٦ والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم. وعندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليه أعلاه إلى النصب، تطبق أحكام المادة ٣٧٢ من الأمر رقم ٦٦-١٥٦ المؤرخ فى ٨ يونيو ١٩٦٦ والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم ".

وتعد جريمة النصب من الجرائم المعاقب على ارتكابها، إذا مارس المرقى العقاري غير المعتمد نشاط الترقية العقارية ممارسة غير قانونية أدت إلى النصب، حيث أحالت المادة ٧٧-٢ إلى نص المادة ٣٧٢ من قانون العقوبات والتي تنص على أنه: " كل من توصل الى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو أوراق مالية أو وعود

أو مخالصات أو إبراء من التزامات، أو إلى الحصول على أي منها، أو شرع في ذلك، وكان بالاحتيال لسلب كل ثروة غير أو بعضها أو الشروع فيه، إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو إحداث الأمل في الفوز بأي شيء، أو في وقوع حادث أو أي واقعه أخرى وهمية، أو الخشية من وقوع شيء منها، يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامه من عشرين ألف ٢٠,٠٠٠ دج إلى مائة ألف ١٠٠,٠٠٠ دج."

ومن هذا النص القانوني يمكن استخلاص ركنين لجريمة النصب في القانون العقوبات الجزائي، **الركن المادي** : ويعني فعل الاحتيال باحدى الطرق التي حددها القانون، وهو استعمال وسيلة من وسائل التدليس التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، والنتيجة التي تترتب على هذا الفعل وهي تسليم المجني عليه مالا للمرقي العقاري، وكذلك العلاقة السببية بين الفعل المادي، أي النشاط والنتيجة والاستيلاء على مال الغير^(١)، **والركن المعنوي** : ويعني توافر القصد الجنائي للمرقي العقاري، ولا يكفي القصد العام " الإرادة، العلم " وحده لوقوع جريمة النصب، بل لابد من توافر القصد الخاص، بمعنى يشترط أن يكون الجاني عالماً بالاحتيال وتتصرف إرادته إلى تحقيق هذه الجريمة بالكامل، والتي تتمثل في قيامه بأفعال وأقوال مذبذبة وهو عالم بذلك، وأن يكون الهدف من ذلك هو الاستيلاء على مال الغير وتملكه، وإلا فلا عقوبة على عدم وجود القصد الجنائي، وعليه تُعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، يعاقب عليها القانون الجزائي بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبالغرامة.

(١) أ. محمد فتحى شحته: الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد: جزء من متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، منشور بمجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنصورة، العدد ٥٤، أكتوبر ٢٠١٣، ص ٥٧.

● جرائم مهنة التطوير العقاري بمملكة البحرين:

نص القانون البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ بشأن قانون تنظيم القطاع العقاري في المادة ١٠٦ بند ٦، ٧ على أنه: " يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: " ٦- طلب استعمال طرق احتيالية على ترخيص من المؤسسة. ٧- قدم إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضللة أو على خلاف الثابت في السجلات، أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه،.. " ويُستخلص من هذا النص القانوني جريمتين، نعرضهما فيما يأتي:

أولاً/ جريمة استعمال طرق احتيالية للحصول على ترخيص من المؤسسة:

وتقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية " و يتمثل في قيام المطور العقاري باستعمال طرق احتيالية للحصول على ترخيص من المؤسسة " مؤسسة التنظيم العقاري "؛ بهدف ممارسة مهنة التطوير العقاري وتحقيق مكاسب مادية، من خلال استخدام طرق احتيالية والثاني معنوي: وهو القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " ، إرادة الجاني تحقق النتيجة، وهى الموافقة على الترخيص، مع علم الجاني بذلك، ولا يكفي القصد الجنائي العام وحده لوقوع جريمة الاحتيال، بل لابد من توافر القصد الخاص، بمعنى يشترط أن يكون الجاني عالماً بالاحتيال وتنصرف إرادته إلى تحقيق هذه الجريمة بالكامل، والتي تتمثل في قيامه بأفعال وأقوال مذبذبة، وهو عالم بذلك، وبناءً عليه تُعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها القانون البحريني بالحبس وبالغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ثانياً/ جريمة تقديم إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضللة أو على خلاف الثابت في السجلات، أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه.

وتقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين: الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية ويتمثل في قيام المطور العقاري بتقديم بيانات كاذبة أو مضللة إلى المؤسسة على خلاف الثابت في السجلات أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه، والثاني معنوي: ويتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجاني النتيجة الإجرامية، مع علمه بذلك، ولا يكفي القصد الجنائي العام وحده لوقوع هذه الجريمة، بل لابد من توافر القصد الخاص، بمعنى يشترط أن يكون الجاني عالماً بذلك، وتنصرف إرادته إلى تحقيق هذه الجريمة بالكامل، والتي تتمثل في قيامه بأفعال مذبذبة، وبناءً عليه تُعدّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها القانون البحريني بالحبس وبالغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جرائم قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي:

نص المشرع الإماراتي في قانون حسابات ضمان التطوير العقاري بإماره دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ في المادة ١٦ بند ٤ على أنه: " مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن ١٠٠,٠٠٠ درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين: " ٤ - كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية. " ويُستخلص من هذا النص جريمة جريمة اختلاس أو استعمال بدون وجه حق أو تبديد دفعات مالية سلمت للمطور العقاري؛ لأغراض إقامة المشروعات العقارية.

وتقوم هذه الجريمة على أركان أربعة، الركن الأول: محل الجريمة: وهو المال المنقول المملوك للغير المسلم الى الجاني " المطور العقاري " بناءً على أحد عقود

محددة، الركن الثاني المادي: ويتخذ صورته اختلاس أو استعمال أو تبديد محل الجريمة، الركن الثالث: الإضرار بمالك الشيء أو صاحبه أو واضع اليد عليه، الركن الرابع المعنوي: ويتخذ صورة القصد الجنائي العام " العلم والإرادة "، فيجب ان ينصرف علم الجاني وقت ارتكاب فعل الاختلاس أو الاستعمال أو التبديد، إلى أن فعله يقع على شيء مملوك للغير، وأن تتجه إرادته إلى القيام بفعل الاختلاس أو الاستعمال أو التبديد، ولا يكفي لقيام جريمة الاختلاس أو الاستعمال أو التبديد، أن يتوافر القصد العام، وإنما يجب أن يتحقق إلى جانبه قصد خاص، يتمثل في نية التملك، ويقصد بذلك أن تتجه نية الجاني إلى تغيير حيازته من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة، مع انكار حق صاحبه عليه، أي ينصرف نية الجاني إلى إضافته إلى ملكه واختلاسه لنفسه (١)، فإذا انتفت هذه النية لا تقوم الجريمة؛ لانتفاء القصد، مهما أخل الجاني بالتزاماته الناشئة عن عقد الأمانة، وتعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب على ارتكابها قانون إمارة دبي بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جرائم التطوير العقاري في فرنسا:

أقر المشرع الفرنسي في " نظام عقود التطوير العقاري " عقوبات جنائية صارمة، والتي أقرها ضد المطورين العقاريين عند مخالفتهم لتعهداتهم، أو التزاماتهم العقدية المرتبة على عقود التطوير العقاري، أو التحايل والالتفاف على النصوص الآمرة، التي تحمي أرباب الأعمال وعملاتهم ومشتري الوحدات العقارية في تلك العقود، وهذه العقوبات تشبه إلى حد كبير العقوبات المقررة في عقود الأمانة لجرائم خيانة

(١) د. فوزية عبد الستار: المرجع السابق، ص ١٠٣٠

الأمانة، وقد نصت عليها قوانين متفرقة أهمها التقنين التجاري^(١)، وتقنين البناء والإسكان^(٢).

فعقود التطوير العقاري في فرنسا تتعلق بالمصلحة العامة للمجتمع، فعدم التزام المطور العقاري تجاه المقاولين أو المشتري في الوحدات العقارية، يفقد الثقة في نفوس المتعاملين في السوق العقاري، ويخل باستقرار المعاملات المالية والعقارية، لأن تعسر أحد المطورين العقاريين على الوفاء بالتزاماته تجاه عملائه؛ يترتب عليه بالضرورة تعثره في سداد ديونه، وعجزه عن سداد القروض المصرفية، والمتعارف عليه أن ميزانية أي مصرف تعد جزءاً جوهرياً من ميزانية الدولة ككل.

