

**خصوصية الحماية القانونية للتطوير العقاري
في ضوء التشريعات الإماراتية "دراسة تحليلية"**
**Privacy of legal protection for real estate
development In light of UAE legislation
"Analytical Study"**

**بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون
للبنك الحقوق جامعت المنصورة
الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري
Legal and economic aspects of real
estate investment**

إعداد

د / محمد السعيد السيد المشد
محاضر بمعهد مصر العالي للحاسبات والتجارة
دكتوراه في القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة المنصورة
Dr. Mohammed Al-Saeed Al-Sayed Al-Mashad
Lecturer at the Higher Institute of Egypt for Computers and Commerce
PhD in Civil Law - Faculty of Law - Mansoura University

خصوصية الحماية القانونية للتطوير العقاري في ضوء التشريعات الإماراتية "دراسة تحليلية"

المُلخَص

يُعدُّ مُصطلحُ "المُطوِّر العقاري" - أو (شركات التطوير العقاري) - من المُصطلحات القانونيّة الحديثة التي فرضها الواقع العمليُّ في السُّوق العقاريّة، ويلتزمُ المُطوِّر العقاريُّ بعدّة التزاماتٍ فرضتها القوانينُ المنظّمة لعقد بيع العقار على الخارطة، وهو مُطالبٌ بالوفاء بها قبلَ التّعاقُد على بيع الوحدات العقاريّة، ولعلَّ أولى وأهمَّ هذه الالتزامات: التزامُ المُطوِّر العقاريِّ بالبناء وفقاً للمواصفات، إضافةً إلى التزامه بالتسليم ونقل الملكية، وهناك جملةٌ من الالتزامات الأخرى بعدَ التّعاقُد والتسليم.

قد يُعاقبُ المُطوِّرُ المُخالفُ - في عقد بيع العقار على الخارطة - بعدّة جزاءات، فقد تكونُ هذه الجزاءاتُ مدنيّة، إذ يجبُ أن يُنفذَ المُطوِّرُ التزاماتِهِ تنفيذاً عينياً، فإن لم يفعلْ ذلكَ اختيارياً وطواعيةً، وجبَ عليه تنفيذُ التزاماتِهِ متى كانَ ذلكَ ممكناً، كما أعطى المُشرِّعُ للمُشتري الحقَّ في المطالبة بالفسخ والتعويض، إذا لم يُنفذِ المُطوِّرُ التزاماتِهِ تنفيذاً عينياً، إضافةً إلى أنَّ هذه الجزاءات قد تكونُ جنائيّة، وقد تكونُ إداريّة.

لذا؛ نسعى من خلال البحث إلى تسليط الضوء على خصوصية الحماية القانونية للتطوير العقاري في ضوء التشريعات الإماراتية من خلال تحليل النصوص التشريعية الخاصة بدولة الإمارات لتمتعها بميزة السبق والريادة في هذه الطائفة من العقود، وبالتالي يظهر بوضوح ضعف معالجة المشرع المصري لهذه العقود.

لذا؛

نتناول في هذا البحث مبحثين؛ الأول: التزامات المُطوِّر العقاري في التشريعات الإماراتية، أما المبحث الثاني فنتناول الجزاءات التي تلحقُ بالمُطوِّر العقاري المُخالف في التشريعات الإماراتية.

Abstract

The term “real estate developer” - or (real estate development companies) - One of the modern legal terms imposed by practical reality in the real estate market, real estate development is bound by several obligations imposed by the laws regulating the off-plan property sale contract, and it is required to fulfill these obligations before contracting to sell the real estate units. Perhaps the first and most important of these obligations is the real estate developer’s obligation to build according to specifications, in addition to his obligation to deliver and transfer ownership. There are a number of other obligations after contracting and delivery.

The developer who violates the contract for the sale of real estate off-plan may be punished with several penalties. These penalties may be civil, as the developer must implement his obligations in kind. If he does not do so voluntarily and willingly, he must fulfill his obligations whenever possible. The legislator also gave the buyer the right to demand cancellation and compensation if the developer does not fulfill his obligations in kind. In addition, these penalties may be criminal or administrative.

Therefore, through this research, we seek to shed light on the specificity of legal protection for real estate development in light of Emirati legislation by analyzing the legislative texts specific to the UAE, given its pioneering advantage in this category of contracts. Consequently, the weakness of the Egyptian legislator's treatment of these contracts is clearly evident.

Therefore,

this research covers two topics: the first: the obligations of real estate developers under UAE legislation, while the second section addresses the penalties imposed on violating real estate developers under UAE legislation.

المقدمة

يُعَدُّ عقدُ بيعِ العقارِ تحتَ الإنشاءِ من أروع وأعظم ما ابتدَعته النُظمُ القانونيّة من أدوات؛ فقد استطاعَ المُشرِّع - عن طريق هذه الأداة القانونيّة المهمّة - أن يهتديَ إلى أنظمةٍ مُتطوّرةٍ في تبادل المنافع المُوجَّلة وتنمية الموارد. وعلى قدر ما للعقد من الأهميّة البالغة، فقد استحوذَ على تفكير المُشتغلين بالقانون.

وتتعدّد التسمياتُ لهذا العقد، حيثُ أطلقَ عليه بعضهم (عقدَ بيعِ العقارِ على الخارطة)، وأطلقَ عليه آخرون (عقدَ بيعِ العقارِ على الخريطة، أو تحت الإنشاء)، وأياً كانت التسمية، فإنّه عقدُ بيعِ عقاريٍّ، محلُّه بيعُ عقارٍ قبلَ الإنشاء، يلتزمُ البائعُ - المُطوّرُ - بمقتضاهُ بإقامة البناءِ وفقاً للمواصفاتِ المتعاقدِ عليها، وتسليمه للمُشتري ضمنَ المدّة المُحدّدة في العقد، مُقابلَ دفع الأخير ثمنَ المبيع بحسب طريقة الدّفع المُتفق عليها.

ونظراً لهذه الأهميّة، تدخلَ المُشرِّعونَ في مُختلفِ الدُول لتنظيم عقودِ بيعِ العقارِ بصفةٍ عامّة، وبيعِ العقارِ تحتَ الإنشاءِ بصفةٍ خاصّة، وبيان شروط تكوينها، حتّى يكون الطرفان على بصيرةٍ بخصوصيّتها وذاتيّتها.

أولاً: موضوعُ البحث.

نتناولُ في هذا البحثِ الحماية القانونيّة للمُطوّر العقاريّ في عقدِ بيعِ العقارِ على الخارطة في التشريعاتِ الإماراتيّة، وسببُ تركيزنا على التشريعاتِ الإماراتيّة أنّنا نجدُ فيها ميزتي (السبق، والتكامل)، مُقارنةً بالتشريعاتِ العربيّة.

وممّا لا شكَّ فيه أنّ عقدَ بيعِ العقارِ على الخارطة يُحقِّقُ مزايا عدّةً للمُطوّر والمُشتري على حدٍّ سواء؛ إذ يستفيدُ الأوّلُ من انخفاضِ ثمن هذه الوَحَداتِ عندَ إطلاقِ

المشروع، وقبل البدء بإنشائها، مقارنةً بسعرها عند إعادة بيعها وهي تامة البناء، ويحصل المطور العقاري المستثمر من جانب آخر على نسبة معينة من ثمن المبيعات لتمويل المشروع واستكمالها، إلا أنه - على الرغم من هذه المميزات - لا يمكن حتمًا تجاهل المخاطر التي تحيط العلاقة بين طرفي هذا العقد، وبشكل خاص مشتري الوحدة العقارية.

ومن أجل هذه المخاطر وغيرها، تنبأ المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى ضرورة تنظيم القطاع العقاري، من خلال التشريعات اللازمة لسد الفراغ التشريعي، وإيجاد الحلول للمشكلات المترتبة على تعثر أو توقف المشاريع العقارية الاستثمارية، فأصدر في بادئ الأمر القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والمعدل بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، كما صدر قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، ثم أصدر المشرع القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي)، وكذلك صدر قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة (الشارقة) - بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١، وأخيرًا صدر القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان).

ثانيًا: أهمية البحث.

تظهر أهمية البحث من كونه يتناول التنظيم التشريعي لأحد أحدث العقود من الناحية القانونية، ومن أكثرها شيوعًا واستخدامًا في الواقع العملي الحديث، حيث إن عقود البيع في مشاريع التطوير العقاري صارت من أكثر العقود استخدامًا في التعاملات

العقارية، إلّا أنّها - نظراً لحدّاتها - لم تلقَ - بعدُ - العناية اللاّزمة من المُشرّعين والفقهاء لتبيان أحكامها ومفاهيمها بشكلٍ دقيق، ممّا قد يجعلُ دراستنا تُسهمُ في ترسيخ مفاهيم هذا العقد المُستحدث، وتطوير التّشريعات المُتعلّقة به.

وتزدادُ أهمّيّة دراسة هذا العقد نظراً لخصوصيّة العمليّة القانونيّة المقصودة من البيع، وهي نقل ملكيّة العقار من البائع إلى المُشتري، لذا عمد المُشرّعون إلى أن يفرضوا على البائع ضرورة النّصّ على بعض البيانات الإلزاميّة التي يجبُ أن يتضمّنّها العقد، وذلك بهدف إعلام وتبصير المُشتري في عقد بيع العقار تحت الإنشاء المشمول بالحماية القانونيّة^(١) محلّ الدّراسة.

ثالثاً: إشكاليّة البحث وتساؤلاتها.

تتمحورُ الإشكاليّة الرّئيسة حول الالتزامات المترتّبة على المُطوّر العقاريّ، كونه البائع، وبالتالي قد يرفض المُطوّر العقاريّ تنفيذ التزاماته تجاه المُشتري في عقد بيع العقار على الخارطة، وقد يُخالف المُطوّر النّصوص والقوانين المنظّمة للمهنة، وقد يأتي بأفعال تستوجب المسؤولية. فما الجزاءات القانونيّة التي تُوقع على المُطوّر المُخالف؟ وتنورُ أيضاً إشكاليّة خاصّة: إلى أيّ مدّى أحاط المُشرّع الإماراتي عقود بيع العقار على الخارطة بالحماية؟ بمعنى: هل اكتفى بالجزاءات المدنيّة؟ أي: قرّر حماية مدنيّة، أو أضاف جزاءات جنائيّة وإداريّة في بعض الأحوال، ممّا يجعلُ لهذه العقود حماية خاصّة.

(١) د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المُسمّاة، عقد البيع، الطبعة الثّانية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤، ص ٣٧-٣٨؛ وانظر أيضاً: مُحسن عبد الحميد البيه، عقد البيع في القانون المصريّ، دار اللّهُضة العربيّة - القاهرة، ٢٠١٨، ص ١٢٠.

رابعاً: منهجية البحث.

اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي، وذلك بجمع المعلومات والنصوص القانونية في التشريعات الإماراتية المتعلقة بموضوع البحث، وتحليلها وتكييفها من الناحية الفقهية، ومقارنتها أحياناً بالقواعد العامة في قانون المعاملات المدنية.

خامساً: خطة الدراسة.

نتناول هذه الدراسة في مبحثين، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: التزامات المطور العقاري في التشريعات الإماراتية.

المطلب الأول: التزام المطور العقاري بالبناء وفقاً للمواصفات.

المطلب الثاني: التزام المطور العقاري بنقل الملكية والتسليم.

المبحث الثاني: الجزاءات التي تلحق بالمطور العقاري المخالف في التشريعات الإماراتية.

المطلب الأول: الجزاءات المدنية الموقعة على المطور العقاري المخالف.

المطلب الثاني: الجزاءات الجنائية والإدارية الموقعة على المطور العقاري المخالف.

الخاتمة.

المبحث الأول

التزامات المطور العقاري في التشريعات الإماراتية

تمهيد وتقسيم:

يُعدُّ مصطلح "المُطوِّر العقاري" - أو (شركات التطوير العقاري) - من المصطلحات القانونية الحديثة التي فرضها الواقع العملي في السوق العقارية^(١)، ويلتزم المطور العقاري بعدة التزامات فرضتها القوانين المنظمة لعقد بيع العقار على الخارطة، وهو مطالبٌ بالوفاء بها قبل التعاقد على بيع الوحدات العقارية، ولعلَّ أولى وأهمَّ هذه الالتزامات: التزام المطور العقاري بالبناء وفقاً للمواصفات، إضافةً إلى التزامه بالتسليم ونقل الملكية، وهناك جملة من الالتزامات الأخرى بعد التعاقد والتسليم^(٢).

لذا؛ نقوم ببسط بعض الضوابط الخاصة بالالتزامات المطور العقاري على النحو الآتي:

المطلب الأول: التزام المطور العقاري بالبناء وفقاً للمواصفات.

المطلب الثاني: التزام المطور العقاري بنقل الملكية والتسليم.

(١) أوَّل من استعملَ هذا المصطلح هو "فرنارد بويلون" سنة ١٩٥٤؛ للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء. انظر: سهام مسكر، التزامات المرفق العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية - جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، ٢٠١٦، ص ١٥. وجدير بالذكر أنَّ المطور العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً، مهنيّاً أو مُستثمرّاً مرخّصاً له مُزاولة نشاط شراء وتشبيد وبيع العقارات؛ بغرض التطوير. لقريب من هذا المعنى انظر: نصر أبو الفتوح فريد، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العلمية - دبي، ٢٠٢١، ص ٦٠٧.

