



**التدابير المشروعة للمطور العقاري في عقود البيع على الخارطة
وفقاً للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته**

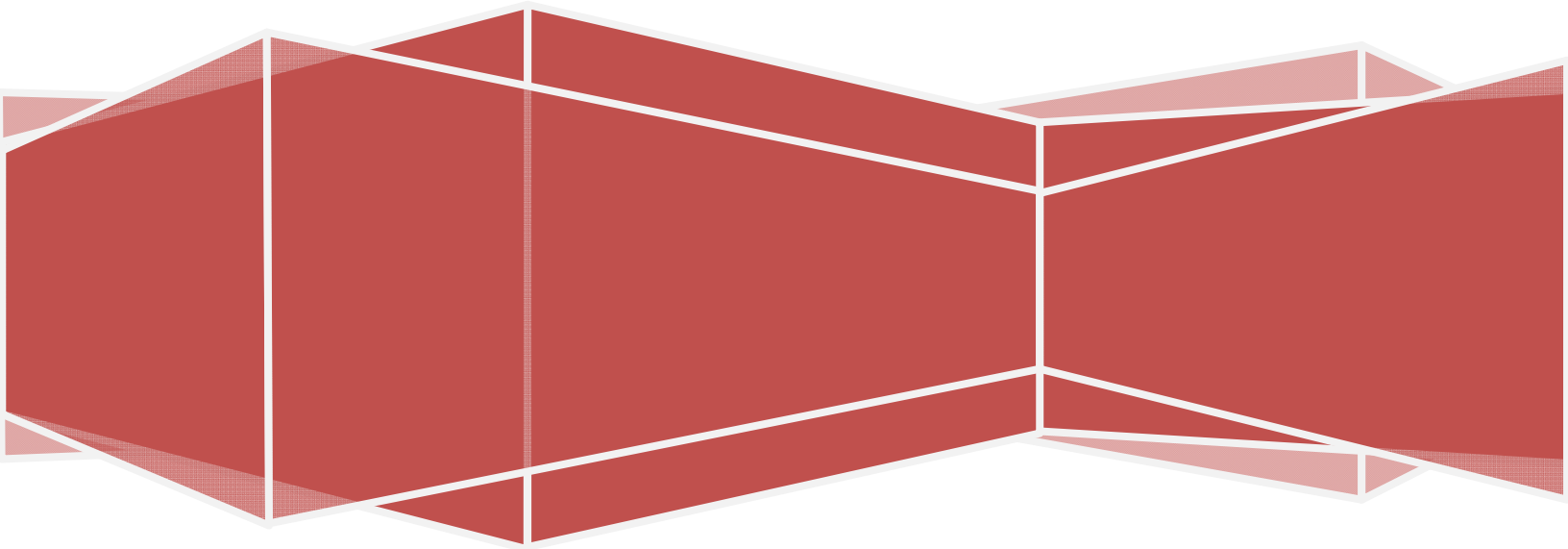
إعداد

د. عبد الرحمن جمعة محمد شرف

أستاذ القانون الخاص المساعد

بأكاديمية الشرطة بدبي (الإمارات العربية المتحدة)

بحث مستل من الإصدار الثالث ٢/٢ من العدد الأربعين
يوليو/ سبتمبر ٢٠٢٥م



التدابير المشروعة للمطور العقاري في عقود البيع على الخارطة

وفقاً للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨

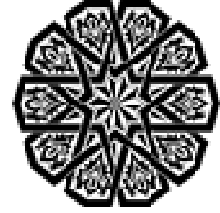
بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته

إعداد

د. عبد الرحمن جمعة محمد شرف

أستاذ القانون الخاص المساعد

بأكاديمية الشرطة بدبي (الإمارات العربية المتحدة)



موجز عن البحث

ساهمت عقود البيع على الخارطة في تطور ونمو القطاع العقاري في إمارة دبي، وذلك بوجود تشريعات متخصصة تكفل تنظيم العلاقة بين المطور العقاري والمشتري، فجاء قانون حسابات ضمان التطوير العقاري، وقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي من أهم التشريعات النازمة لعقود البيع على الخارطة.

ونظراً إلى أن محل التعاقد في عقد البيع على الخارطة لا يكون جاهزاً عند إبرام العقد، فقد يثير تنفيذ الالتزامات المترتبة على هذه النوعية من العقود مخاوف لدى طرفي العلاقة العقدية، فقد يلتزم المشتري بسداد الثمن ويتعثر المطور العقاري في إنجاز المشروع، وقد يتعثر المشتري بسداد الثمن ويساهم في ذلك إما تعثر المطور لكون أن التزام المشتري بسداد الثمن هو المحرك الرئيسي لإنجاز المطور أعماله، وقد ينجح المطور بإنجاز المشروع ويتعثر المشتري عن السداد، فجاء القانون بمجموعة من التدابير والحلول التي من شأنها تنظيم العلاقة العقدية بين المطور والمشتري بهدف الحفاظ على القطاع العقاري في الإمارة.

وحيث إن القانون قد شرع للمطور العقاري في حال إخلال المشتري بالتزاماته اللجوء إلى دائرة الأراضي والأملاك بدبي، لإخطارهم بإخلال المشتري بالتزاماته ليتم تكليفه من الجهة الإدارية بالوفاء خلال مدة معينة، وإن فشل المشتري بالوفاء أو التسوية، سيترب عليه تدابير في مواجهته يتخذها المطور العقاري بإرادته المنفردة دون الحاجة إلى اللجوء لساحة القضاء أو التحكيم. وحيث إن التدابير المخولة للمطور

العقاري تشمل التنفيذ الجبري بإلزام المشتري بسداد الثمن، وبيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني، وفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة من الثمن. وحيث خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، ولعل أهمها تقييم مدى ضرورة إفراد المشرع لتدابير خاصة عن منظومة التقاضي في الفصل في منازعات عقود البيع على الخارطة، ومدى تناسب التدابير وأولوياتها مع طبيعة إخلال المشتري، والأساس الذي يقابل النسبة التي يحق للمطور الاحتفاظ بها كأثر فسخ العقد بإرادته المنفردة.

الكلمات المفتاحية: التدابير، المطور العقاري، عقود البيع، القانون رقم (١٣)

لسنة ٢٠٠٨، السجل العقاري

**Legitimate Measures For Real Estate Developers In Off-Plan Sales Contracts
According To Law No. (13) of 2008**

Regulating The Interim Real Estate Registry In The Emirate Of Dubai And Its Amendments

Abdul Rahman Juma Muhammad Sharaf

Private Law Department, Dubai Police Academy, United Arab Emirates

E-mail: dr.ajsharaf@dubaipolice.ac.ae

Abstract :

Off-plan sales contracts have contributed to the development and growth of the real estate sector in the Emirate of Dubai, thanks to the existence of specialized legislation that regulates the relationship between real estate developers and buyers. The Real Estate Development Escrow Accounts Law and the Interim Real Estate Registry Law are among the most important pieces of legislation regulating off-plan sales contracts.

Since the subject matter of the contract in an off-plan sale contract is not ready at the time of concluding the contract, the implementation of the obligations arising from this type of contract may raise concerns for both parties to the contractual relationship. The buyer may be obligated to pay the price and the real estate developer may fail to complete the project, or the buyer may fail to pay the price and this may be contributed to by the developer's failure, as the buyer's commitment to pay the price is the main driver for the developer to complete its work, or the developer may succeed in completing the project and the buyer may fail to pay. The law has introduced a set of measures and solutions that will regulate the contractual relationship between the developer and the buyer with the aim of preserving the real estate sector in the emirate of Dubai.

Whereas the law has stipulated that, in the event of a buyer's breach of his obligations, the real estate developer may resort to the Dubai Land Department to notify them of the buyer's breach, so that the administrative authority may instruct the buyer to fulfill his obligations within a specified period. Should the buyer fail to fulfill or settle, the real estate developer will take unilateral measures against him, without resorting to the courts or arbitration. Whereas the measures authorized for the real estate developer include compulsory execution by obligating the buyer to pay the price, selling the property unit at public auction, terminating the contract, and retaining a percentage of the price. The study concluded with a set of findings and recommendations, perhaps the most important of which is assessing the extent to which the legislator must allocate special measures for the litigation system in resolving disputes related to off-plan sale contracts, the extent to which the measures and their priorities are consistent with the nature of the buyer's breach, and the basis for the percentage that the developer is entitled to retain as a result of unilaterally terminating the contract.

Keywords: Measures, Real Estate Developer, Sales Contracts, Law No. (13) Of 2008, Real Estate Registry

مقدمة

تمهيد :

تحتل إمارة دبي مكانة عالمية في قطاع التطوير والاستثمار العقاري، وتعد واجهة استثمارية وتجارية واقتصادية للعديد من المشاريع النامية، وحيث حصد القطاع العقاري في عام ٢٠٢٤م إنجاز ٢.٧٨ مليون معاملة عقارية بقيمة تصرفات عقارية بلغت ٧٦١ مليار درهم بنمو في هذا القطاع بنسبة ٢٠% عن العام السابق، واستقطبت الإمارة عدد (١١٠٠٠٠) مستثمراً جديداً في القطاع العقاري.^(١)

وعلى صعيد التطوير العقاري، فقد شهد السوق ارتفاعاً في المبيعات الأولية من المشاريع العقارية التطويرية عن العام السابق بنسبة ٣٠% وبقيمة 334.1 مليار درهم، وهو ما يؤكد ويعكس الطلب المتزايد على العقارات الجديدة والوحدات العقارية على الخارطة.^(٢)

إن هذه الإنجازات العقارية التي حققتها إمارة دبي لم تأت من العدم، بل أن التشريعات العقارية للإمارة ساهمت وبشكل فعال في نمو القطاع العقاري، حيث تعتبر إمارة دبي سبّاقة في مجال إنشاء حساب الضمان العقاري وتنظيم عقود البيع على الخارطة بتشريعيها المنظم للعلاقة بين المطور والمشتري وفقاً للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، حيث خلق هذا التشريع سجل عقار مبدئي يتم تسجيل وقيد عقود البيع للوحدات العقارية على الخارطة المخطط بناؤها عن طريق مطور عقاري مرخص لدى الجهات المختصة بالإمارة بأسماء المشتريين،^(٣) وبعد اكتمال وإنجاز الوحدات العقارية، يتم تسجيلها في السجل

(١) موقع دائرة الأراضي والأملاك - دبي، القطاع العقاري في دبي يُترجم استراتيجيات الإمارة الطموحة إلى إنجازات تاريخية بتصرفات بلغت ٧٦١ ملياراً في ٢٠٢٤، خبر منشور بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٢٤، متوفر عبر شبكة الانترنت: <https://dubailand.gov.ae/ar/news-media/dubai-s-real-estate-sector-records-aed761-billion-in-transactions-in-2024#/>

(٢) وكالة أنباء الإمارات، سوق العقارات في دبي يحقق رقماً قياسياً غير مسبوق في ٢٠٢٤، خبر منشور بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٠، متوفر عبر الانترنت: <https://www.wam.ae/a/bhhjvmu>

(٣) انظر في شرح الضمانات الوقائية للمشتري: مجدي حسن خليل، الضمانات القانونية الخاصة لمشتري العقار على الخارطة وفق التشريعات العقارية لإمارة دبي، مجلة العلوم القانونية، العدد ١٢ - يوليو ٢٠٢٠، ص ٢١٨

العقاري الرسمي لدى دائرة الأراضي والأملاك،^(١) كما قرر القانون مجموعة من التدابير التي يُمكن للمطور العقاري اللجوء إليها في حال إخلال المشتري بتنفيذ التزاماته دون الحاجة إلى اللجوء لساحة القضاء أو التحكيم، إذ إن القانون مكّن المطور من اتخاذ تلك التدابير بالإرادة المنفردة وبلاستعانة بدائرة الأراضي والأملاك، وترك المشتري الذي يعترض على اتخاذ تلك التدابير اللجوء لساحة القضاء، وفي هذا التوجه التشريعي استثناء من الأصل العام المنعقد للقضاء بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ بين أطراف العلاقة العقدية.

ولا شك أن عقود البيع على الخارطة من حيث الهدف تخدم شريحة واسعة سواء المستثمرين الراغبين في تحقيق أرباح من وراء الاستثمار في العقارات، أو الراغبين في استخدام الوحدات لأغراض سكنية أو تجارية بحسب طبيعة الاستعمال المرخص به، لسد احتياجات النمو السكاني المتزايد من الوحدات العقارية، لكون عقود البيع على الخارطة تخلق فرص عمل للمطورين العقاريين، وجلب الاستثمارات ليحقق النمو الاقتصادي في الإمارة، ومن جانب آخر تخدم المستثمرين والمشتريين للاستخدام الشخصي بتملك وحدات عقارية بأسعار أقل عن الوحدات العقارية الجاهزة وبأقساط مرنة تسهل عملية تمويلها وبالمواصفات المتفق عليها بحسب احتياجات المتعامل.

موضوع ونطاق الدراسة:

تتهدم هذه الدراسة ببحث صلب موضوع عقود البيع على الخارطة عن طريق بيان التزامات كلّ من المطور العقاري والمشتري، لكون أن هذا النوع من العقود يتعاقد فيه المشتري مع المطور على إنشاء وحده عقارية من العدم، وقد يترتب على تنفيذ التزامات الطرفين بعض العقوبات التي تحول دون الحصول على محل التعاقد، ولا سيما أن المشروعات العقارية تأخذ من الوقت والجهد والأموال الضخمة، لأن المطور مكلف

(١) وحيث إن تلك الإجراءات من الممكن أن تعالج بعض المشاكل التي تواجهها عقود البيع على الخارطة مثل بيع الوحدات لأكثر من مشتر، أو فرض رسوم إضافية مبالغ فيها، أو إنهاء تعسفي للعقود والاختلاف في المساحات، انظر في ذلك: محمد صديق محمد عبد الله، النظام القانوني لعقود العقارات على الخرائط: دراسة تحليلية مقارنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٦٤، ٢٠١٧، ص ٢٥٠.