(1) راجع: العقوبات المنصوص عليها بالمادة ١-٢٤١ ، ٤-٢٤١ ، ٦-٢٤١ ، ١٧-٢٤٢ ، ٢٤٢-٢٧ من تقنين التجارة الفرنسي.

(2) راجع: العقوبات في المادتين ٣-٢٤١ ، ٤-٢٤١ من قانون البناء والإسكان.

المبحث الثاني

المسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين فى البيع على الخريطة

تمهيد وتقسيم:

رغم المميزات التي تعود على طرفي العقد فى عقد البيع على الخريطة، فهناك غياب لتنظيم تشريعي خاص فى مصر، مما دفع بعض المطورين العقاريين من استغلال هذه الوسيلة في النصب والاحتيال على راغبي السكن، وعدم الالتزام بتعهداتهم بإقامة البناء وتسليم العقارات فى الميعاد المتفق عليه، لكن سارعت بعض الدول فى قوانينها الخاصة بتنظيم مهنة التطوير العقاري، لإيجاد تنظيم قانوني لعقد البيع على الخريطة، وجاء في مقدمتها المشرع الفرنسي والإماراتي والبحريني والقطري.

وعرف عقد البيع على الخريطة بأنه " إقبال الأفراد على التعاقد على شراء الوحدات السكنية، التي تكون وقت التعاقد مجرد تصميم مجسد على ورق، ونماذج لما سيتم إنشاؤه من وحدات سكنية مستقبلاً، وذلك في مقابل سداد ثمن تلك الوحدات عبر أقساط يتم الاتفاق عليها وتحديد لها في العقد وفقاً لنسب الإنجاز في البناء والتشييد لتلك الوحدات، وهو ما يناسب راغبي السكن ذوي الموارد المحدودة والعاجزين عن توفير الثمن الفوري الكامل للوحدة السكنية " ^(١)، كذلك وجد فيه المطورون العقاريون الوسيلة الأمثل لتوفير الموارد المالية، التي تمكنهم من إتمام مصادر التمويل الأخرى ذات الفوائد

(١) د. محمد محمد القطب: أحكام البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنصورة، المجلد ٦، العدد ١، يونيو ٢٠٢٠، ص ٦.

المركبة، حيث يستطيع توفير سيولة مادية لا بأس بها لكل مرحلة في المشروع، من مجموع الأقساط التي يدفعها المشترون لتلك الوحدات.

ونعرض في هذا المبحث للمسئولية الجنائية الناشئة عن مخالفة المطورين العقاريين لالتزامات وإجراءات البيع على الخارطة، من خلال تحديد الجرائم، والتي وضعت القوانين الخاصة في بعض الدول عقوبات جنائية لها.

ونتناول المبحث في مطلبين، **المطلب الأول:** جرائم المطورين العقاريين في البيع على الخريطة في القانون الفرنسي، **المطلب الثاني:** جرائم المطورين العقاريين في البيع على الخريطة في الدول العربية

المطلب الأول

جرائم المطورين العقاريين في البيع على الخريطة في القانون الفرنسي

المشرع الفرنسي عرّف عقد بيع المباني تحت الإنشاء بأنه " البيع على الخريطة أو بناءً على التصميم الهندسي، وذلك في المادة ١٦٠١-١ من التقنين المدني بأنه: " عقد بيع العقار (الوحدة العقارية) تحت الإنشاء، هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتشديد أو بإقامه عقار " وحدة عقارية " خلال المدة المتفق عليها بالعقد، وقد يكون بيعاً آجلاً أو مستقبلياً " .

ويتضح من النص أن المشرع الفرنسي وضع صورتين لعقد بيع المباني أو العقارات تحت الإنشاء، يمكن للمتعاقدین اختيار أي منهما، وهو البيع المؤجل، أو البيع المستقبلي لوحدة عقارية كاملة الإنشاء، ووضّحت المادة ١٦٠١-٢ من التقنين المدني

الفرنسي عقد البيع الأجل تحت الإنشاء، بأنه: " بيع مضاف إلى أجل هو الانتهاء من تشييد العقار أو الوحدة العقارية "، وهو ما يعني أن هذا البيع لا يرتب آثاره القانونية من إلزام البائع بالتسليم، ونقل الملكية وضمان التعرض والاستحقاق، وإلزام المشتري بسداد الثمن أو باقي الثمن إلا بحلول الأجل المتفق عليه، وهو الإنجاز النهائي، أو التشييد الكامل للمبنى أو الوحدة العقارية المتفق عليها.

وأيضاً وضّحت المادة ١٦٠١-٣، البيع المستقبلي للعقار في طور الإنشاء أو التشييد، فهو بيع فوري ومنجز وبات منذ البداية، وينتج آثاره بمجرد إبرامه، أي بعد نقل الملكية فيه بطريقة فورية، أو عاجلة غير آجلة، غير أن دفع الثمن يكون فيه على شكل أقساط حسب تقدم الأعمال الإنشائية بالمشروع، ووفقاً لما هو متفق عليه بين الطرفين، وفي كل يتوقف نقل الملكية في هاتين الصورتين على تسجيل العقد في إدارة الشهر العقاري وفقاً للقواعد العامة في البيع العقاري.

وعرف بعض الفقه الفرنسي عقد البيع تحت الإنشاء " بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه البائع ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقاً للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض، وكذلك ملكية البناء المقام على الأرض والموجودة وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشأة التي ستقام مستقبلاً أول بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المكتتب بدفع الثمن حسب تقدم أعمال البناء " ^(١). وعرف آخرون عقد بيع المباني تحت الإنشاء بأنه " عقد موضوعه بناء تحت الإنشاء، يلتزم من خلاله البائع بنقل

(١) د. علاء حسين على: عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١١، ص ١.

الملكية للمشتري مستقبلاً، ويلتزم المشتري بتسديد الثمن بحسب تقدم مراحل الأعمال الإنشائية لهذا البناء " ⁽¹⁾.

■ **يشترط المشرع الفرنسي في عقد بيع المباني تحت الإنشاء أو على الخريطة الآجل أو المستقبلي شروطاً وهي:**

أن يكون هناك التزام على البائع بإقامة بناء لا وجود له وقت إبرام البيع./ متابعة الأعمال الإنشائية في جميع مراحلها حتى التسليم الفعلي للمشتري طبقاً للمواصفات المحددة في العقد. ⁽²⁾./ أن يكون موضوع العقد عقاراً أو مبنى تحت الإنشاء أيًا كان نوعه أو الغرض المخصص له، أي سواء كان بناءً فوق الأرض أو تحته، وسواء كان مخصصاً لأغراض السكنى، أو لأغراض تجارية أو صناعية أو زراعية أو غيرها./ أن يتفق الطرفان على مدة زمنية يتم من خلال المراحل المختلفة لعملية التشييد أو البناء./ أن يحدد الطرفان بالاتفاق خلالها الثمن الذي يلتزم المشتري بسداده وكيفية تسديده دفعة واحدة أو على أقساط. ⁽³⁾.

■ **الفرق بين نظام البيع العقاري تحت الإنشاء أو على الخريطة، وعقود التطوير العقاري في فرنسا:**

يتفق نظام البيع العقاري تحت الإنشاء أو على الخريطة مع نظام التطوير العقاري في كافة الشروط السابق ذكرها، لكن عقود التطوير العقاري يلزم فيها فوق ذلك

(1) F. DUTILLEUL et Ph. DELEBEQUE, Contrat civile et commerciaux, 4 éd., Dalloz, 1996, p.108.

(2) Jean - Bernard Auby, Rozen Noguellou, Hugues Périnet - Marquet, Droit de l'urbanisme et Bernard de la construction, 11e édition,, L.G.D.J, 2017, p.886.

(3) Hubertdixneuf et jean pierre segretain ; le mecanisme de la vente en l'état future d'achèvement, moniteur francois, 2014, p.102.