(٢) تجدر الإشارة إلى أنَّ المطور العقاري يقع عليه التزام آخر يُعدُّ ضماناً مُقرَّرة في عقد بيع على الخارطة، من أمثلة هذه الالتزامات: ضمان العيوب والضمان العشري بوصف المطور العقاري يُعدُّ بائعاً ومُقاوِلاً في الوقت ذاته، وهذه الالتزامات لا تعدُّ أن تكون تطبيقاً للقواعد العامة في قانون المعاملات المدنية؛ لذا نكتفي بالإحالة.

المطلب الأول

التزام المطور العقاري بالبناء وفقاً للمواصفات

يُعدُّ التزام المطور العقاري بالبناء طبقاً للمواصفات أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتقه في عقد بيع العقار على الخريطة، وهو التزام بتحقيق نتيجة، وليس فقط ببذل عناية^(١)، ويقوم البائع أو المطور العقاري بتنفيذ عملية البناء بنفسه، كما يمكنه أن يقوم بذلك من خلال مطور فرعي آخر، ويشتراط على المطور العقاري أو المقاول الفرعي في أثناء تنفيذه لهذه المقولة - علاوة على إنجاز العمل المطلوب منه - أن يُنفذ العقد وفقاً لمقتضيات حسن النية، وبحسب الشروط المدرجة في العقد، ويجب أيضاً احترام التصميم الهندسي في أثناء تنفيذه لهذه الالتزامات، مع مراعاة الأصول الفنية المتعارف عليها، ومتقيداً في ذلك بالتعليمات التي تصدر من المهندسين في أثناء تنفيذ العمل، وإلا عدَّ مسؤولاً عن الضرر الناتج عن وجود خلل في البناء^(٢).

أولاً: ضرورة أن يتم التشييد في الأجل المتفق عليه في العقد.

يتمثل الالتزام الرئيس في عقد بيع العقار على الخريطة في إنجاز العمل بالطريقة المتفق عليها في العقد، وينطوي هذا الالتزام على واجبات يتعين على المطور العقاري - أو من يُعهد إليه بعملية البناء - أن يقوم بها بصدد تنفيذ الأعمال الموكلة إليه، فإذا أحلَّ بهذه الواجبات، عدَّ متخلّفاً عن الوفاء بالتزامه التعاقدية. والتزام المطور العقاري

(١) انظر في معنى ذلك: رباب حسين كشكول، المركز القانوني للمطور العقاري "دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق، كلية القانون - الجامعة المستنصرية، العراق، عدد: ٤٠، ٢٠٢١، ص ١٥١.

(٢) محمد محمد القطب، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة مدينة السادات، مصر، المجلد ٦، العدد: ١، يونيو ٢٠٢٠، ص ٦١.

في هذه الحالة يكون التزامًا بتحقيق نتيجة، وليس مجرد بذل عناية، فالعامل هنا محله بناء، والبناء - كغيره - له مواصفات وأصول فنية، بل قد يكون له مواصفات خاصة متفق عليها، وعول عليها المشتري في إبرامه للعقد، وبالتالي يجب التقيد - في إطار محل العقد - بهذه المواصفات والأصول، أو بما يسمى (الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء)^(١).

ويجب على بائع العقار على الخريطة - عندما يشرع في تشييد العقار - أن يوفي بالتزامه كاملاً؛ من أجل إتمام البناء وتسليمه في الموعد المتفق عليه، ويُعد العقار قد تم إنجازه حال نُفِدت كافة الأشغال، ووضعت به كافة عناصر التجهيز الضرورية وفقاً للغرض الذي خصص له. كما يُعد العقار قد تم إنجازه - حتى لو كشف التسليم عن وجود عيوب عدم المطابقة - طالما أنها ليست عيوباً جسيمة، ولم يكن من شأنها أن تجعل العقار غير صالح للاستعمال؛ لذلك، يعد القانون الفرنسي تنفيذ أعمال البناء الرئيسية، وإقامة العناصر اللازمة للضرورة لاستعمال العقار بحسب الغرض المخصص له، معياراً لتمام البناء، حيث يُباعد بين فكرة "تمام البناء" وفكرة "المطابقة للمواصفات"، كما يُباعد أيضاً بينها وبين "عيوب البناء"^(٢).

ويجبه بعض الفقه إلى أن مسألة اكتمال البناء - من عدمه - وصلاحيته للاستعمال - من عدمه - أيضاً، إنما هي مسألة فنية يرجع فيها لأهل الخبرة. ويمر البناء بمراحل ثلاث: المرحلة الأولى: هي المرحلة التي يكون فيها البناء في مأمن من تسرب المياه إليه، ويتحقق ذلك عندما يتم وضع السطح والجدران الرئيسية للمبنى. والمرحلة

(١) سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، منشأة المعارف - الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٠١، ص ٥٢.

(٢) علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء "دراسة مقارنة"، منشورات زين الحقوقية - بيروت، الطبعة الأولى، ٢٠١١، ص ١١١.

الثانية: هي المرحلة التي يكون فيها البناء في مأمن من تسرب مياه الأمطار والهواء، ويتحقق ذلك بالانتهاء من تركيب التوافذ. وأخيراً، والمرحلة الثالثة: هي مرحلة اكتمال البناء وصلاحيته للسكن، ويتحقق ذلك بوضع آخر طبقة طلاء للبناء^(١).

ولا يكتفي البائع أو المطور العقاري بالالتزام بإقامة العقار، وإنما يلتزم أيضاً بالانتهاء من البناء خلال المدة المحددة في العقد، فإذا تجاوز هذه المدة، ولم يتم بتسليم العقار، عدّ متأخراً في تنفيذ التزامه، وأمكن الرجوع عليه بالتعويض^(٢).

ومدة إنجاز الأعمال – التي يتم تحديدها باتفاق الطرفين – تعدّ أحد البيانات الجوهرية التي يجب أن يتم الاتفاق عليها في عقد البيع؛ لما لها من أهمية، حيث إنّ نهايته بداية لعديد من الالتزامات^(٣)، كالتزام تسليم الوحدة العقارية إلى المشتري، والقيام بأعمال التسجيل ونقل الملكية إلى المشتري، علاوة على بدء حساب مدة الضمان المقرر لصلاحيّة الأعمال موضوع البيع، إلى غير ذلك من الالتزامات الأخرى المرتبطة بإنجاز المشروع^(٤).

(١) وليد محمد سعد خليفة، النظام القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة أسيوط، ٢٠١٩، ص ١٤٧.

(٢) سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص ٦٤ - ٦٥.

(٣) عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق - جامعة القاهرة، المُلحق ٤، العدد ٩٢، ٢٠١٩، ص ١٨١.

(٤) نصّت المادة ٤ من قرار رئيس دائرة الشئون البلدية رقم (٢١٦) لسنة ٢٠١٥ بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) على أنّه: "١- إذا تمّ اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري، وحصل على شهادة الإنجاز من البلدية المعنية، يجب على المطور مراعاة ما يلي:

أ- تسجيل اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري في السجل العقاري لدى الدائرة.

ب- تسجيل ونقل ملكيّة الوحدة العقارية موضوع التصرف إلى السجل العقاري باسم المشتري الذي أوفى بثمن الشراء.

ويثور التساؤل في هذا الصدد حول مدى مجيء عقد بيع العقار على الخارطة خاليًا من وجود اتفاق بين طرفيه، بشأن تحديد تاريخ معين لبدء البناء في المشروع، أو تحديد تاريخ معين لإنجاز الأعمال موضوع البيع، وعند رفع المشتري دعوى بالفسخ، يتعلل المدعى عليه بعدم وجود اتفاق بشأن ذلك.

وقد كان لمحكمة تمييز (دبي) الفضل في إجابة ذلك، حيث قررت أنه: "إذا كان خلو عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة من نص على تاريخ محدد لبدء البناء في المشروع، أو اشتمال العقد على نص بتعليق ميعاد الإنجاز على تسليم الأرض، لا يبرر عدم الشروع في البناء بصفة مؤكدة، كما أن تقصير المطور الرئيسي في القيام بكامل التزاماته لا يعفي المطور الفرعي من تنفيذ ما تعاقد عليه مع المشتري، ولا يفضي إلى رفض طلب الأخير بفسخ العقد لعدم التنفيذ، وأن التأخير في الوقت في تنفيذ العقد ومداؤه، والذي يرقى إلى مستوى التقصير الذي يُعطي الحق لأحد المتعاقدين في طلب فسخ العقد أو طلب التعويض من عدمه، هو مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية، متى أقامت قضاها على أسباب سائغة لها ما يُساندها في الأوراق"^(١).

ويلاحظ أن الالتزام بالانتهاء من أعمال البناء خلال المدة المتفق عليها – أو في المدة المعقولة – هو التزام بتحقيق نتيجة، وليس التزامًا ببذل عناية، فلا يكفي لإعفاء البائع من المسؤولية عن التأخير أن يُثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد للانتهاء من أعمال البناء في الميعاد، ولكنه لم يتمكن من ذلك، بل يجب عليه – حتى تنتفي مسؤوليته – أن يُثبت السبب الأجنبي الذي أدى إلى عدم تحقيق النتيجة^(٢).

(١) حكم محكمة تمييز دبي، الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٠١١، طعن عقاري، بتاريخ ٢٠ / ١١ / ٢٠١١؛ وكذلك: حكمها في الطعن رقم ٩٢١ لسنة ٢٠٢٢، طعن عقاري، جلسة: ٢٢ / ٥ / ٢٠٢٣.

(٢) سعيد مبارك - وآخرون، الموجز في العقود المسماة: (البيع، الإيجار، المقولة)، المكتبة القانونية - القاهرة، ٢٠١٧، ص ٤٢٦.

ويُعدُّ من قبيل السبب الأجنبي الذي قد يحول دون وفاء البائع بالتزامه بإقامة البناء: نزح ملكية الأرض المزمع إقامة البناء عليها للمنفعة العامة، شريطة أن يكون نزح الملكية سابقاً على التعاقد، أو - على الأقل - ألا يكون المشتري عالماً به، أو ليس في إمكانه أن يعلم به وقت التعاقد، أما إذا كان عدم وفاء البائع بالتزامه بإقامة البناء خلال المدة المحددة في العقد راجعاً - مثلاً - إلى ما قد يعترضه من صعوبات عملية، كعدم حصوله على ملكية الأرض التي سيقام عليها البناء، أو أن ملكيتها مستحقة للغير، أو ارتفاع سعرها، فإن كل هذه الأسباب لا تُعدُّ من قبيل السبب الأجنبي، ولا تُعفي البائع من المسؤولية^(١).

ثانياً: أن يتم تشييد العقار وفقاً للمواصفات المحددة.

أشار المشرع الإماراتي إلى هذا الالتزام بشكل غير مباشر، وذلك عندما قرَّر في الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، أنه "يجوز للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ العلاقة التعاقدية بينه وبين المطور، إذا قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها في العقد تغييراً جوهرياً".

ويلتزم البائع - في عقد البيع على الخارطة - كما يلتزم المستثمر، بتشديد البناء وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، مع مراعاة أن يكون التشييد خلال المدة المتفق عليها أيضاً. وأياً كان الحال، فإن أهمية هذا الالتزام تنبع من كون البائع لن

(١) أحمد هاشم عبد، عقد بيع عقار على الخارطة "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية القانون - جامعة القادسية، العراق، المجلد ٩، العدد ٢، ديسمبر ٢٠١٨، ص ١٦-١٧.

يتمكّن من الوفاء ببقية الالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد – من القيام بالإجراءات اللازمة لانتقال ملكية البناء وتسليمه – إلّا بعد تمام تشييده^(١).

وقرّر المشرّع الإماراتي ذات الحكم بمقتضى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي)، حيث أجاز للمطور أو المشتري فسخ عقد البيع على المخطّط، إذا كان هناك إخلالٌ جوهريٌّ من قبل أيٍّ منهما، وذلك بعد إذاره بتصحيح الإخلال، وتعدُّ أيٌّ من الحالات التالية – على سبيل المثال لا الحصر – إخلالاً جوهرياً من قبل المطور: إذا قام بتغيير المواصفات المتفق عليها تغييراً جوهرياً، أو إذا ثبت – بعد تسليم الوحدة العقارية – أنها غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهريّة في الإنشاء^(٢).

بيد أنّ المشرّع الإماراتي قرّر – في القانون أنف الذكر – أنّ المطور لا يُعدُّ مخلاً في تنفيذ التزاماته إذا تبين وجود مبانٍ أو حفرياتٍ أو خطوط خدماتٍ داخل موقع مشروع التطوير العقاري، أو إذا قام المطور الرئيس بإجراء تعديلاتٍ على موقع مشروع التطوير العقاري، ترتّب عليها تغييرٌ في حدود المشروع ومساحته، بشكلٍ يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته^(٣).

