



النظام القانوني للتطوير العقاري
دراسة مقارنة

الدكتور

عمرو طه بدوي محمد

مدرس القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة القاهرة

جامعة القاهرة



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ
إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾

صدق الله العظيم

سورة هود الآية (61)

كلية الحقوق
جامعة القاهرة

مقدمة

التعريف بالموضوع وأهميته

مما لا شك فيه أن القطاع العقاري في وقتنا الحالي أصبح من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تستأثر وتستحوذ على اهتمام عدد كبير من المستثمرين. حيث صار من القطاعات الآخذة في التطور والنمو المتسارع، وأصبح يشكل عامل جذب بالنسبة للعديد من شركات التطوير العقاري والمستثمرين، فالיום بات واحداً من بين أهم القطاعات الاقتصادية التي تقوم عليها اقتصاديات الدول المتقدمة.

واليوم يشهد السوق العقاري تحولاً كبيراً، بعدما تسربت إليه مجموعة من المصطلحات والمسميات الجديدة التي أصبحت تغزوه وتحمل الكثير من المفاهيم الجديدة في صناعة البناء والتشييد، والتي نحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على إحداها بشيء من التفصيل ألا وهو مصطلح "التطوير العقاري"، الذي أصبح منتشراً في الآونة الأخيرة بعد نجاح عدد كبير من المشروعات الاستثمارية العقارية، خاصة بعدما تم تطوير عدد كبير من المدن الصناعية التي قال عنها البعض أنها "لم تعد في ظل مشروعات التطوير قاصرة على التصنيع فقط، بل أصبحت تلك المدن تشكل تجمعات سكانية ومجمعات عمرانية مستدامة متكاملة الأنشطة والخدمات لقاطنيها"⁽¹⁾.

فمصطلح التطوير العقاري Real Estate Development بات من المصطلحات الحديثة في مجال الاستثمار العقاري، إلى جانب العديد من المصطلحات الأخرى كالتمويل والتسويق والتقييم العقاري⁽²⁾.

(1) د. سمير نور الدين الوتار: أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة "صناع العقار"، السعودية، سنة 1430 هجرية.
(2) مهنة التقييم العقاري، أصبحت من المهن محل الاعتبار التي يجوز مزاولتها من قبل بعض الأشخاص الاعتبارية كالشركات أو الأفراد متى حصلوا على تراخيص تجيز لهم ذلك، ويمكن

وصناعة التطوير هي صناعة حديثة نسبياً، لا يمكن مقارنتها بصناعة البناء والتشييد التقليدية التي وجدت مع وجود حاجة الإنسان إلى المأوى، لأنها أصبحت تعبر عن فكر وإبداع وحلول، تقدم من جانب شخص يسمى بالمطور العقاري، الذي عادة ما يكون محترفاً لتلك المهنة، حيث يقوم بتحويل أفكاره المبتكرة والإبداعية على الورق إلى واقع ملموس نشهده على الأرض في شكل عقارات. الأمر الذي يستوجب من كافة الجهات والأجهزة المعنية داخل الدولة أن توفر لهذه الصنعة كافة احتياجاتها لخلق بيئة استثمارية جاذبة لتنميتها وتفعيل دورها (1).

كما يجب القول حقيقة، بأن صناعة التطوير العقاري قد نالها النصيب الأكبر من الآثار الاقتصادية التي اجتاحت الكثير من دول العالم، خاصة خلال ما شهدته السنوات القليلة الماضية أولاً: عقب الأزمة المالية العالمية التي اجتاحت الكثير من دول العالم عام 2008، حيث كان لها العديد من التداعيات والآثار الاقتصادية، بصفة خاصة على السوق العقاري، حيث كان من أهم تداعياتها أنها لفظت الكثير من شركات التطوير العقاري غير الجادة والمستثمرين المضاربين على حد سواء (2). ثانياً: بعدها بعدة سنوات تعرض أيضاً الاستثمار العقاري وعلى وجه

اعتبارهم من قبيل الخبراء بشأن عملية التقييم. للمزيد عنها الاطلاع على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.dubailand.gov.ae/Arabic/Pages/Taqqeem/AboutTaqee>.

ولأصحاب تلك المهنة جمعيات يحق لهم الانضمام لعضويتها كما هو الحال بالنسبة للجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري، التي تعد الممثل الرسمي والوحيد لخبراء التقييم العقاري بمصر والممثل الرسمي لجمهورية مصر العربية في اللجنة الدولية للتقييم IVSC.

للمزيد عنها الرجوع للموقع الإلكتروني التالي: <http://earea-eg.com>
(1) إبراهيم الصحن: كيف نحمي صناعة التطوير العقاري، مقال منشور بتاريخ السبت 26 صفر 1438 هـ. الموافق 26 نوفمبر 2016 العدد 8447. على الموقع الإلكتروني التالي:

http://www.aleqt.com/2016/11/26/article_1105300.html.

(2) د. محمد أيمن عزت الميداني: الأزمة المالية العالمية: أسبابها وتداعياتها ومنعكساتها على الاقتصاد العالمي والعربي والسوري، محاضرة أقيمت في ندوة جمعية العلوم الاقتصادية السورية، دمشق - سوريا 3 آذار سنة 2009. ص 10 - 11. وقد ذكر الكاتب أن من بين آثار تلك الأزمة وتداعياتها على القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبصفة

الخصوص قطاع التطوير العقاري إلى الكثير من التخبط خلال الفترة الماضية عقب الأحداث السياسية التي اجتاحت العديد من الدول والتي بدأت مع قيام الثورات في بعض البلدان ومنها مصر، حيث أدت إلى تعثر الكثير من الشركات في تنفيذ مشروعاتها، والوفاء بالتزاماتها، بسبب تعطل تلك المشروعات، وضياع حقوق المشترين فيها، الأمر الذي أدى إلى قيام الدولة بسحب بعض الأراضي المخصصة للتطوير من بعض المطورين وشركات التطوير العقاري.

والذي دفعنا إلى الحديث عن هذين السببين الأساسيين وآثارهما الاقتصادية، هو غياب التنظيم التشريعي لمزاولة نشاط التطوير العقاري في العديد من الدول ومنها جمهورية مصر العربية، في الوقت الذي حرصت فيه دول أخرى على تنظيمه بتشريعات خاصة إلى جانب تشريعاتها العقارية وعدم الاكتفاء بالأخيرة، لما لهذا التشريع من مزايا وفوائد جمة⁽¹⁾. فالاستثمار في القطاع العقاري، يحتل مكانة وأهمية كبرى في جذب المستثمرين ورؤوس الأموال، فدائماً وأبداً ما يتجه المستثمرون تجاه هذه النوعية من الاستثمارات ويفضلونها، لأنهم يشعرون بأن الاستثمار العقاري أكثر مجالات الاستثمار أماناً واستقراراً، خاصة بعد النهضة والطفرة العمرانية التي شهدتها العديد من الدول وبصفة خاصة في بعض المدن الجاذبة للاستثمار خاصة في منطقة الخليج العربي، كدبي وأبو ظبي والرياض والدوحة والمناامة إلى غير ذلك من المدن.

خاصة إمارة دبي أن: "تراجعت أسعار العقارات في دبي بنسبة 20% للجاهزة، وبنسبة 40% لقيد الانشاء على الخريطة (جزيرة النخلة مثلاً) لعدم وجود مشتريين بعد نزوح المستثمرين الأجانب ورغبتهم في تسهيل أصولهم بأي ثمن".

(1) وهناك أمثلة كثيرة على تلك الدول وخاصة دول مجلس التعاون الخليجي، منها على سبيل المثال، دولة قطر حيث أصدر المشرع القطري القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، وفي دولة البحرين أصدر المشرع البحريني القانون رقم (28) لسنة 2014، وفي دولة الإمارات العربية المتحدة أصدر المشرع المحلي في إمارة دبي القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات ضمان التطوير العقاري، و في إمارة أبو ظبي صدر القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري ، كما أصدرت إمارة عجمان مرسوم أميري رقم (11) لسنة 2008 بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري.

ولكن هذا الأمان والاستقرار قد يتبدد بعض الشيء، في العديد من الحالات خاصة عندما لا توفر التشريعات الضمانات القانونية الخاصة بحماية حقوق المستثمرين، في المشروعات العقارية التي تتوقف عن استكمال أعمالها أو التي يتم إلغائها. الأمر الذي قد يؤدي في نهاية المطاف إلى خروج وهروب العديد من المستثمرين من السوق العقاري والبحث عن مجال آخر من مجالات الاستثمار الأخرى، خاصة بعد فقدانهم الثقة فيه.

لذا على الدول الراغبة في تشجيع الاستثمار وجذب رؤوس الأموال نحو الاستثمار العقاري، العمل على سن تشريعات تضمنها العديد من الضمانات القانونية والآليات التي تحفز بها المستثمرين وتشجعهم على العودة مرة أخرى إلى الاستثمار في هذا القطاع، وفي ذات الوقت تضمن لهم الحفاظ على حقوقهم وإعادتها لهم متى لحقت بالمشروعات العقارية أسباب تؤدي إلى توقفها أو إلغائها. فازدهار أو تعثر مشروعات التطوير العقاري يؤثر بشكل مباشر وفعال على حركة التنمية الاقتصادية.

ولعل أفضل هذه التشريعات هو الاتجاه نحو سن تشريع خاص ينظم نشاط التطوير العقاري، مع الحرص على الاستفادة من تجارب الدول التي وضعت تشريعات منظمة لها وتفادي سلبياتها وعيوبها، وبيان كيف استطاع المشرع في تلك البلدان القيام بوضع قواعد تنظيمية تنظم كيفية مزولة هذا النشاط بطريقة فعالة تخدم جميع أطراف عملية التطوير.

وفي ذات الوقت يتعين أن يؤخذ بعين الاعتبار أن السوق العقاري في ظل وجود تشريعات منظمة لصناعة لتطوير لم يعد يسير بنفس الطريقة التي كان يسير عليها في الماضي، فتشريعات التطوير العقاري تتضمن العديد من المفاهيم والمصطلحات والآليات ووسائل ضمان حديثة تختلف عما كانت عليه عقود مقاولات البناء والتشييد في الماضي.

وبناء على ما سبق، فإن العمل على سن تشريع خاص بالتطوير العقاري

يصب في مصلحة الجميع، المطور والمستثمر والدولة، وذلك من خلال خلق بيئة عقارية آمنة ومستقرة عالية المستوى، تسعى لتوظيف الأموال واستثمارها في تطوير الأعمال وتشجيع الاستثمار، بحيث تعمل على ضمان وحماية حقوق جميع الأطراف، وفي ذات الوقت تسعى إلى تنمية المجتمع من خلال سن تشريعات عقارية واضحة مواكبة لتطورات العصر الحديث وبصفة خاصة ملاحقة المستجدات في عالم البناء والتشييد، ونشر المعرفة العقارية بين أفراد المجتمع، وذلك لتوفير حماية فعالة لجميع المتعاملين في مجال القطاع العقاري. فالمستجدات الأخيرة في صناعة التطوير لم ولن تترك فرصة لغير الجادين بالعمل على المدى الطويل والاستمرار في ظل المنافسة العالمية (1).

أسباب الدراسة

موضوع التطوير العقاري يعد من الموضوعات التي لم يتناولها الكثير من فقهاء القانون بشيء من البحث والدراسة على الرغم من أهميته في الوقت الراهن، فالسوق العقاري اليوم يشهد طفرة كبيرة في صناعة البناء والتشييد (2)، وظهور نوعية جديدة من البيوع العقارية ألا وهي بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهذا البيع بحاجة إلى شيء من التوضيح بشأن تعريفه وشروطه وإجراءاته وضماناته.

ومن خلال ما سبق، نستطيع أن نقول بأن هناك أسباب عدة دفعتنا لدراسة هذا الموضوع، يمكن أن نجلها في النقاط الآتية:

أولاً: غياب التنظيم التشريعي المنظم لمهنة التطوير العقاري، فالمشرع

(1) كما هو واضح من خلال رؤية دائرة الأراضي والإملاك، حكومة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.

<http://www.dubailand.gov.ae/Arabic/Pages/default.aspx>.

(2) Richard Ho: China real estate investment hand book the details th at make a difference, 2013 edition, P. 4.

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/real-estate/deloitte-cn-re-realestate-investment-handbook-2013-en-250713.pdf>

المصري حرص على وضع العديد من التشريعات والقوانين الخاصة التي تتعلق بالعقار أو ما تعرف بالتشريعات العقارية مثل قانون التمويل العقاري (1) وقانون الضريبة العقارية (2)، وقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة (3) وقانون تنظيم الشهر العقاري (4)، ولكن استوقفني غياب قانون خاص بالتطوير العقاري ينظم العلاقة بين ملاك الوحدات العقارية والشركات العاملة في مجال بناء وتطوير المشاريع العقارية.

ثانياً: ندرة الكتب والمؤلفات الفقهية التي تتعلق بموضوع الدراسة، نظراً لحدثة الموضوع فبالبحث عن الكتب والمؤلفات التي تناولت هذا الموضوع لم نعثر سوى على مؤلف واحد صادر عن دائرة القضاء في إمارة أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، يتناول موضوع التطوير العقاري (5). وآخر يتناول المسؤولية المدنية للمطور العقاري (6).

ثالثاً: ظهور نوعية جديدة من المعاملات المدنية وانتشارها في السوق العقاري، تتعلق بالبيع العقارية، تسمى بالبيع على الخارطة أو الخريطة أو التصاميم أو المجسمات، وارتباط هذا البيع بموضوع التطوير العقاري، حيث تعد مرحلة البيع وطرح الوحدات العقارية للجمهور أحد المراحل التي تمر بها عملية

- (1) قانون التمويل العقاري رقم (148) لسنة 2001، والمعدل بقرار بقانون رقم (55) لسنة 2014.
- (2) قانون الضريبة العقارية المصري رقم (196) لسنة 2008، والمعدل بقرار بقانون رقم (117) لسنة 2014، منشور بالجريدة الرسمية - العدد 33 مكرر (أ) في 17 أغسطس 2014.
- (3) قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم (10) لسنة 1990، والمعدل بقرار بقانون رقم (1) لسنة 2015، منشور بالجريدة الرسمية - العدد 2 مكرر (أ) في يناير 2015.
- (4) قانون الشهر العقاري رقم (114) لسنة 1946 وتعديلاته.
- (5) ولاء الدين محمد إبراهيم: التطوير العقاري، دراسة مقارنة، أبو ظبي، مطبوعات دائرة القضاء، إمارة أبو ظبي، الطبعة الأولى 2014.
- (6) سندس حميد الجبوري: المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، مطبوعات دار النهضة العربية، طبعة 2015.

التطوير، لذا حرصت التشريعات المنظمة لمزاولة نشاط التطوير على وضع نصوص صريحة تتناول البيع على الخارطة مع بيان أحكامه وتفصيلاته على النحو الذي نتناوله فيما بعد خلال تلك الدراسة.

رابعاً: عدم قدرة وكفاية القواعد والضمانات الموجودة بالمجموعة المدنية على توفير حماية فعالة لمشتري الوحدة العقارية بمشروعات التطوير في مواجهة بعض المطورين العقاريين الذين روجوا لمشروعات متعثرة غير قادرة على مواجهة تغيرات وتقلبات السوق العقاري.

خامساً: الحاجة إلى تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات التي جاءت بها صناعة التطوير منها على سبيل المثال: مصطلح التطوير العقاري ذاته، المطور، البيع على الخارطة، حساب الضمان العقاري.....إلى غير ذلك من المفاهيم والمصطلحات التي جاءت بها تلك الصناعة، باعتبارها صناعة تقدم فكر وابداع وحلول، تختلف تماماً عن صناعة البناء والتشييد.

سادساً: التوجه نحو اصدار قانون عصري جديد ينظم مهنة التطوير العقاري، يرمى إلى حماية أطراف العلاقات الناشئة عن عملية التطوير العقاري وبصفة خاصة علاقة المشتريين أو المستثمرين بالمطورين العقاريين، وكذلك علاقة المشتري بالمصرف الذي يتولى إدارة حساب الضمان العقاري، وأخيراً علاقة المطور بالجهة الإدارية.

أهداف الدراسة

إذا كانت هناك أسباب عدة دفعتنا إلى اختيار موضوع النظام القانوني للتطوير العقاري للبحث والدراسة، إلا أن هناك مجموعة من الأهداف نسعى إلى تحقيقها من خلالها وهي على النحو التالي:

أولاً: العمل على تطوير التشريعات العقارية، بعدما ثبت أن السوق العقاري يعاني من عشوائية في القوانين المنظمة له في الوقت الراهن، وذلك من خلال دعوة المشرع المصري إلى الإسراع بسن تشريع خاص ينظم مهنة التطوير العقاري،

باعتبار أن ذلك يمثل بداية الطريق الصحيح لتنظيم السوق بمصر، بعدما ثبت أنه يعاني من ضعف في التنظيم وعدم وجود تشريعات متطورة قادرة على مواكبة المستجدات الحديثة.

ثانياً: السعي نحو إزالة كافة المعوقات والعقبات من أمام شركات التطوير العقاري، حتى تستطيع مزاولة نشاطها في إطار تنظيم تشريعي، فكم من مهنة ستنشط وتزدهر إذا باشرت تلك الشركات نشاطها دون معوقات، منها على سبيل المثال: الوساطة العقارية والتمويل العقاري والاستشارات الهندسية والدعاية والاعلان والمقاولات إلى غير ذلك من المهن المرتبطة بهذا النشاط.

ثالثاً: العمل على تنظيم نشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة بمشروعات التطوير وحفظ حقوق جميع الأطراف بما في ذلك المشترين والممولين الذين يقومون بتسليم دفعات مالية لتمويل أعمال بناء وتشبيد تلك المشاريع، مع توفير ضمانات خاصة لهؤلاء المشترين، فدائماً وأبداً ما يحرص المطورون على تضمين عقودهم القانونية بنوداً تعمل على حمايتهم وتجنبهم الوقوع تحت طائلة المسؤولية، وترك المشترين بلا حماية ودون أية ضمانات.

رابعاً: السعي نحو خلق بيئة استثمار عقارية آمنة ومتطورة، جاذبة للاستثمار ورؤوس الأموال، وذلك من خلال تسليط الضوء على العديد من المشاكل القانونية التي أفرزتها ممارسات ومعاملات التطوير العقاري في العديد من الدول التي شرعت تشريعات خاصة بالتطوير العقاري، ومحاولة الاستفادة من تجاربها، والعمل على مواجهتها بحلول عملية.

خامساً: العمل على تضمين مشروع القانون المنظم لمزاولة مهنة التطوير العقاري، نصوصاً تقرر عقوبات وجزاءات رادعة توقع على كل مطور يخالف ويتلاعب بأموال المستثمرين في مشروعات التطوير، سواء أكان ذلك عن طريق طرحه للبيع وحدات عقارية في مشروعات تطوير وهمية أو تقديمه بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص، أو مزاولة نشاط التطوير دون ترخيص أو الامتناع

عن تسليم الوحدة المباعة في الميعاد المحدد بعقد الشراء، إلى غير ذلك من الأعمال التي يحظر عليه القيام بها. على أن يمتد نطاق تطبيق هذا الجزاء إلى الأشخاص المشاركين في مشروعات التطوير متى كان لهم دور ونشاط فعال، كالمهندس الاستشاري والمقاول وأمين الحساب والوسيط العقاري ومدقق الحسابات إلى غيرهم من الأشخاص متى ارتكبوا أفعالاً حظرها ومنعها منهم القانون.

منهجية الدراسة

نظراً لحداثة موضوع البحث والتشريعات المنظمة له، فسوف نفضل اتباع المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال تحليل النصوص التي تناولتها التشريعات المنظمة لنشاط التطوير العقاري، ومقارنتها بعضها ببعض للوقوف على مزاياها وعيوبها، بهدف الوصول إلى أفضلها وأنسبها لبيئتنا الاستثمارية في القطاع العقاري، ومناداة المشرع الوطني بضرورة الأخذ بها عند وضعه لتشريع مماثل منظم لموضوع الدراسة.

التشريعات المنظمة لموضوع الدراسة

موضوع التطوير العقاري من الموضوعات الحديثة نسبياً، حيث يلاحظ أن كافة التشريعات التي عنت به ونظمته بتشريعات خاصة جميعها جاءت بعد عام 2000، حيث يعد التشريع المحلي الصادر في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة من أوائل التشريعات التي عنت بالموضوع ونظمته وأصدرت بشأنه القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات ضمان التطوير العقاري، ثم اتبعته بالقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي، كما أصدرت إمارة عجمان مرسوم أميري رقم (11) لسنة 2008 بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري وصدر أخيراً في إمارة أبو ظبي القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري⁽¹⁾، ثم جاء بعده المشرع السوري بالقانون رقم (15) لسنة 2008

(1) منشور بالجريدة الرسمية لإمارة أبو ظبي - العدد السادس - السنة الرابعة والأربعون في 30 يونيو 2015.

لتنظيم التطوير العقاري، ثم المشرع القطري بموجب القانون رقم (6) لسنة 2014، وكذلك المشرع البحريني بموجب القانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري⁽¹⁾.

وعلى مستوى التشريعات الأجنبية، فقد نظم المشرع الجاميكي موضوع التطوير العقاري بالقانون رقم (18) لسنة 1987 الصادر في الأول من سبتمبر سنة 1988⁽²⁾، وأخيراً يعد القانون الهندي رقم (16) الصادر في العاشر من شهر مارس سنة 2016، والذي دخل حيز التنفيذ في الأول من مايو 2016 من أحدث التشريعات التي جاءت منظمة لمهنة التطوير العقاري⁽³⁾.

خطة الدراسة

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى التعرف على مفهوم التطوير العقاري، وأطراف عملية التطوير، والتزامات المطور العقاري والأعمال المحظورة عليه، ثم نتحدث عن مرحلة هامة من مراحل التطوير، ألا وهي مرحلة بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ونختتم هذا البحث ببيان وتحديد الضمانات والآليات اللازم توافرها لضمان سرعة انجاز مشروعات التطوير وفي ذات الوقت تضمن للمستثمر العقاري الحفاظ على حقوقه وعدم تعرضها للضياع.

وبناء على ما سبق، يمكن تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول نخصص الأول: لبيان وتحديد التزامات المطور العقاري والأعمال التي يحظر عليه القيام بها، والثاني: للتعرف على أحد أهم مراحل التطوير العقاري ألا وهي مرحلة البيع على الخارطة، من حيث التعريف بهذا البيع، وبيان شروطه وإجراءاته وضماناته،

(1) منشور بالجريدة الرسمية ملحق العدد 3168 - الخميس 7 أغسطس 2014.

(2) هذا القانون منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

[http://www.japarliament.gov.jm/attachments/412_The%20Real%](http://www.japarliament.gov.jm/attachments/412_The%20Real%20Estate%20(Regulation%20and%20Development)%20Act,%202016,%20no.%2016%20of%202016.pdf)

(3) The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, no. 16 of 2016.

<http://www.indiacode.nic.in/acts-in-pdf/2016/201616.pdf>

ثم نخصص الفصل الثالث: لاستعراض أهم ضمانات انجاز مشروع التطوير العقاري، على أن نختتمها بمطلب أخير نتناول فيه مدى حاجتنا إلى سن قانون خاص بمزاولة نشاط التطوير العقاري، وقبل هذا نرى ضرورة التمهيد للدراسة بمبحث تمهيدي نتناول فيه مفهوم التطوير العقاري، من حيث بيان تعريفه وأطرافه وشروط مزاولة نشاط التطوير وذلك على النحو التالي:

مبحث تمهيدي: مفهوم التطوير العقاري.

الفصل الأول: التزامات المطور العقاري والأعمال المحظورة عليه.

الفصل الثاني: البيع على الخارطة كأحد مراحل التطوير العقاري.

الفصل الثالث: ضمانات إنجاز مشروع التطوير العقاري.

مطلب أخير: مدى حاجتنا إلى سن تشريع خاص بالتطوير العقاري.

كلية الحقوق
جامعة القاهرة

مبحث تمهيدي

مفهوم التطوير العقاري

تمهيد وتقسيم:

مما لا شك فيه أن مصطلح التطوير العقاري Real Estate Development بات في الوقت الراهن من أكثر المصطلحات الحديثة انتشاراً في مجال الاستثمار العقاري، إلى جانب العديد من المصطلحات والمفاهيم الأخرى كالتطوير والتسويق والتقييم العقاري⁽¹⁾.

فالتطوير العقاري⁽²⁾ صناعة حديثة نسبياً، لا يمكن مقارنتها بصناعة البناء

(1) التقييم العقاري - مهنة حرصت بعض الدول على تنظيمها بتشريعات مستقلة كما هو الحال في إمارة دبي حيث أصدر رئيس المجلس التنفيذي في الإمارة القرار رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مزولة مهنة التقييم العقاري في دبي.

في حين أفردت لها تشريعات أخرى نصوص خاصة كما هو الحال في القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن التنظيم العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة في إمارة أبوظبي، حيث أشارت إلى المقيم العقاري في المادة/8 التي نصت على إنه: "يقوم المقيم بأداء عمله بناءً على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقد الذي يحدد التزامات وواجبات المقيم والأجر المستحق مقابل القيام بعمله، وفي كل الأحوال يجب أن يشمل دوره إبداء الرأي حول قيمة العقار أو أي حقوق عقارية عليه وتقييمه وفقاً للأسس والمعايير المتبعة". كما حددت المادة/9 من القانون سالف الذكر التزاماته، ونصت على أن: "1- يلتزم المقيم بإبرام اتفاق خطي مع المتعاقد عند القيام بأي أعمال تقييم لمصلحته. 2- يجب أن يحتفظ المقيم بسجل يقيده فيه جميع عمليات التقييم التي أجراها على أن يتضمن الآتي: أ- وصف العقار الخاضع للتقييم. ب- قيمة أو مجموع قيم العقار. ج- بيان نوع التقييم المتبع. د- بيان الطريقة التي تم التوصل بها إلى التقييم. هـ- أية افتراضات متعلقة بالتقييم. و- أي أمور أخرى قد تطلبها الدائرة. 3- على المقيم إجراء عملية التقييم باستقلال تام عن المتعاقد وعدم السماح له بالتأثير عليه في كيفية إجراء التقييم أو طريقة تحديد قيمة العقار الذي يتم تقييمه".

(2) لم يرد بشأن التطوير العقاري في مصر، سوى قرار وزير الصناعة والتجارة رقم (73) لسنة 2015 الصادر في 2 فبراير 2015 بتحديد صناعات "التطوير العقاري"، حيث نصت المادة الأولى منه على أن: "تضاف غرفة لصناعة التطوير العقاري إلى الغرف الصناعية المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم (101) لسنة 1967 المشار إليه وتضم إلى اتحاد الصناعات المصرية، وتشمل هذه الغرفة الصناعات الآتية:

والتشييد التقليدية، لأنها صنعة تعبر عن فكر وإبداع وحلول، تقدم من جانب شخص يسمى بـ "المطور العقاري"، الذي عادة ما يكون محترفاً لتلك المهنة، حيث يقوم بتحويل أفكاره المبتكرة والابداعية على الورق إلى واقع ملموس نشهده على الأرض في شكل أبنية وعقارات (1).

وفي الوقت الحاضر لم تعد صناعة التطوير قاصرة على بعض الأشخاص كالمالك والمهندس والمقاول فقط، بل أصبحت عملية يشارك فيها العديد من أصحاب المهن والتخصصات بحيث تشمل المهندسين المعماريين والمخططين والمحامين والمصرفيين إلى جانب بعض الجهات الحكومية فكل واحد منهم دوره في انجاز مشروع التطوير، والجميع يعمل تحت اشراف وتنسيق المطور العقاري (2). علاوة على وجود أشخاص آخرين يلعبون دوراً لا يقل أهمية عن دور الأشخاص

1- صناعة التطوير العقاري بمختلف أنواعه: صناعي، تجاري وإداري سكني، سياحي، أو يشمل نوع أو أكثر مما ذكر.

2- صناعة التسويق العقاري ويشمل إعداد الدراسات التسويقية المتصلة بالتطوير العقاري وإدارة المشروعات العقارية.

3- صناعة التقييم العقاري.

4- صناعة تمويل المشروعات العقارية وصناديق الاستثمار العقاري. ويقصد بالتطوير العقاري لأغراض هذه الغرفة عملية شراء الأراضي وتنميتها من خلال توفير التمويل اللازم لها وتسويقها وبيع المنتجات العقارية الناتجة عن عملية التطوير بحسب الأنواع المشار إليه فيما تقدم".

(1) فالدور الذي يلعبه المطور في الوقت الراهن بشأن مشروعات التطوير العقاري أصبح دوراً بالغ الأهمية والتعقيد حيث يتعين عليه بداية القيام بوضع فكرة للمشروع المزمع تنفيذه، وإعداد دراسة جدوى له، وبيان مصادر تمويله، وإعداد دراسة تسويقية وترويجية للمشروع حتى يخرج في النهاية بمشروع ذو وجهة حضارية. مقال بعنوان "ما هو التطوير العقاري؟" منشور على الموقع الإلكتروني لجريدة المال، بتاريخ 19 سبتمبر الموافق الاثنين سنة 2011. للمزيد الاطلاع على الموقع التالي:

<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=370>

(2) Bulloch, B., & Sullivan, J: "The key to the real estate development process. Cornell Real Estate Review, 2010. P.78.

<https://scholarship.sha.cornell.edu/crer/vol8/iss1/12/>

المشار إليهم سلفاً كالوسطاء العقاريين والمدققين الماليين والمقيمين والموردين والمحامين إلى غيرهم من الأشخاص (1). بحيث شملت كل ممن لهم صلة بمشروعات التطوير، فالكل أصبح له دور فعال في انجاز تلك المشروعات وهذا ما يدفعنا إلى ضرورة استعراض أهم أطراف عملية التطوير العقاري.

وبناء على ما سبق، يمكن تقسيم دراسة هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نخصص الأول: لتعريف التطوير العقاري، والثاني: لتحديد أطراف المشروع وأخيراً: بيان شروط مزولة نشاط التطوير العقاري. وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف التطوير العقاري.

المطلب الثاني: أطراف مشروع التطوير العقاري.

المطلب الثالث: شروط مزولة نشاط التطوير العقاري.

المطلب الأول

تعريف التطوير العقاري

الوقوف على تعريف واضح ومحدد للتطوير العقاري، يقتضي البحث عن معناه اللغوي والاصطلاحي والقانوني.

أولاً: المعنى اللغوي

التطوير العقاري: مصطلح مكون من كلمتين الأولى تطوير والثانية عقاري، جاءت كلمة تطوير في قاموس اللغة (2) من مصدر الفعل طَوَّرَ، طَوَّرَ يَطْوِرُ،

(1) حيث يلعب المحامين دوراً هاماً في جميع المراحل التي تمر بها تلك المشروعات، فغالبا ما يشاركون في ابرام الاتفاقات القانونية المتعلقة بكل مرحلة من مراحل المشروع:

See: Sara Wilkinson and Richard Reed: Property Development, Fifth edition, 2008, P.24.

[https://www.researchgate.net/publication/255787306_Property](https://www.researchgate.net/publication/255787306_Property_Devel)

Devel

(2) المعجم الوسيط، الجزء الثاني، صادر عن مجمع اللغة العربية طهران، ص 475 باب الطاء.

تطويراً، فهو مُطَوَّر، والمفعول مُطَوَّر. وطَوَّرَهُ: عدَّله وحسَّنه، حَوَّلَهُ من طَوَّرٍ إلى طَوَّرٍ، وهو مشتقٌّ من الطَّوَّر، وتَطَوَّيرُ الصَّنَاعَةِ: تَعْدِيلُهَا وَتَحْسِينُهَا إِلَى مَا هُوَ أَفْضَلُ. أما كلمة عَقَارِي: (1) فهي اسم منسوب إلى عَقَار، والعَقَارُ: كلُّ مَلِكٍ ثابت له أَصْلٌ، كالأرض والدار.

من خلال المعنى اللغوي للكلمتين نستطيع القول بأن التطوير العقاري عبارة عن عملية تعديل وتحسين كل عقار إلى ما هو أحسن وأفضل عن هيئته الأولى. حيث يصبح هذا المعنى أكثر اتفاقاً وانسجاماً مع المفهوم الحديث للتطوير باعتباره صناعة تقتضي التعديل والتحسين لما هو أفضل. فلم يعد التطوير يقتصر على الصورة التقليدية للبناء والتشييد فقط، بل أصبح كما أشرنا سلفاً أنه فكر وابداع وحلول يجسده المطور على أرض الواقع، فالتطوير العقاري ما هو إلا إعادة تأهيل مستمرة لأعمال البناء والتشييد بما يتوافق واحتياجات المجتمع.

ثانياً: المعنى الاصطلاحي

نظراً لحدائثة موضوع التطوير العقاري، وندرة المؤلفات والكتب الفقهية العربية التي تناولته، فلم نعثر على سوى القليل من التعريفات التي تعرضت له، حيث عرفه البعض بأنه "انشاء وتشبيد مشاريع البنايات متعددة الطوابق أو المجمعات لأغراض السكنية أو التجارية أو انشاء الأسواق أو الملاعب الرياضية" (2). كما عرفه البعض الآخر بأنه: "نوع من الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة، والتي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها، وحتى شراء الأراضي الخالية ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك،

(1) المعجم الوسيط، الجزء الثاني، ص 615 مادة: عقر.

(2) د. جاسم على سالم الشامسي: مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، ص 2. وقد أشار الكاتب بعد ذلك إلى أنه لا عبرة بالغرض من عملية البناء والتشييد في مشروعات التطوير سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو مكتبية أو خدمية أو سياحية، إلى غير ذلك من الأغراض. بحث منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

والمطورون العقاريين هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة على الورق إلى واقع على الأرض في شكل عقارات" (1).

في حين تناولت بعض كتب الفقه الغربي هذا الموضوع، بشيء من التفصيل (2)، حيث عرفه البعض (3) بأنه: "خلق قيمة مضافة في شكل تحسينات على الممتلكات العقارية بشكل ملموس".

ثالثاً: المعنى القانوني

بالرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها حرصت على وضع تعريف له، فعلى سبيل المثال المادة الأولى من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014، عرفته بأنه: "أعمال تشييد الأبنية متعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية، بهدف بيع وحداتها المفردة على الخارطة".

كما عرفت المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 مشروع التطوير العقاري بأنه: "أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقاً لأحكام هذا القانون أيّاً كانت طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد

(1) سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص 22.

(2) Bulloch, B., & Sullivan, J: "The key to the real estate development process. Cornell Real Estate Review, 2010.

Daniel B. Kohlhepp: "The Real Estate Development Matrix" Draft for Discussion and Comment, Presented at The American Real Estate Society Meetings, Florida April 21, 2012.

<https://www.ccimef.org/pdf/2012-299.the-real-estate-development-matrix.4-21-12.pdf>

James A. Graaskamp: Fundamentals of Real Estate Development, Copyright 1981 by UL1—the Urban Land Institute, Third Printing, 1989.

http://morris.marginalq.com/GREM_RE720_MoreFiles/Urban%20Econ%20Graaskamp%20ULI.PDF

(3) Bulloch, B., & Sullivan, J: .op.cit, p.78.

المباني) أو أغراضها (تجارية أو صناعية، سكنية خاصة أو عامة) أو طرق تمويلها (كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو المساحة أو البناء والتشغيل وإعادة الملكية) أو القائم بها (شخص طبيعي أو اعتباري) .

وأخيراً، عرفته المادة الأولى من القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي بأنه: " مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية".

كما عرف المشرع الجاميكي التطوير العقاري بأنه " إقامة مباني أو تنفيذ أية أعمال هندسية أو انشائية على سطح الأرض أو فوقها أو تحتها، أو إحداث أي نوع من التغيير في استخدام مباني أو أرض معينة بصورة كاملة أو جزء منها في إطار مخطط تطوير معين"⁽¹⁾.

نخلص من ذلك، أن كل تشريع من التشريعات السابقة، قد ركز على جانب معين من جوانب مشروعات التطوير العقاري، فالمشرع القطري ركز على الطريقة التي يتم بها بيع الوحدات العقارية في تلك المشروعات، وهي طريقة البيع على الخارطة. بينما اتجه المشرع البحريني في تعريفه للتطوير العقاري إلى عدم الاعتداد بعدة اعتبارات كطبيعة أعمال البناء والتشييد، والغرض منها، وطريقة تمويلها، والشخص القائم بعملية التطوير سواء كان شخص طبيعي أو اعتباري.

أما بالنسبة للمشرع الإماراتي في إمارة دبي فقد جاء تعريفه للتطوير العقاري، غير كامل بل شابه النقص حيث اقتصر مشروعات التطوير على المشروعات التي تسعى لتحقيق غرضين فقط هما السكني والتجاري. في حين أن

(1) See part 1, The Real Estate (Dealers and Developers) Act 18 of 1987, P.4 "development" means the carrying out of building, engineering, or other operations in, on, over or under any land, or the making of any material change in its use or in the use of any buildings or other land for the purpose of disposal of such land or any part thereof in a development scheme":

المتعارف عليه في شأن تلك المشروعات أنها عادة ما تأتي أما لتنفيذ غرض معين أو لأغراض متعددة ليس من بينها السكنى والتجاري. فقد تأتي لتحقيق أغراض أخرى كالأغراض السياحية أو الإدارية أو الصناعية إلى غير ذلك من الأغراض هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، اقتصر أعمال التطوير على البنايات متعددة الطوابق أو المجمعات السكنية، وتجاهل أن تلك الأعمال قد تكون أعمال تطوير داخلية أو خارجية External Development Works⁽¹⁾.

وعن الوضع في القانون المصري، لم يرقم المشرع بوضع تشريع منظم لنشاط التطوير العقاري على الرغم من كثرة وانتشار العديد من مشروعات التطوير خاصة في القرى والمنتجعات السياحية. كما أن الكثير من مشروعات العاصمة الإدارية الجديدة قد أسندت أعمال تنفيذها إلى شركات تطوير عقاري. وبالبحث عن أي تشريع أو قرار يتعلق بالتطوير العقاري لم نعثر سوى على قرار وزير الصناعة والتجارة رقم (73) لسنة 2015 الصادر في 2 فبراير 2015 الذي أضاف به غرفة التطوير العقاري إلى الغرف الصناعية باتحاد الصناعات، كما شمل القرار تحديد الصناعات التي تضمها تلك الغرفة.

وبناء على ما سبق، يمكن تعريفه التطوير العقاري بأنه إقامة مبانٍ أو منشآت أو تنفيذ أية أعمال بناء وتشبيد داخلية أو خارجية أياً كانت طبيعتها

(1) أعمال التطوير العقاري الخارجية عرفت المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري الهندي رقم (16) لسنة 2016 بحيث تشمل الطرق، وشبكات الطرق وإمدادات المياه والصرف الصحي وشبكات الصرف الصحي والكهرباء والمحولات والمحطات الفرعية لإدارة النفايات الصلبة والتخلص منها.

See Part II (w) external :external development works" includes roads and road systems landscaping, water supply, sewage and drainage systems, electricity supply transformer, sub-station, solid waste management and disposal or any other work which may have to be executed."

وأغراضها أو طرق تمويلها أو القائم بها بهدف بيع وحداتها المفزة على الخارطة.

المطلب الثاني

أطراف مشروع التطوير العقاري

تقسيم:

تتميز مشروعات التطوير العقاري بتعدد الأشخاص المتداخلين فيها، وتعد العلاقات والروابط التعاقدية الناشئة عنها، فهناك أطراف رئيسة في المشروع كالمطور العقاري، ومشتري الوحدة العقارية، وأمين حساب الضمان، والجهة الإدارية. وأطراف أخرى غير رئيسة أطلقنا عليها تسمية الأطراف المتداخلة في مشروعات التطوير، وذلك لأهمية الدور الذي تلعبه متى تم الاستعانة بهم كالتوسيط والممول العقاري، فهؤلاء جميعاً هم أطراف العلاقات الناشئة عن أعمال التطوير العقاري، سواء كانوا أطراف أصليين أم متداخلين، فالكل له دور فعال في انجاز تلك المشروعات.

وبناء على ما سبق، سوف نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين نخصص أولهما: لبيان الأطراف الرئيسية في مشروع التطوير العقاري، وثانيهما: للأطراف المتداخلة في المشروع، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: الأطراف الرئيسية في مشروع التطوير العقاري.

الفرع الثاني: الأطراف المتداخلة في مشروع التطوير العقاري.

الفرع الأول

الأطراف الرئيسية في مشروع التطوير العقاري

يمكن القول بأن الأطراف الرئيسية في مشروع التطوير العقاري، هي الأطراف الأساسية التي لولاها لما وجد المشروع من الأساس، بحيث إذا تخلف إحداها لا نكون بصدد مشروع للتطوير، وهذه الأطراف تتمثل في كل من: المطور، ومشتري الوحدة العقارية، وأمين حساب الضمان، وأخيراً الجهة الإدارية. وسوف نتحدث عن

كل طرف من هؤلاء في نبذة بسيطة على النحو التالي:

أولاً: المطور العقاري

بداية يجب أن نؤكد على حقيقة هامة، ألا وهي أنه حتى عهد قريب لم يكن لدينا ما يعرف بمسمى المطور العقاري Real Estate Developer ، وإنما كان لدينا مستثمر عقاري (1). وما يشاع الآن في السوق العقاري من فهم خاطئ يتعين علينا من خلال تلك الدراسة تصويبه، حيث أصبح كل شخص يعمل في مجال البناء والتشييد يطلق على نفسه مطور عقاري، فدور الأخير في إطار صناعة التطوير لم يعد يتشابه مع الدور المعتاد للمقاول أو المهندس، بل أصبح له دوراً مختلف تماماً حيث أصبح صاحب رؤية وفكر وابداع، وفي نفس الوقت يقدم حلولاً للعديد من الإشكاليات العقارية.

فالمطور العقاري أصبح شخص يضع بصمته على العقارات، بحيث يأخذ العقار كصناعة بفن ومهنية، من خلال إعداد دراسة شاملة لأي مشروع، يسعى من ورائها لبناء الأرض وإحيائها بجميع خدماتها حتى تكون صالحة للاستخدام سواء في أعمال البنية التحتية أو الفوقية بما فيها تلبية جميع احتياجاتها. لذا اتجه البعض (2) إلى تعريف المطور العقاري بأنه: "المهني الذي يتخصص في ابتكار

(1) حيث لوحظ في السنوات الأخيرة وبصفة خاصة في مصر أن الاستثمار في القطاع العقاري، أصبح أحد أهم صور مجالات الاستثمار، لاسيما بعد انخفاض القوة الشرائية للعملة الوطنية مقارنة بالعملة الأخرى، حيث اعتبر الكثير من الأفراد أن الاستثمار العقاري، قد أصبح هو الملاذ الآمن للاستثمار. لذا يرى البعض أن نسبة الاستثمارات العقارية في بعض الدول أصبحت الآن تستحوذ على 80% من الاقتصاد الكلي. للمزيد انظر: د. عماد شهاب: آفاق التطوير العقاري في العالم العربي، ورقة عمل منشورة، في المؤتمر العربي الأول للتطوير والاستثمار العقاري والصناعي - المنعقد في إمارة الفجيرة في الفترة من 16 - 17 نوفمبر 2015.

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

التطورات الجديدة أو تطوير القائم منها، وتسويقها وبيعها بنجاح".

ولما كان المطور العقاري يعد أحد أهم الأطراف الأساسية التي تقوم عليها عمليات التطوير (1). لذا حرصت التشريعات المعنية بتنظيم أعمال التطوير على وضع تعريف له فعرّفه البعض (2) منها بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي رخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري".

وعرّفته تشريعات أخرى بأنه: "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة" (3). وفي نفس الاتجاه عرفه المشرع الجزائري بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" (4).

كما عرفته المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن حسابات الضمان والتي تخص إدارة التنظيم العقاري بإمارة رأس الخيمة بأنه: "هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة نشاط وبيع العقارات واستثمارها للتطوير ويشمل المطور الرئيسي والمطور الفرعي".

كلية الحقوق

- (1) وقد أطلقت بعض التشريعات على المطور العقاري اسم "المركبي العقاري". حيث أشارت لهذه التسمية المادة الثالثة من القانون الجزائري رقم 11 - 4 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 هجرية الموافق 17 فبراير سنة 2011 بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. وتعد هذه التسمية ترجمةً للمصطلح الفرنسي "Promoteur Immobilier" للمزيد عنها راجع: سعيداني لونا سي: المركز القانوني للمركبي العقاري في القانون الجزائري (11 - 04) الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق - يومي 27 - 28 فبراير 2012.
- (2) راجع: نص المادة الأولى من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014.
- (3) راجع: نص المادة الأولى من قانون التطوير البحري رقم (28) لسنة 2014.
- (4) راجع: نص المادة/ 3 من القانون الجزائري رقم (11) الصادر سنة 2011 بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

من خلال هذه التعريفات يتضح أن جميعها تدور حول إضفاء صفة المطور على كل شخص يزاول أعمال وأنشطة التطوير العقاري من بناء وبيع الوحدات العقارية على الخريطة، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً كالشركات أو المؤسسات العامة (1).

نوعاً المطور العقاري

في كثير من الأحيان قد يشارك المطور الرئيسي في القيام بأعمال التطوير العقاري شخص آخر يطلق عليه المطور الفرعي، بحيث يعهد إليه المطور الرئيسي بتنفيذ كل المشروع أو جزء منه، بموجب اتفاق خاص يوقع بينهما.

وبالرجوع إلى بعض التشريعات المعنية بتنظيم أعمال التطوير العقاري نجد أنها قد تحدثت عن اثنين من المطورين العقاريين (2)، أطلقت على الأول المطور الرئيسي، والثاني المطور الفرعي. الأول سبق تعريفه بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يرخّص له بممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداته على الخارطة. بينما الثاني: عرفته المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 بأنه: "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره".