شروط معينه يشترطها المشرع فى الشخص الاعتباري الذي يزاوِل نشاط التطوير العقاري^(١)، أهمها أن يضع المطور العقاري برنامجاً كاملاً لإنشاء وإدارة مشروع عقاري متكامل، ويعمل على تطويره وصيانته وحراسته، وألا يكون نفسه مالك الأرض المقام عليها المشروع العقاري، وإنما نائباً عنه يمثلُه أمام المقاولين بقوة القانون، لذلك فهو يتقاضى أجره من مالك الأرض عن هذه الإنابة، كما أنه يجوز له إن كان مقاولاً محترفاً، أن يباشر بنفسه تشييد جزء من الأعمال الإنشائية أو المشروع العقاري، ولا يغير ذلك من صفته كنائب قانوني عن مالك الأرض.

أما البائع لعقار " تحت الإنشاء " لا يلزم فيه شروط خاصة لإبرام عقود البيع العقاري، ولا يشترط قيامه بتشديد مشروع عقاري متكامل، وإنما يكفي إقامته لمبنى أو لمنشأ ثابت واحد على أن يبيعه على الخريطة أو تحت الإنشاء، كما أنه يكون هو نفسه في الغالب مالك الأرض المقام عليها المنشآت أو المباني تحت الإنشاء؛ لأنه قد يكون له حق الانتفاع، فيعمل على بيع الوحدات العقارية المنشأة وحدها دون نقل ملكية الأرض إلى المتصرف إليه (المشتري)^(٢)، وأيضاً يعمل لحساب نفسه، ولا يتوسط بين المقاولين ومشتري الوحدات العقارية، وإنما يبرم عقود مقاولات مع المقاولين بوصفه رب عمل (صاحب مشروع)، ويبرم في نفس الوقت عقود البيع العقاري تحت الإنشاء

(١) د. محمد السيد فارس: المرجع السابق، ص ١٥٤.

(٢) ويشترط المشرع الفرنسي في البائع لعقار تحت الإنشاء، أن يكون هو نفسه مالك الأرض في إحدى صورتَي البيع على الخريطة وهي صورة البيع المستقبلي، وذلك طبقاً لنص المادة ١٦٠١-٣ من التقنين المدني الفرنسي، فتشترط أن ينقل البائع ملكية هذه الأرض إلى المتصرف إليه (المشتري)، أما في الصورة الأخرى للبيع العقاري تحت الإنشاء وهو البيع الآجل، فلم يستلزم المشرع الفرنسي بنص المادة ١٦٠١-٢ من هذا التقنين مثل هذا الشرط في البائع، ولم يشترط نقل ملكية الأرض المقامة عليها الوحدة العقارية المتعاقد عليها إلى المتصرف إليه (المشتري).

أو على الخريطة آجلة أو مستقبلية مع المتصرف إليهم (المشتري) من جانب آخر، ولا يمكنه مباشرة عملية التشييد المادي والقيام بدور المقول بنفسه.

فعقود التطوير العقاري يستلزم المشرع الفرنسي فيها بيانات وبنود شكلية محددة، يجب أن تتوفر فيها عند إبرامها وإلا وقع العقد باطلاً بطلاً مطلقاً، كما يلزم المشرع فيها من ناحية أخرى المطور العقاري بعده قيود والتزامات خاصة، ولو لم يتضمنها العقد نفسه، أى يلتزم بها المطور؛ لأن هذه القيود تُعد قيود والتزامات قانونية أو لائحية أكثر منها قيود اتفاقية أو عقدية، أى يلتزم بها المطور العقاري بقوة القانون دون حاجة إلى النص عليها في العقد، وكل هذه الشروط والتزامات تتعلق بالنظام العام في القانون الفرنسي، فلا يجوز مخالفتها بموجب الاتفاق أو تَنْصُل المطور العقاري منها^(١)، ولا مثيل لها بالطبع في " عقود البيع العقاري تحت الإنشاء " المطلوب تنظيمها بحسب الأصل للقواعد العامة بالتقنين المدني الواردة بمادة البيع، ولمبدأ سلطان الإرادة وحرية التعاقد من جانب، والقواعد الخاصة المكملة لإرادة المتعاقدين والمنظمة لهذه العقود تحديداً من جانب آخر.

■ جرائم " البيوع على الخريطة أو تحت الإنشاء " فى فرنسا:

شركات المقاولات والتطوير العقاري الفرنسية تختار غالباً التعاقد فى " عقود البيع العقاري تحت الإنشاء أو الخريطة " بعيدة عن " نظام عقود التطوير العقاري "؛ وذلك لتخطى العقوبات الجنائية الصارمة التي أقرها المشرع الفرنسي ضد المطورين العقاريين عند مخالفتهم لتعهداتهم، أو التزاماتهم العقدية المرتبة على عقود التطوير

(١) حيث تتعلق هذه الأحكام بالنظام العام، راجع: المواد ٢٢٢-١ ومايليها من تقنين البناء والإسكان الفرنسي الصادر فى ١٠ / ٣ / ١٩٧٧ والنافذ بقانون رقم ٦٢١ فى ٣١ / ٥ / ١٩٧٨، والذي فصل فيه النظام القانوني الواجب التطبيق على نشاط التطوير العقاري.

العقاري، أو التحايل والالتفاف على النصوص الآمرة، التي تحمي أرباب الأعمال وعملائهم ومشتري الوحدات العقارية في تلك العقود؛ لأن هذه العقوبات تشبه إلى حد كبير العقوبات المقررة في عقود الأمانة لجرائم خيانة الأمانة، وقد نصت عليها قوانين متفرقة أهمها التقنين التجاري^(١)، وتقنين البناء والإسكان^(٢)، لذلك يفضل المطورون العقاريون إبرام عقود المقاولات والبيوع المستقبلية (البيوع على الخريطة أو تحت الإنشاء) مع المقاولين ومشتري الوحدات العقارية مباشرة، دون توسطهم الصفقة بين أرباب الأعمال والمقاولين، ما دام في استطاعتهم امتلاك الأراضي المقام عليها المشروع العقاري، أو على الأقل الحصول على رخصة تخصيصها للانتفاع من مالكةا " الدولة غالبا " .

حيث تسري (عقود البيع العقاري تحت الإنشاء أو الخريطة) للقواعد العامة للمقاولات والبيوع المنصوص عليها بالتقنين المدني، ولا تخضع للنظام العقابي الصارم الذي يخضع له المطورون حال إبرامهم عقود التطوير العقاري بالمعنى الدقيق، مما أدى لبعد المطورين عن نظام عقود التطوير العقاري في فرنسا؛ وذلك تجنباً لتلك العقوبات الجنائية شديدة القسوة والصرامة^(٣).

ومن الواضح أن الطبيعة القانونية لعقود التطوير العقاري في ظل النظام القانون الفرنسي، أن المشرع يُفرّق بينها وبين عقود البيع للمباني المستقبلية تحت الإنشاء " البيوع على الخريطة "، وإن كان كلاهما منظماً تارةً بموجب التقنين المدني، وتارةً

(١) راجع: العقوبات المنصوص عليها بالمادة ١-٢٤١، ٤-٢٤١، ٦-٢٤١، ١٧-٢٤٢، ٢٤٢-٢٧ من تقنين التجارة الفرنسي

(٢) راجع: العقوبات في المادتين ٣-٢٤١، ٤-٢٤١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي .

(3) B.BOUBLI, La responsabilité et l'assurance des architectes entrepreneurs et autres constructeurs, op. cit., nos 98 et 306.

أخرى بموجب أحكام تقنيين البناء والإسكان، لكن عقود التطوير العقاري تُنظم وفق قواعد تنظيمية أمر لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ويحدد لها عقوبات جنائية مغالطه بقوانين عديدة حال مخالفتها، أما عقود البيع على الخارطة، فيترك الحرية لطرفي العلاقة العقدية، ولا يوجد عقوبات جنائية عند مخالفة أحد الالتزامات المترتبة عليه.