بإنشاء مشروع متكامل بحسب المواصفات يحتوي على وحدات عقارية مختلفة، ولا يتعاقد على أساس وحدة عقارية واحدة - باستثناء إذا كان محل العقد ينصب على فيلا سكنية مستقلة - فتكون الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين التزامات متبادلة بطبيعتها، فيكون الثمن المدفوع من المشتري هو المحرك الرئيسي للمطور في إنجاز أعماله الإنشائية والتي سترتب عليها التزام الأخير بنقل الملكية عند الإنجاز. ولأن القانون يرتب أثراً على تخلف أطراف العلاق العقدية عن تنفيذ التزاماتهم، جاء القانون في إمارة دبي بنصوص خاصة كاستثناء من تطبيق أحكام القواعد العامة لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، كما أورد تدابير خاصة لهذا النوع من العقود لمعالجة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية من جنب واحد، تاركاً المجال للمشتري الولوج لساحة القضاء لمعالجة أي إخلال حاصل من المطور العقاري، وبالتالي ستقوم هذه الدراسة ببحث تلك التدابير وأحوالها وإجراءاتها، والأثر المرتب عليها لارتباطها كنتيجة بإخلال المشتري بالالتزامات، وتستبعد هذه الدراسة نطاق البحث عن مفهوم عقود البيع على الخارطة وتكييفها القانوني، تاركة المجال للدراسات السابقة التي تناولتها، فضلاً عن أن القانون في إمارة دبي قد أورد لها مسمى وتعريفاً وأحكاماً خاصة فأصبحت من العقود المسماة المنظمة بتشريع خاص.

أهمية وأهداف الدراسة:

تمكن أهمية الدراسة في بيان التزامات طرفي عقد البيع على الخارطة وصولاً إلى التدابير الخاصة بالإخلال بتلك الالتزامات، ومن أهمها فسخ المطور العقاري للعقد بالإرادة المنفردة، لكون الأصل العام أن العقود يتم فسخها إما بالتراضي أو التقاضي، تسعى الدراسة إلى بيان الالتزامات التي قرر المشرع منح المطور العقاري إمكانية فسخ العقد بإرادة منفردة كاستثناء من الأصل العام، بجانب التدابير الأخرى المقررة للمطور العقاري، والإجراءات الواجب اتباعها للوصول إلى تلك التدابير، ومدى نجاعة تلك التدابير في بث الثقة لدى المطورين في القطاع العقاري، وتقييم التوجهات والتدابير التشريعية بما يتناسب مع الالتزامات المفروضة على عاتق المطور والمشتري.

منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على منهجين رئيسيين في إعداد هذه الدراسة، حيث اتجهت الدراسة في أغلب جزئياتها إلى استخدام المنهج التحليلي لتحليل التزامات المطور العقاري والمشتري في عقد البيع على الخارطة، للوصول إلى التدابير المناسبة مع جسامه الإخلال بالالتزامات، كما انتهجت الدراسة في بعض جزئياتها إلى المنهج الوصفي، وذلك بوصف بعض الإجراءات التي يتخذها المطور العقاري وصولاً للتدبير المقررة له.

إشكاليات الدراسة:

- تسعى هذه الدراسة إلى بيان مدى تناسب الإجراءات والتدابير المقررة للمطور العقاري في مواجهة إخلال المشتري.
 - تحاول هذه الدراسة بيان مدى ضرورة عدم إخضاع فسخ عقود البيوع على الخارطة للقواعد العامة ولإجراءات التقاضي العادية، من دون الإخلال بما تقتضيه هذه الأنواع من العقود من سرعة الفصل فيما لتأثيرها على قطاع حيوي في الإمارة.
- خطة الدراسة:**

في سبيل إعداد تلك الدراسة، حيث ارتأى الباحث إعداد هذه الدراسة بالخطة التالية:

- ❖ **المبحث الأول: الالتزامات المترتبة على عقود البيع على الخارطة**
 - **المطلب الأول: الالتزامات المترتبة على المطور العقاري**
 - الفرع الأول: بناء الوحدة العقارية وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها
 - الفرع الثاني: الالتزام بتسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري
 - الفرع الثالث: الالتزام بتسليم الوحدة العقارية للمشتري
 - **المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على المشتري**
 - الفرع الأول: الالتزام بدفع ثمن الدفعات المقررة للوحدة العقارية
 - الفرع الثاني: الالتزام بتسليم الوحدة العقارية
- ❖ **المبحث الثاني: التدابير المقررة للمطور العقاري كأثر عدم تنفيذ المشتري للالتزامات**
 - **المطلب الأول: الحالات التي يجوز للمطور العقاري اللجوء فيها للتدابير القانونية**
 - الفرع الأول: عدم التزام المشتري بدفع الثمن
 - الفرع الثاني: عدم التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية وسداد النفقات
 - **المطلب الثاني: الإجراءات الواجب اتخاذها قبل تطبيق التدابير**
 - الفرع الأول: إخطار دائرة الأراضي والأموال بإخلال المشتري بالتزاماته
 - الفرع الثاني: الحصول على وثيقة إتمام الإجراءات القانونية والحصول على نسب الإنجاز
 - **المطلب الثالث: صور التدابير المتاحة للمطور العقاري حال إخلال المشتري بالتزاماته**
 - الفرع الأول: إلزام المشتري بسداد الثمن المتبقي
 - الفرع الثاني: بيع الوحدة العقارية في المزاد العلني
 - الفرع الثالث: حل الرابطة العقدية والاحتفاظ بنسبة معينة من الثمن

المبحث الأول

الالتزامات المترتبة على عقود البيع على الخارطة

تنشأ الالتزامات بنشوء العقد كمصدر من مصادر الالتزام، ويكون أن عقد البيع على الخارطة من العقود الملزمة للجانبين، وقد نظمتها بعض القوانين المحلية في دولة الإمارات بأحكام خاصة تختلف عن أحكام البيوع العادية للعقارات، ويكون أن عند انعقاد العقد، لا يكون محله موجود وقائم فعلياً، وإنما سيتم بناؤه مستقبلاً، فإنه من المعتبر أن هذا العقد، وبمجرد الاتفاق واستصدار استمارة حجز العقار، فإن هذه الوثيقة تعتبر عقد بيع تام طالما شملت الأركان الأساسية لانعقاد عقد البيع على الخارطة، كما تسري عليه التبعات التي تسري على العقود الأخرى من حيث أحكام بطلان عقود وصحة نفاذها.^(١)

ولما كان العقد ينشئ التزامات على طرفيه، وأن تنفيذ الالتزامات منوط ومرتبطة بمدى قدرة أطراف العلاقة العقدية على فسخ العقد كجزاء مترتب على الإخلال بتنفيذ الالتزامات، فإن هذا المبحث سيناقش تلك الالتزامات الواقعة على الأطراف، حيث سيناقش المطلب الأول الالتزامات الواقعة على عاتق المطور العقاري، وفي المطلب الثاني سيبحث الالتزامات المترتبة على عاتق مشتري الوحدة العقارية على الخارطة.

المطلب الأول : الالتزامات المترتبة على المطور العقاري

إن المطور العقاري هي الجهة القائمة على تنفيذ مضمون العقد الرئيسي وهو إنشاء الوحدة العقارية من العدم أو استكمال بناء الوحدة في حال حلول مشتري آخر محل المشتري الأصلي بناء على اتفاق مسبق بينها وبين المشتري الأصلي أو المشتري اللاحق الذي انتقل إليه حق الملكية، إذ إن على المطور التزامات أفرزها عقد البيع على الخارطة من شأن الإخلال بها سيوقعه عرضه لفسخ العقد من جانب المشتري.

ولذا، فإن هذا المطلب سيناقش تلك الالتزامات الأساسية التي يتوجب على المطور العقاري تنفيذها في هذا النوع من البيوع، حيث سيعرض المطلب الأول التزام المطور

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٩-٠٥-٢٠٢٣ في الطعن رقم ٢٠٢٢ / ٩٩٥ طعن عقاري

بناء الوحدة العقارية وفقاً للشروط المواصفات المتفق عليها، وسيبحث الفرع الثاني التزام المطور العقاري بتسجيل الوحدة العقارية، كما سيتطرق الفرع الثالث إلى بحث التزام المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية للمشتري.

الفرع الأول : بناء الوحدة العقارية وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها

حيث إن الالتزام الرئيسي الذي يقع على المطور العقاري في عقود البيع على الخارطة هو إنجاز ما تعهد بإنجازه في تلك العقود، وذلك ببناء الوحدة العقارية على النحو الذي تم عرضه على المشتري وبالمواصفات المتفق عليها، والتقيد بالمدة الزمنية المحددة لإنجاز البناء وتسليم العقار المنجز للمشتري وقيده في السجل العقاري لصالح ولحساب المشتري.

وقد ثار خلاف فقهي حول طبيعة أعمال بناء المطور العقاري من حيث التكيف ما بين أعمال استصناع أم مقاوله أم أن العقد في حقيقته بيع وحدة عقارية^(١)، ولا سيما أن شراء وحدة عقارية التي لم تكتمل بعد تثير بعض التساؤلات بشأن مدى إمكانية معاينة العقار المراد شراؤه لبيان مدى مطابقة شروط العقد لما هو معروض فعلاً قبل إبرام العقد، ولتكون الإرادة الصادرة من القابل لإرادة خالية من عيوب الرضا، وخاصة في حالات حوالة حق الملكية المسجل في السجل المبدئي لمشتري ثان، وما ينتج عنها من آثار في حال تعاقب وحوالة البيوع لمشتريين آخرين على هذا الحق.

ولما كان التزام المطور ببناء الوحدة العقارية هو التزام بالقيام بعمل لصالح المشتري على النحو الذي يحقق مقتضيات تنفيذ العقد المبرم بينهما، فتوجب عليه أن يلتزم بإنشاء وتنفيذ الوحدة العقارية بحسب الشروط والمواصفات الفنية المتفق عليها، ولا يشترط القانون أن يكون المطور العقاري هو المقاول نفسه الذي يقوم بتشيد البناء، فقد يكون المطور مستثمراً صاحب رأس المال، ويتعاقد مع مقاول أو مجموعة مقاولين لتنفيذ العمل، ويكون المطور في هذه الحالة مسؤولاً وحده عن إخلال أي التزام متعلق

(١) ياسر عبد الحميد الافتتاحات، التعديلات المستحدثة في قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، العدد ٨٣ - ٢٠٢٠، ص ٦٤ وما بعدها.

بعدم تسليم الوحدة العقارية بالمواصفات المتفق عليها أمام المشتري وليس المقاول المعين من طرف المطور، ويستطيع المطور حينها الرجوع على المقاول باقتضاء أي تعويضات حكم عليه بها.^(١)

ولتجنب بعض مشاكل الاختلاف بين أطراف العلاقة من حيث الالتزام بمواصفات المعقود عليه من خلال استمارة الحجز، فإن المشرع الدبوي تطلب أن يقوم المطور العقاري الحصول على الأرض الذي سيقام عليه المشروع، واستخراج الموافقات اللازمة للمشروع، والتي من ضمنها يكون الحصول على الموافقات الهندسية والفنية واستخراج رخصة البناء للوحدات العقارية من الجهات المختصة، وذلك قبل أن يقوم المطور العقاري ببيع الوحدات العقارية^(٢)، وقد يكون هذا المسلك ناجم عن رغبة من المشرع تفادي أن يكون للمطور العقاري حُجة على المشتري لتفادي مسؤوليته بأن عدم تسليمه الوحدة العقارية بالمواصفات المتفق عليها ليس نابعاً من سلوكه وإنما من سلوك الجهة الإدارية المانحة للتراخيص.^(٣)

ونشير أن التزام المطور لا ينصب فقط على بناء الوحدة العقارية المتفق عليها، بل يشمل كل تواجبها والخدمات المشتركة المرتبطة بالوحدة العقارية من مواقف سيارات ومصاعد وأندية ووسائل ترفيهية التي تعهد المطور ببنائها في المبنى، ما دامت تلك التواجب

(١) محمود حسن السحلي، العلاقة التعاقدية بين المطور العقاري والمشتري - دراسة مقارنة لعقد البيع على الخريطة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية ١.١ (٢٠٢١)، ص ١٧٤. وحيث نشير أيضاً في هذا الصدد أن القانون الإماراتي وفقاً للمادة (٩٦) من مرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية قد مكن للخصم إدخال خصماً آخر للرجوع عليه بالحق المدعى به، وإلزامه بما ما عسى أن يحكم عليه به عن طريق دعوى ضمان فرعية.

(٢) المادة (٤) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والمادة رقم (٤) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(٣) نجد في المادة (١٧) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ بشأن التنظيم العقاري لإمارة أبوظبي أنه أعطى المشتري حق فسخ العقد في حال قام المطور بتغيير المواصفات المتفق عليها تغييراً جوهرياً، وإن ما يدخل تحت وصف التغيير الجوهري يكون وفقاً لسلطة محكمة الموضوع.

كانت محل عرض وإعلان من المطور، ومحل اعتبار لدى المشتري وكان الدافع لإبرام العقد، حيث إن تلك التوابع عادة ما تؤخذ في الحسبان عند تسعير قيمة الوحدة العقارية، وتكون وسيلة لإغراء الجمهور بهدف التعاقد مع المطور، ويتبع ذلك كل ما يستلزم تسليم الوحدة العقارية من تراخيص تشغيل، ففي دعوى سابقة^(١)، قضت المحكمة أن التعاقد على إنشاء شقة فندقية يستلزم معها الأمر قيام المطور باستخراج التراخيص اللازمة لتشغيل الشقق الفندقية، وأن قيام المشتري بحبس الثمن المقرر دفعه عن التسليم بسبب عدم التزام المطور بمواصفات الوحدة العقارية ببنائها بمواصفات سكنية وليست بمواصفات فندقية كان مبرراً، وإخلال المطور في هذه الحالة كان أسبق من إخلال المشتري بسداد الثمن المتبقي عند التسليم، فقضت بفسخ العقد وإرجاع الثمن المدفوع للمشتري، وألزمت المطور بتعويض المشتري نتيجة هذا الإخلال.