(1) ومن الأمثلة على ذلك: مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث عرفت المطور العقاري في المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 بأنه: "أي شخص طبيعي أو شركة تجارية أو مؤسسة عامة مرخص لها للقيام بتطوير وتشديد مشروع عقاري في إمارة عجمان وفقاً لأحكام المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008.....".

(2) ومن هذه التشريعات: القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي، والمرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري، وقانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014، وقانون التطوير العقاري رقم (3) لسنة 2015 في شأن التنظيم العقاري بإمارة أبو ظبي، والمرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن حسابات الضمان والتي تخص إدارة التنظيم العقاري بإمارة رأس الخيمة.

كما عرفت المادة الأولى من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي المطور الفرعي بأنه: "كل من يرخص له لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما".

من خلال هذه التعريفات، يتضح أن المطور الفرعي هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ويعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره، بحيث يقوم مقامه بالنسبة لأي جزء من عملية تطوير المشروع.

ولأهمية الدور الذي يلعبه المطور الفرعي في مشروعات التطوير العقاري أوجبت بعض التشريعات (1) على المطور أن يرفق بطلب الحصول على ترخيص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة نسخة من العقد المبرم بينه والمطور الفرعي - إن وجد -.

ثانياً: مشتري الوحدة العقارية

يمكن القول بأن مشتري الوحدة العقارية، أو المقتني كما تطلق عليه بعض تشريعات التطوير العقاري (2)، هو كل شخص متعاقد على شراء إحدى الوحدات العقارية المطروحة للبيع على الخارطة بمشروع التطوير.

ويعد أحد الأطراف الفاعلة والمؤثرة في مشروعات التطوير، وقد أطلقت عليه بعض التشريعات تسمية المستثمر العقاري (3)، الذي تسعى إلى حمايته بتشريعات خاصة كإمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث اتجهت نحو وضع مشروع

(1) راجع: نص المادة/ 4 من اللائحة السعودية.

(2) راجع نصوص القانون رقم (4) لسنة 2011 الجزائري في شأن تنظيم الترقية العقارية، منشور بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14، بتاريخ 6 مارس 2011.

(3) حيث أطلق المشرع المصري اسم المستثمر على مشتري الوحدة العقارية أو من حصل على التمويل العقاري في غير حالة الشراء، راجع: نص المادة الأولى من قانون التمويل العقاري رقم (148) الصادر سنة 2001.

قانون تهدف من خلاله إلى حماية المستثمر العقاري في المرحلة السابقة على التعاقد وفي مرحلة التعاقد ذاتها.

ثالثاً: أمين حساب الضمان

استحداث التشريعات المنظمة للتطوير العقاري آلية خاصة بمشروعات التطوير تعمل على توفير الثقة لدى المشتري للوحدات العقارية على الخارطة، وتضمن لهم استرجاع أموالهم في حالة توقف المشروع نهائياً أو عدم اكتماله لأي سبب من الأسباب أو إلغائه (1).

تتمثل هذه الآلية في إيجاد شخص معنوي يطلق عليه (أمين حساب الضمان أو أمين الاستثمار) الذي غالباً ما يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة من قبل الجهات المعنية داخل الدولة التي يتم فيها تنفيذ مشروع التطوير سواء كانت وطنية أو أجنبية، يتولى إدارة حساب المشروع بحيث تودع لديه كافة المبالغ التي يتم تحصيلها من العملاء، وفي ذات الوقت يضمن عدم الصرف من هذه المبالغ إلا في أعمال بناء المشروع ذاته حتى يتم اكتماله وتسليم وحداته إلى المشتري.

وقد عرفت بعض التشريعات أمين حساب الضمان بأنه: "المصرف المرخص له العمل في.....، والمعتمد من الهيئة لإدارة حسابات الضمان" (2). كما عرفته تشريعات أخرى بأنه: "المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمدة..... لإدارة حساب الضمان" (3). وأخيراً تم تعريفه بأنه: "البنك أو المصرف أو المؤسسة

(1) وقد حددت غالبية التشريعات المنظمة للتطوير العقاري حالات يتم فيها إلغاء مشروع التطوير، كما هو الحال في المادة/ 23 من قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(2) راجع: نص المادة الأولى من التشريع السوري الخاص بالتطوير العقاري.

(3) راجع: نص المادة الأولى من القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي

المالية المعتمدة لإدارة حساب ضمان المشروع وفق أحكام هذا القانون⁽¹⁾.

ويعد أمين الحساب، أحد أهم أطراف عملية التطوير العقاري إلى جانب كل من المطور ومشتري الوحدة العقارية، باعتبارهم جميعاً من الأطراف الأساسية في عملية التطوير، بحيث لا يكون لمشروعات التطوير أي وجود بدونهم.

ونظراً لأهمية دوره وخطورة الأعمال المسندة إليه بمشروعات التطوير، نجد أن الاتجاه السائد حالياً لدى العديد من الدول المعنية بتشريعات التطوير العقاري⁽²⁾ هو إلزام مصارفها المركزية بإنشاء قاعدة بيانات تتضمن أسماء أمناء الحسابات ومشاريع التطوير العقاري التي يتولون إدارتها وذلك بالتنسيق مع الإدارة المعنية بإصدار ترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري.

ومتى تم اختيار أمين حساب الضمان، فلا يجوز للمطور تغييره إلا إذا وجد اتفاق بينهما يعطيه الحق في ذلك، مع إلزام الأول بإخطار المصرف المركزي بذلك⁽³⁾. وفي ذات الوقت يحظر على أمين الحساب القيام بإسناد أو تحويل الأعمال الخاصة به كأمين حساب والواردة في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب من الأسباب⁽⁴⁾.

وفيما يتعلق بالالتزامات الملقاة على عاتق أمين حساب الضمان، نجد أن بعض تشريعات التطوير، قد فرضت عليه مجموعة من الواجبات منها على سبيل المثال: الالتزام بتقديم كشف حساب إلى المطور وذلك في حالة إنهاء الاتفاق بينهما أو اغلاق حساب المشروع لأي سبب من الأسباب قبل الانتهاء من تنفيذ

(1) راجع: نص المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

(2) راجع: نص المادة/ 9 من قرار مصرف البحرين المركزي رقم (28) لسنة 2015 في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري.

(3) راجع: نص المادة/ 7 من قرار مصرف البحرين المركزي.

(4) راجع: نص المادة/ 5 فقرة 3 من قرار مصرف البحرين المركزي.

المشروع (1). كما يتعين عليه تزويد الجهة الإدارية المختصة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان (2). مع منحها الحق في أن تطلب منه في أي وقت تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ولها الحق أيضاً في الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات.

وأخيراً، قد يرتكب أمين الحساب أثناء قيامه بمهامه المسندة إليه، بعض المخالفات التي تكتشفها الجهة الإدارية المختصة، التي يتعين عليها إخطاره خطياً بذلك ومنحه مهلة لإزالتها (3).

رابعاً: الجهة الإدارية

تعد الجهة الإدارية أحد الأطراف الأساسية في عملية التطوير العقاري، والهدف من اقحامها تلك المشروعات، هو إحكام الرقابة عليها منعا للغش أو التلاعب بأموال المتعاملين على الوحدات العقارية بتلك المشروعات، علاوة على قيامها بإلزام المخالفين بتصحيح أوضاعهم وتجاوزتهم، وتقييم الوضع في القطاع العقاري بعد كل فترة زمنية. وفي سبيل قيامها بوظيفتها الرقابية، أقرت لها بعض تشريعات التطوير بأحقيتها في الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بالمشروع وطلب تزويدها بنسخ منها (4).

وفي ذات الوقت ألزمتها بعض تشريعات التطوير بمجموعة من الالتزامات منها على سبيل المثال: الالتزام بإعداد سجل خاص بالتطوير العقاري لحفظ كافة المعلومات المتعلقة بأية بيانات أو وثائق تتعلق بمشروعات التطوير العقاري (5).

جامعة القاهرة

- (1) راجع: نص المادة/ 5 فقرة 6 من قرار مصرف البحرين المركزي.
- (2) راجع: نص المادة/ 11 من قانون حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.
- (3) راجع: نص المادة/ 11 فقرة 2 من قانون حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.
- (4) وهذا ما قرره المادة/ 11 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أن: "يجوز للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وهيئة الإشراف على التمويل العقاري الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بالمشروع وطلب تزويدهم بنسخ منها".
- (5) راجع: نص المادة/ 4 من قانون التطوير العقاري إمارة أبو ظبي.

والالتزام بتسليم المطور شهادة انجاز المشروع بعد الانتهاء من أعماله، وفقاً
للرخص والمخططات المعتمدة من قبلها⁽¹⁾

الفرع الثاني

الأطراف المتداخلة في مشروع التطوير العقاري

أولاً: الوسيط العقاري⁽²⁾

يطلق مصطلح الوساطة أو السمسرة العقارية Real Estate Brokerage بوجه عام على كافة أعمال البحث لشخص ما بموجب اتفاق أياً كان مسماه عن طرف ثان لإبرام عقد بيع أو شراء أو تأجير عقار أو إجراء أي تصرف آخر عليه، والوسيط لإبرامه بالشروط التي يقبلها صاحب الشأن⁽³⁾.

فالوساطة العقارية قد تكون وساطة في عقود بيع أو شراء أو تأجير أو إجراء أي تصرف قانوني محله عقار. والوسيط العقاري⁽⁴⁾، هو كل شخص طبيعي أو

(1) وقد عرفت المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 شهادة الإنجاز - بأنها شهادة تصدرها الجهة الإدارية المختصة بالاتفاق مع أمين الحساب تنفيذ بانتها المطور من مشروع التطوير العقاري وتسليم الوحدات المباعة للمشتريين مطابقة للمواصفات.

(2) أعمال الوساطة العقارية - نظمتها العديد من الدول بتشريعات خاصة منها على سبيل المثال: التشريع القطري رقم (13) لسنة 2011 في شأن تنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية، والتشريع العماني بالمرسوم السلطاني رقم (91) لسنة 2010 في شأن تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية، كما نظم المشرع الإماراتي أعمال الوساطة العقارية بالقانون رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي. وقد تطلق عليها تشريعات أخرى أعمال السمسرة العقارية،

(3) راجع نص المادة الأولى من القانون القطري رقم (13) لسنة 2011 بتنظيم مزاولة أعمال الوساطة العقارية.

(4) الوسيط العقاري - عرفته المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي بأنه: "الشخص الذي يقوم بموجب عقد الوساطة بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل عمولة". وقد حرص القانون المشار إليه سلفاً على تضمين نصوصه بنوداً يكون من شأنها القضاء على الممارسات السلبية التي يركبها الوسطاء العقاريين حيث اشترط القانون في هؤلاء الوسطاء مؤهلات خاصة وتوافر عدة شروط تتعلق بمقر عملهم، علاوة على التزامهم بدليل قواعد السلوك لأصحاب المهن العقارية. للمزيد انظر

معنوي مرخص له بمزاولة أعمال الوساطة العقارية، التي قد تنصب على بيع أو شراء أو تأجير العقار، كما يوجد للوساطة صور أخرى تتعلق بالعقار منها الوساطة بالتمويل العقاري والوساطة بالتطوير العقاري⁽¹⁾. وفي بعض الأحيان، قد يرغب المطور العقاري في تسويق مشروعه كلياً أو جزئياً عن طريق وسيط⁽²⁾، يطلق عليه الوسيط العقاري، الذي يرتبط قبل قيامه بأي عمل من أعمال الوساطة مع المطور بعقد وساطة يتم ايداعه لدى الجهة الإدارية المختصة لقيده في سجل التطوير العقاري⁽³⁾. والوسيط العقاري، يحظر عليه مزاولة نشاطه كوسيط، إلا إذا كان مرخصاً له من قبل الجهة المختصة، على أن يجدد ترخيصه كل فترة زمنية حددتها بعض التشريعات بسنة⁽⁴⁾. ويقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات⁽⁵⁾، منها على سبيل المثال: أنه إذا اتفق المطور مع الوسيط على قيام الأخير بتسويق

مقال بعنوان " قانون التنظيم العقاري يحد من تجاوزات الوسطاء العقاريين في أبو ظبي"، منشور بجريدة الاقتصاد اليوم، أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة - العدد 133 سبتمبر 2015.

- (1) عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف: الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، المملكة العربية السعودية، 1432هجرية - 1433هجرية، ص 47 - 53.
- (2) وقد نصت المادة/10 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على مجموعة من الالتزامات التي يتعين على الوسيط العقاري الالتزام بها، حيث نصت على أن: " إذا رغب المطور الرئيسي أو الفرعي بتسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري، فإنه يجب عليه الالتزام بالآتي: 1- أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة. 2- أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً للائحة رقم (85) لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي. 3- أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة".
- (3) راجع: نص المادة/14 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي، وفي نفس المعنى نصت المادة/ 8 من اللائحة السعودية على أنه: " لا يجوز لأي وسيط القيام بعمليات التسويق أو التوسط في عمليات بيع الوحدات على الخارطة لأي مطور ما لم يكن مرخصاً له بذلك من الجهات الإدارية المختصة، وأن يكون مرتبطاً بعقد مع المطور المرخص له بذلك".
- (4) راجع: نص المادة/5 الفقرتان 1 و 5 من قانون التطوير العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (5) سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص 99 وما بعدها.

مشروع التطوير العقاري كلياً أو جزئياً، فإنه يجب على الوسيط إيداع ثمن الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حساب ضمان المشروع، ولا يجوز له إيداعه في حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل إيداعه في حساب ضمان المشروع، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك⁽¹⁾، كما يجب عليه أن يضع رقم قيده في سجل التطوير العقاري خارج مقر عمله وعلى جميع المكاتبات والإعلانات والوثائق الصادرة عنه، وأية مطبوعات⁽²⁾. وإلى جانب هذه الالتزامات توجد أيضاً عدة محظورات يتعين على الوسيط تجنبها وعدم اتيانها منها على سبيل المثال: عدم جواز سحب أي مبلغ من حساب المشروع، وعدم تمثيل أكثر من طرف في نفس المعاملة الواحدة، واستثناءً من ذلك يجوز لوسيطين أو موظفي الوسيط في مكتب أو شركة واحدة تمثيل أكثر من طرف بشكل مستقل في نفس المعاملة الواحدة إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط⁽³⁾. ولأهمية الدور الذي يلعبه الوسيط العقاري في تسويق وبيع وحدات المشروع، والعمل على توفير ثقة وحماية فعالة للمتعاملين بالشراء على تلك الوحدات من أعمال الغش والخداع، اتجهت بعض التشريعات إلى تقرير توقيع عقوبة الغرامة على كل شخص زال أعمال الوساطة العقارية دون حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختصة، على أن يمتد نطاق هذه العقوبة ليصل إلى كل شخص عرف نفسه بتلك الصفة أو لم يوفق أوضاعه وفقاً لمقتضيات القانون⁽⁴⁾ هذا من ناحية أولى.

كلية الحقوق

- (1) راجع: نص المادة/7 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (2) راجع: نص المادة/ 7 فقرة 10 من قانون التطوير التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (3) راجع: نص المادة/ 7 الفقرتان (3 و8) من قانون التطوير التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث حصرت هذه المادة الشروط في الآتي: " أ- علم المتعاقدين بتمثيل الوسيط أو موظف الوسيط لأكثر من طرف في ذات المعاملة وموافقهم على ذلك. ب- توقيع المتعاقدين كل على حده على عقد وساطة مكتوباً مع الوسيط. ج- قيام الوسيط أو موظف الوسيط بتمثيل المتعاقدين بكل أمانة واستقلالية".
- (4) وهذا ما أكدته المادة/ 77 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أنه: " مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ستة أشهر وبغرامة كل شخص زال أي نشاط كوسيط أو موظف وسيط..... أو

ومن ناحية ثانية، معاقبة كل مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل الوسطاء العقاريين (1)، وقد تصل العقوبة إلى الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين (2).

ثانياً: الممول العقاري Financed Real Estate

في بعض الأحيان قد يكون مشروع التطوير العقاري المزمع تشييده من المشروعات الضخمة التي تحتاج إلى سيولة مالية وتدفقات نقدية ضخمة، وفي ذات الوقت لا يملك المطور تلك الأموال، ولم يعد أمامه من الوسائل لتوفير هذه المبالغ سوى الاقتراض بضمان المشروع (3). لمواجهة تلك الحالة بحلول عملية من خلال الرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها قد سمحت للمطور القيام برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات تمويل، ولضمان تخصيص مبلغ القرض في الصرف على أعمال المشروع، أوجبت التشريعات ذاتها على الجهات المانحة للقرض أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان، وذلك للصرف منه على المشروع وفقاً لأحكام القانون.

عرف عن نفسه بتلك الصفة دون أن يكون مرخصاً أو لم يوفق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القانون.

- (1) راجع: نص المادة/78 فقرة ح من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (2) راجع: نص المادة/ 16 فقرة 7 من قانون حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.
- (3) يجب ملاحظة أن التمويل العقاري الذي يحتاجه المطور في شأن مشروعات التطوير العقاري يختلف تماماً في أحكامه وشروطه عن التمويل الذي يمنح لمشتري الوحدة العقارية في مجال شراء العقارات، حيث يتم الأخير بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار. للمزيد عن التمويل العقاري في الأنظمة المقارنة، د. نبيل إبراهيم سعد: التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، القاهرة، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2012، ص 6 - 14. د. أيمن سعد عبد المجيد: مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، مصر، دار النهضة العربية طبعة 2005، ص 22.

المطلب الثالث

شروط مزاولة نشاط التطوير العقاري

تقسيم:

نشاط التطوير العقاري من الأنشطة المهنية⁽¹⁾، التي يتعين على من يزاولها أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، حتى يصبح نشاطه متفقاً مع صحيح القانون، وفي ذات الوقت لا يعرض نفسه للمسئولية، فالغاية من وضع شروط هي العمل على ضبط السوق العقاري وفرض رقابة عليه من جانب الدولة. حيث شهدت الآونة الأخيرة دخول السوق العقاري عدد كبير من الأشخاص بأعمال بناء وتشبيد وهم في الحقيقة غير مؤهلين لذلك، الأمر الذي أدى في النهاية إلى انسحابهم بسبب عدم قدرتهم على مواجهة التغييرات التي حدثت ولعدم خبرتهم في ذلك، مما أدى إلى ضياع أموال الكثير من المستثمرين، هذا بالإضافة إلى فقدان الثقة في السوق ككل.

لذلك فلضبط السوق واحكام فرض الرقابة عليه، نصت غالبية التشريعات المنظمة للتطوير على ضرورة توافر شرطين في جانب المطور حتى يتسنى له مزاولة أعمال نشاط التطوير أولهما: يتعلق بضرورة حصوله على ترخيص من الجهات الإدارية يتضمن الموافقة على مزاولة النشاط. وثانيهما: يتعلق بضرورة قيده في سجل المطورين العقاريين. وقد أكدت هذه التشريعات⁽²⁾ على ضرورة توافر هذين

(1) حيث اتجهت بعض التشريعات إلى النص صراحة على نشاط الترقية العقارية أو التطوير العقاري في الفصل المخصص لمهنة المرقى العقاري أو المطور العقاري، بالإضافة إلى إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقى أو المطور العقاري، يختص بمجموعة من الاختصاصات منها على سبيل المثال: اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، والسهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري، وإبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطة العمومية. للمزيد: راجع: نصوص الفصل الثاني من القانون الجزائري.

(2) منها على سبيل المثال، قانون التنظيم العقاري رقم (3) لسنة 2015 في إمارة أبوظبي، راجع: نص المادة/ 12 منه، وكذلك نص المادة/ 4 من القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.

الشرطين منها على سبيل المثال: ما أقرته المادة/ 3 فقرة ب من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 حيث نصت على أنه: "لا يجوز مزاوله نشاط التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له من الجهة المختصة، ومقيداً في ذلك السجل، وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد المنظمة لهذا الترخيص".

من خلال ما سبق، سوف نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين نخصص أولهما: لشرط الحصول على الترخيص، من خلال بيان إجراءاته، وتحديد سلطة جهة الإدارة في قبول طلب الترخيص من عدمه. وثانيهما: للشرط المتعلق بضرورة قيد المطور في سجل المطورين العقاريين. وبناء على ما سبق نتناول دراسة هذين الشرطين على النحو التالي:

الفرع الأول: الحصول على ترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري.

الفرع الثاني: القيد في سجل المطورين العقاريين.

الفرع الأول

الحصول على ترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري

حصول المطور العقاري على ترخيص بمزاولة نشاط التطوير شرط أساسي يتعين توافره، بدونه يحظر عليه القيام بأي عمل من الأعمال التي تعد من قبيل التطوير وإلا عرض نفسه للمسئولية الجنائية (1).

(1) حيث نصت غالبية التشريعات المنظمة للتطوير العقاري على توقيع عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين على كل شخص زاول أعمال التطوير دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة، ومن الأمثلة على ذلك: ما نصت عليه المادة/ 29 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "مع عدم الاخلال بأي عقوبة ينص عليها في قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد عن 50 ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: 1- زاول أعمال التطوير العقاري دون أن يكون مرخصاً". وفي نفس المعنى، المادة/ 23 من القانون البحريني رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري، وكذلك نص المادة/ 16 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي.

وبالرجوع إلى العديد من التشريعات المعنية بنشاط التطوير، نجد أنها قد استقرت على حظر مزاوله كل شخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً لنشاط التطوير العقاري قبل حصوله على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية. وقد أكدت هذا الحظر المادة/3 فقرة ب من قانون التطوير العقاري البحريني رقم 28 لسنة 2014 حيث نصت على أنه: " لا يجوز مزاوله نشاط التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له من الجهة المختصة.....".

كما نصت المادة/2 من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014 على أنه: " لا يجوز مزاوله أعمال التطوير العقاري قبل الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة وفقاً لأحكام هذا القانون". وفي نفس الاتجاه نصت المادة/ 5 من قانون التنظيم العقاري في إمارة ابو ظبي رقم (3) لسنة 2015 على أنه: " لا يجوز لأي شخص مزاوله أي نشاط كمطور أو وسيط أو..... إلا إذا كان مرخصاً من قبل الدائرة".

من خلال هذه النصوص، يتضح أن الحصول على ترخيص بمزاوله نشاط التطوير العقاري، إجراء متاح لكل شخص طبيعي⁽¹⁾ أو اعتباري⁽²⁾ على حد

(1) بالنسبة للشخص الطبيعي، تضمنت المادة/ 3 من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014 الشروط الواجب توافرها فيه لمنحة الترخيص بمزاوله النشاط، حيث نصت على أنه: " يُشترط فيمن يُرخص له بمزاوله أعمال التطوير العقاري ما يلي: أ: بالنسبة للشخص الطبيعي:

1- أن يكون قطري الجنسية. 2- ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. 3- أن تكون له خبرة سابقة في مجال إدارة مشاريع التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، سابقة على تقديم الطلب. 4- أن يكون مقيداً في السجل التجاري.."

(2) بالنسبة للشخص المعنوي، تضمنت ذات المادة الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي للحصول على الترخيص، حيث نصت على ان: " يُشترط فيمن يُرخص له بمزاوله أعمال التطوير العقاري ما يلي: أ: بالنسبة للشخص المعنوي 1- أن تكون شركة قطرية تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية المشار إليه، ومن بين أغراضها مزاوله أعمال التطوير العقاري. 2- أن تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، سابقة على تقديم الطلب. 3- ألا تكون قد سبق إفلاسها بحكم نهائي". وفي

سواء متى استوفى أي منهما الشروط اللازمة للحصول عليه. ولكن فيما يتعلق بالشخص المعنوي، نجد بعض التشريعات قد اقتصرت ممارسة نشاط التطوير على شركاتها الوطنية، وأجازت استثناءً للشركات الأجنبية التي تم تأسيسها في الخارج مزولة هذا النشاط، متى كان من بين أغراضها مزولة أعمال التطوير العقاري. بشرط أن تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء لمدة لا تقل عن عدة سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص لها بمزولة هذا النشاط، وأن يكون لديها سابقة أعمال لمثل تلك المشاريع حظيت بالسمعة والشهرة⁽¹⁾.

لذلك فإن حصول المطور العقاري على الترخيص، شرط ضروري وسابق على قيامه بممارسة نشاطه، حيث يحظر عليه القيام بأي عمل من أعمال التطوير، إلا إذا كان مرخصاً له بذلك. وفي ذات الوقت يجب مراعاة أن حصول المطور على ترخيص لمشروع التطوير العقاري غل يد الجهات الإدارية المختصة عن اتخاذ أية قرارات تتعلق به وإعادة النظر فيه⁽²⁾.

من خلال ما سبق، يتضح أن دراسة هذا الشرط تقتضي التعرض لإجراءات الحصول على الترخيص، ومدة صلاحيته، وتجديده، وحالات الغائه. وأخيراً نختم هذا المطب ببيان أثر مزولة نشاط التطوير العقاري دون الحصول على ترخيص، وذلك وفقاً للنقاط الآتية:

نفس الاتجاه منع المشرع الجزائري بعض الأشخاص من مزولة نشاط التطوير العقاري بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط متى تعرضوا لعقوبات بسبب ارتكابهم إحدى المخالفات التي نصت عليها المادة/20 من القانون رقم (11) الصادر سنة 2011 بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- (1) راجع: نص المادة/3 من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014.
- (2) حيث أجازت المادة/ 11 من اللائحة السعودية للجهة مانحة المطور ترخيص بمزولة أعمال التطوير العقاري اتخاذ قرار بإعادة النظر في ترخيص المشروع بناء على تقرير مسبب في الحالات الآتية: 1- إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء خلال المدة الزمنية التي تعهد بها لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية. 2- إذا توقف المطور عن إكمال المشروع وتبين عدم جديته في تنفيذه. 3- إذا رأت اللجنة أن هناك أسباباً أخرى تعيق استكمال المشروع.

أولاً: إجراءات الحصول على الترخيص

حصول المطور العقاري على ترخيص بمزاولة نشاط التطوير، يمر بمجموعة من الإجراءات، يتعين عليه القيام بها وتمثل في الآتي:

أ- تقديم طلب الترخيص

لكي يحصل المطور العقاري على ترخيص بمزاولة نشاط التطوير، يتعين عليه أن يتقدم بنفسه أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بطلب للحصول عليه وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض، مرفقاً بطلبه كافة البيانات والأوراق والمستندات المؤيدة له⁽¹⁾.

ب- البت في الطلب

بعد تقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة، مدعوماً بكافة الأوراق والمستندات المؤيدة له، يتعين عليها فحصه والبت فيه خلال مدة زمنية معينة،

(1) وقد أشار المشرع الهندي في الفصل الثاني من قانون 2016 إلى الوثائق والمستندات التي يتعين على المطور أن يضمها طلبه للحصول على ترخيص المشروع وذلك على النحو التالي:

4. “(1) Every promoter shall make an application to the Authority for registration of the real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by such fee as may be specified by the regulations made by the Authority.
- (2) The promoter shall enclose the following documents along with the application referred to in sub-section (1), namely: — (a) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies, competent authority), and the Particular of registration, and the names and photographs of the promoter.(b) a brief detail of the projects launched by him, in the past five years, whether already completed or being developed, as the case may be including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending”.

حددها بعض التشريعات بثلاثين يوماً⁽¹⁾، وتشريعات أخرى بستين يوماً⁽²⁾ من تاريخ تقديمه، كما أجازت بعضها مد المهلة المقررة للبت في طلب الترخيص وذلك في حالة عدم تمكن الجهة الإدارية من البت في الطلب⁽³⁾. وقد ترى الجهة ضرورة استيفاء مقدم الطلب لبعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات عليها، في هذه الحالة يتعين عليها إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال مدة زمنية معينة.

وفي بعض الأحيان، قد يقدم المطور طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة، دون حصوله على رد منها وانقضاء المدة المقررة للبت في طلبه. فما حكم هذه الحالة؟

بالرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها قد اختلفت حول حكم هذه المسألة، حيث اعتبرت البعض منها أن انقضاء هذه المدة دون الحصول على رد، رفضاً ضمناً للطلب، وبالتالي رفض طلب الترخيص، وهذا الاتجاه أيده المشرع القطري حيث نصت المادة/ 4 من قانون التطوير العقاري على أن: "تتولى الإدارة البت في الطلب، وإخطار صاحب الشأن بقرارها فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد رفضاً ضمناً للطلب".

وعلى النقيض تماماً، اتجهت تشريعات أخرى إلى عكس ذلك، واعتبرت انقضاء المدة المقررة للبت في الطلب، دون الحصول على رد موافقة على طلب الترخيص، متى كان الطلب مستوفياً كافة الشروط التي تطلبها القانون. وهذا الاتجاه أيده المشرع البحريني حيث نصت المادة/ 5 من قانون التطوير العقاري على أن: "يعتبر انقضاء المدد المشار إليها في الفقرتين السابقتين دون البت في الطلب الذي استوفى الشروط المذكورة في المادة/4 من هذا القانون ولائحته التنفيذية

(1) راجع: نص المادة/4 من قانون التطوير العقاري القطري.

(2) راجع: نص المادة/5 من قانون التطوير العقاري البحريني.

(3) حيث نصت المادة/5 من قانون التطوير العقاري البحريني في الفقرة ب على أن: " للوزير بقرار مسبب، بناء على طلب الجهة المختصة، مَدّ المدة المذكورة في الفقرة السابقة لمدة ثلاثين يوماً في حالة عدم تمكن تلك الجهة من البت في الطلب، وذلك قبل انقضاء مدة الستين يوماً".

بمثابة موافقة على الترخيص.....".

ومن جانبنا، نؤيد ما ذهب إليه المشرع البحريني، في اعتبار سكوت جهة الإدارة في الرد على طلب المطور للحصول على الترخيص بمثابة موافقة على طلب الترخيص. فمتى كان الطلب مستوفياً الشروط والأوضاع التي أوجبها القانون تعين على الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة في القانون، وإلا اعتبر سكوتها عن اصدار القرار خلال المدة القانونية المحددة بمثابة موافقة على طلب الترخيص تسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص، خاصة وأن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه. وهذا الاتجاه تؤيده أحكام القضاء الإداري في مصر (1).

(1) منها على سبيل المثال: حكم المحكمة الإدارية العليا، الصادر في الطعن رقم (3295) لسنة 43 قضائية، بجلسة 8 ابريل سنة 2001، حيث قضت المحكمة بأن: "من غير الجائز قانوناً إقامة مباني أو تعديلها أو تدعيمها وخلافه إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ولا يتأتى الحصول على هذا الترخيص إلا بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن أو من يمثله قانوناً مرفقاً به البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية، فإذا ما قدم طلب الترخيص على هذا النحو مستوفياً الشروط والأوضاع التي أوجبها القانون تعين على الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة في القانون، وإلا اعتبر سكوتها عن اصدار القرار خلال المدة القانونية المحددة بمثابة موافقة على طلب الترخيص تسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص، خاصة وأن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بأي حال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها وهذه القاعدة يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتريه شكوك جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له في البناء على الأرض ويكون ذلك حالة كون طالب الترخيص غير مالك الأرض أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء".

في حين يرى البعض أن: "سكوت جهة الإدارة خلال فترة زمنية معينة عن البت في طلبات الأفراد شكلاً من أشكال القرارات الإدارية ذات الطبيعة الخاصة بوصفه قراراً يفترضه المشرع افتراضاً، لا وجود مادي له في الواقع..... ويعتبر هذا السكوت بمثابة قراراً ضمناً بالرفض ما لم يرد نص خاص بخلاف ذلك". للمزيد، راجع: خالد الزبيدي: القرار الإداري الضمني في الفقه والقضاء الإداري، دراسة مقارنة في ضوء قضاء محكمة العدل العليا، مجلة علوم الشريعة والقانون، الأردن، المجلد 35، العدد الأول، سنة 2008، ص184.

ج-التظلم من قرار الرفض

في بعض الأحيان، قد يصادف الطلب المقدم من المطور للحصول على الترخيص بالرفض، وفي هذه الحالة اشترطت بعض التشريعات (1)، أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويخطر به مقدمه، بخطاب مسجل أو بأي وسيلة أخرى تفيد العلم مع السماح له بالتظلم من قرار الرفض خلال فترة زمنية معينة. قدرتها بعض التشريعات بستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، أو من تاريخ اعتباره طلبه مرفوضاً. ويتعين على الجهة المتظلم إليها، البت في التظلم خلال فترة معينة من تاريخ تقديمه، ويكون قرار البت فيه نهائياً.

ثانياً: مدة صلاحية (سريان) الترخيص

الترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري، ليس أبدياً، بل له مدة سريان ينتهي بانتهائها مالم يجدده صاحبه، وقد اختلفت تشريعات التطوير حول تحديد مقدارها، فالبعض منها قد حددها بثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة. وهذا الاتجاه أيده التشريع القطري حيث نصت المادة/ 5 من قانون التطوير العقاري على أنه: " تُصدر الإدارة، بعد استيفاء الرسم المقرر، ترخيصاً بمزاولة أعمال التطوير العقاري، مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة...".

في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى عدم تحديد مدة صلاحية للترخيص، وإنما تركت تحديد مدة سريانه للجهة الإدارية المختصة وفقاً لطبيعة مشروع التطوير، في إطار سقف زمني معين لا يجوز تجاوزه وقدرته بثلاث سنوات، وهذا الاتجاه أيده المشرع البحريني (2).

وأخيراً، اتجهت تشريعات أخرى إلى تحديدها بسنة، وهذا ما سار إليه المشرع

(1) راجع: نص المادة/4 من قانون التطوير العقاري القطري.

(2) حيث نصت المادة/ 5 فقرة د من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 على أن: " تحدد الجهة المختصة مدة سريان الترخيص وفقاً لطبيعة مشروع التطوير بما لا يجاوز ثلاث سنوات".

الإماراتي في إمارة أبو ظبي حيث نصت المادة/5 من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري على أن: "1- لا يجوز لأي شخص مزاوله أي نشاط كمطور.....إلا إذا كان مرخصاً من قبل الدائرة. 5- يتم تجديد الترخيص الصادر عن الدائرة سنوياً وفق القواعد والشروط والأحكام التي تحددها اللائحة التنفيذية، وللدائرة مطالبة المرخص لهم بالخضوع لبرامج تدريبية تحددها اللائحة التنفيذية كشرط لتجديد الترخيص".

ثالثاً: تجديد الترخيص

رأينا سابقاً، أن للترخيص بمزاوله نشاط التطوير العقاري مدة صلاحية، ينتهي بانتهائها ما لم يجدده صاحبه. ويشترط لقبول طلب التجديد ضرورة تقديمه قبل انتهاء مدته بفترة معينة، كما يجوز للجهة الإدارية المختصة قبول الطلب متى تم تقديمه خلال فترة لاحقة على انتهاء صلاحية الترخيص إذا قدم طالب التجديد عذراً قبلته (1)، وفي جميع الأحوال، يتعين تقديم الطلب على النموذج المعد لهذا الغرض، شأنه شأن طلب الترخيص الأصلي مدعوماً أيضاً بكافة الأوراق والمستندات المؤيدة له (2).

رابعاً: إلغاء الترخيص

في بعض الأحيان، قد يرتكب المطور العقاري بعد حصوله على الترخيص أفعالاً يكون من شأنها قيام الجهة الإدارية بإلغائه، ولمعرفة الأسباب التي دفعتها إلى ذلك، عدت بعض التشريعات المنظمة لنشاط التطوير حالات الإلغاء (3)، من بينها على سبيل المثال: فقدان المطور العقاري أحد الشروط اللازمة لمنح الترخيص، وعدم البدء في تنفيذ المشروع خلال مدة معينة من تاريخ حصوله على الموافقة

(1) مثال على ذلك، ما نصت عليه المادة/5 من القانون القطري بأنه: "يجب أن يقدم طلب التجديد خلال الشهر السابق على تاريخ انتهاء الترخيص، ويجوز للإدارة قبول الطلب إذا تم تقديمه خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاء الترخيص، متى قدم الطالب عذراً تقبله الإدارة".

(2) راجع: نص المادة/4 من قانون التطوير العقاري القطري.

(3) راجع: نص المادة/9 من قانون التطوير العقاري القطري.

بالببيع على الخارطة دون عذر مقبول، وكذلك قيامه بعرض وحدات للبيع على الخارطة بالغش أو التدليس، واستخدامه مدفوعات الحساب في غير الغرض الذي خصصت من أجله، وأخيراً قد يكون بسبب تقدم المطور نفسه بطلب إلى الجهة الإدارية بوقف نشاطه أو بإنهاء ترخيص عمله.

ويجوز لمن أُلغى ترخيصه في بعض الحالات السابقة، أن يتظلم من قرار الإلغاء خلال مدة زمنية معينة تحسب من تاريخ اخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل أو بأي طريق آخر يفيد علمه. وحماية للغير حسن النية من التعامل مع مطور صدر في حقه قرار بإلغاء ترخيصه، أوجب بعض التشريعات (1) بضرورة نشر قرار الإلغاء في جريدتين يوميتين، إحداهن باللغة الإنجليزية، على نفقة من أُلغى ترخيصه هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، لم تكتف بعض التشريعات بإلغاء ترخيص المطور العقاري الذي ثبت في حقه وقوع المخالفة، بل رتبت على ذلك عقوبة أخرى تبعية لعقوبة الإلغاء، تتمثل في شطب قيده من سجل المطورين العقاريين (2).

وأخيراً، نرى أنه يتعين على الجهات الإدارية المختصة بمنح ترخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري، ضرورة التشدد في منحه وتعزيزه بإجراءات أكثر تشدداً تمنع تحول هذه المشاريع إلى كيانات متعثرة، غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها تجاه المتعاملين في السوق العقاري، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى انهيار السوق وفقدان الثقة فيه وضياع أموال المستثمرين.

خامساً: أثر مزاولة نشاط التطوير العقاري دون الحصول على ترخيص

في بعض الأحيان، قد يزاول المطور العقاري نشاطه في أعمال التطوير دون حصوله على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة أو قبل الانتهاء من

(1) راجع: نص المادة/ 9 من القانون القطري.

(2) راجع: نص المادة/17 فقرة 3 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.

إجراءات الحصول عليه، وفي كلتا الحالتين فإن سلوكه محظور بنص القانون. ولمنعه من إتيان مثل هذا السلوك، اتجهت العديد من التشريعات (1) إلى تقرير توقيع عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين على كل من زاول نشاط التطوير دون ترخيص من الجهة المختصة، على أن تضاعف العقوبة في حالة العود عند ارتكاب المخالفة (2).

الفرع الثاني

القيود في سجل المطورين العقاريين

قيد المطور في سجل المطورين العقاريين لدى الجهة المختصة، يعد الشرط الثاني الذي يتعين توافره في المطور، حتى يسمح له بمزاولة نشاطه في أعمال التطوير، وبالرجوع إلى تشريعات التطوير العقاري، نجد أنها قد نصت على إلزام الجهة الإدارية المختصة بإعداد سجلاً خاصاً أطلقت عليه "سجل المطورين العقاريين" (3) أو "سجل التطوير العقاري" (4)، أو "سجل قيد مشاريع التطوير العقاري والمطورين" (5)، بحيث تسجل وتحفظ فيه كافة المعلومات المتعلقة بأية بيانات أو وثائق تتعلق بمشاريع التطوير العقاري والمطورين، وما قد يطرأ عليها من تغيير أو على ملكيتها أو على المطورين القائمين بها، منها على سبيل المثال: اسم المطور المرخص له، اسم المشروع وموقعه ومساحته الكلية، وأدواره وعدد وحداته وترقيم تلك الأخيرة ومساحة كل وحدة وقيمتها وفقاً للعقد المبرم بين

- (1) راجع: نص المادة/ 23 فقرة أ من قانون التطوير البحريني. في نفس المعنى، راجع: نص المادة/ 16 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي، وكذلك المادة/ 29 من قانون التطوير العقاري القطري، والمادة/ 69 من القانون الجزائري.
- (2) راجع: نص المادة/ 78 من القانون الجزائري.
- (3) كالتشريع الإماراتي رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي. راجع: نص المادة/ 4 من هذا القانون.
- (4) كالتشريع الإماراتي رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي. المادة/ 4 من هذا القانون.
- (5) كالتشريع البحريني رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري. راجع: نص المادة/ 3 من هذا القانون.

المطور والمشتري، واسم مُشترّي الوحدة، واسم المكتب الاستشاري المشرف على المشروع، واسم أمين الحساب الموقع مع المطور اتفاقية حساب الضمان، واسم المقاول الرسمي للمشروع، إلى غير ذلك من البيانات الهامة (1).

ونظراً لأهمية قيد المطور في السجلات سائلة الذكر، وحث المطور على عدم اغفاله والقيام بإجراءاته، اتجهت بعض تشريعات التطوير (2) إلى تقرير توقيع عقوبة الغرامة على كل من زاول نشاط التطوير، دون أن يكون مقيداً في سجل المطورين العقاريين.

من خلال ما سبق، يتعين علينا دراسة هذا الشرط، في نقطتين هامتين أولهما: بيان الأساس القانوني للقيد في السجل. وثانيهما: شطب القيد من السجل. وذلك على النحو التالي:

أولاً: الأساس القانوني للقيد في السجل

رأينا في المطلب السابق، أنه يشترط لمزاولة المطور العقاري نشاطه في أعمال التطوير، أن يكون مرخصاً بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وإلى جانب هذا الشرط يوجد شرط آخر يتمثل في ضرورة قيامه سواء كان مطور رئيسي أو مطور فرعي بقيد اسمه في سجل المطورين العقاريين بمعنى أنه يجب أن يكون مسجلاً. **The Developer must be Registered** والالتزام بالقيد في سجل المطورين العقاريين يجد أساسه التشريعي في النصوص المتعلقة بالتطوير العقاري، فوجد منها على سبيل المثال: المادة/ 12 من قانون التنظيم العقاري رقم (3) لسنة 2015 في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أنه: " لا يجوز لأي شخص مزاولة نشاط التطوير العقاري ما لم يكن مقيداً في سجل التطوير العقاري كمطور رئيسي أو مطور فرعي".

(1) راجع: نص المادة/ 9 من اللائحة السعودية.

(2) حيث نصت المادة/78 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أن: "مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 (مائة ألف) درهم ولا تتجاوز 2.000.000 (مليون) درهم: أ- من زاول نشاط التطوير العقاري في الإمارة دون أن يكون مقيداً، أو لم يوفق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القانون".

كما نصت المادة/ 4 من القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أنه: "يعد بالدائرة سجل خاص يسمى (سجل المطورين العقاريين) تقيد فيه أسماء المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري بالإمارة، ولا يجوز لأي مطور مزاولة ذلك النشاط ما لم يكن مقيداً في ذلك السجل، ومرخصاً من الجهات المختصة وفق الشروط التي تصدرها في هذا الشأن".

وفى نفس الاتجاه ألزم المشرع القطري المطور بالقيود في السجل، حيث نصت المادة/6 من قانون التطوير العقاري على أنه: "يُنشأ بالإدارة سجل خاص يسمى "سجل قيد المطورين العقاريين" المرخص لهم بمزاولة أعمال التطوير العقاري، يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير".

وأخيراً، نص المشرع البحريني في قانون التطوير العقاري رقم (28) لسنة 2014 على وجود سجل تقيد فيه كافة مشاريع التطوير العقاري وكذلك المطورون والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليها وما قد يطرأ عليها من تغيير أو على ملكيتها أو على المطورين القائمين بها (1).

وفى النهاية، يجب مراعاة أن قيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين، للحصول على الترخيص بمزاولة نشاط التطوير هو إجراء لا يعفيه من ضرورة الحصول على أي تراخيص أو تصاريح أو موافقات أخرى مطلوبة من أي جهة حكومية أخرى لتمكينه من مباشرة أعماله (2).

ثانياً: شطب قيد المطور العقاري من السجل

في بعض الأحيان، قد يرتكب المطور العقاري بعد قيده في سجل المطورين العقاريين، أفعالاً تعد من قبيل المخالفات، الأمر الذي يكون من شأنه دفع الجهة الإدارية المختصة بشطب قيده من السجل. وهناك حالات عدة نصت عليها تشريعات التطوير العقاري، أجازت فيها للقائمين على إدارة السجل القيام بشطب

(1) راجع: نص المادة/3 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني.

(2) راجع: نص المادة/ 12 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

القيد، منها على سبيل المثال: إذا أشهر المطور إفلاسه أو خضع للتصفية، أو إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية الخاصة بمشروع تطوير عقاري بعد انقضاء فترة زمنية معينة من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على المخطط دون عذر مقبول، أو إذا ارتكب مخالفة للقوانين أو اللوائح أو القرارات المنظمة للقطاع العقاري.

ولم تكتف بعض التشريعات (1) بتقرير عقوبة شطب المطور من السجل، بل منعت من تقديم طلب لإعادة قيده بعد شطبه قبل انقضاء مدة معينة من تاريخ الشطب كما أجازت للجهة الإدارية المختصة بالإضافة إلى شطب قيده، فرض أية شروط إضافية عليه حماية للمصلحة العامة (2).

كلية الحقوق جامعة القاهرة

(1) حددتها بعض التشريعات بمرور 12 شهرا من تاريخ الشطب، وهذا ما أكدته المادة/ 81 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: " لا يجوز للمطور الذي شطب قيده وفقاً لأحكام هذا القانون تقديم طلب لإعادة قيده قبل انقضاء مدة 12 شهراً من تاريخ الشطب".

(2) راجع: نص المادة/ 80 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

الفصل الأول

التزامات المطور العقاري والأعمال المحظورة عليه

تمهيد وتقسيم:

مهنة التطوير العقاري شأنها شأن غيرها من المهن، يفرض القانون على من يزاولها مجموعة من الالتزامات تجاه الغير، إلى جانب مجموعة من المحظورات التي يتعين أيضاً على مزاولها اجتنابها وعدم اتيانها. ونظراً لخصوصية أعمال المطور فإننا سنكون حريصين من خلال هذه الدراسة على تناول الالتزامات والمحظورات التي تتعلق بعمله في إطار تشريعات التطوير دون الرجوع إلى الالتزامات المنصوص عليها وفقاً للقواعد العامة.