المطلب الثانى

جرائم المطورين العقاريين فى البيع على الخريطة

ونتناول فى هذا المطلب الجرائم المعاقب عليها فى القوانين الخاصة بتنظيم نشاط ومهنة التطوير العقاري فى الدول العربية، والتي وضعت عقوبات لمخالفة ضوابط والتزامات وإجراءات البيع على الخارطة فى قوانينها الخاصة، وذلك كالآتى:

أولاً/ جرائم البيع على الخارطة فى قانون حساب ضمان التطوير العقاري رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧م فى إمارة دبی بدولة الإمارات:

صدر قانون حسابات ضمان التطوير العقاري فى إمارة دبی ، وهو تشريع صدر فى دبی لتنظيم استخدام حسابات الضمان فى مشاريع التطوير العقاري، ويهدف إلى حماية حقوق ومصالح المشترين والمستثمرين، من خلال ضمان الاحتفاظ بأموالهم بشكل آمن فى حسابات الضمان المخصصة، واستخدامها فقط للأغراض المقصودة من مشروع التطوير، ويضع القانون متطلبات وإجراءات صارمة للمطورين، بما فى ذلك الفتح الإلزامى لحسابات الضمان لكل مشروع، وتعيين أمناء مستقلين للإشراف على

إدارة هذه الحسابات، وقد لعب هذا القانون دوراً حاسماً في تعزيز الشفافية والمساءلة، وثقة المستثمرين في القطاع العقاري في دبي.

و قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، عرّف حساب الضمان فى مادته الثانية بأنه " الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدة على الخارطة أو من الممولين للمشروع"، ونصت المادة الثالثة من ذات القانون بأنه " تسري أحكام هذا القانون على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع تطوير العقاري بالإمارة، واستلام دفعات من المشترين أو الممولين مقابل ذلك ".

وبحسب نص المادة ٦ من ذات القانون، يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة، تقديم طلب إلى الدائرة (دائرة الأراضى والأماك) لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات التي تتطلبها المادة ذاتها ومنها: " شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبی./ الرخصة التجارية./ شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها./ التصميم المعمارية والمخططات الهندسية والمادية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي./ تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي للبيع على الخارطة./ أو تعهد من المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي./ نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري ".

وقد نصت المادة الثالثة من ذات القانون بأنه " تسري أحكام هذا القانون على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع تطوير العقاري بالإمارة، واستلام دفعات من المشترين أو الممولين مقابل ذلك".

وتضمنت المادة ١٦ بند ٢، ٣ من ذات القانون العقوبات الجنائية؛ وذلك حال مخالفة المطور العقاري لضوابط والتزامات البيع على الخارطة، حيث نصت على أنه "

ما عدم الإخلال بأي عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر يعاقب بالحبس وبغرامه لا تقل عن ١٠٠،٠٠٠ ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، منها: " ٢- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري. ٣- كل من عرضَ للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية ما علمه بذلك." ويُستنتج من النص القانوني جريمتين، نتناولهما في الآتي:

● جريمة تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للسلطات المختصة؛ للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري:

تقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقته السببية " ، ويتمثل في قيام الجاني المطور العقاري بتقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للسلطات المختصة؛ بهدف الحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري، والثاني معنوي يتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " إرادة الجاني تحقق النتيجة الإجرامية، مع علمه بذلك، وعليه تُعدُّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها قانون إماره دبي بالحبس وبالغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة عرضَ وحدات عقارية في مشروعات وهمية بإمارة دبي بدولة الإمارات:

لتوافر وتحقق جريمة عرض المطور العقاري للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك، ركنان، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، علاقة السببية " ويتمثل في قيام المطور العقاري ببيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية لا أصل لها، والثاني معنوي: وهو تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم " إرادة الجاني النتيجة وهي البيع الوهمي، مع علمه بذلك، ولذلك فهي جريمة عمدية، يعاقب على ارتكابها قانون إمارة دبي بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ثانياً/ جرائم البيع على الخارطة فى القانون القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم التطوير العقاري:

عرّف المشرع القطري فى مادته الأولى من ذات القانون البيع على الخارطة، أو عقد بيع عقار تحت الإنشاء بأنه " اتفاق مبرم بين المطور والمشتري يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما "، وحدد المشرع القطري إجراءات البيع على الخارطة فى المادة العاشرة من ذات القانون، حيث نصت على أنه: " يجب لطرح الوحدات المفروزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك إلى الإدارة مرفقاً به المستندات التالية: ١- شهادة بفتح الحساب وفقاً لأحكام هذا القانون. ٢- سند ملكيته لأرض المشروع، وما يفيد إتمام الإفراز على الخارطة، موضحاً به جميع بيانات الوحدات المفروزة. ٣- الموازنة التقديرية للمشروع مبيناً بها التكاليف الإنشائية، والإيرادات المتوقعة، على أن تكون معتمدة من مراقب حسابات معتمد بالدولة ٤- مسودة الإعلان عن بيع الوحدات على الخارطة وفقاً لحكم المادة (١١) من هذا القانون ٥- نموذج العقد. ٦- التصميم المعمارية والمخططات الهندسية للمشروع معتمدة من قبل الجهات المختصة. ٧- نسخة من العقد المبرم بين المطور والمقاول من الباطن إن وجد، وتصدر الإدارة موافقتها متضمنة اعتماد مسودة الإعلان ونموذج العقد، وفي جميع الأحوال لا يجوز تغيير مسودة الإعلان أو الشروط والأحكام الواردة في نموذج العقد ".

وقد نص المشرع القطري فى القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ فى المادة ٢٩ بند ٢، ٣ على أنه: " مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: ٢- أعلن أو طرح على الجمهور بأي وسيلة وحدات للبيع على الخريطة بالمخالفة لحكم المادة ١٠ من هذا القانون ٣- حصل أو سهّل الحصول على الموافقة على بيع الوحدات المفروزة على الخارطة بطريق الغش أو التدليس "،

ويستخلص من هذا النص جريمتين من جرائم البيع على الخريطة فى دولة قطر ، نتناولهما فيما يأتى:

● **جريمة الإعلان أو طرح على الجمهور بأي وسيلة وحدات للبيع على الخريطة بالمخالفة لحكم المادة (١٠) من هذا القانون:**

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية"، ويتمثل ذلك بقيام الجانى " المطور العقاري " بالسلوك المجرم بالمخالفة لإجراءات البيع على الخريطة المنصوص عليها فى المادة ١٠ من ذات القانون من خلال وسيلة إعلانية، والثانى معنوي: ويتحقق بالقصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجانى النتيجة بالإعلان أو طرح على الجمهور بأي وسيلة إعلانية، عن بيع وحدات عقارية على الخريطة بالمخالفة للقانون، ولذلك تُعدُّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب القانون القطري على ارتكابها بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● **جريمة الحصول أو تسهيل الموافقة على بيع الوحدات المفزة على خارطة بطريق الغش أو التدليس:**

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، النتيجة، علاقة السببية " ويتمثل فى قيام الجانى " المطور العقاري " باستخدام الغش والتدليس للحصول أو تسهيل الحصول على بيع والوحدات المفزة على الخريطة، والآخر معنوي: ويتمثل فى القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، اتجاه إرادة الجانى استخدام الغش والتدليس لتحقيق جريمته، مع علم الجانى بالعناصر المحيطة بالجريمة، فيجب أن يكون عالمًا بأنه يقوم بفعل الغش والتدليس، فضلًا عن علمه بأن المال الذي يهدف إلى الحصول عليه مالا مملوكًا لغيره، ولا يكفي القصد العام لتوافر الركن المعنوي في جريمة الغش والتدليس وإنما يجب ان يقوم الى جانبه قصد خاص يتمثل في نية تملك المال محل الاستيلاء،

ولذلك تُعدُّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها القانون القطري بالحبس وبالغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ثالثاً/ جرائم البيع على الخارطة فى القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ فى شأن التطوير العقاري بمملكة البحرين:

المشرع البحريني فى المادة الأولى من ذات القانون عرّف البيع على الخريطة بأنه: " الوحدات العقارية المفروزة على الخريطة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها "، ووضع المشرع البحريني فى الفصل الثانى من ذات القانون ضوابط للمطورين للبيع على الخارطة؛ لحماية حقوق المشترين وذلك فى المواد ١٨، ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٩، ٣٠، ٣٣، وهذه الضوابط هى: الترخيص لمشروع البيع على الخريطة./ سجل مشاريع البيع على الخريطة./ إجراءات الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة./ التأشير بمشروع البيع على الخريطة فى السجل العقاري./ طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة./ رهن مشروع البيع على الخريطة./ إنشاء حساب ضمان مشروع البيع على الخريطة./ أوجه الصرف من حساب الضمان./ التصرف فى مشروع البيع على الخريطة./ سجل قيد البيع على الخريطة./ عقود البيع على الخريطة./ تنفيذ مشروع البيع على الخريطة./ إنجاح تعثر أو توقف مشروع البيع على الخريطة.

