



جامعة الأزهر
كلية الشريعة والقانون
بالقاهرة

مجلة الشريعة والقانون

مجلة علمية نصف سنوية محكمة
تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية والقضائية

تصدرها
كلية الشريعة والقانون بالقاهرة
جامعة الأزهر

العدد الثالث والأربعون
أبريل ٢٠٢٤م

توجه جميع المراسلات باسم الأستاذ الدكتور: رئيس تحرير مجلة الشريعة والقانون
جمهورية مصر العربية - كلية الشريعة والقانون - القاهرة - الدراسة - شارع جوهر القائد

ت: ٢٥١٠٧٦٨٧

فاكس: ٢٥١٠٧٧٣٨

<http://fshariaandlaw.edu.eg>



جميع الآراء الواردة في هذه المجلة تعبر عن وجهة نظر أصحابها،
ولا تعبر بالضرورة عن وجهة نظر المجلة وليست مسؤولة عنها



رقم الإيداع

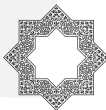
٢٠٢٤ / ١٨٠٥٣

الترقيم الدولي للطباعة

ISSN: 2812-4774

الترقيم الدولي الإلكتروني:

ISSN: 2812-5282



حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة

في النظام السعودي

إعداد

الباحث: حمدان بن درويش الغامدي

معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج والعمرة

جامعة أم القرى - المملكة العربية السعودية



حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة في النظام السعودي

حمدان بن درويش الغامدي

معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج والعمرة، جامعة أم القرى، المملكة
العربية السعودية

البريد الإلكتروني: HDGHAMDI@UQUQ.EDU.SA

ملخص البحث:

يتناول هذا البحث حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على النظام الذي وضعه المنظم السعودي لضمان تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته التعاقدية، يأتي هذا النظام في إطار النهضة الاقتصادية وتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠م، مما يشكل دعامة أساسية للتطوير العقاري ويوفر الحماية للمشتريين من خلال إجراءات وشروط محددة، يجب على المطور الالتزام بها قبل وأثناء عملية البيع.

والبحث يسلط الضوء على أهمية التعاقد على الخارطة، كضرورة في مجال التطوير العقاري، ويهدف إلى استعراض فعالية النظام القائم ومدى قدرته على حماية المشتري، كما يتطرق إلى الحماية الإجرائية والجنائية التي يوفرها النظام للمشتريين ويعالج التساؤلات حول جواز البيع على الخارطة والضمانات اللازمة لحماية حقوق المشتري.

ويعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة نصوص النظام وتقييم فعاليتها في تحقيق الحماية المنشودة للمشتري، ومن خلال هذا البحث، استخلص الباحث عدة نتائج، تبين أن النظام السعودي قد أوجد بيئة قانونية تحمي حقوق المشتري عبر عدة آليات، منها إجبار المطور على الخضوع لمراحل إجرائية محددة، وإنشاء حساب بنكي خاص بالمشروع لضمان حقوق المشتريين.

وفي ختام البحث، قدم الباحث مجموعة من التوصيات لتعزيز حماية المشتري، منها تحديد تعريف واضح لعقد البيع على الخارطة، وضرورة إلزام المطور بنقل الملكية للمشتري بمجرد سداد كامل الثمن، كما يوصي بتجريم بعض الأفعال التي قد يقوم بها المطور، وتعويض المشتريين عند التأخير في تسليم الوحدات العقارية أو عدم نقل الملكية.

الكلمات المفتاحية: بيع، تأجير، البيع على الخارطة، النظام السعودي، مشروعات

عقارية.



Protection of the buyer's rights to off-plan sales in the Saudi system

Hamdan Bin Darwish Alghamdi

Custodian of the Two Holy Mosques Institute for Hajj and Umrah Research, um Al-Qura University, Saudi Arabia

E-mail: HDGHAMDI@UQUQ.EDU.SA

Abstract:

This research deals with the protection of the buyer's rights to off-plan sale in the Kingdom of Saudi Arabia, with a focus on the system developed by the Saudi regulator to ensure that the real estate developer implements his contractual obligations, this system comes within the framework of the economic renaissance and the achievement of the Kingdom's Vision 2030, which constitutes a basic pillar of real estate development and provides protection for buyers through specific procedures and conditions, which the developer must adhere to before and during the sale process.

The research highlights the importance of off-plan contracting as a necessity in the field of real estate development, and aims to review the effectiveness of the existing system and its ability to protect the buyer, as well as the procedural and criminal protection provided by the system to buyers and addresses questions about the permissibility of off-plan sale and the necessary guarantees to protect the buyer's rights. The research relies on the descriptive analytical approach to study the texts of the system and evaluate their effectiveness in achieving the desired protection for the buyer, and through this research, the researcher concluded several results, showing that the Saudi system has created a legal environment that protects the rights of the buyer through several mechanisms, including forcing the developer to undergo specific procedural stages, and establishing a bank account for the project to ensure the rights of buyers.

At the end of the research, the researcher made a set of recommendations to enhance the protection of the buyer, including defining a clear definition of the off-plan sale contract, and the need to oblige the developer to transfer ownership to the buyer as soon as the full price is paid, and recommends criminalizing some acts that the developer may perform, and compensating buyers when delaying the delivery of real estate units or not transferring ownership.

Keywords: Sale, Rental, Off-plan sale, Saudi system, Real estate projects.



مقدمة

شهد القطاع العقاري في دول العالم وفي دول المنطقة العربية طفرة هائلة ومزيد من المشروعات النوعية الاستثمارية والاقتصادية، خاصة وأن الاستثمار والتطوير العقاري يعد ركيزة من ركائز النهضة الاقتصادية السريعة لأي دولة، لاسيما الدول التي تتمتع بأجواء خاصة، وتضمن حكوماتها استثماراً آمناً بداخلها، بحيث أصبح الاستثمار في العقارات من أفضل أنواع الاستثمار، فالعقار هو مخزن للقيمة.