وبناء على ذلك، سوف نقسم دراسة هذا الفصل إلى مبحثين، نخصص أولهما: لبيان التزامات المطور العقاري، وثانيهما: للأعمال التي يحظر عليه القيام بها، وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: التزامات المطور العقاري.

المبحث الثاني: الأعمال المحظورة على المطور العقاري.

المبحث الأول

كلية الحقوق

تقسيم:

من خلال مطالعتنا للتشريعات المعنية بالتطوير العقاري، نجد أنها فرضت على المطور نوعين من الالتزامات إحداها تتعلق بعلاقته بالجهة الإدارية⁽¹⁾، والأخرى بعلاقته بمشترى الوحدات العقارية على الخارطة. وبعد الرجوع إلى هذه التشريعات يمكن تقسيم التزامات المطور العقاري إلى نوعين أولهما: التزاماته تجاه الجهة الإدارية، وثانيهما: التزاماته تجاه مشتر الوحدة العقارية. وبناء على ذلك

(1) سندس حميد الجبوري، المرجع السابق، ص 43 وما بعدها.

سوف نقسم دراسة هذا المبحث إلى مطلبين يتم تناولهما على النحو التالي:

المطلب الأول: التزامات المطور العقاري تجاه الجهة الإدارية.

المطلب الثاني: التزامات المطور تجاه مشتر الوحدة العقارية.

المطلب الأول

التزامات المطور العقاري تجاه الجهة الإدارية

بالرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها قد تضمنت العديد من الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري تجاه الجهة الإدارية، وتتمثل هذه الالتزامات في الآتي:

أولاً: الالتزام بتزويد الجهة الإدارية ببعض من نسخ العقود

سبق وأن أوضحنا، أن مشروعات التطوير العقاري يساهم فيها إلى جانب المطور عدد كبير من الأشخاص، الذين لا يقل دورهم أهمية عن دوره، حيث يوجد إلى جانبه، المطور الفرعي، وأمين حساب الضمان، والوسيط العقاري، هذا إلى جانب عدد كبير من مهندسي ومقاولي المشروع⁽¹⁾. كل هؤلاء الأشخاص، لكي يصبح لهم دوراً في مشروعات التطوير المزمع تشييدها وبنائها، يتعين عليهم الدخول في روابط اتفاقية مع المطور. فنجد على سبيل المثال قد يحتاج المطور الرئيسي إلى مطور آخر يطلق عليه في تشريعات التطوير العقاري مطور فرعي، يعهد إليه بتطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره. وفي هذه الحالة أوجبت بعض التشريعات على المطور الرئيسي تزويد الجهة الإدارية بنسخة من

(1) حيث نصت بعض التشريعات على أحكام خاصة بشأن استعانة المطور العقاري بمقاول من الباطن حيث حظرت على المطور أن يعهد إلى المقاول من الباطن بالقيام ببعض أمواله بما يجاوز نسبة خمسين بالمائة من المشروع إلا إذا وافقت جهة الإدارة ولا يعتد بأي اتفاق على خلاف ذلك. راجع: نص المادة/ 8 من القانون القطري.

العقد الذي تم بينهما (1).

كما يشترط في مشروعات التطوير العقاري كما سنرى لاحقاً، أن يكون لكل مشروع تطوير حساب ضمان مستقل خاص به، يفتح باسم مشروع التطوير لدى أحد المصارف أو المؤسسات المالية، لإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين التي تخصص للصرف على أعمال بناء وتنفيذ مشروع التطوير. ويتم فتح هذا الحساب بموجب اتفاق كتابي بين كل من المطور وأمين الحساب (المصرف)، يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما. وتودع نسخة منه لدى الجهة الإدارية المختصة (2).

وفي بعض الأحيان، قد يرغب المطور في تسويق كل أو جزء من المشروع، من خلال وسيط عقاري، في هذه الحالة يتعين على الوسيط إبرام عقد وساطة خطي على النموذج المعتمد من قبل الجهة الإدارية المختصة، قبل القيام بأي أعمال للمتعاقد معه، وتقديم نسخة من هذا العقد إلى الجهة الإدارية لقيده في سجل التطوير (3).

وأخيراً، نرى أن نموذج عقد البيع المتعلق بالوحدة العقارية الذي يوقع بين كل

- (1) كما هو الحال في التشريع السعودي حيث نصت المادة/4 على أنه: "يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلباً مرفقاً به المستندات الآتية: 6- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والفرعي "إن وُجد".
- (2) راجع: نص المادة/ 6 من قانون التطوير العقاري البحريني. وكذلك نص المادة/ 4 من التشريع السعودي حيث نصت على أنه: "يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلباً مرفقاً به المستندات الآتية: 13- اتفاقية موقعة بين المطور وأمين الحساب تبين تحديد حساب ثابت وموحد لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري، ويتم بموجبه إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات على الخارطة أو من الممولين على ألا يتم التعامل في هذا الحساب إلا وفقاً لما ورد من نصوص وقواعد في لائحة إدارة حساب الضمان". كذلك المادتان (12 و13) من التشريع السعودي. وكذلك نص المادة/ 7 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي حيث نصت على أن: "ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحسابوتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة".
- (3) راجع: نص المادة/ 7 من قانون التطوير العقاري في إمارة أبو ظبي.

من المطور أو ممثله القانوني ومشتري الوحدة أو من ينوب عنه، يعد من العقود ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للجهة الإدارية⁽¹⁾، والتي يتعين على المطور تزويدها بها.

فبالرجوع إلى تشريعات التطوير وجدنا أن البعض منها⁽²⁾، قد اشترط لحصول المطور على ترخيص المشروع، أن يقدم أنموذج لهذا العقد، ضمن مستندات طلب الترخيص، بحيث تتولى الجهة المختصة التحقق من مطابقة عقود المشترين لهذا الأنموذج⁽³⁾.

ثانياً: الالتزام بإعداد وتقديم كافة التقارير والكشوف الدورية التي تطلبها الجهات الإدارية المختصة

نظراً لأهمية البيانات التي تحتاجها الجهات الإدارية بشأن مشروعات

(1) فبعض التشريعات قد أوجبت على المطور العقاري الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة لفتح حساب ضمان يكون مرفقاً به عدة مستندات من بينها، نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري. راجع: المادة/ 6 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(2) مثال ذلك: التشريع البحريني، راجع نص: المادتان (4 و 14). وكذلك التشريع السعودي، حيث اشترطت المادة/ 4 بأنه: "يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلباً مرفقاً به المستندات الآتية: 9- نموذج من عقد البيع بين المطور والمشتري". وهناك تشريعات أخرى، تشترط لطرح الوحدات المفروزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك إلى جهة الإدارة المختصة، مرفقاً به نموذج عقد البيع، الذي لا يجوز له بعد ذلك تغيير أي بند من بنوده، بعد أن تصدر جهة الإدارة موافقتها متضمنة اعتماد نموذج العقد. راجع: الفقرة الخامسة من نص المادة/ 10 من القانون القطري. وفي نفس المعنى نصت المادة/ 14 فقرة ب من القانون البحريني على أن: "يكون أنموذج عقد البيع المشار إليه في الفقرة أ ضمن مستندات الحصول على ترخيص المشروع.....".

(3) وقد نصت بعض التشريعات على أن أنموذج عقد البيع الذي يبرم بين المطور والمشتري، يختص بإصداره الوزير المختص، متضمناً مجموعة من البيانات الهامة مثل: "اسم المطور الرئيسي وعنوانه - اسم المشروع الذي تقع به الوحدة محل التعاقد ومساحتها الاجمالية، والخدمات العامة - المبالغ التي يؤديها المشتري أيا كان نوعها، سواء كانت ثمناً أو مصاريف أو عمولة أو أتعاباً أو رسوماً - جدول بسداد الدفعات حسب مراحل تقدم العمل في المشروع - الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة، وخامات التشطيب والألوان التي يتفق عليها بين المطور والمشتري..... الخ". للمزيد راجع: نص المادة/ 14 من قانون التطوير العقاري البحريني.

التطوير العقاري، فقد أوجبت بعض التشريعات على كل مطور عقاري إعداد وتقديم بعض التقارير والكشوف الدورية التي تتعلق بمشروع التطوير المزمع إنجازه أو حساباته، والتي ترى ضرورة تزويدها لتلك الجهات وذلك لمساعدتها على القيام بمهامها الموكول إليها⁽¹⁾.

وهذا الالتزام حرصت بعض تشريعات التطوير على تأكيده⁽²⁾، فنجد على سبيل المثال المادة/ 7 من التشريع القطري نصت على أنه: "يجب على المطور العقاري الالتزام بما يلي: 4- إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها الإدارة". كما ألزمت كل من المطور وأمين الحساب بتزويد الجهة الإدارية بكشف حساب دوري عن حركة بعض السجلات التي يتعين عليها إعدادها⁽³⁾.

وعن الوقت الذي يتعين فيه تزويد الجهة الإدارية بالتقارير والكشوف التي تحتاجها، نجد بعض التشريعات قد نصت على أن يكون ذلك بصفة دورية ربع

- (1) ولأهمية البيانات والمعلومات التي يتعين على المطور العقاري تقديمها للجهة الإدارية المختصة، قررت بعض التشريعات توقيع عقوبة الحبس والغرامة أو إحداهما على كل مطور قدم للجهات المختصة بيانات أو معلومات غير صحيحة بهدف القيد في السجلات أو للحصول على تراخيص التطوير مع علمه بذلك. راجع: نص المادة/ 23 فقرة 2 من قانون التطوير العقاري البحريني. وفي نفس المعنى نصت المادة/ 29 من اللائحة السعودية على أن: "يحال كل من ارتكب أحد الأفعال التالية بقرار من الوزير إلى هيئة التحقيق والإدعاء العام: 1- من قدم إلى الوزارة أو اللجنة بيانات أو سندات غير صحيحة".
- (2) حيث نصت المادة/ 27 من اللائحة السعودية على أنه: "يجب على أمين الحساب والمطور والمُحاسب القانوني تزويد اللجنة بكشوفات دورية ربع سنوية عن المدفوعات من حساب الضمان. ويجوز للجنة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات المطلوبة التي ترى ضرورة الاطلاع عليها".
- (3) حيث نصت المادة/ 18 من اللائحة السعودية على أنه: "يجب على المطور وأمين الحساب إعداد السجلات التالية: سجل لكل مُشترٍ يتضمن: اسم المُشترٍ، رقم الوحدة المُباعة، قيمة الوحدة المُباعة، المبلغ المدفوع، الدفعات المسلمة - سجل بالتدفقات النقدية لحساب الضمان - سجل بالمدفوعات الإنشائية للمشروع من الحساب والأساس المُستندي المبني عليه عملية الصرف - سجل بالمدفوعات للمصروفات الإدارية، أو أية مصروفات أخرى. على أن يتم تزويد الوزارة بكشف حساب دوري عن حركة هذه السجلات".

سنوية مثلاً، كما هو الحال بشأن المدفوعات من حساب الضمان (1). علاوة على ذلك توجد نوعية أخرى من التقارير يتعين على المكلفين بها تقديمها متى طلبت منهم، كالتقارير التي تتضمن معلومات وبيانات ترى الجهة الإدارية ضرورة وأهمية الاطلاع عليها (2). وفي النهاية، ولضمان تنفيذ هذا الالتزام أقرت بعض تشريعات التطوير توقيع عقوبة الغرامة على كل من يتخلف عن القيام بتزويد الجهة الإدارية بما تحتاجه من تقارير أو بيانات (3).

ثالثاً: الالتزام بتسجيل مشروع التطوير العقاري ومخططاته

من الواجبات التي أُلقت بها العديد من تشريعات التطوير العقاري على المطور تجاه جهة الإدارة ضرورة تسجيل مشاريع التطوير العقاري Registration of Real Estate Project لدى الجهات الإدارية المختصة (4) كما اتجهت

(1) وهذا ما أكدته المادة/ 6 من قانون التطوير العقاري البحريني حيث نصت على أنه: "ب - يجب على أمين الحساب تزويد الجهة المختصة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب المشروع، ولها أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات". كما نصت المادة/ 21 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أن: "على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية كل ثلاثة أشهر عن إيرادات ومدفوعات حساب ضمان المشروع، وتزويدها بتقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن الحساب المعني وعن المبالغ التي دفعت ومدى توافقها مع أحكام هذا القانون ومع اتفاقية حساب ضمان المشروع. وفي نفس المعنى، راجع: نص المادة/ 11 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(2) كما هو الحال في التشريع السعودي، راجع: نص: المادة/ 27.

(3) مثال ذلك: المادة/ 17 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أنه: "يعاقب بالغرامة من 100 إلى 200 ألف ليرة سورية من تخلف عن تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة وفق أحكام هذا القانون".

(4) وهذا ما أكدته المادة/ 13 فقرة 1 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أنه: "1- يجب على المطور تسجيل مشاريع التطوير العقارية لدى الدائرة وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية وتعليمات الدائرة". ولتسهيل هذه المهمة نصت بعض التشريعات على إلزام الجهات الإدارية المختصة بتفعيل نظام الكتروني على شبكة الانترنت بحيث تقدم طلبات تسجيل المشاريع من خلاله، وهذا ما أكده المشرع الهندي بالقانون رقم (16) الصادر سنة 2016 حيث نص على ذلك بالنص التالي:

تشريعات أخرى إلى عدم حصر التزام المطور بشأن التسجيل على مشروع التطوير فقط، بل نصت على إلزامه بقيد ترخيص المشروع والوحدات الصادر بها الترخيص وعقود بيع الوحدات العقارية، وكافة التصرفات القانونية التي ترد عليها⁽¹⁾.

وفى ذات الوقت، أوجب المشرع ذاته على جهة الإدارة التي يسجل لديها المشروع أن تضع قيداً في السجل العقاري على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير، يفيد بأنه مشروع خاضع لأحكام قانون التطوير العقاري، ويمنع التصرف بأرضه دون موافقة جهة الإدارة، على أن تقوم الأخيرة بإزالة هذا القيد بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المشروع وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري، أو إلغاء المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون، هذا من ناحية أولى⁽²⁾.

ومن ناحية ثانية، لم تكتف بعض تشريعات التطوير العقاري بإلزام المطور بتسجيل المشروع، بل اتجهت لضمان التأكيد على جديته، إلى إلزامه بتسجيل مخططاته لدى الجهات الإدارية المختصة⁽³⁾، وذلك بعد حصوله على الترخيص وكافة موافقات

“3) The Authority shall operationalise a web based online system for submitting applications for registration of projects”.

كما أكد ذلك أيضاً المشرع الهندي، حيث جاء الفصل الثاني من قانون التنظيم العقاري رقم 16 لسنة 2016 بعنوان تسجيل المشروع العقاري وتسجيل وكلاء العقارات، حيث حظرت الترويج والاعلان والبيع عن العقارات في مشروعات غير مسجلة.

Chapter II - Registration of Real Estate Project and Registration of Real Estate Agents, :”No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project”.

(1) راجع: نص المادة/ 2 من القرار البحريني رقم (7) لسنة 2015 بشأن سجل قيد البيع على الخريطة.

(2) راجع: نص المادة/13 الفقرتان (2 و 3) من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي رقم (3)

لسنة 2015

(3) حيث اتجهت بعض التشريعات إلى إلزامه بهذا التسجيل بعد حصوله على الترخيص خلال مدة زمنية معينة. راجع: المادة/8 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني. كما قسمت بعض التشريعات هذه المخططات إلى نوعين: أولهما: مخطط التطوير الرئيسي: وهو المخطط الذي

الجهات المعنية وقبل بيع أي وحدة عقارية على المخطط (1). على أن يثبت في السجل المخصص للتسجيل كافة البيانات الخاصة بمشروع التطوير خاصة: اسم المطور الرئيسي والفرعي - إن وجد -، وكذلك موقع العقار ومساحته، وعدد وحداته المفترزة وأنواعها، وجميع الأجزاء المشتركة والمرافق والخدمات، إلى غير ذلك من البيانات التي تقدر جهة الإدارة ضرورة تسجيلها. على أن يتم قيد المشروع في السجل بالمطابقة لأوراق والمستندات المقدمة، وتدوّن فيه كافة البيانات. وللمطور بعد إجراء القيد الحصول على شهادة بذلك، بعد مرور فترة زمنية معينة حددتها بعض التشريعات بخمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب (2).

وأخيراً، يحظر على المطور تسجيل أكثر من مخطط تطوير لذات العقار أو تسجيل أي مخطط تطوير ما لم يكن مستوفياً للشروط والأحكام ومشفوعاً بالوثائق والمستندات التي تحددها الجهات المختصة (3). كما لا يجوز له بعد تسجيل

يحدد العقار المزمع تطويره من قبل المطور الرئيسي. وثانيهما: مخطط التطوير الفرعي: وهو مخطط فرعي مستمد من المخطط الرئيسي يحدد العقار الذي سيتم تطويره بواسطة المطور الفرعي. إلى جانب هذين النوعين يوجد عدة مخططات أخرى. للمزيد: راجع: نص المادة الأولى من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

- (1) راجع: نص المادة/58 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (2) راجع: نص المادة/6 من القرار البحريني رقم (7) لسنة 2015 بشأن سجل قيد البيع على الخريطة. هذا الالتزام عبرت عنه بعض التشريعات تحت مسمى "تسجيل المشاريع العقارية"، حيث أوجبت على المطور تسجيل مشاريع التطوير العقاري لدى الجهة الإدارية المختصة.
- (3) وقد عدت بعض التشريعات الوثائق والمستندات التي يتعين على المطور تقديمها عند تسجيل مشروع التطوير العقاري، حيث نصت المادة/4 من القرار البحريني رقم (7) لسنة 2015 بشأن سجل قيد البيع على الخريطة على أن: "يقدم طلب القيد في السجل إلى الإدارة على النموذج الورقي أو الإلكتروني المعد لذلك، من المطور أو ما ينوب عنه بتوكيل رسمي، مرفقاً به المستندات الآتية: 1- نسخة من وثيقة ملكية أرض مشروع التطوير العقاري، أو ما يقوم مقامها وخلوها من أية حقوق عينية أو موانع قانونية لتنفيذ المشروع وبيع وحداته. 2- نسخة من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشخص الاعتباري والمفوضين بالتوقيع. 3- الترخيص النهائي لمشروع التطوير العقاري الصادر من الجهة المختصة. 4- نسخة من شهادة إيداع المطور ال 20% من القيمة التقديرية لمشروع التطوير العقاري. 5- التصاميم الهندسية والإنشائية والمعمارية لمشروع التطوير العقاري. 6- خرائط أو مجسمات دقيقة تبين مساحة وشكل مشروع التطوير العقاري بالكامل بالإضافة إلى

المخططات الخاصة بمشروع التطوير، إدخال أي تعديل على المخطط الرئيسي أو الفرعي إلا وفقاً للشروط التي ينص عليها القانون، وأن أي تعديل يطرأ عليها بعد ذلك لا بد من موافاة الجهة الرسمية به.

رابعاً: الالتزام بالموصفات الفنية المعتمدة للترخيص

لكل مشروع تطوير مجموعة من المواصفات الفنية المعتمدة، يتم على أساسها منح المطور ترخيصاً له من قبل الجهة الإدارية المختصة، والتي يتعين عليه الالتزام بها، وإلا تعرض لبعض الجزاءات (1). فالتزام المطور بالمواصفات الفنية للمشروع أكدته تشريعات التطوير العقاري، منها على سبيل المثال ما قرره المادة/15 من قانون التطوير العقاري البحريني في الفقرة أ حيث نصت على أن "يلتزم المطور بتنفيذ مشروع التطوير طبقاً للمستندات التي مُنحَ الترخيص على أساسها، ولا يجوز إدخال تعديل فيه إلا في حالة الضرورة وبموافقة الجهة المختصة". وكذلك أيضاً المادة/7 من القانون القطري حيث نصت على أنه: "يجب على المطور العقاري الالتزام بما يلي: 5- تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً للتصاميم العامة للمشروع، ولكل وحدة من وحداته".

من خلال هذين النصين، يتضح أن المطور العقاري يتعين عليه الالتزام بالمواصفات الفنية للمشروع، ولكن هذا الالتزام ليس التزاماً صارماً، بل يجوز له إدخال ما يشاء من التعديلات على المخططات والرسومات الهندسية للمشروع. ولمعرفة حدود ذلك، يتعين علينا أن نفرق بين أمرين أولهما: إدخال المطور التعديلات قبل حصوله على ترخيص المشروع، وثانيهما: إدخال التعديلات بعد

تفاصيل ما يتضمنه من عقارات وعدد وحداته المفرزة ونوعها معتمدة من الجهة المختصة. 7- ما يفيد سداد الرسوم المستحقة".

(1) منها على سبيل المثال: ما أقرته المادة/29 من القانون القطري حيث نصت على أن: "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على 50.000 خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من: 6- أو كانت الوحدات غير مطابقة للمواصفات الفنية التي تم التعاقد على أساسها، أو التي صدرت تراخيص البناء استناداً إليها.....".

حصوله على الترخيص. وذلك على النحو التالي:

أ - التعديلات التي يتم إدخالها قبل الحصول على الترخيص

للمطور قبل حصوله على ترخيص المشروع، إدخال كافة التعديلات على مخططاته ورسوماته الهندسية، وسبب ذلك أن ملف المشروع مازال بين يديه يفعل فيه كيف يشاء إلى أن يتم تقديم ملف الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح التراخيص، ومنذ تلك اللحظة لم تعد له سلطة عليه إلا من خلال تقديمه لطلباته للجهة ذاتها، أو ما تطلبه منه تلك الجهة.

ب- التعديلات التي تتم بعد الحصول على الترخيص.

بعد حصول المطور العقاري على ترخيص مشروع التطوير، عليه الالتزام بكافة المواصفات الفنية التي منح الترخيص على أساسها، ولا يحق له ادخال أية تعديلات عليها، هذا كقاعدة عامة، ولكن بالرجوع إلى بعض التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها سمحت للمطور بعد حصوله على الترخيص القيام بإدخال تعديلات على مشروع التطوير استثناءً، متى توافر شرطين أولهما: أن تكون هناك حالة ضرورة لإدخال تلك التعديلات، ويترك أمر تقديرها لجهة الإدارة التي منحت ترخيص المشروع، في ضوء ما يقدمه المطور لها من أوراق ومستندات. ثانيهما: موافقة جهة الإدارة على ادخال تلك التعديلات، والموافقة هنا يجب أن تكون موافقة مسبقة أي قبل قيام المطور بإحداث هذه التعديلات وليست الموافقة اللاحقة (1).

المطلب الثاني

التزامات المطور العقاري تجاه مشتر الوحدة العقارية

بداية يجب أن ننوه أن دراستنا لالتزامات المطور العقاري تجاه مشتري الوحدة العقارية في مشروع التطوير سوف تقتصر على الالتزامات التي أقرتها تشريعات التطوير بنصوص خاصة، دون الرجوع إلى الالتزامات المقررة ضمن

(1) راجع: نص المادة/15 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني.

النظرية العامة للالتزامات بشأن عقد البيع (1).

والسبب في ذلك، يرجع إلى الطبيعة الخاصة للإجراءات التي يمر بها بيع الوحدات العقارية في تلك المشروعات من وقت الإعلان عن بيعها وطرحها للجمهور مروراً بطريقة سداد ثمنها، ثم تسليمها، ونقل ملكيتها إلى مشتريها، وما يتبع ذلك من التزامات ما بعد البيع.

وبالرجوع إلى العديد من تشريعات التطوير العقاري، نجد أنها ألفت ببعض الالتزامات على عاتق المطور تجاه مشتري الوحدة العقارية، والتي سوف نتناولها على النحو التالي:

أولاً: الاحتفاظ بسجل خاص بمشتري الوحدات العقارية بكل مشروع على حدة

من الالتزامات التي أقرتها بعض تشريعات التطوير على عاتق المطور في سبيل قيامه بأداء دوره بدرجة عالية من الدقة والتنظيم والفاعلية، ضرورة احتفاظه بسجل خاص بمشتري الوحدات العقارية بكل مشروع على حدة، تدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالمشروع ومشتري وحداته (2).

والهدف من ذلك، تيسير وتسهيل استحضار كافة البيانات أو المعلومات التي تتعلق بالمشروع ومشتريه، حيث يتضمن السجل بيانات تتعلق ب: اسم المُشتري وبياناته التفصيلية، اسم مشروع التطوير الذي تم التعاقد على وحداته وبياناته، أمين حساب الضمان وبياناته، رقم الوحدة المُباعة وقيمتها، المبلغ المدفوع، عدد الأقساط وتواريخ استحقاقها، وتاريخ التسليم..... الخ من بيانات ومعلومات (3).

- (1) سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص 96.
- (2) هذا الالتزام أكدته المادة/ 15 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أنه: " يحتفظ المطور العقاري بسجل خاص للمشتري لكل مشروع عقاري على حدة تدون فيه البيانات التي تحددها التعليمات التنفيذية".
- (3) في نفس المعنى، ما قرره المادة/ 18 من اللائحة السعودية حيث نصت على أنه: " يجب على المطور وأمين الحساب إعداد السجلات التالية: سجل لكل مُشتري يتضمن: اسم المُشتري، رقم الوحدة المُباعة، قيمة الوحدة المُباعة، المبلغ المدفوع، الدفعات المسلمة.....".

ثانياً: إنجاز الأعمال في الموعد المحدد في العقد.

انجاز الأعمال في الموعد المتفق عليه بين كل من المطور العقاري ومشتري الوحدة العقارية من الالتزامات التي تقع على عاتق الأول تجاه الثاني، حيث لا تتحقق الثقة في المطور إلا إذا كان جاداً في تنفيذ التزاماته في موعدها، وبصفة خاصة انجاز أعماله تجاه المشتري.

ومدة انجاز الأعمال يتم تحديدها باتفاق الطرفين، وتعد أحد البيانات الجوهرية التي يجب أن يتم الاتفاق عليها في عقد البيع لما لها من أهمية، وبصفة خاصة أن نهايتها هي بداية للعديد من الالتزامات، كالاتزام بتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري، والقيام بأعمال التسجيل النهائي ونقل الملكية إلى المشتري، علاوة على بدء حساب مدة الضمان المقررة لصلاحيّة الأعمال موضوع البيع إلى غير ذلك من الالتزامات الأخرى المرتبطة بإنجاز المشروع (1).

ولكن في بعض الأحيان، قد يأتي عقد البيع خالياً 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. هذه الفرضية تعرضت لها محكمة تمييز دبي وقضت بأنه: "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 الانجاز على تسليم الأرض، لا يبرر عدم الشروع في البناء بصفة مؤيدة، كما أن

(1) حيث نصت المادة/ 4 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه: " 1- إذا تم 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 ملكية الوحدة العقارية موضوع التصرف إلى السجل العقاري باسم المشتري الذي أوفى بثمن الشراء".

تقصير المطور الرئيسي في القيام بكامل التزاماته لا يعفى المطور الفرعي من تنفيذ ما تعاقد عليه مع المشتري ولا يفضى إلى رفض طلب الأخير بفسخ العقد لعدم التنفيذ، وأن التأخير في الوقت في تنفيذ العقد ومداه والذي يرقى إلى مستوى التقصير الذي يعطى الحق لأحد المتعاقدين في طلب فسخ العقد أو طلب التعويض من عدمه هو مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق⁽¹⁾.

ولضمان انجاز الأعمال في الموعد المتفق عليه، وحث المطور على البدء في التنفيذ فور حصوله على الموافقة ببيع وحداته على الخارطة. فقد تباينت موقف التشريعات المعنية بأعمال التطوير في هذا الشأن حيث أقرت البعض منها توقيع عقوبة الشطب على المطور العقاري إذا لم يباشر الأعمال الانشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول⁽²⁾.

في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى تقرير توقيع عقوبة الغرامة على كل مطور عقاري لم يبدأ في تنفيذ مشروع التطوير خلال مدة زمنية معينة من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول⁽³⁾.

وأخيراً، اتجهت تشريعات أخرى لربط التزام المشتري بسداد ثمن ما اشتراه من

- (1) تمييز دبي، الطعن رقم 2011 / 197 طعن عقاري، بتاريخ 20-11-2011.
- (2) حيث نصت المادة/17 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أن: "يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات الآتية: 2- إذا لم يباشر الأعمال الانشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة دون عذر مقبول".
- (3) حيث نصت المادة/30 من قانون التطوير العقاري القطري على أن: "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالغرامة التي لا تزيد على 200.000 مائتي ألف ريال المطور الذي لم يبدأ في تنفيذ المشروع خلال ستة أشهر من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول". وفي ذات الاتجاه نصت تشريعات أخرى على فرض عقوبات مالية على المطور الذي يتأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على المخطط، مع ترك تحديد مبلغ عقوبة التأخير وطريقة سداده إلى جهة التنظيم. راجع: نص المادة/ 43 من القانون الجزائري.

الوحدات العقارية بنسب معدلات تقدم انجاز مشروع التطوير، وذلك بهدف حث المطور على تسريع وتيرة انجاز الأعمال لربطها بمستحقته المالية في مواجهة المتعاملين على الوحدات العقارية موضوع مشروع التطوير (1).

ثالثاً: الالتزام بتسليم المشتري وحدته المحجوزة وفقاً لما تم الاتفاق عليه.

تسليم الوحدة العقارية المباعة على الخارطة إلى مشتريها أو من يمثله قانوناً، يعد أحد الالتزامات التي يتعين على المطور تنفيذها، فالكثير من المتعاملين في السوق العقاري أصبحوا فاقدين للثقة في هذه المشروعات بسبب التأخير غير المبرر في التسليم وعدم الالتزام بمواعيده، الأمر الذي أدى في النهاية إلى احجام عدد كبير من الأشخاص عن التعامل في تلك المشروعات، وتفضيل التعامل على الوحدات الجاهزة حتى وإن كانت أعلى ثمناً.

ولمحاولة إعادة ثقة المتعاملين مرة أخرى في المشروعات العقارية، وبصفة خاصة المتعلقة بمشروعات التطوير، اتجهت بعض التشريعات المعنية بتنظيمها، إلى وضع نصوص صريحة تناول هذا الالتزام، وعدم تركه إلى القواعد العامة. فنجد على سبيل المثال المادة/ 15 من قانون التطوير العقاري البحريني نصت على أن: "يلتزم المطور بتسليم الوحدة المباعة للمشتري على الطبيعة، مع نسخة من الرسوم حسبما تم تنفيذه مرفقاً بها شهادة من الجهة المختصة بإنهاء مشروع التطوير مطابقاً للمواصفات المرخص بها أو المتفق عليها".

ويلتزم المطور بتسليم المشتري وحدته العقارية مطابقة لما تم الاتفاق عليه بينهما في عقد البيع، والتي على أساسها تقاضى ثمنها، ولكن الأمور قد لا تسير على هذا النحو، ففي بعض الأحيان قد يتسلم المشتري الوحدة المباعة مغايرة لما تم الاتفاق عليه، وبصفة خاصة حدوث تغيير في مساحتها بالنقص. ونظراً لأهمية تلك الحالة فقد تعرضت لها تشريعات التطوير العقاري بالنص عليها صراحة، منها على سبيل المثال المادة/ 17 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على

(1) راجع: نص المادة/ 28 من القانون الجزائري.

أن: "تُعتبر مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري المبدئي هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين عند تسليم الوحدة إلى مالكيها أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها، يُخفف ثمن الوحدة بما يتناسب مع مساحتها الفعلية، على أساس سعر المتر المقيّد في السجل العقاري المبدئي".

وهناك بعض التشريعات⁽¹⁾، قد اتجهت إلى إلزام المطور العقاري بتعويض مشتري الوحدة العقارية عن التغيير بالنقصان في مساحة وحدته المتعاقد عليها متى تجاوزت نسبة النقصان 5% من المساحة الصافية للوحدة، حيث تعتبر الأخيرة متى تم اعتمادها أساساً لاحتساب أي زيادة أو نقص في مساحة الوحدة العقارية المباعة.

وحسماً للنزاع بين الطرفين حول أساس تقدير التعويض المستحق للمشتري في تلك الحالة، تقرر أن يحسب التعويض المستحق على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم ما بين المطور والمشتري⁽²⁾. كما أقرت له بصفة عامة أنه يجوز له متى أصابه ضرراً، في حالة زيادة أو نقص مساحة الوحدة العقارية، المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى، وهذا الاتجاه يتفق مع ما تقضى به القواعد العامة في التعويض المقررة بالنظرية العامة للالتزامات⁽³⁾.

كما يلتزم المطور العقاري بتسليم المشتري وحدته العقارية في التاريخ المحدد بينهما في الاتفاق على التسليم، ولكن في كثير من الأحيان قد يتأخر المطور في التسليم عن الميعاد المتفق عليها في العقد دون مبرر أو عذر مقبول. وبالرجوع إلى تشريعات التطوير العقاري، لبيان كيفية مواجهة تلك الحالة، نجد أنها

- (1) راجع: نص المادة/ 13 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن التسجيل المبدئي في إمارة دبي.
- (2) راجع: نص الفقرة الرابعة من المادة/13 المشار إليها في الهامش السابق.
- (3) حيث أن التعويض الذي يستحقه الدائن يتحدد بمقدار الضرر الذي لحقه بسبب اخلال المدين بالتزامه، ولهذا الضرر عناصر يتعين مراعاتها عند تقدير التعويض حددها المادة/ 221 من القانون المدني المصري. للمزيد عن القواعد العامة في تقدير التعويض القضائي، راجع: د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن: النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام والاثبات في الفقه وقضاء النقص، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة 2004، ص 42 وما بعدها.

قد تباينت عند التصدي لها، فالبعض منها أجازت للمشتري أن يطلب من لجنة فض منازعات التطوير العقاري (1) فسخ العقد والتعويض إن كان له مقتض، وذلك بعد إعدار المطور والمصرف فاتح حساب الضمان بكتاب مسجل بعلم الوصول ومرور مدة معينة على الإعدار حددتها بعض التشريعات بتسعين يوماً من الإعدار (2). في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى تقرير توقيع عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين، على كل مطور لم يقيم بتسليم المشتريين وحدتهم في الموعد المتفق عليه دون عذر مقبول (3).

نخلص من ذلك، أن قيام المشرع بتقرير عقوبة جنائية نتيجة اخلال المطور في تنفيذ التزامه بتسليم الوحدة العقارية المباعة على الخارطة إلى مشتريها أو من يمثله قانوناً عن الموعد المتفق عليه في العقد دون مبرر أو عذر مقبول، دليل على حرصه التام لدعم الثقة مرة أخرى في السوق العقاري، وتشجيع المطورين وحثهم على الوفاء بهذا الالتزام، لما له من تأثير قوى في نفوس وثقة المستثمرين وتشجيعهم وجذبهم نحو الاستثمار العقاري في تلك المشروعات. الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الاستثمار ومصادر الناتج القومي نتيجة ثقة الأشخاص في قوة السوق العقاري واستقراره.

- كلية الحقوق
جامعة القاهرة
- (1) لجنة فض منازعات التطوير العقاري - هي آلية استحدثتها تشريعات التطوير لتسوية كافة الدعاوى والمنازعات الناشئة عن أعمال ومشاريع التطوير العقاري. وهذا ما سوف نتعرض له لاحقاً من خلال دراستنا ل ضمانات انجاز مشروعات التطوير العقاري.
 - (2) راجع: نص المادة/ 15 فقرة ج من قانون التطوير العقاري البحريني.
 - (3) حيث نصت المادة/29 من قانون التطوير العقاري القطري في الفقرة السادسة على أن: "مع عدم الاخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على 50.000 خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: 6- لم يسلم المشتريين وحدتهم في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول.....". كما نصت المادة/ 23 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني على أن: "يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تجاوز عشرة آلاف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مطور: 3- امتنع عن تسليم الوحدة المببوعة ونسخة من الرسوم في الميعاد المتفق عليه".

رابعاً: الالتزام باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل الوحدات المباعة على الخارطة**ونقل ملكيتها**

تسجيل الوحدات العقارية المباعة على الخارطة في السجل العقاري ونقل ملكيتها باسم مشتريها، يعد أحد أهم الالتزامات التي جاءت بها تشريعات التطوير العقاري (1)، وألفته على عاتق المطور تجاه المشتري، وقد أكدته كافة هذه التشريعات منها على سبيل المثال التشريع القطري حيث نصت المادة/ 16 منه على أنه: " يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفردة ، وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري المشار إليه، للمشروع الذي اكتمل إنشاؤه ، في السجل العقاري لدى الإدارة المختصة بوزارة العدل، خلال سنتين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة إتمام البناء، ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية".

كما أكد ذلك التشريع الإماراتي الصادر في إمارة أبو ظبي حيث نصت المادة/30 منه على أنه: " يجب على المطور فور اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من البلدية تسجيل مخطط الطبقات والمجمع النهائي ونظام إدارة المجمع أو الطبقات في السجل العقاري ونقل ملكية الوحدات العقارية المباعة على المخطط إلى المشتريين المسجلين في السجل العقاري الأولى إلى السجل العقاري شريطة أن يكونوا قد قاموا بسداد كامل ثمن شراء وحداتهم العقارية للمطور أو طبقاً للاتفاق ووفقاً للإجراءات التي تصدرها الدائرة".

كما نصت المادة/ 8 من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أنه: " يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصوله على شهادة

(1) وليبيان أثر التسجيل على طبيعة عقد البيع بوجه عام، راجع: المستشار: سعيد أحمد شعله: قضاء النقض المدني في عقد البيع مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض في عقد البيع خلال ثمانية وخمسين عاماً 1931 - 1988، الإسكندرية/ منشأة المعارف، بدون سنة نشر ص 143 وما بعدها. وكذلك، د. على بن عزان بن علي الهشامي: الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة إلى جامعة المنصورة، سنة 2010، ص 211 وما بعدها.

الإجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة في الدائرة".

من خلال هذه النصوص نرى ضرورة تسجيل الملاحظات الآتية:

أولاً: أن تسجيل ونقل ملكية الوحدات العقارية المباعة على الخارطة يقتصر على مشروعات التطوير التي اكتمل إنشاؤها أو بناؤها وحصل مطورها على شهادة إنجازها من الجهة الإدارية المختصة (1) أما بالنسبة للمشروعات التي ما زالت في طور البناء والتشييد أو التي اكتمل بناؤها دون حصول مطورها على شهادة إنجاز بذلك، لا يجوز بشأنها اتخاذ أي إجراء من إجراءات التسجيل ونقل الملكية.

ثانياً: أن إجراءات تسجيل الوحدات العقارية ونقل ملكيتها يجب أن يكون خلال فترة زمنية معينة من تاريخ الحصول على شهادة إتمام البناء أو شهادة الإنجاز، وقد حددتها بعض تشريعات التطوير بستين يوماً تبدأ من تاريخ الحصول عليها (2). والهدف من تحديد فترة زمنية لذلك، هو حث المطور على الإسراع في اتخاذ إجراءات التسجيل ونقل الملكية وتقنين وضع المشترين بشكل نهائي. وإن كنا نرى أنه لا غضاضة فيما لو تم التسجيل بعد مرور الستين يوماً، حيث أنه ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفته أية جزاءات، وإن كانت هناك تشريعات (3) قد أجازت للجهة الإدارية

(1) شهادة الإنجاز - عرفت بها بعض تشريعات التطوير العقاري بانها: "شهادة تصدرها الجهة المختصة بالاتفاق مع أمين الحساب تفيد بانتهاء المطور من مشروع التطوير العقاري وتسليم الوحدات المباعة للمشتريين مطابقة للمواصفات". راجع نص المادة الأولى من التشريع البحريني.

(2) حيث نصت الفقرة الثانية من المادة/16 من التشريع القطري على أنه: "يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفردة، وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري..... خلال ستين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة إتمام البناء، ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية".

(3) وهذا ما نصت عليه المادة/ 2 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، حيث نصت على أنه: "4- في حال قيام المتصرف في الوحدة العقارية بتقديم طلب تسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية بعد

أحقية فرض غرامات تأخير على تسجيل أي تصرف يتم بعد هذا الميعاد.

ثالثاً: أن تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين يقتصر فقط على المشترين الذين أوفوا بكافة التزاماتهم التعاقدية تجاه المطور، بحيث لا يجبر المطور على اتخاذ إجراءات تسجيل أي وحدة عقارية مبيعة على الخارطة ونقل ملكيتها إلى مشتري مازالت ذمته عالقة بالتزامات نحوه (1).

1: مراحل التسجيل ونقل الملكية

يمر تسجيل الوحدات العقارية المباعة على الخارطة بمرحلتين الأولى: مرحلة التسجيل المبدئي، والثانية: مرحلة نقل التسجيل إلى السجل العقاري أو نقل الملكية، وسوف نتحدث عن كل مرحلة منهما في نبذة بسيطة، على أن يتم تناولها بالتفصيل في مرحلة لاحقة من البحث.

أ- مرحلة التسجيل المبدئي أو الأولى

وفي هذه المرحلة تسجل كافة التصرفات الواردة على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة بالسجل العقاري المبدئي أو الأولى وبصفة خاصة تسجيل عقد بيع الوحدة العقارية المفروزة المبرم بين المطور والمشتري، كما تسجل فيه أيضاً كافة التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة له (2). ولا تكون هذه التصرفات ملزمة لأي من أطرافها أو تجاه الغير ما لم يتم تسجيلها في السجل العقاري الأولى (3).

فوات المدة المنصوص عليها في البند (3) من هذه المادة تقوم الدائرة بتسجيل التصرف الوارد على الوحدة العقارية وفرض غرامة تأخير مالية مقدارها عشرة آلاف درهم إماراتي تستوفى من المتصرف في الوحدة العقارية.

- (1) راجع: نص المادة/ 16 من التشريع القطري، وكذلك نص المادة/ 8 من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
- (2) راجع نص المادة/ 13 من قانون التطوير العقاري القطري.
- (3) راجع: نص المادة/ 27 في فقرتها الأولى من قانون التنظيم في إمارة أبو ظبي.

ب- مرحلة نقل التسجيل إلى السجل العقاري

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى الخاصة بتسجيل الوحدات العقارية المفردة بأسماء مشتريها بالسجل العقاري الأولى، تنتقل بعد ذلك إلى المرحلة الثانية، وفيها يقوم المطور العقاري فور اكتمال إنشاء مشروع التطوير وحصوله على شهادة الإنجاز الخاصة به من الجهات الإدارية المختصة، بنقل ملكية الوحدات المباعة على الخارطة إلى المشتريين المسجلين في السجل العقاري الأولى إلى السجل العقاري، شريطة أن يكونوا قد قاموا بسداد كامل ثمن شراء وحداتهم العقارية للمطور أو طبقاً للاتفاق (1).

2: أثر عدم التسجيل

تباينت تشريعات التطوير العقاري في بيان أثر عدم القيام بإجراءات تسجيل الوحدة العقارية المباعة على الخارطة بأسماء المشتريين، حيث أن البعض منها قد نص على أنه: "يترتب على عدم التسجيل، أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن" (2). في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى تقرير جزاء البطلان لكل تصرف يرد على وحدة عقارية مباعة على الخارطة سواء كان التصرف ناقلاً للملكية أو مقيداً لها أو لأي حق من

(1) حيث نصت المادة/ 5 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه: "1- إذا أوفى المشتري بالتزاماته التعاقدية ودفع كامل ثمن الشراء بموجب الاتفاقية المسجلة في السجل العقاري الأولي، يجب على المطور خلال (21) يوماً من وفاء المشتري بثمن الشراء تقديم طلب إلى الدائرة لنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وكذلك كافة الحقوق العقارية المرتبطة بحق الملكية في حال وجودها".

(2) حيث نصت المادة/ 13 من القانون القطري على أنه: "ينشأ بإدارة المختصة بوزارة العدل سجل عقاري مبدئي، تقيد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفردة على الخارطة، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله.....".

الحقوق المتفرعة عن الملكية إذا لم يتم تسجيل هذا التصرف في السجل العقاري المبدئي (1).

خامساً: الالتزام بصيانة العقار لمدة معينة بعد تسليمه للمشتري

الالتزام المطور العقاري بصيانة الوحدات المباعة على الخارطة بعد تسليمها ونقل ملكيتها إلى مشتريها، يعد أحد الالتزامات التي يجب أن تحرص تشريعات التطوير على تنظيمها بنص خاص، وذلك لأهميته بالنسبة لكل من المطور ومشتري الوحدة العقارية.

وبالرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، وجدنا أن غالبيتها لم تتعرض لهذا الالتزام بشكل صريح أو ضمني، وإنما تركت تنظيمه للقواعد العامة، ومن التشريعات التي حرصت على تنظيمه بنص خاص التشريع البحريني حيث نصت المادة/ 19 منه على أن: "يتولى المطور إدارة وصيانة الوحدات المباعة لمدة عامين من انتهاء تنفيذ المشروع وتسليمها إلى المشتري.....".

ولعل السبب في اسناد صيانة وحدات مشروعات التطوير إلى مطورها، يرجع إلى أنه أكثر الأشخاص علم ودراية بالمشروع وبعيوبه، فهو الأكثر قدرة على القيام بمثل هذه الأعمال وإصلاح كافة العيوب.

وبشأن مصروفات الصيانة ونفقاتها، نجد أن ما يحدث عملاً، هو قيام غالبية المطورين بتقاضي مبلغ مالي من كل مشتري لوحدته عقارية يحدد بالاتفاق بينهما بنسبة معينة من إجمالي ثمن الوحدة المباعة، يخصص للصرف على أعمال الصيانة، ويتم تضمينه عقد البيع تحت بند مصروفات الصيانة (2).