فضلاً أن المطور العقاري يكون قد أنجز الوحدة حسب المواصفات وأن كانت الوحدة تحوي على بعض العيوب البسيطة التي لا تنتقص من الانتفاع أو تجعله غير صالح للاستخدام، طالما أن تلك العيوب لم تكن جسيمة يمكن تداركها في الوقت المعقول.^(٢)

ومن ناحية أخرى، على المطور العقاري الالتزام بالتسجيل في السجل المبدئي ذات المساحة المتفق عليها في عقد البيع على الخارطة، ويكون للمشتري الحق في التعويض أو فسخ العقد في حال كانت المساحة تنقص عن المتفق عليه بقدر من الجسامة لو علمها المتعاقد لما أبرم العقد.^(٣) ولكون أن البناء بشكل عام يعتمد على عنصر جوهري

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٠-٣-٢٠٢٥ في الطعن رقم ٢٠٢٥ / ٣٤ طعن عقاري

(٢) محمد محمد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ٦٠١ (٢٠٢٠): ص ٦٣

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٣-١١-٢٠١٩ في الطعن رقم ٢٠١٩ / ١٩٨ طعن عقاري، حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٣٠-٥-٢٠١٣ في الطعن رقم ٢٠١٢ / ٢١٣ طعن عقاري، حيث اعتبرت المحكمة أنه (إذا تبين أن قدر مساحة الوحدة التي سُجلت ينقص عن القدر المتفق عليه في العقد فإنه يحق للمشتري أن يطالب بالتعويض أو بفسخ البيع واسترداد ما أداه من الثمن طالما أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد).

في تحديد قيمته ألا وهو مساحة البناء، فإن من المقرر أنه يتوجب على المطور أن يسجل استمارة الحجز أو عقد البيع على الخارطة بذات المساحة المعقود عليها، وما أن سجل مساحة تقل عن المساحة المتفق عليها، فيكون للمشتري في هذه الحالة إنقاص من قيمة البيع ما يعادل ما نقص من مساحة المبيع الفعلية من مساحة معلنة في عقد البيع^(١)، كما أن القانون قد ألزم المطور العقاري في حال نقص المساحة المتعاقد عليها عن المساحة الصافية بنسبة تزيد على (٥%) بتعويض المشتري عن هذا النقص.^(٢)

كما أن القانون عالج مسألة قيام المطور بتسليم مساحة فعلية تزيد على المساحة المتعاقد عليها، فقرر القانون بعدم أحقية المطور أو البائع المطالبة بقيمة الفرق بالمساحة الزائدة في حال عدم وجود اتفاق يحدد مصير المساحة الزائدة باعتبار أن ما ورد في القانون قاعدة قانونية مكتملة يجوز الاتفاق على ما يخالفها^(٣)، وقد تكون حقيقة هذا التوجه أن نقص المساحة يتساوى معه نقص المنفعة والملكية من العقار، إذ من العدالة أن يحصل المشتري على المساحة المتفق عليها عقداً، وخاصة أن المطور العقاري بشكل عام هو من يقوم بتصميم العقار، ولديه من الإمكانيات الهندسية والفنية ما تخوله حساب المساحات الصحيحة، ومن ثم يكون عليه التزام بتحقيق

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٥-١-٢٠٢٢ في الطعن رقم ٢٠٢١ / ٦٠٣ طعن عقاري و ٢٠٢١ / ٦٩٣ طعن عقاري. وحيث من العدالة أن يترك المشتري تقريراً ما يتخذه من طلبات تجاه نقص المساحة، ولعل هذا التوجه نراه ذاته في مسائل إنقاص الأجرة في عقود الإيجار المعين سعرها بالوحدات المساحية، أما إذا كان النقص يسير، فلا خيار للمتعاقد أنظر في ذلك نص المادة (٧٦٥) الفقرة (١) و (٣) من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٨٥م بشأن قانون المعاملات المدنية الاتحادي وتعديلاته.

(٢) المادة (١٢) من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي ، والفقرة (٣) من المادة (١٣) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠م باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨م بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، وبذلك اعتبر القانون بمفهوم المخالفة أن ما يزيد عن نسبة (٥%) هو نقص مؤثر يستوجب التعويض عنه.

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٥-٩-٢٠١٩ في الطعن رقم ٢٠١٩ / ١٦٢ طعن عقاري و ٢٠١٩ / ١٧٣ طعن عقاري، حيث أعتبر الحكم أنه لا يجوز الالتجاء إلى القواعد القانونية التي أوردها القانون إذا تضمن العقد الاتفاق على مصير الزيادة أو النقص في مساحة المبيع، فيطبق هذا الاتفاق.

نتيجة تسليم العقار المبيع بعد إنجازه بذات المساحة المتفق عليها، وإن زاد عليها فيكون بذلك من قبيل الخطأ الذي يفيد المشتري ولا يجوز أن يستفاد البائع من أخطائه الهندسية والمعمارية على حساب المشتري، ولإجباره بشراء المساحة الزائدة. ولما كان هذا الاتجاه محموداً، إلا أننا نرى إن زادت المساحة الزائدة بشكل يسبب ضرراً فاحشاً على المطور العقاري، فمن باب أولى تطبيق القواعد العامة بإرجاع التوازن العقدي بين الطرفين، وجبر تلك الأضرار على المتضرر بالتعويض المناسب.

الفرع الثاني : الالتزام بتسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري

إن الطبيعة الخاصة التي يتصف فيها عقد البيع على الخارطة بعدم وجود العين المباعة وجوداً فعلياً مكتملاً حتى يتم نقل ملكيتها فوراً عن انعقاد العقد، ووجود تخوُّف من المستثمرين والمشتريين من المغامرة وإبرام تلك العقود دون وجود ضمانات تكفل ضمان حقهم، فقد أوجدت الضرورة حلاً لكسر حاجز خوف المستثمرين وإيجاد نوع من حفظ الحقوق بطريق تسجيل التصرف في السجل العقاري الرسمي.

ولأن عقد البيع على الخارطة يعطي المشتري حقاً عينياً اتجاه المبيع، فقد أوجد القانون الدبوي سجلاً مبدئياً خاصاً تسجل فيه عقود الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة، واستلزم قانون السجل العقاري المبدئي شرط الشكلية في عقود البيع على الخارطة، فقرر أن عقود البيع على الخارطة تتطلب تسجيل استمارة الحجز في السجل المبدئي أولاً في فترة الانشاء والبناء^(١)، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري النهائي عند الإنجاز وتسليم الوحدة العقارية. فالالتزام بنقل ملكية المبيع في السجل النهائي لا يأتي إلا بعد الإنجاز وتسليم الوحدة العقارية فعلاً، واستخراج شهادات الإنجاز من الجهة الإدارية المختصة.^(٢)

وكما أن الملزم بتقديم طلب التسجيل هو البائع سواء أكان من المطورين العقاريين أو

(١) المادة (٣) من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، أنظر أيضاً: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٠٨ -

٢٠٢٢-٢٠٢١ / ٧٥٦ طعن عقاري

(٢) المادة (٨) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

من غيرهم، وهو التزام قانوني يترتب على مخالفته بطلان العقد منذ صدوره كأثر على عدم التسجيل سواء كان إبرام تلك العقود في مرحلة سابقة على صدور القانون أو لاحقة^(١)، ويقع على عاتق الملزم به إثبات قيامه بهذا الإجراء، وتعتبر من القواعد الآمرة مرتبطة بالنظام العام، وأن أثر البطلان وفقاً للقواعد العامة لقانون المعاملات المدنية^(٢)، أن يُعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كنا عليها قبل التعاقد، فيتسلم ويرد كل منهما ما تسلمه من الآخر.

ونظراً إلى أن السجل العقاري المبدئي وُجد لتنظيم الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة غير الموجودة على أرض الواقع أو غير المكتملة، فإن عدم تسجيل عقود الوحدات العقارية على الخارطة، وقيام المطور العقاري بإنجاز الوحدات فعلاً على أرض الواقع وتسجيلها في السجل العقاري النهائي لا يؤدي إلى بطلان العقد الناتج عن عدم تسجيل استمارة الحجز المبدئية، حيث قرر القضاء في حكم سابق له^(٣)، بعدم سريان أحكام قانون السجل المبدئي في حالة إتمام إنجاز الوحدة العقارية قبل نشوء النزاع أمام القضاء باعتبار أن إنجاز المشروع قبل إقامة الدعوى يحول محل النزاع من وحدة عقارية غير مكتملة الإنشاء بنظام البيع على الخارطة، إلى على وحدة عقارية مكتملة الإنجاز، مما يخرجها عن وصفها وحدة عقارية مباحة على الخارطة، وكذلك يترتب على تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري النهائي أثناء نظر الدعوى في أي من مراحلها

(١) المادة (٣) من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، أنظر أيضاً: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢١-١١-٢٠٢٣ في الطعن رقم ٢٠٢٣ / ٩١ طعن عقاري، حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٧-١١-٢٠١١ في الطعن رقم ٢٧٩ / ٢٠١١ طعن عقاري.

(٢) المادة (٢٧٥) من القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن قانون المعاملات المدنية، حيث نص المادة على: "إذا انحل العقد بسبب البطلان أو الفسخ أو بأي سبب آخر وتعين على كل من المتعاقدين أن يرد ما استولى عليه جاز لكل منهما أن يحبس ما أخذه ما دام المتعاقد الآخر لم يرد إليه ما تسلمه منه أو يقدم ضماناً لهذا الرد"

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٠-١١-٢٠٢١ في الطعن رقم ٢٠٢١ / ٧ الهيئة العامة لمحكمة التمييز، ونشير أن بهذا المبدأ الذي أقرته الهيئة العامة للتمييز عدلت عن مبادئ سابقة تقضي ببطلان العقد وإن تم اكماله وتسجيله تسجيل نهائي في السجل العقاري.

نشوء رابطة عقدية بين المطور والمشتري ناقلة للملكية الوحدة العقارية، ويكون التسجيل الرسمي في هذه الحالة حجة على الكافة.

وإن كان الالتزام بالتسجيل ملقى على عاتق المطور العقاري أو البائع بحسب الأحوال، ولكون عقود بيع الوحدات العقارية تعتبر من العقود الملزمة للجانبين وبأداء متقابلين، فإن عدم وفاء المشتري بالتزاماته التعاقدية، ومنها سداد الأقساط المقررة عليه للمطور العقاري، وما يتفرع عنها، يُرتب ذلك حق المطور العقاري التمسك بعدم تسجيل الوحدة العقارية المباعة في السجل النهائي للمشتري، فقد قضت محكمة التمييز بدبي في حكم سابق لها^(١)، أن عدم التزام المشتري بسداد (الشرط الجزائي) المترتب في ذمته بسبب تأخره في سداد الأقساط المترتبة عليه هو التزام عقدي، يجيز للبائع عدم تسجيل الوحدة العقارية في السجل النهائي إلا أن يقوم المشتري بسداد ما تم الاتفاق عليه.

وإن كان تسجيل الوحدة العقارية بعد اكتمالها يقع على عاتق المطور العقاري، فقد تثار مسألة في حال عدم قيام البائع بتسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري الذي أوفى التزامه بسداد الأقساط المقررة عليه، مما لا يسع المشتري إلى اللجوء إلى القضاء لتقرير حقه في الملكية، فنجد أن المشرع الدبوي وتخفيفاً على المشتري تكبده عناء التقاضي قد شرع له اللجوء إلى دائرة الأراضي وأن يطلب من الدائرة تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري شريطة إثبات الوفاء بالتزاماته التعاقدية^(٢)، ويكون للمطور العقاري أو البائع منازعة هذا التسجيل بإجراءات التقاضي المرسومة.

الفرع الثالث : الالتزام بتسليم الوحدة العقارية للمشتري

يكن الالتزام بتسليم المطور أو البائع الوحدة العقارية للمشتري من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق البائع، بكون أن التسليم – بجانب نقل الملكية كما سلف بيانه - يحقق الغرض الأساسي والجوهرى وهو الثمرة التي يحصل عليها المشتري من عقد البيع على الخارطة، وحيث غالباً ما يكون لجوء المشتري للتعاقد بنظام البيع على الخارطة لما

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٢-٠٤-٢٠٢٤ في الطعن رقم ٢٠٢٣ / ٩٢٠ طعن عقاري

(٢) المادة (٨) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

يحققه هذا النظام من وفرة في تكلفة الوحدة العقارية مقارنة بالشراء المباشر للوحدات الجاهزة، فضلاً عن أنها تعتبر ميزة للمشتري لأنه أول ساكن لها، وليتمكن عينياً من الوحدة العقارية وتمنحه حقوق عليها كحق الاستعمال والاستغلال.

ولذا فإن الالتزام بتسليم الوحدة العقارية هو التزام بتحقيق نتيجة وذلك بوضع العقار تحت تصرف المشتري دون عوائق أو مشغولات، ولما كانت طبيعة عقد البيع على الخارطة أن الالتزام بالتسليم لا يقع فوراً عند إبرام العقد، وإنما يقع مستقبلاً بعد إتمام عملية البناء، وأن وقت وفترة التسليم يتحدد بموجب العقد المبرم بين طرفيه، فالزمن عنصر جوهري في تحديد استلام المبيع في هذه الحالة، إذ من غير المتصور أن يكون التزام المطور مفتوحاً إلى ما لا نهاية دون تحديد تاريخ الإنجاز وزمن التسليم^(١)، وأن خلو عقد البيع من النص على تاريخ الإنجاز والتسليم لا يترتب عليه إعفاء البائع المطور من تسليمها إذ إن تسليم المبيع هو من مقتضيات عقد البيع الذي تترتب بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه^(٢)، ويترتب عليه أنه يجب على المطور تسليم المشروع خلال مدة معقولة لإنجاز الأعمال^(٣)، وأن عدم التسليم يترتب عليه قيام أحقية المشتري بفسخ العقد.