ونظراً لاحتياج المشاريع الاستثمارية العقارية إلى مبالغ مالية طائلة قد لا تتوافر لدى معظم المطورين العقاريين، فقد لجأ المطور إلى استحداث آليات جديدة تتوافق مع روح العصر وترضي الأذواق وتطور مفاهيم التنافس، ومنها أنه قام بتصميم المشروع العقاري من الناحية الهندسية، وإنشاء نموذج مصغر للمشروع يسمى (الماكيت)، حيث يقوم بعرض هذا النموذج على المشتريين الراغبين في الشراء قبل إجراء أي عملية من عمليات البناء.

وتبدأ التعاقدات مع المطور على الوحدات العقارية داخل المشروع المزمع إنشاؤه، ويقوم المطور باستلام مبالغ مالية من المشتريين، ويحدد له موعداً لاستلام الوحدات العقارية ثم يبدأ في تنفيذ المشروع محل التزامه التعاقدية.

وهنا تطرح التساؤلات التي تظهر خطورة الأمر، وهي كيفية ضمان المشتري لقيام المطور بتنفيذ التزامه التعاقدية، وإنشاء المشروع محل التعاقد، وكذلك كيف يضمن المشتري قيام المطور بتسليمه الوحدة العقارية محل العقد في الموعد المحدد؟ كذلك ما هو الضامن لعدم قيام المطور بالاستيلاء على أموال المشتريين والهروب بها وعدم تنفيذه لالتزاماته التعاقدية؟.

وإزاء كل هذه التساؤلات كان لزاماً على الدولة التدخل، بتأسيس نظام قانوني يحمي مشتري العقار المزمع إنشاؤه، حيث أن الأهمية العملية لهذا النوع من التعاقد بالنسبة لأطرافه أو بالنسبة للاقتصاد الوطني، لا تكفي وحدها للاعتماد على البيع وفق هذا المفهوم، ما لم يصبغ بالطابع القانوني السليم، فهناك حاجة ماسة لتنظيم تشريعي من أجل إزالة الغموض الذي يحيط بتلك العملية، ومواجهة



المشكلات القانونية التي تثار بشأنه^(١).

وحرصاً من المنظم السعودي على مواكبة ركب التطور الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وإزاء النهضة الاقتصادية غير المسبوقة التي تعيشها المملكة في ظل رؤية ٢٠٣٠، وضع المنظم السعودي نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، بموجب المرسوم الملكي رقم م/ ٤٤ بتاريخ ١٠/ ٣/ ١٤٤٥ هجرية؛ ليكون الدرع الحامي والضمان للمشتري، والمراقب لتنفيذ المطور العقاري التزاماته التعاقدية في حالة بيع عقار على المخطط الهندسي للمشروع قبل إنشائه، بالإضافة إلى أنه سيفتح المجال للتطوير العقاري داخل المملكة بدرجة عالية من الاستقرار والشفافية.

ولهذا سيقوم البحث ببيان مدى فاعلية نصوص النظام، وتحقيقها للهدف المنشود منها، وهو حماية المشتري في آلية بيع العقار على الخارطة، وبيان أساس هذا التعاقد، من خلال عرض أحكام وشروط المبيع في عقد البيع، وفقاً للقواعد العامة الواردة بنظام المعاملات المدنية السعودي.

أهمية البحث

تأتي أهمية البحث من أهمية الموضوع، فقد ظهرت أهمية التعاقد في البيع على الخارطة، لكونه ضرورة مستحدثة فرضها الواقع في مجال التطوير العقاري، ويشكل في الوقت ذاته خياراً جيداً للاستثمار العقاري؛ لذلك كان من الأهمية معرفة كيف قام المنظم بحماية المشتري المتعاقد مع المطور بعقد بيع على الخارطة؟ وهل ما قرره المنظم من نصوص تكفي لتحقيق تلك الحماية؟

أهداف البحث

تهدف الدراسة إلى تحقيق عدد من الأهداف المتعلقة بهذا الموضوع، ومنها:

- ١- التعريف بآلية بيع العقار على الخارطة، وإظهار أهميته.
- ٢- إلقاء الضوء على نصوص نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

(١) محمد محمد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مديمة السادات كلية الحقوق مجلد ٦ عدد ١ لعام ٢٠٢٠ م ص ٢



٣- التعرف على الإجراءات التي يتطلبها النظام، حتى يتمكن المطور من البيع على الخارطة.

٤- معرفة مدى فاعلية تلك النصوص في تحقيق الحماية المرجوة للمشتري تجاه المطور العقاري.

إشكالية البحث

تكمن مشكلة البحث في بيان مدى فاعلية النصوص المقررة في نظام البيع على الخارطة السعودي في حماية حقوق المشتري الأمر الذي طرح عدة تساؤلات بحثية، تولدت عن دراسة هذا الموضوع، وتتمثل هذه التساؤلات في: ما مدى جواز البيع على الخارطة في ظل أحكام وشروط المبيع، وفقاً لنظام المعاملات المدنية السعودي؟ وما هي الحماية الإجرائية التي نص عليها المنظم، حتى يضمن للمشتري قيام المطور بتنفيذ التزامه التعاقدية؟ وما هي الحماية الجنائية للمشتري بعقد بيع على الخارطة؟

حصر نطاق البحث

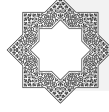
تنحصر تلك الدراسة في بيان ما قرره المنظم السعودي من حماية للمشتري في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، والمتمثلة في الحماية الإجرائية والجنائية، دون التعرض للحماية المدنية التي تخضع لأحكام المسؤولية المدنية الواردة بالقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية السعودي.