- (1) حيث نصت المادة/ 3 من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أن: "تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل".
- (2) هذا المبلغ عادة ما يتم تحصيله منهم دفعة واحدة عند استلام الوحدة أو تقسيطه مع باق أقساط ثمنها، ثم يتم ايداعه أحد المصارف وتخصيصه للصرف على أعمال صيانة وحدات

المبحث الثاني

الأعمال المحظورة على المطور العقاري

في المبحث السابق، تناولنا التزامات المطور التي جاءت بها تشريعات التطوير العقاري، سواء في علاقته بالجهة الإدارية أو بمشتري الوحدة العقارية. وفي هذا المبحث سوف نتعرض لدراسة الأعمال التي يحظر عليه القيام بها، والتي سوف نستعرضها على النحو التالي:

أولاً: يحظر على المطور تغيير شكله القانوني⁽¹⁾

يقصد بالتغيير التحول مع بقاء الأصل، وفي إطار قانون الشركات يمكن القول بأن تغيير الشكل القانوني للشركة معناه ظهورها بشكل آخر جديد دون

مشروع التطوير بعد تسليمها إلى مشتريها أو من ينوب عنهم، على أن يعهد بعد ذلك بالتصرف في هذا المبلغ للشخص الذي يتولى أعمال الصيانة سواء كان المطور نفسه أو اتحاد الشاغلين الذي يتم تكوينه من ملاك الوحدات العقارية القائمة بالمشروع أو من ينوب عنهم نيابة قانونية أو لأي جهة من الجهات التي تسند إليها صيانة أعمال المشروع.

(1) أجاز المشرع المصري لبعض الشركات تغيير شكلها القانوني، حيث نصت المادة/ 136 من قانون الشركات المصري رقم (159) لسنة 1981 والمعدل بالقانون رقم (17) لسنة 2015 على أنه: "يجوز تغيير الشكل القانوني لشركة التوصية بالأسهم أو الشركة ذات المسؤولية المحدودة بقرار يصدر من الجمعية العامة غير العادية أو جماعة الشركاء بأغلبية ثلاثة أرباع رأس المال بحسب الأحوال. ويتم التغيير بمراعاة إجراءات وأوضاع تأسيس الشركة التي يتم التغيير إليها في حدود ما تنظمه اللائحة التنفيذية في هذا الشأن. ولا يجوز أن يترتب على تغيير شكل الشركة أي إحلال بحقوق دائنيها ويجوز للشركاء أو المساهمين أو أصحاب الحصص الذين اعترضوا على قرار التغيير أو لم يحضروا الاجتماع الذي صدر فيه القرار بعدر مقبول طلب التخارج من الشركة بالشروط والأوضاع المنصوص عليها في المادة 135. وتعفى الشركات التي يتم تغيير شكلها القانوني والشركة التي يتم التغيير إليها والشركاء فيهما من جميع الضرائب والرسوم المستحقة بسبب تغيير شكل الشركة".

من خلال هذا النص، يتضح أن المشرع المصري قد أجاز لهاتين الشركتين أن تختار - بعد تكوينها - شكلاً آخر تراه مناسباً لنشاطها. ولم يفرض عليها التغيير لشكل معين حيث جاء النص مطلقاً، للمزيد: راجع د. سميحة القليوبية: الشركات التجارية، القاهرة، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، سنة 2008، ص 497 وما بعدها. وكذلك ص 541. مع ضرورة الانتباه إلى أن هناك فرق كبير بين التغيير والاندماج.

انقضائها أو تغييرها من شكل إلى آخر كأن تكون شركة توصية بالأسهم أو شركة ذات مسئولية محدودة ثم تتغير أو تتحول إلى شركة مساهمة.

وتغيير الشركة لشكلها القانوني المسجلة به سلفاً إلى شكل آخر جديد، له أسباب عدة منها على سبيل المثال: ازدياد واتساع نشاط أعمالها عما كانت عليه من قبل، أو تغيير الظروف الاقتصادية التي تمر بها والتي أصبحت تشكل عائقاً أمامها عند ممارستها لأنشطتها، وأخيراً الرغبة في تغيير الشركاء وإدخال آخرين جدد بهدف تقوية ودعم مركزها المالي للكيان الجديد.

وفيما يتعلق بتغيير المطور العقاري لشكله القانوني، نجد أن بعض تشريعات التطوير قد منعت من ذلك سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، وبالتالي يتعين عليه أن يظل محتفظاً بالشكل الذي منح على أساسه الترخيص بمزاولة أعمال التطوير، وترخيص مشروع التطوير ذاته، وذلك لحين الانتهاء من أعمال التنفيذ وتسليم كافة وحدات المشروع العقارية لمشتريها، وهذا ما أكدته المادة/9 من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 حيث نصت على أنه: " لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطور سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير وتسليمه.....".

ولكن نظراً لما قد يتعرض له المطور أثناء تنفيذ أعمال المشروع للعديد من المخاطر، وبصفة خاصة تقلبات السوق العقاري كالتغيير في أسعار المواد الخام المستخدمة في أعمال البناء والتشييد، وأجور العمال إلى غير ذلك من التغييرات الجوهرية، الأمر الذي يستلزم معه في النهاية ضرورة قيامه بتغيير شكله القانوني متى كان ذلك في مصلحة المشروع، لذلك أجازت له بعض التشريعات هذا التغيير (1).

(1) حيث نصت المادة/9 من قانون التطوير العقاري البحريني على أن: " ومع ذلك يجوز التغيير بموافقة الجهة المختصة إذا كان يحقق مصلحة المشروع ودون إخلال بحقوق المودعين أو ضمانات إنجاز المشروع".

خلاصة القول، أنه يحظر على المطور العقاري تغيير شكله القانوني أثناء تنفيذ أعمال مشروع التطوير، على أن يظل الحظر قائماً لحين الانتهاء من المشروع وتسليم وحداته، ولكن استثناءً من ذلك، يجوز للمطور القيام بتغيير شكله متى توافرت شروط ثلاثة أولهما: الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة، وثانيهما: أن يكون الهدف من التغيير تحقيق مصلحة المشروع، وأخيراً، يجب ألا يترتب على أحداث التغيير إخلال بحقوق المودعين أو ضمانات انجاز المشروع.

ثانياً: حظر الاقتراض بضمان حساب الضمان العقاري

ألزمت تشريعات التطوير العقاري كل مطور القيام بفتح حساب ضمان باسم مشروع التطوير المسند إليه، لدى إحدى المصارف المرخص لها بذلك، تودع فيه كافة المبالغ التي يتم تحصيلها من مشترى الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، والمستلمة من الممولين.

ولضمان تخصيص هذه المبالغ للصرف على أعمال المشروع دون غيرها، نصت بعض تشريعات التطوير العقاري صراحة على منع المطور من الاقتراض بضمان الحساب (1). في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى التأكيد على هذا المنع ولكن بصورة أخرى تتمثل في منع المطور من رهن حساب المشروع لأي سبب من الأسباب (2).

والعلة من هذا الحظر، تكمن في المحافظة على أحد أهم ضمانات انجاز المشروع ألا وهو حساب الضمان العقاري، حيث أن السماح للمطور بالاقتراض بضمان الحساب قد يؤدي في النهاية إلى الإضرار بجميع مشترى وحدات المشروع، وذلك في حالة إذا ما تقاعس المطور عن سداد قيمة القرض للجهة الدائنة، الأمر

(1) حيث نصت المادة/24 من قانون التطوير العقاري القطري على أنه: "لا يجوز الاقتراض بضمان الحساب.....".

(2) حيث نصت المادة/ 5 من قرار المصرف المركزي البحريني في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري، على أن: "يلتزم أمين حساب المشروع بما يلي: عدم رهن حساب مشروع التطوير العقاري لأي سبب من الأسباب".

الذي يؤدي في النهاية إلى التنفيذ على كافة المبالغ المودعة حساب الضمان، وفي نفس الوقت عجز المطور عن الوفاء بالتزاماته تجاه المتعاملين على الوحدات العقارية.

وإذا كان الكثير من التشريعات قد منعت المطور من الاقتراض بضمان حساب الضمان العقاري للمشروع، إلا أن البعض⁽¹⁾ منها قد اتجهت إلى السماح له بالاقتراض بضمان المشروع دون حسابه، وذلك بعد الحصول على موافقة جهة الإدارية المختصة، وفق ضوابط معينة. وفي ذات الاتجاه، أجازت تشريعات⁽²⁾ أخرى للمطور القيام برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل دون الاقتراض من الأفراد، وأوجبت على الجهات مانحة القرض أن تودع مبلغه في حساب الضمان.

ثالثاً: حظر الإعلان والترويج عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة دون الحصول على ترخيص بذلك

مما لا شك فيه أن نجاح أي مشروع من مشروعات التطوير في بيع وحداته على الخارطة وهي قيد الانشاء، يتوقف على حجم الدعاية والإعلانات التي يجريها المطور بنفسه أو بواسطة شركات التسويق العقاري Real Estate Marketing Companies، وتأثيرها في جذب المستثمرين وإقبالهم على الشراء وحجز وحدات المشروع، فتسويق المشروعات العقارية يعد أحد العناصر الهامة لنجاحها⁽³⁾. ولحماية المتعاملين على الوحدات العقارية في تلك المشروعات من أساليب

(1) منها على سبيل المثال: ألا تكون كل الوحدات المطروحة للبيع على الخارطة قد حجزت، وفقاً لشهادة تصدر بذلك من الإدارة المختصة، وأن تكون القيمة الإجمالية الفعلية لما تم إنجازه من المشروع تعادل أو تزيد على مجموع المبالغ التي أودعت في الحساب، وفقاً لتقرير فني يقدمه استشاري المشروع، وتعتمده الإدارة المختصة، وألا تتعدى قيمة القرض القيمة الإجمالية للوحدات التي لم تحجز وفقاً للتعليمات التي يصدرها المصرف، وأخيراً أن يقدم المطور شهادة من البنك بحالة الحساب". راجع: نص المادة/ 25 من القانون القطري.

(2) راجع: المادة/ 13 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(3) James A. Graaskamp: op, cit, P.23.

ووسائل الغش والخداع الإعلاني بالإعلانات العقارية⁽¹⁾ التي قد يسلكها المطور أو من ينوب عنه أو من جانب الوسيط العقاري أو أحد موظفيه، اتجهت العديد من التشريعات المعنية بتنظيم التطوير العقاري⁽²⁾ إلى منع المطور الرئيسي وكذلك الفرعي من القيام بالإعلان عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة، دون الحصول على ترخيص يسمح لهما بذلك من الجهة الإدارية المختصة، على أن يمتد حظر الإعلان ليشمل وسائل الإعلام بكافة أشكالها المرئية والمسموعة والمقروءة، سواء كانت محلية أو أجنبية، إلكترونية أو غير ذلك، ولا يقتصر الحظر فقط على الإعلان في وسائل الاعلام، بل يمتد أيضاً إلى المشاركة في المعارض سواء كانت داخلية أو خارجية⁽³⁾.

- (1) الإعلانات العقارية - هي أي مادة دعائية أو ترويجية أو إعلانية، أياً كان شكلها أو محتواها، تتعلق بترويج أو تسويق أو بيع أو شراء أو التنازل عن ملكية، أي وحدة عقارية متضمنة في مشروع عقاري، أو في بناية استثمارية سواء تم قيد المشروع المعني أو البناية الاستثمارية المعنية في سجل المشروعات العقارية أم لم يتم ذلك القيد. راجع: نص المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري.
- (2) حيث نصت المادة/ 14 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي رقم (3) لسنة 2015 على أنه: " لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الأجنبية للترويج لبيع وحدات عقارية على المخطط في مشاريع التطوير العقاري.....". وفي نفس المعنى نصت المادة/ 15 من قانون التنظيم العقاري القطري على أن: " يحظر التصرف في الوحدات العقارية المفردة على خارطة لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة". وكذلك المادة/2 من اللائحة السعودية سالفه الذكر حيث نصت على أنه: "يجب الحصول على الترخيص المسبق من اللجنة لكل من: 2- الإعلان عن بيع أو تسويق أية وحدات عقارية على الخارطة".
- (3) راجع: نص المادة/ 12 من قانون التطوير العقاري البحريني. وفي ذات المعنى، راجع: نص المادة/ 5 من قانون حسابات التطوير العقاري بإمارة دبي، كما جاء الحظر المتعلق بمنع الإعلان والبيع عن الوحدات العقارية إلا بعد تسجيل تك المشروعات، بالفصل الثاني من قانون التنظيم العقاري الهندي رقم (16) لسنة 2016 حيث أكد هذا الحظر، وذلك على النحو التالي:

Chapter II :Registration of Real Estate Project and Registration of Real Estate Agents 3. (1) No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate

من خلال ما سبق، يتضح أن الحظر الوارد بتشريعات التطوير العقاري ليس حظراً مطلقاً، حيث أجازت للمطور القيام بالإعلان والمشاركة في المعارض للترويج عن بيع الوحدات العقارية، بعد الحصول على الموافقة الكتابية (التصريح الخطي) من الجهات المعنية، بعد تقديمه لطلب بذلك مستوفياً كافة الشروط والمستندات اللازمة لمنحه تلك الموافقة (1).

ولضمان عدم مخالفة هذا الحظر، اتجهت غالبية تشريعات التطوير إلى تقرير عقوبة الحبس والغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين، توقع على كل مطور باع أو عرض للبيع وحدة على الخريطة دون ترخيص أو بالمخالفة للترخيص في أحد مشاريع التطوير العقاري (2).

ومن أمثلة ذلك ما قرره المادة/ 17 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أنه: " 1- مع عدم الإخلال بالعقوبات الأشد المنصوص عليها في القوانين النافذة ودون الإخلال في الحق في التعويض المدني، يعاقب بالحبس من ثلاث إلى ست سنوات وبالغرامة من 500 ألف إلى مليون ليرة سورية كل: مطور عقاري طرح للاكتتاب العام مشروعاً عقارياً دون الحصول مسبقاً على موافقة الهيئة".

وفى نفس الوقت، وحرصاً على حماية المتعاملين على الوحدات العقارية

project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act.

(1) هذا ما نصت عليه المادة/ 4 فقرة ب من القانون السوري رقم (25) لسنة 2011 في شأن التطوير والاستثمار العقاري حيث نصت على أنه: "يحظر على وسائل الإعلام كافة (المريية - المسموعة - المقروءة) نشر أي إعلانات تتعلق ببيع وحدات عقارية ما لم يكن المطور العقاري قد حصل على ترخيص مسبق بالإعلان من الهيئة".

(2) راجع: نص المادة/ 23 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني. كما نصت المادة/ 29 من قانون التطوير العقاري القطري على أن: "مع عدم الأخلال بأي عقوبة ينص عليها قانون أخر يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على (خمسين ألف ريال)، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: 2- أعلن أو طرح على الجمهور بأية وسيلة وحدات للبيع على الخارطة بالمخالفة لحكم المادة 10 من هذا القانون".

بالشراء ومكافحة كافة وسائل الغش والخداع والتضليل عن طريق طرح وحدات عقارية للبيع في مشروعات وهمية، اتجهت بعض التشريعات (1) المعنية بالتطوير إلى معاقبة كل مطور عقاري عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.

رابعاً: حظر البدء في تنفيذ مشروع التطوير قبل الانتهاء من مخططة الرئيسي والحصول على ترخيصه.

في بعض الأحيان قد يسارع بعض المطورون إلى القيام ببعض الأعمال تمهيداً للبدء في تنفيذ المشروع، بهدف لفت الأنظار إليه وجذب أكبر عدد من المستثمرين للتعامل على وحداته، في الوقت الذي قد تطرأ عليه بعض الظروف والأسباب التي تعوقه وتحول دون حصوله على الترخيص الخاص بمشروع التطوير، الأمر الذي يجعل المشروع فاقداً لمصداقيته حتى ولو حصل عليه فيما بعد.

وتفادياً لذلك، ولضمان جدية التعامل على الوحدات العقارية محل المشروع، نصت بعض تشريعات التطوير على منع المطور من البدء في تنفيذ المشروع قبل الانتهاء من المخطط الرئيسي للمشروع والحصول على ترخيصه من الجهة الإدارية المختصة، وهذا ما أكدته المادة/ 4 من قانون التطوير العقاري البحريني في فقرتها الأولى حيث نصت على أنه: "لا يجوز للمطور البدء في تنفيذ مشروع التطوير إلا بعد الانتهاء من المخطط الرئيسي للمشروع والحصول على ترخيص التطوير من الجهة المختصة".

وفى ذات الاتجاه نصت أيضاً المادة/ 6 من القانون الجزائري على أن: "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق. يمنع المشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري.....".

(1) راجع: نص المادة/78 فقرة ج من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

خامساً: حظر التصرف في مشروع التطوير العقاري

من الثابت أن شخصية المطور العقاري في كثير من الأحيان قد تلعب دوراً هاماً لدى الكثير من المستثمرين المتعاملين على الوحدات العقارية موضوع مشروعات التطوير، بحيث لا يقدم المستثمر على استثمار أمواله إلا في مشروعات يقوم على تنفيذها مطورون أو شركات تطوير معينة، وذلك لشعوره بجديتها وثقته فيها.

فشخصية المطور، تعد أحد الضمانات الهامة لتعزيز ثقة المستثمر في هذه المشروعات، ولكن سرعان ما تصبح هذه الثقة معرضة للزوال والفقدان لدى بعض المستثمرين، إذا ما تم تغيير المطور، وذلك من خلال السماح له بالتصرف في المشروع.

وبالبحث عن أحقيته في ذلك، وبصفة خاصة خلال المراحل الأولى للمشروع أي وهو تحت الانشاء. نجد أنه وبعد الرجوع إلى تشريعات التطوير العقاري، قد أجازت له بعضها التصرف في المشروع ولكن بشروط وضوابط، مع مراعاة عدم الإخلال بحقوق المودعين أو الإضرار بها (1).

وتصرف المطور في مشروع التطوير، قد يأتي بطريق مباشر كالبيع مثلاً، وقد يكون بطريق غير مباشر، وذلك عن طريق رهنه (2)، وفي هذه الحالة يثار تساؤل حول: ما حكم رهن مشروع التطوير العقاري؟

(1) من هذه التشريعات ما قرره المادة/10 من قانون التطوير العقاري البحريني حيث نصت على أنه: "مع عدم الإخلال بحقوق المودعين، يجوز التصرف في مشروع التطوير من قبل المطور، بموافقة الجهة المختصة وبعد التحقق من توافر الشروط المنصوص عليها في المادة/4 من هذا القانون".

(2) الرهن الرسمي يعد أحد التأمينات العينية التي أوردها المشرع المصري في التقنين المدني في الكتاب الرابع، تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية. للمزيد عن شروط الرهن وآثاره راجع: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والخير، التأمينات العينية والشخصية، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة 2004، ص 213 وما بعدها.

الإجابة على هذا التساؤل، تقتضي منا ضرورة الرجوع إلى التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، وبالبحث فيها وجدنا أنها فرقت بين أمرين: أولهما: رهن مشروع التطوير ذاته، وثانيهما: رهن أرض المشروع، وفيما يتعلق بالأخير، نجد أن بعض هذه التشريعات قد نصت صراحة على منع المطور من رهن أرض مشروع التطوير العقاري ما لم يكن ذلك حصرياً للحصول على تمويل لأغراض البناء، ووضعت بشأن عقد التمويل مجموعة من الشروط والالتزامات على عاتق كل من المطور والممول تجاه مشتري الوحدة العقارية في مشروع التطوير (1).

وبالنسبة لرهن المشروع كله، نجد أن البعض الآخر من هذه التشريعات قد أجازت أيضاً للمطور صراحة رهن المشروع بهدف الحصول على قرض من مؤسسات أو شركات تمويل، ولكنها ألزمت هذه الجهات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للصرف منه على أعمال المشروع (2).

وإذا نظرنا إلى هذين الاتجاهين، نجد أنهما قد اتفقا على السماح للمطور بالرهن في حالة واحدة، وهي حالة ما إذا كان الرهن بغرض الحصول على قرض

(1) حيث نصت المادة/23 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي رقم (3) لسنة 2015 على أن: "لا يجوز للمطور رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عقاري مرتبط بها ما لم يكن ذلك حصرياً للحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع شريطة التزام المطور ومموله بما يلي: 1- إعلام مشتري الوحدة العقارية أن أرض مشروع التطوير العقاري أو الحق العقاري المرتبط بها مرهون والنص على ذلك صراحة في عقد البيع والشراء. 2- تعهد المطور وموافقة ممول المطور بفق الرهن عن الوحدة العقارية التي قام مشتري الوحدة العقارية بدفع ثمنها كاملاً وإيداعه في حساب ضمان المشروع. 3- التزام البنك أو المؤسسة المالية الممولة بإيداع كامل مبلغ التمويل في حساب ضمان المشروع ولا يجوز دفعها مباشرة إلى المطور".

(2) حيث نصت المادة/ 12 من قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري على أنه: "إذا قام المطور العقاري برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات تمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصريف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون". وفي نفس المعنى راجع: نص المادة/ 15 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

تمويل بناء المشروع⁽¹⁾، ولكنهما اختلفاً حول تحديد المال المرهون محل الرهن هل هو أرض مشروع التطوير فقط، أم الأرض وما عليها من مبان ومنشآت أخرى قائمة وقت انعقاد الرهن، وفي كلتا الحالتين فإن قيمة مبلغ القرض سوف تختلف⁽²⁾.

وفي بعض الأحيان، قد يكون الدافع إلى التصرف في مشروع التطوير العقاري، راجعاً إلى توقف المطور وعدم استمراره في تنفيذه، الأمر الذي يستدعي معه ضرورة البحث عن أثر هذا التوقف ومعرفة أسبابه.

وبالرجوع إلى تشريعات التطوير العقاري، نجد أن بعضها قد أشارت إلى هذا الأمر تحت بند حدوث ظرف طارئ يحول دون اتمام واكتمال مشروع التطوير⁽³⁾، في حين اتجهت تشريعات أخرى لمواجهة هذه الفرضية بالفرقة بين أمرين أولهما: حالة التوقف المؤقت عن تنفيذ المشروع، وثانيهما: حالة التوقف النهائي. وسوف نتعرض لكل حالة على النحو التالي:

(1) حيث يلجأ الكثير من المطورين العقاريين إلى تمويل مشروعاتهم العقارية بغرض بناء تلك المشروعات إلى المؤسسات والمصارف المالية الكبرى للحصول على قروض مالية تساعدهم على ذلك، الأمر الذي قد يؤدي في النهاية عند تقاعس هؤلاء المطورين عن سداد تلك القروض نتيجة تغير وتذبذب الأسعار في السوق العقارية إلى إحداث بوادر أزمة مالية، كما حدث في الولايات المتحدة الأمريكية، عندما فشل عدد كبير من المقترضين من البنوك لشراء مساكن وعقارات عن تسديد ديونهم لتلك المصارف، لا سيما أن مشروعات التطوير العقاري قد تصل فيها قيمة القرض إلى ملايين الدولارات. للمزيد عن أزمة الرهون العقارية، من حيث مفهومها ومدى خطورتها، راجع: د. نصر أبو الفتوح فريد: الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية، مصر، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2011، ص 62 - 66.

(2) د. عبد الخالق حسن أحمد: الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء السابع، التأمينات الشخصية والعينية، مطبوعات أكاديمية شرطة دبي، الطبعة الأولى 1991، ص 136 وما بعدها.

(3) حيث نصت المادة/19 من القانون السوري على أنه: "في حيال قيام أي ظرف طارئ يحول دون إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الهيئة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين".

أ: حالة التوقف المؤقت عن تنفيذ المشروع

كثيراً ما قد تطرأ أثناء تنفيذ أعمال مشروع التطوير، بعض الظروف والمتغيرات التي تؤدي إلى قيام المطور بالتوقف مؤقتاً عن مباشرة تلك الأعمال، لبيان حكم هذه الحالة، نجد أن بعض تشريعات التطوير قد أجازت للجهة الإدارية المختصة بعد أخذ رأى أمين الحساب (المصرف) الذي يوجد به حساب الضمان، الحق في اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بما يضمن اكمال المشروع أو إعادة الأموال إلى أصحابها (1).

ب: حالة التوقف النهائي عن التنفيذ

في الفقرة السابقة بينا حكم التوقف المؤقت لتنفيذ أعمال التطوير العقاري. وسوف نستعرض حكم حالة التوقف نهائياً عن تنفيذ المشروع، حيث يكون توقف المطور في هذه الحالة توقفاً نهائياً، وهذا الأخير قد يكون إرادياً أو غير إرادي أي لأسباب خارجة عن إرادة المطور، كما هو الحال عند نزع ملكية أرض المشروع للمنفعة العامة، أو صدور قرار من بعض الجهات الحكومية بوقف المشروع لغرض إعادة التخطيط أو لاكتشاف آثار أو حفريات في موقع العمل بالمشروع.

في هذه الحالة أقرت تشريعات التطوير العقاري للجهة الإدارية المختصة الحق في أن تطلب من لجنة فض المنازعات العقارية الحكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطورين على حساب المطور أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين (2).

نخلص من ذلك، أن الأصل هو منع المطور العقاري من التصرف في مشروع التطوير، كما سبق توضيحه، إلا أن تشريعات التطوير قد تحدثت عن حالة

(1) راجع: نص المادة/18 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني. وفي نفس المعنى راجع: نص المادة/ 19 من القانون السوري. وكذلك نص المادة/ 15 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(2) راجع: نص المادة/18 فقرة ب من قانون التطوير العقاري البحريني.

يجوز فيها التصرف في المشروع بالبيع وتوزيع حصيلته على كافة المودعين في حساب المشروع، وهي حالة توقف المطور نهائياً عن أعمال التنفيذ استناداً إلى حكم صادر من لجنة فض المنازعات العقارية، بناء على طلب مقدم إليها من الجهة الإدارية المختصة.



كلية الحقوق
جامعة القاهرة

الفصل الثاني

البيع على الخارطة كأحد مراحل التطوير العقاري Buying an off-plan property

تمهيد وتقسيم:

في بداية الأمر يجب أن نوضح أن البيع على الخارطة (1) أو الخريطة (2) أو المخطط (3)، جميعها مسميات تؤدي في النهاية إلى نتيجة واحدة، وقد تطلق عليه بعض التشريعات تسميات أخرى كالبيع بناء على التصاميم (4) أو البيع عبر المجسمات، وتعد مرحلة البيع على الخارطة أحد أهم المراحل التي تمر بها مشروعات التطوير العقاري (5)، والذي دعانا إلى التركيز على هذه المرحلة، هو

- (1) هذه التسمية أطلقها المشرع الإماراتي من خلال القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، حيث عرفه بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة، أو التي تكون في طور الانشاء أو التي لم يكتمل انشاؤها". وهذه التسمية أخذت بها أيضاً اللاحة السعودية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (983) بتاريخ 1431/2/2 هجرية.
- (2) هذه التسمية استخدمها المشرع البحريني في القانون رقم (28) لسنة 2014 بشأن التطوير العقاري، كما هو واضح من خلال المادة الأولى، حيث عرف البيع على الخريطة بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفردة قبل انشائها أو اكتمال بنائها".
- (3) هذه التسمية أطلقها المشرع الإماراتي من خلال القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي كما هو واضح من خلال نص المادة/ 15.
- (4) وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري بشأن قانون الترقية العقارية.
- (5) وقد أشار أيضاً إلى تلك المراحل: إبراهيم الصحن: في مقال بعنوان "كيف نحتمي صناعة التطوير العقاري"، منشور بتاريخ السبت 26 صفر 1438 هـ. الموافق 26 نوفمبر 2016 العدد 8447. على الموقع الإلكتروني التالي:

. http://www.aleqt.com/2016/11/26/article_1105300.html

كما أشار إليها أيضاً جانب من الفقه حيث يرى أن "خطوات التطوير العقاري تحتاج إلى تفصيل وتحليل ممن يرسم سياسات السوق العقارية بشكل عام والسكنية بشكل خاص لتتبع مكامن المخاطر والفرص في كل خطوة ومحاولة استهدافها، ووضع الأنظمة ومراقبتها لتحسين صناعة التطوير العقاري والنهوض بها". للمزيد أيضاً عن تلك المراحل، انظر، د. ولاء الدين إبراهيم: المرجع السابق، ص 28 - 35.

غياب التنظيم التشريعي المنظم لهذا النوع من البيوع⁽¹⁾، على الرغم من وجوده بالفعل في الواقع، وفي نفس الوقت ضرورة التوجه نحو إيجاد نوع من الحماية للمستثمرين في القطاع العقاري والذين يفضلون الشراء بهذه الطريقة لأسباب عدة⁽²⁾. وتكمن أهمية البيع على الخارطة بمشروعات التطوير العقاري في أنه يعد أحد أهم مصادر التمويل المباشر لهذه المشروعات بدون فائدة، الأمر الذي يساعد المطور على إنجازها وتسليم وحداتها في الوقت المحدد⁽³⁾، من خلال أفساط البيع التي يلتزم المشترون بدفعها إليه ودخولها مباشرة إلى حساب الضمان للمشروع دون المرور بذمته المالية، وعلى الرغم من ذلك يظل هذا البيع محاطاً بالعديد من المخاطر التي قد يترتب عليها فقدان المستثمر لأمواله، خاصة عندما يخفق المطور في إتمام المشروع، وتسليم وحداته لمشتريها⁽⁴⁾.

- (1) حيث جاءت أحكام البيع بصورة مجملة في الباب المخصص للعقود المسماة الواردة على الملكية بالمجموعة المدنية المصرية للمزيد عن تلك الأحكام، راجع: د. سمير تناغو: المرجع السابق، ص 8 وما بعدها حيث أورد الغاية من وضع تنظيم خاص لبعض العقود.
- (2) ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي: مفهوم بيع العقار على الخريطة، وتكييفه القانوني، دراسة مقارنة، بحث منشور بمجلة الشريعة والقانون، الصادرة عن كلية القانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد التاسع والأربعون، السنة السادسة والعشرون، صفر 1433 هجرية - 2012، ص 226. ونرى أن من هذه الأسباب: رغبة الكثير في شراء الوحدة العقارية بتكلفة أقل مع إمكانية سداد ثمنها على أفساط دورية تحدد بالاتفاق بين الطرفين
- (3) حيث يمكن القول بأن غالبية المشروعات العقارية بصفة عامة تتلقى دائما مصادر تمويلها من عدة روافد أهمها على وجه الخصوص: أموال المطور العقاري ذاته، وحصيلة بيع الوحدات العقارية بتلك المشروعات، ومبالغ التمويل التي يتم الحصول عليها من المؤسسات المالية والمصرفية عند الحاجة إلى التمويل.

(4) Zana van de Graa: "Risks of Buying off - The - Plan" in Perth Western Australia.

https://buyingpropertyperth.com/buying_off_the_plan.pdf

وقد عدد البعض المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها المطور العقاري أثناء تنفيذ مشروع التطوير، منها على سبيل المثال: تقلبات السوق - تغيير أسعار مواد البناء - أجور العمال - أن تكون نوعية البناء أقل من المتوقع - التأخير في التنفيذ والتسليم - تغيير الأسعار....). للمزيد: راجع الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.buyingpropertyperth.com>.

لذلك ونظراً لخطورة وأهمية هذه المرحلة، اتجهت العديد من الدول إلى تنظيمها بأحد طريقتين، أولهما: تضمين النصوص المنظمة لتشريعات التطوير أحكام البيع على الخارطة، بدءاً بتعريفه وصولاً إلى بيان الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزامات الناشئة عن البيع (1) ثانيهما: اتجاه البعض الآخر من التشريعات إلى تنظيم البيع على الخارطة بلوائح مستقلة تماماً عن التشريع المنظم للتطوير العقاري، تتناول فيها أحكامه بطريقة تفصيلية محكمة (2). وفي نفس الوقت يجب ملاحظة أن الاتجاه نحو عدم تنظيم هذه النوعية من البيوع، بأي صورة كانت، يكون من شأنه حرمان المطور من أحد أهم مصادر تمويل مشروعه. وبناء على ما سبق، سوف نقسم دراسة هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، نخصص الأول: لبيان مفهوم البيع على الخارطة، والثاني: لإجراءات طرح الوحدات العقارية للبيع، على أن نختم دراسة هذا الفصل بضمانات البيع على الخارطة في المبحث الثالث، وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم البيع على الخارطة

المبحث الثاني: إجراءات طرح الوحدات العقارية للبيع

المبحث الثالث: ضمانات البيع على الخارطة

كلية الحقوق جامعة القاهرة

- (1) ومن الأمثلة على ذلك: التشريع الإماراتي رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي وكذلك القانون البحريني رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري. وقانون الترقية العقاري الجزائري.
- (2) راجع: أحكام اللائحة السعودية التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، الصادرة بالقرار الوزاري رقم (983) بتاريخ 1431/2/2 هجرية.

المبحث الأول

مفهوم البيع على الخارطة

تقسيم:

لم يقم المشرع المصري بوضع تعريف مباشر ومحدد لعقد بيع العقار على الخارطة، وفي ذات الوقت لم ينظمه ضمن العقود المسماة الواردة بالمجموعة المدنية⁽¹⁾، في حين اتجهت بعض الدول إلى وضع تشريع منظم للتطوير العقاري يتضمن بين نصوصه مواد تتناول تعريفه وأحكامه التفصيلية من حيث شروطه وإجراءاته وآثاره بالنسبة لطرفيه⁽²⁾.

(1) حيث اتجهت بعض التشريعات في العديد من الدول إلى تنظيم بعض الصور الخاصة للبيوع، كما هو الحال في التشريع الإماراتي، حيث نظم قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1980 بعض البيوع الخاصة كبيع السلم، وبيوع الفضاء، بيع الجراف، وبيوع العينة، وبيع الثمار إلى غير ذلك من البيوع. لمعرفة المزيد عن الأحكام التفصيلية لهذا العقود راجع: د. عبد الخالق حسن أحمد: الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء الثالث عقد البيع، مطبوعات أكاديمية شرطة دبي، طبعة سنة 2002، ص 310 وما بعدها. كما نظم المشرع المصري بعض الصور لهذه البيوع منها على سبيل المثال: بيع الوفاء وبيع الحقوق المتنازع عليها والبيع في مرض الموت وبيع النائب لنفسه للمزيد عن هذه البيوع، راجع: د. سمير تناغو: عقد البيع، الإسكندرية، الناشر منشأة المعارف، طبعة 2005، ص 348 وما بعدها.

(2) كما هو الحال في قانون التطوير العقاري البحريني، وقانون التطوير العقاري القطري، وقانون حسابات الضمان العقاري بإمارة دبي، وقانون التنظيم العقاري بإمارة أبو ظبي. على أنه يجب مراعاة أنه عند وضع تشريع جديد ينظم مهنة التطوير العقاري، ومن بين نصوصه مواد منظمة للبيع على الخارطة، من شأن ذلك أن يصبح لهذا البيع أحكاماً تختلف من حيث مضمونها وشروطها وإجراءاتها، عن الأحكام المتعلقة ببيع العقار الواردة في المجموعة المدنية، وذلك من خلال إضفاء صفة المطور العقاري على بائع العقار على المخطط، حيث يوجب المشرع عليه بموجب هذا التنظيم مجموعة من الالتزامات تجاه مشتر الوحدة العقارية، وفي ذات الوقت يلزمه أيضاً بتوقيع مجموعة من الضمانات، تضمن انجاز المشروع من بينها على سبيل المثال: فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير، والاحتفاظ بنسبة معينة من قيمة المشروع بعد حصوله على شهادة الإنجاز كضمانة للمشتريين تجاه ظهور أية عيوب أو اضرار تلحق بالمشتريين. وهذا ما سوف نتعرض له خلال الفصل الثالث من هذا البحث.

ومن الملاحظ، أن مفهوم البيع على الخارطة في وقتنا الحالي، قد أصبح مغايراً تماماً عما كان عليه سلفاً، حيث لم يعد يتم بنفس طريقة الماضي، ويرجع ذلك للعديد من الأسباب أهمها زيادة وعى المستثمرين المقدمين على استثمار أموالهم في السوق العقاري، وبصفة خاصة مشترى الوحدات العقارية على الخارطة، حيث أصبح الكثير منهم على علم ودراية كاملة بأحوال السوق ومتغيراته، وفي نفس الوقت نجد أن أهم ما يميز هذا البيع أن المشتري غالباً ما يعاين المبيع بنفسه أو من ينوب عنه من خلال مخطط أو خارطة تحدد فيه كافة مواصفاته قبل وجوده في الواقع.

وبناء على ما تقدم، سوف نقسم دراسة هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص أولهماً: للتعريف بالبيع على الخارطة، وثانيهماً: لبيان شروط بيع الوحدة العقارية. وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف البيع على الخارطة.

المطلب الثاني: شروط بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

المطلب الأول

تعريف البيع على الخارطة

إن وضع تعريف للبيع على الخارطة، يقتضي منا بداية التعرض لتعريف الخارطة أو الخريطة أو المخطط، وبعد ذلك نتناول محل هذا البيع، ومن خلال هاتين النقطتين نستطيع القيام بوضع تعريف محدد للبيع على الخارطة، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تعريف الخارطة

حرصت بعض التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، على وضع تعريف للخارطة أو الخريطة، منها على سبيل المثال المادة الأولى من قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014 حيث عرفتها بأنها: "مخطط هندسي تفصيلي

للوحدات محل البيع، يتم إعداده بمعرفة المختصين، وتعتمده الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني". كما عرفت المادة الأولى من القانون البحريني الخريطة بأنها: "رسم هندسي للوحدات العقارية المزمع إنشاؤها يوضح موقعها وحدودها ومساحتها ومواصفات اللازمة لتعيينها بشكل مفصل نافٍ للجهالة".

من خلال هذين التعريفين، يتضح أن الخارطة أو الخريطة ما هي إلا عبارة عن رسومات توضيحية وتفصيلية تبين وتحدد الوحدات العقارية المزمع طرحها للبيع بمشروع التطوير تحديداً نافياً للجهالة، على أن يتولى إعدادها مجموعة من المتخصصين في هذا الشأن، ويتم اعتمادها بالموافقة عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة، قبل طرح وحدات المشروع للبيع.

ثانياً: محل البيع على الخارطة

الوحدة العقارية - هي المحل الذي ينصب عليه البيع على الخارطة، وقد قامت بعض التشريعات الخاصة بالتطوير العقاري بوضع تعريف محدد لها (1)، منها على سبيل المثال قانون التطوير العقاري البحريني حيث عرفت المادة الأولى بأنها: "عقار أو جزء مفرز منه له حدود ومساحة معينة ولو كان على الخريطة، يعرضه المطور للبيع، وقد يشمل الأرض والبناء القائم عليها". كما عرفت أيضاً المادة الأولى من قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011 بأنها: "الجزء المفرز من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير". من خلال هذين التعريفين يتضح لنا ما يلي:

(أ): أن الوحدة العقارية محل البيع على الخارطة بمشروعات التطوير

(1) حيث عرفت المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي رقم (3) لسنة 2015 الوحدة العقارية بأنها: "الشقق والطبقات والمحال وأي جزء من بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل أو أرض فضاء تقع ضمن عقار مشترك سواء كانت موجودة أو مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع والمخصصة لغرض تجاري أو سكني أو مختلط". كما عرفت المادة الأولى من القانون رقم (8) لسنة 2007 في شأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي الوحدة العقارية بأنها: "الجزء المفرز من العقار الذي يقوم المطور ببيعه للغير".

العقاري، يجب أن تكون عقار أو جزء مفرز من عقار مقترح إنشاؤه أو على الأقل تحت الانشاء، فمتى اكتمل بناء العقار فلا مجال للحديث عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

ب): لا يشترط في الوحدة العقارية محل عقد البيع أن تكون مخصصة لغرض معين، فقد يكون الغرض منها سكني أو تجاري أو إداري أو حرفي أو مهني أو سياحي إلى غير ذلك من الأغراض.

ج): أن أهم ما يميز الوحدة العقارية محل البيع أنه لا يوجد منها وقت البيع سوى التصاميم فقط، التي عاينها المشتري أو من ينوب عنه في الشراء.

ثالثاً: تعريف البيع على الخارطة

بالرجوع إلى التشريعات المعنية بتنظيم التطوير العقاري، نجد أن العديد منها قد حرصت على القيام بوضع تعريف محدد للبيع على الخارطة⁽¹⁾، ولم تترك المسألة لاجتهاد الفقه والقضاء، فنجد منها على سبيل المثال التشريع القطري حيث عرفت المادة الأولى منه هذا البيع بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة قبل اكتمال إنشائها". وكذلك المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني عرفته بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفردة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها".

من خلال هذين التعريفين يتضح أمرين: أولهما: أن التشريعات التي وضعت تعريفاً لهذا البيع، قد اتفقت على ضرورة أن ينصب البيع على وحدة أو وحدات عقارية مقترح انشاؤها أو تحت الانشاء في مشروع عقاري، دون الإشارة إلى ركن

(1) كما هو الحال بالنسبة للتشريع الجزائري المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية حيث عرفت المادة/ 28 منه هذا البيع بأنه: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرفق العقاري لفائدة المكتب وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز". وعلى نفس النهج عرفت المادة الأولى من التشريع الإماراتي لإمارة أبو ظبي البيع على المخطط بأنه "العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع".

الثن وطريقة سداده، وكذلك دون تحديد طبيعة هذا البيع⁽¹⁾. ثانيهما: أننا لم نجد من بين التعريفات التي قيلت بشأن هذا البيع، تعريفاً جامعاً وشاملاً يتضمن كافة عناصر البيع التي تتمثل في تحديد محله وئمنه والتزامات طرفيه، وأجل الإيجاز.

رابعاً: التعريف المختار للبيع على الخارطة

من خلال التعريفات السابقة، يمكن تعريف بيع العقار على الخارطة بأنه عقد محله وحدة عقارية مفرزة أو أكثر في مشروع عقاري، مقترح انشاؤها أو في طور الانشاء، يلتزم بمقتضاه البائع (المطور العقاري) ببنائها وفقاً لنماذج ورسومات ومواصفات معينة، خلال فترة زمنية يتم الاتفاق عليها وتسليمها ونقل ملكيتها للمشتري، مقابل التزام الأخير بسداد ثمنها الذي يسدد غالباً على دفعات أو أقساط تحدد قيمتها ومواعيد سدادها في العقد بالاتفاق بينهما.

المطلب الثاني

شروط بيع الوحدات العقارية على الخارطة

لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في مشروعات التطوير، شروطاً يتعين توفرها حتى يصبح البيع صحيحاً منتجاً لكافة آثاره، منها ما يتعلق بضرورة حصول المطور على ترخيص بالبيع من الجهة الإدارية المختصة، وتقديمه ما يفيد تملكه للأرض التي سيقام عليها المشروع وحيازته لها، وأخيراً قيامه بفتح حساب ضمان مصرفي مستقل باسم مشروع التطوير يطلق عليه حساب الضمان أو حساب الثقة،

(1) ويمكن القول بأن عقد بيع العقار على الخارطة، عقد ذات طبيعة خاصة، ويرجع ذلك إلى خصوصية وطبيعة الالتزامات التي يلقبها العقد على طرفيه وبصفه خاصة بائع العقار (المطور العقاري)، الذي يلتزم بنقل ملكية العقار ابتداء وتسجيلها لدى الجهات الإدارية المختصة منذ بدء التعاقد باسم المشتري في السجل العقاري المبدئي، وصولاً إلى التسجيل النهائي بعد تسليم المبيع إلى مشتريه والحصول على شهادة انجاز المشروع. هذا علاوة على خصوصية الضمانات التي أقرتها تشريعات التطوير العقاري، والتي تكفل حماية حقوق المشتري. بخلاف الضمانات التي يمكن القول بها في عقد المقاول، الأمر الذي يدفعنا في النهاية إلى تأييد ما قاله البعض حول طبيعة هذا العقد بأنه نوعاً خاصاً من البيوع العقارية أو أنه عقد ذات طبيعة خاصة. راجع: د. ضحى محمد سعيد النعيمي: المرجع السابق، ص 243.

تودع فيه كافة التدفقات المالية الخاصة بالمشروع وعلى وجه الخصوص أقساط المشترين لتلك الوحدات (1). وسوف نتعرض لهذه الشروط على النحو التالي:

الشرط الأول: الحصول على الموافقة بالبيع أو بطرح الوحدات العقارية للبيع

اشتراط التشريعات المعنية ببيع الوحدات العقارية على الخارطة، على المطور قبل قيامه ببيع الوحدات في مشروع التطوير أو طرحها للبيع، حصوله على ترخيص مسبق بذلك من الجهات الإدارية المختصة (2)، وقد عبرت بعض التشريعات عن ذلك بضرورة حصول المطور على كافة الموافقات اللازمة للبيع (3). ويجب ملاحظة أن طلبات المطورين للحصول على الترخيص بالبيع تقدم للجهة الإدارية المختصة لكل مشروع على حدة، بحيث تتولى نظرها والبت فيها خلال مدة معينة من تاريخ اكتمال متطلبات الطلب، وفي حالة رفضها له يتعين أن يكون قرارها مسبباً (4).

ولضمان منع وقوع البيع قبل الحصول على الترخيص أو الموافقة المسبقة، نصت بعض التشريعات (5) صراحةً على منع المطور الرئيسي أو الفرعي والوسيط العقاري من إبرام أية عقود بيع عرفية لبيع عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة على بيعها أو طرحها للبيع من قبل الجهات المختصة،

(1) Manish Narayan: Buying off – Plan Property in Dubai, Property Weekly, July 31, 2013. P.22.

<http://www.galadarilaw.com/userfiles/files/buyingoffplan.pdf>

(2) وهذا ما أكدته المادة/ 2 من اللائحة التنظيمية السعودية للبيع على الخارطة والتي نصت على أن: " يجب الحصول على الترخيص المسبق من اللجنة لكل من: 1- يرغب في بيع أو تطوير أو تسويق أية وحدات عقارية على الخارطة مهما كان غرضها، سكنية أو تجارية أو صناعية أو مكتبية أو خدمية أو سياحية، أو غيرها. 2- الإعلان عن بيع أو تسويق أية وحدات عقارية على الخارطة".

