



كلية الشريعة والقانون بدمهور



جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمهور

بحث مستقل من

العدد الحادي والأربعين - "إصدار إبريل ٢٠٢٣م - ١٤٤٤هـ"

المسؤولية المدنية للمطور العقاري دراسة مقارنة بين مصر ودولة الإمارات العربية المتحدة

The civil liability of the real estate developer
A comparative study between Egypt and
the united Arab emirates

الباحث

عبدالناصر محمد السيد سيد احمد العسيري

باحث دكتوراه

قسم قانون المرافعات المدنية والتجارية
كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

المجلة حاصلة على اعتماد معامل
" ارسيف Arcif العالمية "
وتقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

رقم الإيداع
٦٣٥٩

التقييم الدولي
(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة

٠١٢٢١٠٦٧٨٥٢

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

<https://jlr.journals.ekb.eg>

**المسؤولية المدنية للمطور العقاري
دراسة مقارنة بين مصر ودولة الإمارات العربية المتحدة**

**The civil liability of the real estate developer
A comparative study between Egypt and
the united Arab emirates**

الباحث

عبدالناصر محمد السيد سيد احمد العسيري

باحث دكتوراه

قسم قانون المرافعات المدنية والتجارية

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

المسئولية المدنية للمطور العقاري

دراسة مقارنة بين مصر ودولة الإمارات العربية المتحدة

عبدالناصر محمد السيد سيد احمد العسييري

قسم قانون المرافعات المدنية والتجارية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، جمهورية مصر العربية.

البريد الإلكتروني: Momn15982@gmail.com

ملخص البحث:

يعتبر التطوير العقاري من الموضوعات الهامة التي شغلت بال الكثير من المشتغلين في المجالات الاقتصادية، السياسية، القانونية وذلك كون أن هذا المجال في كثير من البلدان يقاس به تطور تلك البلاد ونهضتها، وربما تراجع هذا الأمر خلال السنوات القليلة بسبب الحرب الروسية الأوكرانية، وبسبب جائحة كورونا، ولكن يبقى مجال التطوير العقاري ذو أولوية قصوى وهامة في إقتصاديات الدول الكبرى وكذلك الدول الساعية للنمو.

ويأتي على رأس التطوير العقاري - شخص المطور العقاري كما أسماه البعض وحينما يقوم المطور العقاري بتلك العملية تعرضه لنوعين من المسئولية القانونية: الأولى هي المسئولية الجنائية والثانية هي المسئولية المدنية وهي مسار الحديث في بحثنا هذا.

واختلف الفقهاء حول تحديد المسئولية المدنية للمطور العقاري باعتبار هل هي مسئولية عقدية ناشئة عن العقد المبرم بين المطور العقاري والغير المتعاقد معه، حال عدم وفائه بما التزم به، أم هل هي مسئولية تقصيرية نتيجة الإخلال بالتزام فرضه القانون المتمثل بعدم إلحاق أي ضرر بالغير، ونجد أن الدول قد تفاوتت في تشريعاتها المختلفة في مدى المسئولية المدنية للمطور العقاري بل أن بعض الدول خلطت بين مسمى المطور العقاري وغيره من الوظائف التي تداخلت معه.

الكلمات المفتاحية: التطوير العقاري، المطور العقاري، المسؤولية المدنية، المسؤولية العقدية، المسؤولية التقصيرية، أركان المسؤولية، التشريعات المختلفة، الخطأ، الضرر، علاقة السببية.

The civil liability of the real estate developer A comparative study between Egypt and the united Arab emirates

Abdel Nasser mohammed Alsyed Sayed Ahmed Alosiri

Department of Civil and Commercial procedures Law, Faculty of Law, Alexandria University, Egypt.

E-mail: Momn15982@gmail.com

Abstract:

Real estate development is one of the important issues that preoccupied the minds of many workers in the economic, political and legal fields. This is due to country's and its renaissance is based on this field. Perhaps This matter may have declined during the few years due to the Russian-Ukrainian war, and due to the Corona pandemic, but the field of real estate development remains a top and important priority in the economies of major countries as well as countries growth-seeking

And the most brilliant side of real estate development is the real estate developer as some called it, so when the developer performs this process he is exposed to two types of legal liability: The first one is the criminal one is liability, and the Second one is the civil liability which is the course of our research

The jurists differed about determining the civil liability of the real estate developer, considering whether it is a contractual liability arising from the contract concluded between the real estate developer and the person who is not contracting with him.

If he fails to fulfill his obligations, or is it a tort liability as a result of a breach of an obligation imposed by law, represented by not causing any harm to others.

And We find that countries have varied in their different legislations in the extent of the civil responsibility of the real estate developer. Some countries even confused the name of the real estate developer with other functions that overlapped with it.

Keywords: Real Estate Development, Real Estate Developer, Civil Liability, Contractual Liability, Tort Liability, Pillars Of Liability, Different Legislation, The Error, The Harm, Causal Relationship.

المقدمة

يعتبر موضوع التطوير العقاري من الموضوعات التي احتلت مؤخراً أهمية قصوى، سواء من الناحية الاقتصادية بإعتبار أن ذلك المجال يؤدي إلى نهضة الدول على الصعيد المحلي والإقليمي والدولي؛ ويؤدي إلى مزيد من التنمية والتقدم بالعالم كله، ويؤدي أيضاً إلى جذب رؤوس الأموال، خاصة وان شركات كبرى تبحث عن الأستثمار الجيد في ظل تداعيات جائحة كورونا والحرب الروسية الاوكرانية وما ألقته هذه الأحداث من تداعيات، وهذا بدوره يؤدي بالدول إلى البحث عن مزيد من الإستقرار الأقتصادي الذي ينعكس على الشعوب المختلفة، الذي ينعكس بالتبعية على الأستقرار السياسي نتيجة لما يحققه هذا المجال من ربح للمستثمر وللمطور العقاري وكذلك يساعد على خلق فرص عمل للكثير من الأفراد العاملين بهذا المجال وذلك بعد معاودة الدول نشاطها بعد ركود عالمي يشعر به جميع بلدان العالم.

كما ان التوسع في هذا المجال يساعد على دفع عملية التنمية مما يعود بشكل إيجابي على حياة الفرد والمجتمع، ولكن هذا كله لا ينفصل عن الإطار القانوني بما له من ضوابط تؤدي إلي تحديد المسؤوليات المترتبة على هذا النشاط، خاصة أن هذا المجال يخاطب شريحة كبيرة من المجتمع تبحث عن سكن جيد لها ولأسرتها، ولا يخفى على أحد كم المشاكل التي يعاني منها البعض كونه وقع ضحية لبعض المعاملات غير القانونية من قبل الأشخاص القائمة على هذا المجال خاصة في مصر وبعض الدول الأخرى فكثيرا ما نجد ان أروقة المحاكم أمتلئت بقضايا تخص هذا الأمر.

مما يجعلنا في حاجة ماسة لبيان مواطن الحماية ومعرفة الضمانات المقررة للقيام بهذا النشاط الحيوي، وكذلك بيان أنواع المسؤوليات المترتبة على الإخلال بالالتزامات القانونية لعملية التطوير وهل هناك جزاءات مقررة أو تشريعات صادرة تعالج هذه المسألة وتلك المسئولية؟

- ولما كانت مصر تعتبر من الدول التي تتجه بقوة في هذا المجال ولم يقتصر الأمر في شكل شركات صغيرة والتي تعتبر إمكانيتها محدودة بعض الشيء ، فقد إنتشرت في الأونه الأخيرة مشاريع كبرى لمدن جديدة في مختلف محافظات مصر واتجهت الدولة لمشاركة القطاع الخاص في عملية التطوير العقاري ومع ذلك لا يوجد قانون مستحدث لتلك المرحلة الهامة أو بمعنى آخر لا يوجد تشريع واضح ومحدد كما فعلت بعض الدول ومنها نموذج دولة الإمارات العربية المتحدة ومن هنا نجد أن أمامنا فرصة لدراسة النظام القانوني الذي يخضع له نشاط التطوير العقاري والذي يكون على رأسه المطور العقاري وعليه نحاول بيان وتحديد مدى المسؤولية التي تقع على عاتقه، وتحديد حقوقه والتزاماته.

إشكالية البحث:-

من المعلوم أن نشاط التطوير العقاري من الأنشطة التي تحمل أهمية خاصة فبعض الدول يمكننا القول ان إقتصادها قائم على هذا المجال ولما كان هذا النشاط وهذا المجال من الأنشطة والمجالات الممتدة عبر الأزمنة المختلفة ويحقق حجم إستثمارات مرتفعة ، كان لزاماً أن يكون هناك نظام حاكم وإطار واضح لضبط العلاقة التعاقدية بين المتعاقدين، من بداية الدساتير و التشريعات العامة التي تحترم الملكيات الخاصة أو من خلال التشريعات والقوانين الخاصة بهذا المجال وعلى رأسها القانون المدني ولكن هل عالجت تلك التشريعات كافة الأوضاع الخاصة بتلك المنظومة العقارية مروراً بالإنفاق على التنفيذ ثم خطوات التسليم وإلى فترة ما بعد الإستلام ، وبالتالي فإن تحديد المسؤوليات بصورة واضحة ومحددة يسهل علينا توقيع الجزاء عن حدوث ضرر معين، خاصة أن الضرر في المجال العقاري لا يقتصر عند الضرر الذي يصيب العقار أو العين المباعه من حيث المطابقة بأشكالها ومواصفات البناء والتشطيب وأنواعها وفقاً لما تم الاتفاق عليه .

ويمكن القول أن تلك الإشكالية تمتد كذلك إلى الدولة عموماً بإعتبار أن هذا النشاط يمثل محور هام لديها، وقد يمتد الضرر إلي شخص المشتري أو أحد ذويه، والذي قد يؤدي^(١) إلى خسائر في الأرواح وعلى هذا العرض، يمكن القول بأن مشكلة البحث تتمثل في التعرض للإشكالات الفعلية والتطبيقية للمسؤولية المدنية للمطور العقاري سواء من حيث تحديد ماهيتها وأساسها ونطاقها، أو من حيث بيان الأثر المترتب على قيامها مع بيان التمايز والنجاح الخاص بالتشريعات الصادرة بالدولتين المصرية والإماراتية في معالجة جوانب المسائل السابقة أم هل يحتاج الأمر إلي ضرورة تدخل من المشرع لإصدار تشريع شامل متكامل واضح وصريح ينظم مسؤولية المطور العقاري ونشاط التطوير العقاري ككل، وبمعنى آخر تحديد المسؤولية المدنية للمطور العقاري.

نطاق البحث:-

قيام المطور العقاري بمهمته تعرضه لنوعين من المسؤولية^(٢) الأولى تتمثل في المسؤولية الجنائية وهي تترتب على إثباته لفعل أو إمتناع عن فعل يشكل مخالفة للأحكام والقوانين والإجراءات التي سنتها التشريعات والقوانين الجنائية، وأما النوع الثاني فيتمثل في المسؤولية المدنية والتي بدورها تنقسم إلي مسؤولية عقدية، ومسؤولية تقصيرية ، وكلاً من المسؤوليتان لا تقل أهمية عن الأخرى غير أنه يوجد اختلاف وتباين بينهما سنراه لاحقاً، وقد رأينا أن نقتصر في هذا البحث على معالجة المسؤولية المدنية للمطور العقاري من حيث ماهيتها، والأحكام القانونية الخاصة بها، وتحديد نطاق المسؤولية

(١) نصر أبو الفتوح فريد "نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري" دراسة في إطار تشريعات

دولة الإمارات العربية المتحدة" بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، طنطا ٢٠٢٠ ص ٥٥

(٢) عرف جانب من الفقه المسؤولية القانونية عموماً عبارة عن أنها تدخل في دائرة القانون ويترتب عليها جزاء قانوني راجع بشيء من التفصيل الإلتزام عبدالرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح

القانون المدني، صادر ٢٠٠٨، ٢٠٠٧ بدون ناشر ص ٦١٤ وما بعدها

المدنية في مجال التطوير العقاري وأركان تلك المسؤولية المدنية للمطور العقاري، ولن نتطرق للمسؤولية الجنائية للمطور العقاري لأن البحث في هذا المسألة يخرج عن نطاق دراستنا، وتحتاج إلي بحث مستقل لدخوله في نطاق القانون الجنائي، وسوف نركز بعض الشيء على المسؤولية العقدية للمطور العقاري ولكن واجه الباحث مشكلة وهي قلة وندرة المراجع التي تناولت المسؤولية المدنية للمطور العقاري خاصة بالقانون المصري وكذلك ضيق الوقت.