منهج البحث

اعتمد الباحث في بحثه على المنهج الوصفي التحليلي وذلك لكونه مناسباً لتلك الدراسة، حيث يتناول المفاهيم المتعلقة بطبيعة التعاقد للبيع على الخارطة، وتحليل مختلف النصوص القانونية التي أقرها المنظم السعودي بخصوص هذا النوع من التعاقد.

خطة البحث

تم تقسيم البحث إلى مطلب تمهيدي ومبحثين، وخاتمة تضمنت أهم النتائج وبعض التوصيات، وقد تناول المطلب التمهيدي: الحديث عن مدى جواز البيع على



الخارطة في ظل أحكام عقد البيع في نظام المعاملات المدنية.

أما المبحث الأول: فقد تحدثت فيه عن الحماية الإجرائية المقررة نظاماً للبيع على الخارطة، وهو ينقسم إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: مفهوم عقد بيع العقار على الخارطة وأهميته.

المطلب الثاني: القيد في سجل المطورين وترخيص المشروع العقاري.

المطلب الثالث: إنشاء حساب الضمان.

وتناول المبحث الثاني: الحماية الجنائية لحقوق المشتري في البيع على الخارطة، وهو ينقسم إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: جريمة مزاولة نشاط بدون ترخيص.

المطلب الثاني: جرائم التزوير التي تضمنها النظام.

المطلب الثالث: جرائم النصب والاحتيال و خيانة الأمانة.



مطلب تمهيدي

مدى جواز البيع على الخارطة في ظل أحكام عقد البيع في نظام المعاملات المدنية

تمهيد وتقسيم

يعد عقد البيع أهم العقود يترتب عليها التزامات على الطرفين المشتري والبائع، فالشيء المباع، هو محل التزام البائع، وهذا المحل قد يكون نقل حق الملكية، أو أي حق مالي آخر، والحق المالي قد يكون حقاً عينياً غير الملكية، كحق الانتفاع، أو حق الارتفاق، أو حق الحكر، وقد يكون حقاً شخصياً كما الحال في حوالة الحق إذا تمت مقابل مبلغ من النقود^(١).

والأشياء التي تصلح لأن تكون محلاً للبيع تتزايد يوماً بعد يوم، كما أنها تتنوع إلى درجة كبيرة؛ لأن نشاط الإنسان لا يتوقف عند حد، وإنما يتسع ويمتد ليشمل الأشياء المادية والأشياء غير مادية.

وطبيعة الشيء محل البيع لها انعكاس كبير على القواعد المنظمة للبيع، فالغبن لا نصادفه إلا إذا كان محل البيع عقاراً، كما أن تعيين الأشياء المعينة بالنوع ونقل ملكيتها، لا يتمان على نفس النحو بالنسبة للأشياء المعينة بالذات، وتعيين الأشياء المعينة بالذات ونقل ملكيتها، يختلفان بحسب ما إذا كان الشيء عقاراً أو منقولاً^(٢).

وقد مثلت التصرفات الواردة على العقار أهمية كبيرة لدى المشرع ولدى أفراد المجتمع، فقد فرض لها القانون العديد من الشكليات القانونية؛ للاعتداد بها وتحقق آثارها، منها ما يتطلبه القانون في مراحل سابقة على التعاقد، ومنها ما يتطلبه في العقد ذاته، ومنها ما يتطلبه لإشهار العقد^(٣)، وعلى ذلك فالأشياء التي يمكن بيعها، يجب أن يتوافر فيها عدة صفات و شروط، نصت عليها النظم

(١) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، ط ٢٠١٠، ص ١٣١
(٢) أنور سلطان، و جلال العدوي، الموجز في العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، دار المعارف، الإسكندرية، ط ١٩٦٣، ص ٩٧

(٣) عمر العلي البوعينين، أحكام بيع الأبنية بين مبدأ الرضائية والشكلية: دراسة في القانون القطري من منظور مقارن، جامعة قطر كلية القانون عام ٢٠٢٢م، ص ١



والتشريعات.

فقد نصت المادة ٧٢ من نظام المعاملات المدنية السعودي على أنه " يجب أن يتوافر في محل الالتزام الشروط الآتية:

- ١- أن يكون ممكناً في ذاته.
 - ٢- ألا يكون مخالفاً للنظام العام.
 - ٣- أن يكون معيناً بذاته أو بنوعه ومقداره أو قابلاً للتعيين.
- ويقع العقد باطلاً اذا لم تتوافر في المحل، الشروط الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة"

كذلك نصت المادة ١٣٣ من القانون المدني المصري على أنه " اذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره، وإلا كان العقد باطلاً، ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط، إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره."

وتنص المادة ١٣٥ من القانون المدني المصري على أنه " إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً"

ومما سبق يتضح أن الشيء المبيع يجب أن تتوافر فيه شروط معينة، وهي:

- ١- يجب أن يكون الشيء موجوداً أو قابلاً للوجود.
- ٢- يجب أن يكون الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين.
- ٣- يجب أن يكون الشيء قابلاً للتعامل فيه.

وسوف نعرض لهذه الشروط بشيء من التفصيل لتبين منها مدى جواز البيع على الخارطة طبقاً لأحكام عقد البيع في نظام المعاملات المدنية

أولاً: وجود المبيع أو قابليته للوجود

يشترط لوجود المبيع أن يكون المحل الذي يرد عليه موجوداً وقت انعقاد البيع، أو أن يكون ممكن الوجود بعد ذلك، ولذلك فإذا كان المبيع غير موجود أصلاً ولا



يمكن وجوده في المستقبل، فإن البيع يقع باطلاً^(١).