(3) راجع: نص المادة/ 4 من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(4) راجع: نص المادة/ 3 من اللائحة التنظيمية السعودية للبيع على الخارطة.

(5) راجع: نص المادة/ 10 من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي. وفي نفس المعنى راجع المادة/ 4 فقرة ج من قانون التطوير العقاري البحريني.

ويقع باطلاً أي عقد بيع يبرم قبل الحصول على الموافقة.

وقد تعرضت المحاكم العليا في بعض الدول لشرط وجوب حصول المطور الرئيسي أو الفرعي قبل طرح وحدات مشروعه للبيع على الموافقات اللازمة لإقامة المشروع من الجهات المختصة، وقضت في ذلك بما أن القانون قد أوجب على المطور عدم البدء في أي مشروع قبل الحصول على الموافقات اللازمة وأن قيام المطور بالبدء في المشروع قبل الحصول على تلك الموافقات يوجب عليه أن يكون في حسبان موافقة أو عدم موافقة تلك الجهات ومنحها التصديقات والترخيص اللازمة قبل تنفيذ العقد، ومن ثم لا يجوز له التمسك بالقوة القاهرة (1).

(1) حيث قضت محكمة تمييز دبي بأنه: " حظرت المادتان الرابعة والعاشر من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على المطور الرئيسي أو الفرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة قبل استلام الأرض التي سيقام عليها المشروع والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة بالإمارة وكذلك إبرام عقود بيع عرفية لبيع عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، بما مؤداه أنه يتعين على المطور الرئيسي أو الفرعي قبل طرح وحدات مشروعه للبيع أن يحصل على الموافقات اللازمة لإقامة المشروع من الجهات المختصة وبالتالي ينبغي أن يكون في حسبان موافقة أو عدم موافقة تلك الجهات ومنحها التصديقات والترخيص اللازمة قبل بدء تنفيذ المشروع. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في أسباب رده على دفاع الطاعنة بعدم التزامها بالتعويض لقيام قوة قاهرة أفضت الى عدم تنفيذها لالتزامها. أورد قوله إن (ما تنعاه المستأنفة) (الطاعنة) على الحكم المستأنف وتدفع به من وجود ظروف قاهرة أدت الى تأخير تسليم الفيلا. وحيث إن الخبير المنتدب قد بين في تقريره ان فشل المستأنفة في تسليم الفيلا بتاريخ 30-6-2008 وحتى تاريخ رفع الدعوى كان بسبب عدم حصولها على الموافقة النهائية على المخططات والرسومات الهندسية المقدمة لبلدية دبي لتنفيذ كامل المشروع. وحيث إن ما أوردته المستأنفة وما أوردته الخبير أيضاً بهذا الشأن لا يعتبر ظرفاً قاهراً بالمعنى القانوني إذ ان حصول المستأنفة على الترخيص بالبناء من عدمه من الامور المتوقعة من الشخص العادي وقبل طرح البناء للبيع وعقد اتفاقيات البيع فكيف من الشركة المستأنفة وهي المتخصصة بهذا النشاط، لذا فإن هذا الأمر ليس مفاجئاً لها أو غير متوقع منها مما تنتفي معه صفة القوة القاهرة) وهي اسباب سائغة ومستمدة مما له اصل ثابت في الأوراق وكافية لحمل قضاء الحكم في خصوص رفضه دفاع الطاعنة بقيام قوة قاهرة تبيح لها التحلل من التزامها دون تعويض المطعون ضدهما المتعاقدين معها ومن ثم يكون النعي بما سلف قائماً على غير

الشرط الثاني: تملك المطور أرض المشروع بالكامل واستلامه وحيازته لها

مما لا شك فيه أن ملكية المطور العقاري لأرض مشروع التطوير بالكامل أو على الأقل امتلاكه لمبلغ مساو لقيمتها قبل البدء بطرح الوحدات العقارية للبيع، يساعد على تنظيم وتسهيل عمليات البيع على الخارطة بشكل كبير، ويساهم في ضمان حقوق مشتركو تلك الوحدات.

ولبيان موقف تشريعات التطوير العقاري من هذا الشرط، اتجهت البعض منها إلى ضرورة تضمين المطور أو من ينوب عنه طلبه الموجه إلى الجهة الإدارية للحصول على ترخيص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة سند ملكيته للأرض المراد تطويرها⁽¹⁾ أو وثيقة ملكية العقار أو ما يقوم مقامها⁽²⁾ أو نسخة من صك ملكية الأرض مع الأصل للمطابقة⁽³⁾ هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، لم تكثف بعض التشريعات بتملك المطور أرض المشروع

أساس". راجع: حكم محكمة تمييز دبي، الطعن رقم 268/2009 طعن مدني و 290/2009 طعن مدني، بتاريخ 15-11-2009.

(1) حيث نصت المادة/ 10 من القانون القطري في فقرتها الثانية على أن: "يجب لطرح الوحدات المفروزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك، مرفقاً به المستندات التالية: 2- سند ملكيته لأرض المشروع.....".

وقد نص المشرع الهندي في قانون 2016 صراحة على الشرط الخاص بملكية المطور للأرض، حيث تطلب أن يقدم المطور العقاري أو من ينوب عنه إقرار موقع منه، يتضمن أن لديه سند قانوني بملكية الأرض التي يقترح تطويرها وأن معه وثائق قانونية صحيحة بذلك، وأن الأرض خالية من أية أعباء، وقد ورد النص على النحو التالي:

"(I) a declaration, supported by an affidavit, which shall be signed by the promoter or any person authorised by the promoter, stating: (A) that he has a legal title to the land on which the development is proposed along with legally valid documents. (B) that the land is free from all encumbrances".

(2) راجع: نص المادة/ 4 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني.

(3) راجع: نص المادة/ 4 فقرة 5 من اللائحة السعودية.

المراد تطويرها، بل تطلبت علاوة على ذلك استلامه وحيازته لها (1). بمعنى أن تكون له حيازة وسيطرة فعلية Possession, Actual Control على تلك الأرض (2).

ومن ناحية ثالثة، لضمان حقوق المستثمرين المتعاملين بالشراء على الوحدات العقارية محل المشروع، حظرت بعض التشريعات على كل مطور رئيسي أو فرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة إلا بعد استلامه الأرض وحصوله على شهادة تفيد ملاءمتها لإقامة المشروع عليها، ولديه السيطرة الفعلية عليها (3). وفي جميع الأحوال يتعين أن تكون ملكية المطور للعقار خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على البدء في تنفيذ المشروع وبيع وحداته (4).

الشرط الثالث: فتح حساب ضمان مصرفي باسم مشروع التطوير

حساب ضمان Escrow Account أموال المشتري أو حساب الثقة الذي يفرض على المطورين العقاريين، هو حساب مصرفي خاص بمشروع التطوير، يفتحه المطور باسم المشروع لدى مصرف معتمد في بلد تنفيذ المشروع، بغرض أن تودع فيه كافة المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات عقارية بمشروع التطوير، وجميع المبالغ المقدمة من الممولين للمشروع.

وفتح حساب الضمان، يعد أحد الشروط التي يلزم توفرها قبل قيام المطور ببيع وحدات المشروع أو طرحها للبيع على الجمهور، كما يخصص هذا الحساب

(1) حيث نصت المادة/ 15 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي في فقرتها الأولى على أنه: "1- لا يجوز بيع أي وحدة عقارية على المخطط ما لم يتم استيفاء الشروط التالية: د- تقديم المطور ما يفيد حيازته للأرض التي سيتم إنشاء مشروع التطوير العقاري عليها".

(2) Manish Narayan: op, cit. P.22.

(3) راجع: نص المادة/ 4 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللاحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(4) راجع نص المادة/ 4 من قانون التطوير العقاري البحريني.

للصرف حصرياً على أعمال تنفيذ وإنجاز المشروع، ويتم السحب منه مع تقدم إنجاز أعمال البناء والتشييد، وطبقاً لمراحل تنفيذ المشروع (1).

ولأهمية حساب الضمان، ألزمت بعض التشريعات (2) كل مطور عند تقديمه طلب الحصول على ترخيص بيع الوحدات العقارية على الخارطة أن يرفق بالطلب نسخة من الاتفاقية الموقعة بينه وأمين الحساب تبين تحديد حساب ثابت وموحد لدي أمين الحساب باسم المشروع، ويتم بموجبه إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات على الخارطة أو من الممولين على ألا يتم التعامل في هذا الحساب إلا وفقاً لما ورد من نصوص وقواعد في لائحة إدارة حساب الضمان (3).

ولضمان جدية المشروع، تطلبت بعض التشريعات أن يودع المطور في

(1) وهذا ما أكدته المادة/ 19 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "يتم فتح الحساب، بموجب اتفاق بين المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما، على أن يتضمن هذا الاتفاق ما يلي: 3- ربط الدفعات التي يودعها المشترين في الحساب بنسب الإنجاز الفعلي للأعمال الإنشائية، وفقاً لتقرير استشاري المشروع المعتمد". كما نصت المادة/ 21 من القانون ذاته على أن: "يكون الصرف من الحساب للمطور وفقاً للدفعات المعتمدة، وطبقاً لمراحل تنفيذ المشروع".

وقد أشار المشرع الهندي في قانون 2016 إلى ذلك حيث أوجب على المطور العقاري أن تودع المبالغ في حساب منفصل لتغطية تكلفة البناء ولا يجوز له سحب أية مبالغ من الحساب إلا لتغطية تكاليف المشروع وبما يتناسب مع نسب الإنجاز. وقد ورد النص على النحو التالي:

"D) that seventy per cent. of the amounts realised for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose: Provided that the promoter shall withdraw the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, in proportion to the percentage of completion of the project"

(2) ومن هذه التشريعات قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت المادة/ 10 على أنه: "يجب لترح الوحدات المفروزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك إلى الإدارة، مرفقاً به المستندات التالية: 1- شهادة بفتح الحساب وفقاً لأحكام هذا القانون".

(3) راجع: نص المادة/ 4 من اللائحة السعودية.

حساب المشروع مبلغ 20% من القيمة التقديرية للمشروع قبل البدء في إنجازه، على أن تحسب قيمة الأرض من هذه النسبة، كما يجب عليه أيضاً أن يودع في الحساب مبلغ القرض، في حالة قيامه برهن المشروع للحصول على قرض من البنوك أو المؤسسات أو شركات التمويل (1).

خلاصة القول، أنه نظراً لشيوع البيع على الخارطة في الوقت الراهن، كأحد صور البيوع العقارية المنتشرة بين راغبي الحصول على وحدات عقارية دون الاضطرار إلى دفع كامل ثمنها عند الشراء. لذا نرى أنه يتعين على المشرع القيام بوضع قانون خاص منظم لهذا النوع من البيوع لحماية المستثمرين، وذلك لعدم كفاية وقدرة النصوص والأحكام المتعلقة بعقد بيع العقار الواردة ضمن نصوص المجموعة المدنية على توفير تلك الحماية، وفي نفس الوقت لم تسعف مشترى الوحدات العقارية من عمليات النصب والاحتيال التي تعرضوا لها من قبل من يدعون أنفسهم أنهم مطورين عقاريين. فقد آن الآوان لتدخل المشرع بوضع تنظيم تشريعي في شأن تنظيم أعمال التطوير العقاري كما هو الحال في الكثير من الدول.

المبحث الثاني

إجراءات طرح الوحدات العقارية المفردة للبيع

يمر بيع الوحدات العقارية على الخارطة في مشروعات التطوير العقاري، بمجموعة من الإجراءات يتعين مراعاتها واتباعها حتى يصبح البيع صحيحاً منتجاً لكافة آثاره، وتتمثل هذه الإجراءات في الأمور الآتية:

أولاً: تقديم طلب طرح الوحدات العقارية للبيع إلى الجهة الإدارية المختصة

تبدأ إجراءات بيع الوحدات العقارية المفردة في مشروعات التطوير العقاري، بتقديم المطور أو من ينوب عنه نيابة قانونية طلباً إلى الجهة الإدارية المختصة للحصول على ترخيص أو موافقة على البيع، على أن يكون الطلب معززاً بمجموعة

(1) راجع: نص المادة/ 6 من القرار رقم (28) لسنة 2015 الصادر عن مصرف البحرين المركزي في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير العقاري.

من المستندات، التي يستدل منها على جدية المشروع، كتقديم شهادة بفتح حساب الضمان العقاري من أحد البنوك أو المؤسسات المالية المرخص لها بذلك، و تقديم سند ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع، ومسودة الإعلان عن بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ونموذج عقد بيع الوحدة العقارية، وكافة التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية للمشروع معتمدة من قبل الجهات المختصة⁽¹⁾.

وفى ذات الوقت تطلبت بعض التشريعات أن يرفق بالطلب بيان بعدد الوحدات المراد بيعها على الخارطة، مع تحديد كود ثابت لكل وحدة بناءً على عملية الفرز من جهة الاختصاص والتي تكون ثابتة في كافة العقود والارتباطات والأوراق الرسمية لدى الجهات المختصة⁽²⁾.

ثانياً: الإعلان عن بيع الوحدات العقارية

بعد حصول المطور على ترخيص يسمح له بطرح الوحدات العقارية للبيع في مشروعات التطوير العقاري المزمع انشاؤها، يقوم بعد ذلك بالإعلان عنها في وسائل الإعلام.

ولضمان فاعلية الإعلان وتحقيق أثره في جذب أكبر عدد ممكن من الراغبين في الشراء، اتجهت بعض التشريعات إلى ضرورة تضمين الإعلان مجموعة من البيانات الجوهرية منها: ما يتعلق بالمطور العقاري نفسه كاسمه التجاري، ومقره الرئيسي، وأخرى تتعلق بمشروع التطوير ذاته كبيان موقعه وطبيعته، والوصف الدقيق له، بما في ذلك مساحته الإجمالية، وعدد طوابقه، والمساحات المتاحة لوحداته ومواصفاتها، وأخيراً بيانات تتعلق بسعر البيع المحدد لكل نوع من أنواع الوحدات، وطريقة السداد، ورقم الحساب، واسم البنك، إلى غير ذلك من البيانات التي تحددها الجهة الإدارية المختصة⁽³⁾ إلى جانب ذلك حظرت بعض تشريعات

(1) راجع: نص المادة/ 10 من قانون التطوير العقاري القطري.

(2) راجع: نص المادة/ 4 من اللائحة التنظيمية السعودية.

(3) راجع: نص المادة/ 11 من قانون التطوير العقاري القطري.

التطوير كل مطور عقاري أن يعرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية، وإلا سوف يعرض نفسه للمسئولية (1).

ثالثاً: تقديم طلب شراء أو حجز وحدة عقارية

يعد تقديم طلب شراء أو حجز وحدة عقارية بمشروع التطوير المزمع بناؤه وتشبيده، أحد الإجراءات التي تمر بها مرحلة بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهذا الإجراء يعتبر خطوة أولى تمهيداً لإبرام عقد البيع الابتدائي أو التمهيدي Contrat Preliminaire، بحيث لا يتم التوقيع على العقد النهائي، إلا بعد إتمام أعمال البناء وتسليم الوحدة إلى مشتريها، الذي يلتزم بدوره بسداد ثمنها بالكامل، حتى تتخذ تجاهه إجراءات تسجيلها ونقل ملكيتها في السجل العقاري باسمه.

المبحث الثالث

ضمانات بيع الوحدات العقارية على الخارطة

تمهيد وتقسيم:

بداية يجب أن نوضح أن الضمانات التي سوف يتم التعرض لها في هذا المبحث، هي ضمانات حرصت تشريعات التطوير العقاري على إدراجها وتنظيمها بنصوص صريحة ضمن مواد تشريع التطوير ذاته، دون الرجوع إلى الضمانات المذكورة في القواعد العامة لعقد البيع (2).

- (1) مثال ذلك ما أقرته المادة/ 17 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أن: " 1- مع عدم الإخلال بالعقوبات الأشد المنصوص عليها في القوانين النافذة ودون الإخلال بالحق في التعويض المدني، يعاقب بالحبس من ثلاث إلى ست سنوات وبالغرامة من 500 ألف إلى مليون ليرة سورية كل: هـ- من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية".
- (2) حيث نظم المشرع المصري بالمجموعة المدنية الصادرة بالقانون رقم (131) لسنة 1948 عدة ضمانات ناشئة عن عقد البيع، تتمثل في ضمان التعرض، وضمن العيوب الخفية، وضمن الاستحقاق، للمزيد عن تلك الضمانات، د. سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 235 وما بعدها.

وبالرجوع إلى التشريعات المنظمة لموضوع البحث، نجد أنها حرصت على توفير عدة ضمانات لصالح مشترى الوحدات العقارية على الخارطة، تضمن لهم الحفاظ على أموالهم وفي نفس الوقت تزيد من ثقتهم في مشروعات التطوير.

فغالباً ما يحجم المستثمرين عن التعامل على تلك الوحدات بسبب تخوفهم من عدم اكتمالها بسبب توقف المطور أو عدوله عن المشروع أو إذا ما تم إلغاء الأخير لأي سبب كان، ولكن إذا ما توافرت لهم بعض الضمانات التي تضمن الحفاظ على حقوقهم تجاه بائعي تلك الوحدات، فإن ذلك سيكون دافعاً لهم للإقدام على استثمار أموالهم في شراء الوحدات العقارية بمشروعات التطوير.

ومن الضمانات التي أقرتها تلك التشريعات من خلال مطالعنا لها، ضرورة قيام المطور بفتح حساب ضمان عقاري لدى إحدى المصارف أو المؤسسات المالية، تودع فيه كافة المبالغ التي يتم تحصيلها من المشترين، دون سدادها مباشرة للمطور بحيث لا يعتد بالسداد المباشر له أو لمن يمثله هذا من ناحية أولى⁽¹⁾.

ومن ناحية ثانية، نجد أن تشريعات التطوير قد استحدثت آلية جديدة لتسجيل الوحدات العقارية المباعة على الخارطة في السجل العقاري، بحيث تمر عملية التسجيل بمرحلتين أولهما: مرحلة تسجيل الوحدة المباعة باسم مشتريها في السجل العقاري المبدئي، وثانيهما: مرحلة التسجيل ونقل الملكية في السجل العقاري بصفة نهائية، وذلك عند قيام الأخير بالوفاء بكافة التزاماته المالية تجاه المطور.

ومن ناحية ثالثة، اتجهت بعض التشريعات للنص على ضمانات ذات أهمية بالنسبة لمشتري الوحدة العقارية، تتمثل في منع المطور العقاري من التصرف في

(1) حيث نصت المادة/24 من قانون التطوير العقاري القطري على أن: " يجب على المتعاقد على شراء إحدى الوحدات المطروحة للبيع على الخارطة، أن يودع في الحساب الدفعات المتفق على سدادها ثمناً للوحدة المحجوزة في المواعيد المحددة لذلك وفقاً للعقد. ولا يعتد بالسداد المباشر إلى المطور أو أي من يمثله".

الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير المزمع تنفيذه إلا بعد الحصول على موافقة من الجهة الإدارية المختصة.

وأخيراً، اتجهت غالبية التشريعات المعنية بالتطوير إلى تقرير ضمانات أخرى تتمثل في ضرورة تفرغ اتفاق طرفي عقد البيع في قالب وشكل رسمي يتم إعداده وصياغته مسبقاً، من قبل المطور بشكل موحد على هيئة نموذج يلتزم بتقديم نسخة منه مع طلب الترخيص ببيع الوحدات العقارية إلى الجهة الإدارية لاعتمادها والعمل بها (1) ولعل الهدف من ذلك هو السعي نحو توحيد شروط البيع على كافة المستثمرين في المشروع الواحد، والعمل على ضمان حقوقهم. وبناء على ما سبق، يتم تقسيم دراسة هذا المبحث إلى أربعة مطالب يتم تناولها على النحو التالي:

المطلب الأول: إيداع ثمن البيع حساب مصرفي خاص باسم المشروع.

المطلب الثاني: الأخذ بنظام السجل العقاري المبدئي.

المطلب الثالث: منع التصرف في الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير.

المطلب الرابع: إعداد عقود بيع نموذجية للوحدات العقارية المباعة.

المطلب الأول

إيداع ثمن البيع حساب مصرفي خاص باسم المشروع

مما لا شك فيه أن فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير لدى أحد المصارف أو المؤسسات المالية المرخص لها بذلك، وتخصيصه لإيداع كافة المبالغ المدفوعة من مشترى الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، يعد أحد الضمانات

(1) وهذا ما أكدته اللائحة السعودية في المادة/ 4 حيث نصت على أن: "يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلباً مرفقاً به المستندات الآتية: نموذج من عقد البيع بين المطور والمشتري". وفي نفس المعنى نصت المادة/ 6 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري رقم (8) لسنة 2007 في إمارة دبي على أن: "يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات الآتية: 8- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري".

الهامة التي أقرتها تشريعات التطوير العقاري.

حيث أوجبت الأخيرة على كل مطور يرغب في بيع وحدات عقارية على الخارطة بمشروعات التطوير، القيام بفتح حساب ضمان باسم مشروع التطوير، ولا يتم بدء التعامل في هذا الحساب إلا بعد صدور الترخيص اللازم للمشروع (1).

وترجع أهمية وضرورة فتح حساب الضمان، إلى حرص المشرع على بناء ثقة لدى المستثمرين الراغبين في شراء وحدات عقارية بمشروعات التطوير، خاصة بعد أن سعت العديد من الدول إلى وضع تشريعات تجعل عملية البيع على الخارطة، منظمة ومضمونة بشكل كامل من قبل جهات تتمتع بثقة ومصداقية لدى الجميع والمتمثلة في المصرف أو المؤسسة المالية التي يفتح لديها الحساب، هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، إن فتح الحساب يساعد في القضاء على التخوف الذي كان يشعر به الكثير من المستثمرين في السابق عند قيامهم بدفع قيمة الوحدة العقارية كاملة للبائع، حيث لم يعد هذا التخوف موجوداً وذلك بفضل وجود هذا الحساب والذي يمكن أن نطلق عليه تسمية "حساب الثقة" حيث أصبحت أموالهم موجودة لدى طرف محايد ذو ثقة كبيرة لدى الجميع، يتمتع بمركز مالي قوى، وليست عند المطور الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى توفير وسيلة ضمان لكامل حقوقهم.

ومن ناحية ثالثة، لم تتعرض غالبية تشريعات التطوير إلى بيان أو تحديد طريقة الإيداع أو قبول الدفعات المقدمة من المشتريين، في حين أجازت بعضها أن تتم عملية الإيداع أو قبول الدفعات نقداً أو بشيكات مصدقة أو بتحويل إلكتروني أو ببطاقة ائتمان أو أية وسيلة دفع يقبلها أمين الحساب (2).

- (1) وهذا ما أكدته اللائحة السعودية حيث نصت المادة/ 12 على أن: "يفتح حساب الضمان بموجب اتفاقية موقعة بين المطور وأمين الحساب يتم على أساسها فتح حساب يُسمى حساب الضمان مرتبط باسم المشروع ويعطى هذا الحساب رقم موحد يعتبر هو مرجع التعريف للإيداع، ولا يتم بدء التعامل في هذا الحساب إلا بعد صدور الترخيص اللازم للمشروع.
- (2) حيث نصت المادة/ 13 من المرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن حسابات الضمان والتي تخص إدارة التنظيم العقاري بإمارة رأس الخيمة على أن: "يمكن قبول طرق الدفع التالية

وأخيراً، يجب ملاحظة أن الالتزام بإيداع ثمن الوحدة المباعة على الخارطة حساب الضمان، لم يقصره المشرع على الوحدات التي تم بيعها من قبل المطور الرئيسي أو الفرعي فقط، بل أصبح يمتد أيضاً إلى حالات البيع التي تمت من خلال الوسيط العقاري، حيث أوجب المشرع عليه إيداع ثمن بيع الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حسان ضمان المشروع، ولا يجوز له ايداعه في حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل ايداعه في حساب الضمان (1).

المطلب الثاني

الأخذ بنظام السجل العقاري المبدئي (2)

من الضمانات التي أقرتها تشريعات التطوير العقاري، لحماية مشتري الوحدة العقارية المباعة على الخارطة الأخذ بنظام السجل العقاري المبدئي أو الأولى (3) أو ما يطلق عليه سجل قيد البيع على الخريطة (4)، وبمقتضاه يلتزم كل مطور عقاري بتسجيل عقد بيع الوحدة العقارية باسم مشتريها، كخطوة أولى تمهيداً لنقل

من قبل أمين الحساب فيما يتعلق باستلام وإيداع الأقساط من قبل الزبائن (مشتري الوحدات على المخطط أو أطراف تمويل المشروع) في حساب الضمان: نقداً أو شيك - تحويل الكتروني - الدفع عن طريق بطاقة الائتمان - أي طرق دفع أخرى تكون مقبولة من قبل أمين الحساب" وفي نفس المعنى راجع: نص المادة/ 17 من اللائحة السعودية.

- (1) راجع: نص المادة/ 12 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
- (2) عرفت المادة الأولى من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي بأنه: "مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري"
- (3) أخذ المشرع الإماراتي بهذه التسمية في التشريع الخاص بإمارة أبو ظبي والمتعلق بالتنظيم العقاري داخل الإمارة، راجع: قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015، بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي في إمارة أبو ظبي.
- (4) أطلق المشرع البحريني على هذا السجل تسمية "سجل قيد البيع على الخارطة"، وعرفه بأنه "عبارة عن سجل ورقي من مجموعة صحائف أو الكتروني، يقيد فيه المطورون ترخيص مشروع التطوير العقاري والوحدات الصادر بها الترخيص، وعقود بيع الوحدات العقارية، وكافة التصرفات القانونية التي ترد عليها". راجع: نص المادة/ 2 من القرار رقم (7) لسنة 2015 البحريني بشأن سجل قيد البيع على الخريطة.

ملكيتها بعد ذلك إلى السجل العقاري بشكل نهائي. ومتى سجلت الوحدة في السجل المبدئي يصدر سند ملكية مبدئي، من واقع بيانات السجل، موضحاً به جميع البيانات الخاصة بها، مع التأشير في الصحيفة الأصلية لأرض المشروع بما يفيد ذلك (1).

فالسجل العقاري المبدئي، ليس مجرد سجلاً لحفظ المستندات والحجج والأدلة، بل هو سجل تمهيدي تثبت فيه كافة عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها بشكل نهائي إلى السجل العقاري. وذلك بهدف حماية مشترى تلك الوحدات عن طريق غلق الباب أمام المطورين العقاريين، الذين قد يحاول البعض منهم القيام ببيعها لأكثر من مشتر في آن واحد، بالإضافة إلى القضاء على كافة صور التلاعب والتحايل.

وبالرجوع إلى الكثير من تشريعات التطوير نجد أنها لم تقصر التزام المطور بالتسجيل على عقد بيع الوحدة العقارية فقط، بل يمتد أيضاً ليشمل كافة التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو المنشئة لأي حق من الحقوق المتفرعة عنها متى كانت واردة على تلك الوحدة، وبذلك يكون المشرع قد عمد إلى مد نطاق الحماية إلى الغير حسن النية المتعامل على الوحدات العقارية أياً كان نوع التعامل سواء بالبيع أو الرهن إلى غير ذلك من التصرفات (2).

ولضمان توحيد إجراءات التسجيل بالنسبة لجميع المتعاملين على الوحدات

كلية الحممو

(1) راجع: نص المادة/ 14 من قانون التطوير العقاري القطري.

(2) حيث نصت المادة/ 6 من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أن: "يجوز التصرف في الوحدات العقارية المبيعة على الخارطة والمسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات". يفهم من هذا النص أن المشرع الإماراتي سمح لمشتري الوحدات العقارية على الخارطة التصرف فيها بشرط أن تكون مسجلة في السجل العقاري المبدئي، وهذا معناه أنه لا يمكن إجراء أي تصرف إلا من خلال الرجوع إلى السجل العقاري وذلك لتسجيل أي تصرف يتم على تلك الوحدة وبذلك تحقق حماية للغير حسن النية من كافة صور الغش والخداع والتلاعب. في نفس المعنى راجع: نص المادة/ 8 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي.

العقارية المباعة على الخارطة تطلبت بعض التشريعات ضرورة تقديم طلب التسجيل من المطور أو المشتري أو من ينوب عنهما بتوكيل رسمي على النموذج المعد مسبقاً لهذا الغرض من قبل الجهة الإدارية المعنية بالتسجيل المبدئي للوحدة العقارية سواء كانت نماذج الكترونية أو ورقية ما دامت معتمدة من قبلها، بحيث يتم ملء هذه النماذج بكافة البيانات الأساسية والجوهرية بالنسبة لطرفي العقد ومحله و مواصفات الوحدة العقارية المباعة و ثمنها وعدد الأقساط وتاريخ استحقاقها وطريقة دفعها.....ألخ، على أن تكون كافة الطلبات معززة بالوثائق والمستندات التي حددتها جهة التسجيل، ويرفق بالنموذج أصل عقد بيع الوحدة، وما يفيد سداد الرسوم المستحقة (1).

(1) هذا ما أكدته المادة/5 من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي حيث نصت على أن: " يقدم طلب تسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي على النموذج المعد لهذا الغرض، وعلى أن تستوفى البيانات والمستندات اللازمة وفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لدى الدائرة". كما نصت المادة/2 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي في إمارة أبو ظبي على مجموعة من البيانات التي يجب أن يتضمنها النموذج المعد لذلك منها على سبيل المثال " أ- تاريخ العقد. ب- البيانات المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه. ج- اسم ورقم ترخيص مطور المشروع العقاري. د- السعر أو القيمة المثبتة بعقد التصرف (بالدرهم الإماراتي). هـ- اسم ورقم تسجيل مشروع التطوير العقاري وأي تطوير رئيسي متعلق به. و- التاريخ المتوقع لإتجاز مشروع التطوير العقاري. ز- تفاصيل العقار موضوع (التصرف) بما في ذلك تفاصيل قطعة الأرض المقترحة والطابق في المبنى متى اقتضى الأمر ومخطط يعين موقعه المقترح ومساحته بالمتر المربع وفق سند الملكية المسجل الحالي". كما حددت المادة/3 من القرار السابق المستندات التي يجب أن ترفق مع طلب التسجيل والتي تتمثل في " 1- يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي: أ- إيصال سداد الرسوم المقررة. ب- نسخة موقعة من العقد. ج- التفاصيل المتعلقة بالمتصرف والمتصرف إليه بالوحدة العقارية. 2- إذا كان المتصرف إليه شخصاً طبيعياً، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي: أ- نسخة من جواز السفر ساري المفعول. ب- تأشيرة الإقامة للمتصرف إليه المقيم في الدولة. ج- نسخة من بطاقة الهوية للمتصرف إليه المقيم في الدولة. د- مستند إثبات الهوية تقبله الدائرة للمتصرف إليه غير المقيم في الدولة. هـ - عنوان الإقامة الحالي وتفاصيل الاتصال الهاتفي. و- البريد الإلكتروني، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ. 3- إذا كان المتصرف إليه شخصاً معنوياً، يرفق بطلب تسجيل عقد التصرف على المخطط ما يلي: أ- نسخة من الرخصة التجارية سارية المفعول عند تاريخ تقديم الطلب. ب- النظام

وعن المدة التي يتعين أن يقوم خلالها المطور بتسجيل الوحدة العقارية في السجل العقاري المبدئي، فقد قضت محكمة تمييز دبي بأن: "التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة . أي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل . أو التي تكون في طور الانشاء أو التي لم يكتمل انشاؤها فإنها لا تسجل . مباشرة في السجل العقاري النهائي . وإنما يجب تسجيلها جميعاً في السجل العقاري المبدئي لدى دائرة الاراضي و الاملاك وفقاً لأحكام القانون رقم 2008/13 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي بناء على طلب يقدم من المطور على النموذج المعد لهذا الغرض ولم يلزمها القانون القيام بهذا الإجراء في خلال ميعاد معين فإذا تم التسجيل في أي وقت فإن التصرف يكتسب تاريخياً رسمياً ويكون حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من اليوم الذي تم فيه التسجيل و أن قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي سوى بين الوحدات المباعة قبل العمل بأحكامه وبين تلك المباعة بعد العمل بأحكامه من حيث وجوب تسجيلها جميعاً في السجل العقاري المبدئي وأوجب على المطور خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من، ولا يؤدي مجرد امتناعه عن هذا الإجراء . المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 3 من هذا القانون . إلى بطلان التصرف إذ هو إجراء تنظيمي لا يعيب التصرف عند انشائه والمشرع لم يسجل التصرف على الاطلاق ، و إنه لئن كان تصرف المطور ببيع وحدات عقارية على الخارطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها يقع باطلاً هو من النظام العام"⁽¹⁾.

وفي حكم آخر لها قضت بأن: " النص في المادة 3 من القانون المذكور يدل على وجوب تسجيل كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على

الأساسي وعقد التأسيس. ج- أسماء وجنسيات مديري ومساهمي الشركة. د- البريد الإلكتروني، والذي يمكن أن تستخدمه الدائرة لغايات التبليغ. هـ - نسخة من قرار مجلس الإدارة الذي يتضمن تفويض أحد أعضائه أو المدير لتمثيل الشركة، وصورة جواز سفر الشخص المفوض للتوقيع عن الشركة".

(1) تمييز دبي، الطعن رقم (14) لسنة 2009 عقاري، في الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد الموافق 2009/1/17.

الخارطة وأن المكلف بتقديم طلب التسجيل للدائرة هو المطور ويقتصر دون على تقديم هذا الطلب سواء تم التصرف قبل أو بعد صدور هذا القانون وتنتهي مهمته بتقديم المستندات اللازمة مع الطلب وهو ليس الجهة المناط بها التسجيل وإنما انيطت مهمة التسجيل بدائرة الاراضي والاملاك ومن شأنها في تسجيل التصرف المطلوب تسجيله بما لها من سلطة في الرقابة و الاشراف على السجل العقاري حفاظاً عليه و حفظاً لحقوق المتعاملين في مجال العقارات بعد أن اتصل علمها بهذا التصرف وهي المكلفة بتسجيل التصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون وأن ميعاد الستين يوماً المنصوص عليها في هذه المادة ميعاد تنظيمي لا يبطل التصرف مجرد تجاوز المطور له أو تراخيه أو تأخره في طلب التسجيل ولكن ما يبطل التصرف الذي يرد على الخارطة هو عدم تسجيله على الإطلاق⁽¹⁾.

من خلال هذين الحكمين يتضح أن مدة الستون يوماً المخصصة لتسجيل التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة في السجل العقاري المبدئي هي مهلة تنظيمية، وبالتالي فإن تجاوز المطور لها أو تراخيه أو تأخره في طلب التسجيل لا يعيب التصرف عند انشائه، ولا يبطله إلا في حالة عدم تسجيله اطلاقاً، وهو ما قصده المشرع وهدف إليه اتساقاً وانسجاماً مع مبدأ حجية السجل العقاري العيني⁽²⁾.

ونظراً لأهمية التسجيل المبدئي، فقد نصت تشريعات التطوير العقاري على بطلان البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي حق

كلية الحقوق جامعة القاهرة

(1) تمييز دبي، الطعن رقم (30) لسنة 2009 عقاري في الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد الموافق 2010/1/17.

(2) د. تيسير عبد الله: السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 173 وما بعدها. للمزيد عن نظام السجل العقاري في البلدان العربية راجع: د. مصطفى أحمد أبو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2010. ص 201 وما بعدها.

من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في السجل⁽¹⁾. باعتبار أن التسجيل التزام قانوني فرضه المشرع على البائعين فإن ثبت عدم قيامهم به قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها ببطلان التصرف وهذا ما أكدته محكمة تمييز دبي حيث قضت في أحد أحكامها بأن: "مفاد المادتين (3، 5) من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو وجوب تسجيل كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة في السجل العقاري المبدئي المودع لدى دائرة الأراضي والأموال سواء كانت هذه الوحدات مباعاً قبل أو بعد صدور هذا القانون ، وأن المكلف بتقديم طلب التسجيل إلى الجهة المناط به هذا التسجيل هو المطور الرئيسي أو المطور الفرعي أو غيره من القائمين على بيع تلك الوحدات العقارية وذلك وفقاً للضوابط والإجراءات المعمول بها من قبل الدائرة بشرط أن يفرض هذا الطلب إلى التسجيل ومن مقتضى ذلك أن مجرد امتناع هؤلاء عن تقديم طلب التسجيل، ومن ثم عدم تسجيل التصرف في السجل المبدئي يبطل التصرف باعتبار أن التسجيل هو التزام قانوني فرضه المشرع على البائعين فإن ثبت عدم قيامهم به قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها ببطلان التصرف"⁽²⁾.

وبعد انتهاء المطور العقاري من مشروع التطوير واكتماله وحصوله على شهادة الإنجاز Completion Certificate من الجهات المختصة⁽³⁾، يتعين

(1) حيث نصت المادة/ 12 من القرار البحريني رقم (7) لسنة 2015 بشأن سجل قيد البيع على الخريطة، على أن: "يقع باطلاً عقود بيع الوحدات العقارية الخاضعة لأحكام القانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري، التي لم يتم قيدها في السجل على النحو المبين في هذا القرار".

(2) تمييز دبي، الطعن رقم 2011 / 279 طعن عقاري، بتاريخ 27-11-2011.

(3) See: the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 "completion certificate" means the completion certificate, or such other certificate, by whatever name called, issued by the competent authority certifying that the real estate project has been developed

عليه تسليم المشتري وحدته العقارية ونقل تسجيلها إلى السجل العقاري (1)، ما دام قد أوفى بجميع التزاماته التعاقدية حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية (2).

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 يقابل التزامه بدفع كامل الثمن بحسابه ركناً أساسياً من أركان عقد البيع أي أن التزام المشتري بالتزامه التعاقدية بأداء الثمن سابق على التزام البائع باتخاذ إجراءات التسجيل في السجل المبدئي ما لم يتفق على خلاف ذلك (3).

كما أكدت ذلك المادة/ 5 من قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي وفقاً للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: "1- إذا أوفى المشتري بالتزاماته التعاقدية ودفع كامل ثمن الشراء بموجب الاتفاقية المسجلة في السجل العقاري الأولي، يجب على المطور خلال (21) يوماً من وفاء المشتري بثمن الشراء تقديم طلب إلى الدائرة لنقل ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وكذلك كافة الحقوق العقارية

according to the sanctioned plan, layout plan and specifications, as approved by the competent authority under the local laws".

حيث عرف المشرع الهندي شهادة الإنجاز في المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري رقم (16) لسنة 2016.

(1) حيث أن القاعدة المعمول بها بشأن انتقال الملكية في العقار هي أن: "الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل". للمزيد عن هذه القاعدة، راجع: د. سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 154 وما بعدها. حيث يرى " أن التزام البائع بنقل الملكية إذا كان محله عقاراً فلا ينفذ إلا بتسجيل عقد البيع. ونظام التسجيل لا ينطبق على البيع العقاري وحده بل يمتد إلى كافة التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية".

(2) راجع: نص المادة/ 8 من قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(3) تمييز دبي، الطعن رقم 2011 / 122 طعن عقاري، بتاريخ 26-06-2011.

المرتبطة بحق الملكية في حال وجودها "(1).

وفى النهاية، عالجت بعض التشريعات المعنية بالتطوير العقاري حالة امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لأي سبب كان على الرغم من قيامه بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية. فى هذه الحالة أجازت التشريعات للجهة الإدارية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المشتري القيام بتسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري فى السجل العقاري (2).

(1) وقد عدت المادة/ 4 من القرار المرفقات التي يجب أن يقدمها المطور العقاري مع طلب تسجيل الوحدة العقارية المبيعة على الخارطة، حيث نصت على أن: "2- يقدم المطور طلب تسجيل مشروع التطوير العقاري المنجز إلى الدائرة وفق النموذج المعتمد ويرفق به إيصال سداد الرسوم المقررة إضافة لما يلي: أ- نسخ من شهادات وسندات الملكية الحالية لجميع قطع الأراضي التي تشمل مشروع التطوير العقاري. ب- نسخ من موافقات الجهات ذات الصلة بمشروع التطوير العقاري. ج- شهادة الإنجاز من البلدية المعنية والاستشاري المعتمد للمشروع لتأكيد إنجاز مشروع التطوير العقاري. د- خطاب عدم ممانعة من المطور الرئيسي إذا كان مطور المشروع مطورًا فرعيًا. هـ- جدول يبين التفاصيل ذات الصلة بكل وحدة عقارية أو قطعة أرض فى المشروع مع ذكر مراجع القيد فى السجل العقاري الأولي، والتي تشمل ما يلي:
* رقم الوحدة العقارية أو قطعة الأرض. * مساحة الوحدة العقارية أو قطعة الأرض التي يتم قياسها بالطريقة التي تقتضيها متطلبات المسح. * رقم ومساحة مواقف السيارات أو مساحات التخزين أو المساحات الإضافية الأخرى والتي تشكل جزءًا أو متعلقة بالوحدة العقارية أو قطعة الأرض، متى اقتضى الأمر ذلك".

(2) راجع: نص المادة/ 7 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية بإمارة دبي، وكذلك نص المادتان (6 و7) من قرار رئيس دائرة البلدية رقم (246) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن السجل العقاري الأولي فى إمارة أبو ظبي.

المطلب الثالث

منع التصرف في الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير

من الضمانات التي فرضتها تشريعات التطوير العقاري لصالح مشترى الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، أنها ألزمت الجهة الإدارية بوضع قيوداً على الصحيفة العقارية للأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير بالسجل العقاري، يفيد بأنه مشروع خاضع لأحكام قانون التطوير ويمنع التصرف بأرضه دون الحصول على موافقة الجهة الإدارية⁽¹⁾. وهذا ما أكدته المادة/ 13 في فقرتها الثانية من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: "2- يجب على الدائرة أن تضع قيوداً في السجل العقاري على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري، يفيد بأنه مشروع خاضع لأحكام القانون ويمنع التصرف بأرضه دون موافقة الدائرة". وإن كانت هناك حالات أجازت فيها بعض تشريعات التطوير التصرف في الأرض التي سيقام عليها المشروع برهن الأرض كما سبق توضيحه في هذا البحث. كما يجب ملاحظة أن القيد الوارد على الصحيفة العقارية للأرض لا يزول إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير وتسجيل وحداته بأسماء المشترين في السجل العقاري أو بسبب الغاء المشروع وفقاً لأحكام قانون التطوير العقاري⁽²⁾.

كلية الحقوق

جامعة القاهرة

- (1) حيث نصت المادة/ 13 في فقرتها الثانية من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أن: "2- يجب على الدائرة أن تضع قيوداً في السجل العقاري على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري، يفيد بأنه مشروع خاضع لأحكام القانون ويمنع التصرف بأرضه دون موافقة الدائرة". وإن كانت هناك حالات أجازت فيها بعض تشريعات التطوير العقاري التصرف في الأرض التي سيقام عليها المشروع برهن الأرض كما سبق توضيحه في هذا البحث.
- (2) راجع: نص المادة/ 5 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

المطلب الرابع

إعداد عقود بيع نموذجية للوحدات العقارية المباعة

العقود النموذجية Standard Contracts أو العقود النمطية - هي عقود أعدتها هيئات متخصصة أو اتحادات صناعية، عادة ما يتم استخدامها في معاملات التجارة الدولية، بهدف تسهيلها، وأهم ما يميزها أنها تتضمن أحكام متكاملة (1).

وبالرجوع إلى التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، نجد أنها قد اتجهت إلى ضرورة إلزام المطور بوضع تصور للاتفاق الذي يمكن أن يتم بينه وبين المشتري، وتفريغه في عقد بيع نموذجي يتم تقديم نسخة منه إلى الجهات الإدارية المختصة للحصول على ترخيص المشروع أو ترخيص بمباشرة البيع وطرح الوحدات العقارية للجمهور. وذلك بهدف توحيد شروطها على كافة المشتريين. فالمشتري دائماً حريص على معرفة عناصر العقد الأساسية، وبخاصة إلى مراجعتها بعناية قبل الإقدام على عملية الشراء (2).

(1) د. نغم حنا رؤوف: العقود النموذجية للجنة الاقتصادية الأوربية، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، العدد السادس، المجلد الرابع عشر، 2007، ص 325 - 326 وتري أن "العقد النموذجي عادة ما يتضمن مقدمة تتناول تعريف بعض المصطلحات الواردة فيه ثم تبين موضوع العقد، وبيان الحقوق وكيفية استيفائها والالتزامات وكيفية الوفاء بها والجزاء المترتب على التخلف في تنفيذها وكيفية التسليم وميعاده والتمن وزمانه ومكانه وكيفية الوفاء به، والقوة القاهرة وشروطها وآثارها وحالاتها والقانون الواجب التطبيق والقضاء المختص والتحكيم وآثاره".

(2) وقد أشار البعض إلى العناصر التي دائماً ما تحتاج إلى مراجعة بعناية وإعادة النظر فيها من جانب المشتري والتي تتمثل في الآتي: "اسم المطور وبياناته التفصيلية - اسم المشروع ومواصفات الوحدة التي تم شراؤها - سعر شراء الوحدة والجدول الزمني لسداد الأقساط - تاريخ الانتهاء من المشروع - القانون الواجب التطبيق عند حدوث منازعات".