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع الإماراتي – بمقتضى النصوص آنفة الذكر – قد أجاز للمشتري فسخ العقد، إذا قام البائع (المطور) بتغيير المواصفات المتفق عليها بشكلٍ

(١) محمد السعيد السيد المشد، الحماية القانونية من آثار بطلان عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠١٨، ص ٢٣٥.

(٢) المادة (١٧) فقرة ١ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٣) المادة (١٧) فقرة ٢ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

جوهري. وعليه، يكون معيارُ تحديد مدى توافر التّغيير الجوهريّ في الموصّفاتِ سلطنة تقديرية لقاضي الموضوع، وبالتالي فإنّ الشّروط والموصّفات التي يتمّ الاتفاقُ عليها تُصبح ملزمة للمُطوّر، وتقومُ مسؤوليته متى ما أخلّ بها.

كما تجب الإشارة أيضاً إلى أنّ المُشرّع الإماراتي – في القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التّطوير العقاري في إمارة (عجمان) – كان أكثرَ تنظيماً من حيث دقّة الصياغة التشريعية فيما قرّره من التزاماتٍ على المُطوّر، حيث قرّر صراحةً في المادّة السابعة من القانون المشار إليه التّزام المُطوّر بتنفيذ مشروع التّطوير العقاري طبقاً للتّصاميم الهندسية المعتمدة، والبرنامج الزمّني المُحدّد لإنجازه، إضافة إلى التزامه بتنفيذ أعمال البنية التّحتية والخدمات اللّازمة لأشغال مشروع التّطوير العقاري^(١)، وهذا على خلاف قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة (الشّارقة)، الذي جاء خالياً من الإشارة إلى مثل هذا الالتزام.

ويُظهرُ هذا الالتزام خصوصيّة عقد البيع على الخارطة، واختلافه عن عقد البيع العاديّ، بوصف محلّ العقد الأوّل لا يكون موجوداً عند إبرام العقد، إلّا أنّ هذا الالتزام تكون له الأهميّة نفسها التي يُمثلها في عقد البيع العاديّ، بل قد تفوق الأهميّة العمليّة لهذا الالتزام في هذا العقد أهميّة في البيع العاديّ، حيث يجبُ على البائع إنجازُ العقار طبقاً للموصّفات العقدية، لكي يتسنى للمُشتري الموافقة على تسليمه^(٢).

والتزام المُطوّر بإقامة البناء وفقاً للموصّفات يُوجب على البائع أن يُحدّد أوصاف العقار الذي ينوي إنشاءه تحديداً كافياً وناقياً للجهالة الفاحشة، وبذلك يكون على

(١) الفقرتين الأولى والثانية من المادّة السابعة من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم التّطوير العقاري في إمارة (عجمان).

(٢) محمد محمد القطب، مرجع سابق، ص ٦٤.

البائع - في بيع عقار على الخارطة - التزام بإقامة المبنى وفقاً لما اتفق عليه بكافة عناصره وتوابعه، بحيث يكون صالحاً للاستعمال في الغرض المخصص له^(١)، وبالتالي، تظهر أهمية التمييز بين عدم المطابقة للمواصفات وبين العيوب، من حيث كون النظام القانوني ليس نفسه في الحالتين؛ إذ تخضع عيوب المطابقة للقواعد العامة، فيملك المشتري إما طلب التنفيذ العيني إن كان ذلك ممكناً، وإما طلب الفسخ مع التعويض إن كان له محل، بينما تخضع عيوب البناء لنظام خاص بها.

ونرى أن التزام المطور العقاري (شركات التطوير العقاري) بتنفيذ مشروع التطوير العقاري طبقاً للتصاميم الهندسية المتفق عليها والمُعتمدة، هو التزام بتحقيق نتيجة محددة، وليس بذل عناية، وهي جملة التزامات تمّ تحديدها بعناية، وتعدّ جزءاً من تنظيم المخطط للمدينة، وبالتالي فلا مجال للمطور من إنقاص أو إخلال بتلك الالتزامات.

المطلب الثاني

الالتزام المطور العقاري بنقل الملكية والتسليم

أولاً: التزام المطور العقاري بنقل الملكية.

نشور - عند الحديث عن نقل ملكية الوحدة العقارية على الخارطة - مشكلة التسجيل ونقل ملكية المطور العقاري للوحدة العقارية، ويرجع ذلك إلى أن ملكية العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل، ويشتراط التسجيل أن يكون العقار موجوداً، أمّا هنا فالعقار غير موجود إلّا على الخارطة. وبالتالي نجد المشرع الإماراتي قد قرّر في قانون المعاملات

(١) أحمد إبراهيم الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة ٣٣، ديسمبر ٢٠٠٩، ص ٢٧٦، ٢٧٧.

المدنيّة أنّه: "لا تنتقل ملكيّة العقار، ولا الحقوق العينيّة العقاريّة الأخرى، بين المتعاقدين وفي حقّ الغير إلّا بالتّسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصّة به"^(١).

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع في إمارة (دبيّ) تدخّل؛ لمعالجة تلك الإشكاليّة، حيث نصّت المادّة الثّالثة من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبيّ) على أنّه:

"١- تُسجّل في السّجلّ العقاريّ المبدئيّ جميع التّصرّفات التي تُردّ على الوحدات العقاريّة المُباعة على الخارطة، ويُع باطلاً البيع وغيره من التّصرّفات القانونيّة النّاقلة أو المُقيّدة للملكيّة، أو أيّ من الحقوق المُتفرّعة عنها، إذا لم يتمّ تسجيل هذه التّصرّفات في ذلك السّجلّ.

٢- على كلّ مطوّر تصرّف بالبيع أو بأيّ تصرّف من التّصرّفات النّاقلة أو المُقيّدة للملكيّة قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدّم إلى الدّائرة لتسجيلها في السّجلّ العقاريّ أو في السّجلّ العقاريّ المبدئيّ حسب الأحوال، وذلك خلال مدّة لا تُجاوز سّتين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون".

وقد اشترط المشرّع الإماراتيّ - في القانون سالف الذّكر - على المطوّر العقاريّ الرّاغِب في بيع وحدات تحت الإنشاء أو على الخارطة أن يُقدّم شهادة ملكيّة الأرض المُراد تطويرها؛ وذلك لإنشاء حساب ضمان، يُمكن النّعويل عليه في نقل ملكيّة وتسجيل عقار تحت الإنشاء^(٢).

(١) المادّة ١٢٧٧ من قانون المُعاملات المدنيّة الإماراتيّ، القانون الاتّحاديّ رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م.

(٢) انظر نصّ المادّة ٦ من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧، بشأن حسابات ضمان التّطوير العقاريّ في إمارة (دبيّ)، وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة تمييز (دبيّ) بأنّه: "نظراً لطبيعة التّصرّفات التي تُردّ على الوحدات المُباعة على الخارطة، وضمّاناً للمحافظة على حقوق المُشتريين، ألقى المشرّع على =

وقد نصَّ القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) على أنه: "تُسجَّل في السَّجَل العقاري الأوليَّ جميعُ التَّصرفاتِ المُتعلِّقة بالوحداتِ العقاريَّة المُباعَةِ على المُخطَّط، والتي تمَّت قبلَ نفاذِ أحكام هذا القانون، وذلك خلالَ سِتَّةِ أشهرٍ من تاريخ نفاذه، وللدَّائرة تمديدُ هذه المدَّة بقرارٍ منها"^(١).

ويُلاحظُ أنَّ المُشرَّعَ الإماراتيَّ قد نصَّ صراحةً - في القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التَّطوير العقاري في إمارة (عجمان) - بمقتضى المادَّة السَّابعة منه على التزام المُطوِّر العقاري بتسجيل الوحدة العقاريَّة باسم المُشتري لدى الدَّائرة في السَّجَل العقاري المُخصَّص لذلك، وتسليمه كافَّة الشَّهادات والسَّنَدات والوثائق الخاصَّة بها، وأدلة تشغيل وضمانات الأجهزة والتركيبات لتلك الوحدة العقاريَّة^(٢)، وهو ما يتشابه مع ما قرَّره قرارُ المجلس التَّنفيذي رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقاريَّة في إمارة (الشَّارقة)^(٣).

=

المُطوِّر التزاماً بإيداع المبالغ المدفوعة من المُشتريين لوحدة على الخارطة، أو من المُمولِّين في حساب ضمان التَّطوير العقاري باسم المشروع، بما مؤداه أنَّ التَّزام المُطوِّر بإيداع المبالغ المدفوعة إليه من المُشتريين في حساب الضَّمان باسم المشروع، هو ممَّا يتعلَّق بمُستلزمات عقد البيع لوحدة على الخارطة، بحيث إذا أخلَّ المُطوِّر بتنفيذ هذا الالتزام، فإنَّه يحقُّ للمُشتري أن يحبس الثَّمن أو جزءاً منه عن المُطوِّر، واللَّجوء إلى المحكمة المُختصَّة بطلب فسخ العلاقة التَّعاقدية، واسترداد ما دفعه من ثمن المبيع". راجع: حُكم محكمة تمييز (دبي)، الأحكام المدنية، الطَّعن رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٩ قضائية، جلسة ١٠/٢٤ / ٢٠١٠، مكتب فني ٢١، الجزء الثاني، ص ١.

(١) المادَّة (٢٧)، فقرة ٢ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٢) المادَّة ٤-٧ من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التَّطوير العقاري في إمارة (عجمان).

(٣) المادَّة (٣) من قرار المجلس التَّنفيذي رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقاريَّة في إمارة (الشَّارقة).

ونخلصُ من منطوق النصوص التشريعية السابقة إلى أنَّ انتقال الملكية في العقارات لا يتمُّ إلا باستكمال الشكليَّة التي اشترطها المشرعُ، والمُتمثلة في التَّسجيل، وبالتالي فإنَّ البائع غيرُ مُلتزم بنقل الملكية، بل يتملُّ التزامه في القيام بتسجيل التَّصرف في السَّجلِّ العقاريِّ حتَّى تنتقل الملكية. ففي عقد البيع على الخارطة، يُشترط لانتقال الملكية تسجيل العقد لدى دوائر التَّسجيل المختصة، وذلك بعد اكتمال وجود البناء، فالتَّسجيل يُعدُّ ركناً في البيوع العقارية في الأماكن التي تمَّ عليها تنفيذ العقد، فإذا لم يتمَّ مراعاة هذا الرُّكن، عُدَّ العقد باطلاً، ولا يترتب عليه أيُّ أثر، ولا تنتقل بموجبه الملكية.

ويثورُ التساؤلُ - في إطار الحديث عن انتقال الملكية - حول إمكان التَّصرف بالبناء المراد إنشاؤه قبل تحقُّق وجوده، وقد أجاب المشرعُ الإماراتيُّ - في القوانين المحلية المنظمة لعقد البيع على الخارطة في دولة الإمارات - بأنَّه يجوزُ التَّصرف في الوحدات العقارية المبيعة على الخارطة والمُسجَّلة في السَّجلِّ العقاريِّ المبدئيِّ لدى الدَّائرة، بالبيع أو الرهن، وغير ذلك من التَّصرفات القانونية^(١)، وهو ما قرَّره القضاء الإماراتيُّ في أحكام عديدة^(٢).

ويرى جانبٌ من الفقه - وهو ما نميلُ إليه - أنَّ تكيف حقِّ المشتري لعقار على الخريطة، وإنَّ سُجِّلَ حقُّه في السَّجلِّ العقاريِّ المبدئيِّ، هو حقُّ شخصيٍّ، وليس حقًّا عينياً؛ فهو لم يملك العقار بعدُ لسببٍ بسيطٍ، هو أنَّ العقار لم يَظهر بعدُ، ومحلُّ هذا الحقِّ

(١) المادَّة السادسة من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨، بشأن تنظيم السَّجلِّ العقاريِّ المبدئيِّ في إمارة (دُبَي)، والمادَّة ٢٩ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي)، والمادَّتان ٢٤، ٢٥ من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عُجمان)، والمادَّة (٧) من قرار المجلس التنفيذي رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة (الشَّارقة).

(٢) تمييز (دُبَي)، الطعن رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٢٣، طعنٌ تجاريٌّ، جلسة ٢٠٢٣/٩/٢٠، وتمييز (دُبَي)، الطعن رقم ٧٧٣ لسنة ٢٠٢٢، طعنٌ عقاريٌّ، جلسة يوم ٢٠٢٣/٨/٧.

الشخصي هو إلزام المطور بالبناء والتسليم؛ أي: التزام بالعمل وفق المواصفات، أما ملكية العقار – وهي الحق العيني – فهي لا تظهر إلا بعد اكتمال البناء، وبأثر رجعي أو أولاً بأول، وفقاً لأحكام الالتصاق^(١).

ثانياً: التزام المطور العقاري بالتسليم.

يترتب على البائع – بعد أن يقوم بالإجراءات اللازمة لنقل ملكية البناء محل العقد إلى المشتري – التزام بتسليمه إياه، حتى يتمكن المشتري من الانتفاع به، ويتوجب على البائع تسليم المبيع للمشتري مجرداً من كل حق، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك^(٢)، وفي إطار عقد البيع على الخارطة، يلتزم البائع بتسليم البناء للمشتري بعد اكتمال وجوده؛ أي: إن التزامه معلق على شرط واقف، مفاده تحقق وجود البناء. وطبقاً للقواعد العامة في عقد البيع، فإنه يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري، والالتزام بالتسليم من مقتضيات عقد البيع، وللتسليم عدة صور، منها: (التسليم الفعلي، والتسليم الحكمي، والتسليم الرمزي)^(٣).