ونبين فيما يلي بيع الأشياء الموجودة والأشياء المستقبلية، وذلك على النحو التالي:

(١) الأشياء الموجودة: المرجع هو قصد المتعاقدين

إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى بيع شيء موجود فعلاً وقت التعاقد، لا على شيء ممكن الوجود، فإنه إذا تبين أن هذا الشيء لم يكن موجوداً وقت التعاقد، فإن البيع لا ينعقد؛ لانعدام المحل الذي يرد عليه، حتى ولو أمكن وجوده في المستقبل^(٢).

وهذا الحكم قاصر - بطبيعة الحال - على المبيع المعين بالذات؛ إذ في هذه الحالة فقط يتصور أن تنصرف إرادة المتعاقدين إلى النظر إلى الشيء على أنه موجود وقت التعاقد، أما إذا كان المبيع معيناً بالنوع فحسب، فإن البحث في وجوده لا يثور إلا عند تنفيذ الالتزام، لا وقت انعقاد العقد^(٣).

وكذلك يكون الحكم، أي لا ينعقد البيع، إذا وجد الشيء ثم هلك قبل أو أثناء انعقاد البيع، كما لو كانت سيارة واحترقت قبل البيع أو أثناء انعقاده، أو جواداً ونفق، ويستوي أن يكون الهلاك هلاكاً مادياً كما في الأمثلة السابقة، أو هلاكاً قانونياً كما لو كان منزلاً ونزعت ملكيته للمنفعة العامة قبل التعاقد، أو كان محل البيع براءة اختراع وأنقضت مدتها قبل البيع، أو حق انتفاع انقضت مدته قبل البيع. ويشترط في ذلك أن يكون هذا الهلاك معلوماً من المتعاقدين معاً، أو من أحدهما فقط، لكن يجب أن نفرق في هذه الحالة بين علم البائع وحده بالهلاك، وعلم المشتري به وحده، فإذا كان البائع وحده على علم بهلاك المبيع، أو كان من الممكن أن يعلم به وقصر في ذلك، فإنه يسأل على أساس المسؤولية التقصيرية، إذا توافرت شروطها، أما إذا كان المشتري هو الذي يعلم وحده بهلاك المبيع، فلا مسؤولية على البائع في هذه الحالة، وإذا كان المشتري قد دفع الثمن فلا يجوز له

(١) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الرابع، ط ٢٠٠٧، ص ١٦١

(٢) -سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، بدون سنة نشر، ص ٧٠

(٣) -نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٣٢



استرداده؛ لأنه لم يدفعه عن غلط، ويفترض أنه قد أوفى على سبيل التبرع إلا أن يكون ناقص الأهلية، أو أن يقدم الدليل على أنه أكره على هذا الوفاء، وذلك طبقاً لأحكام دفع غير المستحق^(١).

(٢) الأشياء المستقبلية: جواز بيع الأشياء المستقبلية

إن إرادة المتعاقدين قد تتجه إلى بيع شيء باعتبار أنه سيوجد في المستقبل، كما في بيع المنزل قبل تمام بنائه، أو حتى قبل البدء في إقامته، أو بيع صاحب المصنع قادراً من مصنوعات مصنعه قبل صنعها، وبيع محصولات الأرض قبل أن تثبت^(٢) فما حكم هذه التصرفات؟

الأصل أن التعامل في الأشياء المستقبلية جائز، فقد نصت المادة ٧١ من نظام المعاملات المدنية السعودي على أنه " يصح أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً معيناً بنوعه ومقداره، وفيما عدا الأحوال التي تجيزها النصوص النظامية، لا يصح أن تكون شركة شخص على قيد الحياة محلاً للتعامل، ولو كان قد صدر منه أو برضاه".

وكذلك نص المشرع المصري في المادة ١٣١ من القانون المدني المصري، على أنه " يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً".

إلا أن النظام قد يحرم - لاعتبارات خاصة - أنواعاً من التعامل في الشيء المستقبل، كما فعل عندما جعل باطلاً، رهن المال المستقبل رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً، وقد يحرم جميع أنواع التصرفات في نوع خاص من المال المستقبل، كما فعل عندما حرم التعامل في الشركة المستقبلية.

وإذا كان بيع الأشياء المستقبلية جائزاً، إلا أنه يشترط أن يكون الشيء قابلاً للوجود في المستقبل، فإذا لم يكن الشيء قابلاً للوجود في المستقبل، لا ينشأ الالتزام لاستحالة المحل، ومثال ذلك، إذا اتفق على بيع شقة في طابق علوي من المنزل المزمع إنشاؤه، وكان نظام تنظيم المباني لا يجيز الارتفاع بالبناء، الذي اتفق على أن تكون فيه الشقة (المبيع)، ففي تلك الحالة توجد استحالة لتنفيذ الالتزام، واستحالة

(١) أنور سلطان، و جلال العدوي، مرجع سابق، ص ٩٩

(٢) -نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٣٤،



لوجود المحل، فيعتبر العقد باطلاً؛ لاستحالة المحل^(١).

حكم بيع الأشياء المستقبلية

عقد البيع قد يرد على مبيع موجود وقت التعاقد، كما يرد على مبيع غير موجود في الوقت الحالي، لكنه محتمل الوجود في المستقبل، وقد سبق أن رأينا أن بيع الأشياء المستقبلية جائز؛ ولذلك فإن عقد البيع بحسب قصد المتعاقدين، قد يكون عقداً محدداً، أو عقداً احتمالياً، وسوف نتناول حكم العقد في كلتا الحالتين، كما يلي:

١- العقد المحدد

والعقد المحدد هو العقد الذي يستطيع فيه المتعاقدان أن يحددا وقت تمام العقد، المقدار الذي أخذ والمقدار الذي أعطي، وفي بعض الأحيان قد يقصد المتعاقدان في عقد بيع شيء مستقبل، أن يكون العقد محدداً، فمحل العقد لا يكون شيئاً محتملاً، ولكن الشيء بعد أن يتحقق وجوده، وفي هذه الحالة وجود البيع ذاته، يتوقف على وجود الشيء في المستقبل، فإذا وجد وجد العقد؛ لاستجماعه لأركانه، فإذا لم يوجد لا يوجد العقد؛ لتخلف محله^(٢).