The key terms therein that a buyer needs to review are: • The developer's name and details • The name of the project and specifications of the unit being purchased • The purchase price of the unit and payment schedule (insist on a construction- linked payment schedule) • The project's completion date • The applicable law and

لذلك فإن إعداد عقود بيع نموذجية تبرم بين المطور ومشتري الوحدة العقارية يمثل ضماناً هامة للمشتري، حرصت على توفيرها الكثير من التشريعات⁽¹⁾ منها على سبيل المثال التشريع الجزائري حيث قررت المادة/ 25 من قانون الترقية العقارية أنه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم من طرف المطور العقاري إلا وفقاً لعقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها⁽²⁾ على أن يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق الجهة الإدارية⁽³⁾. ويتضمن مجموعة من البيانات الهامة بالنسبة لكل من طرفي العقد: كاسم المطور العقاري وعنوانه، اسم المشروع الذي تقع به الوحدة العقارية محل التعاقد ومساحته الاجمالية، والخدمات العامة، والمساحة المشتركة للمشروع بين المشروع وبين الوحدات، وحدود حقه في الانتفاع بها، الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة، وخامات التشطيب والألوان التي يتم الاتفاق عليها، المبالغ التي يؤديها المشتري أي كان نوعها، سواء كانت ثمناً أو مصاريف أو عمولة أو أتعاباً أو رسوماً، وكذلك جدول بسداد الدفعات حسب مراحل تقدم العمل في المشروع⁽⁴⁾. ومتى تم اعتماد النموذج من قبل الجهة الإدارية المختصة، لا يجوز تغييره أو تعديل الشروط والأحكام الواردة فيه⁽⁵⁾. ولأهمية هذا النموذج تطلبت بعض

the forum for dispute resolution arising from the reservation contract. Manish Narayan: op, cit. P.22.

- (1) من هذه التشريعات قانون التطوير العقاري البحريني حيث نصت المادة/ 14 منه على أن "أ- يصدر بقرار من الوزير أنموذج عقد البيع الذي يبرم بين المطور والمشتري، على أن يتضمن ما يأتي:". كما تطلبت بعض التشريعات من المطور أن يرفق مع طلب الحصول على ترخيص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة نموذج من عقد البيع بين المطور والمشتري. راجع: نص المادة/ 4 من اللائحة السعودية.
- (2) راجع: المادتان (29 و25) من قانون الترقية العقارية الجزائري.
- (3) راجع: نص المادة/ 28 من القانون الجزائري.
- (4) راجع: نص المادة/ 14 من قانون التطوير العقاري البحريني.
- (5) هذا ما أكدته المادة/ 10 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "تصدر الإدارة موافقتها متضمنة اعتماد مسودة الإعلان ونموذج العقد، وفي جميع الأحوال، لا يجوز تغيير مسودة الإعلان أو الشروط والأحكام الواردة في نموذج العقد".

التشريعات، ضرورة أن يكون أنموذج عقد البيع مع المشتريين ضمن مستندات الحصول على ترخيص المشروع، على أن تتولى الجهة المختصة التحقق من مطابقة عقود المشتريين لهذا الأنموذج (1). في حين تطلبت تشريعات أخرى أن يكون هذا النموذج من بين المستندات التي يقدمها المطور عند تقديمه لطلب فتح حساب الضمان إلى الجهات الإدارية المختصة (2).

وفي النهاية، لضمان بسط سلطة جهة الإدارة في أعمال دورها الرقابي على تلك العقود اتجهت بعض التشريعات إلى إلزام المطور العقاري بتزويد جهة الإدارة بكل عقد بيع وحدة عقارية تم إبرامه في المشروع المرخص له خلال فترة زمنية قدرتها بعض التشريعات (بسبعة أيام) من تاريخ توقيعه موضحاً فيه رقم الوحدة المُباعَة، سعر البيع، الدفعات، تاريخ الأقساط المستحقة، والتزامات المطور والمُشتري (3).

كلية الحقوق جامعة القاهرة

- (1) كما نصت المادة/4 في فقرة/ 9 من اللائحة السعودية على أن: " يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلباً مرفقاً به المُستندات الآتية: نموذج من عقد البيع بين المطور والمُشتري".
- (2) راجع: نص المادة/ 6 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
- (3) راجع: نص المادة/7 من اللائحة السعودية.

الفصل الثالث

ضمانات إنجاز مشروع التطوير العقاري

تمهيد وتقسيم:

من خلال مطالعتنا للنصوص المنظمة للتطوير العقاري، نجد أنها قد تناولت مجموعة من الضمانات التي نصت عليها صراحة بنصوص محددة، تهدف من ورائها إلى حماية وضمان حقوق مشترى الوحدات العقارية في تلك المشروعات. ولعل السبب الدافع إلى تدخل المشرع بتوفير تلك الضمانات هو إيجاد نوع من الحماية للمستثمر في مشروعات التطوير باعتباره الطرف الضعيف، حيث لوحظ استغلال عدد كبير من بائعي العقارات في طور الانشاء حاجة الأفراد إلى مساكن، فقاموا بصياغة عقود تتضمن شروطاً تعسفية من جانبهم ولا تنطوي على أية ضمانات تضمن للمشتري قيام المطور ببناء المشروع في الموعد المتفق عليه وتسليمه إليه أو على الأقل تمكينه من المطالبة بحقوقه في حالة توقف المطور بشكل نهائي، أو عجزه عن استكمال أعمال المشروع هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، أظهرت العديد من التجارب في كثير من الدول إخلال الكثير من المطورين في تنفيذ التزاماتهم تجاه مشترى الوحدات العقارية (1). الأمر الذي كان دافعاً في نهاية المطاف إلى القول بضرورة البحث عن ضمانات تحافظ على حقوق المشتري، وآليات تحث المطور على القيام بتنفيذ التزاماته، وفقاً لما تفتضيه الأصول المهنية المتعارف عليها في تلك الصناعة.

(1) وقد عدت المادة/ 22 من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (6) لسنة 2010 للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي بعض الحالات التي يعتبر فيها المطور مهملأ أو مقصراً في تنفيذ التزاماته، منها على سبيل المثال لا الحصر "التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع، التأخر في إعداد المشروع لأعمال التشييد، عدم تسجيل المشروع لدى الجهات الإدارية، الامتناع عن الإفصاح بالبيانات المالية للمشروع للجهة الإدارية.....".

نخلص من ذلك، أن ضمانات انجاز مشروع التطوير العقاري، من وجهة نظرنا يتعين أن تشمل كافة الوسائل التي منحها المشرع لمشتري الوحدة العقارية للحفاظ على حقوقه وحمايتها، هذا من ناحية أولى، والآليات التي تحث المطور على تنفيذ التزاماته سواء تجاه المشتري أو جهة الإدارة، هذا من ناحية ثانية.

وقد قسم البعض⁽¹⁾ ضمانات مشروع التطوير العقاري إلى ثلاثة أنواع منها ما هو إداري، وجنائي، وأخيراً مدني. ونرى من وجهة نظرنا تقسيم هذه الضمانات بشقيها بشكل آخر، إلى ما هو ذات طبيعة مالية وأخرى غير مالية، وأساس هذا التقسيم يرجع إلى طبيعة الضمانة ذاتها، ومدى إضفاء الطابع المالي عليها.

وبناء على ذلك سوف نقسم دراسة هذه الضمانات إلى مبحثين، نخصص أولهما: لدراسة ضمانات انجاز المشروع ذات الطابع المالي، ثانيهما: للضمانات ذات الطابع غير المالي. وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: الضمانات المالية لإنجاز المشروع.

المبحث الثاني: الضمانات غير المالية لإنجاز المشروع.

المبحث الأول

الضمانات المالية لإنجاز مشروع التطوير العقاري

تقسيم:

في بداية هذا الفصل، قمنا بتقسيم ضمانات انجاز مشروع التطوير العقاري إلى نوعين من الضمانات واعتبرنا أن أساس هذا التقسيم يعتمد على طبيعة الضمانة، ومدى إضفاء الطابع المالي عليها من عدمه. النوع الأول: يتمثل في

(1) د. جاسم على سالم الشامسي: المرجع السابق، ص 2 - 5. في نفس الاتجاه، راجع، سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص 23 - 32.

الضمانات المالية، والتي تتمثل في ضرورة فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير تودع فيه كافة المبالغ التي يتم تحصيلها من مشترو الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والممولين للمشروع هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، إلزام أمين حساب الضمان العقاري (المصرف أو المؤسسة المالية)، بالاحتفاظ بنسبة معينة من القيمة الاجمالية للمشروع، بعد الانتهاء من أعماله وتسليم وحداته إلى المشتريين، وتخصيصها للإفناق على أعمال الصيانة واصلاح العيوب التي يتم اكتشافها فيما بعد، ولا يتم صرفها إلى المطور إلا بعد مرور فترة زمنية معينة.

ومن ناحية ثالثة، ربط سداد الأقساط التي يلتزم المشتري بدفعها إلى المطور بنسب انجاز المشروع. وأخيراً، إقرار بعض تشريعات التطوير بأحقية جهة الإدارة في فرض غرامة تأخير على كل مطور عقاري تأخر في تسليم مشروع التطوير، تصرف لصالح مشتري الوحدات العقارية.

وبناء على ذلك سوف نتناول دراسة هذا المبحث في أربعة مطالب وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير

المطلب الثاني: احتفاظ أمين الحساب بنسبة معينة من القيمة الاجمالية للمشروع

المطلب الثالث: ربط سداد الثمن بنسب الإنجاز في المشروع

المطلب الرابع: فرض غرامات تأخير على المطور العقاري

كلية الحقوق
جامعة القاهرة

المطلب الأول

فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير

تمهيد وتقسيم:

فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير، يعد أحد أهم الضمانات التي أوجدتها تشريعات التطوير العقاري، خاصة أن تلك المشروعات تمتد تنفيذها إلى فترات طويلة من الزمان، بحيث قد يستغرق تنفيذ المشروع الواحد من ثلاث إلى خمس سنوات فأكثر. لهذا كان لابد من البحث عن آلية جديدة تتولى إدارة أموال تلك المشروعات، والصرف عليها بطريقة مضطربة بلا أي تعطيل لوتيرة العمل، وفي نفس الوقت تضمن الحفاظ على أموال المودعين في هذا الحساب، هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، إن وجود مثل هذا الحساب، خير دليل على جدية مشروع التطوير، حتى يقدم مشترى الوحدات العقارية على الشراء بلا خوف أو تردد، حيث يصبح لدى المتعاملين على وحدات المشروع نوع من الثقة، نتيجة وجود ضامن لأموالهم يتمثل في مصرف أو مؤسسة مالية.

ومن ناحية ثالثة، ونظراً لأن حساب الضمان كونه يمثل وسيلة ضمان لإنجاز مشاريع التطوير المرخصة مسبقاً من قبل الجهة الإدارية، فقد اتجهت بعض التشريعات إلى إصدار قانون لحساب الضمان (1).

وبناء على ما سبق، فإن دراسة حساب ضمان مشروع التطوير العقاري، تقتضي منا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نخصص الأول منها: لتعريف حساب الضمان العقاري وبيان خصائصه، والثاني: لبيان إجراءات فتح الحساب والمودعين فيه، والأخير لتحديد الشروط اللازم توافرها للسحب من الحساب، وذلك على النحو التالي:

(1) ومن الأمثلة على ذلك ما قامت به إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، من إصدار القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في الإمارة.

الفرع الأول: تعريف حساب الضمان العقاري وخصائصه.

الفرع الثاني: إجراءات فتح حساب الضمان والمودين فيه.

الفرع الثالث: شروط السحب من حساب الضمان العقاري.

الفرع الأول

تعريف حساب الضمان العقاري وخصائصه

أولاً: - تعريف حساب الضمان

بمطالعة العديد من التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، نجد جميعها قد حرصت على وضع تعريف لحساب الضمان (1)، فنجد منها على سبيل المثال: المادة الأولى من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبوظبي رقم (3) لسنة 2015 عرفت بأنه: "الحساب المصرفي الخاص بمشروع التطوير العقاري والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل مشروع التطوير".

كذلك عرفت المادة الأولى من قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011 بأنه: " الحساب المصرفي الخاص بالمشروع الذي فيه تودع

(1) منها على سبيل المثال: المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري بأنه: " الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري، أو بالبنية الاستثمارية المعنية، والذي يفتح المطور العقاري لدى مصرف معتمد من المؤسسة بغرض أن تودع فيه جميع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات عقارية وجميع المبالغ المقدمة من الممولين للمشروع العقاري المعني أو للبنية الاستثمارية المعنية بهدف صرفها حصرياً لأغراض تشييد وإنجاز المشروع العقاري المعني، أو البنية الاستثمارية المعنية، قبل سداد الرصيد المتبقي في حساب الضمان للمطور العقاري المعني". وكذلك المادة الأولى من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي بأنه: " الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات على الخارطة أو من الممولين للمشروع".

المبالغ المدفوعة من المشتريين بموجب عقود وعد بالبيع أو عقود بيع أو من الممولين للمشروع".

وأخيراً، أطلقت المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014، على حساب الضمان اسم حساب المشروع وعرفته بأنه "حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير".

من خلال هذه التعريفات، يتضح أن حساب الضمان العقاري هو حساب مصرفي خاص بمشروع التطوير يفتح في أحد المصارف العاملة في الدولة سواء العامة أو الخاصة، باسم المشروع، وذلك لضمان حقوق المودعين عند فشل المطور في تنفيذه أو تأخره.

وينشأ حساب الضمان بموجب اتفاق مكتوب بين كل من المطور وأمين الحساب لتنظيم كافة الأمور المالية والإدارية والقانونية للمشروع، وإيداع كافة المبالغ المقدمة من المطور والمشتريين والممولين، كما يحدد الاتفاق ضوابط إدارته وحقوق والتزامات الأطراف (1).

ويخصص هذا الحساب للصرف على أعمال بناء وتنفيذ مشروع التطوير، وتودع نسخة منه لدى الجهة الإدارية المختصة، كما يجب على المطور وأمين الحساب إعداد مجموعة من السجلات تتعلق بالحساب، على أن يتم تزويد الجهات الإدارية المختصة بكشف حساب دوري عن حركة هذه السجلات (2).

جامعة القاهرة

(1) سندس حميد الجبوري: المرجع السابق، ص 61 - 65.

(2) من الأمثلة على ذلك السجلات ما يلي: "سجل لكل مُشترٍ يتضمن: اسم المُشترٍ، رقم الوحدة المُباعة، قيمة الوحدة المُباعة، المبلغ المدفوع، الدفعات المسلمة - سجل بالتدفقات النقدية لحساب الضمان. - سجل بالمدفوعات الإنشائية للمشروع من الحساب والأساس المُستندي المبني عليه عملية الصرف - سجل بالمدفوعات للمصروفات الإدارية، أو أية مصروفات أخرى". للمزيد: راجع: نص المادة/ 18 من اللائحة السعودية.

ثانياً: خصائص حساب الضمان العقاري

لحساب الضمان العقاري عدة خصائص تجعله متميزاً ومتفرداً بهاً عن باقي الحسابات المصرفية التي يجريها المصرف لعملائه. وهذا ما سوف نوضحه على النحو التالي:

تسمية حساب الضمان العقاري باسم مشروع التطوير

هذه الخاصية حرصت العديد من التشريعات المنظمة لنشاط مزاوله التطوير العقاري النص عليها، فنجد مثلاً على سبيل المثال المادة/6 من قانون التطوير البحريني قد نصت على أنه: " ينشأ حساب مشروع مستقل باسم كل مشروع من مشاريع التطوير العقاري باتفاق كتابي بين المطور أو القائم بالمشروع وأمين الحساب.....". كما أكدت ذلك المادة/ 18 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أنه: " 2- يجب على المطور وأمين الحساب إبرام اتفاقية تسمى "اتفاقية حساب ضمان"باسم مشروع التطوير العقاري المعني". وكذلك نصت المادة/9 من قانون حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أنه: " يفتح حساب الضمان باسم المشروع.....". من خلال هذه النصوص، يتضح أن تسمية حساب الضمان باسم مشروع التطوير، ما هو إلا وسيلة لتمييزه عن باقي حسابات المطور الأخرى، بحيث يتم تخصيصه للصرف على أعمال بناء وتشبيد هذا المشروع فقط دون غيره من المشروعات الأخرى (1).

1- استقلالية وتعدد حساب الضمان العقاري بتعدد مشروعات التطوير.

يقصد باستقلالية حساب الضمان، أن يكون لكل مشروع تطوير حساب ضمان مستقل خاص به، بحيث إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور وجب عليه فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة (2). وقد أكدت هذه الخاصية أيضاً

(1) راجع: نص المادة/8 من قانون التطوير العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011.

(2) راجع: نص المادة/ 18 من قانون التطوير العقاري القطري.

المادة/8 من قانون التطوير العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011 حيث نصت على أنه: "ب- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة".

كما أكدتها أيضا المادة/18 فقرة 3 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي، حيث نصت على أنه: "3- يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير عقاري على حدة". وفي ذات الاتجاه أيضا نصت المادة/9 في فقرتها الثانية من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أن: "2- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة".

ويترتب على هذه الاستقلالية، نتيجة هامة مؤداها أنه لا يجوز نقل أية مبالغ مالية من حساب الضمان إلى أية حسابات أخرى (1). مع مراعاة أنه في بعض الأحيان، قد يكون مشروع التطوير مكوناً من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة، في هذه الحالة يجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة (2).

2- سرية حساب الضمان العقاري

من الثابت أن جميع الحسابات البنكية تمتاز بخاصية السرية (3)، وإلا تعرض من يعتدى عليها أو يفشى بها للمسئولية الجزائية (4)، وسرية حساب الضمان تعنى عدم جواز اطلاع الغير على البيانات والمعلومات المقيدة بالسجلات لدى أمين الحساب والتي تخص مشروع التطوير.

وهذه السرية، تم النص عليها صراحة في بعض تشريعات التطوير، فمثلا

- (1) راجع: نص المادة/16 من اللائحة السعودية.
- (2) راجع: نص المادة/18 فقرة 3 من قانون التنظيم العقاري لإمارة أبو ظبي.
- (3) د. أنطوان جورج: السرية المصرفية في ظل العولمة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى/ سنة 2008، ص 15 وما بعدها.
- (4) د. خليل يوسف جندي، المسئولية الجزائية الناشئة عن الاعتداء على سرية الحسابات المصرفية، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، سنة 2013، ص 110 وما بعدها.

نجد المادة/ 23 من قانون التطوير العقاري القطري نصت على أنه: " تكون بيانات الحساب والقيود المحاسبية الخاصة به سرية.....". كما أكدت هذه الخاصية أيضا المادة/6 من قانون التطوير العقاري البحريني حيث نصت على أنه: " لا يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة بالسجلات لدى أمين الحساب أو إدارة المشروع.....". وكذلك المادة/5 فقرة 4 من قرار مصرف البحرين المركزي رقم 28 لسنة 2015 حيث نصت على أن: " يلتزم أمين حساب المشروع بما يلي: 4- عدم السماح بالاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة بالسجلات لدى أمين حساب المشروع أو إدارة المشروع.....".

على أنه يجب مراعاة أن التمسك بخاصية سرية حساب الضمان، قاصرة فقط على الغير الذي يرغب في الاطلاع على الحساب، ولا يجوز إعمالها في مواجهة المطور العقاري أو ممثلي الجهات الإدارية المختصة أو المودعين في الحساب أو من ينوب عنهم ضمن حدود البيانات والمعلومات الخاصة بكل مودع فقط⁽¹⁾. وعلى الرغم من ذلك فإنه يجوز للغير الاطلاع على القيود الواردة بحساب الضمان والحصول على نسخة منها تنفيذاً لأمر قضائي أو بناءً على طلب من النيابة العامة⁽²⁾.

(1) وإن كانت المادة/ 22 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي قد نصت على أنه: " يجوز لأي شخص قام بإيداع أية أموال في حساب ضمان المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون الاطلاع على البيانات الخاصة به والمحفوظة لدى أمين الحساب والحصول على نسخ منها". ولنا ملاحظة على هذا النص حيث أن الأخذ به على إطلاقه يشكل خطورة على سرية الحساب، حيث يسمح لأي شخص يقوم بإيداع أية أموال في الحساب الاطلاع عليه، وعلى كافة بياناته، وكذلك الحصول على نسخ من تلك البيانات وهذا لا يمكن القول به لأنه يتعارض مع قواعد ومبادئ مصرفية مستقرة منها خصوصية وسرية الحسابات المصرفية. حيث تعد السرية كما نوه عنها البعض بأنها " من أدبيات العمل المصرفي إذ لا يجوز للبنك الإفصاح للغير عن صفة التعامل معه أو الكشف عن طبيعة ومقدار حساباته" وقد حدد القانون رقم 88 لسنة 2003 بإصدار البنك المركزي والجهاز المصرفي المصري حدود السرية. للمزيد راجع: د. محمد على سويلم: عمليات البنوك، دراسة مقارنة، من الوجهتين المصرفية والجنائية، القاهرة، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى 2014، ص 23 وما بعدها.

(2) راجع: نص المادة/5 فقرة 4 من قرار مصرف البحرين المركزي رقم (28) لسنة 2015.

3- تخصيص حساب الضمان العقاري للصرف على مشروع التطوير دون غيره.

انطلاقاً من مبدأ استقلالية وتعدد حسابات الضمان بتعدد مشروعات التطوير، يترتب على ذلك نتيجة هامة مؤداها عدم جواز الصرف من المبالغ المودعة في حساب الضمان إلا على مشروع التطوير الذي خصص الحساب له. إذ يُخصص الحساب حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ المشروع (1)، بما فيها سداد دفعات تمويله (2).

وقد أكدت ذلك المادة/9 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي حيث نصت على أنه: "يفتح حساب الضمان.....، ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري". وكذلك المادة/ 14 من اللائحة السعودية حيث نصت على أنه: "يُخصّص حساب ضمان لكل مشروع على حدة ويكون لأغراض التدفقات النقدية الخاصة بالمشروع والصرف على المشروع".

ولضمان التأكيد على ضرورة صرف المبالغ المودعة في الحساب فيما خصصت له، اتجهت بعض التشريعات إلى تقرير عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين، على كل من: استخدم أو سهل استخدام مدفوعات الحساب في غير الغرض الذي خصص له، مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون

(1) حيث نصت المادة/7 من قانون التطوير العقاري البحريني على أن: "يُخصص حساب المشروع حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ المشروع". وفي نفس المعنى، نص المشرع الهندي في الفصل الثالث من قانون 2016 صراحة على أنه يحظر على المطور السحب من الحساب إلا للصرف على المشروع بحسب نسبة الإنجاز".

See: Chapter II Registration of Real Estate: "Provided that the promoter shall withdraw the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, in proportion to the percentage of completion of the project".

(2) راجع: نص المادة/ 18 فقرة 3 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

آخر (1). كما عاقبت تشريعات أخرى بالغرامة كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة مشروعات التطوير العقاري (2).

4- عدم جواز الحجز على المبالغ المودعة حساب الضمان العقاري

القاعدة العامة: أنه لا يجوز لدائني المطور العقاري الحجز على المبالغ المودعة في حساب ضمان مشروع التطوير، بما فيهم أمين الحساب نفسه حتى لو أصبح دائناً للمطور (3)، هذه القاعدة أكدتها العديد من تشريعات التطوير العقاري (4) فعلى سبيل المثال نصت المادة/ 8 فقرة أ من قانون التطوير العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011 على أنه: "أ- يفتح حساب الضمان باسم المشروع..... ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور".

وهذا معناه أن المبالغ المودعة حساب الضمان لا تدخل في الضمان العام للمطور، وقد أكدت ذلك المادة/8 من القانون السوري بأنه: " لا يدخل رصيد حساب الضمان في أموال المطور العقاري في حال إفلاسه".

وفي ذات الوقت أكدت هذه الخاصية أيضاً المادة/7 من قانون التطوير

- (1) راجع: نص المادة/ 29 فقرة 4 من قانون التطوير العقاري القطري.
- (2) راجع: نص المادة/ 78 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي. نفس الحكم أقرته المادة/ 16 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري. كما أقرت تشريعات أخرى عقوبة السجن والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين على أي شخص يقوم باختلاس أو يستخدم بصورة غير شرعية أو يبدد الدفعات المسلمة إليه لأغراض إنشاء التطوير العقاري أو الاستيلاء على تلك الدفعات. راجع التوجيهات الصادرة عن إدارة التنظيم العقاري استناداً إلى المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بإمارة رأس الخيمة، دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تشرف عليها بلدية رأس الخيمة.
- (3) وهذا ما أكدته المادة// 15 من اللائحة السعودية حيث نصت على أن: "تودع جميع المبالغ المالية المدفوعة من المشتريين لكل وحدة مباع في حساب الضمان، ولا يحق لأمين الحساب الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالحه أو لصالح دائني المطور".
- (4) منها على سبيل المثال: المادة/ 20 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أنه: " لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع.....". وكذلك نصت المادة/9 من قانون حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أن: " يفتح حساب الضمان.....، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور".

البحريني حيث نصت على أنه: "لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور الرئيسي أو الفرعي إلا لسداد حقوق المودعين".

وعلى الرغم من التأكيد على هذا الحظر، إلا أن بعض تشريعات التطوير، نصت صراحةً على أن عدم جواز الحجز على المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع، يجب ألا يؤثر في حق بعض الأشخاص في المطالبة بالأموال التي دفعوها كمشتري الوحدة العقارية المباعة على المخطط في مشروع التطوير، أو المبالغ التي أصبحت مستحقة لهم بموجب عقد المقاول أو التمويل كمقاول وممول ذلك المشروع، وذلك في حالات معينة، كحالة إلغاء المطور لمشروع التطوير أو تخليه عنه، أو إيقافه له واعتبار الجهة الإدارية هذا الإيقاف بمثابة إلغاء له أو تخلٍ عنه، أو نتيجة إلغاء قيد المطور، أو بموجب الحصول على حكم قضائي بات⁽¹⁾.

الفرع الثاني

إجراءات فتح حساب الضمان العقاري والمودعين فيه

فتح حساب ضمان عقاري باسم مشروع التطوير لدى أحد المصارف أو المؤسسات المالية المرخص لها بذلك، يمر بسلسلة من الإجراءات التي يتعين على المطور أو من ينوب عنه اتباعها. كما أن الإيداع فيه يقتصر على بعض الأشخاص دون غيرهم، حرصت بعض التشريعات النص عليهم بشكل صريح ومحدد⁽²⁾. لذا يتعين علينا بداية التعرض لبيان تلك الإجراءات، ثم الانتقال بعد ذلك لتحديد من هم المودعين في هذا الحساب وذلك على النحو التالي:

أولاً: إجراءات فتح حساب الضمان

بالرجوع إلى التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، نجد أن

(1) للتعرف على هذه الحالات راجع: نص المادة/ 20 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبوظبي.

(2) كقانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014.

البعض (1) منها قد تعرض لبيان الإجراءات التي يمر بها فتح حساب الضمان وذلك على النحو التالي:

1- تقديم المطور طلب فتح الحساب إلى الجهة الإدارية المختصة

تبدأ إجراءات فتح حساب الضمان، بتقديم المطور طلب إلى الجهة الإدارية المختصة بفتح الحساب، يكون مرفقاً به العديد من المستندات التي تحددها تلك الجهة (2)، منها على سبيل المثال: الرخصة التجارية للمطور، شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها، نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي - إن وجد، التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي، بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد (3)، نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري (4).

ولعل الهدف من إلزام المطور بتقديم طلب فتح حساب الضمان للجهة الإدارية، هو إتاحة الفرصة أمامها لتمكينها من تقدير مدى جدية المشروع والمطور من عدمه، وذلك من خلال المستندات والأوراق التي يتعين عليه تقديمها

(1) كقانون إمارة دبي المتعلق بحسابات ضمان التطوير العقاري رقم (8) لسنة 2007.
(2) وهذا ما أقرته المادة/18 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "يكون لكل مشروع تطوير عقاري حساب مستقل خاص به، وإذا تعددت المشروعات التي ينفدها المطور العقاري وجب فتح حساب مستقل لكل منها، وذلك بموجب طلب يقدمه إلى جهة الإدارة، مشفوعاً بالمستندات التي تحددها". كذلك نصت المادة/18 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبوظبي على أن: "1- على المطور الذي يرغب في بيع وحدات عقارية على المخطط لمشروع تطوير عقاري تقديم طلب إلى الدائرة مشفوعاً بالمستندات المؤيدة التي تحددها الدائرة لفتح حساب ضمان المشروع".

(3) وقد أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة قانون اتحادي رقم (12) لسنة 2014 بشأن تنظيم مهنة مدققي الحسابات، منشور بالجريدة الرسمية - العدد خمسمائة واثنين وسبعون - السنة

الرابعة والأربعون بتاريخ 5 صفر 1436هـ - 30 نوفمبر 2014م

(4) راجع: المادة/6 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي.

مع الطلب هذا من ناحية أولى (1).

ومن ناحية ثانية، تمكين الجهة الإدارية من أعمال واحكام فرض الرقابة والسيطرة على مشروعات التطوير، وذلك لتوفير نوع من الثقة والأمان لدى المستثمرين.

2- توقيع اتفاقية حساب الضمان

ينشأ حساب الضمان بتحرير اتفاق يوقع بين كل من المطور وأمين الحساب، يسمى هذا الاتفاق بـ "اتفاقية حساب الضمان" (2)، وتكون باسم مشروع التطوير العقاري المعني، وفق نموذج معد مسبقاً ومعتمد من الجهة الإدارية (3). يتم بموجبه إيداع كافة المبالغ المدفوعة من المطور أو المشتريين

(1) حيث أجازت بعض التشريعات بنصوص صريحة للجهة الإدارية إلغاء المشروع العقاري، من هذه الحالات ثبوت عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع، حيث نصت المادة/ 23 من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أن: "يجوز للمؤسسة وبناء على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية: 4- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع".

(2) وقد اتجهت بعض الدول إلى السماح للجهة الإدارية التي تختص بإصدار تراخيص مزاولة نشاط التطوير العقاري، ومشروعاته، بإبرام اتفاقية حساب الضمان مع أحد البنوك العاملة في دولة تنفيذ المشروع، بحيث يصبح البنك معتمداً رسمياً لفتح حسابات الضمان للمطورين العقاريين المسجلين لدى تلك الجهة، مما يسهل للأخيرة عملية الرقابة على تلك الحسابات. وهذا ما فعلته بلدية أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة حيث قامت بتوقيع اتفاقية مدير حساب الضمان العقاري مع بنك دبي التجاري. للمزيد الاطلاع على الموقع الإلكتروني لبنك دبي التجاري CBD للتالي:

<https://www.cbd.ae/docs/librariesprovider2/press->

وفى نفس الاتجاه حصل بنك أبو ظبي التجاري على اعتماد من دائرة الأملاك والأراضي في إمارة دبي لخدمات حساب الضمان العقاري تطبيقاً للقانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن إدارة حسابات الضمان العقاري، حيث يساعد هذا الحساب على ترسيخ ثقة المستثمرين في قطاع التطوير العقاري. للمزيد راجع: الموقع الإلكتروني لبنك أبو ظبي التجاري ADCB التالي:

<http://www.adcb.com/arabic/businessbanking/transaction/>

(3) راجع: نص المادة/ 18 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

لوحدة عقارية على الخارطة أو من الممولين في الحساب⁽¹⁾، ويحدد هذا الاتفاق شروط كيفية إدارة الحساب، وحقوق والتزامات كل من الطرفين تجاه الآخر⁽²⁾. على أن يتم ايداع نسخة من الاتفاقية لدى الجهة الإدارية المختصة⁽³⁾. ويعطى هذا الحساب رقم موحد يعتبر هو مرجع التعريف للإيداع، ولا يتم بدء التعامل على هذا الحساب إلا بعد صدور الترخيص اللازم للمشروع⁽⁴⁾.

3- البنود الاتفاقية

الأصل: أن بنود اتفاقية حساب الضمان يتم تحديدها باتفاق طرفي الحساب، شأنها شأن غيرها من الاتفاقات. وعلى الرغم من ذلك تعرضت بعض التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، لبعض البنود التي يجب أن تتضمنها اتفاقية حساب الضمان، منها على سبيل المثال: بيان المعايير والضوابط التي يتعين استيفؤها قبل دفع أية مبالغ إلى المطور من الحساب، تحديد مقدار الدفعات التي تصرف للمطور أثناء تنفيذ المشروع بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة، طبقاً لمراحل التنفيذ وكذلك ربط الدفعات التي يودعها المشترى في الحساب بنسب الإنجاز الفعلي للأعمال الإنشائية، وفقاً لتقرير استشاري المشروع المعتمد من الجهة الإدارية المختصة⁽⁵⁾.

ثانياً: المودعين في الحساب

مودعي حساب الضمان العقاري عرفتهم المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 بأنهم: " أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، المشتري، الممول أو المصرف أو المؤسسة المالية الدائنة للمشروع". من

(1) راجع: نص المادة/ 7 من قانون حسابات التطوير العقاري بإمارة دبي.

(2) راجع: نص المادة/ 19 من قانون التطوير العقاري القطري.

(3) راجع: المادة/ 7 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي. وفي نفس المعنى،

راجع: المادة/ 13 من اللائحة السعودية.

(4) راجع: نص المادة/ 12 من اللائحة السعودية.

(5) راجع: نص المادة/ 19 من قانون التطوير العقاري القطري.

خلال هذا التعريف، يتضح أن الإيداع في حساب الضمان يقتصر على الإيداع النقدي، لذلك يطلق على كل من يقوم بعملية إيداع بأنه صاحب حصة نقدية. وسوف يتم تناول هؤلاء المودعون على النحو التالي:

أ - المطور العقاري

يعد المطور العقاري أحد الأشخاص الذين يحق لهم الإيداع في حساب الضمان ⁽¹⁾ وهذا يستفاد من نص المادة الأولى من قرار مصرف البحرين المركزي رقم (28) لسنة 2015 في شأن تنظيم مزاولة نشاط أمين حساب مشروع التطوير البحريني عندما عرف حساب الضمان بأنه: " حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور..... يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير".

من خلال ذلك يتضح، أن المشرع أجاز لكل مطور عقاري رخص له بمزاوله نشاط التطوير، بعد فتح حساب الضمان القيام بإيداع أية مبالغ نقدية فيه، وذلك بهدف تقوية وتدعيم مركزه المالي أمام الجهة الإدارية المختصة بمنحة الترخيص من جهة، وأمام مشترى الوحدات العقارية بمشروع التطوير المزمع تشييده من جهة أخرى.

ب- مشترى الوحدات العقارية

سبق أن عرفنا مشترى الوحدة العقارية بأنه كل شخص تعاقد على شراء إحدى الوحدات العقارية المطروحة للبيع على الخارطة في مشروع التطوير. ويعد أحد أهم الأشخاص القائمين بالإيداع في حساب الضمان، حيث تعد الأقساط التي يلتزم بدفعها للمطور من أهم مصادر تمويل المشروع.

ولضمان تغذية الحساب بصفة مستمرة بالأموال، حتى يستطيع المطور أن يبني ويطور ويعمل بدون توقف أو انقطاع ألزمت تشريعات التطوير العقاري كل

(1) فالمشاريع العقارية عادة يتم تمويلها بالتدفقات النقدية من خلال ثلاثة روافد أساسية، أولها استثمارات المطور العقاري ذاته ثم حصيلة عمليات البيع، وأخيراً التمويل البنكي عند الحاجة إليه.

مشترى لأي وحدة عقارية مباحة على المخطط إيداع حساب الضمان الدفعات المتفق على سدادها ثمناً للوحدة المحجوزة في المواعيد المحددة لذلك وفقاً للعقد⁽¹⁾. مع عدم الاعتداد بالسداد المباشر إلى المطور أو أي من ممثليه⁽²⁾. وعن الطريقة التي يتم بها إيداع المبالغ النقدية حساب الضمان، نجد أن تشريعات التطوير لم تفرض على المشتري طريقة معينة للإيداع، حيث أجازت أن يكون الأخير نقداً أو بشيكات مصدقة أو بتحويل إلكتروني أو ببطاقة ائتمان أو أية وسيلة دفع يقبلها أمين الحساب⁽³⁾.

ج- الممول العقاري⁽⁴⁾

يعد الممول العقاري أحد الأشخاص الذين لهم حق الإيداع في حساب الضمان، حيث أشارت إليه المادة/ 7 من قانون حسابات التطوير العقاري بإمارة دبي عندما نصت على أن: "ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من الممولين". كما أشارت إليه المادة الأولى من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014 بعبارة "المصرف أو المؤسسة المالية الدائنة للمشروع"، عندما

(1) حيث نصت المادة/ 7 من قانون حسابات التطوير العقاري بإمارة دبي على أن: "ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات على الخارطة..... وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري".

(2) راجع: نص المادة/ 24 من قانون التطوير العقاري القطري.

(3) راجع: نص المادة/ 17 من اللائحة السعودية.

(4) نظم المشرع المصري التمويل العقاري بالقانون رقم (148) لسنة 2001. وقد حددت المادة/3 من هذا القانون الجهات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري، حيث نصت على أن: "تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: 1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. 2- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقرها، أن تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة 4 والباب السابع من هذا القانون".

عرفت المودعون حساب الضمان العقاري.

ويلتزم الممول بإيداع مبلغ التمويل حساب الضمان، عندما يقوم المطور برهن مشروع التطوير إلى أحد المصارف أو المؤسسات المالية أو شركات التمويل، وذلك بهدف الحصول على قرض، وفي هذه الحالة يتعين عليه إيداع مبلغ القرض في حساب المشروع للتصرف فيه (1). وهذا ما أكدته المادة/ 12 من قانون التطوير العقاري السوري حيث نصت على أنه: "أ- إذا قام المطور العقاري برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات تمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون".

على أنه يجب ملاحظة أن التشريعات التي أجازت للمطور القيام برهن المشروع للحصول على قرض اقتضت الاقتراض من مؤسسات أو شركات تمويل دون الأفراد، وفي نفس الوقت أوجبت عليها أن تودع مبلغ القرض حساب الضمان مباشرة دون تسليمه للمطور، لضمان الصرف منه على المشروع هذا من ناحية أولى (2).

ومن ناحية ثانية، لضمان الحفاظ على حقوق الممول وحمايته اتجهت بعض التشريعات إلى تقرير حق امتياز للمبالغ المدفوعة من جانب الممول والمودعة حساب الضمان على أعمال المشروع العقاري (3).

(1) راجع: نص المادة/13 تطوير عقاري بحريني رقم (28) لسنة 2014، وكذلك نص المادة/12 فقرة أ من قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم (25) لسنة 2011. كما نصت المادة/ 23 من اللائحة السعودية على أن: "إذا حصل المطور على تمويل للمشروع فيجب إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان". كما نصت المادة/ 24 من قانون التطوير العقاري القطري على أن: "تلتزم المؤسسات المالية المقرضة، أياً كان نوعها، بأن تودع في الحساب المبالغ التي يقترضها المطور العقاري بضمان المشروع".

(2) راجع: نص المادة/ 13 من القانون رقم (7) لسنة 2008 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(3) راجع: نص المادة/ 12 فقرة ت من قانون التطوير العقاري السوري.

وأخيراً، لضمان التزام مشتري كل وحدة عقارية بسداد ما عليه من مبالغ مالية مستحقة عليه لحساب ضمان المشروع، اتجهت بعض تشريعات التطوير إلى تغريم كل من يمتنع عن دفع أية مبالغ مستحقة عليه في حساب ضمان المشروع، وذلك لتأكيد مدى الحرص على تحصيل كافة المبالغ المستحقة لصالح حساب الضمان (1). ولعل الحكمة من تقرير تلك العقوبة تتمثل في الحد من حالات التقاعس والتأخير في السداد، وفي نفس الوقت نجد أن تقريرها يعد أحد تطبيقات وسائل حمل المدين على تنفيذ الالتزام (2).

د- الوسيط العقاري

رأينا سابقاً، أن غالبية التشريعات المعنية بالتطوير العقاري، أجازت للمطور الرئيسي أو الفرعي تسويق مشروع التطوير كلياً أو جزئياً من خلال وسيط يطلق عليه الوسيط العقاري، بناء على اتفاق بينهما أو عقد وساطة (3). يحرر على نموذج معتمد من الجهة الإدارية المختصة، الذي يقدم إليها لقيده بعد ذلك في السجلات الخاصة بالتطوير العقاري (4).

وقد ألزمت التشريعات الوسيط العقاري بإيداع ثمن الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حساب ضمان المشروع. دون تسليمه إلى المطور أو أحد ممثليه ولا يجوز له أيضاً إيداع الثمن حسابه الخاص أو خصم عمولته من الثمن قبل

- كلية الحقوق**
- جامعة القاهرة**
- (1) وهذا ما أكدته المادة/ 78 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: "مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 (مائة ألف) درهم ولا تتجاوز 2.000.000 (مليون) درهم: د- من امتنع عن دفع أية مبالغ مستحقة عليه في حساب ضمان المشروع".
 - (2) د. عبد السمیع عبد الوهاب أبو الخیر: أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي الاتحادي، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، طبعة سنة 2002، ص 259 وما بعدها.
 - (3) راجع: نص المادة/ 12 من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل المبني في إمارة دبي.
 - (4) راجع: نص المادة/7 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

إيداعه في حساب الضمان (1). ويحظر عليه السحب من هذا الحساب (2).

وفى نفس الوقت أقرت بعض التشريعات (3)، ضماناً هامة بشأن الأموال التي يودعها الوسيط في حساب ضمان المشروع، وهي عدم خضوعها لإجراءات الرهن أو الحجز أو التصفية أو الإفلاس أو أية إجراءات أخرى قد يخضع لها الوسيط نتيجة الالتزامات القانونية المترتبة عليه.

وأخيراً، نظراً لأهمية الأموال التي يودعها الوسيط العقاري حساب الضمان بالنسبة لمشروعات التطوير فقد أبطل المشرع كل اتفاق يقضى بخلاف ذلك (4).

الفرع الثالث

شروط السحب من حساب الضمان العقاري

لضمان التأكد من أن المبالغ المودعة حساب الضمان العقاري، لا تصرف إلا على أعمال مشروع التطوير الذي فتح الحساب لأجله دون غيره، نجد بعض تشريعات التطوير قد نصت على مجموعة من الشروط التي يجب مراعاتها عند السحب من الحساب Withdrawals from the account، بحيث لا يسمح لمطور القيام بسحب أي مبلغ إلا إذا توافرت تلك الشروط.

وقد عبرت عن ذلك المادة/ 20 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "يكون سحب أية مبالغ من الحساب، بمراعاة شروط وأحكام الاتفاق الخاص بحساب ضمان المطور العقاري". في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى سريان القواعد الخاصة بالسحب والإيداع في الحساب الجاري على إجراءات السحب

- (1) راجع: المادة/ 12 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 في إمارة دبي. وفى نفس المعنى، راجع: نص المادة/7/فقرة 2 من قانون التنظيم بإمارة أبو ظبي.
- (2) راجع: نص المادة/7/فقرة 3 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.
- (3) كقانون التنظيم العقاري رقم (3) لسنة 2015 في إمارة أبو ظبي.
- (4) راجع: نص المادة/ المادة/12 من قانون التسجيل العقاري المبدئي في إمارة دبي.، وكذلك نص المادة/ 7/فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

والإيداع في حساب الضمان العقاري (1).

وبناء على ما سبق سوف نستعرض الشروط التي نصت عليها بعض

التشريعات صراحة وذلك على النحو التالي:

الشرط الأول: إنجاز نسبة معينة من الأعمال الإنشائية بالمشروع

مما لا شك فيه أن إنجاز نسبة معينة من الأعمال الإنشائية لمشروع التطوير العقاري، يعد أحد الشروط التي يتعين توفرها من جانب المطور حتى يسمح له بالسحب من المبالغ المودعة حساب الضمان، حيث أن قيامه بإنجاز الأعمال والوصول إلى تلك النسبة دليل على دخول المشروع حيز التنفيذ، وقد قدرت بعض التشريعات هذه النسبة بحوالي 20% (عشرين في المائة) على الأقل من الأعمال الإنشائية بالمشروع (2).

ولم تترك بعض تشريعات التطوير تحديد تلك النسبة دون الإشارة إلى الأسس والضوابط التي يتم اعتمادها في عملية التقدير، حيث اتجه البعض منها إلى بيانها وتحديدها وذلك حتى لا تدخل في تقديرها عناصر أخرى تخل بعملية التقدير وتصور الأمر على خلاف حقيقته (3).

لذلك نصت بعض التشريعات (4) على أن تُقدر نسبة إنجاز تلك الأعمال

بمقارنة تكلفتها منسوبة إلى إجمالي التكلفة التقديرية للمشروع ولا يدخل ضمن تلك

(1) وهذا ما نصت عليه المادة/ 6 من قرار المصرف المركزي البحريني رقم (28) لسنة 2015 حيث نصت على أن: "يعتمد أمين حساب المشروع في إجراءات الإيداع والصرف من حساب المشروع الإجراءات المتبعة بشأن الإيداع والصرف من الحساب الجاري".

(2) راجع: نص المادة/ 20 من قانون التطوير العقاري القطري.

(3) حيث نصت المادة/ 19 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أن: "يجب الالتزام بشروط وأحكام اتفاقية حساب ضمان المشروع عند التصرف بأية مبالغ منه، وفي كل الأحوال لا يجوز التصرف بأي مبلغ ما لم يكن المطور قد أنجز ما لا يقل عن (20%) من أعمال تشييد وبناء مشروع التطوير العقاري المعني، على أن تحدد اللائحة التنفيذية طريقة تقدير نسبة الإنجاز".

(4) راجع: نص المادة/ 20 من قانون التطوير العقاري القطري.

التكلفة قيمة الأرض محل التطوير ومصروفات تسويق المشروع (1).
الشرط الثاني: تقديم المطور بيان حسابي معتمد بالمبالغ التي صرفها على المشروع.

يتعين على المطور العقاري، حتى يستطيع السحب من حساب الضمان أن يقوم بتقديم بيان حسابي معتمد بالمبالغ التي قام بصرفها وهذا ما تطلبته بعض تشريعات التطوير (2). حيث نصت صراحةً على أن يكون الصرف من الحساب للمطور وفقاً للدفوعات المعتمدة وطبقاً لمراحل تنفيذ المشروع (3). يفهم من ذلك بمفهوم المخالفة إنه لا يجوز صرف أية مبالغ مالية من الحساب دون اعتمادها بالصرف، ويعد ذلك شرطاً بديهياً في شأن عقود مقاولات البناء والتشييد.