وقد وضع المشرع البحريني عقوبات على المطور العقاري، عند مخالفته ضوابط والتزامات وإجراءات البيع على الخارطة، حيث نصت المادة ١٠٦، بند ٣، ٤، ٥ على أنه " يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من: " ٣- باع أو عرض للبيع وحدة على الخريطة دون قيدها فى سجل قيد البيع على الخريطة. ٤- باع وحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشتر دون وجه حق ما علمه بذلك. ٥- توجيه

دعوة للجمهور بأية وسيلة بغرض الإعلان عن بيع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة للقانون. " ، ويُستخلص من هذا النص القانوني، ثلاث جرائم، نتناولهما كالآتي:

● جريمة بيع أو عرض للبيع وحدة على الخريطة دون قيدها في سجل قيد البيع على الخريطة:

وتقوم هذه الجريمة على ركنين، الأول مادي: " الفعل، النتيجة، علاقة السببية " يتمثل ذلك في قيام المطور العقاري ببيع وحدة تحت الإنشاء على الخريطة، دون القيد في سجل البيع كما حدده القانون لذلك، والثاني معنوي: ويتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة، والعلم "، إرادة المطور العقاري ارتكاب الجريمة، وإلى تحقيق نتيجة هذا الفعل، مع علمه بذلك، ولذلك تُعدّ هذه الجريمة عمدية، يعاقب عليها القانون البحريني بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة بيع المطور العقاري لوحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشتر دون وجه حق مع علمه بذلك:

وتقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين: الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقته السببية "، ويتمثل في قيام الجاني " المطور العقاري " ببيع الوحدة العقارية على الخريطة لأكثر من مشتر دون وجه حق مع علمه بذلك، والثاني معنوي: يتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجاني النتيجة الإجرامية، مع علمه بذلك، وبناءً عليه تُعدّ هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب عليها قانون مملكة البحرين بالحبس والغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

● جريمة توجيه دعوة للجمهور بأية وسيلة؛ بغرض الإعلان عن بيع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة للقانون.

وتقوم هذه الجريمة على تحقق ركنين، الأول مادي: " الفعل، والنتيجة، وعلاقة السببية "، ويتمثل في قيام الجاني " المطور العقاري " بتوجيه دعوة للجمهور بأى وسيلة من وسائل الإعلان " المواقع الإلكترونية، الجرائد مثلا "، ببيع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة لحكم المادة ٢٨ من هذا القانون، والتي تحظر على المطور أو المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية، بالإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية، أو بأى وسيلة إعلامية بما في ذلك الجرائد والمواقع الإلكترونية أو المشاركة في المعارض داخل مملكة البحرين أو خارجها، للترويج لبيع الوحدات العقارية على الخريطة، إلا بعد تمام قيد تلك الوحدات في السجل " سجل قيد البيع على الخريطة " المشار إليه في المادة ٢٧ من هذا القانون، والحصول على ترخيص بالإعلام من المؤسسة والجهات المعنية ، الثاني معنوي: يتمثل في تحقق القصد الجنائي العام " الإرادة والعلم "، إرادة الجاني النتيجة الإجرامية بتوجيه الدعوة أو الترويج، مع علمه بذلك، وعلية تُعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويعاقب على ارتكابها بالحبس وبالغرامة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المبحث الثالث

المسؤولية الجنائية للأشخاص المعنوية " شركات التطوير العقاري "

تعرضنا للمسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين " للأشخاص الطبيعيين " فى المبحث الأول، والمسؤولية الجنائية للمطورين العقاريين " الأشخاص الطبيعيين " فى البيع على الخريطة فى المبحث الثانى.

ونعرض فى هذا المبحث لجرائم الأشخاص المعنوية " شركات التطوير العقاري " فى الدول التى سنت قوانين لتنظيم مهنة ونشاط التطوير العقاري وذلك فيما يأتى:

أولاً/ المسؤولية الجنائية لشركات التطوير العقاري فى مصر :

لا يعترف التشريع المصرى بالمسؤولية الجنائية للشخص المعنوي إلا فى حالات استثنائية ورد فيها نص خاص^(١)، وهذه الحالات الاستثنائية للمسؤولية الجنائية للشخص المعنوي، يمكن تقسيمها إلى نوعين: النوع الأول: المسؤولية غير المباشرة^(٢): وتتوافر عندما ينص المشرع على أن يكون الشخص المعنوي مسئولاً بالتضامن مع الشخص الطبيعي مرتكب الجريمة عن تنفيذ العقوبات المالية التى يحكم بها، ويجعل معاقبة الشخص المعنوي تابعة لإدانة الشخص الطبيعي العامل لديه.

(١) د. محمود نجيب حسنى: شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار النهضة العربية، ١٩٨٩، ص ٥١٩.

(٢) د. أحمد فتحى سرور: الوسيط فى قانون العقوبات، دار النهضة العربية، ١٩٨١، ص ٤٨٣.

أما النوع الثاني: المسؤولية المباشرة^(١): وبمقتضاها تسند الجريمة مباشرة إلى الشخص المعنوي - إذا توافرت شروط معنوية معينة - بحيث ترفع عليه الدعوى الجنائية، ويوقع عليه الجزاء الجنائي الذي يقرره القانون للجريمة، وذلك دون توقف على إدانة الشخص الطبيعي عن هذه الجريمة، فمسئولية الشخص المعنوي في هذه الحالة تكون مستقلة عن مسؤولية الشخص الطبيعي.

■ جرائم شركات التطوير العقاري " الأشخاص الاعتبارية " وفقاً لنص المادة ٧٤ من قانون حماية المستهلك المصري رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨:

تنص المادة ٧٤ من قانون حماية المستهلك على أنه " يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية للشخص الاعتباري المخالف بذات العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون إذا ثبت علمه بالمخالفة وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة. ويكون الشخص الاعتباري مسؤولاً بالتضامن عن الوفاء بما حكم به من عقوبات مالية وتعويضات إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين به باسمه أو لصالحه."

حيث يعاقب المسئول الإداري الفعلي في " شركة التطوير العقاري " طبقاً للمادة ٧٤ بالعقوبات المنصوص عليها في قانون المستهلك " السابق ذكرها في المبحث الثاني "، إذا ثبت علمه بالمخالفة، وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد ساهمت في وقوع الجريمة، فمسئولية الشخص المعنوي في هذه الحالة تكون مستقلة عن مسؤولية الشخص الطبيعي.

(١) أهم صور المسؤولية الجنائية المباشرة للشخص المعنوي في القانون المصري، هي تلك المقررة في القانون رقم ٢٨١ لسنة ١٩٩٤ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤١م بقمع التدليس والغش، وذلك بنص المادة ٦ مكرراً (١) من هذا القانون. راجع: د. مأمون محمد سلامة: قانون العقوبات، القسم العام، دار الفكر العربي ١٩٨٣، ص ٨٩.

أما إذا وقعت المخالفة من أحد العاملين لدى الأشخاص المعنوية باسمهم أو لصالحهم، فيسأل الأشخاص المعنوية مسؤولية تضامنية عن الوفاء بما حكم به من عقوبات مالية وتعويضات، فالمسئولية هنا غير مباشرة.

■ جرائم شركات التطوير العقاري " الأشخاص الاعتبارية " طبقاً للقانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١م فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

حيث تنص المادة ٢٣ / ١ من ذات القانون على عقوبة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، للمطور العقاري الذي يتقاضى بأي صورة من الصور، بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، وتنص المادة ٢/٢٣ من ذات القانون على عقوبة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات للمطور العقاري؛ للتأخير والتراخي فى تسليم الوحدة السكنية. ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد. ويحق للمستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من ماده ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة "، فالمادة تعاقب ممثل الشخص الاعتباري، وذلك إذا كان مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات طبقاً لأحكام هذه المادة.