ولذلك لا يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وقت العقد، وإنما عندما يوجد الشيء، مثال ذلك أن يبيع شخص لآخر شيئاً تحت التصنيع، ففي هذه الحالة تنقل الملكية عند وجود الشيء أو عند إتمامه، دون حاجة إلى انتظار تسليمه.

٢- العقد الاحتمالي

العقد الاحتمالي هو العقد الذي لا يمكن لطرفيه أن يحددا وقت إبرامه، ولا قيمة ما يعطيانه أو يأخذانه، حيث يتوقف تحديد هذه القيمة على أمر مستقبل غير محقق الوقوع^(٣).

(١) سليمان مرقس، العقود المسماة - عقد البيع - ط ١٩٥٨، دار النهضة العربية، ص ١٢٨

(٢) أنور سلطان، جلال العدوي، مرجع سابق، ص ١٠١

(٣) نادية محمد مصطفى قزمار، مدى إمكانية التعاقد على عمل شيء غير قابل للوجود مستقبلاً في القانونين الأردني والكويتي، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد السادس والأربعون عام ٢٠١٨ م ص ٤١٥



وفي أحيان أخرى لا يكون محل البيع شيئاً مستقبلاً، ولكن يعتمد على الأمل أو الفرصة أو الحظ، والمشتري في هذا العقد يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه وقت العقد، سواء وجد الشيء أم لم يوجد، مثال ذلك: أن يبيع الصياد ما قد يوجد في شبكته، ويعتبر العقد في هذه الحالة صحيحاً، حتى لو لم يخرج من شبكة الصياد شيء، ويلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه^(١).

ثانياً: تعيين المبيع أو قابليته للتعيين

يشترط لانعقاد العقد أن يكون المبيع معيناً أو قابلاً للتعيين، ويتوقف التعيين أو القابلية للتعيين على طبيعة الشيء، فيما إذا كان شيئاً معيناً بالذات، أو شيئاً معيناً بالنوع^(٢)، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

(١) بالنسبة للأشياء المعينة بالذات

إذا وقع البيع على شيء معين بالذات، وجب تحديد ذاتية الشيء، عن طريق وصفها وصفاً يؤدي إلى التعرف عليها وتمييزها عن غيرها، فبيع منزل يقتضي تعيين موقعه وذكر أوصافه الأساسية، وبيع الأرض يستلزم تحديد موقعها ومساحتها وتعيين حدودها^(٣).

(٢) بالنسبة للأشياء المعينة بالنوع

إذا كان الشيء من المثليات فلا يلزم فيه التعيين بالذات، بل يكفي تعيين نوعه وجنسه ومقداره، فيذكر في البيع مثلاً أن المبيع قمح من نوع معين، وأن مقداره ١٠٠ طن مثلاً، والمثليات هي الأشياء المثلية التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء، ويوجد مثل أو نظير من جنسها يتساوى معها في القيمة^(٤).

وفي بعض الأحيان يقتصر التعيين على بيان الجنس والنوع والمقدار، دون أن

(١) نبيل سعد، مرجع سابق، ص ١٣٥

(٢) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ١٨٧

(٣) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ١٥٢

(٤) أحمد محمد أحمد الزين، شروط المبيع في قانون المعاملات المدنية العماني، دراسة مقارنة بقانون المعاملات المدنية السوداني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية العدد الثاني ٢٠١٩م،



تذكر درجة الجودة، ولا يؤثر ذلك على تعيين المحل؛ لأنه إذا لم يتيسر استخلاص الجودة من العرف، أو من الظروف التي تم التعاقد عليها، وجب أن يكون الصنف من نوع متوسط، وهذا ما نص عليه المنظم السعودي في المادة رقم ٧٣ من قانون المعاملات المدنية، وهو ما فرضه أيضاً القانون المدني المصري في المادة ٢/١٣٣.

وإذا لم يتضمن العقد تحديد المقدار المبيع، فيجب على الأقل ان يتضمن ما يستطيع به تحديده، كأن يتعهد شخص بتوريد أغذية معينة النوع لمستشفى معين أو مدرسة معينة، فالمقدار اللازم من هذه الأغذية - وإن لم يتحدث عنه في العقد - فإنه قابل للتحديد وفقاً لحاجة المستشفى، بحسب عدد أسرته، أو المدرسة بحسب عدد تلاميذها^(١).

لكن تعيين الشيء المبيع قد يتم بطرق أخرى، كالبيع بالتقدير، والبيع الجزاف، وكذلك البيع بالعينة، وسوف نبين ذلك باختصار فيما يلي:

١- البيع بالتقدير

هو البيع الذي يستلزم لتعيين المبيع فيه وزناً أو كيلاً ومقاساً أو عدداً، فالمبيع لا يتعين إلا بعد أن يقدر وزناً أو كيلاً أو مقاساً أو عدداً، ويترتب على هذا التقدير انتقال الملكية لأنه به يتم تعيين المبيع، والأصل أن يتم الإفراز بحضور كل من البائع والمشتري أو من ينوب عنهما، ما لم يتفق على خلاف ذلك، أو يجري العرف على خلافه^(٢).

٢ - البيع الجزاف

هو البيع الذي يرد على مجموعة من الأشياء معينة، سواء عن طريق تحديد المكان الذي يوجد فيه، أو عن طريق القائمة، أو بأي طريقة أخرى مقابل ثمن واحد، مع قطع النظر عن العدد والوزن والقياس، إلا إذا كان المراد من هذا التقدير تعيين مجموعة ثمن^(٣).