كما يرتبط تسليم الوحدة العقارية بتسليم المستندات المرتبطة بالوحدة من شهادة الإنجاز وأي ضمانات أخرى ممنوحة على البناء، باعتبار أن تلك المستندات مرتبطة بتمكين المشتري من الانتفاع الأمثل من الوحدة العقارية عن الحاجة، كما أن المطور ملتزم بضمان الصيانة وضمان عيوب العقار للفترة المحددة في التعاقد^(٤).
وحيث إن مشاريع الوحدات العقارية على الخارطة عادة ما تكون من المشاريع الكبيرة

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٩-١٢-٢٠٢٠ في الطعن رقم ٢٠٢٠ / ٢٦٢ طعن عقاري

(٢) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٥-٠٩-٢٠٢٣ في الطعن رقم ٢٠٢٣ / ٣٢٨ طعن عقاري

(٣) احمد هاشم ومثنى عبد الكاظم، عقد بيع عقار على الخارطة ، مجلة الحقوق - الجامعة المستنصرية ١٦٠٢٩-٣٠ (٢٠١٧)، ص ١٦.

(٤) مصطفى راتب حسن علي، الإطار القانوني لبيع العقار على الخارطة، المجلة القانونية، المجلد ١٩، العدد ٢ فبراير ٢٠٢٤، ص ١٠٦٤، أنظر أيضاً: المرجع السابق، ص ٢١ وما بعدها

التي يتطلب إنجازها فترة من الزمن، وأن عامل الوقت بالنسبة للمطور العقاري مهم ليتجنب مسؤوليته المدنية من قبل المشتريين، إلا أنه قد يحدث ظرف طارئ مفاجئ للمطور يحول دون إتمامه للعمل في موعده، لذا فقد يلجأ المطور إلى الاتفاق مع المشتري بأن يمنحه مدة إضافية لإتمام العمل كشرط في استمارة الحجز، فيكون الشرط عندئذ مقرر لمصلحة المطور بتمديد مدة التسليم، إلا أن استخدام وتمديد مدة التسليم ينبغي ألا تكون سبباً في تأخير المشروع لمدة أخرى دون إنجاز وإتمامه، كأن تكون نسبة إنجاز المشروع متدنية وأن ولو تم تمديد المشروع لن يتم إنجاز من الناحية الفنية والهندسية لعدم الجدية والقدرة على الإنجاز بالمدة المحددة، وإن تقدير تلك الظروف ومراعاتها تكون تحت بصر القضاء الموضوعي للبت فيما إذا كان الظرف الذي يواجه المطور العقاري طارئاً من عدمه.^(١)

كما أن من سلطة قاضي الموضوع البت فيما إذا كان التأخير في التسليم الوحدة العقارية ناجم عن حالة طارئة أو قوة قاهرة تستدعي توقف أو الحد من تنفيذ الالتزام وفقاً للقواعد العامة^(٢)، إذ يشترط في أعمالها توافر القوة القاهرة بوصفها العام بكونها حادث استثنائي طارئ وغير مألوف وليس في الوسع توقعه وقت التعاقد^(٣)، كما لا يمكن دفعه بعد وقوعه، وأن يثبت أن التراخي في تنفيذ الالتزام كان نتيجة لتلك القوة،

(١) محمود حسن السحلي، مرجع سابق، ص ١٨٢ - ١٨٣، أنظر أيضاً: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٦-١٠-٢٠٢١ في الطعن رقم ٢٠٢١ / ٤٧٩ طعن عقاري

(٢) المادة (٢٤٩) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، أنظر أيضاً: محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، ص ٦٦

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٥-١١-٢٠٠٩ في الطعن رقم ٢٠٠٩ / ٢٦٨ طعن مدني و ٢٠٠٩ / ٢٩٠ طعن مدني، حيث قضت المحكمة أن عدم حصول المطور العقاري على موافقات نهائية لتنفيذ المشروع لا تعتبر قوة قاهرة بكون أن عدم الحصول على الموافقات هو أمر من الممكن توقعه من الشخص العادي، فلم يكن الرفض مفاجئاً وغير متوقع. أنظر أيضاً: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٧-١١-٢٠١١ في الطعن رقم ٢٠١١ / ٢٩٠ طعن عقاري، حيث قررت المحكمة إن عدم البدء في المشروع بسبب عدم وجود التمويل الكافي نظراً لكبر حجم المشروع هو أمر متوقع الحصول.

وإذاً يكون تراخي تنفيذ التزام المطور العقاري أو البائع إلى ما بعد وقوع الحادث الطارئ راجعاً إلى خطئه إذ لا يستفيد في هذه الحالة من تقصيره^(١)، أما إذا تبين أن الظرف الطارئ قد كان السبب في تأخر المشروع، وبانطباق شروط تطبيقه، فيكون للقضاء التدخل وإرجاع الالتزام المهرق إلى الحد المعقول وتحدد بحسب الالتزام وطبيعة النزاع ووقائعها المعروضة.

المطلب الثاني : الالتزامات المترتبة على المشتري

يرتب عقد البيع على الخارطة بوصفه عقد من عقود المعاوضة التزامات على المشتري أيضاً، إذ إن المشتري تنتقل إليه ملكية الوحدة العقارية إذا ما أوفى بالتزاماته المفروضة عليه بموجب العقد، ولعل من أهم تلك الالتزامات والتي تؤثر في مدى استمرارية إنجاز المطور العقاري للمشروع هو الالتزام بسداد الثمن بمق دارها وبمواعيدها على النحو المتفق عليه في العقد، كما أن على المشتري التزام بتسليم الوحدة العقارية بعد إنجازها من المطور. وحيث إن هذا المطلب سيناقش تلك الالتزامات بتخصيص الفرع الأول منه لبيان التزام المشتري بدفع الثمن تجاه المطور العقاري، وبينما سيناقش الفرع الثاني التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية بعد إنجازها.

الفرع الأول : الالتزام بدفع ثمن الدفعات المقررة للوحدة العقارية

إن الالتزام بدفع الثمن هو التزام جوهري في عقود البيع بصفة عامة، ولذا نجد نصاً في قانون المعاملات المدنية يُقدم دفع الثمن أولاً قبل تسليم الشيء المبيع ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.^(٢) وينصرف تطبيق حكم هذا النص على بيع الوحدات العقارية على الخارطة، حيث قضت المحكمة في حكم قضائي سابق^(٣)، وأنه

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠٢٢-٠١-١٨ في الطعن رقم ٢٠٢١ / ٦٤٧ طعن عقاري، حيث قضت المحكمة أن تأخير المطور العقاري في إنجاز المبنى وتسليمه في عام ٢٠١٨م ودخول جائحة كورونا التي تسببت بتوقف المشروع لم يكن ظرفاً طارئاً بكون أن المشروع قد تعثر قبل الجائحة.

(٢) المادة (٥٥٦) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، والذي نص على: "على المشتري دفع الثمن عند التعاقد أولاً وقبل تسليم المبيع أو المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك".

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠٢٦-٠٢-٢٠ في الطعن رقم ٢٠١١ / ١٨٢ طعن عقاري

لئن كان التزام المطور البائع بتسليم الوحدة العقارية من مقتضيات عقد البيع ولو لم ينص عليه فيه إلا أنه نظراً لأن هذا البيع يرد على الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها فإن هذا الالتزام غير واجب التنفيذ حالاً، ويترتب على ذلك مراعاة الترتيب في تنفيذ الالتزامات، بحيث يلتزم المشتري بسداد الثمن أولاً، من ثم يأتي التزام المطور بتسليم الوحدة العقارية، ما لم يتفق الطرفان على التزامات أخرى خلاف ذلك.

وبالتالي فإن الالتزام بدفع الثمن هي نتيجة منطقية وحتمية لينفذ المطور أو البائع التزامه بتسليم الوحدة العقارية المباعة بكون أن التزامات الأطراف في عقود البيع التزامات متقابلة يؤدي الطرف ما عليه للطرف الآخر من التزامات. ولذا، فإن الإخلال بهذا الالتزام مؤداه قيام حق المطور بفسخ العقد بالإرادة المنفردة كما ستوضحه هذه الدراسة في المبحث الثاني منها.

وحيث إن الالتزام بدفع الثمن في عقود البيوع على الخارطة تتخذ بشكل عام على شكل أقساط بحسب نسب الإنجاز، أو دفعات شهرية يتم الاتفاق عليها، كما يمكن الاتفاق أن يتم سداد تلك الأقساط لما بعد تسليم الوحدة مع وجود ضمانات معينة كالرهن وغيرها ممن الضمانات التي يتفق عليها الطرفان، وأن طريقة سدادها كونها متروكة لطرفي العلاقة بتقريرها لأنها من القواعد المكملة.

ولما كان التزام المشتري بدفع الثمن هو العنصر الجوهرى في تنفيذ المطور أو البائع للعقود، فيثور التساؤل عن مدى إمكانية المطور العقاري أو البائع بعدم تنفيذ التزامه التعاقدى تجاه المشتري في حال إخلال الأخير بالتزامه بدفع الثمن المتفق عليه، ومدى حق المشتري بحبس الثمن في حال عدم التزام المطور العقاري أو البائع بتنفيذ التزاماته العقدية. وللإجابة على تلك التساؤلات، فالأصل أن المشتري يلتزم بدفع الثمن في حال الاتفاق على طريقته، ويشمل ذلك أي مساحة زائدة يتم الاتفاق على تحمل قيمتها من قبل المشتري، ويكون للمطور العقاري الحق في عدم تسجيل الوحدة العقارية في

السجل النهائي في حال إخلال المشتري بهذا الالتزام^(١)، ولو كان المشتري قد سدد ثمن مساحة الوحدة حسب المخطط، بكون أن الاتفاق على سداد ثمن المساحة الإضافية أصبح جزء من الثمن الواجب سداًه من قبل المشتري.^(٢)

كما أن المشتري الملتزم بدفع الثمن يكون له الحق في حبس ما لم يكن قد أداه من ثمن المبيع في حال ثبت عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع أو عجزه عن تنفيذه بسبب إهماله أو تراخيه أو أعرب عن رغبته في عدم التنفيذ، لو كان الثمن مستحق الأداء وذلك حتى يزول الخطر الذي يهدد الطرف الآخر في تنفيذ التزاماته.^(٣)

الفرع الثاني : الالتزام بتسليم الوحدة العقارية

إن التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية بعد إنجازها يأتي كنتيجة طبيعية على تنفيذ التعاقدية لعقود البيع على الخارطة بحيث يكون المطور العقاري أو البائع ملزماً بتسليم الوحدة للمشتري ويقابل هذا الالتزام التزام المشتري بتسليم الوحدة والسيطرة عليه سيطرة فعلية، فالإنجاز وحده غير كافٍ لإتمام تنفيذ الالتزامات، بل يجب أن

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠-٠٣-٢٠١١ في الطعن رقم ٢٠١٠ / ٢٥٩ طعن مدني، حيث عبرت المحكمة أن (التزام المطور بتسجيل التصرفات الواردة على الوحدات العقارية المباعة في السجل المبني . يقابله التزام المشتري بدفع الثمن عند التعاقد وقبل تسلم المبيع أو المطالبة به، وأن أثره قيام حق المطور الامتناع عن تنفيذ التزامه باتجاه إجراءات تسجيل الوحدة العقارية المباعة لأسم المشتري طالما لم يدفع الثمن)

(٢) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٥-٠٩-٢٠١٩ في الطعن رقم ٢٠١٩ / ١٦٢ طعن عقاري و ٢٠١٩ / ١٧٣ طعن عقاري، حيث قررت المحكمة أن " لما كان الثابت بالأوراق وبإقرار الطاعن وجود زيادة في مساحة الفيلا محل عقد البيع سند الدعوى يستحق عنها مقابل مادي ، وهذه الزيادة في المساحة وما يقابلها من ثمن كانت الدعامة الأولى للطاعن في طلب فسخ التعاقد وبالتالي لا يجوز له مطالبة المطعون ضدها بنقل ملكية الفيلا وتسجيلها باسمه في السجل العقاري النهائي لعدم وفائه بكامل الثمن."

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٤-١٠-٢٠١٨ في الطعن رقم ٢٠١٨ / ٢٧٢ طعن عقاري، حيث اعتبرت المحكمة أن الالتزام بالتسليم في عام ٢٠١٠ وأن مضي ١٠ سنوات من تاريخ إبرام العقد دون قيام المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية بخدماتها، وحبس المشتري باقي الثمن حتى يتم توصيل تلك الخدمات يعتبر إخلال من قبل المطور يرقى للفسخ، ويخول المشتري حبس باقي الثمن.

أنظر أيضاً: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٨-٠٤-٢٠١٠ في الطعن رقم ٢٠٠٩ / ٥٥ طعن عقاري، حيث قرر الحكم أن عدم التزام المطور بالبدا في تنفيذها خلال مهلة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع من الجهات المختصة مؤداه قيام حق المشتري بحبس الثمن أو جزء منه.

يلحقه تمكين المشتري بتسليم العقار.

وعادة ما يكون المطور العقاري مستحق لقسط مالي عند تسليم الوحدة، فإن أمتنع المشتري عن تسلم العقار بعد إعداده بالتسليم دون إبداء أي سبب و مانع يحول استلامه للوحدة، جاز للبائع اللجوء إلى القضاء لإلزامه بتسليم العقار جبراً وبالتنفيذ عن طريق وضع حراسة قضائية يتحمل مصاريفها المشتري، أو فرض غرامة تهديدية لكل يوم تأخير، أو المطالبة بفسخ العقد والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى^(١)، حيث إن تسلم العقار ينتج منه آثار منها نقل تبعة الهلاك من البائع للمشتري، وإبراء ذمة المطور من التزامه بتسليم الوحدة محل العقد والبدء في التزامه بالضمانات المقررة في العقد والقانون كضمان العيوب الخفية^(٢). كما لا يشترط أن يكون تسلم العقار أن يكون بشكل معين كالكتابة مثلاً، إذ إن واقعة تسليم وتسلم العقار باعتبارها واقعة مادية من الممكن إثباتها بكل وسائل الإثبات.

(١) محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، ص ١١٧

(٢) حيث يكون المطور العقاري مصلحة في تسليم الوحدة العقارية فور إنجازها في أقرب فرصة بكونه قد يكون مرتبطاً بمقاولي من الباطن، وبعقود صيانة لضمان عيوب المبنى، وأن تأخر المشتري في تسلم العقار قد يلحق بالمطور العقاري خسائر مالية تبعية نتيجة لذلك.