وفي ذلك قضت محكمة تمييز (دبي) بأن التزام المطور أو بائع الوحدة العقارية المباعة على الخارطة باتخاذ الإجراءات اللازمة بتسجيلها باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي، يقابله التزامه بدفع كامل الثمن، بحسابه ركناً رئيساً من أركان عقد

(١) صالح أحمد الهيبي، حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري "دراسة في قانون تنظيم التطوير العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، مقارنة بتشريعات دولة الإمارات"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد التسلسلي ١٨، يونيو ٢٠١٧، ص ٣٤٣.

(٢) المادة ٥١٤ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٣) وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص ١٥٥. وجدير بالذكر أن المشرع الفرنسي جعل مدة التسليم ركناً من أركان عقد البيع على الخارطة، طبقاً للمادة ٢٦١-١١ من المرسوم رقم ٦٢١ لسنة ١٩٧٨.

البيع؛ أي: إنَّ التزامَ المشتري بأداء الثمن سابقٌ على التزام البائع باتخاذ إجراءات التسجيل في السجل المبدئي، ما لم يُتَّفَق على خلاف ذلك^(١).

ويلتزم المطور بأن يُسلم المشتري الوحدة العقارية المُتَّفَق عليها بذاتها، وبالقدر المُحدَّد في العقد، دون زيادةٍ أو نقصانٍ في المساحة، ويُسأل المطور عن النقص في المساحة، وفقاً للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)^(٢)، ويلتزم في هذه الحالة بتعويض المشتري متى كان النقص مؤثراً، ولا تختلف هذه الأحكام كثيراً عن القواعد العامة في نظرية العقد في قانون المعاملات المدنية. فقد قرَّر المشرع الإماراتي - في قانون المعاملات المدنية - أنه: "يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع"^(٣).

ويثور التساؤل في هذا الصدد حول قيام المطور بتسليم المشتري المبيع، وقد انطوى على زيادةٍ أو نقصانٍ في العقار أو الوحدة محل العقد، وإجابة هذا التساؤل نجد المشرع الإماراتي قد عالج هذا الأمر. فقد نصَّ المشرع - بمقتضى المادة (١٢) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي) - على عدم الاعتداد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة. وعلى خلاف ذلك، بيَّن المشرع الإماراتي في المادة (٣١) من

(١) حكم تمييز (دبي) في الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٠١١، طعن عقاري، بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١١م.

(٢) نصت المادة (١٢) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي) على أنه: "تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة، ولا يُعند بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أمَّا إذا حدث نقص في المساحة، فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص، إلَّا إذا كان النقص غير مؤثر، وأنَّه لا يكون المطور ملزماً بتعويض المشتري عن ذلك النقص".

(٣) المادة ٥١٦ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي)^(١) أنه لا يجوز للمطور المطالبة بأيّ تعويض عن أيّ زيادة في مساحة الوحدة العقارية بعد تسليمها للمشتري، وفي حال تبين وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية بنسبة (٥%) أو أقل، فلا يتم حساب أيّ تعويض أو زيادة في ثمن الشراء، أمّا في حال تبين وجود زيادة بنسبة أكثر من (٥%) ولغاية (١٠%)، فإنه يتم زيادة ثمن الشراء على أساس الثمن المتفق عليه، وبنسبة تساوي نسبة الزيادة في المساحة، وفي حال تبين وجود زيادة في المساحة بنسبة أكثر من (١٠%)، فللمشتري الخيار إما بدفع زيادة على ثمن الشراء – على أساس السعر المتفق عليه، ومساوية لنسبة الزيادة –، وإما بفسخ العقد.

والملاحظ أنّ المشرّع الإماراتي – في المادة سالفه الذكر – قد استعمل أسلوباً متدرجاً في معالجته لوجود نقص أو زيادة في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليمها للمشتري، فينتج ما يلي:

أ – في حال كان نقص المساحة أقل من (٥%)، لا يتم إنقاص ثمن الشراء المتفق عليه.

ب – في حال كان نقص المساحة يتراوح بين (٥%) ولغاية (١٠%)، يجب تخفيض ثمن الشراء بما يساوي نسبة نقص المساحة، على أساس الثمن المتفق عليه.

ت – في حال كان نقص المساحة أكثر من (١٠%)، فللمشتري الحقّ إما بتخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة، وإما بفسخ عقد الشراء.

ومع ذلك، نجد المشرّع الإماراتي – بمقتضى قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجلّ

(١) المادة (٣١) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبيّ) – قد عدّ "المساحة الصّافيّة" هي المُعتبرة لغايات القيد في السّجلّ العقاريّ، ويتمّ احتساب هذه المساحة وفقاً لما تُحدّده الدّائرة في هذا الشّأن، ولا يُعدّ بالزيادة التي تتحقّق في المساحة الصّافيّة للوحدة العقاريّة المُباعة، ولا يجوز للمُطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، ما لم يتمّ الاتفاق على خلاف ذلك^(١).

ويلتزم المُطور بتعويض المُشتري عن التّغيير في مساحة الوحدة العقاريّة بالنّقصان، متى تجاوزت نسبته (٥%) من المساحة الصّافيّة للوحدة، ويُحسب التعويض المُستحقّ للمُشتري – إذا كانت نسبة النّقص في المساحة الصّافيّة تزيد على النسبة المُحدّدة في الفقرة (٣) من المادّة (١٣) من القرار المُشار إليه – على أساس ثمن الوحدة العقاريّة المُتفق عليه في العقد المُبرم بين المُطور والمُشتري، ولغايات تطبيق هذه المادّة تُعتمد المساحة الصّافيّة المُحدّدة في عقد بيع الوحدة العقاريّة والخارطة المُتعلّقة بها لتكوّن أساساً لاحتساب أيّ زيادة أو نقصان في مساحة الوحدة العقاريّة^(٢).

وما تجب الإشارة إليه هو أنّ المُشرّع الإماراتيّ قد نصّ – في القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التّطوير العقاريّ في إمارة (عجمان) – بمقتضى المادّة السّابعة منه صراحةً على التزام المُطور العقاريّ بتسليم المُشتري الوحدة العقاريّة شاملة كافّة الخدمات التي تُمكنه من الانتفاع بها^(٣)، وهذا على خلاف ما جاء بقرار المجلس التّنفيذيّ بشأن بيع الوحدات العقاريّة في إمارة (الشّارقة)، حيثُ جاء خالياً من هذا التّنظيم.

-
- (١) الفقرتان (١، ٢) من المادّة ١٣ من قرار المجلس التّنفيذيّ رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّنفيذيّة للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبيّ).
- (٢) الفقرات (٣، ٤، ٥) من المادّة ١٣ من قرار المجلس التّنفيذيّ رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّنفيذيّة للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبيّ).
- (٣) المادّة ٥-٧ من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التّطوير العقاريّ في إمارة (عجمان).

وفي إطار عقد البيع على الخارطة، نلاحظ أنَّ التسليم يتَّخذُ صورةَ التسليم الحُكْمِيِّ، وبالتَّحديد يتمُّ التسليمُ بنصِّ القانون، فإذا اتَّفَقَ على بيع شَقَّةٍ أو طابقٍ أو بنايةٍ تحت الإنشاء، وعلى أرض جَرَّت عليها عمليَّاتُ التَّسْوِيَةِ، فإنَّ تسليمَ البناء - في هذه الحالة - يكونُ حُكْمِيًّا بمُجرَّدِ إتمام البيع في دائرة الأراضي^(١)، وهذا ما نصَّ عليه المُشرِّعُ الإماراتيُّ في قانون المُعاملاتِ المدنيَّةِ^(٢).

(١) تمييز (دُبِّي)، الطَّعن رقم ٨١٠، طعنٌ عقاريٌّ، جلسة ٢٠٢٣/٧/٣١.

(٢) المادَّة ٥٢٨ من قانون المُعاملاتِ المدنيَّةِ الإماراتيِّ.

المبحث الثاني الجزاءات التي تلحق بالمطور العقاري المخالف في التشريعات الإماراتية

تمهيد وتقسيم:

قد يُعاقب المطور المخالف - في عقد بيع العقار على الخارطة - بعدة جزاءات، فقد تكون هذه الجزاءات مدنيّة، إذ يجب أن يُنفذ المطور التزاماته تنفيذاً عينياً، فإن لم يفعل ذلك اختياريّاً وطواعيّة، وجب عليه تنفيذ التزاماته متى كان ذلك ممكناً، كما أعطى المشرّع للمشتري الحق في المطالبة بالفسخ والتعويض، إذا لم يُنفذ المطور التزاماته تنفيذاً عينياً، إضافة إلى أن هذه الجزاءات قد تكون جنائيّة، وقد تكون إداريّة. وهذا ما نُوضّحه من خلال تقسيم هذا المبحث مَطلِبين، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: الجزاءات المدنيّة المُوقَّعة على المطور العقاري المخالف.

المطلب الثاني: الجزاءات الجنائيّة والإداريّة المُوقَّعة على المطور العقاري المخالف.

المطلب الأول

الجزاءات المدنية الموقعة على المطور العقاري المخالف

أولاً: التنفيذ العيني الجبري.

إنَّ تنفيذ الالتزام هو الأثر المترتب على وجود الالتزام، وهذا التنفيذ قد يقوم به المطور العقاري من تلقاء نفسه، ويسمى (التنفيذ الاختياري للالتزام أو الوفاء)، وقد يمتنع المدين عن التنفيذ، ومن ثمَّ يُعطي القانون الدائن (المشتري) الحق في اتخاذ الوسائل التي وضعها المشرع تحت يده؛ للحصول على حقه جبراً عن المدين (المطور العقاري)، وهذا ما يُسمى (التنفيذ العيني الجبري للالتزام)^(١).

ويثور التساؤل حول كيفية أو وقت إجبار المدين (المطور العقاري) على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً في عقد بيع العقار على الخارطة.

لإجابة هذا التساؤل أنف الذكر يُمكن القول: إنه يُشترط في التنفيذ العيني الجبري عدة شروط، لعلَّ أولها: أن يكون التنفيذ العيني ممكناً، وثانيها: أن يطلب الدائن (المشتري) التنفيذ العيني، أو يتقدم به المدين (المطور)، وثالثها: ألا يكون فيه إرهاباً للمدين، كما يُشترط كذلك إعدار المدين.

ووفقاً للفقرة الأولى من المادة (٣٨٠) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي: "يجبر المدين - بعد إعداره - على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً"^(٢).

(١) وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص ٢٠٠.

(٢) وهو ما قررتُه الفقرة الأولى من المادة ٣٨٠ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

والقاعدة أن للمشتري مطالبة المطور بتنفيذ الالتزام عيئاً، كما أن للمطور عرض القيام به ما بقي هذا التنفيذ ممكناً، فإذا طلب الدائن (المشتري) التنفيذ العيني، وكان ممكناً، فلا يجوز للمدين (المطور العقاري) الامتناع عن التنفيذ، فإذا امتنع يُجبر على التنفيذ العيني، وإذا أراد (المطور العقاري) أن يُنقذ التزامه تنفيذاً عيئاً، فليس للمشتري أن يرفضه ويطلب التعويض، أما إذا لم يطلب المشتري التنفيذ العيني، ورَضِيَ بالتعويض، ولم يعرض المطور العقاري التنفيذ العيني، فإنه يُستعاضُ في هذه الحالة عن التنفيذ العيني بالتعويض^(١).

وقد قرّر المشرّع الإماراتي كذلك أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاباً للمدين، جاز للقاضي - بناءً على طلب المدين - أن يقصر حق الدائن على عوض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً^(٢)، فلا يكفي إذاً للقضاء بالتنفيذ العيني للالتزام أن يكون ممكناً، بل يجب ألا يكون مُرهقاً للمدين، ومن ثم فإن للقاضي أن يعدل عن الحكم بالتنفيذ العيني إلى الحكم بالتعويض، إذا كان تنفيذ الالتزام عيئاً مُرهقاً للمدين، بشرط ألا يكون في العدول عن التنفيذ العيني ما يلحق بالدائن ضرراً جسيماً.

ويكون الالتزام مُرهقاً للمطور العقاري في عقد بيع العقار على الخارطة، متى كان في تنفيذه صعوبة شديدة أو خسارة غير عادية بسبب ظروف المطور العقاري الخاصة، أو نتيجة لظروف عامة، ومن ثم لا يكفي لوصف التنفيذ بأنه مُرهق للمطور، مجرد الصعوبة أو التكاليف التي تلزم للوفاء بمثل هذا الالتزام عادة؛ فإذا باع المطور طابقاً تحت الإنشاء مثلاً، فإن مقتضى التنفيذ العيني للالتزام أن يقوم ببناء هذا الطابق،

(١) محمد سعد خليفة - شحاتة غريب شلقاني، الوجيز في أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية - القاهرة، ٢٠١٨، ص ١٢.