منهج البحث:-

سنتناول الإجابة على إشكالية البحث المطروحة أعلاه على المنهج التحليلي كمنهج أساسي، باعتبار أن معالجة عناصر الموضوع تستوجب تحليل للنصوص القانونية والآراء الفقهية الواردة بشأنه كما أعمدنا على المنهج المقارن خاصة مع دولة الإمارات العربية المتحدة كونها لها نظام خاص شارح وواضح بعض الشيء ومعنى بموضوع التطوير العقاري والمطور العقاري.

خطة البحث:-

لتحقيق درجة كافية من أهداف البحث والوصول إلي معالجة المشكلة المطروحة على بساط البحث بصورة علمية محددة فسوف يتم معالجة المسؤولية المدنية للمطور العقاري.

من خلال مطلب تمهيدي ومبحثين كالآتي :

- المطلب التمهيدي: ماهية المطور العقاري والمتدخلين معه في النشاط .
- المبحث الأول: أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري.
- المبحث الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري.
- وننتهي بخاتمة ونتائج وتوصيات .

المطلب التمهيدي

ماهية المطور العقاري والمتدخلين معه في النشاط

من الجدير بالذكر قبل التعرض للمسؤولية المدنية للمطور العقاري أن ننظر إلى بعض المفاهيم الضرورية لهذا المجال، وهذا التعرض يساعدنا على فهم الأساس والأحكام التي تدور مع تلك المسؤولية بحيث لا بد أن نفهم ما المقصود بالتطوير العقاري ومن هو المطور العقاري؟ وسيتم معالجة الأمر من خلال فرعين.

الفرع الأول: مفهوم التطوير العقاري:-

نتناول التطوير العقاري من خلال ماهيته، والمراحل التي يمر بها هذا المجال وذلك وفقاً للآتي:

أولاً - ماهية التطوير العقاري

تباينت التعريفات الخاصة بالتطوير العقاري ولم نجد في القوانين المصرية تعريف محدد للتطوير العقاري فنجد أنه عرف الأستثمار العقاري أو المقاول^(١) ولكنه لم يضع تعريف واضح للتطوير العقاري بعكس ما ذهب إليه المشرع المحلي لإمارة دبي فعرف التطوير العقاري^(٢) بأنه "عبارة عن مشاريع تشيد البنايات المتعددة الطوابق، أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية" كما عرف المشرع القطري التطوير العقاري بأنه^(٣): "أعمال تشيد الأبنية متعددة الطوابق، أو المجمعات للأغراض السكنية، أو التجارية بهدف بيع

(١) راجع نص المادة ٦٤٦ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ الذي عرف عقد المقاوله عقد يتعهد بمقضاة أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به الطرف المتعاقد.

(٢) راجع الفقرة التاسعة من المادة الثانية الفصل الأول من قانون إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧، بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(٣) راجع المادة (١) من الفصل الأول (تعريف من القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٤ الخاص بتنظيم ممارسة أعمال التطوير العقاري، بالقانون القطري.

وحداتها الموجودة على الخارطة" وعرف المشرع الجزائري التطوير العقاري^(١) بأنه "مجموعة من العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو بتلبية الحاجات الخاصة ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات إستعمال سكني ، أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات إستعمال حرفي أو تجاري. ومن تلك التعريفات يمكن القول أن التطوير العقاري هو العملية التي تهدف وتؤدي إلي إنشاء وتشيد مباني سكنية، أو فيلات أو منتجعات أو منشآت إدارية، أو تجارية، أو صناعية أو علاجية وسياحية بغرض الأستثمار فأساس تلك العملية الخروج بوحدات عقارية إستثمارية ناجحة تتماشى وتتناسب مع احتياجات المجتمع، وتعود بالربح والنفع على المطور العقاري، ولكن يحدث خلط بين مفهومي "التطوير العقاري" و"الأستثمار العقاري" على الرغم من أن لكل منهما شروط ونمط ووظيفة مختلفة^(٢) فالتطوير العقاري أشمل وأعم في مجال العقارات بأعتبار أنه يهيمن على فكرة المشروع، ودراسات الجدوى، ومصادر التمويل، وتحديد الأستثمار الخاص بالمشروع، ويشرف على مديري المواقع والمشرفين، والمقاولين، إعداد دراسة التسويق وخطة المبيعات لتنتهي بمشروع لائق ومتميز.

(١) راجع: المادة رقم ١٤ من القانون رقم ١١-٠٤ مؤرخ في ١٤ ربيع الأول عام ١٤٣٢ هو الموافق ١٧ فبراير ٢٠١١م. بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مجلة أفاق علمية المجلد ١١ العدد ٤ سنة ٢٠١٩ ص ٢٤١ وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري يطلق على التطوير العقاري مصطلح "الترقية العقارية" لمزيد من التفاصيل راجع: إيمان بوسته "الترقية العقارية الخاص في مجال السكن التشريعي الجزائري" رسالة دكتوراه مقدمة إلي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة خضير بسكرة ٢٠١٧ ص ١٦ وما بعدها

(٢) نصر أبو الفتوح فريد المرجع السابق ص ٥١١

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

ثانياً – مراحل التطوير العقاري .

تكون عملية ومجال التطوير العقاري من مراحل متلاحقة ولا تنفصل عن بعضها البعض، والتي تؤدي كل منها إلى الأخرى بداية من مجرد رؤية أو فكرة لمشروع وصولاً إلى تسليم وحدة عقارية إلى المشتري على أساس التعاقد المبرم بين الطرفين ، وتشمل هذه الفكرة وتتضح من تعريف عملية التطوير العقاري فتبدأ من دراسة السوق العقاري واحتياجاته ، واختيار الموقع المناسب للحصول عليه بالإجراءات القانونية الصحيحة والتخطيط وعمل التصميم اللازم وإيجاد مصادر التمويل والبدء في الإنشاء ثم التسويق وعمل مخطط إستراتيجي للمبيعات وبهذا تكون مراحل عملية التطوير تحويل تكلفة أعداد الدراسات والمخططات والرسومات والتصاميم والتراخيص والتقنين من زراعي إلى سكني أو من زراعي إلى خدمي أو من صحراوي إلى سكني، وسداد مقابل تغير النشاط في بعض الأحيان، ومقابل التحسين^(٢) في أحيان أخرى وفقاً لنصوص مواد القانون ٢٢٢ لسنة

(١) محمد حسين منصور "المسؤولية المعمارية" دار الفكر الجامعي - الاسكندرية الطبعة الأولى

٢٠٠٦، ص ٨٩

(٢) راجع القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الصادر بتاريخ ٢٥ / ٤ / ١٩٥٥

١٩٥٥^(١). ثم السير فى إستلام الأرض المراد تطويرها أو العقار المراد تطويره وتنفيذ وإنهاء الأعمال المشار إليها بشكل هندسي سليم مطابق للمواصفات القياسية وكود البناء المصري وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية فى مصر والسير قدماً فى عملية التنفيذ حتى تسليم الوحدة المتفق عليها للمشتري وفقاً للمواصفات المتعاقد عليها يتخللها عملية التسويق ودراسة السوق من خلال الترويج وأخبار وإقناع الناس بالمشروع وإعادة شراء العقار ويتم هذا من خلال إعلانات مقروءة أو مرئية أو مسموعة أو اتصال مباشر يتم بها شرح مزايا العقار.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع المحلي لإمارة دبي قد أوجب على المطور الحصول على تصريح خطى من مؤسسة التنظيم العقاري، قبل البدء بعملية الترويج لبيع وحدات، أو عقارات على الخارطة، حيث نص على أنه: "لا يجوز للمطور الإعلان فى وسائل الاعلام، أو المشاركة فى المعارض المحلية أو الخارجية، للترويج لبيع وحدات أو عقارات على الخارطة، إلا بعد الحصول على تصريح خطى من الدائرة، ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الأعلام فى وسائل الاعلام، المشاركة بالمعارض"^(٢) ولا نرى فى التشريعات المصرية الخاصة بالمجال العقاري تناول مثل هذه المسألة بوضوح اللهم إلا بتعليمات خاصة من غرفة صناعة^(٣) التطوير العقاري المصرية التى تلزم المطور العقاري بالشفافية.

(١) راجع حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١٩٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٤/٤/٢٠٠٢

(٢) راجع المادة الخامسة من قانون إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري فى إمارة دبي.

(٣) موقع العقارية منشور بتاريخ ٣٠/٩/٢٠٢٠ تم زيارة الصفحة بتاريخ ٣٠/١/٢٠٢١

الفرع الثاني: من هو المطور العقاري .

ستتناول المطور العقاري^(١) من خلال تعريفه، والتمييز بينه وبين المتعاملين في العقار، وأنواع المطورين العقاريين، والشروط الواجب توافرها في المطور العقاري وذلك على النحو الآتي :

عرف المشرع المحلي لإمارة دبي المطور العقاري^(٢) بأنه "الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له مزاوله نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها وتشمل المطور الرئيسي أو الفرعي ويقترّب من هذا التعريف ما ذهب إليه المشرع المحلي لإمارة أم القيوين حيث ذهب إلى أن المطور العقاري^(٣) هو الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بالإنفاق بالعقار وفق القوانين والتشريعات السارية بالأمانة وأستثماره وتطويره بغرض التنازل عنه نظير مقابل مادي ويشمل المطور الرئيسي والفرعي" ويمكن القول أن المطور العقاري هو الشخص الطبيعي، أو المعنوي المسموح له بمزاوله نشاط التطوير العقاري، وذلك وفقاً للقانون واللوائح الخاصة بعمليات بناء وتطوير أو إعادة تأهيل مشاريع عقارات محددة، وتشمل العبارة أي مطور فرعي متعاقد مع المطور العقاري الرئيسي للمشروع.

(١) جدير بالذكر أنه يوجد أكثر من مصطلح للتعبير عن المطور العقاري حيث أستخدم المشرع الجزائري مصطلح "المركبي العقاري" وأستخدم المشرع التونسي مصطلح "الباعث العقاري" وأستخدم المشرع المصري لفظ المطور العقاري.

(٢) راجع المادة الثانية من قانون إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري إمارة دبي.

(٣) راجع المادة الثانية من قانون إمارة أم القيوين رقم ٣ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري إمارة أم القيوين

ومن هذا التعريف يمكننا التمييز بين المطور العقاري وغيره من المتعاملين في العقار سواء كان هذا الغير من المقاولين أو المهندسين، فوفقاً للقانون المدني المصري عقد المقاول^(١) هو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ولم يأت القانون بأحكام خاصة يشكل عقد المقاوله ومن ثم يجوز ابرامه بالكتابة أو مشافهة^(٢) وليست أحكام المقاوله قاصرة على المقاولين بل تسرى على العمال والصناع إذا كانوا يؤدون عملهم بالمقاوله.

وبهذا ومن خلال التعريف السابق يكون المقاول شخص يتعهد بتأدية عمل وفق إشتراطات معينة مقابل أجر ويتشابه المطور العقاري هنا مع المقاول في أن كلاهما مطالبان بتحقيق نتيجة ويختلفان في أن المطور العقاري تغلب عليه الصفة التجارية ويخضع للقانون التجاري أما المقاول فيخضع للقانون المدني، وصنف المشرع الإماراتي المقاوله بأنها من العقود الواردة على العمل.