■ جرائم شركات التطوير العقاري "الأشخاص الاعتبارية " وفقاً لقانون الاستثمار المصرى رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧:

عرف قانون الاستثمار فى المادة الأولى المطور بأنه " كل شخص اعتباري يرخص له إنشاء منطقة استثمارية أو إدارتها أو تطويرها أو تنميتها وفقاً لأحكام هذا

القانون "، وبذلك فإن المشرع المصري بين بأن المطور العقاري هو الشخص المعنوي دون الشخص الطبيعي، وذلك لأن الواقع العملي يشير إلى أن ممارسه أنشطة التطوير العقاري يكون من قبل الأشخاص المعنوية دون الاشخاص الطبيعية؛ نظرًا لما يوفره الشخص المعنوي لنشاط المطور العقاري من امكانيات مالية عالية، وعرف قانون الاستثمار المشروع الاستثماري في المادة ذاتها بأنه " مزاوله أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاعات الصناعة والزراعة والتجارة والتعليم والصحة والنقل والسياحة " والإسكان والتشييد والبناء " والرياضة والكهرباء والطاقة والثروات الطبيعية والمياه والاتصالات والتكنولوجيا " .

وتنص المادة ٧٢ من قانون الاستثمار على أنه: " في الأحوال التي ترتكب فيها الجريمة باسم الشخص الاعتباري الخاص ولحسابه، لا يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية إلا إذا ثبت علمه بالجريمة واتجهت إرادته لارتكابها تحقيقاً لمصلحة نفسه أو غيره، وذلك دون الإخلال بأحكام المسؤولية المدنية. وفي الحالة التي لا تثبت فيها مسؤولية الشخص الطبيعي على النحو المحدد في الفقرة السابقة، يعاقب الشخص الاعتباري بغرامة لا تقل عن أربعة أمثال الغرامة المقررة قانوناً للجريمة ولا تجاوز عشرة أمثالها، وفي حالة العود يحكم بإلغاء الترخيص أو حل الشخص الاعتباري بحسب الأحوال، وينشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة الشخص الاعتباري " .

ثانياً/ جرائم شركات التطوير العقاري " الأشخاص المعنوية " فى القانون الفرنسي:

قانون العقوبات الفرنسي الجديد أقر المسؤولية الجنائية للشخص المعنوي، حيث نصت المادة ١٢١- ٢ على أنه " بعد استبعاد الدولة، تسأل الأشخاص المعنوية جنائياً وفقاً للتقسيم الوارد بالمواد ١٢١- ٤ إلى ١٢١- ٧ ، وفي الحالات المنصوص عليها في

التشريع واللائحة، عن الجرائم التي ترتكب لحسابها بواسطة أعضائه وممثليها، ومع ذلك لا تسأل الهيئات المحلية ولا تجمعاتها جنائياً، إلا عن الجرائم التي تقع أثناء ممارسة أنشطة قابلة لأن تكون موضوع اتفاقيات تفويض للخدمة العامة^(١).

ومن خصوصيات المسؤولية الجنائية في التشريع الفرنسي، أن هذه المسؤولية لم تقرر في جميع الجرائم، بل في جرائم تم تحديدها على سبيل الحصر^(٢)، وإن كانت تشمل العديد من الجرائم، لكن لا بد من الرجوع إلى القسم الخاص في قانون العقوبات لتحديدتها، ومن هنا جاء القول أن قانون العقوبات الفرنسي لم ينكر مسؤولية الشخص المعنوي جنائياً، كما أنه لم يقرها في جميع الجرائم، بل اعترف بها وأقرها في العديد من الجرائم^(٣)، كما أن القانون الجديد لم يعف الشخص الطبيعي من مسؤوليته عن الجريمة، إنما كان غرضه ألا يتحمل الشخص الطبيعي وحده التبعات القانونية كاملة، وبالتالي تم إشراك كل من الشخص المعنوي والطبيعي في تحمل المسؤولية عن الجريمة، التي ارتكبت لحساب الشخص المعنوي وبواسطة أجهزته وممثليه^(٤).

ثالثاً/ جرائم شركات التطوير العقاري "الأشخاص الاعتبارية" في القانون البحريني :

القانون البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ بشأن قانون تنظيم القطاع العقاري عرّف المطور العقاري الرئيسي أو الفرعي بأنه "الشخص الطبيعي أو الاعتباري".

(1) Jean-Paul ANTONA, Philippe COLIN, François LENGART: la prévention du risque pénal en droit des affaires, 1997, éd. Dalloz, P 10

(2) DELMAS - MARTY (M.), Les conditions de fond de mise en jeu de la responsabilité Pénale, Rev. Soc ., 1993, p. 302.

(3) مثل الجرائم ضد الانسانية كإبادة الجنس والتعذيب، والقتل والإصابات العمدية وغير العمدية، والأخطاء الطبية، وتجارة المخدرات، والسرقات، والنصب، وخيانة الأمانة وغيرها.

(4) PONCELA (P.), Disposition générales, R.S.C., 3 Jail 1993, p. 458.

ونصت المادة (١٠٧) من ذات القانون على المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري " شركة التطوير العقاري " على أنه " ما عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي، يُعاقب الشخص الاعتباري جنائياً إذا ارتكبت باسمه أو لحسابه أو لمنفعته أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٠٦) من هذا القانون، وكان ذلك نتيجة تصرف أو امتناع أو موافقة أو تستر أو إهمال جسيم من أي عضو مجلس الإدارة أو أي مسئول مفوض آخر - في ذلك الشخص الاعتباري أو ممن يتصرف بهذه الصفة بغرامة لا تقل عن ألفي دينار بحريني ولا تجاوز مائة ألف دينار بحريني " .

فالقانون البحريني ينص على المسؤولية الجنائية المباشرة للأشخاص المعنوية " شركة التطوير العقاري "، دون الإخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي، إذا ارتكبت باسمه أو لحسابه أو لمنفعته أي جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المادة ١٠٦ من هذا القانون ومنها: " إنشاء أو إدارة منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص. / باع وحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشترٍ دون وجه حق مع علمه بذلك. / حصل باستعمال طرق احتيالية على ترخيص من المؤسسة.... " وتم ذلك نتيجة تصرف أو امتناع أو موافقة أو تستر أو إهمال جسيم من أي عضو مجلس إدارة أو أي مسئول مفوض آخر - في ذلك الشخص الاعتباري - أو ممن يتصرف بهذه الصفة، بالغرامة المحددة بالمادة سالفه الذكر " .

رابعاً/ جرائم شركات التطوير العقاري " الأشخاص الاعتبارية " فى قانون إمارة دبي:

المشرع الإماراتي فى المادة الثانية من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري فى إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧، عرف المطور العقاري بأنه " " الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي " .

نصت المادة ٢٣ من قانون العقوبات المَحَلّي سنة ١٩٧٠ بإمارة دبي ^(١) على أنه " ١- يجوز ملاحقة ومحاكمة وإدانة ومعاقبة الهيئات الاعتبارية سواءً لوحدها أو مع أي شخص آخر، كما لو كانت شخصاً طبيعياً بأي جرم معاقب عليه بالغرامة حسب نص القانون، أو يجوز القانون المعاقبة عليه بالغرامة بدلاً من السجن. وتكون معاقبة الهيئات الاعتبارية بالغرامة ٢- وإيفاءً للغايات المقصودة في هذه المادة تشمل الهيئات الاعتبارية أية شركة وأية جمعية ذات كيان مستقل من أعضائها. ٣- وإيفاءً للغايات المقصودة من هذه المادة ومع مراعاة ما جاء في الفقرة الأولى تعتبر الهيئة الاعتبارية بأنها قد ارتكبت جرماً في الحالات الآتية: أ- إذا ارتكب أي شخص معين أو مفوض بصورة قانونية لتولي سلطات الهيئة الاعتبارية، وعلى سبيل ممارسة تلك السلطات جرماً أو أجاز ارتكابه أو حرّض على ارتكابه. ب- إذا أهملت الهيئة الاعتبارية القيام بواجب قانوني، أو أحرزت أو استعملت أو تصرفت بأي مال وكان مثل هذا الإهمال أو الإحراز أو الاستعمال أو تصرفت جرماً لو قام به شخص طبيعي. ٤- لا يوجد في هذه المادة بأي حال ما يؤثر على مسؤولية أي شخص منفرداً عن أي فعل أو ترك القيام به بأي صفة كانت نيابةً عن الهيئة الاعتبارية، سواءً كان واحداً من الأشخاص الموصوفين في الفقرة ٣/أ ، أو كان مستخدماً وكيلاً عن الهيئة الاعتبارية أو خلاف ذلك.