الشرط الثالث: تقديم طلبات السحب على وثيقة دفع خاصة

اشتترطت بعض تشريعات التطوير (4)، أن تقدم طلبات السحب من حساب الضمان العقاري على وثيقة نموذجية يطلق عليها وثيقة الدفع، يتم إعدادها وتصميمها من قبل المطور بالتنسيق مع المصرف أو المؤسسة المالية التي فتح بها الحساب، على أن يتم بموجبها الصرف منه على أعمال إنشاء المشروع (5)،

- (1) ولعل السبب الذي دفع الكثير إلى القول بعدم احتساب قيمة الأرض من نسبة انجاز الأعمال التي يجب على المطور أن يحققها كشرط لمنحه أحقية السحب من حساب الضمان هو منع اضعاف قيمة الضمان المقدم منه من خلال احتساب قيمة الأرض. ويمكن القول بأن المطور العقاري يستطيع أن يتغلب على نسبة الـ 20% الملزم بإيداعها حساب الضمان عن طريق تقديمه خطاب ضمان بإيداع تلك النسبة الحساب قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- (2) حيث نصت المادة/ 6 من قرار مصرف البحرين المركزي رقم (28) لسنة 2015 على أن: "لا يتم الصرف من حساب المشروع إلا بعد اعتماد المهندس الاستشاري للمشروع".
- (3) راجع نص المادة/ 21 من قانون التطوير العقاري القطري.
- (4) راجع: اللائحة السعودية سالفة الذكر.
- (5) وهذا ما أكدته اللائحة السعودية حيث نصت المادة/ 19 على أن: "تنشأ وثيقة تسمى (وثيقة دفع) وذلك لأغراض الصرف من حساب الضمان ويتم تعبئة الوثيقة وفقاً لما تنص عليه أحكام اللائحة". كما نصت المادة/ 22 من ذات اللائحة على أنه: "يجب على أمين الحساب عدم الصرف من حساب الضمان إلا بموجب وثيقة الدفع المصادق عليها من قبل المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري ومن صاحب الصلاحية المعتمد توقيعه لدى أمين الحساب".

وذلك بعد المصادقة عليها من المكتب الاستشاري المشرف على مشروع التطوير وفقاً للشروط والضوابط المتفق عليها⁽¹⁾.

ولضمان حث استشاري مشروع التطوير، على عدم المصادقة على أي وثيقة دفع خاصة بحساب الضمان، إلا بعد مراجعتها بدقة والتأكد من صحة بياناتها، اتجهت بعض تشريعات التطوير إلى تقرير عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين على كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك⁽²⁾.

المطلب الثاني

احتفاظ أمين الحساب بنسبة محددة من القيمة الانشائية للمشروع

من ضمانات انجاز مشروعات التطوير العقاري التي حرصت تشريعات التطوير، النص عليها صراحة بنصوص خاصة إلزام المصارف أو المؤسسات المالية التي فتح فيها حساب الضمان، بالاحتفاظ بنسبة معينة من القيمة الانشائية للمشروع، وذلك بعد حصول المطور على شهادة انجاز المشروع، وقد أطلقت بعض التشريعات على هذه النسبة تسمية ضمان حسن التنفيذ⁽³⁾.

وبالرجوع إلى التشريعات التي نصت عليها، نجد أنها قد اختلفت حول تحديد

(1) حيث نصت المادة/ 6 فقرة 2 من اللائحة السعودية على أن: "تكون مهام وواجبات المكتب الاستشاري المشرف على المشروع: المصادقة على وثيقة الدفع اللازمة لعمليات الصرف على مراحل إنشاء المشروع، وفقاً لما يتطلبه التقدير المالي لعمليات التشييد والبناء لكل مرحلة من مراحل المشروع".

(2) راجع: نص المادة/ 16 من قانون حسابات الضمان العقاري بإمارة دبي. كما نصت التوجيهات الخاصة بالمرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن إدارة التنظيم العقاري نصت على أن: "من دون المساس بأي عقوبات منصوص عليها في إي قانون آخر، سيتم فرض عقوبة بالسجن ودفع غرامة مالية قدرها 100.000 درهم، أو إحداهما، على: 6- أي استشاري يقوم عن قصد بالموافقة على مستندات مزورة تتعلق بالتطوير العقاري".

(3) حيث جاءت المادة/ 24 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي تحت عنوان "مبلغ ضمان حسن التنفيذ".

مقدارها، حيث قدرت بحوالي 5% (خمسة في المائة) من القيمة الانشائية للمشروع كقانون التطوير العقاري البحريني (1)، وقانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي (2) واللائحة السعودية (3)، وقانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي (4)، في حين قدرها المشرع القطري بنسبة 10% (عشرة في المائة) من القيمة الاجمالية للمشروع (5). ولعل الهدف من إلزام أمين الحساب بالاحتفاظ بالقيمة المشار إليها سلفاً، هو ضمان توفير مقابل نقدي يمكن من خلاله توفير المبالغ اللازمة للمصرف على إصلاح ما يظهر بوحدات مشروع التطوير من عيوب (6).

ويظل المصرف أو المؤسسة المالية محتفظاً بالنسبة المشار إليها سلفاً لحين انقضاء مدة معينة، بحيث لا يتم صرفها للمطور إلا بعد انقضائها، والتي

(1) حيث نصت المادة/ 7 من قانون التطوير العقاري البحريني على أن: "يحتفظ أمين حساب المشروع بنسبة 5% من القيمة الانشائية للمشروع بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم الوحدات على الطبيعة للمشتريين". في نفس المعنى المادة/ 14 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(2) راجع: نص المادة/ 24 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

(3) حيث نصت المادة/ 26 من اللائحة على أن: "يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات أو تقديم المطور لضمان بنكي بنفس النسبة لأمين الحساب وذلك بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز ولا يتم صرف المبلغ المتحفظ عليه إلى المطور أو لا يتم الإفراج عن الضمان المذكور إلا بعد موافقة اللجنة أو انقضاء سنة من تاريخ تسليم المشروع من المقاول للمطور".

(4) حيث نصت المادة/ 14 على أن: "يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشتريين".

(5) راجع: نص المادة/ 22 من قانون التطوير العقاري القطري.

(6) وهذا ما أكدته المادة/ 22 من قانون التطوير القطري حيث نصت على أن: "يحتفظ البنك بنسبة 10% عشرة في المائة من القيمة الاجمالية للمشروع، أو مقابل ضمان بنكي تقبله الجهة المختصة، لضمان إصلاح ما يظهر بوحداته من عيوب". وفي نفس المعنى نصت المادة/ 24 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أن: "على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة لا تقل عن (5%) من إجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري كضمان لحسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع".

حددها غالبية تشريعات التطوير بسنة، ولكنها اختلفت حول تاريخ بدء سريانها. فالبعض رأى عدمُ صرف تلك النسبة للمطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم الوحدات على الطبيعة للمشتريين مطابقة للمواصفات (1). أو من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشتريين (2) في حين تطلب البعض الآخر علاوة على تسجيل الوحدات القيام بتنفيذ المرافق العامة والمشاركة للمشروع (3).

ونظراً لضخامة هذا المبلغ وأهميته بالنسبة للمطور، الذي غالباً ما يكون بحاجة إلى سيولة وتدفقات نقدية لسد احتياجات المشروع، فقد اتجهت بعض التشريعات إلى السماح له بسحب مبلغ الضمان قبل انقضاء المدة المشار إليها سلفاً، وذلك مقابل تقديمه لكفالة بنكية تغطي قيمة المبلغ المسحوب (4)، أو ضمان بنكي غير مشروط وغير قابل للنقص عن المبلغ، يسري لمدة عام واحد من استلام شهادة الإنجاز، مع مراعاة أن يتم إصدار الضمان البنكي لصالح حساب الضمان (5).

المطلب الثالث

ربط سداد الثمن بنسب الإنجاز الفعلي في المشروع

من بين الآليات التي حرصت تشريعات التطوير العقاري على توفيرها، لضمان استمرارية المطور في إنجاز أعمال التطوير بصفة منتظمة ومضطرة، ربط سداد أقساط الوحدة العقارية المباعة على الخارطة بنسب الإنجاز، أو ربط سداد الثمن بنسب إنجاز المشروع. والهدف من تقرير هذه الآلية، هو تحفيز المطور

(1) راجع: المادة/7 فقرة ب من قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014.

(2) راجع: نص المادة/ 14 من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(3) راجع: نص المادة/ 16 من قانون التطوير العقاري السوري.

(4) حيث نصت المادة/ 24 فقرة 3 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه: "يجوز للدائرة الموافقة على طلب المطور بسحب مبلغ ضمان حسن التنفيذمقابل تقديم المطور لكفالة بنكية تغطي قيمة المبلغ المسحوب".

(5) راجع المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن حسابات الضمان والتي تخص إدارة التنظيم العقاري بإمارة رأس الخيمة،

بصفة مستمرة على الاستمرار في انجاز مشروع التطوير المزمع تشييده، وتنفيذ التزاماته تجاه مشترى الوحدات العقارية المباعة على الخارطة.

وقد أكدت هذه الآلية العديد من تشريعات التطوير بنصوص صريحة منها على سبيل المثال ما قرره المادة/ 15 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: "يلتزم المشتري بدفع قيمة شراء الوحدة العقارية على المخطط حسب نسب الإنجاز الفعلي لأعمال التشييد والبناء ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المطور". كما أكدت أيضاً المادة/ 19 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: "يتم فتح الحساب، بموجب اتفاق بين المطور والبنك..... على أن يتضمن هذا الاتفاق ما يلي: 3- ربط الدفعات التي يودعها المشترون في الحساب بنسب الإنجاز الفعلي للأعمال الانشائية وفقاً لتقرير استشاري المشروع المعتمد.....".

وكذلك المادة/38 من التشريع الجزائري حيث نصت على أن: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الايجاب، يجب تحديد أسس وكيفيات المراجعة"⁽¹⁾.

ونظراً لأهمية ربط سداد دفعات أو أقساط الثمن بنسب انجاز الأعمال في مشروعات التطوير، اعتبرت بعض التشريعات امتناع المطور عن ربط الدفعات بنسب الإنجاز اخلالاً جوهرياً منه، يبرر للمشتري الحق في المطالبة بفسخ عقد

جامعة القاهرة

(1) يجب ملاحظة أن الهدف الأساسي من مراجعة الأسعار هو الحفاظ على التوازن الاقتصادي للمشروع، وفي نفس الوقت تحقيق التعادل بين التزامات الطرفين (المطور والمشتري)، لذا اتجهت بعض التشريعات إلى أنه في حالة الاتفاق على مراجعة سعر الوحدة الاقتصادية، نتيجة التغيير في أسعار مواد البناء أو أجور الأيدي العاملة ألا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية مثال ذلك: التشريع الجزائري، المادة/38.

البيع على الخارطة وذلك بعد إعداره (1).

خلاصة القول، أن ربط سداد دفعات الثمن بنسب الإنجاز أمر يحقق العدالة لطرفي العقد، حيث أن تخلف أحدهما يشكل اجحافاً بالطرف الآخر وبصفة خاصة تجاه المشتري الذي سرعان ما يكون في حالات كثيرة قد سدد للمطور ثمن الوحدة بالكامل في الوقت الذي يكون فيه الأخير، لم يبدأ العمل بالمشروع أو بدأ بالفعل ولكن لم تبلغ نسبة إنجازه الحد المطلوب والمتفق عليه في العقد، والتي لا تتناسب مع ما تم دفعه من دفعات أو أقساط (2).

المطلب الرابع

فرض غرامات تأخير على المطور العقاري

غرامات التأخير من الأنظمة المتعارف عليها في عقود مقاولات البناء والتشييد، وبصفة خاصة في عقود مقاولات الأشغال العامة (3)، حيث تعد أحد أهم

(1) وهذا ما أكدته المادة/ 17 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي حيث نصت على أن: "يجوز للمطور أو المشتري فسخ عقد البيع على المخطط إذا كان هناك إخلال جوهري من قبل أي منهما وذلك بعد إعداره بتصحيح الإخلال وتعتبر أيًا من الحالات التالية -على سبيل المثال لا الحصر- إخلالاً جوهرياً من قبل المطور: ب- إذا امتنع عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية".

(2) صبايحى ربيعة: ورقة عمل بعنوان الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27 - 28 فبراير 2012، ص 5.

(3) أورد المشرع الإماراتي في إمارة أبو ظبي بدليل المشتريات والمناقصات والمزيدات والمستودعات، الأحكام الخاصة بشأن غرامة التأخير بالبواب الخامس الذي جاء تحت عنوان "في احكام عقود الاشغال وتنفيذ الاعمال" في المادة/ 41 حيث نصت على أن: "1- يجب على المتعاقد انجاز جميع الأعمال الواردة في العقد وطبقاً للشروط الواردة به وفي الميعاد المحدد فيه، فإذا تأخر عن انجاز الأعمال في الميعاد المحدد فرضت عليه غرامة تأخير طبقاً لشروط العقد ويشترط في جميع الأحوال أن لا يزيد مجموع الغرامة عن 10 % من إجمالي قيمة العقد وفي حالة تجاوز هذه النسبة وعدم انجاز موضوع العقد يحق للجهة الحكومية مصادرة كفالة حسن الأداء وتنفيذ الأعمال على حسابه مضافاً إليها المصاريف الإدارية المناسبة. 2- تحسب الغرامة بمجرد حدوث التأخير ودون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ إجراءات قضائية وكذلك بدون حاجة لإثبات الضرر الذي يعتبر في جميع الأحوال متحققاً في حالة تأخر المتعاقد في

صور الجزاءات التي تملك جهة الإدارة توقيعها على المتعاقدين معها في حالة تأخرهم في تنفيذ التزاماتهم دون اللجوء إلى القضاء⁽¹⁾. وتختلف غرامة التأخير في العقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين عن الجزاء المالي في عقود الأشغال العامة التي تعقدها الجهات الإدارية والمقاولين عن التأخير⁽²⁾. وقد عرفها البعض⁽³⁾ بأنها " عبارة عن مبالغ اجمالية تحددها الإدارة أو جهة الإدارة

التنفيذ. 3- يجوز وبناء على طلب المتعاقد اعفاؤه من غرامة التأخير إذا ثبت بالمستندات المؤيدة أن التأخير قد حدث نتيجة لظروف قاهرة خارجة عن إرادته أو بسبب من الإدارة على أن يتقدم المتعاقد إلى الجهة الحكومية أثناء تنفيذ العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وقوع الحادث المؤدى إلى التأخير بطلب تمديد مدة تنفيذ العقد شارحاً الأسباب التي تضطره إلى التأخير ويعتبر عدم تقديم المتعاقد لهذا الطلب خلال المدة المذكورة إقراراً منه بعدم وجود أسباب مبررة للتأخير وبالتالي اسقاطاً لحقه في الاعتراض على ما يترتب عليه من جراء هذا التأخير. 4- تعرض طلبات الاعفاء الجزئي أو الكلي من غرامات التأخير على لجنة المناقصات والمزايدات للعقود التي تزيد قيمتها على 250 ألف درهم التي لها الاستعانة بمن تشاء من الخبراء والفنيين والقانونيين.....".

(1) عبد الرحمن عباس: الغرامات التأخيرية في العقود الإدارية، العراق، مجلة جامعة بابل، كلية العلوم الإنسانية، المجلد 22، العدد الثالث، سنة 2014، ص 3.

(2) وقد أكدت ذلك المحكمة الاتحادية العليا في أحد أحكامها حيث قضت بأن: " من المقرر أن الجزاء المالي في عقود الأشغال العامة التي تعقدها الجهات الإدارية والمقاولين عن التأخير يختلف عن الغرامة التأخيرية في العقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، ذلك أن غرامة التأخير التي تتضمنها عقود المقاولات الخاصة ليست في جوهرها إلا مجرد تقدير اتفاقي للتعويض عند عدم قيام المقاول بتنفيذ التزامه ويشترط لاستحقاقه توافر الشروط الواجب توافرها للحكم بالتعويض وهي ثبوت الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما، بينما أن الغرامة التأخيرية والغرامات الأخرى المترتبة عن التأخير في إنجاز المرفق العام في عقود الأشغال العامة التي تعقدها الجهات الإدارية تعتبر جزءاً مالياً عن ضرر متحقق ومفترض يستحق بمجرد ثبوت التأخير الناتج عن تقصير وإهمال المقاول المتعاقد لحرمان المنتفعين بالمرافق العامة محل التعاقد من الفائدة المبتغاة منها في وقتها، وبالتالي يتعين على المحكمة القضاء به متى ثبت التأخير في الإنجاز وأعمال مقداره المتفق عليه باعتبارها تعويضاً محدداً سلفاً عن ضرر محقق.....". راجع: حكم الاتحادية العليا: الطعن رقم (465) لسنة 2011 مدني، جلسة الثلاثاء الموافق 14 فبراير سنة 2012.

(3) فائق خطاب ضمد: الغرامة التأخيرية في العقد الإداري، بحث منشور في مجلة العدالة تصدر عن مركز البحوث القانونية في وزارة العدل العدد الرابع السنة الخامسة، 1979، بغداد العراق ص 54.

مقدماً في العقد الإداري كجزاء تفرضه على الطرف الآخر في العقد الإداري عند تأخره في إنجاز الأعمال المكلف بها ضمن المدد المتفق عليها في العقد".

وعن دورها في مشروعات التطوير، نجد أن بعض التشريعات قد عمدت في سبيل حث المطور على إنجاز أعمال المشروع، إلى إعطاء جهة الإدارة الحق في فرضها لمصلحة مشتري الوحدات العقارية على كل مطور، عند تأخره في تسليم مشروع التطوير لمدة معينة تزيد عن الموعد المتوقع والمحدد لتسليمه وفقاً للجدول الزمني الذي تعهد به المطور تجاه جهة الإدارة، وذلك ما لم يثبت أن تأخره كان بسبب خارج عن إرادته⁽¹⁾. في حين أجازت تشريعات أخرى لجهة الإدارة الحق في توقيع عقوبات مالية على كل مطور عقاري يتأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على الخارطة، على أن يترك تحديد قيمة مبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكذلك طريقة دفعها إلى الجهات المختصة⁽²⁾. من خلال هذين النصين يمكن أن نسجل الملاحظات الآتية:

أولاً: أن السلطة المختصة بفرض غرامات التأخير كجزاء، هي الجهة الإدارية دون غيرها. فغرامات التأخير ليست بنداً اتفاقياً منصوص عليه في العقد، يطبق بطريقة تلقائية كما هو الحال بالنسبة للعقود التي تبرمها الجهات الإدارية.

ثانياً: غرامة التأخير ينحصر نطاق تطبيقها الشخصي على المطور العقاري، دون أن يمتد إلى غيره من الأشخاص المشاركين في عملية التطوير، وبصفة خاصة مشتري الوحدة العقارية⁽³⁾. وإن كان ما يحدث عملاً أن كثير من

(1) راجع: نص المادة/25 فقرة 2 من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي.

(2) راجع: نص المادة/ 43 من قانون الترقية العقارية الجزائري.

(3) حيث نصت بعض التشريعات على الجزاء الذي يوقع على المشتري في حالة إخلاله بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية، كما هو الحال بشأن المادة/ 11 من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي حيث نصت على أن: "1- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إمهال المشتري سواءً حضورياً أو بواسطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني لمدة 30 يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية. 2- إذا انقضت المدة

شركات التطوير العقاري تدرج بند غرامات التأخير في عقود بيع الوحدات العقارية. بحيث يسمح لها باحتساب غرامات تأخير تضاف إلى قيمة القسط الذي حل ميعاد استحقاقه ولم يتم بسداده المشتري في موعده، على أن تحسب قيمة الغرامة عن كل فترة زمنية يتأخر فيها عن السداد بعد فوات تاريخ الاستحقاق المقرر للقسط، فغرامة التأخير عادة ما تستخدم في البيوع العقارية، كونها وسيلة للضغط على المشتري للوفاء بما عليه من التزامات مالية.

ثالثاً: فرض غرامة تأخير لا يطبق إلا في حالة واحدة فقط، مشتقة من تسميتها، عند تأخر المطور العقاري في تنفيذ التزامه بتسليم المشتري وحدته العقارية المباعة على الخارطة، عن الموعد المحدد للتسليم، وفقاً لما هو منصوص عليه في عقد البيع. ولعل الهدف من تقريرها هو تشجيع وتحفيز المطور على تسليم الوحدات محل مشروعات التطوير وعدم المماطلة فيه حتى لا يفقد المشروع مصداقيته، وبالتالي تهتز الثقة في السوق العقاري كليه، بسبب فقدان الثقة في تلك المشروعات.

رابعاً: وفيما يتعلق بالمدة التي يتعين انقضاؤها لكي يعتبر المطور متأخراً في تنفيذ التزامه بتسليم الوحدة العقارية لمشتريها، اتجهت بعض التشريعات وقدرتها لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع للمشروع وفقاً للجدول الزمني الذي تعهد به المطور للجهة الإدارية⁽¹⁾.

خامساً: يجب القول بأن فرض غرامات تأخير على المطورين العقاريين ليس

المشار إليها في البند 1 من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على 30 % من قيمة المبالغ المدفوعة منه".

(1) حيث نصت المادة/ 25 في فقرتها الثانية من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه: "يجوز للدائرة أن تفرض غرامة تأخير على المطور تدفع لمصلحة مشتري الوحدات العقارية في حال تأخر المطور في تسليم مشروع التطوير العقاري لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع للمشروع وفقاً للجدول الزمني الذي تعهد به المطور للدائرة، وذلك ما لم يثبت أن تأخره كان بسبب خارج عن إرادته".

سيفاً مسلطاً في يد الجهة الإدارية تستخدمه للبطش بهم متى تشاء. بل أن فرضها له قواعد تحكمه وشروط محددة يتعين مراعاتها. لذلك أجازت بعض تشريعات التطوير للجهة الإدارية إعفاء المطور من دفعها، إذا أثبت أن تأخره في تسليم الوحدة العقارية كان بسبب خارج عن إرادته.

المبحث الثاني

الضمانات غير المالية لإنجاز المشروع

تمهيد وتقسيم:

سبق وأن أوضحنا عند بداية دراسة هذا الفصل، أن ضمانات انجاز مشروع التطوير العقاري تتمثل في مجموعة الوسائل والآليات التي نصت عليها تشريعات التطوير، والتي يكون الغرض منها تحفيز وتشجيع المطور على تنفيذ كافة التزاماته سواء تجاه مشترى الوحدات العقارية أو تجاه الجهة الإدارية هذا من ناحية أولى، ولحماية حقوق المستثمرين في مشروعات التطوير من ناحية ثانية. بحيث يؤدي وجود تلك الضمانات، إلى زيادة الثقة بمشروعات التطوير، وتشجيع راغبي الاستثمار نحو التوجه للاستثمار في القطاع العقاري، الأمر الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى انتعاش السوق العقاري بشكل خاص والاقتصاد الوطني بشكل عام.

ومن الضمانات التي حرصت تشريعات التطوير، على توفيرها لدعم الثقة في تلك المشروعات، إيجاد آلية سريعة وفعالة لتسوية كافة المنازعات التي تنشأ عن علاقات التطوير العقاري وبصفة خاصة علاقة المطور بمشترى الوحدة العقارية هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، منح الجهة الإدارية سلطة إنزال بعض العقوبات الإدارية على المطور عند ارتكابه أفعالاً سواء كانت بشكل إيجابي أو سلبي، يكون من شأنها عرقلة تنفيذ مشروع التطوير العقاري.

ومن ناحية ثالثة، اتجهت بعض التشريعات إلى تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاول نشاط التطوير عند ارتكابه أحد موظفيه أو مستخدميه أو

تابعيه أفعالا تنطوي على سلوك حظرته بنص صريح.

ومن ناحية رابعة، سعت بعض التشريعات لضمان سرعة البدء في تنفيذ مشروع التطوير إلى النص صراحة على ضرورة قيام المطور بالبدء في تنفيذه خلال فترة زمنية معينة وإلا وقعت عليه جزاءات ارتأتها لذلك.

وأخيراً، اتجهت بعض التشريعات إلى توفير ضمانات تعد من وجهة نظرنا أنها من أكثر الضمانات فاعلية تتمثل في إيجاد جهة حكومية سواء تمثلت في هيئة أو مؤسسة تابعة للحكومة تتولى عملية التنظيم والإشراف والرقابة على تلك المشروعات.

وبناء على ما سبق، سوف نقسم دراسة هذا المبحث إلى خمسة مطالب، نخصص الأول: لبيان الآلية الجديدة لتسوية منازعات التطوير العقاري، والثاني: لمبحث سلطة الجهة الإدارية في توقيع عقوبات إدارية على المطور المخالف، والثالث: مبدأ تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاول نشاط التطوير، والرابع: ضرورة البدء في تنفيذ أعمال المشروع خلال فترة زمنية معينة، وأخيراً، وجود جهة حكومية تتولى عملية الإشراف والتنظيم على مشروعات التطوير. وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: وضع آلية جديدة لتسوية منازعات التطوير العقاري

المطلب الثاني: تقرير عقوبات إدارية توقع على المطور العقاري

المطلب الثالث: تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاول النشاط

المطلب الرابع: البدء في تنفيذ أعمال المشروع خلال مدة زمنية معينة

المطلب الخامس: وجود جهة حكومية تتولى عملية التنظيم والإشراف

المطلب الأول

وضع آلية جديدة لتسوية منازعات التطوير العقاري

تقسيم:

من خلال مطالعتنا لتشريعات التطوير العقاري، نستطيع القول بأنها شرعت لتنظيم نوعية جديدة من المعاملات في المجال العقاري، الأمر الذي يضحى معه ضرورة البحث عن إيجاد آلية قضائية جديدة تكون قادرة على تسوية المنازعات التي قد تنشأ عنها بما يتواءم ويتفق مع التطور الحديث في مجال صناعة التطوير العقاري. وتكمن الحكمة من توفير وإيجاد تلك الآلية، في تيسير وتبسيط إجراءات نظر الدعاوى المتعلقة بها هذا من ناحية أولى، وضمان سرعة البت فيها على وجه الاستعجال هذا من ناحية ثانية.

وبالرجوع إلى التشريعات المنوه عنها سلفاً منذ بداية البحث، نجد أنها قد تباينت بشأن تقنين تلك الآلية⁽¹⁾، فوجد على سبيل المثال اتجاه البعض منها إلى تخصيص بعض دوائر المحكمة الابتدائية للفصل في المنازعات العقارية ومن بينها منازعات التطوير العقاري⁽²⁾، في حين اتجهت تشريعات أخرى نحو العمل على

(1) حيث سمحت بعض التشريعات للجهة الإدارية القيام بأعمال الوساطة بين طرفي النزاع للوصول إلى تسوية ودية كما هو الحال في إمارة دبي، حيث نصت المادة/14 من قرار المجلس التنفيذي المشار إليه سلفاً على أنه: "في حال نشوب أي خلاف بين المطور والمشتري، فإنه يجوز للدائرة أن تقوم بمساعي توفيقية بينهما للمحافظة على علاقاتهما التعاقدية وأن تقترح عليهما ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض، وفي حال توصلها إلى تسوية ودية يتم اثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع من قبلهما أو من قبل من ينوب عنهما، وبمجرد اعتماد هذه الاتفاقية من الدائرة تصبح ملزمة لهما". وفي نفس المعنى نصت المادة/3 من اللوائح والإرشادات الخاصة بالإلغاء وفض المنازعات العقارية الصادرة عن حكومة عجمان على أن: "في حال نشوب خلاف بين المطور والمشتري، فإنه يجوز للمؤسسة أن تقوم بمساعي توفيقية بينهما للمحافظة على علاقاتهما التعاقدية وأن تقترح ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض وفي حال توصلها لتسوية ودية يتم اثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع من قبلهما أو من قبل من ينوب عنهما". وضماناً لجدية التسوية الودية والتزام الأطراف بما تقرره المؤسسة كحل ودي لموضوع الخلاف، يلتزم كل من المشتري والمطور بتوقيع تعهد يلزمهما بإثبات التسوية والالتزام بما جاء فيها. راجع: نص المادة/3 فقرة 2 من اللوائح.

(2) وهذا ما اتجهت إليه محاكم دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة حيث أطلقت عليها الدوائر العقارية، خاصة أبان الأزمة العالمية المالية التي اجتاحت العالم سنة 2008، حيث امتدت آثارها إلى القطاع العقاري، بحيث أثرت على تنفيذ المشروعات العقارية المقامة فيها وتأخيرها لبعض الوقت، الأمر الذي أدى بالمستثمرين (مشتري الوحدات العقارية على الخارطة) إلى

تشكيل لجان قضائية تختص بالفصل بكافة المنازعات المتعلقة بالتطوير العقاري⁽¹⁾، بل أن البعض منها قد سار نحو خطوة أكثر تخصصاً، وذلك عن طريق تشكيل لجنة قضائية تختص بالفصل بنظر نوعية معينة من الدعاوى المتعلقة بمعاملات التطوير العقاري⁽²⁾.

وبناء على ما سبق، سوف نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين، نخصص أولهما: لدراسة دور لجنة فض منازعات التطوير العقاري في تسوية المنازعات. وثانيهما: بيان دور اللجنة القضائية للفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة ببعض معاملات التطوير العقاري، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: لجنة فض منازعات التطوير العقاري.

الفرع الثاني: لجنة الفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة.

الفرع الأول

لجنة فض منازعات التطوير العقاري

أولاً: أساسها القانوني

مما لا شك فيه أن تشكيل لجنة أو أكثر لفض منازعات التطوير العقاري الهامة التي يتطلبها السوق العقاري، وذلك بهدف تيسير وتبسيط إجراءات نظر منازعات التطوير، وسرعة البت فيها، خاصة مع تنامي وتزايد عدد المشروعات العقارية التي شهدتها الآونة الأخيرة والمنازعات المثارة بشأنها.

التوقف عن دفع الأقساط في المواعيد التي كانت محددة للسداد والمطالبية بفسخ عقود البيع والشراء والمطالبية بالتعويض عن التأخير كذلك، لذلك ونظراً لزيادة عدد الدعاوى المقامة فقد اتجهت محاكم دبي إلى تخصيص دوائر عقارية خصصت فقط للفصل في تلك الدعاوى. للمزيد عن هذه الدوائر يرجى مراجعة الموقع الإلكتروني لدوائر محاكم دبي على الرابط التالي:

www.dubaicourts.gov.ae

(1) كما هو الحال بشأن قانون التطوير العقاري القطري، وقانون التطوير البحريني.

(2) وهذا ما أقرته إمارة دبي بالمرسوم رقم (56) لسنة 2009.

وبالرجوع إلى بعض تشريعات التطوير، نجد أنها قد حرصت على تضمين نصوصها نصاً خاصاً يتعلق بإنشاء لجنة أو أكثر أطلقت عليها تسمية " لجنة فض منازعات التطوير العقاري"، تختص بالفصل، على وجه الاستعجال، في جميع المنازعات الناشئة عن التطوير العقاري. ومن أمثلة ذلك ما أقرته المادة/ 32 من قانون التطوير العقاري القطري حيث نصت على أن: (تُنشأ بالوزارة لجنة أو أكثر تسمى "لجنة فض منازعات التطوير العقاري"). وكذلك ما أقرته المادة/ 26 من قانون التطوير العقاري البحريني حيث نصت على أن: "تُنشأ في الوزارة لجنة تسمى لجنة منازعات التطوير العقاري تشكل بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات.....".

وفي جميع الأحوال، تعد هذه اللجنة من اللجان ذات الاختصاص القضائي سواء كان تشكيلها يقتصر على القضاة دون سواهم (1) أو تضم في عضويتها إلى جانب القضاة أشخاص من ذوي الخبرة في الشؤون العقارية (2).

ثانياً: اختصاصات اللجنة

اتجهت بعض تشريعات التطوير إلى تحديد اختصاصات لجنة فض منازعات التطوير بنصوص صريحة، حيث نصت على أن تختص اللجنة بالفصل: على وجه الاستعجال، في جميع المنازعات الناشئة عن التطوير (3)، بما في ذلك الدعاوى التحفظية والوقائية، مع السماح للجنة بعرض التسوية الودية

(1) كما هو الحال في القانون القطري، حيث نصت المادة/ 32 منه على أن: "تُنشأ بالوزارة لجنة أو أكثر تسمى "لجنة فض منازعات التطوير العقاري"، تشكل برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية يختاره المجلس الأعلى للقضاء، وعضوين آخرين يختارهما الوزير يكون أحدهما من وزارة العدل.....". للمزيد مراجعة الموقع الإلكتروني التالي:
http://www.sjc.gov.qa/lawlib/other_jurisdictions/court_committee.

(2) كما هو الحال في القانون البحريني، حيث نصت المادة/ 26 منه على أن: "تُنشأ في الوزارة لجنة تسمى لجنة منازعات التطوير العقاري تشكل بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات النحو الآتي: 1- قاضيان من المحكمة الكبرى، يندبهما لذلك المجلس الأعلى للقضاء، ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة. 2- موظف من ذوي الخبرة في الشؤون العقارية، يرشحه الوزير المختص بناءً على طلب الوزير".

(3) راجع: نص المادة/33 من قانون التطوير العقاري القطري.

أو الصلح على أطراف النزاع (1).

ومن المسائل التي تعد ذات أهمية وتدخل في اختصاص لجنة فض منازعات التطوير، نظراً لأنها تمثل أكثر الحالات شيوعاً في السوق العقاري، وأشارت إليها بعض تشريعات التطوير بنص صريح، حالة تأخر المطور عن تسليم الوحدة العقارية لمشتريها أو من ينوب عنه عن المدة المتفق عليها في العقد دون مبرر أو عذر مقبول، في هذه الحالة يجوز للمشتري بعد إعدار المطور وأمين الحساب بكتاب مسجل بعلم الوصول ومرور تسعين يوماً من الإعدار أن يطلب من اللجنة فسخ العقد والتعويض إن كان له مقتضى (2).

وفى نفس الوقت أجازت ذات التشريعات للمطور العقاري في حالة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية دون مبرر أو عذر مقبول، أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد ما استوفاه من ثمن الوحدة محل عقد البيع مع خصم نسبة لا تزيد على 10% منه، مع عدم الإخلال بحقه في التعويض عن الضرر. وذلك بعد إعداره للمشتري بكتاب مسجل بعلم الوصول بتنفيذ التزاماته خلال تسعين يوماً (3).

ثالثاً: حجية قرارات اللجنة والطعن فيها

يكون للقرارات الصادرة من لجنة فض منازعات التطوير العقاري، بشأن دعاوى المنظورة أمامها قوة السند التنفيذي (4)، بحيث تصدر مشمولة بالنفذ المعجل، ولا يجوز لغير الدائرة المدنية المختصة بمحكمة الاستئناف الأمر بوقف تنفيذ قراراتها (5)، ولذوي الشأن الطعن في هذه القرارات أمام الدائرة المدنية المختصة بمحكمة الاستئناف، وذلك خلال خمسة عشر يوماً، تبدأ من تاريخ صدور قرار اللجنة إذا كان

(1) راجع: نص المادة/ 27 من قانون التطوير العقاري البحريني.

(2) راجع: نص المادة/ 15 فقرة ج من قانون التطوير العقاري البحريني.

(3) راجع: نص المادة/ 17 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني.

(4) وهذا ما أكدته المادة/ 34 من القانون القطري حيث نصت على أن: "تكون للقرارات الصادرة من اللجنة قوة السند التنفيذي المنصوص عليها في المادة/ 362 من قانون المرافعات المدنية والتجارية".

(5) راجع: نص المادة/ 36 من القانون القطري.

قرارها حضورياً، أو من اليوم التالي للإعلان إذا كان قرارها غيابياً⁽¹⁾.

الفرع الثاني

لجنة الفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة

مع ازدياد وانتشار ظاهرة الشيكات المرتجعة Bounced Checks التي شهدتها الآونة الأخيرة⁽²⁾، وتأثيراتها الضارة على الاقتصاد⁽³⁾، وبصفة خاصة قطاع السوق العقاري، الأمر الذي استتبع معه زيادة وتراكم عدد القضايا المنظورة أمام المحاكم. فقد أدى ذلك إلى أن " تعالت الصيحات بالمطالبة بضرورة تعديل التشريع الخاص بمعاقبة محرر الشيك على اعتبار أن هناك ظروف اقتصادية صعبة تعد ظرفاً استثنائياً تحتم إعادة النظر في العقوبة الجنائية المقررة لمحرر الشيك المرتجع. ومطالب أخرى دعت لإلغاء عقوبة محرر الشيك نهائياً وإخراج حالة الشيك المرتجع من نطاق التجريم كلياً واعتبار المعاملة تجارية تخضع لقواعد المحاكمات المدنية بحجة أن هناك تناقضاً بين الأحكام القضائية من جهة والنصوص القانونية من جهة أخرى، لاسيما من حيث طبيعة الشيك وأركانه كورقة تجارية"⁽⁴⁾.

(1) راجع: نص المادة/ 35 من القانون القطري. كما نصت المادة/28 من قانون التطوير العقاري البحريني على أنه: "يجوز الطعن بالاستئناف أمام المحكمة الكبرى المدنية (بصفة استئنافية) في القرارات الصادرة عن اللجنة وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدورها أو إعلانها حسب الأحوال".

(2) هناك أسباب عدة تؤدي إلى رفض البنك تسييل قيمة الشيك، الأمر الذي يستتبع معه ارتجاع الشيك منها على سبيل المثال: عدم وجود أو كفاية الرصيد، أو أن الشيك انقضى موعده، أو أن توقيع الساحب غير مطابق، أو أن تظهير الشيك غير قانوني أو أن الساحب متوفى أو مفلس أو أن الحساب مغلق أو أن الشيك تم سداد قيمته..... للمعرفة المزيد من الأسباب، الاطلاع على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.qcb.gov.qa/Arabic/CustomerProtection/Documents/c>

(3) د. صالح خليل العقدة - د. عماد زياد رمضان - د. دلال خليل الكخن: أثر العوامل الاقتصادية على الشيكات المرتجعة، دراسة تطبيقية على السوق الأردني، عمان / الأردن، طبعة 2010. ص 7.

(4) حسن محمد عرب: ظاهرة الشيكات المرتجعة وموقف القضاء الجنائي منها، مجلة معهد دبي القضائي، الصادرة في جمادى الأول 1433 - العدد العاشر - ابريل 2012، ص 52.

لذلك اتجهت إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة نحو خطوة أكثر تخصصاً في شأن نظر نوعية معينة من المنازعات المتعلقة بالمعاملات العقارية، وأصدرت المرسوم رقم (56) لسنة 2009 المتعلق بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في الشيكات المتعلقة بتلك المعاملات (1).

حيث ضمن المشرع هذا المرسوم نصاً يقرر اختصاصاً للجنة بالنظر - دون غيرها بالفصل في الشكاوى المتعلقة بالشيكات المرتجعة المحررة من المشتري لصالح المطور العقاري (2). على أن يكون للجنة في سبيل الفصل في شكاوى الشيكات المعروضة عليها اتخاذ أي إجراء من الإجراءات التي عدتها المادة/ 4 من المرسوم سالف الذكر. منها على سبيل المثال: إلغاء الشيك المرتجع الصادر لصالح المطور العقاري في حال ثبوت عدم أحقيته لمبلغ الشيك، إلزام محرر الشيك بكتابة شيك جديد محل الشيك موضوع الشكوى يستحق في الموعد الذي تحدده اللجنة، إحالة الشيك المرتجع إلى الجهة القضائية المختصة لإجراء مقتضى القانوني بحق محرر الشيك وذلك في حالة أحقية المطور العقاري لمبلغ الشيك.

وقد ألزم المرسوم جهات الضبط القضائي بما في ذلك مراكز الشرطة إحالة كافة شكاوى الشيكات المرتجعة إلى اللجنة. وفي نفس الوقت حظر على النيابة العامة والمحاكم التحقيق في الشيكات المرتجعة أو الفصل في أي نزاع يتعلق بها قبل عرضها والنظر فيها من قبل اللجنة، كما يجب عليها التوقف عن نظر أية شكوى أو دعوى جزائية تتعلق بهذه الشيكات، وإحالتها إلى اللجنة للنظر فيها وفقاً لما هو منصوص عليه في هذا المرسوم (3).

وعن حجية الأحكام الصادرة من اللجنة قررت المادة/ 6 من المرسوم، أن

- (1) وقد نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على تشكيل لجنة ثلاثية برئاسة أحد قضاة محكمة الاستئناف بمحاكم دبي، وعضوية: أحد قضاة المحكمة الابتدائية بمحاكم دبي عضواً. وممثل عن دائرة الأراضي والإملاك عضواً.
- (2) راجع: نص المادة/ 3 من المرسوم رقم 56 لسنة 2009 بتشكيل اللجنة سالف الذكر.
- (3) راجع: نص المادة/ 5 من المرسوم سالف الذكر.

تكون الأحكام الصادرة عن اللجنة قطعية وباتة وغير قابلة للطعن فيها، ويتم تنفيذها عن طريق دوائر التنفيذ التابعة للمحاكم.

وفى النهاية، لم تترك المصارف المركزية في الكثير من الدول موضوع الشيكات المرتجعة دون اتخاذ أية إجراءات رادعة أو فرض جزاءات بحق العملاء المصدرين لشيكات خاصة دون رصيد (1). بل أجازت لمصارفها اقبال الحساب بسبب رجوع الشيك (2).

المطلب الثاني

تقرير عقوبات إدارية توقع على المطور العقاري

تنوع وتدرج العقوبات

من الثابت أن العقوبات الإدارية التي توقعها جهة الإدارة على المخالف تتميز بالتنوع فليست كلها من نوع واحد، فهي تختلف وتتدرج باختلاف نوع المخالفة المرتكبة وجسامة الأضرار الناشئة عنها. ومبدأ التنوع والتدرج أيضاً يطبق على كافة المخالفات التي يرتكبها المطور العقاري، فالعقوبات الإدارية وسيلة تتخذها الجهة الإدارية وسيلة فعالة لمحاسبة المطور المهمل والمقصر في أداء

(1) ومن الإجراءات والجزاءات التي تتخذها المصارف المركزية ما يلي: 1. استعادة دفتر الشيكات القديمة التي في حوزة العميل أو تصعيب إصدار دفاتر جديدة له. 2- إرسال إنذار عند رجوع شيك أو أكثر للعميل. 3- فرض غرامات تصاعديّة على الشيكات المرتجعة. 4- الاحتفاظ بسجلات خاصة بالشيكات المرتجعة تتضمن بياناتها التفصيلية وأسماء العملاء الذين قاموا بإصدارها ومتابعة هذه السجلات بشكل دوري".

<http://www.qcb.gov.qa/Arabic/CustomerProtection/Documents/>

(2) وذلك في حاله ارتجاع ثلاثة شيكات على الأكثر لبعض الحسابات نتيجة لعدم وجود رصيد كاف، يرسل البنك التابع له العميل خطابات لأصحاب الحسابات المعنية لتصحيح أوضاع حساباتهم، وإذا فشل أصحاب هذه الحسابات في الوفاء بالتزاماتهم وتكررت الشيكات المرتجعة لعدم توفر الأرصدة الكافية في حساباتهم، يجوز للبنك إغلاق حساباتهم. على أن يحتفظ البنك بكشف شهري بالحسابات المقفلة مبيئاً فيه رقم الحساب واسم العميل والرصيد وعدد لشيكات المرتجعة وأسباب وتواريخ إغلاق الحسابات.

<http://www.qcb.gov.qa/Arabic/CustomerProtection/Documents/>

واجباته التي ألزمه بها القانون (1). والهدف الذي تتوخاه تشريعات التطوير العقاري من تقرير عقوبات إدارية توقع على المطور، هو تحفيزه لتنفيذ كافة التزاماته على أكمل وجه، فهناك حالات وهي محددة على سبيل الحصر، أجازت فيها بعض التشريعات كالتشريع الجزائري للجهة الإدارية القيام بسحب ترخيص المطور بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز فترة معينة حددتها بستة أشهر (2)، وحالات أخرى أجازت لها القيام بسحب الترخيص أو الاعتماد بشكل نهائي وذلك في حالة اخلاله في تنفيذ التزاماته دون مبرر (3)، وأخيراً أجازت لها القيام بسحب الترخيص أو الاعتماد تلقائياً في حالات

- (1) وقد حددت المادة/ 22 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللاحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي الحالات التي يعتبر فيها المطور مهملأ أو مقصراً في تنفيذ التزاماته وهي كالآتي: 1- التأخر بدون مبرر في استلام الأرض والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة للبدء في تنفيذ المشروع. 2- قيام المطور الفرعي بالبيع على الخارطة دون أخذ الموافقة الخطية من المطور الرئيسي. 3- التأخر في الحصول على الموافقة الخطية على المخططات والتصاميم من المطور الرئيسي. 4- التأخر في اعداد المشروع لأعمال التشييد. 5- عدم تزويد المؤسسة بالبيانات والمعلومات اللازمة لاعتماد المشروع. 6- عدم تسجيل المشروع لدى المؤسسة. 7- الامتناع عن الإفصاح للمؤسسة عن البيانات المالية للمشروع".
- (2) كالتشريع الجزائري حيث نصت المادة/ 64 من الفرع الأول الذي جاء بعنوان العقوبات الإدارية في الفصل السادس من القانون رقم (4) لسنة 2011 في شأن تنظيم الترقية العقارية الجزائري على أن: "يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية: - السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر: في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين. - في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة. - في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه".
- (3) كما هو الحال في حالة: " - عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي يمكنه من الحصول على الاعتماد. - في حالة تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة الالتزامات الملقاة على عاتقه. - إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد. - إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه". راجع: المادة/ 64 من القانون الجزائري المشار إليه سلفاً بشأن الترقية العقارية.

محددة على سبيل الحصر (1). وفي ذات الوقت أجازت تشريعات أخرى للجهة الإدارية القيام بإلغاء ترخيص المطور بمزاولة نشاط التطوير العقاري، في حالات حددتها على سبيل الحصر (2). مع الأخذ في الاعتبار أن إلغاء الترخيص يستتبع بالضرورة شطب قيد المطور من سجل المطورين العقاريين (3).