كما أن المطور العقاري يختلف عن المهندس المدني وذلك بداية من كون المهندس المدني^(٣) هو شخص طبيعي دائماً، ويعتمد في عمله على خلاصة فكره وعقله ولا بد أن يكون المهندس مقيداً بنقابة المهندسين وعضواً بها " أن يكون حاصلًا على بكالوريوس الهندسة من إحدى الجامعات المصرية أو على درجة علمية يعتبرها المجلس الأعلى للجامعات معادلة لدرجة البكالوريوس في الهندسة " أما بالنسبة للمطور العقاري قد يكون

(١) راجع المادة ٦٤٦ من القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتم العمل به اعتباراً

من ١٥/١٠/١٩٤٩

(٢) أنور طلحة شرح القانون المدني ٢٠١٠، طبعة النقابة العامة للمحامين لجنة الشباب ص ٦٣٦

(٣) راجع نص المادة ٣ فقرة ٣ من قانون نقابة المهندسين رقم ٦٦ لسنة ٧٤

شخصاً طبيعياً أو معنوياً، عام أو خاص، ويكون دور المهندس أو الاستشاري العام للمشروع وضع التصاميم والرسوم ويشرف على حسن تنفيذ المشروع برعاية وجهد . أما المطور العقاري يتولى كما قولنا سابقاً تنسيق جميع عمليات إتمام المشروع من دراسات وتحويل وأبحاث وتنسيق الجهد والعمل بين الإدارات المختلفة فهو أقرب للمدير الفني للفريق حتى يخرج لنا مشروعاً يحتذى به .

ومن الجدير بالذكر إلى أن المشرع الإماراتي سار على نفس نهج المشرع المصري^(١) بإطلاق لفظ المهندس دون تقيده بالمعماري حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٨٨٠ من قانون المعاملات المدنية^(٢) الإماراتي على أنه "إذا كان محل عقد المقاول إقامة مباني ومنشآت ثابتة أخرى يضع المهندس تصميمها" وعلى هذا يكون هناك تمايز وأختلاف بين كلاً من المطور العقاري والمهندس وينبغي الإشارة أيضاً أن هناك قسمين من المطورين العقاريين المطور الرئيسي والمطور الفرعي والمطور الفرعي^(٣) يقصد به الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما على تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره وهنا نرى أن هناك تشريعات كالتشريع الإماراتي، أو الجزائري لفظ المطور العقاري عندهم واضح و صريح في مواد القانون.

(١) راجع نص المادة ٤٠ من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور بالجريدة الرسمية

العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ مايو سنة ٢٠٠٨

(٢) قانون إتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية

المتحدة صادر بتاريخ ١٥/١٢/١٩٨٥ م

(٣) راجع بشيء من التفصيل في إيمان بوسسته، الترقية العقارية الخاص في محل السكن في التشريع

الجزائري مرجع سابق ص ٢٥

أما في التشريع أو القوانين المصرية لم يظهر هذا المسمى إلى النور حتى الآن بشكل رسمي وقانوني إلا في القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ الخاص بالاستثمار. وعلى كِلا سواء أكان المطور العقاري رئيسي أو فرعي، طبيعي أو اعتباري فهناك شروط لا بد منها ينبغي توافرها ومنها ما نص عليه المشرع القطري، حيث اشترط فيمن يرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، أن يكون قطري الجنسية وألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخله بالشرف، أو الأمانة أو أشهر إفلاسه، ما لم يكن قد رُد إليه إعتباره، وأن تكون له خبرة سابقة في مجال إدارة مشاريع التشيد والبناء لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات سابقة من تقديم الطلب وأن يكون مقيداً في السجل التجاري^(١).

نضيف على ذلك أنه إذا كان المطور العقاري شخص معنوي يكون عليه إتخاذ شكل شركة سواء كانت شركة أموال او شركة أشخاص وذلك بعد إستيفاء إجراءات التسجيل، والنشر التي يقررها القانون^(٢) ولم يحدد القانون الأمارتي شكلاً محدداً يجب عليه أن تكون شركات التطوير العقاري ومن ثم يرجع إلى الشروط الواجب توافرها في قانون الشركات التجارية، أما في القانون المصري فهناك شركات أشخاص وشركات أموال وتخضع لقوانين الشركات الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ الخاص بالاستثمار.

(١) راجع نص المادة ٣ من القانون القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤، قانون بتنظيم التطوير العقاري

الجريدة الرسمية العدد ٦ السنة الرابعة والخمسون بتاريخ ٧/٤/٢٠١٤

(٢) نصر أبو الفتوح فريد مرجع سابق ص ٥٢٥

وتجدر الإشارة أيضاً أن المشرع المحلي^(١) لدولة الإمارات العربية المتحدة أوجد شيئاً هاماً في نصوص مواد حساب ضمان التطوير العقاري أن ينبغي ويلزم المطور العقاري بأن يقوم بفتح حساب مصرفي خاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستثمرين لوحدة على الخارطة أو من الممولين للمشروع ويفهم من هذا أن حساب الضمان يفتح باسم المشروع ويكون حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور العقاري^(٢) وإذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة وتطبيقاً لذلك قضت^(٣) محكمة تميز دبي بأنه "نظراً لطبيعة التصرفات التي ترد على الوحدات المباعة على الخارطة، وضماناً للمحافظة على حقوق المشتريين ألقى المشرع على المطور التزاماً بإيداع المبالغ المدفوعة إليه من المشتريين في حساب الضمان باسم المشروع، وهو مما يتعلق بمستلزمات عقد البيع لوحدة على الخارطة، بحيث إذا أخل المطور بتنفيذ هذا الإلتزام، فإنه يحق للمشتري أن يحبس الثمن أو جزء منه عن المطور، واللجوء إلى المحكمة المختصة بطلب فسخ العلاقة التعاقدية، وإسترداد ما دفعه من "ثمن المبيع"

وهنا لنا وقفة وتساؤل هل قام المشرع المصري بإلزام المطور العقاري أو كما درج إلى الان تسميته المستثمر العقاري أو مجازاً مجال الأستثمار العقاري بفتح حساب ضمان لمشروع عقاري؟ بحيث يقع على عاتقه إلتزامات تتمثل في إيداع كافة المبالغ الخاصة

(١) راجع المادة الثانية من قانون إمارة أم القيوين رقم ١٣١ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير

العقاري في إمارة أم القيوين

(٢) نصر أبو الفتوح فريد المرجع السابق ص ٥٢٧

(٣) راجع حكم محكمة التمييز، الأحكام المدنية الطعن رقم ١٧ لسنة ٢٠١٠ ق جلسة ٢٠١٠/٦/٦

بالمشروع التي تحصل عليها من عملية التسويق والبيع للمشروع كمقدمات حجز الوحدات أو الأقساط الدورية، أو في بعض الأحوال القروض التي تحصل عليها بضمان المشروع ولعل ما نراه الآن وهو الغالب أن يقوم المطور العقاري ببيع الوحدات على "رسم كروكي" أو البيع على الخارطة في بعض المسميات العربية والخليجية ويقوم المطور العقاري بإستلام هذه المبالغ وضخ تلك المبالغ في المشروع فيما يسمى رأس المال المستثمر ، هذا هو الغالب الأعم في مصر، أما على الجانب الآخر في الإمارات العربية المتحدة نرى المشرع ألزم المطور العقاري بفتح حساب الضمان وأدرج في حالة مخالفة ذلك الشرط التعرض لعقوبات نص المادة (١٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساب ضمان التطوير العقاري بأمانة دبي "عقوبة الحبس والغرامة التي لا تقل عن مائة ألف درهم في حالة إرتكاب المطور العقاري لأحد المخالفات المنصوص عليها في تلك المادة"^(١)

وذهب رأى في الفقه تؤيده وبحق إلى ضرورة أن يضمن المشرع عقوبة على المطور أو حتى على شركات الأستثمار العقاري في مصر الذي لم يلزم بالأنفصاح عن القروض والأموال التي تحصل عليها بسبب إقامة مشروع وتشييد وبناء عقار، خاصة وأن البنوك تتسابق في منح تسهيلات^(٢) إئتمانية للعملاء بصورة كبيرة مما سبب مشاكل قانونية كبيرة نتيجة هروب تلك الأموال إلى خارج البلاد فضلاً عن توقف تلك المشروعات وتعطلها ويقع المشتري بين هروب المطور وبين توقف المشروع.

(١) راجع بشئ من التفصيل نص المادة (١٦) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساب ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي

(٢) راجع في نفس المعنى ولاء الدين محمد إبراهيم "التطوير العقاري" دراسة مقارنة، مطبوعات

وبذلك نكون قد إنتهينا من بيان بعض المفاهيم المتعلقة بالمسؤولية المدنية للمطور العقاري والمتمثلة في التطوير العقاري، والمطور العقاري، والتمايز والأختلاف عن بعض المسميات المتداخلة معه وكيف كان المشرع الإماراتي أكثر دقة ووضوحاً في تحديد تلك المسميات من خلال إصدار تشريعات أكثر دقة وفرض عقوبات وضوابط لمن يحق له أن يصبح مطوراً حال مخالفة بعض الشروط والسؤال الذي يطرح نفسه الآن على بساط البحث ما هو أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري ؟ وهذا ما سوف نراه من خلال المبحث القادم.

المبحث الأول أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري

تمهيد وتقسيم:

تقوم المسؤولية المدنية للمطور العقاري عندما يتم الإخلال بالتزام يقع على عاتقه ويترتب على ذلك الإخلال ضرر، ولكن يثور التساؤل هنا ما هو أساس تلك المسؤولية هل هي مسئولية عقدية أم تقصيرية؟ بمعنى هل تقوم على أساس العقد المبرم بين المضرور والمسؤول وسنخرج على طبيعة هذا العقد هل هو عقد بيع ، أم عقد مقاوله ؟
أم أن أساس تلك المسؤولية هي مسئولية تقصيرية أساسها إلتزام قانوني مصدره نص القانون يقع على عاتق المسؤول بتعويض المضرور دون علاقة عقدية.

المطلب الأول المسؤولية العقدية للمطور العقاري

سبق وأن قلنا أن المسؤولية المدنية للمطور العقاري قد تكون أساسها العقد الذي يرتب إلتزامات تقع على عاتق المطور فإذا أخل بتلك الإلتزامات نشأت مسؤوليته العقدية ولكن ما هو العقد الذي قد ينشأ عنه تلك المسؤولية، هل هو عقد بيع أم عقد مقاوله ؟ وعلى ذلك سنشير إلى هذين العقدين من خلال الفرعين الآتين:-

الفرع الأول : عقد البيع كأساس للمسؤولية العقدية.

الفرع الثاني : عقد المقاوله كأساس للمسؤولية العقدية.

الفرع الأول :- عقد البيع كأساس للمسؤولية العقدية

في البداية يجب الإشارة إلى أننا لن نتعرض لأحكام عقد البيع كونه أحد العقود المسماة^(١)، فلهذا الأمر دراسات عام و خاصة به ولكن سيقوم الباحث بدراسة عقد البيع في مجال التطوير العقاري بإعتبار هذا العقد الوسيلة القانونية الطبيعية لنقل ملكية الوحدة المباعة للمشتري. ويتمتع عقد البيع في مجال التطوير العقاري بخصوصية، سواء من حيث أطرافه أو صياغته أو من حيث المحل الوارد عليه، فيقوم عقد البيع في هذه الحالة على طرفين هما المطور العقاري، والمشتري وهو الشخص الذي يرغب في الوحدة العقارية محل العقد المبرم بينهما.