ونلاحظ أن قانون العقوبات المَحَلّي بإمارة دبي في مادته سالفه الذكر يقر المسؤولية الجنائية المباشرة للأشخاص الاعتبارية كما لو كانت شخصاً طبيعياً بأي جرم معاقب عليه بالغرامة حسب نص القانون.

(١) قانون العقوبات المَحَلّي بإمارة دبي ، صادر بتاريخ ٧/ ٥ / ١٩٧٠م، نشر بالجريدة الرسمية في ملحق العدد رقم ٧٧، بتاريخ ١/ ١٠ / ١٩٧١م.

وتعاقب المادة ٥٩ من ذات القانون على مخالفة قرارات وقف الهيئة الاعتبارية أو حلها بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامه لا تزيد على ألف ريال أو بكلتا هاتين العقوبتين.

● خامساً/ جرائم شركات التطوير العقاري "الأشخاص الاعتبارية" فى القانون القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بتنظيم التطوير العقاري .

نص قانون العقوبات القطري فى المادة ٣٧ على المسؤولية الجنائية المباشرة للأشخاص الاعتباريين على أنه " فيما عدا الوزارات والأجهزة الحكومية الأخرى والهيئات والمؤسسات العامة، يكون الشخص الاعتباري مسئولاً جنائياً عن الجرائم التي يرتكبها ممثلوه أو مديروه أو وكلائه لحسابه أو باسمه، ولا يجوز الحكم عليه بغير الغرامة وما يتناسب من العقوبات الفرعية المقررة قانوناً، فإذا كان القانون يقرر للجريمة عقوبة أصلية غير الغرامة، اقتضرت العقوبة على الغرامة، التي لا يزيد حدُّها الأقصى على خمسمائة ألف ريال، ولا يمنع ذلك من معاقبة مرتكب الجريمة شخصياً بالعقوبة المقررة فى القانون " (١).

ويتضح لنا من خلال الاطلاع على نصوص التشريعات الفرنسية والعربية الخاصة بتنظيم نشاط ومهنة التطوير العقاري، أن المشرع الفرنسي نظم "عقود التطوير العقاري" تارةً بموجب التقنين المدني، وتارةً أخرى بموجب أحكام تقنين البناء والإسكان، وهذه العقود تُنظم وفق قواعد تنظيمية أمره لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ويُحدد لها عقوبات جنائية مغلظه بقوانين عديدة حال مخالفتها، وأقرَّ مسؤولية الشخص

(١) قانون العقوبات القطري رقم ١١ لسنة ٢٠٠٤، منشور بالجريدة الرسمية العدد ٧، تاريخ النشر ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤.

المعنوى استثناءً، إذ يجب من ناحية أن ترتكب بواسطة أحد أعضاء الشخص المعنوي، أو ممثليه، ومن ناحية ثانية يجب أن ترتكب لحساب الشخص المعنوي.

وأوضحنا أن المشرع المصري لا يعترف بالمسؤولية الجنائية للشخص المعنوي إلا في حالات استثنائية ورد فيها نص خاص، فلم يتضمن قانون العقوبات المصري نصاً خاصاً بالمسؤولية الجنائية للأشخاص المعنوية، وفي ظل غياب هذه النصوص، فإن الشخص المعنوي لا يسأل جنائياً، وإنما يسأل الأشخاص الطبيعيون القائمون على أمره، إذا ما ثبت اقترافهم للفعل المكون للجريمة، لأن المسؤولية الجنائية تستلزم الإرادة والشخص المعنوي لا إرادة له، أما الدول العربية التى نظمت قوانين خاصة لتنظيم مهنة ونشاط التطوير العقاري، منها من حدد المسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي والمعنوي كالقانون البحريني، ومنها من حدد المسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي " فى قانونها الخاص " والشخص المعنوي فى " قانون العقوبات " كإمارة دبی بدولة الإمارات العربية المتحدة، ودولة قطر.

الخاتمة

تناول البحث مبحث تمهيدي لماهية شركات التطوير العقاري والمطور العقاري، وخصص المبحث الأول للمسئولية الجنائية للمطورين العقاريين من خلال تحديد الجرائم وأركانها، والعقوبات التي توقع على مرتكبيها، والمبحث الثاني للمسئولية الجنائية للمطورين في البيع على الخريطة، مع تحديد الجرائم وأركانها، والعقوبات التي توقع على مرتكبيها، أما المبحث الثالث فتناول المسئولية الجنائية للأشخاص المعنوية " شركات التطوير العقاري " ومن خلال الدراسة توصلت لعدد من النتائج والتوصيات على النحو الآتي:

النتائج:

- تشريعات التطوير العقاري تتضمن العديد من المفاهيم والمصطلحات، والآليات ووسائل ضمان حديثه تختلف عما كانت عليه عقود مقاولات البناء والتشييد في الماضي.
- يتسع مفهوم المطور العقاري في النظام القانوني الفرنسي والإماراتي والبحريني والقطري ليشمل كلا من الأشخاص الطبيعية والمعنوية المرخص لهما بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات و تسويقها وتطويرها، وهو بذلك أشمل وأعم من مفهوم المطور العقاري في مصر الذي اقتصر على الأشخاص المعنوية.
- يتمثل الفرق الجوهرى بين الاستثمار العقاري والتطوير العقاري في الغرض والهدف الرئيس لكل منهما.
- لا يوجد قانون خاص في مصر ينظم المسئولية الجنائية للجرائم الناشئة عن تعامل المطورين العقاريين وشركات التطوير العقاري مع المشتريين، وبالتالي لا مناص

- إلا بالرجوع للقواعد التقليدية في قانون العقوبات، لكن نظم المشرع المصرى بعض القوانين الخاصة فى بعض موادها، والتي تعاقب على الجرائم التي قد تصدر من المطورين العقاريين فى تعاملاتهم مع المشترين.
- نظمت بعض التشريعات نشاط التطوير العقاري بقوانين خاصة فى فرنسا وبعض الدول العربية .
 - سارعت بعض التشريعات المقارنة نحو إيجاد تنظيم قانوني لعقد البيع على الخريطة، وجاء في مقدمتها المشرع الفرنسي والإماراتي والبحريني والقطري والجزائري.

التوصيات:

- إصدار قانون خاص بالتطوير العقاري ينظم نشاط التطوير؛ لحماية مهنة المطور العقاري والمتعاقدين معه، بحيث يشمل كافة المسائل المتعلقة بهذا الشأن؛ حفاظًا على الاستثمار العقاري الذي يشكل أكثر من ١٥% من الإنتاج المحلي.
- وضع نصوص صريحة تتناول البيع على الخارطة مع بيان أحكامه وتفصيلاته؛ لحفظ حقوق جميع الأطراف بما في ذلك المشترين والممولين، الذين يقومون بتسليم دفعات مالية لتمويل أعمال بناء وتشبيد تلك المشاريع، مع توفير ضمانات خاصة لهؤلاء المشترين.
- تضمين نصوص القانون الجديد المنظم لمزاولة مهنة التطوير العقاري نصوصًا، تقرر عقوبات وجزاءات رادعة، توقع على كل مطور يخالف ويتلاعب بأموال المتعاقدين في مشروعات التطوير، سواء كان ذلك عن طريق طرحه للبيع وحدات عقارية، وتقديمه بيانات غير صحيحة؛ للحصول على الترخيص، أو مزاولة نشاط التطوير دون ترخيص، أو الامتناع عن تسليم الوحدة المباعة في الميعاد المحدد بعقد الشراء، إلى غير ذلك من الأعمال التي يحظر عليه القيام بها.