المبحث الثاني

التدابير المقررة للمطور العقاري كأثر عدم تنفيذ المشتري للالتزامات

إن الأصل العام في العقود هو أنه إذا انعقد العقد، فيكون ملزماً لأطرافه، ولا يمكن لأي من أطرافه إحلال تلك الرابطة العقدية بالرجوع فيه أو تعديله أو فسخه إلا بالتراضي أو بالتقاضي أو بمقتضى نص في القانون.^(١) إلا أن المشرع الدبوي، ولطبيعة عقود البيوع على الخارطة وباعتبار أن القطاع العقاري هو قطاع حيوي رئيسي للإمارة، فقد ارتأى تنظيم آخر في إحلال الرابطة العقدية لتلك العقود بمنح المطور العقاري الحق في فسخ العقد بالإرادة المنفردة وذلك في أحوال معينة وبإجراءات محددة، وفي هذه الأحوال، لا يُطلب من المطور العقاري اللجوء إلى إجراءات التقاضي التي تكلف الوقت والجهد، ولأن تلك المشاريع التي تقوم عليها عقود البيع على الخارطة لا تحتل التأخير ولا ارتباط المطور العقاري بإنجاز المشروع في مواجهة المشتريين الآخرين الملتزمين بسداد الأقساط وضمن وحداتهم العقارية في موعدها. أما بالنسبة لإحلال المطور العقاري بالتزاماته التعاقدية، فإن المشرع الدبوي لم يوجد تنظيم خاص كما هو الحال في حال إخلال المشتري بالتزاماته، وتركها وفقاً للقواعد العامة والتي تتطلب اللجوء إلى التقاضي الطبيعي بمراحله لحصول المشتري على حقه.

ولذا فإن هذا المبحث سيُخصص لمناقشة التنظيم التشريعي لفسخ المطور العقاري العقد بالإرادة المنفردة، وذلك بتخصيص المطلب الأول منه للحالات التي يجوز للمطور العقاري فسخ العقد بالإرادة المنفردة، بينما يناقش المطلب الثاني الإجراءات الواجب اتخاذها لفسخ العقد بالإرادة المنفردة، ويهدف المطلب الثالث إلى تسليط الضوء على الآثار والنتائج المترتبة على فسخ العقد بالإرادة المنفردة.

(١) وفقاً للمادة (٢٦٧) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، والتي نصت على: "إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون."

المطلب الأول : الحالات التي يجوز للمطور العقاري اللجوء للتدابير القانونية

أتاح قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي في المادة (١١) للمطور العقاري اللجوء إلى دائرة الأراضي والأملاك في سبيل اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في تلك المادة في أحوال إخلال المشتري بالتزاماته بتنفيذ عقد البيع على الخارطة^(١)، وحيث إن تلك المادة لم توضح التزاماً معيناً بذاته، فجاءت بصيغة عامة شاملة لجميع الالتزامات القانونية والتعاقدية.

وكما سبق وأن وضّحنا أن الالتزامات المشتري في عقود البيع على الخارطة بصفة عامة تتمثل بالتزامه بسداد الثمن بالطريقة المتفق عليها، وتسلم الوحدة المباعة بعد إنجازها، وسداد رسوم ونفقات التسجيل، ويعتبر الالتزام الأول هو أهم التزام ملقى على عاتق المشتري بكونه هو الالتزام الذي سيؤدي إلى إنجاز المشروع في الأحوال العادية^(٢)، إلا أننا نجد أن القانون لم يفرق بين تلك الالتزامات من حيث أهميتها وجسامتها، وأورد أن للمطور العقاري حق الفسخ أو اللجوء إلى الوسائل التنفيذية الأخرى في حال تحقق إخلال المشتري بأي من التزاماته على وجه العموم. ومن هنا نعتقد أن هذه المعالجة التشريعية تحتاج إلى إعادة نظر في الآثار التي يربتها القانون على المشتري بالنسبة للالتزامات التي أخلها بمقارنة بنوعها وطبيعتها وجسامتها وأهميتها، وذلك لغرض تحقيق الموازنة العادلة والتناسب المطلوب من بين طبيعة الإخلال وأثر الجزاء المترتب عليه على طرفي العلاقة.

وفي سبيل بيان ظروف الحالات التي يجيز فيها القانون فسخ المطور العقاري العقد بالإرادة المنفردة، فإن هذا المطلب سيركز من خلال فرعه الأول بيان إخلال عدم التزام المشتري بدفع الثمن والظروف المؤثرة فيه، وسيتولى الفرع الثاني ببيان إخلال التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية وسداد نفقات التسجيل.

(١) وفقاً للتعديل التشريعي الأخير الصادر بالقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم

(١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(٢) وهذا أوضحته المذكرة التفسيرية الصادرة من اللجنة العليا للتشريعات بإمارة دبي في تفسير المادة (١١) من

القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل

العقاري المبدئي في إمارة دبي.

الفرع الأول : عدم التزام المشتري بدفع الثمن

يعتبر الالتزام بدفع الثمن من أهم الالتزامات التي يتوجب على المشتري الوفاء بها بكونها العصب المؤدي لإنجاز المشروع، فلكل مشتري نصيب في المشروع يساهم في إنجازه، ولذا فإن عدم سداد المشتري للثمن يؤدي إلى عدم القدرة على إنجاز المشروع، لذا فإن تدخل القانون بتنظيم هذه المسألة هي من الضرورات التي تساهم في تطور القطاع العقاري وإنجاز المباني والمشاريع بكفاءة. ويكون أن المشروع العقاري من المشاريع عالية التكلفة، فقد يتعثر المشتري عن السداد، فلذا مكن المشرع الدبوي حق المطور العقاري مجموعة من التدابير من بينها التنفيذ الجبري بإلزام المشتري بسداد ما تبقى عليه من الثمن، إذا كانت نسبة الإنجاز تجاوز ٨٠% من المشروع العقاري.^(١)

كما أعطى القانون الحرية للمطور العقاري في رفع طلب إلى دائرة الأراضي والأموال ببيع العقار بالمزاد العلني دون ربطها بإلزام المشتري بسداد الثمن المتبقي مباشرة أولاً قبل اللجوء للبيع بالمزاد العلني، كما أعطى القانون الحرية للمطور العقاري أن يحتفظ بالوحدة العقارية بفسخ العقد المبرم بينه وبين المشتري، والاحتفاظ بنسبة لا تزيد على ٤٠% من قيمة الوحدة المحددة في عقد البيع على الخريطة، على أن يلتزم بإرجاع ما تبقى من المبلغ المدفوع من المشتري للمطور بعد خصم ما يعادل تلك النسبة، مع منح المطور العقاري مدة سنة لإرجاع ما زاد عن هذا المبلغ في حال الاحتفاظ بالوحدة العقارية أو خلال (٦٠ يوم) من تاريخ إعادة بيع الوحدة لمشتري آخر، أيهما أسبق.^(٢)

وفي هذا الصدد، نلاحظ أن القانون سكت عن مقدار الثمن المتبقي الذي يعطي الحق للمطور العقاري استخدام أيّاً من التدابير المنصوص عليها في القانون المبينة آنفاً، فلم يفرّق فيما إذا تخلف المشتري عن سداد كل أو جزء من الثمن، ولو كان

(١) المادة (١١) (أ) (٤) (أ) (١) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته.

(٢) المادة (١١) (أ) (٤) (أ) (٢ ، ٣) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته.

الجزء المتبقي على المشتري ضئيلاً جداً مقارنة بإجمالي قيمة الوحدة العقارية بحسب عقد البيع المبرم بينهما.

كما أن القانون لم يفرق بين العقود المبرمة في وقت سابق على صدور القانون بتدابيره المنصوص عليها، فأشملها من حيث التطبيق للقانون الجديد، فطالما لم يسدد المشتري الثمن المتوجب عليه سدادته، ولو كان العقد المبرم قبل صدور القانون الساري، فإن المطور ينهض له الحق باستخدام التدابير المنصوص عليها في القانون الساري بغض النظر عن وقت نشوء العقد.^(١)

ولا شك أن المشرع له وجهة نظر في عدم ربط تدابير البيع بالمزاد العلني وفسخ العقد المقرر لمصلحة المطور - ودون اللجوء إلى إجراءات التقاضي - وذلك بهدف تسريع حصول المطور العقاري على الثمن الذي يعتبر أساس التزام المشتري بإنجاز المشروع، وبعدم إضرار باقي المشتريين الملتزمين بسداد ثمن وحداتهم، وفي ذات الوقت بث الطمأنينة للمطور العقاري والمستثمرين في هذا المجال، وتشجيع القطاع العقاري على النمو الإيجابي بوجود أحكام قانونية تساهم في تطوير هذا القطاع.

إلا أننا نرى - برأينا المتواضع - أن الغاية التي يصبو لها المشرع بتعزيز الثقة للمطورين والمشتريين الآخرين في مواجهة المشتري المتقاعس أو المعسر عن السداد - في بعض الحالات - لا تبرر الوسيلة الممنوحة للمطور العقاري للوصول إلى أقصى التدابير المتمثلة ببيع العقار بالمزاد العلني أو بفسخ العقد والاحتفاظ بنسبة من المبلغ المدفوع، ودون اللجوء إلى إجراءات التقاضي، طالما أن هناك من الوسائل التي من الممكن أن تكفل للمطور الحصول على الثمن المتبقي بالسرعة الممكنة - ما لم يطلب المشتري البيع بالمزاد العلني أو الفسخ لمصلحة يريتها الأخير، وذلك في بعض الأحوال التي نوردتها على النحو التالي:

أولاً: نرى أنه بالنسبة للمشاريع المكتملة بنسبة (١٠٠%)، وتخلف المشتري بسداد

(١) المادة (١١) ، الفقرة (د) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته.

الثلث، فإننا نرى أن يتم النظر إلى مقدار الثمن غير المسدد، بحيث لو كان بسيطاً ومن الممكن إلزام المشتري بسداده عن طريق الحجز والتنفيذ الجبري على أمواله المودعة لدى مصارف الدولة وسنداته، وذلك لاقتضاء دين الثمن المتبقي عليه، فيكون الأولى اللجوء إلى هذا الطريق بدلاً من البيع بالمزاد العلني أو فسخ العقد، والذي لن يحقق نفعاً بالنظر لمصلحة المشتري، ولا سيما أنه أصبح من البساطة الوصول إلى تلك البيانات عن طريق المنصة (إفصاح) التي ابتكرتها محاكم دبي^(١)، والتي تمكن صاحب الحق من الطلب والاستعلام عن أموال المشتري المدين والحجز والتنفيذ على تلك الأموال حالها كحال الديون العادية، متى كان لدى المشتري أموال كافية لتغطي الثمن المتبقي المتخلف عن سداده.

كذلك، وإن كانت أموال المشتري المدين لا تكفي سداد ما تبقى عليه من الثمن المستحق، فإنه من الممكن لتفادي اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني للوحدة العقارية المكتملة، أن يسلك المطور العقاري أولاً مسلكاً وجوبياً بتأجير الوحدة العقارية للغير لفترة من الزمن حتى يتمكن من اقتضاء الأجرة ولا سيما أن كانت تلك الأجرة ستغطي الثمن المتبقي من أول فترة إيجارية^(٢)، وتكون الأجرة حينئذ في مقام الثمن الذي تخلف المشتري عن سداده، وبعد اكتمال الثمن المتحصل من الأجرة، يتم تسجيل ملكية الوحدة للمشتري، وبهذا الحل ساهم كلٌّ من المطور العقاري والمشتري - ولو بعد حين - بالحصول على المبتغى من عقد البيع على الخارطة، وتجنب نزاع ملكية الوحدة الدائم من يد المشتري بالطرق الأخرى.

(١) وكالة أنباء الامارات، محاكم دبي تحصد جائزة دولية عن منصة "إفصاح"، خبر منشور بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٤،

متوفر: <https://www.wam.ae/a/b6mzin1>

(٢) حيث إن الفقرة (٢) من المادة (١٩) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي قد أجازت للمطور العقاري الانتفاع بالوحدة العقارية أو تأجيرها للغير في حال عدم بيعها بالمزاد العلني، على أن يقوم برد المبالغ المتبقية للمشتري، حيث إن هذا النص لم يفرض على المطور العقاري اللجوء لهذا الخيار ابتداءً قبل اللجوء إلى البيع بالمزاد أو فسخ العقد، فتركه على نحو جوازي وفقاً لتقدير المطور العقاري.

ثانياً: بالنسبة للعقارات غير المكتملة، وكانت نسبة إنجازها تفوق ما نسبته (٨٠%)، وكان المشتري قد تخلف عن سداد المتبقي من الثمن، وفضلاً عن إمكانية التنفيذ الجبري على الأموال أولاً، فمن الممكن أن يتم منح المطور العقاري الحق في أن يبيع حق المنفعة ما بعد إنجاز المبنى لفترة من الزمن سواء مباشرة على مشتريين آخرين، أو عن طريق المزاد العلني لفترة زمنية تقابل باقي الثمن الذي تعسر المشتري عن سداده، وفي هذه الحالة يضمن المطور حصوله على باقي الثمن مقدماً أو مقسماً بحسب الاتفاق، ويحصل المنتفع على حقه في الانتفاع من العقار لفترة معينة من الزمن بعد الانجاز، ويحصل المشتري على عقاره مطهراً من الديون التي كان من المتوقع أن يسدها للمطور العقاري أثناء فترة الإنجاز.