وكما قلنا سابقاً أن المقصود بالمطور العقاري أنه شخص يمارس نشاط التطوير العقاري بإحتراف وتجدر الإشارة إلى أن بعض التشريعات العربية إتخذت مسميات^(٢) أخرى لشخص المشتري في عملية التطوير العقاري "منها صاحب حفظ الحق" أو مصطلح المكتتب ثم نأتي بعد ذلك إلى محل عقد البيع في عملية التطوير العقاري، وقد يكون وحدة سكنية، وتجارية، إدارية، فيلا، وقد يكون عقاراً تم بناؤه وجاهز للإستعمال أو الأنتفاع به، وقد يكون مشروعاً لم يتم تنفيذه بعد من جانب المطور العقاري ثم نتبع ذلك صياغة عقد البيع من خلال التعرف على البنود والإشترطات وتسلسل الملكية والتمن المحدد للبيع، وقد يكون هذا البيع من خلال رسم كروكي أو عقد بيع على الخريطة أو

(١) راجع بالتفصيل عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية البيع المقايضة، دار أحياء التراث العربي ٢٠٠٦ ص ١٩ وما بعدها "النظام القانوني للترقية العقارية" رسالة ماجستير مقدم إلى كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج خضر الجزائر ٢٠١٠ ص ٢١ وما بعدها

(٢) راجع بشيء من التفصيل عربي ابن يزيد مشار إليه لدى نصر أبو الفتوح فريد المرجع السابق

الخارطة^(١) في بعض المسميات العربية وتجدر الإشارة^(٢) إلى أن هذا النوع من البيع ظهر في فرنسا بعد الحرب العالمية الثانية والبيع على الخارطة هو بيع الوحدة العقارية المفترزة على الخارطة، أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم تكتمل إنشاؤها بعد^(٣)، ونفهم من ذلك أن عقد البيع على الخارط يبيع العقار يشترط فيه الوجود ولكنه قابل للوجود مستقبلاً أو مازال في طور الإنجاز ويلتزم فيه المطور العقاري بالبناء وفق الإشتراطات والبنود المتفق عليها مع تحمله كافة الإلتزامات.

وبهذا يكون عقد البيع سواء كان على الخارطة أو أن العقار موجود بالفعل أو في طور الإنجاز هو عقد شكلي وليس رضائي^(٤) فقط، بحيث يجب أتباع شكل خاص إما بحكم القانون أو بإتفاق الطرفين وهذا ما أتبعه المشرع الإماراتي^(٥) أيضاً في هذا الشأن بإعتبار تلك العقود من العقود الشكلية وفي نفس المعنى ذهب إلى هذا أيضاً المشرع المصري

(١) راجع المادة الأولى من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المدني في إمارة

دبي

(٢) نظم المشرع الفرنسي تلك المسألة تحت مسمى (بيع العقار) من القانون المدني الفرنسي ولم

ينظمه المشرع الفرنسي بقانون خاص

(٣) قضت محكمة تميز دبي بأن تصرف المطور يبيع وحدة عقارية على الخارطة في مشاريع لم يتم

الموافقة عليها، يقع باطلاً من النظام العام راجع تفصيلاً حكم محكمة تميز دبي، الأحكام المدنية الطعن

رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٩ جلسة ١٧ / ١ / ٢٠١٠ مكتب فني الجزء الأول ص ٩٢ وراجع في ذلك حديث

النبي صل الله عليه وسلم "من أسلم فليسلم في كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم" وبهذا يكون

بيع السلم في الشريعة الإسلامية هو بيع شيء غير موجود

(٤) سمير تناغو عبدالسيد عقد البيع ١٩٧٩، منشأة المعارف الأسكندرية ص ٤٣٩ وما بعدها

(٥) راجع الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري

المدني في إمارة دبي

بشكل عام منذ القدم بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى تنظيم الشهر العقارى، كما أن عقد البيع فى هذا الشأن الخاص بالتطوير العقارى عقد ملزم للجانبين بحيث يلقي التزامات متقابلة على كل طرف من أطرافه، فيلزم البائع بكتابة العقد وشهره، والالتزام بتنفيذ البنود محل العقد ومطابقة الأشرطاطات، والمواصفات إنتهاءً إلى تسليم العقار محل البيع، ويلتزم الطرف المشتري بدفع الثمن وسداد الأقساط فى مواعيدها.

ولما كانت^(١) المادة ٨٩ من القانون المدنى المصرى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ التى تنص على "يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد". وكذلك المادة ١٠١ الفقرة الأولى التى تنص على "الأتفاق الذى يعد بموجه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية"^(٢) للعقد المراد إبرامه، والمدة التى يجب إبرامه فيها، ومن أهم خصائص عقد البيع عمومًا هو نقل ملكية العقار ولكن فى عقد البيع الخاص بالتطوير العقارى قد يأخذ شكل عقد إبتدائى لعقار فى طور البناء بحيث يكون ملزم للجانبين ولكنه غير ناقل للملكية حتى إتمام البناء والتشيد وبالمقابل يكون على المشتري سداد الثمن المتفق عليه وفى هذه الحالة يبقى المطور العقارى مالكًا للعقار ويكون العقد النهائى الذى يلزم المطور العقارى بإعداده أمام الموثق مقابل سداد كامل الثمن وممكن أن نطلق على عقد البيع فى هذه المرحلة عقد حفظ حق

(١) راجع نص المادة ٨٩ من القانون المدنى المصرى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

(٢) راجع بالتفصيل عبدالرزاق السنهورى، الوسط فى شرح القانون المدنى الجزء الرابع، إحياء التراث

أو كما قال بعض الفقهاء هو عبارة عن وعد بالبيع وذهب رأى آخر إلى أنه عقد من نوع خاص نظمه القانون لمواجهة مشاكل التمويل^(١) في المشاريع العقارية.

الفرع الثاني:- عقد المقاولة كأساس للمسؤولية العقدية .

كما كان الحال في عقد البيع بحيث أننا لم نعالجه من ناحية أحكامه بالتفصيل هو الحال مع عقد المقاولة، فسوف نعالجه بما يخدم بحثنا، وباعتباره أساساً لمسؤولية المطور العقاري العقدية.

عقد المقاولة^(٢) عرفه المشرع المصري بأنه "عقد يتعهد بمقضاة أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً، أو ان يؤدي عملاً، لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"^(٣) "وينفس المعنى، جاء تعرف عقد المقاولة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن "المقاولة عقد يتعهد أحد طرفيه بمقضاة بأن يضع شيئاً، أو يؤدي عملاً، لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر وما يهمننا في الأمر عقود المقاولة الوارد في عملية التطوير العقاري الخاصة بالبناء والتشيد والتي بطبيعة الحال تمتد بحكم القانون إلى ما بعد أنتهاء العقد كالضمان العشري وتنص على ذلك المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وبهذا يضمن المهندس المعماري والمقاول... المباني التي

(١) أسيا دروة، "عقد حفظ الحق" مشار إليه نصر أبو الفتوح فريد مرجع سابق ص ٥٥

(٢) المزيد من التفاصيل راجع عبدالزارق أحمد السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني" الجزء السابع العقود الواردة على العمل تحديث وتصحيح أحمد مدحت المراغي مطبوعات لجنة الشريعة الإسلامية بنقابة المحامين القاهرة، الطبعة الاولى ٢٠٠٧، ص ٥ وما بعدها

(٣) راجع نص المادة (٦٤٦) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

قاموا ببنائها ويشمل^(١) الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وبهذا يكون إلتزام المقاول هو إلتزام بنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيده^(٢) سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه وأن الإخلال بهذا الإلتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما.

كما أن عقد المقاولة عقد من عقود المعاوضة لأن كلاً من الطرفين يهدف إلى تحقيق منفعة مقابل ما يقدمه، كما أنه عقد رضائي ينعقد بمجرد اتفاق الطرفين على مضمون العقد ويشمل أطراف العقد في المقاولة على صاحب العمل والمقاول الذي يقوم بالعمل المكلف به من قبل صاحب العمل أو في بحثنا هذا المطور العقاري وقد يقوم المقاول بالعمل بنفسه أو بواسطة غيره عن طريق عقد المقاولة من الباطن^(٣) وذهب المشرع الإماراتي إلى أنه يجوز للمقاول الأول (الأصلي) أن يعهد بتنفيذ كل أو جزء من العمل إلى مقاول أو أكثر من الباطن (المقاول الثاني) وتنظيم علاقة المقاول الثاني وتطبيق ذلك على عملية التطوير العقاري فإنما طرفا عقد المقاولة هما المطور العقاري بوصفه صاحب العمل والمهيمن على المشروع، والمسيطر على الإدارة والمقاول منفذ المشروع العقاري. وخلاصة القول في معالجتنا من خلال هذا المطلب والفرعين المتعلقين به أن الأساس القانوني الذي يقوم عليه مسؤولية المطور العقاري العقدية ومن خلال صور العقود التي

(١) راجع في هذا المعنى حكم محكمة النقض طعن رقم ٤٤٢ لسنة ٥١ قضائية الصادر بتاريخ

١٢/٦/١٩٨٩، أحكام النقض المكتب الفني، مدني الجزء الثاني سنة ٤٠ قاعدة ٢٥٦ ص ٥٧٣

(٢) نقض مدني طعن رقم ٣٢٥ لسنة ٣٠ قضائية جلسة ١٠ يونيو لسنة ١٩٦٥ أحكام النقض المكتب

الفني العدد الثاني س ١٦ ص ٧٣٦

(٣) عبدالرزاق أحمد السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني مرجع سابق ص ٥٥ وما بعدها

يتعرض لها كالبيع بالصورة الخاصة بالتطوير العقاري كما في حالة البيع الابتدائي أو البيع على الخارطة أو كوعد بالبيع وعقد حفظ الحق أو عقد المقاوله فلا بد أن يتبنى المشرع المصري كما فعلت بعض التشريعات العربية ومنها الإمارات بوجود "عقد التطوير العقاري" ويكون هذا العقد شاملاً لكافة بنود وأشتراطات هذا النشاط من تشيد وبيع وتسويق، سواء لحساب المطور أو لحساب الغير وبذلك تستقر المراكز القانونية في حالة استقلال شخص المطور العقاري عن المقاول أو غيره من المتدخلين معه في ذلك النشاط وتقوم المسؤولية العقدية هنا نتيجة العقد المبرم بأعتبارها الجزاء الذي يترتب على الإخلال بالالتزامات التعاقدية لأن العقد شريعة المتعاقدين فإنه من الواجب أحترام مضمون العقد وعدم الإخلال به ولكن ستتحدث عن هذا الأمر بشيء من التفصيل عند الحديث عن أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري ولكن قبل ذلك نتحدث عن المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري من خلال المطلب الآتي

المطلب الثاني المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري

من المعلوم أن المسؤولية هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص على قيامه بعمل ما، والمسؤولية هي المحاسبة والمجازاة على فعل معين مخالف لواجب إجتماعي أو قانوني، وقلنا أن المسؤولية المدنية تنقسم إلى مسؤولية عقدية تنشأ نتيجة للإخلال بإلزام عقدي أو تنشأ عن فعل أحدث ضرراً لغير وتسمى المسؤولية التقصيرية، كما إن الفقه الإسلامي تحدث عن المسؤولية المدنية وقسمها إلى ما سبق ذكره، والقاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية هي المسؤولية عن العمل الشخصي وهي مسؤولية تقوم على خطأ واجب الاثبات وتقع على عاتق المضرور إثباته.