(٢) وهو ما قرّره الفقرة الثانية من المادة ٣٨٠ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وإعداده في صورة ثَمَكُنُ المُشْتَرِي من تَمَلُكِهِ والانتفاع به، وفي الميعاد المُحدَّد لذلك، لكن إذا شرع المُطَوَّر في البناء حتَّى ارتفعت أسعار مواد البناء ارتفاعاً غير عاديٍّ بسبب قلَّة المعروض، أو بسبب منع الاستيراد، فهل يُجبرُ المُطَوَّر على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً؟

لا شكَّ أنَّ في إتمام البناء وإعداده في صورة صالحة للمنفعة المُتَّفَق عليها إرهاباً شديداً للمدين؛ لأنَّ هذا التَّنْفِيذ سوف يُكَلِّفُه نفقاتٍ كبيرة، ويُصِيبُه بخسارة غير عادية، لذلك فإذا لم يَلْحَقْ بالدائن (المُشْتَرِي) ضررٌ جسيمٌ من جرَّاء عدم البناء، كان للقاضي أن يعدل عن الحكم بإجبار المُطَوَّر على التَّنْفِيذ العينيِّ إلى الحكم بالتَّعْوِيض، ويتعيَّن - عند تقدير معنى الإرهاب - الاعتداد بما يُصِيبُ المدين عند تنفيذ الالتزام من خسارة جسيمة أو نفقات باهظة، دون أن يدخل فيها ما يعودُ على المدين من نفع، على أساس أنَّ العبرة في هذا المقام بما يَلْحَقُ بالمدين من إرهاب، وليس بما يعودُ عليه من نفع^(١).

وإضافة إلى ما سبق، يُجبرُ المدين (المُطَوَّر) على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً بناءً على طلب المُشْتَرِي، ومن ثمَّ لا يستطيع المدين (المُطَوَّر) أن يعرض التَّعْوِيضَ بديلاً عنه، ما دام التَّنْفِيذ العينيُّ ممكناً وغير مُرهق للمدين. وحتَّى يمكن إجبار المُطَوَّر العقاريَّ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، يلتزم الدائن (المُشْتَرِي) بإعذار المُطَوَّر؛ أي: تكليفه بالوفاء، ولا يكون المُطَوَّر مُقَصِّراً في عدم الوفاء إلَّا إذا طُلِبَ منه فلم يستجب، أو أحرَّ في التَّنْفِيذ، ممَّا سبَّب ضرراً للمُشْتَرِي.

ونحنُ نرى أنَّه عندما يُكَلِّفُ المُشْتَرِي المُطَوَّرَ العقاريَّ بالوفاء بالالتزام - بطريق الإنذار، أو ما يقوم مقامه -، فإنَّه يجب ترك مدَّة معقولة للمُطَوَّر، يُقدِّرُها القاضي بحسب طبيعة الالتزام وظروف المدين؛ لكي يستعدَّ لتنفيذ التزامه، فإذا لم يَقمِ المُطَوَّر

(١) وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص ٢٠٢.

بالتنفيذ، عدّ مقصراً، ورثب الإعذار آثاره، منها: أنه يجوز للمشتري - بعد إعذار الدائن - أن يطالب بالتنفيذ العيني الجبري متى كان ذلك ممكناً.

ثانياً: فسخ عقد بيع العقار على الخارطة.

قرّر المشرع الإماراتي أنه في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد، جاز للمتعاقد الآخر - بعد إعذاره المدين - أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ للحال، أو ينظره إلى أجل مسمى، وله أن يحكم بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى^(١).

والأصل، أن يكون الفسخ بحكم القاضي، ولكن قد يتفق المتعاقدان - بشرط في العقد - على فسخه إذا لم يقد أحدهما بتنفيذ التزامه، وهذا هو الفسخ الاتفاقي. وهكذا، فإن فسخ العقد إما أن يكون قضائياً، وإما أن يكون اتفاقياً، ويلاحظ أن النصوص المتعلقة بالفسخ (والانفساخ) هي من النصوص المكملّة لإرادة المتعاقدين، ولهذا فإن الحق في فسخ العقد يكون ثابتاً لكل من المتعاقدين بنص القانون^(٢). فالفسخ إذاً هو حق المتعاقد في أن يطلب حل العقد إذا لم يُنفذ المتعاقد الآخر التزامه؛ لكي يتحلل هو بدوره من التزامه، والفسخ بهذا المعنى جزاء يجعله القانون في يد الدائن لعدم تنفيذ المدين لالتزامه العقدي، والدائن أن يلتجئ إلى هذا الجزاء في أي وقت، وله أن يتمسك بتنفيذ العقد؛ ففي حالة إخلال المدين بالتزامه، كان للدائن الخيار بين طلب التنفيذ العيني - ما دام ممكناً - وطلب الفسخ.

(١) وهو ما قرّره المادة ٢٧٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٢) وهو ما قرّره محكمة النقض المصرية في ١٢/٢٢/١٩٨٠، م.م.ف، س٣، ق٣٨٨، ص٢٠٨٢.

وجديرٌ بالذكر أن قانونَ إمارة (دبي) قد عالجَ حقَّ المُشتري في طلبِ الفسخ، حيثُ صرَّحَ بأنَّه في حالةٍ عدم بدء المُطوَّر العقاريّ تنفيذَ المشروع، كانَ للمُشتري الحقُّ في المُطالبة بفسخ العقد، ولا يجوزُ للمُطوَّر الاحتفاظُ بنسبة (٣٠%) من المبلغ المدفوع، إلّا إذا أثبتَ أنَّه قد أوفى بكامل التزاماته التعاقدية تجاه المُشتري، وأنَّ عدم البدء في تنفيذ المشروع كانَ بدُون إهمالٍ أو تقصيرٍ من جانبه، أو لأسبابٍ خارجةٍ عن إرادته، ولغايات تطبيق المادّة (١٥) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، فإنَّه يُراعى ما يلي^(١):

١ - يتمُّ التحققُ من نسب إنجاز المشروع بناءً على تقرير فنيٍّ صادرٍ من استشاريٍّ مُعتمدٍ لدى المؤسسة، يتضمَّن تحديدَ ما تمَّ إنجازه من المشروع بعد مُعاينته على أرض الواقع.

٢ - يُعدُّ قيامُ المُطوَّر بأعمال التسوية وتنفيذ البنية التحتية للمشروع بدءاً منه في تنفيذ المشروع.

ويُضخُّ من نصِّ المادّة السابقة أنَّ المُشرِّعَ أرادَ أن يُعالجَ مشكلةَ رقابة الجودة والمُعاينة خلال الفترات الزمنية المتفق عليها في العقد، حيثُ سمحَ لاستشاريٍّ مُعتمدٍ من المؤسسة أن يُصدرَ تقريراً فنياً عن نسب إنجاز المشروع، ويُعوّل على هذا التقرير في مدى جدية المُطوَّر في تنفيذ التزامه.

(١) المادّة ١٧ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي).

ويجبُ على المطوّر العقاريّ إعادة المبالغ التي قام بالاحتفاظ بها – وفقاً لما وردَ في المادة (١٥) من هذا القرار – للمُشتري خلال مُهلة لا تزيدُ على سنةٍ واحدةٍ من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) يوماً من تاريخ بيع الوحدة العقارية، أيُّهما أسبق^(١).

كما يجوزُ للمُؤسسة – بناءً على تقرير فنيّ مُسبّب – أن تُقرّر إلغاء المشروع العقاريّ إذا لم يُباشر المطوّر – وبدون عذرٍ مقبولٍ – أعمالَ البناء، رغمَ حصوله على المُوافقات اللازمة من الجهات المختصة، أو إذا ارتكب المطوّر أيّاً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التّطوير العقاريّ في إمارة (دبي)، أو إذا تمّ سحب الأرض التي سيُقام عليها المشروع؛ بسبب إخلال المطوّر الفرعيّ بأيّ من التزاماته التعاقدية مع المطوّر الرئيس^(٢).

ويُضخّ ممّا سبق أنّ المُشرّع في إمارة (دبي) أراد أن يَضَعَ صلاحيّات للمُؤسسة في مُواجهة المطوّرين المُخالفين لأحكام القانون، أو المطوّرين غير الجادّين في تنفيذ مشروع التّطوير العقاريّ بالمُواصفات المُعتمدة، فأجازت للمُؤسسة – بناءً على تقرير فنيّ مُسبّب – أن تُقرّر إلغاء المشروع العقاريّ، كما سمّحت للمطوّر بالنّظم من قرارها^(٣).

(١) المادة ١٨ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبي). وانظر أيضاً: المادة ١٩ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبي).

(٢) المادة ٢٣ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبي).

(٣) المادة ٢٤ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللّائحة التّفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السّجلّ العقاريّ المبدئيّ في إمارة (دبي).

بيد أن المشرع - في قانون إمارة (أبو ظبي) - قرّر أنه يجوز للمطور أو المشتري فسخ عقد البيع على المخطط إذا كان هناك إخلالاً جوهرياً من قبل أي منهما، وذلك بعد إعداره بتصحيح الإخلال، كما لو رفض المطور - دون مبرر تقبله الدائرة - تسليم المشتري العقد النهائي لبيع الوحدة العقارية، أو إذا امتنع المطور عن ربط الدفعت بمرحل الإنجاز الإنشائية، أو إذا قام بتغيير المواصفات المتفق عليها تغييراً جوهرياً، أو إذا ثبت - بعد تسليم الوحدة العقارية - أنها غير صالحة للاستعمال؛ بسبب عيوب جوهريّة في الإنشاء، أو أي حالات أخرى تُقررها الدائرة وفق الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية^(١).

والملاحظ - من نص المادة (١٧) فقرة (٢) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) - أنه ذكر بعض الحالات لا يُعد فيها المطور مخالفاً في تنفيذ التزاماته، منها: إذا تمّ نزغ ملكية الأرض التي سيُقام عليها مشروع التطوير العقاري للمنفعة العامة، أو إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد مشروع التطوير العقاري بسبب إعادة التخطيط.

وإراعي المشرع - في نص المادة السابقة - وجود القوة القاهرة التي قد تعترض تنفيذ العقد، وهي ظروف لا يد لإرادة المطور فيها، وبالتالي تُبين المادة المشار إليها أن قيام مثل تلك الظروف في أثناء التنفيذ لا يُعد المطور مقصراً في تنفيذ التزامه، ويُلاحظ في تلك المادة خاصية المرونة، حيث سمحت لسلطة الدائرة التقديرية - وفق ما تراه - بعد أي ظرف من قبيل القوة القاهرة، وبالتالي لا يُعد المطور مخالفاً في تنفيذ التزاماته^(٢).

(١) المادة (١٧) فقرة ١ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٢) المادة (١٧) فقرة ٢ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

كما قرّرَ المُشرّع - في القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان) - بأنه يحقّ للمُشتري اللّجوءُ إلى المحكمة المُختصة لطلب فسخ عقد بيع الوحدة العقاريّة، واسترداد كامل الثمن المدفوع من قبّله، مع حفظ حقّه في طلب التعويض - إذا كان له مُقتضى - إذا تأخّر المُطوّر عن تسليم مشروع التطوير العقاري وإصدار شهادة الإنجاز النهائي مدّة تزيد على السّنة من الموعد المُحدّد، أو كان هناك اختلافٌ جوهريٌّ في مواصفات الوحدة العقاريّة، أو وُجدَ غشٌّ جسيمٌ في مشروع التطوير العقاري، بما فيها: (الوحدات العقاريّة، والأجزاء المُشتركة، والمرافق المُشتركة، والخدمات)^(١).

ثالثاً: المطالبة بالتعويض:

يُمكن التّنفيدُ بطريق التعويض أو بمُقابل، أي: بمنح الدّائن - وهو في عقد بيع العقار على الخارطة المُشتري - الذي لم يحصل على التّنفيد العينيّ، تعويضاً أو مُقابلاً يُساوي الضّرر الذي لحقَ به من عدم التّنفيد، ويشمل ما أصابه من خسارة، وما فاتّه من كسب^(٢).

وتكونُ حالاتُ التّنفيد بطريق التعويض - في عقد بيع العقار على الخارطة - عند استحالة التّنفيد العينيّ بسبب خطأ المُطوّر العقاري، وذلك بإهلاك المُطوّر العقاريّ للوحدة العقاريّة أو العقار الواجب تسليمه، أو بامتناعه عن القيام بالعمل المُكلّف به إذا كان تدخّل المُطوّر العقاريّ بنفسه لازماً لتنفيد الالتزام، ولم تُتخذ وسائل التّهديد الماليّ (الغرامة التّهديدية) في حمّله على التّنفيد. ويترتّب على ذلك: أنّه إذا استحال تنفيذه الالتزام تنفيذاً عينيّاً لسبب لا يدّ للمُطوّر العقاريّ فيه، لا يكون هناك تعويض؛ لأنّ الالتزام

(١) المادّة (٥٥) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان).

(٢) وهو ما قرّره المادّة ٢٩٢ من قانون المعاملات المدنيّة الإماراتيّة.