الفرع الثاني : عدم التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية وسداد النفقات

كما أسلفنا الذكر عند تطرقنا للالتزامات المشتري، أن المشتري ملتزم بأن يقوم باستلام الوحدة العقارية من المطور بعد إنجازها، ويفترض في هذا الإنجاز أن يكون مطابقاً للمواصفات وشروط الجهات المختصة وإصدار شهادات التي تثبت الإنجاز على النحو المتفق عليه، كما أن القانون قد فرض على المشتري سداد حصته من رسوم ونفقات تسجيل الوحدة العقارية المنجزة في السجل العقاري النهائي حتى يتم انتقال الملكية بالشكل الرسمي المطلوب.^(١)

ونشير في هذا الصدد إلى أن الالتزام بتسليم الوحدة العقارية يحقق مصلحة مشتركة للمتعاقدین، حيث إن قيام المطور بتسليم الوحدة بعد إنجازها يعفيه من الحفاظ على المبيع وحراسته، وينقل تبعه الهلاك للأسباب غير الراجعة للمطور، ويُمكن المطور من مباشرة تنفيذ باقي التزاماته بصيانة العقار خلال فترة الضمان. وفي المقابل، فإن استلام المشتري للوحدة يحقق الغاية من تعاقدته بنظام شراء وحدة عقارية مفرزة على

(١) المادة (٣) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك، ونشير أن وعن نفقات التسجيل، فمن الممكن الاتفاق على الطرف الذي يتحملها من خلال العقد: أنظر في ذلك: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٧-٢٠٢٥-٢٠٢٤ في الطعن رقم ٦٧٠ / طعن عقاري

الخارطة، لذا فإن امتناع الأخير عن استلام الوحدة يسبب ضرراً على المطور العقاري، ولذا فقد أجاز القانون للمطور اللجوء إلى التدابير المنصوص عليها في القانون وفقاً للمادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، كما هو الحال أيضاً بالنسبة إذا لم يسدد المشتري رسوم ونفقات تسجيل الوحدة في السجل العقاري النهائي.

وحيث نرى في هذا الموضع أن هذه الفرضية تفترض أن العقار تم إنجازه، وفشل المشتري في تنفيذ التزامه بتسليم الوحدة أو سداد رسوم ونفقات التسجيل، وهو مما يخضع للتدابير المقررة في المادة (١١) (أ) (٤) البند (أ) من قانون تنظيم السجل المبدئي، ويكون التدبير الوحيد المقرر للمطور وفقاً لنص المادة المذكورة هو اللجوء إلى فسخ العقد بالإرادة المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية، إرجاع الباقي. وحيث إنه من الوهلة الأولى، نرى أن هذا الجزاء لا يتناسب البتة مع إخلال المشتري بالتزامه، إذ إن للمطور من البدائل التي تكفل له تسليم العقار باللجوء إلى القاضي الطبيعي والحصول على حكم قضائي بتسليم الوحدة العقارية حكماً حتى يتحلل المطور من الالتزامات المرتبطة بتسليم الوحدة. كما أن للمطور اتخاذ من الإجراءات القضائية التي تثبت استعدادده للقيام بتنفيذ التزامه بتسجيل الوحدة باسم المشتري، وبتكليف الأخير بالوفاء بالرسوم والنفقات المقررة عليه، وذلك حتى يتوقى مسؤوليته بدلاً من اللجوء إلى خيار فسخ العقد.

المطلب الثاني : الإجراءات الواجب اتخاذها قبل تطبيق التدابير

اشتراط قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي مجموعة من الإجراءات التي يتعين على المطور القيام بها في حال إخلال المشتري بأي من الالتزامات القانونية والتعاقدية الملزم بها، واعتبر القانون تلك الإجراءات من النظام العام^(١)، والتي يجب على المطور القيام بها للوصول إلى التدابير التشريعية التي منحها المشرع الدبوي للمطور العقاري كاستثناء على الأحكام العامة للتقاضي.

(١) الفقرة (و) من المادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

وحيث سيناقش هذا المطلب تلك الإجراءات وظروفها، وأثرها في حال تخلفها على التدابير الممنوحة للمطور العقاري، وحيث سيناقش الفرع الأول إخطار دائرة الأراضي والأمالك بإخلال المشتري بالتزاماته، وسيركز الفرع الثاني على إخطار دائرة الأراضي للمشتري وتكليفه بالوفاء بالتزاماته، بينما سيعرض الفرع الثالث صدور وثيقة التزام المطور العقاري بالإجراءات القانونية.

الفرع الأول : إخطار دائرة الأراضي والأمالك بإخلال المشتري بالتزاماته

ألزم القانون المطور العقاري اللجوء إلى دائرة الأراضي والأمالك لإخطارهم بإخلال المشتري بالتزاماته الناتجة عن عقود البيع على الخارطة، ويتم ذلك عبر تقديم طلب إليها مشفوعاً ببيانات المطور والمشتري والوحدة العقارية المتعاقد عليها، موضحاً بالالتزامات التي أخل المشتري بها^(١)، وبناء على المعلومات المزودة، تقوم الدائرة بدورها بالتحقق من إخلال المشتري بالتزامه، ومن ثم تقوم بإخطار المشتري وتكليفه بالوفاء بهذا الالتزام خلال (٣٠ يوم) من تاريخ الإخطار الذي يتم إما حضورياً أو عبر وسائل الإعلان كالبريد المسجل والبريد الإلكتروني^(٢)، وفي حال تعذر الوصول إلى معلومات المشتري، فإن القانون أباح أن يتم نشر الإخطار في الجريدة المحلية واسعة الانتشار ليتحقق الغرض من الإخطار.^(٣)

وفي أثناء المهلة الممنوحة للمشتري بالوفاء، من الممكن أن يتم إجراء تسوية ودية بين المطور والمشتري، ولم يتطلب القانون فرض شروط معينة للتسوية، فتكون

(١) وفقاً للمادة (١١) فقرة (أ) البند (١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

(٢) وفقاً للمادة (١١) فقرة (أ) البند (٢) (أ) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، ويشار في هذا الصدد أن دائرة الأراضي تتطلب لاستصدار إخطار إلغاء تسجيل البيع المبدئي أن يقوم المطور العقاري بإرفاق نسخة من عقد بيع العقار وجدول الدفعات، وأن يقوم المطور العقاري بإصدار المشتري وإعلامه بالوفاء مع أرفاق ما يفيد إرسال الإنذار واستلام المشتري له، وتقرير فني للوحدة العقارية، يراجع ذلك الملفات المطلوبة للخدمة المعلنة عبر دائرة الأراضي والأمالك عبر موقعهم الإلكتروني:

<https://dubailand.gov.ae/ar/eservices/request-for-termination-of-initial-registration/#/>

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠٢٥-٠٢-٢٤ في الطعن رقم ٢٤ / ٣٨ طعن إداري

شروطها وقواعدها متروكة للطرفين بتقريرها، فإن توصلوا لاتفاق ودي، فيتم إثبات هذا الاتفاق بملحق عقد موقع من قبل الطرفين ^(١)، ويتم بذلك إنهاء طلب الإلغاء. ويرى البعض أن تدخل الدائرة يعد مفيداً للطرفين من حيث التأكد من إخلال المشتري بالتزاماته، والتحقق من اتباع المطور العقاري الإجراءات القانونية ^(٢)، إلا أن هذه الوظيفة مقررة للقضاء بإثبات إخلال الالتزام وترتيب آثار قانونية المرتبة على الإخلال.

ونشير في هذا الصدد إلى أن مدى صحة أو بطلان الإخطار الذي تقوم به الدائرة مستندة للبيانات المزودة بها من قبل المطور يقع آثاره على المطور وحده لكون أنه على الدائن أن يتتبع حالة مدينه، ففي دعوى سابقة ^(٣)، قضت المحكمة ببطلان الإخطار المرسل من قبل الدائرة على سند أن المشتري قد توفي قبل مطالبته باستلام الوحدة العقارية وسداد باقي الثمن، ونمو علم المطور العقاري بوفاة المشتري وأيلولة حقوقه لورثته، ولتخلف قيام المطور بإعلام الدائرة بتعديل بيانات المشتري ببيان ورثته باعتباره هو المسؤول عن متابعة حاله دائنة لإعلان كل الورثة، وقضت ببطلان الوثيقة الصادرة من دائرة الأراضي لقيامها على إخطار باطل من هذه الناحية.

الفرع الثاني : الحصول على وثيقة إتمام الإجراءات القانونية والحصول على نسب الانجاز

بعد استيفاء المطور الإجراء المبدئي المتمثل باللجوء إلى دائرة الأراضي لإخطار المشتري رسمياً من قبلها بالإخلال والتكليف بالوفاء، ولم يثبت وجود أي اتفاق ودي على التصالح، فيكون للمطور في هذه الحالة أن يطلب من الدائرة تزويده بوثيقة تفيد بالالتزام المطور بتباعد الإجراءات المنصوص عليها في القانون، والتي تخوله فسخ العقد بشطب تسجيل الوحدة العقارية المسجلة في السجل المبدئي من اسم المشتري ونقلها

(١) وفقاً للمادة (١١) فقرة (أ) البند (٢) (ب) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

(٢) علي هادي علوان العبيدي، ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإدارة المنفردة طبقاً لقانون تنظيم

السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، المجلد ٣٥، العدد ٨٥، ٢٠٢١، ص ٢٤٠

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٨-٣-٢٠٢٥ في الطعن رقم ٢٠٢٤ / ٦٩٥ طعن عقاري

باسمه.

وعلى الرغم من أن القانون قد منح المطور مُكنة فسخ العقد بهذه الطريقة بالإرادة المنفردة دون اللجوء إلى التقاضي، إلا أن هذه الوثيقة ليس لها حجية مطلقة في حال قيام المشتري برفع منازعة قضائية لإلغاء هذا الفسخ الإرادي من قبل المطور وذلك بالمُكنة التي منحها القانون للمشتري بالسماح له باللجوء إلى القضاء^(١)، إذ إن القرارات التي تصدر نتيجة تلك الوثيقة لا تعدو أن تكون قرارات إدارية تخضع لرقابة ومشروعية القضاء، ولا تحوز أية حجية بين الخصوم تمنعهم من اللجوء إلى القضاء^(٢).

وبناء على ما سبق، إن نازع المشتري في مدة صحة استصدار وثيقة صحة الإجراءات، وتبين للمحكمة أن المشتري قد التزم بتنفيذ التزاماته، فإن للمحكمة أن تقضي ببطالان الإجراءات المقامة من المطور العقاري، مما يستتبع ذلك بطلان الوثيقة الصادرة من دائرة الأراضي^(٣).

إذ إنه لا بد أن يتبع المطور العقاري الإجراءات التي رسمها القانون للحصول على تلك الوثيقة، وإن أقام دعواه دون اتباع تلك الإجراءات، ولجأ إلى القضاء مباشرة للمطالبة بفسخ العقد -ولكون أنه نص المادة (١١) من يمنع المطور العقاري من إقامة دعواه في مواجهة المشتري مباشرة للمطالبة لتقرير الفسخ - فإن دعواه تكون غير مقبولة لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون، وبالتالي فإن اتباع الإجراءات تعتبر من النظام العام^(٤). وبجانب استصدار وثيقة صحة الإجراءات، فإنه يجب على المطور أيضاً الحصول على نسب إنجاز المشروع العقاري محل العقد، ليس وفقاً لتقدير المطور القائم على

(١) وفقاً لنص المادة (١١) الفقرة (ز) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(٢) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٦-١٢-٢٠١٢ في الطعن رقم ٢٠١٢ / ١٢٨ طعن عقاري

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١٨-٠٣-٢٠٢٥ في الطعن رقم ٢٠٢٤ / ٦٨٣ طعن عقاري

(٤) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٠٢-٠٩-٢٠٢٤ في الطعن رقم ٢٠٢٤ / ٢٦٠ طعن عقاري، حكم محكمة

التمييز - دبي بتاريخ ١٤-٠٣-٢٠١٨ في الطعن رقم ٢٠١٧ / ٤١٩ طعن عقاري

أعمال المقاولات والبناء وما وضعه في جداول الكميات الخاصة بالبناء، وإنما يكون التقدير وفقاً للقواعد المعتمدة لدى مؤسسة التنظيم العقاري التابعة لدائرة الأراضي والأملاك.^(١)

وحيث إن هدف الحصول على نسبة إنجاز المطور العقاري للمشروع يتيح له التدابير المنصوص عليها في القانون، فربط نوع التدبير المتاح بحسب نسبة الإنجاز، بالإضافة إلى استقطاع جزء من المبلغ المدفوع من المشتري لصالحه وإرجاع الباقي.^(٢)

ولأن تحديد نسبة إنجاز المشروع المباع على الخارطة له من الأهمية لطرفي العلاقة لما يترتب من حقوق للمطور وما يفرضه على المشتري من استقطاعات من الثمن، أو الالتزام بسداد ما قرره القانون من نسب في حال عدم سداد للثمن، فإن دائرة الأراضي أعدت دليل نسب احتساب نسبة الإنجاز^(٣)، وحيث إن آلية احتساب النسبة قائمة على تحديد وزن لكل عمل من أعمال البناء التخصيصية بناء على تكلفته بالنسبة للمشروع ككل، وبيان نسبة إنجاز كل عمل من تلك الأعمال على الواقع عن طريق النزول الميداني والمعاينة، ويتم اعتماده من عدد (٢) مهندسين، وصولاً إلى نسبة الإنجاز الكلي للأعمال، ويسلم هذا التقرير عند الطلب لإدارة الشؤون القانونية لدى دائرة الأراضي لغرض الغاء عقد البيع على الخارطة، ومحاكم دبي وأطراف العلاقة من المطورين والمستثمرين.

(١) وفقاً للمادة (١١) فقرة (أ) البند (٣) (ب) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، أنظر أيضاً: قرار إداري رقم (١٢) لسنة ٢٠٢٢ باعتماد دليل احتساب نسب إنجاز المطورين العقاريين للوحدات العقارية، حيث تم اعتماد دليل قياس نسبة الإنجاز وفقاً لهذا القرار.

(٢) وفقاً للمادة (١١) فقرة (أ) البند (٤) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي. وسيتم مناقشة أحكام وأثار النسب المستقطعة تفصيلاً من المطلب الثالث من هذا المبحث.