- وقد نظم القانون^(١) المدني المصري المسؤولية التقصيرية عن تعويض الأضرار الحادثة للغير في المواد من ١٦٣ إلى ١٧٨ وإن كان الفقه الحديث قد أنتهى إلى أن العناصر الجوهرية في نوعي المسؤولية واحدة، إلا أنه يسلم باختلافات عدة تتمثل في مدى أو نطاق التعويض حيث أن المسؤولية التقصيرية تشمل إلتزام المدين وهنا في نطاق بحثنا المطور العقاري يلتزم بتعويض الضرر المباشر، سواء كان هذا الضرر متوقعا أو غير متوقع.

كما أن الأمر الخاص بالتقادم في المسؤولية العقدية القاعدة العامة في التقادم تسقط المسؤولية بمضى خمسة عشر سنة أما في المسؤولية التقصيرية فالقاعدة العامة أنها تسقط بمضى ثلاث سنوات ويترتب على ذلك الأختلاف نتائج عملية مهمة وفي بحثنا هذا غالباً ما يكون المستفيد الراغب في الوحدة العقارية، حيث أن المسؤولية التقصيرية بالنسبة له فضلاً عن أنها التعويض فيها يشمل الضرر المتوقع وغير المتوقع فيحق للمضرور هنا أن

(١) راجع نصوص المواد ١٦٣ وما بعدها من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

يرفع دعوى المسؤولية بأسمه أو يرفعها عن أشخاص أخرى في حالات أهمها الولي أو الوصي أو القيم إذا لم تكن للمضروب أهلية التعويض وقد يطلب المضروب بتعويض عن ضرر أصابه أو أصاب شخص آخر فلحقه جراء ذلك ضرر فيما يسمى بالضرر المرتد كالضرر الذي يصيب الزوج والأبناء بسبب إصابة الزوج أو قتله،

ونود ان نشير الى ان الأثبات في المسؤولية التقصيرية يقع على الدائن بحيث يثبت أن المدين قد خرق إلتزامه القانوني وأرتكب عملاً غير مشروع ، عكس ذلك المسؤولية العقدية حيث أن المدين هو^(١) الذي يتحمل عبء الاثبات على أنه قام بإلتزامه العقدي بعد أن يثبت الدائن وجود العقد والدائن هنا في المسؤولية التقصيرية في نطاق عمله التطوير العقاري هو الشخص الراغب في الوحدة العقارية فيحمل عبء إثبات أن المدين قد أخل بإلتزامه القانوني، ويرى بعض الفقهاء أن التفرقة بين نوعي المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية لا يقوم على أساس صحيح وثمة بعض آخر ينتصر لفكرة ازدواج المسؤوليتين بحيث يرى بأن لكل من المسؤوليتين نطاقها الخاص وكيانها القانوني الذي يقوم عليه بحيث أنه لا يصح الجمع بينهما وهو رأى أغلب الشراح بينما يذهب البعض الأخر إلى إمكان أجتتماع المسؤوليتين^(٢) ودخول إحداهما في الأخرى .

وعلى ذلك فإن التطبيقات العملية للمطور العقاري سواء كان الرئيسي أو الفرعي كما هو موجود بقانون إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حساب ضمان التطوير العقاري وقد أعتد المشرع الإماراتي نظرية المسؤولية العقدية للمطور العقاري حيث أن التزام المطور العقاري تجاه المشتري إلتزام لتحقيق نتيجة، وليس إلتزاماً ببذل عناية وتشمل هذه النتيجة

(١) أنور العمروسى المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية فى القانون المدني ٢٠٠٤ ، دار الفكر

الجامعي، الإسكندرية ص ١١، ١٠

(٢) أنور العمروسى المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية المرجع السابق ص ١٨

فى تسليم الوحدة العقارية المتفق عليها وفقاً للمواصفات^(١) التى حددها الطرفان من قبل
ولكننا نرى أنه أيضاً إلتزاما ببذل عناية فالخطأ أيضاً والمسؤولية تقوم من كلا الجانبين أى
أن المطور العقاري يلزم ببذل عناية وتحقيق نتيجة أيضاً.

(١) راجع فى هذا المعنى حكم محكمة تميز دى الأحكام المدنية الطعن رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠١ قضائية

جلسة ١٤/٤/٢٠٠١ مكتب فنى ١٢ الجزء الأول ص ٣٢٨

المبحث الثاني

أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري

سبق أننا قلنا إذا كانت المسؤولية المدنية عموماً إلتزام يترتب على الشخص بضمان تصرفاته، والمسؤولية هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص على قيامه بعمل ما، وتتنوع المسؤولية المدنية فإذا كان الإخلال بإلتزام عقدي تسمى مسؤولية عقدية، أما إذا نشأت عن فعل أحدث ضرراً للغير تسمى المسؤولية التقصيرية وكلا من المسؤوليتان لهما أركان وإذا توافرت تلك الأركان نشأت وقامت تلك المسؤولية وترتب عليها أثر قانوني وسوف نعالج أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري من خلال بيان أركان هذه المسؤولية ونحاول أن نتوصل هل هي مسؤولية عقدية أم تقصيرية، والأثر المترتب على إنعقادها، وكيفية دفعها. وبذلك، ينقسم هذا المبحث إلى :-

المطلب الأول : أركان المسؤولية العقدية للمطور العقاري.

المطلب الثاني : أركان المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري.

المطلب الأول

أركان المسؤولية العقدية للمطور العقاري

أركان المسؤولية المدنية العقدية للمطور عموماً هي الخطأ، والضرر، وعلاقة السببية، وقد عالج المشرع المصري المسؤولية العقدية في مواطن متفرقة من مواد القانون المدني المصري فقد نص في المادة^(١) ١٤٧ من القانون على أن "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون" ونص المادة^(٢) ١٤٨ مدني "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما أشتمل عليه بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية" بحيث إذا نشأ العقد صحيحاً يكون واجب التنفيذ على أطرافه سواء بإختيارهم أو عن طريق إجبارهم عن طريق الوسائل القانونية وهذا ماأخذ به أيضاً المشرع الإماراتي ، غير أنه في بعض الحالات يستحيل التنفيذ العيني، أو الجبري للإلتزام، مما يستدعى قيام المسؤولية العقدية بحيث تعتبر هنا المسؤولية العقدية هي جزاء مخالفة العقد ومن الجدير بالذكر أن تحقق المسؤولية العقدية^(٣) إذا جاء التعاقد عن طريق حسن النية وينتفى حسن النية بتوافر الغش، وكذلك بإرتكاب خطأ جسيم عند العقد. وسنلقى على هذه الأركان بعض الضوء لبيان وتوضيح هذه الأركان حتى نستطيع الوصول إلى حقيقة المسؤولية العقدية للمطور العقاري.

(١) راجع نص المادة ١٤٨ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ صدر في

١٩٤٨/٧/١٦ وتم العمل به اعتباراً من ١٥/١٠/١٩٤٩

(٢) راجع المادة ١٤٨ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

(٣) راجع أنور طلحة شرح القانون المدني المجلد الأول ٢٠٠٩ طبعة النقابة العامة للمحامين لجنة

أولاً. الخطأ العقدي.

يقصد بالخطأ العقدي إخلال المدين بالتزامه الناشئ عن العقد وهذا الخطأ يحدد أنه خطأ بالتزام عقدي وقد عرف البعض الخطأ عموماً^(١) بأنه العمل الضار غير المشروع أو العمل المخالف للقانون ولكن نلاحظ هذا التعريف يستلزم معرفة ما هي الأعمال التي تلحق الضرر بالغير ويمنعها القانون، بإبرام العقد يجعل المدين ملتزماً بما جاء بحيث إذا لم يقم المدين في العقد بتنفيذ إلتزامه، كان هذا الخطأ العقدي ويستوى أن يكون عدم قيام المدين بالالتزام ناشئاً عن عمدته^(٢) أو عن إهماله وقررت محكمة النقض المصرية أنه يكفي لقيام الخطأ في المسؤولية العقدية ثبوت عدم تنفيذ المتعاقد لإلتزاماته المترتبة على العقد ولا ترفع عنه المسؤولية إلا إذا قام بإثبات وجود قوة قاهرة أو لسبب أجنبي أو لخطأ المتعاقد الآخر.

وفي بحثنا هذا يتوافر الخطأ العقدي للمطور العقاري في حالة عدم تنفيذ الألتزامات الناشئة عن العقد على ضوء الاحكام القانونية، العرف والعدالة ولذلك يجب أن يكون هناك عقداً صحيحاً من الأساس واجب التنفيذ. وهذا ما أكدته المادة ٣٨٦ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بنصها على أنه "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عيناً، حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يدلله فيه ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ إلتزامه^(٣)

(١) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في مريع القانون المدني، الطبعة الثالثة فقرة ٥٢٦، نظرية الألتزام بوجه عام المجلد الأول، وكذلك سمير عبد السيد تناغو مصادر الألتزام العقدي، الإدارة المنفردة، العمل غير المشروع، منشأة المعارف الأسكندرية سنة ٢٠٠٢ ص ١٩٣

(٢) راجع في هذا المعنى طعن رقم ٤٦٢٥ لسنة ٨٠ قضائية الدوائر المدنية جلسة ٦/١٠/٢٠١٣

(٣) في ضوء ذلك راجع حكم المحكمة الأتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٩٨٨ قضائية جلسة ٥/٢/١٩٨٩، الجزء الأول ص ٢٠٤ مشار إليه لدى نصر أبو الفتوح فريد

وكذلك تقوم المسؤولية العقدية في جانب المطور العقاري الرئيسي أو الفرعي بمعنى يتحقق الخطأ العقدي بمجرد عدم وفاء المطور العقاري بالتزامه.

ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء إلى عمله الشخصي، كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقاً للمواصفات المتفق عليها بالعقد أو إلى غيره قد يحل محله في تنفيذ الإلتزام كالمقاول أو المهندس أو المطور الفرعي، وأثبت الخطأ العقدي هنا سهل لأن إلتزام المطور العقاري تجاه المشتري للوحدة العقارية هو إلتزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية عند بعض الأراء فهو قام بالإيقاف بصلب العقد على تسليم المشتري وحدة عقارية بمواصفات محددة سلفاً، فإذا لم تتحقق تلك النتيجة قام الخطأ العقدي في جانبه، كذلك يلتزم المطور العقاري حال تنفيذ المتعاقد المشتري للوحدة العقارية بكافة إلتزاماته التعاقدية أن يلتزم بنقل الملكية وأن يمتنع المطور العقاري عن أى عمل يعوق نقل هذا الشيء وتوفير كافة المستندات^(١) اللازمة والبيانات اللازمة للتسجيل بالشهر العقاري .

وهذا أيضاً ما تشير إليه الأحكام الخاصة بالتصرفات العقارية في إمارة أبوظبي حيث أكد المشرع المحلي على ضرورة تسجيل جمع التصرفات القانونية التي ترد على العقارات^(٢) ورتب على عدم التسجيل عدم الأعتداد لكافة الحقوق التي تكون على العقار سواء الاصلية أو التبعية، وألزم المشرع المحلي لإمارة دبي^(٣) المطور العقاري، بعد الإنتهاء من الشروع العقاري الذي قام بإنشاءه وصدر له على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة، أنه مسجل المشروع في السجل العقاري لدى دائرة الأراضي والأملك وتشمل ذلك الوحدات المباعة

(١) محمد حسين منصور المسؤولية المعمارية مرجع سابق ص ٨٩

(٢) راجع نص المادة ٦ من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تقييم التسجيل العقاري بأمانة أبوظبي

(٣) راجع الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري

الميدني في إمارة دبي وفي نفس المعنى حكم محكمة تميز دبي الأحكام المدنية الطعن رقم ١٩٣ لسنة

٢٠٠٩ قضائية جلسة ١/١١/٢٠٠٩ الجزء الثالث ص ٢١٢٠

على الخارطة، والمرافق المخصصة لها كمواقف السيارات بأسماء المشتريين الذين قاموا بالتزاماتهم التعاقدية كما أنه يلزم المطور العقاري بمواصلة الأنجاز وإتمام المشروع فالمشتري للوحدة العقارية يتعاقد في البداية، وقد لا يكون المشروع قد بدأ تنفيذه مادياً أي أن الوحدة غير موجودة على أرض الواقع بمعنى آخر محل العقد غير موجود . ومن ثم يجب على المطور أن يسعى نحو إيجاد العين المتعاقد عليها وفقاً للمواصفات المتفق عليها وهي النتيجة المرجوة من التعاقد بالأساس، كما أنه يلتزم بالتسليم فهي أول الألتزامات المهمة التي تقع على عاتق المطور العقاري لأن بعد التسليم يكون المشتري قادر على^(١) الانتفاع بالوحدة العقارية محل التعاقد وهو في الغالب نقطة بداية حساب المواعيد المتعلقة بالدعاوي التي تهدف إلى إقام مسؤولية المطور العقاري عن الضمانات الناشئة عن العقد وغالبا ما يتم التسليم بموجب محضر يحضر حضورياً بين الطرفين أو أمام مهمة أخرى للتوثيق كما فعل المشرع الجزائري ويضمن ضلك المطور العقاري عدم التعرض الخصي ولذلك عدم تعرض الغير للمشتري في الإنتفاع بالعقار المباع.