يُنْقَضِي فِي هَذِهِ الْحَالَةِ؛ لاسْتِحَالَةِ تَنْفِيزِهِ بِسَبَبٍ أْجَنْبِيٍّ، كَمَا لَوْ احْتَرَقَ الْعَقَارُ الْوَاجِبُ تَسْلِيمُهُ^(١).

وَقَدْ قَرَّرَ الْمَشْرَعُ - فِي الْقَانُونِ رَقْمَ (٢) لِسَنَةِ ٢٠٢٠ بِشَأْنِ تَنْظِيمِ التَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ فِي إِمَارَةِ (عَجْمَان) - بِأَنَّهُ يَحِقُّ لِلْمُشْتَرِي اللُّجُوءَ إِلَى الْمَحْكَمَةِ الْمُخْتَصَّةِ لِلْمُطَالَبَةِ بِالتَّعْوِيزِ، دُونَ أَنْ يَكُونَ لَهُ حَقٌّ فسخ عقد بيع الوحدة العقارية، فِي الْحَالَاتِ الْآتِيَةِ^(٢):

١. تَأَخُّرُ الْمُطَوَّرِ فِي تَسْلِيمِ مَشْرُوعِ التَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ، وَإِصْدَارِ شَهَادَةِ الْإِنْجَازِ النَّهَائِيَّةِ مَدَّةً لَا تَقَلُّ عَنْ سِتَّةِ أَشْهُرٍ، وَلَا تَزِيدُ عَلَى سَنَةٍ مِنْ الْمَوْعَدِ الْمُحَدَّدِ لِتَسْلِيمِ الْمَشْرُوعِ.

٢. وُجُودُ عَيُوبٍ خَفِيَّةٍ فِي الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ لَا تُؤَثِّرُ بِشَكْلِ جَوْهَرِيٍّ عَلَى الْإِنْتِفَاعِ بِهَا وَاسْتِغْلَالِهَا.

٣. الْاِخْتِلَافُ غَيْرُ الْجَوْهَرِيِّ فِي مَوَاصِفَاتِ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ عَنِ الْمَوَاصِفَاتِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي عَقْدِ الْبَيْعِ.

وَمَا تَجِبُ الْإِشَارَةُ إِلَيْهِ فِي هَذَا الصَّدَدِ أَنَّهُ يُفْتَرَضُ - طَبَقًا لِلْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ، وَاعْتِدَادًا بِأَنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْعَقَارِ عَلَى الْخَارِطَةِ مِنَ الْعُقُودِ اللَّازِمَةِ- أَلَّا يَكُونَ بِمَقْدُورِ أَحَدِ طَرَفَيْهِ (الْمُطَوَّرِ الْعَقَارِيِّ، أَوِ الْمُشْتَرِي) فَسْخُهُ بِإِرَادَتِهِ الْمَنْفَرَدَةِ دُونَ تَرَاضٍ أَوْ تَقَاضٍ، وَمَعَ ذَلِكَ نَجْدُ الْمَشْرَعُ - بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ (١١) مِنْ قَانُونِ تَنْظِيمِ السَّجَلِّ الْعَقَارِيِّ الْمَبْدُئِيِّ

(١) وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص ٢٢٢.

(٢) المادّة (٥٦) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠م بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان).

في إمارة (دبي) - قد منح المطور حق فسخ عقد البيع دون تراض أو تقاض ضمن ضوابط معينة عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية^(١).

ولم ينصّ المشرع - بمقتضى القانون المشار إليه - على إلزام المطور في حال اتخاذه قراراً بفسخ عقد البيع على الخارطة بإرادته المنفردة، بإخطار المشتري بهذا الفسخ، رغم أن القواعد العامة تقضي بأنه لكي يتمكن المطور من فسخ عقد البيع بإرادته المنفردة، فإنه يتعين قيامه بإخطار المشتري بالفسخ. لذلك يُوصي الباحث - من هذا المنطلق - بإضافة نصّ إلى المادة (١١) من القانون المشار إليه - على غرار ما قضت به المادة التاسعة من قرار المجلس التنفيذي في إمارة (الشارقة)^(٢) - يلزم المطور بربط التزام المشتري بدفع الثمن بالتزامه بالإنجاز، بحيث لا يحق للمطور فسخ العقد بإرادته المنفردة، إذا كان ما أنجزه من المشروع لا يتناسب مع مقدار ما دفعه المشتري من الثمن.

ويلاحظ أن المشرع الإماراتي لم يوفق في تحقيق التوازن بين طرفي عقد بيع العقار على الخارطة (المطور، والمشتري)؛ لأنه - في الوقت الذي أعفى فيه المطور من اللجوء إلى القضاء لطلب التعويض؛ أي: أعفاه من عبء إثبات أركان المسؤولية العقدية - ألزم - في المقابل - المشتري باللجوء إلى القضاء لاسترداد المبالغ الزائدة المخصوصة، فتحمل عبء إثبات تعسف المطور، وأخضع لاحتمال عدم استجابة المحكمة لطلبه؛ لما تتمتع به من سلطة في تقدير تحقق التعسف من عدمه. لذلك يُوصي الباحث - من خلال هذه الدراسة - بإلزام المطور بإيداع المبالغ المدفوعة له لدى دائرة الأراضي، لكي تتولى الأخيرة تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه ضمن الضوابط المقررة قانوناً.

(١) علي هادي علوان العبيدي، ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإرادة المنفردة، طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، المجلد ٣٥، العدد ٨٥، يناير ٢٠٢١، ص ٢ - ٣.

(٢) المادة التاسعة/١ من قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ المشار إليه.

وطبقاً لما هو مقررٌ في قانون المعاملات المدنية، فإنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاباً للمدين، جاز للقاضي - بناءً على طلب المدين - أن يقصر حق الدائن على عوض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً^(١)، والأمر متروك للقاضي، فإذا رَفَضَ القاضي إجبار المدين على التنفيذ العيني - لكونه مُرهقاً له - كما في حالة ارتفاع الأسعار مثلاً، فهنا إذا وجد القاضي أن في ارتفاع أسعار مواد البناء إرهاباً للمطور العقاري، جاز له أن يحكم له بالتعويض.

وأخيراً، قد يتفق الطرفان على التعويض^(٢) بدلاً من التنفيذ العيني، ولا يشترط أن يكون هذا الاتفاق صريحاً، بل يكفي أن يكون ضمناً، بشرط أن يفيد الاتفاق العدول عن التنفيذ العيني بطريق التعويض، وترتيباً على ذلك، إذا طلب المشتري التعويض وقبله المطور العقاري، أو عرَضَه المطور العقاري، وقبله المشتري، ولم يُصِرَّ على التنفيذ العيني، حلَّ التعويض محلَّ التنفيذ العيني للالتزام.

ويُشترط للمطالبة بتنفيذ الالتزام بطريق التعويض ذات شروط استحقاق التعويض - بصفة عامة -، وهي: ثبوت خطأ المطور العقاري، بمعنى: أن يُعزَى عدم التنفيذ العيني للالتزام، أو التأخر فيه إلى خطأ المطور، وليس لسبب أجنبي، وأن يلحق المشتري ضرراً، وأن تتوفر علاقة السببية بين خطأ المطور والضرر الذي لحق بالمشتري.

(١) وهو ما قرَّره الفقرة الثانية من المادة ٣٨٠ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٢) علي هادي العبيدي، طبيعة ومعيّار تقدير التعويض الذي يستحقه المطور العقاري طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، بحث منشور في المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، جامعة مؤتة، عمادة البحث العلمي، الأردن، المجلد الثالث عشر، العدد الثالث، ٢٠٢١، ص ٦٤.

المطلب الثاني

الجزاءات الجنائية والإدارية الموقعة على المطور العقاري المخالف

أولاً: الجزاءات الجنائية الموقعة على المطور العقاري المخالف.

يتميزُ الجزاءُ الجنائيُّ بأهميةٍ خاصّةٍ بين مختلف الجزاءات القانونيّة، حيث إنّ أثره قد يمتدُّ للمساس بحقِّ الإنسان في الحياة، أو يسلبه قدرًا من حرّيته أو ماله، أو يُقيّد نشاطه، أو يمنعُه من مُزاولة عمله، أو يحرمُه حتّى من التمتع ببعض المزايا التي يكفلها القانونُ للأفراد بصفةٍ عامّة^(١).

ويُساءلُ المطوّرُ جزائيًا إذا ارتكبَ فعلًا يُشكّلُ جريمةً جزائيّةً – طبقًا لما وردَ بالتشريعات المحليّة المنظمّة لعقدِ بيع العقار على الخارطة –، حيث قرّرت تلك التشريعات عقوباتٍ خاصّة في مجال التّطوير العقاري، حتّى تكون رادعةً للمطوّر العقاري، وكلّ من تُسوّّلُ له نفسه مخالفة القانون. فقد قرّرَ المُشرّع – في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التّطوير العقاري في إمارة (دبي) – بأنّه: "مع عدم الإخلال بأيّة عقوباتٍ منصوص عليها في أيّ تشريع آخر، يُعاقبُ بالحبس وبغرامةٍ لا تقلُّ عن (١٠٠,٠٠٠) درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين: إذا زاولَ المطوّرُ نشاطَ التّطوير العقاري بالإمارة بدون ترخيص، أو قدّمَ إلى السُلطات المُختصّة مستنداتٍ أو بياناتٍ غير صحيحة، أو عرّضَ للبيع وحداتٍ في مشروعاتٍ عقاريّةٍ وهميّةٍ مع علمه بذلك، أو تعاملَ

(١) أمين مصطفى محمد، المسؤولية الجنائيّة والجزاء الجنائي "دراسة في قانون الجزاء المصري والكويتي"، دار المطبوعات الجامعيّة - الإسكندريّة، ٢٠١٠، ص ٥٥.

مع وسيطٍ ذون أن يكون مُسجلاً في سجلّ الوُسطاء العقاريين لدى الدائرة، وفقاً لأحكام اللائحة رقم (٨٥) لسنة ٢٠٠٦م بشأن سجلّ الوُسطاء العقاريين بإمارة (دبي)^(١).

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة تمييز (دبي) بأن: "الثابت من المُستندات المُقدّمة في الدَعوى مُوافقة مُؤسّسة التّنظيم العقاريّ على التّرويج والبيع للمشروع في شهر مارس ٢٠٠٨، ولم يُمّ المطعونُ ضدهما بالبدء في المشروع حتّى شهر أكتوبر ٢٠٠٨. وبطبيعة الحال، فقد تمّ شطبُ اسميهما من سجلّ المُطوّرِين، كما أنّ الثابت بكتاب بنك الإمارات الإسلاميّ - المُعنون إلى محكمة أوّل درجة - أنّ حساب الضّمان الخاصّ بالمشروع لا يوجدُ به رصيدٌ، خلافاً لما نصّت عليه المادّة السّابعة من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساباتِ ضمان التّطوير العقاريّ في إمارة (دبي)، ولا يوجدُ بحساباتِ المطعون ضدهم ما يُغطّي (٢٠%) من قيمة المبالغ المُستحقّة للطاعن، ممّا يدلّ على أنّ المطعون ضدهما قد أخذوا هذه الثّقود، وقاما بتفريغها إلى خارج الدّولة، تمهيداً لهروبهما. وأنّ في ذلك استيلاءً على أموال المُشتريين، وغشاً واحتيالاً، يستوجبُ مُساءلتَهُما في أموالهما الخاصّة، بالتّضامن مع المطعون ضدهما الأوّل"^(٢).

كما قرّر المُشرّع الإماراتيّ - بمقتضى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاريّ في إمارة (أبو ظبي) - أنّه: "مع عدم الإخلال بأيّة عقوبة أشدّ، يُنصّ عليها في أيّ قانون آخر، يُعاقبُ بالحبس مدّة لا تتجاوزُ ستّة أشهر، وبغرامة لا تقلّ عن (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف درهم، ولا تزيدُ على (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كلُّ شخص زاول أيّ نشاطٍ كوسيطٍ، أو مُوظّفٍ وسيطٍ، أو بائعٍ

(١) المادّة ١٦ من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساباتِ ضمان التّطوير العقاريّ في إمارة (دبي).

(٢) راجع: حُكم محكمة تمييز (دبي)، الأحكام المدنيّة، الطّعن رقم ١٧ لسنة ٢٠١٠ قضائيّة، جلسة ٦/٦/٢٠١٠، مكتبُ فنيّ ٢١، الجزء الأوّل، ص ١٠٦١.

في مزاد علني، أو مدير اتحاد ملك، أو مُقيّم، أو مساح، أو عرّف عن نفسه بتلك الصفة دون أن يكون مرخصاً، أو لم يوفق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القانون"^(١). كما قرّر أيضاً أنه: "مع عدم الإخلال بأيّة عقوبة أشدّ، يُنصّ عليها في أيّ قانون آخر، يُعاقب بغرامة لا تقلّ عن (١٠٠،٠٠٠) مائة ألف درهم، ولا تتجاوز (٢،٠٠٠،٠٠٠) مليوني درهم"^(٢)، وذلك لذات الأسباب السالفة الذكر بالمادّة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة (دبي).