(٣) أنظر في ذلك: دليل احتساب نسب إنجاز المطورين العقاريين للوحدات العقارية، دليل معتمد من إدارة المساحة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ منشور على موقع دائرة الأراضي والأملاك، متوفر:

https://dubailand.gov.ae/media/ubuhzscsm/tr01-survey-manual-sign_2022-04-26.pdf

المطلب الثالث : صور التدابير المتاحة للمطور العقاري حال إخلال المشتري بالتزاماته

أورد القانون مجموعة من التدابير للمطور العقاري في حال إخلال المشتري بالتزاماته القانونية والتعاقدية شريطة الالتزام بما ورد من الإجراءات السابق ذكرها، وأن تلك التدابير المتاحة مرتبطة بحسب نسبة إنجاز المشروع الذي تقوم بتقييمه مؤسسة التنظيم العقاري بدائرة الأراضي والأملاك. وحيث نصت المادة (١١) من قانون التسجيل العقاري المبدئي، أنه في حال تجاوز نسبة إنجاز المشروع (٨٠%) فإن للمطور العقاري ثلاثة خيارات: أولهما الإبقاء على الثمن الذي تسلمه من المشتري والمطالبة بإلزام الأخير بسداد ما تبقى عليه، ثانيهما: الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني للحصول على ما تبقى من ثمن في ذمة المشتري، وتحمل الأخير جميع المصاريف، ثالثهما: إلغاء عقد البيع المبدئي بفسخ العقد، والاحتفاظ بنسبة لا تزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع إن كانت مدفوعة، أو إلزام المشتري بسداد ما يعادلها في حال نقصان الثمن المسدد عن النسبة. أما إذا كانت نسبة الإنجاز تزيد على (٦٠%) وتقل عن (٨٠%)، فإن المشرع منح المطور تدبير واحد فقط متمثل بفسخ العقد بالإرادة المنفردة والاحتفاظ بنسبة لا تزيد على (٤٠%) من ثمن الوحدة العقارية، كما لو أن نسبة الإنجاز كانت تقل عن (٦٠%)، فإن المشرع أيضاً منح تدبير واحد للمطور وهو فسخ العقد بالإرادة المنفردة مع الاحتفاظ بنسبة لا تزيد على (٢٥%) من قيمة الوحدة العقارية، أما إذا لم يبدأ بالمطور بالمشروع العقاري، لسبب غير راجع له، فإنه يكون ملتزماً برد جميع المبالغ المتسلمة للمشتري دون إجراء أي خصومات. وبناء على ما سبق، سيعالج هذا المطلب التدابير الممنوحة للمطور، حيث سيتناول الفرع الأول حق المطور بإلزام المشتري بسداد الثمن المتبقي، بينما سيناقش الفرع الثاني حق المطور العقاري ببيع العقار بالمزاد العلني لاقتضاء الثمن المتبقي، بينما سيتعرض الفرع الثالث لحق المطور بفسخ وحل الرابطة العقدية بينه وبين المشتري بالإرادة المنفردة والاحتفاظ بنسبة معينة من الثمن المتفق عليه.

الفرع الأول : إلزام المشتري بسداد الثمن المتبقي

ومن اللافت أن المشرع أعطى مجموعة من التدابير في حال الاقتراب من إنجاز المشروع العقاري بنسبة إنجاز تزيد على (٨٠%)، حيث إن الوصول لتلك النسبة تعبر أن المطور العقاري غير مهمل وجاد في إنجاز المشروع، وأن القانون في هذه الحالة يساند في مواجهة المشتري غير الملتزمين بسداد الثمن، وخاصة أن المرحلة الأخيرة من بناء المشاريع (مرحلة التشطيبات) هي مرحلة مكلفة بالنسبة للمطور، وإن عدم توافر سيولة بسبب إخلال المشتري يؤدي إلى توقف المشروع، ولذا أوجد المشرع مجموعة من التدابير وذلك ليختار المطور أيهما أنسب له من الناحية الاقتصادية والمالية، إذا إن المطور قد يلجأ إلى إلزام المشتري بسداد ما تبقى من ثمن إن رأى أن بيع العقار بالمزاد العلني لاستحصال باقي الثمن لن يحقق له منفعة مالية في حال وجود ركود عقاري، حيث إن المزاد العلني - في حال عزوف المشتري عن الشراء - يؤدي إلى بخس قيمة الوحدة المباعة لتصل حتى ٥٠% من قيمتها المقدرة من قبل الخبرة.^(١)

فضلاً عن أنه قد يكون إلزام المشتري بسداد ما تبقى من ثمن هي أفضل وسيلة بالنسبة للمشتري الممتلئ، بدلاً من اللجوء إلى إجراءات البيع بالمزاد العلني والتي قد تأخذ وقتاً بحسب وضع السوق العقاري، وهو الأمر الذي لا يسعف المطور الذي يسعى جاهداً لانتهاه من مشروعه وتسليمه للمشتري والمستثمرين.

الفرع الثاني : بيع الوحدة العقارية في المزاد العلني

لم يحرم المشرع الدبوي المطور الحق بالتنفيذ على الوحدة العقارية ببيعها عن طريق المزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من الثمن الذي تخلف المشتري عن سداده، فأورد له هذا التدبير في حال مجاوزة إنجاز المشروع بنسبة (٨٠%)، حيث إن الوصول لتلك النسبة من الإنجاز قد يحفز المزايد بالدخول والمزايدة لكونها وحدة عقارية شارفت على الإنجاز لوجود جدية من المطور بإنجاز المشروع، وأن بيع الوحدة قبل إنجازها يقل ثمنها عن مثيلاتها مكتملة الإنجاز، مما يشجع الاستثمار العقاري عن طريق الشراء بهدف إعادة البيع والحصول على الربح السريع في فترة زمنية قصيرة، بحسب وضع

(١) وفقاً للمادة (٢٩٦) من مرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية

السوق العقاري.

فضلاً عن أن البيع بالمزاد العلني قد يحقق فائدة للمشتري المتعثر، إذ إنه كلما زادت قيمة الوحدة العقارية، زاد ما سيسترده المشتري من حصيلة المزاد بعد خصم المطور العقاري الثمن المتبقي في ذمة المشتري.

ونظراً إلى أن للمزاد العلني فوائد قد تعود بالنفع لأطراف العلاقة، إلا أنها قد تؤدي إلى خسارة المشتري ما سدده فعلاً للمطور، إذ إن بيع الوحدات العقارية غير المكتملة في المزاد يتأثر بعدة عوامل منها أن الوحدة العقارية غير مكتملة مما يؤدي إلى تخوُّف المزايدين للشراء، وارتباط سعر الوحدات العقارية بسعر السوق العقاري المتذبذب، فضلاً عن أن عزوف المزايدين عن المزايدة قد يؤدي إلى نزول سعر الوحدة العقارية نصف السعر المقدر من قبل الخبرة المثمنة للعقار وفقاً لإجراءات البيع العلني المقررة وفقاً لقانون المعاملات المدنية، لكون أن المطور سيتحصل على الثمن المتبقي مهما كان من حصيلة البيع، وسيؤول ما تبقى من تلك الحصيلة مهما كان مقدارها، ولو قلت عن الثمن المدفوع منه فعلاً.

لذا نرى من الأفضل أن يتدرج المشرع في تقرير التدبير المتاح للمطور، وذلك بمنح المطور الحق في التنفيذ على أموال المدين (المشتري) أولاً، وفي حال عدم وجود أموال كافية لسداد دين الثمن، يصار إلى التدبير الثاني بالتنفيذ على محل العقد ببيعه بالمزاد العلني لاقتضاء الثمن.

الفرع الثالث : حل الرابطة العقدية بالإرادة المنفردة

والاحتفاظ بنسبة معينة من الثمن

أعطى المشرع الدبوي الحق للمطور أن يلجأ إلى فسخ العقد بالإرادة المنفردة بغض النظر عن نسبة الإنجاز المتحققة للمشروع، وحيث يترتب على فسخ العقد انحلال الرابطة العقدية وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد^(١)، إلا أن نسبة الاحتفاظ بالثمن من قيمة العقد المقررة للمطور تختلف باختلاف نسبة الإنجاز على النحو الذي سبق وأن أشرنا إليه.

(١) المادة (٢٧٤) من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على: " إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض ".

ونشير إلى أن حق الفسخ لا يتقرر للمطور العقاري في حال قيام المشتري بسداد الثمن قبل صدور قرار الفسخ، كما يستطيع المشتري المنازعة في قرار الفسخ وإبطال الوثيقة. ففي دعوى سابقة^(١)، قضت المحكمة بأن استخراج المطور العقاري لوثيقة إثبات صحة الإجراءات المتبعة من الدائرة لا تخول المطور فسخ العقد إذا أثبت المشتري أنه قام بسداد الثمن، فتكون الوثيقة باطلة ويكون المشتري قد تولى القضاء عليه بفسخ العقد.

أما بالنسبة للنسب التي يستطيع المطور الاحتفاظ بها وفقاً لنسب الإنجاز، وإن كان القانون قرر بحق المطور خصم تلك النسب بحسب قيمة الوحدة العقارية وفقاً للعقد، وإن المطور العقاري ما يقرر الاحتفاظ بالنسبة القصوى للخصم حسب الأحوال، إلا أن المشتري له الحق في إقامة منازعة قضائية أمام المحاكم حول هذه النسبة، ويدخل في تقديرها وتقريرها لسلطة القضاء الموضوعي وفقاً لظروف المنازعة.^(٢)

كما أن لجوء المطور العقاري إلى الاتفاق مع المشتري عند إبرام العقد بنسب أخرى تفوق عن النسب المقررة في القانون، حيث إن النسب الواردة في القانون تعتبر من النظام العام ولا يجوز للأطراف الاتفاق على ما يجاوزها، حيث قضت المحكمة في دعوى سابقة^(٣)، بأن الاتفاق الحاصل بين المطور والمشتري بإقرار نسب الاحتفاظ بالثمن يزيد على المقرر قانوناً فإن هذا الاتفاق يكون باطلاً، واستطردت المحكمة في بناء حكمها أنه: "إذ لو كان خصم تلك النسبة مما يخضع لإرادة المتعاقدين لما كانت هناك حاجة تدعو المشرع لأن يتدخل ويحدد نسبة الخصم وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذه المادة، والمفهوم المعاكس لعبارة "وخصم ما لا يجاوز" الواردة على النسبة

(١) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠٢٥-٠٣-١٨ في الطعن رقم ٢٠٢٤ / ٦٨٣ طعن عقاري

(٢) حيث أفرز التطبيق العملي تدخل القضاء في تقرير خفض ما قرره المطور من خصم لمصلحته (٤٠%) إلى خفض تلك النسبة إلى (١٠% ، ٥%)، أنظر في ذلك: حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠٢٥-٠٣-١١ في الطعن

رقم ٢٠٢٤ / ٥٨٩ طعن عقاري

(٣) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٠١١-٠٥-٠٨ في الطعن رقم ٢٠١٠ / ١٢٣ طعن عقاري

المحددة لكل حالة من الحالات المشار إليها في الفقرات (ب) و (ج) و (د) من البند الثاني من المادة سالفه البيان، أنه يحظر على المطور خصم ما يجاوز الحد الأقصى لهذه النسبة حتى ولو اتفق مع المشتري على خلاف ذلك".

وحيث إننا نرى أنه وإن كان هدف المشرع إقرار أن تلك النسبة لصالح المطور بمثابة تعويض عن مظل المدين في السداد، وما يترتب من آثار والتزامات على عاتق المطور، إلا أن التعويض – وفقاً لقواعد المسؤولية المدنية – يجب أن يقابل مقدار الضرر الواقع على المضرور، إذ لم نجد السند الذي يبني عليه القانون إقرار حق المطور بالحصول على النسبة المقدرة خروجاً من القواعد العامة في احتساب التعويض^(١)، وأن الأحكام القضائية قد خلت من تأسيس التعويض لأي عناصر ضرر يُصاب به المطور العقاري ليتم جبر الضرر، وأن القضاء الموضوعي لما لديه من سلطة موضوعية في تقدير مقدار النسبة، يقوم بتقديرها جزافاً مع مراعاته في ذلك لظروف الدعوى، فضلاً وأن المطور قد يتكسب على حساب المشتري الذي التزم بسداد الثمن وتعثّر في المراحل الأخيرة بفسخ العقد والاحتفاظ بالوحدة التي شارفت على الانتهاء والاحتفاظ بنسبة معينة من الثمن المدفوع، وبرد الباقي، وبإعادة بيع الوحدة العقارية التي تم فسخ عقدها بسعر أعلى بكون أن من المتعارف عليه الوحدات العقارية التي قاربت على الانتهاء يزيد سعرها عن سعر البيع على الخارطة في مهد إنشائها.

(١) حيث اعتبر البعض أن هذه النسبة بمثابة تعويض غير مقدر وفقاً للقواعد العامة لقانون المعاملات المدنية،

اقترح أن يتم احتساب النسبة على أساس قيمة العمل المنجز وليس بقيمة العقد. انظر:

Ali Hadi Al-Obeidi, Evaluating Maximum Compensation Criteria for Property Developers According To The Interim Real Property Register In Dubai, UUM Journal of Legal Studies , Vol. 12, Number 2 (July) 2021, pp: 23–40

الغاية

ساهم التطور التشريعي العقاري في إمارة دبي ومن أهمها التشريعات الخاصة بعقود البيع على الخارطة في نمو القطاع العقاري، وبث الطمأنينة للمطورين والمستثمرين وجلب رؤوس الأموال الأجنبية بهدف الاستثمار في القطاع العقاري، حيث خلق المشرع سجل عقاري مبدئي تسجل فيه عقود البيع للوحدات العقارية على الخارطة والتي لم يتم إنجازها على غرار السجل العقاري النهائي والذي تسجل فيه العقارات المكتملة، كما ضمن القانون حقوق المطور العقاري بمجموعة من التدابير القانونية التي من الممكن أن يلجأ لها في حال إخلال المشتري بالتزاماته القانونية والتعاقدية، ومن أهمها الالتزام بسداد الثمن بحسب الطريقة المتفق عليها، فأورد بعض الممكّنات والحلول القانونية يلجأ المطور العقاري إليها في مواجهة المشتري المتخلف عن تنفيذ التزاماته، وذلك خروجاً عن القواعد العامة للمطالبة بالحقوق.

ومن أهم النتائج التي توصّلت إليها هذه الدراسة فيما يتعلق بفسخ للمطور العقاري لعقود البيع على الخارطة بالإرادة المنفردة ما يلي:

أولاً: إن عقود البيع على الخارطة تُنشئ التزامات متقابلة لكل من المطور العقاري والمشتري، حيث يلتزم المشتري بسداد الثمن بالطريقة المتفق عليها، ويلتزم المطور العقاري ببناء الوحدة وتسليمها وتسجيلها للمشتري بالمواصفات المتفق عليها وفي خلال المدة المحددة للتسليم، وإن التزم المشتري بسداد الثمن يكون أسبق من التزام المطور العقاري بتسليم الوحدة، ما لم يقر دواعي جدية تنم عن إهمال المطور العقاري في إنجاز المشروع، فيستطيع حينها المشتري حبس الثمن.