ثانياً- الضرر.

الركن الثاني لكي تقوم مسؤولية المطور العقاري المدنية العقدية هو حدوث ضرر مباشر من عدم التنفيذ أو التأخر فيه، فلا يكفي الخطأ وحده لإبقاء المسؤولية تجاه المطور العقاري فالضرر هو العنصر الثاني في تلك المسؤولية سواء كانت عقدية أم تقصيرية، ويستحق الدائن تعويضاً عن الضرر الذي لحقه من عدم تنفيذ المدين لإلتزامه كلياً أو جزئياً، أو من تأخره في تنفيذ ما أشرطه على نفسه تعاقدياً وتعددت التعاريف التي أعطيت للضرر إلا أنها تنصب و متحدة أساسا في مفهوم الخسارة أي أن الضرر هو الخسارة التي

(١) أنظر في ذات المعنى رمضان أبو السعود شرح العقود المسماة في عقدى البيع والمقايضة، دار

الجامعة الجديدة الأسكندرية سنة ٢٠٠٣ الفصل الأول التزامات البائع ص ٢٥٦ وما بعدها

تلحق بالدائن سواء كانت هذه الأضرار مادية أو معنوية وقد عرف جانب من الفقه الضرر بأنه "الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعته" أو هي الأذى^(١) الناتج عن عدم تنفيذ العقد بحرمان الدائن من منافع العقد" وعلى ذلك يشترط لإنعقاد مسؤولية المطور العقاري حدوث ضرر مباشر^(٢) عن عدم تنفيذ العقد، أو عن الإخلال بتنفيذ بنود العقد.

لأن القاعدة العامة هي أن الضرر المباشر المتوقع هو الذي يعرض عنه في المسؤولية العقدية أما الضرر غير المباشر فلا يعرض عنه مطلقاً ويقال عادة في تبرير قصر التعويض عن الضرر المتوقع أن المتعاقدين لم يتعاقدا إلا على ما يتوقعانه من الضرر، فالضرر غير المتوقع لا يدخل في دائرة التعاقد فلا تعويض عنه، إلا إذا كان هناك غش أو خطأ جسيم من جانب المدين فهنا مسؤولية المدين تشمل الضرر غير المتوقع

ثالثاً- علاقة السببية

تعتبر علاقة السببية بين الخطأ الذي يرتكبه المطور العقاري، والضرر الذي يلحق بمشتري الوحدة العقارية، من أهم الأركان لقيام مسؤولية المطور العقاري العقدية، فلا يكفي أن يقع خطأ من المطور العقاري، وأن يلحق ضرر بمشتري الوحدة العقارية بل يجب أن يكون هذا الخطأ هو السبب الذي أدى إلى الضرر، بحيث لو لم يوجد رابطة وعلاقة بين الخطأ الذي أدى إلى الضرر لا تقوم أية مسؤولية عقدية في جانب المطور العقاري وهذا ما أكدت

(١) راجع بشيء من التفصيل عبدالناصر العطار، مصادر الإلتزام بدون ناشر جامعة أسبوط سنة ٢٠٠٤ الجزء الأول ص ١٩٥ وأيضاً عبدالناصر العطار "مصادر الإلتزام الإدارية في قانون المعاملات المرجع الإماراتي مطبوعات جامعة الإمارات الطبعة الثانية ٢٠٠٠ ص ٢٤٨

(٢) راجع في ذات المعنى حكم محكمة النقض طعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ قضائية الدوائر المدنية جلسة ٢٠١٤/٤/٦ موقع محكمة النقض المعرفة تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٢/٣

عليه محكمة^(١) النقض المصرية بأن لمحكمة الموضوع سلطتها في تقدير عناصر الضرر الموجب للتعويض وأستخلاص علاقة السببية بينه وبين الخطأ متى أقامت قضائها على أسباب سائغة وعليه فيجب أن يكون الضرر الذي أصاب الدائن نتيجة لخطأ المدين ولكن ماذا لو رجع عدم التنفيذ لسبب لا يد للمدين فيه ؟

وهنا يمكن للمدين التنصل من مسؤوليته بإثبات^(٢) السبب الأجنبي الذي يمثل القوة القاهرة أو حادث مفاجيء أو لخطأ الدائن نفسه أو خطأ الغير، وقد قضت محكمة النقض المصرية^(٣) إثبات المضرور الخطأ المعتاد نسبية من قبل ذلك الضرر أعتبره قرنية على علاقة السببية للمسئول نقضها بإثبات تدخل السبب الأجنبي، وغالبًا ما يتحرر المطور العقاري من مسؤولية العقدية بإثبات خطأ المقاول منفذ عملية البناء أو خطأ المهندس، أو خطأ أى متدخل .

ويرى الباحث أن كل هؤلاء هو مسئول عنهم ويتحمل ضررهم الذي لحق بمشتري الوحدة العقارية ، حيث أن مشتري الوحدة العقارية لم يقدم على التعاقد إلا من خلال المطور العقاري سواء أكان سبب مباشر من المتداخلين معه في النشاط أو إلى وقوع الضرر أو بصفة غير مباشرة ويترتب على ذلك أن مسؤولية المقاول والمهندس أيضًا لا تندفع إذا لقي سبب العيب أو الخلل^(٤) أو التهدم مجهولاً وعلى هذا نكون إذا ما توافرت عناصر المسؤولية العقدية من خطأ و ضرر ويتبعها علاقة سببية قامت المسؤولية العقدية

(١) راجع طعن رقم ٣٢٥٣ لسنة ٨٠٧ق محكمة النقض المصرية الدوائر المدنية جلسة ١٥ / ٦ / ٢٠١٩

(٢) راجع نصر أبو الفتوح فريد مرجع سابق ص ٥٨٤

(٣) نقض رقم ١٤١٠٨ لسنة ٨٠ق الدوائر المدنية جلسة ٢٥ / ٣ / ٢٠١٩

(٤) راجع حكم محكمة تميز دبي الأحكام المدنية، الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٢٠٠٣ قضائية جلسة

٢٠ / ٦ / ٢٠٠٤ مكتب فى ١٥، الجزء الأول ص ١٣٤١ مشار إليه نصر فريد مرجع سابق ص ٥٨٥

للمطور العقاري، ، ولكن هل عناصر المسؤولية التقصيرية هي ذات عناصر وأركان المسؤولية العقدية ؟ وهل المطور العقاري يسأل أيضاً عن المسؤولية التقصيرية وهل تنعقد عنده تلك المسؤولية ؟ وهل بالأمكان أن تجتمع كلتا المسؤوليتان لديه بمعنى أنه يحاسب من خلال المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية هذا ما نحاول الأجابة عنه من خلال المطلب القادم.

المطلب الثاني

أركان المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري

تقوم المسؤولية التقصيرية نتيجة الإخلال بالالتزام يفرضه القانون المتمثل بعدم إلحاق أى ضرر بالغير .

وقد عرف جانب من الفقه^(١) المسؤولية التقصيرية بأنها تقوم على الإخلال بالالتزام قانوني واحد لا يتغير وهو الإلتزام بعدم الأضرار بالغير وظهر في أواخر القرن التاسع عشر إتجاه فى الفقه الفرنسي تقيم المسؤولية^(٢) التقصيرية على فقه الضرر، والذي بناء عليه لا يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية توافر ركن الخطأ بل يكفى توافر ركن الضرر، ويرجع ذلك إلى ظهور القوة الصناعية فى فرنسا، وعلى هذا فإن المسؤولية التقصيرية تقوم على أركان ثلاثة^(٣)، الخطأ، الضرر، علاقة السببية كما هو الحال فى المسؤولية العقدية وعلى الرغم من إتحاد المسؤولية العقدية والتقصيرية سواء من حيث الأساس الواحد الذي يقوم عليه المسئولتان وهو " أن كل خطأ سبب ضرراً للغير يلتزم من ارتكبه بالتعويض "

غير أن المسؤولية العقدية تترتب على عدم تنفيذ الإلتزام الناشئ عن العقد كما رأينا فى المطلب السابق، أما المسؤولية التقصيرية تتمثل جزاء على الإخلال بالالتزام القانوني العام بعدم الأضرار بالغير خارج نطاق العقود، كما أن هناك تمايز واختلاف بين المسئولتان فى وضع المدين قيوداً لمعرفته بالخطأ ففى المسؤولية العقدية يجب إعدار المدين، ويتحمل المدين عبء إثبات أنه لم يخل بالالتزامه العقدى، أما فى المطالبة

(١) عبدالرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط فى شرح القانون المدني الجديد المرجع السابق الجزء

الأول ص ٧٤٧

(٢) رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، س ٢٠٠٧، ص ٢٣٦، ٢٣٧

(٣) مجلس الدولة المكتب الفني، دعوى رقم ٣٧٩ بتاريخ ٦/٧/١٩٩٩ ملف رقم ٣٢/٢/٣٠٦٠

جلسة ١٩٩٩/٥/٥

بالتعويض عن الضرر في إطار المسؤولية التقصيرية لا يستلزم من المضرور إخطار الطرف الذي تسبب في وقوع الضرر .

كما أن المسؤولية التقصيرية متعلقة بالنظام العام بحيث لا يمكن الإتفاق مسبقاً على مخالفة قواعدها أن المسؤولية العقدية ليست متعلقة بالنظام العام بحيث يمكن الاتفاق على التخفيف من شروطها أو إستيفاء التعويض الناشئ عنها. وليبيان مسؤولية المطور العقاري التقصيرية وهل يسأل مدنياً وفق تلك المسؤولية لابد من التعرف على أركان تلك المسؤولية.

أولاً- ركن الخطأ في المسؤولية التقصيرية.

ويعتبر الخطأ هو عبارة عن العمل الذي يرتكبه الشخص ويسبب ضرراً للغير ولا خلاف بتحقق المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ الإيجادي، فالسائق الذي يتجاوز السرعة القانونية يرتكب فعلاً إيجابياً، حيث إتخذ فعله سلوكاً مادياً خالف به واجباً بالإمتناع عن زيادة^(١) السرعة، والتعدى أحد الإصطلاحات التي يعبر بها عن الركن المادي للخطأ وعلى ذلك قد يقوم المطور العقاري بالتعدي على حق المشتري للوحدة العقارية فيسأل عن فعله، وقد "قضت"^(٢) محكمة تمييز دبي أن استخلاص الخطأ الموجب للمسؤولية وثبوت الضرر أو نفيه وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر واقع أستقلال محكمة الموضوع به شرط أن يكون سائقاً ومستمداً من عناصر تؤدي إليه أوراق الدعوى " وقد يرجع مشتري الوحدة العقارية على المطور الرئيسي أو الفرعي أو على المقاول الأصلي بإعتباره تابعاً للمطور العقاري عن الأضرار أو الخطأ الذي تسبب في ضررهم.