والجدير بالذكر أنّ القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان) تضمّن – في طيّاته – عقوبة جنائية مُتمثلة في الغرامة، وإن لم تُحدّد بشكل دقيق في نصوص القانون، وإنّما جعل أمرها موكولاً إلى وليّ العهد، ليصدر بدوره قراراً أميرياً لتحديد الغرامات المستحقّة في حالة مخالفة أحكام القانون"^(٣).

ويلاحظ – ممّا سبق – أنّ هناك نوعين من الجزاءات المقرّرة للمُطوّر المخالف، وهما: (الحبس، والغرامة). والحبس هو وضع المحكوم عليه في إحدى المنشآت أو المؤسسات العقابية المُخصّصة قانوناً لهذا الغرض، وذلك للمدّة المحكوم بها، ولا يجوز أن يقلّ الحد الأدنى للحبس عن شهر، ولا أن يزيد حدّه الأقصى على ثلاث سنوات، ما لم ينصّ القانون على خلاف ذلك. فالحبس يُؤدّي إلى سلب حريّة المحكوم عليه"^(٤). كما يلزم أحياناً بالعمل، ويُعفى أحياناً أخرى من هذا الالتزام، وذلك خلال المدّة التي يُحدّدّها الحكم"^(٥).

(١) المادّة (٧٧) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٢) المادّة (٧٨) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٣) المادّة (٦٤) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان).

(٤) المادّة (٧٠) من قانون الجرائم والعقوبات الإماراتي، مرسوم بقانون اتحاديّ ٣١ لسنة ٢٠٢١.

(٥) المادّة (٧١) من قانون الجرائم والعقوبات الإماراتي، مرسوم بقانون اتحاديّ ٣١ لسنة ٢٠٢١.

ويلاحظ أنه يتم توظيف عقوبة الحبس المقررة لمعظم جرائم التطوير العقاري – المنصوص عليها في التشريعات آنفة الذكر – توظيفاً متنوعاً، ومتدرجاً بحسب جسامه الجريمة ودرجة خطورتها. ولعلّ تقرير تلك العقوبة يمثل رادعاً لكل من قد تُسوّل له نفسه ارتكاب أي من الممارسات التي تُشكّل جريمة بحسب القوانين آنفة الذكر، بيد أن الحبس في هذه الجرائم لا يُقصد به: سلبُ حريّة الجاني أكثر من كفه عن الجريمة، وحماية الوسط العقاري. أمّا الغرامة؛ فهي إلزامُ المحكوم عليه بدفع مبلغ من النقود يُقدّره الحكم إلى خزانة الدولة، أو يتم تخصيصه للغرض الذي ينص عليه القانون، فتنشأ على أثر ذلك علاقة دائنيّة بين المدين، وهو المحكوم عليه (المُتّهم)، والدائن وهو الدولة، ولا يجوز أن تقلّ عن ألف درهم، ولا يزيد حدّها الأقصى على عشرة ملايين درهم في الجنايات، وخمسة ملايين درهم في الجنح، وذلك كلّ ما لم ينص القانون على خلاف ذلك^(١).

والأصل أن الغرامة عقوبة أصلية؛ وذلك في حال ما إذا قرّرها المشرع على أنّها جزاءٌ وحيدٌ، وقد تكون عقوبة تخبيرية مع عقوبة أخرى، ويكون ذلك في بعض الجنح وأغلبية المخالفات، كما قد تكون – في بعض الحالات – عقوبة فرعية، وذلك عندما تكون الغرامة عقوبة مضافة مع عقوبة أخرى أصلية^(٢)، وتتميّز عقوبة الغرامة بالمرونة؛ إذ يمكن تطبيق الغرامة بدرجة تتناسب مع الجريمة المرتكبة، ومدى جسامتها وظروفها، بيد أنها تضع اعتباراً للإمكانات الاقتصادية للمحكوم عليه بها^(٣).

(١) المادة (٧٢) من قانون الجرائم والعقوبات الإماراتي، مرسوم بقانون اتحاديّ ٣١ لسنة ٢٠٢١.

(٢) مصطفى فهمي الجوهري، النظرية العامة للجزاء الجنائي "دراسة تحليلية وتأصيلية طبقاً لقانون العقوبات الاتحاديّ مقارناً بقانون بعض الدول العربية"، القيادة العامة لشرطة دبي، مركز البحوث والدراسات، دبي، ١٩٩٩، ص ٧٢.

(٣) محمد أحمد المنشاوي، النظرية العامة للحماية الجنائية للبيئة البحرية، مكتبة القانون والاقتصاد، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٤، ص ٣٩٠.

ونرى أنَّ جزءَ الغرامة من أنجح الجزاءات في جرائم التطوير العقاري؛ لكون أغلب الجانحين من المستثمرين الاقتصاديين، والذين يتأثرون كثيرًا بهذا النوع من العقوبات، إلى جانب كون أغلب جرائم التطوير العقاري تنجم عن نشاطات استثمارية تهدف إلى تحقيق مصالح اقتصادية للمنشأة، وبالتالي فإن الضرر لم يكن ليبلغ هذا الحد لولا التعسف في الوصول إلى هذه المصلحة.

ثانيًا: الجزاءات الإدارية الموقعة على المطور العقاري المخالف:

الجزاء الإداري: هو الجزاء الذي تلزمه الإدارة أو السلطات الإدارية المستقلة على مرتكب المخالفة - سواء أكان من الأفراد أم المؤسسات - دون اللجوء إلى القضاء؛ لأنها تمثل اعتداءً على مصلحة يحميها القانون، بغرض حماية المصلحة العامة أو النظام الاقتصادي أو النظام العام^(١)، والغرض منه هو الضغط على إرادة الأفراد حتى يمثلوا لأوامر القانون ونواهيته؛ لأن القانون إذا كان يهدف إلى كفالة الأمن والاستقرار في المجتمع؛ فإن هذا الغرض لن يتحقق إذا تركت للأفراد حرية احترام القاعدة القانونية أو عدم احترامها.

وتتعدد الجزاءات الإدارية التي يمكن توقيعها على المطور المخالف - في القوانين المحلية الإماراتية المنظمة لعقد بيع العقار على الخارطة - إلى: (جزاء الإلغاء، أو إيقاف الترخيص، أو الشطب)، إضافة إلى جزاء (إلغاء المشروع). فقد قرّر القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة (دبي) أنه: "يُشطب قيد المطور من السجل إذا أشهر إفلاسه، أو إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية بعد انقضاء سنة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة، دون عذر مقبول"^(٢).

(١) هيو رشيد علي، دور السلطة الإدارية في حماية البيئة من مضرّ المشروعات النفطية، دار الفكر الجامعي - الإسكندرية، ٢٠١٦، ص ٢٢٥.

(٢) المادة (١٧) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة (دبي).

وأجاز المشرع الإماراتي – بمقتضى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) – جواز توقيع جزاء إلغاء أو إيقاف الترخيص في أي من الحالات التالية^(١):

- أ- عدم استيفاء المرخص له لأي شرط من الشروط التي تنص عليها أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وأي أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبه.
- ب- إذا خالف المرخص له أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية وأي أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبهما، أو قواعد السلوك المفروضة عليه.
- ج- إذا أدين الشخص الطبيعي المرخص له بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
- د- إذا لم يعد المرخص له – وفقاً لتقدير الدائرة – حسن السيرة والسلوك.
- هـ- إذا لم يعد المرخص له – وفقاً لتقدير الدائرة – قادراً على القيام بعمله بكفاءة.
- و- إفسار أو إفلاس المرخص له.

ومن الجزاءات الإدارية التي يمكن توقيعها كذلك على المطور المخالف: جزاء إلغاء المشروع العقاري، وهو ما قرره المشرع – في قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، حيث قرّر أنه يجوز للمؤسسة – بناءً على تقرير فنيّ مسبّب – أن تُقرّر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية^(٢):

(١) المادّتان (٧٩، ٨٠) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

(٢) المادّتان (٢٢، ٢٣) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي).

١- إذا لم يُبَاشِر المَطَوِّر - بذون عذر مقبول - أعمالَ البناء، رغمَ حصولِهِ على الموافقاتِ اللَّازِمةِ من الجهاتِ المُختَصَّةِ.

٢- إذا ارتكبَ المَطَوِّرُ أيًّا من الجرائمِ المنصوص عليها في المادَّة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساباتِ ضمانِ التَّطوِير العقاريِّ في إمارة (دُبَيَّ).

٣- إذا ثبتَ للمُؤَسَّسةِ عدمُ جدِّيَّةِ المَطَوِّر في تنفيذِ المشروع.

٤- إذا تمَّ سحبُ الأرض التي سيقامُ عليها المشروعُ بسببِ إخلالِ المَطَوِّر الفرعيِّ بأيٍّ من التزاماتِهِ التَّعاقدِيَّةِ مع المَطَوِّر الرَّئيس.

كما نجدُ - في نصِّ المادَّة (٢٣) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التَّطوِير العقاريِّ في إمارة (عَجمان) - جزاءَ إلغاءِ مشروعِ التَّطوِير العقاريِّ، إضافةً إلى شطبِهِ من سجلِّ مشاريعِ التَّطوِير العقاريِّ، إذا تأخَّرَ في تنفيذِ البنيةِ التَّحتِيَّةِ مُدَّةً تزيدُ على (٦) أشهرٍ من تاريخِ القيدِ، ورَفَضَ المديرُ العامُّ بالدَّائرةِ تَمدِيدَهُ، ويُعدُّ ذلكَ جزاءً إداريًّا للمَطَوِّر المُتَقاعِسِ عن تنفيذِ مشروعِ التَّطوِير العقاريِّ^(١).

وأشارَ قرارُ المجلسِ التَّنفيذِيِّ رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن بيعِ الوحداتِ العقاريَّةِ في إمارة (الشَّارِقَة) إلى الجزاءاتِ الإداريَّةِ^(٢)، على أن تُضاعَفَ قيمَةُ الغرامةِ في حال تَكَرَّرِ المُخالِفَةِ خلالَ سنةٍ واحدةٍ من تاريخِ ارتكابِ المُخالِفَةِ الأولى، وفي حال العُودِ، يجوزُ للجهاتِ المعنيَّةِ - كلُّ وفقِ اختصاصِهِ، وبالتَّنسيقِ بينها - إلغاءُ أو وقفُ التَّرخيصِ بصفةٍ مُؤقتةٍ أو دائمةٍ لأيٍّ من المُخالِفينَ لأحكامِ هذا القرار.

(١) انظر: نصُّ المادَّة ٢٣ من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التَّطوِير العقاريِّ في إمارة (عَجمان).

(٢) المادَّة (١٤) من قرار المجلس التَّنفيذِيِّ رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ بشأن بيعِ الوحداتِ العقاريَّةِ في إمارة (الشَّارِقَة).

كما نصَّ المشرِّع على التَّظَلُّم من الجزاءات الإدارية آنفة الذكر، بوصفها صادرة عن جهة إدارية، وهي مؤسسة التنظيم العقاري. فنجد - مثلاً - أنَّ قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السَّجَل العقاري المبدئي في إمارة (دبي) - قد أجاز للمُطوِّر التَّظَلُّم من القرار الصَّادر من المؤسسة بإلغاء المشروع، وذلك خلال مُدَّة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ إخطاره بقرار الإلغاء، ويجب أن يكون التَّظَلُّم مكتوباً ومُبيّناً فيه أوجهُ الاعتراض^(١).

أوجب المشرِّع على المؤسسة النَّظَر في التَّظَلُّم وإصدار قرارها بشأنه خلال (٧) أيام عمل من تاريخ تقديمه لها، وإذا قُبِلَت المؤسسة التَّظَلُّم، فإنَّه يجب عليها - في هذه الحالة - تحديد الشروط والمتطلبات التي ينبغي على المُطوِّر الالتزام بها للعدول عن قرار إلغاء المشروع، وعلى المُطوِّر التَّعهُّد كتابةً بقبول اشتراطات ومتطلبات المؤسسة. وفي حال رفض المؤسسة التَّظَلُّم، فإنَّ قرارها الصَّادر في هذا الشَّأن يكون نهائياً، ويجب عليها المُضي في تنفيذ إجراءات إلغاء المشروع^(٢).

وقد أجاز المشرِّع الإماراتي - بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة (٧٩) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) - للمرخص له الطَّعن أمام المحكمة المختصة في قرار الدائرة بإلغاء أو إيقاف ترخيصه أو إنذاره، وذلك خلال سِتِّين يوماً من تاريخ صدور قرار الدائرة^(٣).

(١) المادة (٢٤)، الفقرتان (١، ٢) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠، باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السَّجَل العقاري المبدئي في إمارة (دبي).
(٢) المادة (٢٤)، الفقرات (٣، ٤، ٥، ٦) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ المشار إليه.
(٣) المادة (٧٩)، فقرة (٤)، من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي).

كما نظم المشرع الإماراتي أحكام التظلم – كذلك – بمقتضى المادة (٦٦) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان)، حيث قررت تلك المادة ما يلي^(١):

أ- يجوز لكل ذي مصلحة أن يتظلم – خطياً – لدى الدائرة من الجزاءات والقرارات والتدابير الصادرة بحقه – وفقاً لأحكام هذا القانون –، وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إخطاره بالجزاء أو القرار أو التدبير المتظلم منه، ويتم البت في هذا التظلم خلال مدة لا تزيد على (٣٠) يوماً من تاريخ تقديمه.