ثانياً: أعطى القانون مجموعة من التدابير التي تُمكن المطور العقاري اللجوء إليها مباشرة في حال إخلال المشتري بالتزاماته خارج منظومة التقاضي، وذلك عن طريق اللجوء إلى دائرة الأراضي والأموال وإخطارها بإخلال المشتري بالتزاماته، لتحقيق الدائرة من ذلك وتكليف المشتري بالوفاء خلال (٣٠ يوم)، في حال عدم الوفاء أو التسوية الودية، يُمنح المطور العقاري وثيقة تفيد بإتمام الإجراءات القانونية، والتي تتيح للمطور العقاري اختيار التدبير المناسب بحق المشتري وذلك بحسب نسبة إنجاز المشروع، ويكون له في هذه الحالة إما بإلزام المشتري بسداد ما تبقى عليه من ثمن الوحدة، وكما له أن يطلب من دائرة الأراضي والأموال مباشرة - ودون اللجوء إلى التقاضي - بطلب بيع

الوحدة العقارية في المزاد العلني لاقتضاء الثمن، وكما له أن يفسخ العقد بالإرادة المنفردة ويحتفظ بنسبة لا تتجاوز (٤٠%) من ثمن الوحدة العقارية بحسب القيمة المدونة في العقد.

ثالثاً: إن الإجراءات المنصوص عليها في القانون والتي يتوجب على المطور العقاري اتباعها للوصول إلى التدابير المقررة له تعتبر من النظام العام، فلا يجوز للمطور العقاري اللجوء إلى القضاء مباشرة دون اتباع الطريق المرسوم له قانوناً، وإن عدم اتباع المطور للإجراءات الصحيحة تؤدي إلى بطلان وثيقة صحة الإجراءات التي تستخرجها الدائرة، كما لا يجوز للمطور العقاري والمشتري الاتفاق على خلاف ما ورد في أحكام المادة (١١) المنظمة للتدابير كتحديد نسب احتفاظ بالثمن المسدد بزيادة عما هو مقرر قانوناً، لكونها من القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام، ولم يجز القانون للأطراف الاتفاق على ما يخالفها.

رابعاً: إن نسبة الاحتفاظ المقررة للمطور العقاري في القانون ليس حقاً بحجية مطلقة للمطور العقاري، بل من الممكن أن ينازع المشتري بمقدارها، ويكون للقضاء الموضوعي سلطة رحبة في تقرير نسبة أقل بمراعاة ظروف الدعوى ووقائعها، واتجهت الأحكام القضائية بشكل عام إلى تخفيض تلك النسب، إلا أن الدراسة لم تجد الأساس الرئيسي الذي تستند إليه أحكام القضاء في تقريرها.

وبعد التطرق لموضوعات هذه الدراسة، فإن الباحث يوصي بما يلي:

أولاً: إخضاع فسخ عقود البيع على الخارطة لمنظومة التقاضي، وعدم تركها لإرادة المطور العقاري المنفردة لأن العقود لا تنسخ إلا بالتراضي أو بالتقاضي كأصل عام، وأن من الممكن معالجة التخوفات بإنشاء لجنة قضائية خاصة تشكل من قضاة وخبراء فنيين في القطاع العقاري للنظر في المنازعات الناشئة عن تنفيذ تلك العقود وتحقيق السرعة المطلوبة للفصل في الدعاوى، ولا سيما أن القانون لم يمنع أطراف العقد من اللجوء للقضاء بعد اتخاذ التدابير المقررة في المادة (١١)، وبالتالي فإن إخضاعها لمنظومة التقاضي سيجري عليه سرعة الفصل في المنازعة وقصرها على إجراء واحد (التقاضي) بدل من إجرائين (الفسخ عن طريق دائرة الأراضي ومن ثم لجوء المشتري للتقاضي للاعتراض على الإجراءات ونسب الاحتفاظ بالثمن من قبل المطور العقاري).

ثانياً: ضرورة مراعاة الأولوية والتدرج في توقيع التدابير المقررة قانوناً في مواجهة المشتري في حال كانت نسبة الإنجاز تفوق (٨٠%) من المشروع، وذلك بالتنفيذ على أموال المدين (المشتري) أولاً، وفي حال عدم كفايتها يترك للمطور العقاري إما التنفيذ على الوحدة العقارية بالبيع في المزاد العلني أو فسخ العقد واسترجاع المشتري للثمن المدفوع من قبله واحتفاظ المطور العقاري بالوحدة العقارية.

ثالثاً: قصر بعض التدابير كفسخ العقد أو البيع بالمزاد العلني على إخلال المشتري بسداد الثمن المتعلق بالوحدة العقارية بنص صريح في القانون حتى يتناسب الجزاء مع طبيعة الإخلال، وحيث إن هذا الأمر هو توجه دائرة الأراضي والأموال بقبول تلك الطلبات فقط، إلا أن القانون لا يعكس هذا الأمر، فأتاح جميع التدابير أياً كانت طبيعة الإخلال.

رابعاً: تعيين المقدار المالي الذي يتحصله المطور العقاري من فسخ العقد باعتباره ضرر وذلك بمقدار ما يصيبه من ضرر حالي أو ما يفوت عليه من كسب، بدل من تقريرها بنسبة جزافية ليس لها أساس واضح تقوم عليه الأحكام القضائية.

تم بحمد الله وتوفيقه ،،،

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الدَّوريات

❖ الدَّوريات العربية:

- احمد هاشم ومثنى عبد الكاظم، عقد بيع عقار على الخارطة ، مجلة الحقوق - الجامعة المستنصرية ١٦.٢٩-٣٠ ، ٢٠١٧
- علي هادي علوان العبيدي، ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإدارة المنفردة طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، المجلد ٣٥ ، العدد ٨٥ ، ٢٠٢١
- مجدي حسن خليل، الضمانات القانونية الخاصة لمشتري العقار على الخارطة وفق التشريعات العقارية لإمارة دبي، مجلة العلوم القانونية، العدد ١٢ – يوليو ٢٠٢٠
- محمد صديق محمد عبد الله، النظام القانون لعقود العقارات على الخرائط: دراسة تحليلية مقارنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٦٤ ، ٢٠١٧
- محمد محمد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ٦.١ ، ٢٠٢٠
- محمود حسن السحلي، العلاقة التعاقدية بين المطور العقاري والمشتري – دراسة مقارنة لعقد البيع على الخريطة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية ١.١ ، ٢٠٢١
- مصطفى راتب حسن علي، الإطار القانوني لبيع العقار على الخارطة، المجلة القانونية، المجلد ١٩، العدد ٢ فبراير ٢٠٢٤
- ياسر عبدالحميد الافتتاحات، التعديلات المستحدثة في قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، العدد ٨٣ – ٢٠٢٠

❖ الدَّوريات الأجنبية:

- Ali Hadi Al-Obeidi, Evaluating Maximum Compensation Criteria for Property Developers According To The Interim Real Property Register In Dubai, UUM Journal of Legal Studies , Vol. 12, Number 2 (July) 2021

ثانياً: الأحكام القضائية

- أحكام محكمة التمييز - دبي

ثالثاً: التشريعات والقرارات

- التشريعات الاتحادية:

- القانون رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ م بشأن قانون المعاملات المدنية الاتحادي وتعديلاته

- مرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية

- التشريعات المحلية:

- القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

- القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ بشأن التنظيم العقاري لإمارة أبوظبي

- القرارات:

- قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم

(١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

- قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة

الأراضي والأموال

- المذكرة التفسيرية الصادرة من اللجنة العليا للتشريعات بإمارة دبي في تفسير المادة

(١١) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣)

لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

رابعاً: المواقع الإلكترونية

- موقع دائرة الأراضي والأموال - دبي

- وكالة أنباء الإمارات

REFERENCES

Awwalaan: Alldawryat

❖ Alldawryat Alearabia:

- Ahmed Hashim Wamuthanaa Abd Alkazim, eqd baye eqar ealaa alkharitat , majalat alhuquq, Aljamieat Almustansirat 16.29-30 , 2017
- Ali Hadi Elwan Aleubaydi, dawabit faskh eqd baye aleaqar ealaa alkharitat bial'iidaral almunfaridat tibqan liqanun tanzim alsijili aleaqarii almabdayiyi fi 'iimarat dibi, majalat alsharieat walqanuni, almujaalad 35 , aleadad 85, 2021
- Majdi Hasan Khalil, aldamanat alqanuniat alkhassat limushtari aleaqar ealaa alkharitat wifq altashrieat aleaqariat li'iimarat dibi, majalat aleulum alqanuniat, aleadad 12 - yuliu 2020

- Mohamed Sidiyq Mohamed Abd Allah, alnizam alqanun lieuqud aleaqqarat ealaa alkharayiti: dirasat tahliliatan muqaranati, majalat albuqhuth alqanuniat waliaqtisadiati, aleadaa 64, 2017
- Mohamed Mohamed Alqutb Musead Saeid, 'ahkam eaqd albaye ealaa alkharitati, majalat aldirasat alqanuniat waliaqtisadiat 6.1 , 2020
- Mahmoud Hasan Alsahali, alealaqat altaeaqudiat bayn almutawir aleaqqarii walmushtari - dirasat muqaranat lieaqd albaye ealaa alkharitati, majalat alhuquq lilbuqhuth alqanuniat waliaqtisadiat 1.1, 2021 - mustafaa ratib hasan eulay, al'iitar alqanuniu libaye aleaqqar ealaa alkharitati, almajalat alqanuniata, almuqalad 19, aleadaa 2 fibrayir 2024
- Yasir Abd Alhamid Alaiftitahati, altaedilat almustahdathat fi qanun alsijili aleaqqarii almabdayyi fi 'iimarat dibi, majalat alsharieat walqanuni, aleadaa 83 - 2020

❖ **Alddawryat Al'ajnabia:**

- Ali Hadi Al-Obeidi, Evaluating Maximum Compensation Criteria for Property Developers According To The Interim Real Property Register In Dubai, UUM Journal of Legal Studies , Vol. 12, Number 2 (July) 2021

Thanyaan: al'ahkam alqdayya

-Ahkam mahkamat altamyiz - Dubai

Thalthaan: Alttashryeat Walqararat

❖ **Alttashrieat Alaitihadia:**

- Alqanun raqm 5 lisanat 1985m bishan qanun almueamalat almadaniat alaitihadii wataedilatih - marsum biqanun atihadiin raqm (42) lisanat 2022 bi'iisdar qanun al'iijra'at almadania

❖ **Alttashrieat Almahaliya:**

- Alqanun raqm (13) lisanat 2008 bishan tanzim alsijili aleaqqarii almabdayyi fi 'iimarat dubay
- Alqanun raqm (3) lisanat 2015 bishan altanzim aleaqqarii li'iimarat 'abuzaby

❖ **Alqararati:**

- Qarar Almajlis Altanfidihi raqm (6) lisanat 2010 biaietimad allaayihat altanfidihiat lilqanun raqm (13) lisanat 2008 bishan tanzim alsijili aleaqqarii almabdayyi fi 'iimarat Dubai
- Qarar Almajlis Altanfidihi raqm (30) lisanat 2013 bishan aietimad alrusum alkhasat bidayirat al'aradi wal'amlak
- Almudhakirat Altafsiriat Alsaadirat min allajnat aleulya liltashrieat bi'iimarat dubay fi tafsir almada (11) min alqanun raqm (19) lisanat 2017 bitaedil baed 'ahkam alqanun raqm (13) lisanat 2008 bishan tanzim alsijili aleaqqarii almabdayyi fi 'iimarat Dubai.

Rabeaan: Almawaqie Al'ilktrwnya

- Mawqie Dayirat Al'aradi Wal'amlak - Dubai
- Wikalat Anba' Al'iimarat

فهرس الموضوعات

موجز عن البحث	٧٠٠
مقدمة	٧٠٣
المبحث الأول : الالتزامات المترتبة على عقود البيع على الخارطة.....	٧٠٧
المطلب الأول : الالتزامات المترتبة على المطور العقاري.....	٧٠٧
الفرع الأول : بناء الوحدة العقارية وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها.....	٧٠٨
الفرع الثاني : الالتزام بتسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري	٧١٢
الفرع الثالث : الالتزام بتسليم الوحدة العقارية للمشتري	٧١٤
المطلب الثاني : الالتزامات المترتبة على المشتري	٧١٧
الفرع الأول : الالتزام بدفع ثمن الدفعات المقررة للوحدة العقارية	٧١٧
الفرع الثاني : الالتزام بتسليم الوحدة العقارية	٧١٩
المبحث الثاني : التدابير المقررة للمطور العقاري كأثر عدم تنفيذ المشتري للالتزامات.....	٧٢١
المطلب الأول : الحالات التي يجوز للمطور العقاري اللجوء للتدابير القانونية.....	٧٢٢
الفرع الأول : عدم التزام المشتري بدفع الثمن.....	٧٢٣
الفرع الثاني : عدم التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية وسداد النفقات.....	٧٢٦
المطلب الثاني : الإجراءات الواجب اتخاذها قبل تطبيق التدابير	٧٢٧
الفرع الأول : إخطار دائرة الأراضي والأملاك بإخلال المشتري بالتزاماته.....	٧٢٨
الفرع الثاني : الحصول على وثيقة إتمام الإجراءات القانونية والحصول على نسب الانجاز.....	٧٢٩
المطلب الثالث : صور التدابير المتاحة للمطور العقاري حال إخلال المشتري بالتزاماته.....	٧٣٢
الفرع الأول : إلزام المشتري بسداد الثمن المتبقي.....	٧٣٣
الفرع الثاني : بيع الوحدة العقارية في المزاد العلني.....	٧٣٣
الفرع الثالث : حل الرابطة العقدية بالإرادة المنفردة والاحتفاظ بنسبة معينة من الثمن.....	٧٣٤
الخاتمة	٧٣٧
قائمة المصادر والمراجع	٧٤٠
فهرس الموضوعات	٧٤٣