(١) سمير تناغو، مرجع سابق، ص ٧٠

(٢) نبيل سعد، مرجع سابق، ص ١٣٧

(٣) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ١٩٢



٣- البيع بالعينة أو بالنموذج

هو البيع الذي يتم فيه تعيين المبيع عن طريق عينة أو نموذج، يتقدم بها أحد المتعاقدين غالباً البائع، بحيث يكون المبيع مطابقاً لها، مثال ذلك أن يعطي بائع القماش للمشتري عينة من القماش الذي ينوي بيعه له، وتكون عادة قساصة من هذا القماش، أو يعطي بائع القمح المشتري عينة من القمح المراد بيعه، يحتفظ بها المشتري حتى يضاهاها عليها المبيع عند الاستلام له^(١).

وبذلك تغني العينة عن تعيين المبيع بأوصافه، فهي المبيع مصغراً، وبمضاهاة المبيع على العينة، يتبين إذا كان البائع قد نفذ التزامه تنفيذاً سليماً، فيما يتعلق بجنس المبيع ونوعه وجودته، وغير ذلك من الأوصاف التي يتميز بها، كما أنها تغني عن رؤية المبيع، إذ أن المشتري برؤيته للعينة يكون في حكم من رأى المبيع.

وقد تناول المنظم السعودي البيع بالعينة في المادة رقم ٣٠٩ من نظام المعاملات المدنية السعودي، والتي تنص على أنه:

١- إذا كان البيع بالعينة وجب أن يكون المبيع مطابقاً لها.

٢- إذا فقدت العينة أو تلفت في يد أحد المتعاقدين، ولو من غير خطأ منه، واختلفا في مطابقة المبيع للعينة، فالقول للمتعاقد الآخر، ما لم يثبت من فقدت أو تلفت العينة في يده عكس ذلك".

كذلك نص المشرع المصري في القانون المدني على البيع بالعينة، في المادة ٤٢٠ منه، والتي تنص على أنه " إذا كان البيع بالعينة، وجب أن يكون المبيع مطابقاً لها، وإذا تلفت العينة أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ، كان على المتعاقد بائعاً كان أو مشترياً، أن يثبت أن الشيء مطابق للعينة أو غير مطابق".

ومقتضى البيع بالعينة أن يكون المبيع مطابقاً للعينة تماماً، فإذا كان غير مطابق كله أو بعضه للعينة، كان للمشتري أن يرفضه حتى ولو كان المبيع أكثر جودة من العينة ذاتها؛ لأن ذلك يخالف ما اتفق عليه^(٢).

(١) المرجع السابق، ص ١٩٦

(٢) نبيل سعد، مرجع سابق، ص ١٣٩



وفي مقابل ذلك أنه متى كان المبيع مطابقاً للعينة، وجب على المشتري قبوله، فليس له رفضه بحجة أنه غير ملائم لحاجته، بل ليس له أيضاً في الأشياء التي تجرب عادة أو مذاق، أن يرد المبيع المطابق للعينة، ولو وجده بعد التجربة غير صالح، أو بعد المذاق غير ملائم، لكن ذلك لا يمنع من رجوع المشتري على البائع لضمان العيوب الخفية في المبيع، وعبء إثبات مطابقة المبيع للعينة يقع على عاتق البائع، وفي حالة هلاك العينة أو تلفها في يد أحد المتعاقدين، ولو دون خطأ، فإن عبء إثبات مطابقة أو عدم مطابقة المبيع للعينة، يقع على من هلكت أو تلفت العينة في يده، إذا نازعه الطرف الآخر في ذلك^(١).

وعند عدم مطابقة المبيع للعينة، فإن للمشتري أن يرفض قبوله، ويطالب البائع بالتنفيذ العيني، بأن يسلمه شيئاً آخر مطابقاً للعينة، أو أن يحصل المشتري على شيء مطابق لها على نفقة البائع، بعد استئذان القضاء أو بدون حالة استعجال، وذلك ما ذهب إليه المشرع المصري في المادة ٢٠٥ من القانون المدني، كما له أن يطلب فسخ البيع والتعويض إن كان له مقتضي، وأخيراً له أن يقبل المبيع غير المطابق للعينة، مع طلب إنقاص الثمن إذا كان له مقتضي.

ثالثاً: قابلية المبيع للتعامل فيه

وبالإضافة إلى الشرطين السابقين وهما: أن المبيع لا بد أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، أو أن يكون المبيع معيناً أو قابلاً للتعيين، فإن من شروط الشيء المبيع أن يكون قابلاً للتعامل فيه، أي مما يجوز التعامل فيه، أي بمعنى أن يكون محلاً للبيع، فلا بد أن تكون طبيعته أو الغرض الذي خصص له، يجعله صالحاً للتعامل فيه، وكذلك صالحاً لثبوت حكم العقد فيه^(٢).

وقد نصت المادة ٨١ من القانون المدني المصري على أنه "كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون، يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية، والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها، هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها، أما

(١) -سمير تناغو، مرجع سابق، ص ٧٦

(٢) أحمد محمد أحمد الزين، شروط المبيع في قانون المعاملات المدنية العماني، دراسة مقارنة بقانون المعاملات المدنية السوداني، ص ١٢٤



الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية" وتنص المادة ١٣٥ من القانون المدني المصري على أنه "إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً"

وعلى ذلك سوف نعرض الأشياء الخارجة عن التعامل، والممنوع التعامل فيها وذلك على النحو التالي:

(١) الأشياء الخارجة عن التعامل: هذه الأشياء قد تخرج عن التعامل بطبيعتها وبحكم القانون، فإذا ورد عليها البيع يكون محله غير مشروع، ويبطل العقد^(١)، وسوف نتناول هذين النوعين من الأشياء الخارجة عن التعامل فيما يلي:

• الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها

وهي الأشياء التي لا يستطيع أحد الاستئثار بحيازتها، مثل الهواء ومياه البحر وأشعة الشمس، فهذه أشياء مشتركة أي يشترك في الانتفاع بها الناس كافة، فلا يحول انتفاع أحدهم دون انتفاع الآخرين، والمفهوم بداهة أن هذه الأشياء ينظر إليها في مجموعها، فهي تستعصي على الحيازة، لكن لا مانع من الاستئثار بجزء من الهواء المضغوط، أو كمية من البحر أو النهر والتعامل فيها^(٢).

• الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم النظام

وهي الأشياء التي لا يجوز أن تكون محلاً للحقوق المالية، فيكون الالتزام بإنشاء حق عليها التزاماً باطلاً، ويخرج الشيء عن التعامل بحكم القانون في حالتين^(٣)

الحالة الأولى: لاعتبارات الصالح العام، كأن يكون الشيء من الأموال العامة، أو من الأسلحة الخطرة، أو الأدوية الخطرة، أو بصفة عامة المنتجات الخطرة، ما لم يرخس القانون في ذلك في بعض الحالات، كذلك لا يستطيع الموظف

(١) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٢١٥

(٢) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ١٥٧

(٣) نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ١٤٢



العام أن يبيع وظيفته أو أن يتنازل عنها، ولا يجوز لأحد النزول عن حرمة الشخصية، كما أن جسد الإنسان لا يصلح أن يكون محلاً للتعامل فيه، إلا بما يقتضيه الصالح العام وفي حدود النظام.

الحالة الثانية: وهي التي يحظر فيها النظام التعامل في بعض الأموال حماية لمصالح خاصة؛ وجدها المشرع جديرة بالاعتبار؛ فمنع التصرف في المال المحجوز عليه، وكذلك التصرفات في التركة المستقبلية، أو النزول عن حق الاستعمال أو السكنة، أو بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاء، وغير ذلك.

(٢) الأشياء الممنوع التعامل فيها / المنع من التعامل

الأمر هنا يتعلق بأشياء داخلية في دائرة التعامل، ولكن لا يجوز مع ذلك التصرف فيها، إما للاتفاق كشرط المانع من التصرف أو نص في القانون بالنسبة لأشخاص معينين كالقضاة والمحامين، والتصرف الذي يبرم بالمخالفة للشرط المانع من التصرف، أو للحظر التشريعي، فكل ذلك يقع فيه البيع باطلاً، وذلك على التفصيل الآتي:

• حظر بيع الحقوق المتنازع فيها لعمال القضاء

تنص المادة ٤٧١ من القانون المدني المصري على أنه " لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتبة المحاكم ولا للمحضرين، أن يشتروا بأسمائهم ولا باسم مستعار، الحق المتنازع فيه كله أو بعضه، إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة، التي يباشرون أعمالهم في دائرتها، وإلا كان البيع باطلاً".

كذلك نص المنظم السعودي في المادة رقم ٣٥٨ من نظام المعاملات المدنية على أنه " لا يجوز للقاضي ولا لعضو النيابة ومن في حكمه، ولا موظف المحكمة، أن يشتري لنفسه باسمه أو باسم غيره، الحق المتنازع فيه أو بعضه، ويكون العقد باطلاً، ولا يجوز للمحامي أن يشتري لنفسه باسمه أو باسم غيره، الحق المتنازع فيه أو بعضه، متى كان وكيلاً فيه، ويكون العقد باطلاً، ويعد الحق متنازعاً فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى، أو أقام في شأنه نزاع جدي"

وسوف نبين ذلك الحظر من حيث نطاقه، والجزاء المترتب على مخالفته

فيما يلي:



(١) نطاق الحظر:

١- نطاق الحظر من حيث الأشخاص

ينصرف هذا الحظر إلى القضاة وأعضاء النيابة والمحامين وكتابة المحاكم والمحاضرين، وهؤلاء الأشخاص قد ذكروا على سبيل الحصر، وبالتالي لا يجوز القياس عليهم؛ ولذلك لا يمتد هذا الحظر إلى الخبراء ومترجمي المحاكم أو وكلاء المحامين وكتبهم، أو خدم المحاكم وحجابتها وفراشيها، والحراس ورجال الشرطة و مأموري الضبطية القضائية^(١).

و العبرة بتوافر الصفة وقت الشراء، فلو كان القاضي يعمل في محكمة جده، واشترى حقاً متنازع فيه من اختصاص محكمة المدينة المنورة، فإن هذا الشراء يبقى صحيحاً لو انتقل بعد ذلك ليعمل في محكمة المدينة المنورة، وعليه في هذه الحالة أن يتنحى عن نظر القضية لو عرضت عليه.

٢- نطاق الحظر من حيث التصرفات ومحلها

يقتصر الحظر على البيع فقط دون غيره من التصرفات، كما أن هذا الحظر يمتد ليشمل البيع الذي يجريه هؤلاء الأشخاص بأسمائهم أو بأسماء مستعارة، كما أنه يشترط أن يكون محل هذا البيع حقاً متنازعاً فيه وقت الشراء، ويعتبر الحق متنازعاً فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى، أو قام في شأنه نزاع جدي^(٢).

(٢) جزاء الحظر

الجزاء المقرر في هذه الحالة هو البطلان، والبطلان هنا هو البطلان المطلق؛ لأنه يتعلق بالنظام العام؛ فالبطلان يقوم على أساس الحيلولة دون استغلال عمال القضاء لنفوذهم، في شراء الحقوق المتنازع فيها، علاوة على إبعاد الشبهات عن عمال القضاء، التي قد تثار عند شراء هؤلاء للحقوق المتنازع فيها، التي تقع في دائرة اختصاصهم، وما يكون له من تأثير مباشر على حياتهم، وكل هذه الأمور تتعلق بحسن تنظيم وسير مرفق القضاء، مما يجعلها تتصل اتصالاً وثيقاً بالنظام

(١) أنور سلطان، وجمال العدوي، مرجع سابق، ص ١١٨

(٢) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ١٦٣



العام^(١).