(١) سليمان مرقس الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الأول، إبراهيم الخليلي مصر الجديدة

بدون ناشر ١٩٩٢ مشار إليه لدى على السرطاري ص ١٠

(٢) راجع محكمة التمييز بدبي الدائرة المدنية والتجارية رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨ تاريخ الجلسة

٢٠٠٨/١٢/٢ تم زيارة صفحة الميزان بتاريخ ٢٠٢١/٢/٥

وفي بحثنا هذا يتوافر الخطأ التقصيري للمطور العقاري نتيجة قيامه بالتعدي على حقوق المشتري للوحدة العقارية بأن قام بالتعرض للمشتري في ملكه وبذلك يكون ألحق بالمشتري خسارة وأذى متعلق أساسًا بالقانون وهذا مأخوذ من قواعد القانون المدني فلا تقوم المسؤولية فيه كقاعدة عامة إلا إذا كان الفعل من قبيل الخطأ وذلك إذا قام ركني الخطأ المادي والمعنوي.

ثانيًا. الضرر في المسؤولية التقصيرية.

الضرر هو أذى يصيب الشخص في حق أو مصلحة مشروعة له ويحقق الضرر بمعنى إلزام مرتكب الضرر بالتعويض والضرر نوعان مادي وهو كل خسار تلحق الطرف المضرور في أمواله، أو أتلافها أو تفويت صفقة أو ربح، والضرر الأدبي وهو الألم الناتج عن الإصابة أو الشعور المحزن نتيجة إهانة أو سلب الحرية أو تقيدها بدون وجه حق ولكي يتحقق ركن الضرر في المسؤولية التقصيرية لا بد من توافر شروط وهي أن يكون الضرر محققاً وأن يكون الضرر مباشراً متوقعاً كان أم غير متوقع، وأن يصيب الضرر حقاً أو مصلحة مالية للمتضرر وعليه لا يشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الضرر المحتمل، وهو الذي لم يقع بالفعل، ولا يوجد ما يؤكد وقوعه مستقبلاً.

وقد قضت محكمة النقض^(١) المصرية بأن التعويض مقياسه الضرر المباشر الذي أحدثته الخطأ شموله عنصرين هما الخسارة التي لحقت بالمضرور والكسب الذي فاته للقاضي تقويمهما بالمال شرطه إلا يقل أو يزيد عن الضرر متوقعاً كان أو غير متوقع متى تخلف عن المسؤولية التقصيرية وفي بحثنا هذا قد يتحقق ركن الضرر إذا قام المطور العقاري بإلحاق ضرر مادي أو أدبي بمشتري الوحدة العقارية بأن قام مشتري الوحدة بالتعاقد ودفع مبالغ مالية ثم وجد أن المطور العقاري لم يقيم بتسجيل الأرض وفقاً لما فرضه

(١) راجع طعن رقم ٤٨٣١ لسنة ٨٢٢ ق الصادر بجلسته ١٤ / ٤ / ٢٠١٩ محكمة النقض المصرية

القانون، فقام المشتري بإسترداد المبالغ المحددة ولكنه في نفس الوقت وجد نفسه أنه في هذه الفترة خسر أماكن أخرى كان من الممكن أن يتعاقد عليها ويسفيد منها بالربح فهنا من الممكن ان يقيم دعواه تأسيساً على الضرر الذي أصابه عن تفويت الفرصة عليه بعدم تحقيق ربح متوقع، وقد يجمع بين المسئولتان العقدية والتقصيرية وذلك في بعض التشريعات التي تحيز ذلك أو يخيره القاضي بينهما لإختيار أحد المسئولتان.

ثالثاً- علاقة السببية في المسئولية التقصيرية.

كما هو الحال في المسئولية العقدية تعتبر علاقة السببية بين الخطأ الذي يرتكبه المطور العقاري والضرر الذي يلحق المشتري للوحدة العقارية من أهم الأركان لقيام المسئولية وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن التعويض في المسئولية العقدية في غير حالة الغش والخطأ الجسيم أقصارة على الضرر المباشر المتوقع عند التعاقد مادة ٢٢١ مدني، التعويض في المسئولية التقصيرية يكون عن أي ضرر مباشر سواء متوقعاً أو غير متوقع^(١) كما قضت أيضاً بأن^(٢) المسئولية التقصيرية أركانها خطأ وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما كما قضت محكمة تمييز دبي^(٣) بأن ركن السببية في المسئولية التقصيرية لا يقوم إلا على السبب المنتج الفعال المحدث للضرر دون السبب العارض الذي ليس من شأنه بطبعه أحداث مثل هذا الضرر، وعلى ذلك لكي يمكننا القول بوجود مسئولية تقصيرية للمطور العقاري لا بد من وجود خطأ وضرر ويتبعهما علاقة سببية نتيجة للضرر. ومن خلال العرض السابق لأركان الخطأ والضرر وعلاقة السببية في كلاً من المسئولتان المدنية العقدية والتقصيرية يمكن القول أن مسئولية المطور العقاري المدنية هي مسئولية عقدية

(١) راجع طعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ق، الدوائر المدنية، جلسة ٦/٤/٢٠١٤

(٢) راجع طعن رقم ١٢٩١٨ لسنة ٨٦ق الدوائر المدنية، جلسة ١٦/١٢/٢٠١٩

(٣) محكمة التمييز دبي الدائرة المدنية التجارية رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨ تاريخ الجلسة ٢/١٢/٢٠٠٨

أكثر منها عن المسؤولية التقصيرية، ذلك لأن العقد الذي يقوم بإبرامه كلام من المطور العقاري والمشتري للوحدة العقارية حتى لو كان عقداً على الخارطة، فإنه يحقق بنوداً وشروطاً واضحة لكلا من المتعاقدين بل يصل به الأمر لتحقيق نتيجة وهي تسليم الوحدة المتفق عليها وفقاً للشروط والمواصفات .

ووفقاً للقوانين التي تحكم نشاط المطور العقاري والمتدخلين معه في النشاط كما رأينا كيف قام المشرع الإماراتي^(١) بوضع إطار عام وحاكم كما فعل على سبيل المثال في قانون إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري ويرى الباحث أن وضع المشتري للوحدة العقارية في صدد المسؤولية العقدية أفضل لأن العقد بنوده وشروطه وإلتزاماته التعاقدية تمكنه من الرجوع على المطور العقاري طالما وفي بالثمن أو بما عليه من أقساط ويكفي أن يتمسك بأن المطور العقاري لم يتم تحقيق النتيجة المرجوه من، التعاقد وهو تسليم الوحدة وفقاً للمتفق عليه.

ولكن يحق للمطور العقاري تقع تلك المسؤولية بأن يثبت بأن المشتري للوحدة العقارية لم يتم بتنفيذ ما عليه من إلتزام، أما إذا ثبت المشتري أنه قام بما عليه من إلتزام تنعقد المسؤولية العقدية للمطور العقاري ويلتزم بالتنفيذ العيني، والفسخ والتعويض إذا كان له مقتضى وعلى ذلك تنص المادة ٢٧٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه

١ -- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر، بعد إنذاره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه،

٢- ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ بالحال أو بنظره إلى أجل مسمى وله أن يحكم بالفسخ وبالتعويض في كل حال، إن كان له مقتضى" وقد نظم القانون المدني

(١) راجع القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ في إمارة دبي الجريدة الرسمية العدد ٦، السنة الرابعة والأربعون

المصري الأحكام الخاصة بالعقود الملزمة للجانبين بالمادة ١٥٧ مدني " في العقود الملزمة للجانبين"^(١) إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى " ونرى أن المشرع الإماراتي أخذ النص سالف الذكر من القانون المدني المصري سواء من حيث المضمون أو الجزاء المترتب عليه والفسخ في العلاقة^(٢) بين المطور العقاري والمشتري للوحدة العقارية مقرر لكلا من الطرفين بمعنى أن للمتعاقد في العقد الملزم للجانبين، إذا أخل العاقد الآخر بالتزامه، الحق في الفسخ وفي حل الرابطة العقدية، كي يتحلل هو من التزامه ويثبت هذا الحق لكل متعاقد بحكم القانون، ولا يجوز حرمان أحد المتعاقدين من هذا الحق أو الحد منه إلا بإتفاق صريح.

كما قضت^(٣) محكمة النقض المصرية " الشرط الفاسخ المقرر جزاء وعلى عدم وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه لا يتحقق إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق، فإذا كان من حق المشتري قانوناً أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحاً" وعلى ذلك يمكن للمطور العقاري دفع المسؤولية المدنية العقدية عنه من خلال إثبات أن المشتري للوحدة العقارية لم يقيم بالإيفاء بالالتزامات الملاقاه على عاتقه، بأن يثبت أن المشتري لم يقيم بسداد الثمن، أو تخلف عن سداد الأقساط المستحقة على الوحدة العقارية، كما يمكنه دفع تلك المسؤولية من خلال إثبات وجود قوة القاهرة أعجزته

(١) راجع بشيء من التفصيل عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني المرجع السابق

ص ٦٩٧

(٢) أنظر في نفس المعنى حكم المحكمة الاتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية الطعن رقم ١١٩

لسنة ١٤ قضاية جلسة ٢٥/١٠/١٩٩٢ مكتب في ١٤، الجزء الثاني ص ٥٦٢ مشار إليه لدى نصر أبو

الفتوح فريد مرجع سابق ص ٥٩٠

(٣) طعن رقم ١٤٢ س ١٨ ق جلسة ١٩/١/١٩٦٧

عن تنفيذ بنود التعاقد، أما إذا لم يتم بإثبات ذلك قامت المسؤولية المدنية العقدية في حقه ووجب عليه تنفيذ الأتفاق والعقد المبرم أما عينا في حالة عدم الإستطاعة لذلك عوض الدائن بما فرضه على نفسه من شرط جزائي، أو من خلال اللجوء للقاضي لتحديد التعويض المناسب عما أصابه من ضرر.

- وعلى هذا يرى الباحث على قيام المسؤولية المدنية للمطور العقاري وفق التعاقد المبرم بينه وبين الغير (المسؤولية العقدية) وهذا في مضمونها العام كما تنشأ في حقه (المسؤولية التقصيرية) للمطور العقاري نتيجة قيامه بالتعدي على حقوق المشتري للوحدة العقارية بأن قام بالتعرض للمشتري في ملكه وبذلك يكون قد ألحق بالمشتري خسارة وأذى متعلق أساساً بالقانون وهذا مأخوذ من قواعد القانون المدني فلا تقوم المسؤولية فيه كقاعدة عامة إلا إذا كان الفعل من قبيل الخطأ وذلك إذا قام ركني الخطأ المادي والمعنوي.