وأخيراً، لتشجيع المطور على البدء في تنفيذ أعمال المشروع في أقرب وأسرع وقت ممكن، خاصة بعد حصوله على بعض الموافقات وأهمها السماح له بالبيع على الخارطة، أجازت بعض تشريعات التطوير العقاري للجهة الإدارية القيام بشطبه من سجلات المطورين العقاريين (4). في حين اتجهت تشريعات أخرى إلى تقرير عقوبة الغرامة على كل مطور عقاري لم يبدأ في تنفيذ مشروع التطوير خلال مدة زمنية معينة من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول (5).

(1) كما هو الحال أيضاً في حالة وفاة المرقى العقاري - إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته - إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بالفش الضريبي - إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية". راجع: المادة/64 من القانون الجزائري.

(2) راجع: نص المادة/9 من قانون التطوير العقاري القطري.

(3) راجع: نص المادة/17 فقرة 3 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي.

كما أجازت بعض التشريعات للجهة الإدارية المختصة القيام بشطب قيد المطور من السجل في حالة ارتكابه أيّاً من الجرائم المنصوص عليها في قانون التطوير العقاري بعد صدور حكم نهائي في حقه. راجع: نص المادة/ 24 من قانون التطوير العقاري البحريني.

(4) حيث نصت المادة/17 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أن: "يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات الآتية: 2- إذا لم يباشر الأعمال الانشائية بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على خارطة دون عذر مقبول".

(5) حيث نصت المادة/30 من قانون التطوير العقاري القطري على أن: "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالغرامة التي لا تزيد على 200.000 مائتي ألف ريال المطور الذي لم يبدأ في تنفيذ المشروع خلال ستة أشهر من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول". وفي ذات الاتجاه نصت تشريعات أخرى على فرض عقوبات مالية على المطور الذي يتأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على المخطط، مع ترك تحديد مبلغ عقوبة التأخير وطريقة سداده إلى جهة التنظيم. راجع: نص المادة/ 43 من القانون الجزائري.

المطلب الثالث

تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاوول نشاط التطوير⁽¹⁾

من بين الضمانات القانونية التي أقرتها بعض تشريعات التطوير العقاري، لضمان منع موظفي المطور أو أحد ممثليه أو العاملين لديه من ارتكاب أيأ من الجرائم المنصوص عليها في قانون التطوير، الاتجاه نحو تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاوول نشاط التطوير إذا وقعت الجريمة لحسابه أو باسمه من قبل أحد الأشخاص المذكورين سلفاً. حيث نصت بعض التشريعات على تغريمه بغرامة تعادل مثل الغرامة المعاقب بها عن الجريمة التي وقعت (2). معنى ذلك أن إجمالي المبالغ المحكوم بها في شكل غرامات سيكون متضاعف عن الفعل الواحد المرتكب بالمخالفة لنصوص قانون التطوير العقاري، وبالتالي يتحقق مبدأ ازدواج المسؤولية الجنائية ومساءلة الشخص المعنوي والشخص الطبيعي في آن واحد عن الفعل المجرم الواحد (3). وفي ذات الوقت أجازت هذه التشريعات للمحكمة أن تقضي بوقف نشاط الشخص الاعتباري المتعلق بالجريمة لمدة لا تزيد على سنة، وفي حالة العود يجوز الحكم بوقف النشاط لمدة لا تزيد على خمس سنوات أو بإلغاء

- (1) للمزيد عن المسؤولية الجنائية للشخص المعنوي راجع ما يلي: د. رنا إبراهيم سليمان العطور: المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد 22 - العدد الثاني - سنة 2006. محمد أحمد المحاسنة: المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في حالة انتفاء الصفة التمثيلية للعضو مرتكب الجريمة، دراسة مقارنة - الأردن - مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد 42 - العدد الأول - سنة 2015.
- (2) راجع: نص المادة/ 25 من قانون التطوير العقاري البحريني.
- (3) المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم 41 لسنة 28 قضائية - نقض جزائي - جلسة الاثنين الموافق 18 ديسمبر 2006، حيث قضت المحكمة أن: "المشرع وقد اعتنق مبدأ المسؤولية الجنائية للشخص المعنوي في المادة/ 65 من قانون العقوبات فإن مفاد ذلك ازدواج المسؤولية الجنائية عن الفعل المجرم الواحد بمعنى جواز مساءلة الشخص المعنوي ومساءلة الشخص الطبيعي في آن واحد عن الفعل المجرم الواحد إذا ما توافرت أركان تلك المسؤولية.. إلا أن شريطة ذلك اعمالاً لمبدأ عدم جواز القياس أن تتوافر صفة معينة في الشخص الطبيعي لقيام المسؤولية المزدوجة من أن يكون ممثلاً للشخص المعنوي أو مديره أو وكيله وأن يرتكب الفعل باسم هذا الشخص.....".

الترخيص نهائياً⁽¹⁾.

المطلب الرابع

البدء في تنفيذ أعمال المشروع خلال مدة زمنية معينة

من الضمانات التي حرصت تشريعات التطوير العقاري على التأكيد عليها بنص صريح تهدف من خلاله ضمان سرعة انجاز مشروعات التطوير، هو ضرورة إلزام المطور بالبدء في تنفيذ أعمال المشروع المزمع بناؤه وتشبيده خلال مدة معينة منذ حصوله على الموافقات اللازمة لبدء الأعمال من الجهات الإدارية المختصة⁽²⁾. كما حرصت المحاكم العليا في دولة الإمارات على تأكيد هذا الأمر واستخدمت عبارة "و ضماناً للمحافظة على حقوق المشتريين" قضت محكمة تمييز دبي بأن: "النص في المادة 246 و 247 و 272 من قانون المعاملات المدنية مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه نظراً لطبيعة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة و ضماناً للمحافظة على حقوق المشتريين، ألقى المشرع على المطور التزاماً بالبدء في تنفيذ المشروع خلال مهلة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ منحه الموافقة بالبيع من الجهات المختصة، فإذا انقضت هذه المدة دون قيامه بالبدء في تنفيذ المشروع بدون عذر مقبول أو إذا ثبت عدم جديته في تنفيذ المشروع أو عجزه عن تنفيذ المشروع بسبب إهماله أو أعرب عن رغبته في عدم التنفيذ، فإنه يحق للمشتري أن يحبس الثمن أو جزء منه عن المطور واللجوء إلى المحكمة المختصة بطلب فسخ العلاقة التعاقدية واسترداد ما دفعه من ثمن المبيع"⁽³⁾. وعن خلو عقد بيع الوحدة العقارية من النص على تاريخ محدد لبدء البناء في مشروع التطوير العقاري، فقد قضت ذات المحكمة في شأن ذلك بأن خلو عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة من نص

(1) راجع: نص المادة/ 25 من قانون التطوير العقاري البحريني.

(2) ومن هذه التشريعات: قانون ضمان حسابات التطوير العقاري بإمارة دبي، قانون التطوير العقاري الفطري، قانون التطوير العقاري البحريني.

(3) تمييز دبي: الطعن رقم 60 / 2011 طعن عقاري، بتاريخ 25-12-2011.

على تاريخ محدد لبدء البناء في المشروع لا يبرر عدم الشروع في البناء بصفة مؤبدة، وتقصير المطور الرئيسي في القيام بكامل التزاماته لا يعفى المطور الفرعي من تنفيذ ما تعاقد عليه مع المشتري (1). في حين اتجهت تشريعات أخرى للتعبير عن ذات الضمانة ولكن بشكل آخر يتمثل في إلزام المطور الرئيسي بتقديم تعهد مكتوب منه ومن المطور الفرعي بالبدء في تنفيذ مشروع التطوير خلال المدة المحددة في الترخيص حال وجودهما معاً ضمن مستندات طلبه للحصول على ترخيص مشروع التطوير (2).

وأخيراً، سلكت بعض تشريعات التطوير طريقاً آخر غير مباشر لدفع المطور نحو الإسراع بالبدء في تنفيذ أعمال المشروع وذلك من خلال السماح للجهة الإدارية بإلغاء ترخيص المطور بمزاولة نشاط التطوير، في حالة إذا لم يقم بالبدء في تنفيذ الأعمال خلال فترة معينة من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول (3).

المطلب الخامس

وجود جهة حكومية تتولى عملية التنظيم والإشراف

مما لا شك فيه أن وجود جهة حكومية تتولى عملية التنظيم والإشراف على أعمال مشروعات التطوير، يعد في حد ذاته ضماناً قوية لحماية حقوق المستثمرين

(1) حيث قضت بأن: "إذا كان خلو عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة من نص على تاريخ محدد لبدء البناء في المشروع أو اشتغال العقد على نص بتعليق ميعاد الانجاز على تسليم الأرض، لا يبرر عدم الشروع في البناء بصفة مؤبدة، كما أن تقصير المطور الرئيسي في القيام بكامل التزاماته لا يعفى المطور الفرعي من تنفيذ ما تعاقد عليه مع المشتري ولا يفضى إلى رفض طلب الأخير بفسخ العقد لعدم التنفيذ، وأن التأخير في الوقت في تنفيذ العقد ومداه والذي يرقى إلى مستوى التقصير الذي يعطى الحق لأحد المتعاقدين في طلب فسخ العقد أو طلب التعويض من عدمه هو مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق". تمييز دبي: بتاريخ 20-11-2011 في الطعن رقم 2011 / 197 طعن عقاري".

(2) راجع: نص المادة/ 4 فقرة أ من قانون التطوير العقاري البحريني.

(3) راجع: نص المادة/9 من قانون التطوير العقاري القطري.

في وحدات تلك المشروعات. بحيث يجعل من الحكومة ممثلة في هيئة من هيئاتها أو مؤسسة من مؤسساتها طرفاً في تلك المشروعات، كما هو الحال في دولة الإمارات بإمارة دبي والتي تتمثل في مؤسسة التنظيم العقاري⁽¹⁾، وكذلك الحال بإمارة عجمان والمتمثلة في مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري المنشأة بموجب المرسوم الأميري⁽²⁾. والهدف من وجود بعض الجهات الحكومية، هو فرض نوع من الرقابة على المطورين أنفسهم وحثهم على الوفاء بكافة التزاماتهم تجاه المستثمرين، وذلك لضمان المحافظة على استقرار السوق العقاري وتشجيعهم على الاستثمار في مشروعات التطوير هذا من ناحية أولى.

ومن ناحية ثانية، تقوم هذه الجهات بتوضيح وتحديد بعض التفاصيل والأنظمة التي تخص الاستثمار والعمل العقاري، وطبيعة العلاقة بين أطراف العلاقة الاستثمارية، علاوة على رسم ووضع السياسات والنظم القانونية بشأن ترخيص المشروعات العقارية، والإشراف العام على تنفيذ السياسات والنظم وخطط العمل

(1) مؤسسة التنظيم العقاري بإمارة دبي تتبع دائرة الأراضي والإملاك، أنشئت بموجب قانون حسابات ضمان التطوير العقاري رقم (8) لسنة 2007 وقد نجحت بهذه المؤسسة على الرغم من عمرها الزمني القصير من تسجيل كل شركات التطوير العقاري وشركات الوساطة العقارية داخل الإمارة. "وتتولى المؤسسة مسؤولية تنظيم القطاع العقاري والمساهمة في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بهذا القطاع وتنظيم عمل الشركات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية وتنظيم عمل الوسطاء العقاريين وجمعية الملاك وإصدار اللوائح التنظيمية لتأهيل مكاتب الوساطة وتسجيل وتصديق عقود إيجار الوحدات العقارية وترخيص مكاتب مزاولة أنشطة التطوير العقاري".

<http://www.dubailand.gov.ae/Arabic/AboutUs/Pages/About->

(2) تأسست مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري بموجب المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 المعدل بالمرسوم الأميري رقم (13) لسنة 2012 وتهدف مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري، وبصفة عامة، إلى تنظيم أعمال ونشاطات التطوير العقاري في الإمارة ووضع السياسات والنظم القانونية بشأن ترخيص المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية في الإمارة. والإشراف العام على تنفيذ تلك السياسات والنظم وخطط العمل المتعلقة بها وتنظيم الملكية المشتركة فيما بين المستثمرين للوحدات العقارية في تلك المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية".

<http://www.ajman.ae/Ar/pages/GovEntityDetails.aspx?entity=10> .

المتعلقة بالتنظيم العقاري، ولها في سبيل ذلك إلغاء المشروع، إذا تحققت حالة من الحالات التي نص عليها القانون (1).

أخيراً، قد تقوم هذه المؤسسات بنفسها بتسوية كافة المنازعات الناشئة عن أعمال التطوير العقاري، بطريقة فعالة وناجزة، بهدف الحفاظ على العلاقات التعاقدية وتحقيق التوازن بينها، من خلال القيام باتخاذ مساعي توفيقية بين كل من المطور والمشتري، كما هو الحال في مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري (2).

مطلب أخير

مدى حاجتنا إلى سن تشريع خاص بالتطوير العقاري

مما لا شك فيه أن صياغة وإعداد مشروع قانون خاص بتنظيم أعمال التطوير العقاري، بات في الوقت الراهن ضرورة ملحة خاصة مع ما تشهده

(1) مثال ذلك: ما نصت عليه المادة/ 23 من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 بإمارة دبي على أنه: "يجوز للمؤسسة وبناء على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية: 1- إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة. 2- إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة/16 من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي. 3- إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع. 4- إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية من المطور الرئيسي. 5- إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة. 6- إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم. 7- إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة. 8- إذا أشهر المطور أفلاسه."

(2) حيث نصت المادة/ 3 من اللوائح والإرشادات الخاصة بالإلغاء وفض المنازعات العقارية الصادرة عن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري على أن: "أ- في حالة نشوب خلاف بين المطور والمشتري، فإنه يجوز للمؤسسة أن تقوم بمساعي توفيقية بينهما للمحافظة على علاقتهما التعاقدية وأن تقترح ما تراه مناسباً من الحلول لهذا الغرض وفي حال توصلها لتسوية ودية يتم اثباتها في اتفاقية مكتوبة توقع من قبلها أو من قبل من ينوب عنهما. ب- لأغراض تطبيق الفقرة أ، يلتزم المشتري والمطور بتوقيع تعهد يلزمهما بإثبات التسوية والتزامهما بما تقرره المؤسسة كحل ودي لموضوع الخلاف وذلك قبيل تقديمهما الشكوى الرسمية لدى المؤسسة."

المرحلة الحالية من طفرة هائلة في إقامة وتشديد المشاريع العقارية. بحيث أصبح هذا المشروع من مشروعات القوانين الهامة التي يجب أن تطرح من خلال الأجنحة التشريعية للحكومة على البرلمان خلال الفترة القادمة لتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري، لما لهذا المشروع من تأثير مباشر في ضبط السوق العقاري وتنظيمه، وانتعاش المناخ الاستثماري في هذا القطاع، خاصة بعدما شهد السوق خلال الفترة الماضية حالة من الفوضى والعشوائية وانعدام الثقة، نتيجة السماح للكثير من الأفراد والشركات بدخوله بلا ضوابط ودون علم ودراية بأحواله.

فالسوق العقاري بات بأمس الحاجة الآن أكثر من أي وقت مضى إلى سن تشريعات جديدة تعمل على بث الروح فيه، وتسهم بشكل عملي ودقيق في استعادة الثقة والمصدقية التي تأثرت خلال الفترة الماضية، فسن قانون جديد يعد خطوة ايجابية وبداية لتنظيم القطاع العقاري، بحيث يمثل قيمة مضافة إلى السوق العقاري إلى جانب التشريعات العقارية الأخرى.

فالغاية من وضع هذا التشريع لا تقتصر على حماية المستثمر بحسب، بل ترمى إلى حماية المطورين العقاريين أنفسهم واعطائهم كافة حقوقهم، من خلال المحافظة على العلاقة المتوازنة بين أطراف مشروع التطوير جميعها، دون الوقوف بجانب طرف على حساب الطرف الأخر. وفي ذات الوقت معالجة الكثير من الإشكاليات الموجودة التي كانت بين المستثمر والمطور، فالكمل أصبح بحاجة إلى حماية وضمانات.

على أنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند إعداد مسودة هذا التشريع مراعاة كافة حقوق أطراف عملية التطوير، ومواكبتها لمتطلبات التنمية المستدامة ومراعاتها للبيئة الاقتصادية والسوق العقاري في مصر. فإعداد مشروع قانون خاص بتنظيم أعمال التطوير، يتعين أن يأتي متناسباً مع التغيرات الاقتصادية التي نشهدها وتمر بها البلاد في المرحلة الحالية، لضبط السوق، ولتقنين آليات جديدة للعمل، ووضع ضوابط محددة لتنظيم أحد أهم القطاعات الاقتصادية الحيوية داخل الدولة.

كما أن من مزايا وفوائد سن تشريع خاص بتنظيم أعمال التطوير، يكون من

شأنه خلق مناخ جديد لبيئة تنافسية بين الشركات العقارية العاملة في مجال الاستثمار العقاري، لتقديم أفضل ما لديها من إمكانيات في مجال البناء والتشييد، بهدف جذب أكبر عدد ممكن من المستثمرين العقاريين على مشروعاتها، الأمر الذي يؤدي إلى إتاحة وتوفير فرص عمل كثيرة أمام راغبي العمل بالقطاع العقاري، وفي ذات الوقت انتعاش سوق الاستثمار العقاري، بما يعود في نهاية المطاف بالزيادة على الاقتصاد الوطني.

وفي ذات الوقت، يتعين تضمين مشروع القانون آلية قضائية جديدة بعيدة عن عمل دوائر المحاكم العادية كتشكيل لجنة أو أكثر لفض منازعات التطوير العقاري، تختص بالفصل - دون غيرها على وجه السرعة بكافة المنازعات الناشئة عن أعمال التطوير وبصفة خاصة التي تنشأ بين المطور العقاري ومشتري الوحدة العقارية، بما في ذلك اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية بشأن تلك المشروعات، الأمر الذي يساعد على تشجيع المستثمرين نحو التوجه للاستثمار العقاري، نتيجة توفير بيئة قضائية ناجزة وفعالة تعمل على حل مشكلات التطوير بطريقة سريعة ودقيقة وعادلة.

وبناء على ما سبق، فإن العمل على استصدار مشروع قانون خاص بتنظيم التطوير العقاري، يتعين أن يأتي مواكباً لظهور صور وأنواع جديدة من المعاملات في السوق العقاري الذي شهد نمواً متسارعاً في الآونة الأخيرة، كما هو الحال بشأن بيع الوحدات العقارية على الخارطة، الذي انتشر بلا تنظيم وقواعد حاكمة له.

فالعامل على إعداد وصياغة مشروع ينظم أعمال التطوير العقاري، يجب أن يتضمن بدايةً وضع قواعد تحدد وتبين شروط مزولة أعمال نشاط التطوير، بما في ذلك التزامات المطور العقاري والأعمال التي يحظر عليه مزاولتها، علاوة على تنظيم البيع على الخارطة، من خلال بيان شروط وإجراءات طرح الوحدات العقارية للمشروع للبيع على المستثمرين، وضمانات هذا البيع. وكذلك العمل على إيجاد وسيلة ضمان فعالة تضمن الحفاظ على حقوق المشتري عند توقف المطور عن الاستمرار في اكمال أعمال المشروع أو في حالة إلغائه عن طريق ما يعرف

بحساب الضمان أو حساب الثقة.

وفى النهاية، فإن التطورات التي مازال يشهدها مناخ الاستثمار في مصر وبصفة خاصة القطاع العقاري يؤكد مدى حاجتنا المتزايدة كل يوم إلى العمل على إيجاد وسن العديد من التشريعات واللوائح العقارية، وبصفة خاصة في مجال التطوير العقاري، حتى نلبي احتياجات المرحلة المقبلة، بهدف تحسين مناخ الاستثمار، وفتح آفاق جديدة نحو استقطاب الاستثمارات في القطاع العقاري، مما ينعكس آثاره على الاقتصاد الوطني ويدفعه نحو الأمام، وهو هدف يجب السعي إليه من خلال الشراكة بين مختلف القطاعات المعنية بالقطاع العقاري الخاص والحكومي.

لذا نأمل من المشرع المصري، أن يعمل على استصدار مثل هذا التشريع في أقرب وقت ممكن، وذلك لخدمة الاستثمار في قطاع التطوير العقاري، وتنظيم وحماية كافة المعاملات التي تتم تحت مظلته، آمليين أن نشهد ذلك في القريب العاجل.

تم بحمد الله وعونه

كلية الحقوق
جامعة القاهرة

الخاتمة

موضوع التطوير العقاري بات من الموضوعات الهامة التي يتعين علينا النظر إليه بنظرة ثاقبة لما له من أهمية خاصة في اقتصاديات الدول المتقدمة، فالاستثمار في القطاع العقاري، يحتل مكانة وأهمية كبرى في جذب المستثمرين ورؤوس الأموال، فدائماً وأبداً ما يتجه المستثمرون تجاه هذه النوعية من الاستثمارات ويفضلونها، لأنهم يشعرون بأن الاستثمار العقاري أكثر مجالات الاستثمار أماناً واستقراراً.

فالسوق العقاري يشهد تطوراً هائلاً نتيجة ظهور صناعة جديدة نسبياً تعرف بصناعة التطوير العقاري، التي لا يمكن مقارنتها بصناعة البناء والتشييد التقليدية، لأنها أصبحت تعبر عن فكر وإبداع وحلول تقدم من جانب شخص يطلق عليه المطور العقاري. الذي عادة ما يكون محترفاً لتلك المهنة، حيث يقوم بتحويل أفكاره المبتكرة والابداعية على الورق إلى واقع ملموس نشهده على الأرض.

ويشارك المطور مجموعة من المهنيين أصحاب العديد من التخصصات والمهن كالمهندسين المعماريين والمخططين والمحامين والمصرفيين إلى جانب بعض الجهات الحكومية فكل واحد منهم دوره في انجاز المشروع، والجميع يعمل تحت اشراف وتنسيق المطور العقاري.

لذا على الدول الراغبة في تشجيع الاستثمار وجذب رؤوس الأموال نحو الاستثمار العقاري، العمل على سن تشريعات تضمنها العديد من الضمانات القانونية والآليات التي تحفز بها المستثمرين وتشجعهم على العودة مرة أخرى إلى الاستثمار في هذا القطاع، وفي ذات الوقت تضمن لهم الحفاظ على حقوقهم وإعادة لها لهم متى لحقت بالمشروعات العقارية أسباب تؤدي إلى توقفها أو إلغائها. وبناء على ما سبق، يمكن القول بأننا توصلنا من خلال تلك الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن إجمالها على النحو التالي:

أ: النتائج

أولاً: اتجاه الكثير من المستثمرين تجاه الاستثمار العقاري وبصفة خاصة في مشروعات التطوير، حيث أنهم يفضلون هذه النوعية من الاستثمارات، لأنهم يشعرون بأنه أكثر مجالات الاستثمار أماناً واستقراراً، خاصة بعد النهضة والطفرة العمرانية التي شهدتها العديد من الدول وبصفة خاصة في بعض المدن الجاذبة للاستثمار لاسيما منطقة الخليج العربي.

ثانياً: لم تعد صناعة التطوير قاصرة على بعض الأشخاص كالمالك والمهندس والمقاول فقط، بل أصبحت عملية يشارك فيها العديد من أصحاب المهن والتخصصات بحيث تشمل المهندسين المعماريين والمخططين والمحامين والمصرفيين إلى جانب بعض الجهات الحكومية فلكل واحد منهم دوره في انجاز مشروع التطوير، والجميع يعمل تحت اشراف وتنسيق المطور، علاوة على وجود أشخاص آخرين يلعبون دوراً لا يقل أهمية عن دور الأشخاص المشار إليهم سلفاً كالوسطاء العقاريين والمدققين الماليين والمقيمين والموردين إلى غيرهم من الأشخاص.

ثالثاً: لم يعد مصطلح التطوير يقتصر على الصورة التقليدية للبناء والتشييد فقط، بل أصبح فكر وابداع وحلول يجسده المطور على أرض الواقع، فالتطوير العقاري ما هو إلا إعادة تأهيل مستمرة لأعمال البناء والتشييد بما يتوافق واحتياجات المجتمع.

رابعاً: ظهور نوعية جديدة من البيوع العقارية تتمثل في بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهذا البيع بحاجة إلى شيء من التوضيح والتفصيل من خلال وضع أحكام تفصيلية تتعلق ببيان تعريفه وشروطه وإجراءاته وضمائنه.

خامساً: قيام المشرع في بعض البلدان التي عانيت بتنظيم نشاط التطوير العقاري بتقرير عقوبة جنائية نتيجة اخلال المطور في تنفيذ التزامه بتسليم الوحدة المباعة على الخارطة إلى مشتريها أو من يمثله قانوناً عن الموعد المتفق عليه

في العقد دون مبرر أو عذر مقبول، دليل على حرصه التام لدعم الثقة مرة أخرى في السوق العقاري، وتشجيع المطورين وحثهم على الوفاء بهذا الالتزام، لما له من تأثير قوى في نفوس وثقة المستثمرين وتشجيعهم وجذبهم نحو الاستثمار في تلك المشروعات.

سادساً: أظهرت العديد من التجارب في العديد من الدول إخلال الكثير من المطورين في تنفيذ التزاماتهم تجاه مشترى الوحدات العقارية، الأمر الذي كان دافعاً في نهاية المطاف إلى ضرورة البحث عن ضمانات تحافظ على حقوق المشتري، وآليات تحث المطور على القيام بتنفيذ التزاماته، وفقاً لما تفضيه الأصول المهنية المتعارف عليها في تلك الصناعة.

سابعاً: من أكثر ضمانات انجاز مشروعات التطوير العقاري، التي حرصت تشريعات التطوير العقاري على توفيرها، لضمان استمرارية المطور في انجاز أعمال مشروع التطوير بصفة منتظمة ومضطرة، ربط سداد أقساط الوحدة العقارية المباعة على الخارطة بنسب الإنجاز، أو ربط سداد الثمن بنسب انجاز المشروع. والهدف من ذلك تحفيز المطور بصفة مستمرة على الاستمرار في انجاز مشروع التطوير المزمع تشييده، وتنفيذ التزاماته تجاه مشترى الوحدات العقارية المباعة على الخارطة.

ثامناً: توجه المشرع في العديد من الدول كدولة الإمارات العربية المتحدة نحو استحداث آلية قضائية جديدة لديها القدرة على تسوية المنازعات التي قد تنشأ عن علاقات أعمال التطوير العقاري، بحيث تتواءم مع التطور الحديث في مجال صناعة التطوير، وذلك بهدف تيسير وتبسيط إجراءات نظر الدعاوى المتعلقة بها، وضمان سرعة البت فيها على وجه الاستعجال.

تاسعاً: تقرير المسؤولية الجنائية للشخص الاعتباري مزاوول نشاط التطوير العقاري إذا وقعت الجريمة لحسابه أو باسمه من قبل موظفي المطور أو أحد ممثليه أو العاملين لديه حال ارتكاب أياً من الجرائم المنصوص عليها في قانون التطوير.

عاشراً: توجه المشرع في بعض البلدان نحو تضمين تشريعات التطوير العقاري، نصوصاً تنص صراحة على السماح للجهة الإدارية بإلغاء ترخيص المطور بمزاولة نشاط التطوير، في حالة إذا لم يتم البدء في تنفيذ الأعمال خلال فترة معينة من تاريخ حصوله على الموافقة بالبيع على الخارطة دون عذر مقبول.

إحدى عشر: وجود بعض الجهات الحكومية في بعض الدول تتولى عملية التنظيم والإشراف على أعمال مشروعات التطوير العقاري، يعد في حد ذاته ضماناً قوية لحماية حقوق المستثمرين في وحدات تلك المشروعات. بحيث يجعل من الحكومة ممثلة في هيئة من هيئاتها أو مؤسسة من مؤسساتها طرفاً في تلك المشروعات، كما هو الحال في دولة الإمارات العربية المتحدة بإمارة دبي والتي تتمثل في مؤسسة دبي التنظيم العقاري، وكذلك الحال بإمارة عجمان والمتمثلة في مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري، والهدف من وجود الجهات الحكومية، هو فرض نوع من الرقابة على المطورين أنفسهم وحثهم على الوفاء بكافة التزاماتهم تجاه المستثمرين، وذلك لضمان المحافظة على استقرار السوق العقاري وتشجيعهم على الاستثمار في مشروعات التطوير.

ب) التوصيات

أولاً: نوصى المشرع المصري بسرعة القيام بوضع تشريع ينظم مهنة التطوير العقاري، مع السماح بمشاركة البعض من المطورين العقاريين أصحاب الخبرات الطويلة في هذا المجال، في إعداد وصياغة مسودة المشروع، للخروج بقانون يحقق توازناً في السوق العقاري، باعتبارهم أكثر فئات المجتمع معرفة ودراية بأحواله واحتياجاته ومشكلاته، وذلك حتى لا يأتي القانون بقيود تحد من الاستثمار العقاري، فوضع القانون بعيداً عنهم يتسبب في إتيانه مشوهاً لا يتناسب مع أحوال السوق ومتطلباته.

ثانياً: على الجهات المعنية داخل الدولة، العمل على تسهيل عمل المطورين العقاريين، وذلك من خلال إعداد دليل عمل شامل وموحد لهم يتضمن قاعدة بيانات

تسمح لهم معرفة جميع الجهات ذات الصلة بنشاطهم، بهدف تسهيل مهمتهم للحصول على كافة التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط، وإنجاز أعمال البناء بطريقة سريعة وفعالة. وفي ذات الوقت إعداد قائمة سوداء بالمطورين غير الجادين واتخاذ إجراءات رادعة ضدهم لحماية السوق العقاري منهم، بهدف القضاء على كل صور الغش والتلاعب ومنع الاضرار بكل ما يهدد قطاع الاستثمار العقاري.

ثالثاً: ضرورة الأخذ بفكرة عقود البيع النموذجية أو النمطية، على غرار ما قننته تشريعات التطوير العقاري، بحيث يلتزم كل مطور يسمح له بمزاولة نشاط البيع على الخارطة، عند تقديمه طلب الحصول على الترخيص بالبيع، أن يضمن مستندات الطلب أنموذج لعقد بيع الوحدة العقارية أساس التعاقد مع المشتريين، وذلك بهدف توحيد شروطها عليهم كافة، وتمكين الجهة الإدارية المختصة من الاطلاع عليه وابداء كافة ملاحظاتها، قبل منحه الموافقة على طرح وحدات المشروع للبيع على الجمهور، ومطابقة عقود المشتريين لهذا الأنموذج بعد ذلك.

رابعاً: دعوة المشرع المصري عند قيامه بوضع تشريع خاص بالتطوير العقاري الأخذ بنظام السجل العقاري المبدئي أو الأولي، عند شراء الوحدات العقارية على الخارطة بمشروعات التطوير، بحيث تسجل فيه كافة عقود البيع بأسماء مشتريها عند بدء الشراء، تمهيداً لنقل ملكيتها بعد ذلك بشكل نهائي إلى السجل العقاري بعد وفاء المشتري بكافة التزاماته المالية تجاه المطور العقاري، وذلك على غرار ما صارت عليه التشريعات المنظمة للتطوير العقاري، مع ابطال البيع و كافة التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي حق من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل.

خامساً: العمل على تقنين وتفعيل فكرة حساب الضمان العقاري أو حساب الثقة كأحد الضمانات الحديثة التي أفرزتها تشريعات التطوير، لحماية حقوق المشتريين في مشروعات التطوير، نتيجة وجود ضامن لأموالهم يتمثل في مصرف أو مؤسسة مالية. وما ينشأ عنه من ثقة كبيرة لدى المستثمر على جدية المشروع

والمطور معاً بعدما انهارت في الآونة الأخيرة. بحيث يلتزم كل مطور عقاري أن يضمن طلب الحصول على ترخيص المشروع ما يفيد قيامه بفتح حساب ضمان مصرفي لدى أحد المصارف أو المؤسسات المالية العاملة في الدولة باسم مشروع التطوير. الذي يتولى إدارة أموال المشروع، والصرف عليه بطريقة مضطربة بلا أي تعطيل لوتيرة العمل.

سادساً: نصى المشرع المصري، بضرورة تضمين مشروع القانون آلية قضائية جديدة بعيدة عن عمل دوائر المحاكم العادية كتشكيل لجنة أو أكثر لفض منازعات التطوير العقاري، تختص بالفصل - دون غيرها على وجه السرعة بكافة المنازعات الناشئة عن أعمال التطوير وبصفة خاصة التي تنشأ بين المطور العقاري ومشتري الوحدة العقارية، بما في ذلك اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية بشأن تلك المشروعات، الأمر الذي يساعد على تشجيع المستثمرين نحو التوجه للاستثمار العقاري، نتيجة توفير بيئة قضائية ناجزة وفعالة تعمل على حل مشكلات التطوير بطريقة سريعة ودقيقة وعادلة.

سابعاً: الدعوة إلى انشاء هيئة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري، تسمى "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" ترتبط بوزارة الإسكان والتعمير ويكون مقرها العاصمة، ويجوز إحداث فروع لها في باق محافظات الجمهورية، للعمل على رسم السياسات الخاصة بالتطوير والتنظيم العقاري، تختص باقتراح مشاريع القوانين والأنظمة المتعلقة بمهام الهيئة، اقتراح إحداث مناطق التطوير العقاري التي تخضع لأحكام القانون، الموافقة على منح التراخيص اللازمة لمزاولة مهنة التطوير العقاري وإلغاءها في حال مخالفة شروط منحها، إلى غير ذلك من الاختصاصات والمهام التي تقترح بشأنها.

ثامناً: الاتجاه نحو إلزام المطور العقاري قبل قيامه بطرح الوحدات العقارية للبيع على الخارطة استيفاء كافة الشروط القانونية، ومن بينها ضرورة تملك أرض المشروع بالكامل أو القيام بدفع كامل مبلغ الأرض قبل الشروع في البناء، علاوة

على فتحه حساب خاص باسم المشروع، مع إلزامه بإيداع نسبة لا تقل عن 20 % (عشرون في المائة) من القيمة الاجمالية للمشروع دون احتساب قيمة الأرض.

تاسعا: ولحين تدخل المشرع بوضع قانون ينظم نشاط التطوير العقاري، يتعين على المشرع أيضا التفكير نحو سن قانون يهدف الى حماية المستثمر العقاري، إلى جانب التشريع الخاص بالتطوير والاستثمار العقاري، وذلك على غرار ما تسيير عليه بعض التشريعات في الكثير من الدول كدولة الامارات، حيث تسعى إمارة دبي إلى وضع قانون يرمى إلى حماية المستثمر العقاري، خاصة في المرحلة السابقة على التعاقد، ومرحلة التعاقد ذاته، مع تضمين القانون لحالات محددة يستحق المستثمر فيها التعويض.

عاشرا: الدعوة إلى تشكيل اتحاد المطورين العقاريين، بحيث يصبح القيد في سجلاته أمراً إجبارياً على كل مطور عقاري يرغب في مزاولة نشاط التطوير، كما تحفظ في السجلات كافة المعلومات المتعلقة بأية بيانات أو وثائق تتعلق بمشاريع التطوير العقاري والمطورون، وما قد يطرأ عليها من تغيير أو على ملكيتها أو على المطورين القائمين بها، منها على سبيل المثال: اسم المطور المرخص له، اسم المشروع وموقعه ومساحته الكلية، وأدواره وعدد وحداته وترقيم تلك الأخيرة ومساحة كل وحدة وقيمتها وفقاً للعقد المبرم بين المطور والمشتري، واسم مُشترِي الوحدة، واسم المكتب الاستشاري المشرف على المشروع، واسم أمين الحساب الموقع مع المطور اتفاقية حساب الضمان، واسم المفاوض الرسمي للمشروع، إلى غير ذلك من البيانات الهامة.

كلية الحقوق
جامعة القاهرة

قائمة المراجع

أولاً: كتب اللغة

المعجم الوسيط: الجزء الثاني، مجمع اللغة العربية، المكتبة العلمية، طهران.

ثانياً: الكتب العامة

- (1) د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن: النظرية العامة للالتزام، احكام الالتزام والاثبات في الفقه وقضاء النقض، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة 2004.
- (2) د. أنطوان جورج: السرية المصرفية في ظل العولمة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى/ سنة 2008.
- (3) د. أيمن سعد عبد المجيد:
- العقود النموذجية، القاهرة، دار النهضة العربية، طبعة 2005.
- مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، مصر، دار النهضة العربية طبعة 2005.
- (4) د. تيسير عبد الله: السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- (5) د. خليل يوسف جندي: المسؤولية الجزائية الناشئة عن الاعتداء على سرية الحسابات المصرفية، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، سنة 2013.
- (6) د. سميرة القليوبية: الشركات التجارية، القاهرة، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، سنة 2008.
- (7) د. سمير عبد السيد تناغو: عقد البيع، الإسكندرية، الناشر منشأة المعارف، طبعة 2005.
- (8) المستشار/ سعيد أحمد شعله: قضاء النقض المدني في عقد البيع مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض في عقد البيع خلال ثمانية

وخمسين عاما! 1931 - 1988، الإسكندرية، منشأة المعارف، بدون سنة نشر.

(9) د. عبد الخالق حسن أحمد:

- الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء الثالث عقد البيع، مطبوعات أكاديمية شرطة دبي، طبعة سنة 2002.

- الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء السابع، التأمينات الشخصية والعينية، مطبوعات أكاديمية شرطة دبي، الطبعة الأولى 1991.

(10) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والخير، التأمينات العينية والشخصية، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة 2004.

(11) د. عبد السميع عبد الوهاب أبو الخير: أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي الاتحادي، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، طبعة سنة 2002.

(12) د. محمد على سويلم: عمليات البنوك - دراسة مقارنة، من الوجهتين المصرفية والجنائية، القاهرة، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى 2014.

(13) د. مصطفى أحمد أبو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2010.

(14) د. نبيل إبراهيم سعد: التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، القاهرة، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2012.

(15) د. نصر أبو الفتوح فريد: الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية، مصر، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2011.

ثالثا: الكتب المتخصصة

(1) د. ولاء الدين محمد إبراهيم: التطوير العقاري، دراسة مقارنة، أبو ظبي، مطبوعات دائرة القضاء، إمارة أبو ظبي، الطبعة الأولى 2014.

(2) سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، طبعة 2015.

رابعا: الدوريات

(1) حسن محمد عرب: ظاهرة الشيكات المرتجعة وموقف القضاء الجنائي منها، مجلة معهد دبي القضائي، الصادرة في جمادى الأول 1433 هجرية - العدد العاشر - ابريل 2012.

(2) خالد الزبيدي: القرار الإداري الضمني في الفقه والقضاء الإداري، دراسة مقارنة في ضوء قضاء محكمة العدل العليا مجلة علوم الشريعة والقانون، الأردن، المجلد 35، العدد الأول، سنة 2008.

(3) د. خالد رمول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصميم، الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس.

(4) د. رنا إبراهيم سليمان العطور: المسؤولية الجزائرية للشخص المعنوي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 22، العدد الثاني، 2006

(5) د. ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي: مفهوم بيع العقار على الخريطة، وتكييفه القانوني، دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، الصادرة عن كلية القانون جامعة الامارات العربية المتحدة، العدد التاسع والأربعون، السنة السادسة والعشرون، صفر 1433 هجرية - 2012.

(6) عبد الرحمن عباس: الغرامات التأخيرية في العقود الإدارية، العراق، مجلة جامعة بابل، كلية العلوم الإنسانية، المجلد 22، العدد الثالث، سنة 2014.

(7) د. عدلي على حماد: تنظيم التطوير العقاري بين المشروعية وفقه الضرورة، جريدة الاقتصادية - السبت 11/7/1430 هـ.. الموافق 04 يوليو 2009 العدد 5745.

(8) فائق حطاب ضد: الغرامة التأخيرية في العقد الإداري، بحث منشور في مجلة العدالة تصدر عن مركز البحوث القانونية في وزارة العدل العدد الرابع السنة الخامسة، 1979، بغداد العراق.

(9) محمد أحمد المحاسنة: المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في حالة انتفاء الصفة التمثيلية للعضو مرتكب الجريمة، دراسة مقارنة - الأردن - مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد 42 - العدد الأول - سنة 2015.

(10) د. نغم حنا رؤوف: العقود النموذجية للجنة الاقتصادية الأوربية، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، العدد السادس، المجلد 14، سنة 2007.

(11) د. وهبه مصطفى الزحيلي: عقد الاستصناع، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، السعودية، سنة 2007.

خامساً: المؤتمرات والندوات

(1) د. جاسم على سالم الشامسي: مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

(2) سعيداني لوناى: المركز القانوني للمركبي العقاري في القانون الجزائري (11 - 04) الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق - يومي 27 - 28 فبراير 2012.

(3) د. عماد شهاب: آفاق التطوير العقاري في العالم العربي، ورقة عمل منشورة، ضمن أعمال المؤتمر العربي الأول للاستثمار والتطوير العقاري والصناعي، المنعقد في إمارة الفجيرة في الفترة من 16 - 17 نوفمبر 2015، والذي

نظمته غرفة التجارة والصناعة بإمارة الفجيرة بدولة الإمارات.

(4) د. سمير نور الدين الوتار: أهمية التطوير العقاري في المدن والمناطق الصناعية بالمملكة العربية السعودية، ورقة عمل مقدمة لندوة "صناعة العقار"، السعودية، سنة 1430 هجرية.

(5) صبايحى ربيعة: ورقة عمل بعنوان الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27 - 28 فبراير 2012.

(6) د. محمد أيمن عزت الميداني: الأزمة المالية العالمية: أسبابها وتداعياتها ومنعكساتها على الاقتصاد العالمي والعربي والسوري، محاضرة أقيمت في ندوة جمعية العلوم الاقتصادية السورية، دمشق - سوريا 3 أدار سنة 2009.

سادساً: الرسائل

(1) عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف: الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، المملكة العربية السعودية، 1432هـ - 1433هجرية.

(2) د. على بن عزان بن على الهشامى: الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة إلى جامعة المنصورة، سنة 2010.

سابعاً: المقالات المنشورة

- إبراهيم الصحن، كيف نحمي صناعة التطوير العقاري، مقال منشور بتاريخ السبت 26 صفر 1438 هـ. الموافق 26 نوفمبر 2016 العدد 8447.

- قانون التنظيم العقاري يحد من تجاوزات الوسطاء العقاريين في أبو ظبي، مقال منشور بجريدة الاقتصاد اليوم، أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة - العدد 133 سبتمبر 2015.

- قانون التنظيم القطاع العقاري بأبو ظبي يزيد السوق قوة وثقة، مقال منشور بجريدة

الاقتصاد اليوم، أبو ظبي - دولة الامارات العربية المتحدة - العدد 131 سبتمبر 2015.

ثامنا: التشريعات والقرارات والوثائق

- 1- قانون التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014.
- 2- قانون التطوير العقاري البحريني رقم (28) لسنة 2014.
- 3- قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم (15) لسنة 2008.
- 4- القانون الجزائري رقم 11 - 4 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 5- قانون تنظيم القطاع العقاري رقم (3) لسنة 2015 في إمارة أبو ظبي.
- 6- قانون مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري الصادر بالمرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2008 في إمارة عجمان.
- 7- قانون ضمان حسابات التطوير العقاري رقم (8) لسنة 2007 في دبي.
- 8- المرسوم الأميري رقم (22) لسنة 2008 والمرسوم الأميري رقم (10) لسنة 2014 بشأن حسابات الضمان بإمارة رأس الخيمة
- 9- اللائحة التنظيمية للبيع على الخارطة بالمملكة العربية السعودية، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 983 بتاريخ 1431/2/2.
- 10- القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة.
- 11- القانون الهندي رقم 16 الصادر في العاشر من شهر مارس سنة 2016، والذي دخل حيز التنفيذ في الأول من مايو 2016.
- 12- المشرع الجاميكي موضوع التطوير العقاري بالقانون رقم (18) لسنة 1987 الصادر في الأول من سبتمبر سنة 1988.

تاسعا: المراجع الأجنبية

1- مراجع باللغة الإنجليزية

- (1) Bulloch, B., & Sullivan, J: “The key to the real estate development process”, Cornell Real Estate Review, 2010.
<https://scholarship.sha.cornell.edu/crer/vol8/iss1/12/>
- (2) Daniel. B. Kohlhepp: ‘The Real Estate Development Matrix’ Draft for Discussion and Comment, Presented at The American Real Estate Society Meetings, Florida April 21, 2012.
<https://www.ccimef.org/pdf/2012-299.the-real-estate->
- (3) James A. Graaskamp: Fundamentals of Real Estate Development, Copyright 1981 by UL1–the Urban Land Institute, Third Printing, 1989.
http://morris.marginalq.com/GREM_RE720_MoreFiles/Urb
- (4) Manish Narayan: Buying off – Plan Property in Dubai, Property Weekly, July 31, 2013
<http://www.galadarilaw.com/userfiles/files/buyingoffplan.p>
- (5) Richard Ho: China real estate investment hand book the details that make a difference, 2013.
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Docume>
- (6) Sara Wilkinson and Richard Reed: Property Development, Fifth edition 2008.
https://www.researchgate.net/publication/255787306_Prope
- (7) Zana van de Graaf: Risks of Buying” off –The – Plan” in

Perth Western Australia.

https://buyingpropertyperth.com/buying_off_the_plan.pdf

(3) المواقع الإلكترونية

<https://www.researchgate.net/publication/255787306> Prope

<https://scholarship.sha.cornell.edu/crer/vol8/iss1/12/>

<https://www.ccimef.org/pdf/2012-299.the-real-estate->

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

<http://www.galadarilaw.com/userfiles/files/buyingoffplan.p>

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Docume>

<https://www.researchgate.net/publication/255787306> Prope

كلية الحقوق
جامعة القاهرة



كلية الحقوق
جامعة القاهرة