- إزالة كافة المعوقات والعقبات من أمام شركات التطوير العقاري؛ حتى تستطيع مزاولة نشاطها في إطار تنظيم تشريعي.
- إنشاء اتحاد المطورين الذي سيعمل على رعاية المصالح المشتركة لأعضائه، وتمثيلهم لدى الجهات المختصة؛ وذلك لدوره الهام في تنظيم العلاقة بين العميل والمطور العقاري، وعلاقة المطور مع الدولة، ويعزز رقابة الدولة على هذا القطاع الذي يمثل أحد المحاور المركزية في تشغيل العمالة، ولمواجهة أي خلل بالتعاقدات.
- الاستفادة من تجارب الدول التي أصدرت تشريعات خاصة بالتطوير العقاري، وتناول العديد من المشكلات القانونية التي أفرزتها ممارسات ومعاملات التطوير العقاري في العديد من تلك الدول؛ لتجنبها عند إصدار قانون خاص للتطوير العقاري في مصر.

المراجع

أولاً/ المراجع العربية:

♣ المراجع العامة:

- د.أحمد فتحى سرور: الوسيط فى قانون العقوبات، القسم العام، دار النهضة العربية، ١٩٨١م.
- د. فوزيه عبد الستار: شرح قانون العقوبات القسم الخاص، ط ٤، دار النهضة العربية، ٢٠١٧م.
- د. مأمون محمد سلامه: قانون العقوبات، القسم العام، دار الفكر العربي
- د. محمود نجيب حسني: شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار النهضة العربية، ١٩٨٩م.
- : شرح قانون العقوبات القسم الخاص، ط ٧، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٢١م.
- د. وليد سعد الدين محمد: نحو نظرية عامة لانعدام المسؤولية الجنائية، دار النهضة العربية، ٢٠١٧م.

♣ المراجع المتخصصة:

- د. سندس الجبوري: المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة فى ضوء قوانين إمارة دبی، دار النهضة العربية، ٢٠١٥م.
- د.عبد السلام سعيد سعد: التوازن العقدي في نطاق عقود الإذعان، دار النهضة العربية، ١٩٩٨.
- د. علاء حسين على: عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١١م.

- د. فايز نعيم رضوان: عقد الترخيص التجاري، ط ١، مطبعة الحسين الإسلامية، ١٩٩٠م.

- د. محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، ط ١، دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٦م.

♣ المجلات والبحوث:

- أ. أمينة العربي شحط ؛ أ. شوقي بناسي: أحكام م المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري في القانون الجزائري، بحث منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة تيزى وزو، المجلد ١٨، العدد ١، ٢٠٢٣.

- د. صالح أحمد اللهبي: حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري بحث منشور في مجله كليه القانون الكويتية العالمية، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد ١٨، ٢٠١٧م.

- د. عمرو طه بدوي: التطوير القانوني للتطوير العقاري، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة القاهرة، ملحق خاص ٤، العدد ٩٢، ٢٠١٩م.

- د. محمد السيد فارس: تقييم النظام القانوني الاجباري للعقود المطور العقاري، مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق جامعة القاهرة، المجلد ٩٦، العدد ١، يونيو ٢٠٢٣م.

- أ. محمد فتحى شحته: الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد: جزء من متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في الحقو، منشور بمجله البحوث القانونية والاقتصادية، كليه الحقوق جامعة المنصورة، العدد ٥٤، أكتوبر ٢٠١٣م.

- د. محمد محمد القطب: أحكام البيع على الخريطة، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنصورة، المجلد ٦، العدد ١، يونيو ٢٠٢٠م.
- د. نصر أبو الفتوح فريد: نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، دراسة في إطار تشريعات دولة
- الإمارات العربية المتحدة، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الأزهر - فرع طنطا، ٢٠٢٠م.

♣ القوانين والقرارات والتوجيهات:

- قانون حماية المستهلك المصري رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م.
- قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.
- القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في مصر.
- قرار رئيس الوزراء المصري رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٢م بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري.
- توجيه الرئيس عبدالفتاح السيسي بعدم الإعلان عن تسويق أي مشروعات عقارية إلا بعد الانتهاء من بناء ٣٠% من المشروع؛ وذلك لضمان حقوق الحاجزين وجدية المطورين.
- قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إماره دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧م.
- القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧م فى شأن التطوير العقاري بمملكة البحرين.
- القانون الجزائري رقم ٤/١١ لسنة ٢٠١١م، بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري
- القانون القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤م بتنظيم التطوير العقاري .

- القانون القطري رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣م بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.
- التقنين المدنى الفرنسي عام ١٨٠٧م وتعديلاته.
- قانون الإسكان والبناء الفرنسي رقم ٦٢١ فى ٣١ / ٥ / ١٩٧٨م.

ثانياً/ المراجع الأجنبية:

- Bulloch, B., & Sullivan, " The key to the real estate development process. Cornell Real Estate Review, 2010.
- B.BOUBLI, La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeur, 3° éd., 1991.
- J. MAGNIN, Un statut pour le promoteur immobilier ?, LPA 27 mars 1995.
- D. TOMASIN, Contrat de promotion immobilière, in Dalloz Action Droit de la construction 2010/2011, dossier n° 230.
- C. GIVERDON, Le contrat de promotion immobilière, Gaz. Pal. 1972.
- J. BLANCHETIERE , Le contrat de promotion immobilière, JCP 2020.
- AUBY et PÉRINET - MARQUE, Droit de l'urbanisme et de la construction, 9 éd . , Montchrestien 2012.

- H. PERINET - MARQUET, Promotion immobilière, Rép. Dalloz, janv. 2013.
- R. DENOYELLE, Le promoteur de constructions immobilières, Éditions Berger - Levrault 1965.
- D. TOMASIN, Contrat de promotio construction 2010/20, dossier n° 230.
- L. BERGEL, Diversité et convergences des techniques de promotion immobilière, Dr. et patr. 2009.
- Jean-Paul ANTONA, Philippe COLIN, François LENGART: la prévention du risque pénal en droit des affaires, 1997.
- MASSE: Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, ECONOMICA, Paris, 1994.
- F. DUTILLEUL et Ph. DELEBEQUE, Contrat civile et commerciaux, 4 éd., Dalloz, 1996.
- DELMAS - MARTY (M.), Les conditions de fond de mise en jeu de la responsabilité Pénale, Rev. Soc., 1993
- PONCELA (P.), Disposition générales, R.S.C., 3 Jail 1993.
- Jean - Bernard Auby, Rozen Noguellou, Hugues Périnet - Marquet , Droit de l'urbanisme et Bernard de la construction, 1le edition,, L.G.D.J , 2017.

- Hubertdixneuf et jean pierre segretain ; le mecanisme de la vente en l'état future d'achèvement, moniteur françois, 2014.

المواقع الإلكترونية:

- د. جاسم علي سالم الشامسي: مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الامارات العربية المتحدة، ص ٢، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالي، بتاريخ دخول في ٢٠ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://www.arabruloflaw.org/files/PDF2010/Presentation/Annex8.pdf>

- الفرق بين التطوير العقاري والتطوير الاستثماري، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالي، بتاريخ دخول في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://aqarround.com/the-difference-between-investment-and-real-estate-development/>

- من هو المطور العقاري، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالي، بتاريخ دخول في ٢٣ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://matixerp.com/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D9%88%D8%B1%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A/>

- حماية المستهلك: حكم بالحبس لصاحب شركة عقارية لتأخره في تسليم " شاليه " الدائرة الأولى جناح مستأنف بمحكمة القاهرة الاقتصادية فى القضية رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢٠.

<https://hapijournal.com/2020/08/23/%D8%AD%D9%85%D8%A7%D9>

- رئيس الجمهورية يشدد على عدم الاعلان عن تسويق أي مشروعات عقاريه إلا بعد الانتهاء من ٣٠% من المشروع، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالى، بتاريخ دخول فى ١٥ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://gate.ahram.org.eg/News//2893969.aspx>

- العاصمة الإدارية تلزم المطورين بتنفيذ ٣٠% من مشاريعهم قبل الطرح للبيع، منشور متاح على الموقع الإلكتروني التالى، بتاريخ دخول ١٥ / ٢ / ٢٠٢٥.

<https://www.shorouknews.com/mobile/news/view.aspx?cdate=28082021&id=d3558030-c7f2-49fc-9452->