الختام

تناولنا في هذه الدراسة ومن خلال الفحص، والتحليل، والمقارنة أنواع المسؤولية المدنية للمطور العقاري ورجحنا أن المسؤولية المدنية التي تقع على عاتق المطور العقاري هي: المسؤولية العقدية بمفهومها الشامل، وعرضنا طبيعة نشاط المطور العقاري وبعض الأنشطة المتداخلة معه، وعرضنا بعض المفاهيم الخاصة بالمسؤولية المدنية العقدية للمطور العقاري، وتناولنا الأساس القانوني لها، والأحكام الخاصة بها ومن خلال هذه المعالجة يمكن أن نخلص إلى النتائج والتوصيات التالية :-

١. يتسع مفهوم المطور العقاري خاصته في النظام القانوني الإماراتي ليشمل كلا من الأشخاص الطبيعية والمعنوية المرخص لها بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تسويقها وتطويرها وهو بذلك أشمل وأعم من مفهوم الإستثمار العقاري الموجود بمصر.
٢. من المؤكد أن المطور العقاري، بمثابة الرأس المحرك والمدير التنفيذي المهمين على عملية التطوير العقاري الذي يقوم بالتنسيق بين الإدارات المختلفة من إدارة هندسية وقانونية، ومالية، وفنية وبذلك دوره يختلف عن المتداخلين معه في عملية التطوير، من مهندسين ، أو مقاولين غيرهم.
٣. الواقع العملي الذي نراه أن المقاول غالبًا ما يكون هو المطور العقاري وفي هذا غموض يؤدي إلى خلل في الإلتزام التعاقدية، في بعض الأحيان وتحتاج إلى توضيح من البداية.
٤. المشرع الإماراتي كان واضح وصريح في موضوعات كثيرة في عملية التطوير العقاري مثل حسابات الضمان، التسجيل العقاري، غير أنه لا يوجد قانون إتحادي متكامل يعالج كافة الموضوعات المتعلقة بعملية التطوير العقاري.
٥. المشرع المصري ليس لديه تشريع او قانون يعالج عملية ونشاط المطور العقاري، فنجد أنه تحدث عن شركات الإستثمار العقاري والمقاولين ومسؤولين المهندسين في

مواطن متفرقة من أفرع القانون، أما حديثه بشكل واضح ومحدد عن المطور العقاري فلا يوجد ذلك.

٦. إلزام المطور العقاري تجاه مشتري الوحدة العقارية، هو إلزام بتحقيق نتيجة، وليس إلزاماً ببذل عناية وتمثل هذه النتيجة في تسليم الوحدة العقارية موضوع عقد البيع أو الإتفاق وفقاً المواصفات محددة سلفاً فإذا لم يتم المطور العقاري بتسليم تلك الوحدة وفقاً لما هو متفق عليه، فمعنى ذلك أن النتيجة المرجوة من التعاقد لم تتحقق ويتوافر الخطأ في جانب المطور العقاري، غير أنه يرى الباحث أنه يمكن الجمع بين إلزام المطور العقاري بتحقيق النتيجة وكذلك ببذل عناية.

٧. يتمثل الأثر المترتب عليه إنعقاد المسؤولية العقدية للمطور العقاري في التنفيذ العيني، والفسخ، والتعويض إن كان له مقتضى.

٨. يستطيع المطور العقاري أن يدفع مسؤوليته العقدية والتقصيرية من خلال إثبات أنه غير مخطيء أو أن الخطأ كان من جانب الطرف المتعاقد الآخر، أو أن يقوم بإثبات أنه لا يوجد ضرر تحقق أو أن هناك سبب أجنبي من خلال قطع علاقة السببية بين الخطأ والضرر.

التوصيات

(١) نهيب بالمشروع المصري، إصدار تشريع متكامل وواضح ومحدد لنشاط التطوير العقاري، بحيث يشمل تنظيم كافة المسائل المتعلقة بهذا الشأن، ففي ذلك الأمر تسهيل على المتعاقدين من خلال وضع اطار حاكم لعملية البناء والتشيد والتطوير وحتى تسليم الوحدة العقارية.

(٢) نهيب بالمشروع الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، إصدار تشريع اتحادي متكامل لعملية التطوير العقاري، ينظم بوضوح أكثر كافة المسائل المتعلقة بهذا النشاط

مع مراعاة أن يكون لكل إمارة تشريعها الخاص نظراً لاختلاف ظروف كل إمارة عن الأخرى.

(٣) نهيب بالمشرع المصري ونظراً لوجود مشاكل عديدة في قطاع الأستثمار أن يشدد وينص على عقوبة جزائية على المطور العقاري الذي لم يلتزم بالإفصاح عن أية ضمانات أو قروض كان قد حصل عليها بضمان المشروع ، وأن يكون هناك حساب ضمان خاص بالمشروع المزعم إنشاؤه وتشيدته وتطويره.

(٤) نهيب بكل من المشرع المصري والإماراتي وضع وصياغة عقد جديد تحت مسمى (عقد التطوير العقاري) بحيث تكون بنود هذا العقد شاملة كاملة لكافة حقوق وواجبات وإلتزامات كلا من الطرفين سواء من حيث التشيد والبناء والتطوير والبيع وسداد الثمن وبذلك تستقر المراكز القانونية ومعرفة كل الحقوق التي تترتب على ذلك التعاقد.

(٥) نهيب بالمشرع المصري تفعيل نصوص الشريعة الإسلامية والقواعد الفقهية المستقر عليها بشأن بيع السلم وكذلك ضمان حقوق الغير وبمواجهة المطور العقاري الذي قد تسول له نفسه الاستيلاء على مال الغير

(٦) نهيب بالحكومة المصرية سرعة عمل غرفة للتطوير العقاري ووضع بنود وإشترطات معينة ومحددة لمن يستحق الدخول لتلك الغرفة ومعرفة الشركات التي تدخل فيها ومقرها ومن يمتلكها قانوناً ووضع صندوق خاص بهذه الشركات من خلال تلك الغرفة بحيث يحق للمضروور الرجوع على تلك الشركات من خلال تلك الغرفة، والمطالبة بالتعويض من خلالها أن كان له مقتضى.

(٧) نقترح على الحكومات المصرية والإمارتية خلق جو تنافسى بين شركات التطوير العقاري والمطورين العقاريين من خلال التشجيع على الأستثمار وتقديم بعض المزايا

وعمل إنتخابات لغرف التطوير العقاري لإنتخاب من يمثلهم قانونا امام الدولة وغيرها
فهذا سوف يؤدي إلى مزيد من الثقة في هذا المجال

المراجع

أولاً- المراجع العامة :

- أنور طلبة، شرح القانون المدني ٢٠١٠، طبعة النقابة العامة للمحامين لجنة الشباب.
- أنور العمروسي المسؤولية التقصيرية والمسئولية العقدية فى القانون المدني ٢٠٠٤ ، دار الفكر الجامعي، الأسكندرية
- سليمان مرقس الوافي فى شرح القانون المدني بدون ناشر ١٩٩٢ (تنكيح حبيب إبراهيم الخليلي).
- سمير عبد السيد تناغو مصادر الالتزام العقدي، الإدارة المنفردة، العمل غير المشروع، منشأة المعارف الأسكندرية سنة ٢٠٠٢.
- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدني الجزء الأول فى مصادر الإلتزام ٢٠٠٧، ٢٠٠٨ بدون ناشر.
- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدني، تحديث وتنقيح أحمد مدحت المراغي، مطبوعات لجنة الشريعة الاسلامية بنقابة المحامين، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠٠٧.
- عبدالناصر توفيق العطار، مصادر الإلتزام ٢٠٠٤ بدون ناشر جامعة أسيوط، كلية الحقوق.
- محمد إبراهيم الدسوقي، التعويض بين الخطأ والضرر، دار الفكر العربي، القاهرة الطبعة الأولى ١٩٩٨.
- رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام دار الجامعة الجديدة ٢٠٠٧.

ثانياً. المراجع الخاصة :

- نصر أبو الفتوح فريد "نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة ٢٠٢٠ .
- محمد حسين منصور "المسؤولية المعمارية" دار الفكر الجامعي الأسكندرية الطبعة الأولى ٢٠٠٦ .
- ولاء الدين محمد إبراهيم "التطوير العقاري" دراسة مقارنة مطبوعات دارئرة القضاء بإمارة أبو ظبي الطبعة الأولى ٢٠١٤

ثالثاً. الأبحاث العلمية :

- عربي بايزيد "الأطراف المتداخلة في الترقية العقارية وفق القانون الجزائري"، بحث منشور في مجلة الفقه والقانون العدد السادس والعشرون ديسمبر ٢٠١٤

رابعاً. الرسائل الجامعية :

- أيمان بوسته "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر ٢٠١٧

تم بحمد الله،،

References:

1- almarajie aleama:

- 'anwar tulba, sharh alqanun almadanii 2010, tabeat alniqabat aleamat lilmuhamin lajnat alshababi.
- 'anwar aleamrusaa almasyuwliat altaqsiriat walmasyuwliat aleaqdiat faa alqanun almadanii 2004 , dar alfikr aljamieii, al'uskandaria
- sulayman marqis alwafi faa sharh alqanun almadanii bidun nashir 1992 (tankih habib 'iibrahim alkhalili).
- smir eabdalusayid tanaghu masadir alailtizam aleaqdii, al'iidarat almunfaridati, aleamal ghayr almashruei, munsha'at almaearif al'uskandariat sanat 2002.
- eabdalrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit faa sharh alqanun almadanii aljuz' al'awal faa masadir al'iiltizam 2007,2008 bidun nashir.
- eabdalrazaaq 'ahmad alsanhuri, alwasit faa sharh alqanun almadani, tahdith watanqih 'ahmad midhat almaraghi, matbueat lajnat alsharieat alaslamiat biniqabat almuhamina, alqahirati, altabeat al'uwlaa 2007.
- eabdalnaasir twfyq aleatari, masadir al'iiltizam 2004 bidun nashir jamieat 'asyuta, kuliyyat alhuquqi.
- muhamad 'iibrahim aldasuqiu, altaewid bayn alkhata waldarra, dar alfikr alarabii, alqahirat altabeat al'uwlaa 1998.
- ramadan 'abu alsaeudi, masadir al'iiltizam dar aljamieat aljadidat 2007.

2- almarajie alkhasa:

- nasir 'abu alfutuh farid "nazarat faa almasyuwliat aleaqdiat lilmutawir aleaqarii dirasat faa 'iitar tashrieat dawlat al'iimarat alarabiat almutahidat 2020.
- muhamad husayn mansur "almasyuwliat almiemariatu" dar alfikr aljamieii al'uskandariat altabeat al'awaliu 2006.
- wala' aldiyn muhamad 'iibrahim "altatwir aleaqarii" dirasat muqaranat matbueat dariirat alqada' bi'iimarat 'abu zabi altabeat al'uwlaa 2014

3- al'abhath aleilmia:

- erabi bayzid "al'atraf almutadakhilih faa altarqiat aleaqariat wafq alqanun aljazayirii", bihayth manshur faa majalat alfiqat walqanun aleadad alsaadis waleishrun disambir 2014

4- alrasayil aljamieia:

- eyman bustah "altarqiat aleaqariat alkhasat faa majal alsakan faa altashrie aljazayirii risalat dukturah muqadimatan 'iilaa kuliyyat alhuquq waleulum alsiyasiat bijamieat muhamad khudayr bisikrat, aljazayir 2017

فهرس الموضوعات

٢٨٤٣	..... المقدمة
٢٨٤٤	..... إشكالية البحث:
٢٨٤٥	..... نطاق البحث:
٢٨٤٦	..... منهج البحث:
٢٨٤٦	..... خطة البحث:
٢٨٤٧	..... المطلب التمهيدي ماهية المطور العقاري والمتدخلين معه فى النشاط
٢٨٤٧	..... الفرع الأول: مفهوم التطوير العقاري: -
٢٨٥١	..... الفرع الثاني: من هو المطور العقاري
٢٨٥٨	..... المبحث الأول أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري
٢٨٥٨	..... المطلب الأول المسؤولية العقدية للمطور العقاري
٢٨٥٩	..... الفرع الأول: - عقد البيع كأساس للمسؤولية العقدية
٢٨٦٢	..... الفرع الثاني: - عقد المقاولة كأساس للمسؤولية العقدية
٢٨٦٥	..... المطلب الثاني المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري
٢٨٦٨	..... المبحث الثاني أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري
٢٨٦٩	..... المطلب الأول أركان المسؤولية العقدية للمطور العقاري
٢٨٧٦	..... المطلب الثاني أركان المسؤولية التقصيرية للمطور العقاري
٢٨٨٣	..... الخاتمة
٢٨٨٤	..... التوصيات
٢٨٨٧	..... المراجع
٢٨٨٩	..... REFERENCES:
٢٨٩١	..... فهرس الموضوعات