ب- يُنظر التظلم من قبل لجنة تظلمات يُشكلها الرئيس لهذا الغرض، وترفع توصياتها إليه، ويكون القرار الصادر عن الرئيس بشأن التظلم نهائياً.

وفي النهاية نرى أن طبيعة العلاقة بين الجهات الإدارية والمطور العقاري (شركات التطوير العقاري) علاقة تنظيمية ولائحية، حيث تخضع شركات التطوير العقاري لما يُشبه بالرقابة والإشراف من قبل الجهات والمؤسسات المعنية، وفقاً للقوانين المحلية بدولة الإمارات العربية المتحدة.

(١) المادة (٦٦) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة (عجمان).

الخاتمة

لقد تناولنا في هذه الدراسة – بالفحص والتحليل – الحماية القانونية للتطوير العقاري بوجه عام، والمطور العقاري بوجه خاص، من خلال عرض الالتزامات الخاصة بالمركز القانوني للمطور العقاري، إضافة إلى الجزاءات المحتملة توقيعها على المطور العقاري المخالف. ومن خلال هذه المعالجة، يُمكن أن نخلص إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: نتائج الدراسة.

١. إنَّ عقدَ بيعِ العقار على الخارطة هو عقدُ بيعِ عقاريٍّ، محلُّه بيعُ عقار على الخارطة، يلتزمُ البائعُ بمقتضاهُ بإقامة البناء – وفقاً للمواصفات المتعاقد عليها – وتسليمه للمشتري ضمن المدة المحددة في العقد، مقابل دفع الأخير ثمن المبيع بحسب طريقة الدفع المتفق عليها.

٢. يُعدُّ مصطلحُ (المطور العقاري) أو (شركات التطوير العقاري) من المصطلحات القانونية الحديثة التي فرضها الواقع العمليُّ في السوق العقارية، وتتعدَّد التسميات لهذا العقد، حيثُ أطلقَ بعضهم عليه: (عقدُ بيعِ العقار على الخارطة)، وأطلقَ آخرونَ عليه: (عقدُ بيعِ العقار على الخريطة، أو تحت الإنشاء).

٣. ينفردُ عقدُ البيعِ على الخريطة عن البيعِ العاديِّ بخصوصيةٍ من حيثُ الالتزامات التي تقعُ على طرفي العقد، فمن ناحية المطور العقاري، تبدو الخصوصية من التزامه بنقل ملكية العقار للمشتري قبلَ تمامِ عملية البناء، بما يشملُ (الأرضَ المُقامَ عليها، والمبانيَ الموجودة، أو التي ستُوجدُ مستقبلاً)، فضلاً عن التزامه

بتسليم شهادة مطابقة البناء للمواصفات والنماذج التي تم الاتفاق عليها، وبالنسبة لخصوصية التزام المشتري، فتتمثل في الآلية التي يتم بها دفع الثمن، والتي تكون في صورة أقساط ترتبط بمراحل إنجاز البناء.

٤. قد يكون المطور العقاري شخصاً طبيعياً، وقد يكون شخصاً اعتبارياً، كما قد يكون مهنيّاً، أو مستثمراً مرخصاً له بمزاولة نشاط شراء وتشديد وبيع العقارات بغرض التطوير.

٥. يُعدّ التزام المطور العقاري بالبناء – طبقاً للمواصفات – أحد الالتزامات الرئيسية، التي تقع على عاتقه في عقد بيع العقار على الخريطة، وهو التزام بتحقيق نتيجة، وليس فقط ببذل عناية، ويقوم البائع – أو المطور العقاري – بتنفيذ عملية البناء بنفسه، كما يمكنه أن يقوم بذلك من خلال مطور فرعي آخر، ويشتراط على المطور العقاري (المقاول الفرعي) في أثناء تنفيذه لهذه المقولة – علاوة على إنجاز العمل المطلوب – أن يُنفذ العقد، وفقاً لمقتضيات حسن النية.

٦. في حالة عدم تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته تجاه المشتري – في عقد بيع العقار على الخريطة – أو مخالفته للنصوص والقوانين المنظمة للمهنة، أو القيام بأفعال تستوجب المسؤولية، فقد نصّ المشرع الإماراتي – في القوانين المعنية بهذا العقد – على عديد من الجزاءات.

٧. يُعاقب المطور المخالف – في عقد بيع العقار على الخريطة – بعدة جزاءات، فقد تكون هذه الجزاءات مدنيّة، إذ يجب أن يُنفذ المطور التزاماته تنفيذاً عينياً، فإن لم يفعل ذلك – اختياراً وطواعية –، وجب عليه تنفيذ التزامه متى كان ذلك ممكناً، كما أعطى المشرع للمشتري الحق في المطالبة بالفسخ والتعويض إذا لم يُنفذ

المُطوِّر التزاماته تنفيذًا عينيًّا، إضافةً إلى أنَّ هذه الجزاءات قد تكونُ جنائيَّةً، وقد تكونُ إداريَّةً.

٨. يُسألُ المُطوِّر جزائيًّا إذا ارتكبَ فعلًا يُشكِّلُ جريمةَ جزائيَّةً – طبقًا لما وردَ بالتشريعاتِ المحليَّةِ المنظَّمة لعقدِ بيعِ العقارِ على الخارطة –، حيثُ قرَّرت تلكَ التشريعاتُ عقوباتٍ خاصَّةً في مجالِ التَّطوِيرِ العقاريِّ، حتَّى تكونَ رادعةً للمُطوِّر العقاريِّ، وكلٌّ من تسوَّلَ له نفسه مُخالفة القانون.

ثانيًا: توصياتُ الدِّراسة.

١. نُوصي المُشرِّعَ المصريَّ بسُرعة وضع تشريع خاصٍّ للتَّطوِيرِ العقاريِّ – بوجهٍ عامٍّ –، ولأحكامِ بيعِ العقاراتِ على الخارطة – بشكلٍ خاصٍّ –، وأنَّ يُوسَّعَ من نطاقِ تعريفِ المُطوِّرِ العقاريِّ؛ ليشملَ التعريفُ أعمالَ الإدارة التي يُباشرها بعدَ تنفيذِ المشروع، بما يُوفِّرُ للمُشتري الضَّماناتِ اللازمة للحيلولة دُونَ تعرُّضِهِ لعملياتِ النَّصبِ والاحتيال، إضافةً إلى كونِ هذا التشريع مُحفِّزًا للاستثمار.

٢. نُوصي المُشرِّعَ المصريَّ – في التشريع المُقترح – بتنظيمِ مُمارسة مهنة التَّطوِيرِ العقاريِّ، بحيثُ لا يُزاوِلها إلَّا مَنْ يحصلُ على ترخيصٍ من جهةٍ مُختصَّة، ويَحظرُ مُزاولة نشاطِ بيعِ الوحداتِ العقاريَّةِ على الخارطة – أيًّا كان نوعُها – أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام، إلَّا بعدَ الحصول على مُوافقة الجهاتِ المُختصَّة، بما يضمنُ جدِّيَّةَ المشروع، وتوفيرِ الضَّماناتِ الخاصَّةِ بالمُشتري.

٣. نُوصي وزارةَ العدلِ بإنشاء سجلِّ عقاريٍّ مبدئيٍّ للتوثيق، تكونُ مهمَّةُ تسجيلِ عقودِ البيعِ على الخريطة؛ لما لها من خصوصيَّة.

٤. نُوصي وزارةَ الإسكان والتَّعمير بإنشاء هيئةٍ عامَّة ذاتِ طابعٍ إداريٍّ، تتمتعُ بالشَّخصيَّة الاعتباريَّة، والاستقلال المالي والإداري، تُسمَّى: (الهيئة العامَّة

للاستثمار والتطوير العقاري)، تكون مهامها منح التراخيص الخاصة بالمطورين العقاريين، إضافة إلى رسم السياسات الخاصة بالتنظيم والتطوير العقاري بالجمهورية.

٥. توصي المشرع الاتحادي بضرورة إصدار قانون اتحاديٍّ موحدٍ بتنظيم عقود بيع العقارات على الخارطة، نظراً للدور الكبير الذي تقوم به تلك العقود في تحقيق التنمية الاقتصادية – في ظلّ ازدهار المشاريع التنموية في منطقة الشرق الأوسط –، حيث أصبحت قبلة للمستثمرين وشركات المقاولات ورؤوس الأموال.

٦. توصي المشرع الإماراتي بأن يُضمّن التشريع المقترح ضوابط خاصة، وآليات محدّدة لتنظيم العلاقة بين المطور العقاري وبين اتحاد الملاك.

٧. توصي المشرع الإماراتي – في كافة التشريعات المحليّة – بتغليظ عقوبة من يقوم بالإعلان أو الترويج الكاذب والمضلّل، لتصل إلى الحبس مدّة لا تقلّ عن ستة أشهر، أو المطور الذي لم يلتزم بالإفصاح عن أيّ ضمانات، أو فروض كان قد حصل عليها قبل تسجيله للمشروع أو بعد تسجيله.

٨. توصي المشرع الإماراتي بتعديل المادّة (٧٧) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ – في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة (أبو ظبي) – لتصبح: "مع عدم الإخلال بأيّ عقوبة أشدّ ينصّ عليها في أيّ قانون آخر، يُعاقب بالغرامة التي لا تقلّ عن (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف درهم، ولا تزيد على (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كلّ شخص زاول أيّ نشاطٍ كوسيط، أو موظّف وسيط، أو بائع في مزادٍ علنيٍّ، أو مدير اتحادٍ لملاك، أو مقيم، أو مساح، أو عرفَ عن نفسه بتلك الصّفة، دون أن يكون مرخصاً، أو لم يُوقّق أوضاعه – وفقاً لأحكام هذا القانون".

قائمةُ المراجع

أولًا: المراجعُ العامّة.

١. محسن عبد الحميد البيه، النظرية العامة للالتزامات، المصادر الإرادية، دار النهضة العربية - القاهرة، ٢٠١٩.
٢. مصطفى فهمي الجوهري، النظرية العامة للجزاء الجنائي: دراسة تحليلية وتأصيلية طبقًا لقانون العقوبات الاتحاديّ مُقارنًا بقانون بعض الدول العربية، القيادة العامة لشرطة دبي، مركز البحوث والدراسات، دبي، ١٩٩٩.
٣. أمين مصطفى محمد، المسؤولية الجنائية والجزاء الجنائي: دراسة في قانون الجزاء المصريّ والكويتيّ، دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية، ٢٠١٠.
٤. محمد سعد محمد خليفة - شحاتة غريب شلقاني، الوجيز في أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية - القاهرة، ٢٠١٨.
٥. محسن عبد الحميد البيه، عقد البيع في القانون المصريّ، دار النهضة العربية - القاهرة، ٢٠١٨.
٦. نبيل إبراهيم سعد، العقود المُسمّاة: عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٠.

ثانيًا: المراجعُ المتخصّصة.

١. سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمُشتري الوحدات السكنية، منشأة المعارف - الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٠١.

٢. علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء "دراسة مقارنة"، منشورات زين الحقوقية - بيروت، الطبعة الأولى، ٢٠١١.

٣. محمد سعد محمد خليفة، أحكام عقد بيع البناء على الخارطة، دار النهضة العربية - القاهرة، ٢٠١٥م.

ثالثاً: الرسائل العلمية.

١. بلال عثمان إبراهيم، تمليك العقارات تحت الإنشاء في القانون المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية، ١٩٨٨.

٢. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التّصاميم، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، ٢٠١٢.

٣. محمد السعيد السيد المشد، الحماية القانونية من آثار بطلان عقود الاستثمار، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠١٨.

٤. سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفيحية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية - جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، ٢٠١٦.

٥. وليد محمد سعد خليفة، النظام القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة أسبوط، ٢٠١٩.

رابعاً: المجلات والبحوث.

١. أحمد إبراهيم الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة ٣٣، ديسمبر ٢٠٠٩.

٢. أحمد هاشم عبد، عقد بيع عقار على الخارطة "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية القانون - جامعة القادسية، العراق، المجلد ٩، العدد: ٢، ديسمبر ٢٠١٨.

٣. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني "دراسة قانونية"، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة ٢٦، العدد: ٤٩، يناير ٢٠١٢.

٤. رباب حسين كشكول، المركز القانوني للمطور العقاري "دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق، كلية القانون - الجامعة المستنصرية، العراق، العدد: ٤٠، ٢٠٢١.

٥. علي هادي علوان العبيدي، ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإرادة المنفردة طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة (دبي)، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، المجلد ٣٥، العدد ٨٥، يناير ٢٠٢١.

٦. عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق - جامعة القاهرة، الملحق ٤، العدد ٩٢، ٢٠١٩.

٧. محمد محمد القطب، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة مدينة السادات، مصر، المجلد ٦، العدد ١، يونيو ٢٠٢٠.

٨. نصر أبو الفتوح فريد، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري: دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العلمية، دبي، الإمارات، ٢٠٢١.