• حظر تعامل المحامي في الحق المتنازع فيه

تنص المادة ٤٧٢ من القانون المدني المصري على أنه " لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها، إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها، سواء كان التعامل بأسمائهم أم باسم مستعار، وإلا كان العقد باطلاً"

ويلاحظ أن هذا الحظر بالنسبة للمحامين، يمتد ليشمل كافة أنواع التعامل في الحق المتنازع فيه، وليس الشراء فحسب، فلا يجوز له أن يشتري الحق ولا أن يقايض عليه، ولا أن يوهب له، ولا أن يرهن له، أو يقرض له^(٢).

ويشترط لقيام هذا الحظر شرطين: الشرط الأول: أن يكون الحق متنازعاً فيه بالمعنى السابق الإشارة إليه، وفي هذا يتفق هذا النص مع ما نص عليه بالنسبة لعمال القضاء، والشرط الثاني: أن يكون المحامي وكياً في الحق المتنازع فيه، ويستوي أن يكون التعامل باسم المحامي أو باسم مستعار، كالزوجة أو الولد أو قريب أو صديق^(٣).

وجزاء الحظر هو البطلان المطلق، للتصرف الذي أجراه المحامي مع موكله في شأن الحق المتنازع فيه، وهذا البطلان يتعلق بالنظام العام؛ لأنه يحول دون استغلال المحامين لنفوذهم لدى موكلهم، وإجراء تصرفات في شأن الحق المتنازع فيه ضارة بمصالحهم^(٤).

وترتيباً على ما تقدم، فإن النظم والتشريعات حددت الشروط الواجب توافرها في الشيء المبيع، حتى يمكن التعامل عليه، وأجازت النظم والتشريعات بشكل صريح لا جدال فيه، ولا تأويل: البيوع المستقبلية، أي بيع مبيع غير موجود وقت التعاقد ولكنه قابل للوجود فيما بعد، غير معين وقت التعاقد، ولكنه قابل للتعيين في العقد.

(١) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٤٦

(٢) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ١٨٢

(٣) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٥٦٨

(٤) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٤٨



إلا انه تدق المسألة في شأن مدى جواز إجراء البيوع المستقبلية في ظل أحقية المشتري في خيار الرؤية ومعاينة المبيع لكي يتحقق لديه العلم بالمبيع، وهو ما يسوقنا إلى الحديث باختصار عن وجوب علم المشتري بالمبيع وذلك على النحو التالي:

• علم المشتري بالمبيع

قد أخذ المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية على غرار التقنين المدني المصري بأحكام خيار الرؤية من المذهب الحنفي وأكملها بما ورد في المذاهب الثلاثة ليجعلها تتفق مع الأحكام العامة في نظام المعاملات المدنية السعودي. وسوف يقتصر الحديث على نطاق علم المشتري بالمبيع، وجزاء تخلف العلم وصلته بالغلط كأحد أسباب عيوب الإرادة

(١) نطاق علم المشتري بالمبيع

تنص المادة ٤١٩ في قفرتها الأولى من القانون المدني المصري على أنه "يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً"

وكذلك نصت المادة ٣٠٨ من نظام المعاملات المدنية السعودي على انه:

- ١- يجب ان يكون المبيع معلوماً للمشتري برؤيته أو ببيان صفاته المميزة له
- ٢- اذا تضمن عقد البيع ان المشتري عالم بالمبيع فلا حق له في طلب إبطال العقد لعدم العلم إلا اذا اثبت تغرير البائع به.

وهنا نجد ان المنظم قد خص المشتري وحدة دون البائع بخيار الرؤية وذلك على ما يذهب إليه جمهور الحنفية.^(١) ولذلك لا عبرة بعدم علم البائع بالمبيع، فإذا

(١) يثبت خيار الرؤية في المذهب الحنفي في عقد البيع ويثبت للمشتري دون البائع فمن اشترى عيناً معينة بالذات ولم يكن قد رآها لا وقت لبيع ولا قبل البيع كان له الخيار إذا رآها ولو كان اشترى على الصفة وظهرت على ما وصفت، لما روي عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ "من اشترى شيئاً لم يره فهو الخيار إذا رآه". أما البائع فلا خيار له حتى ولو لم يكن قد رأى العين التي باعها قبل بيعها ووقت ثبوت خيار الرؤية للمشتري هو وقت الرؤية لا قبلها حتى لو أجازته البيع قبل الرؤية ورضى بالبيع فإنه له بالرغم من ذلك أن يرده إذا رآه. لأن نزوله عن الخيار قبل أن يثبت له لا يعتد به. والعقد حال قيام خيار الرؤية غير لازم من جهة المشتري



ورث شخص شيئاً ولم يرى ثم باعه فلا أثر لعدم علمه على البيع. ويستوي أن يعلم المشتري بنفسه أو بواسطة نائبه.

والعلم المعتبر من جانب المشتري هو العلم السابق لانعقاد العقد بشرط أن يبقى المبيع إلى وقت العقد على الحالة التي كان عليها وقت العلم أو على الأقل العلم المعاصر له.

ويتحقق علم المشتري بالمبيع بالالتجاء إلى الوسيلة المناسبة لطبيعة المبيع. فقد يكون ذلك عن طريق الرؤية أو الشم أو الذوق إلى غير ذلك وتكفي في هذا العلم المعاينة ولو لم يتحقق العلم في حقيقة الواقع ما دامت المعاينة قد تمت بطريقة وافية من شأنها أن تمكن الرجل العادي من العلم وإذا كان البيع بالعينة فيجب أن يتوافر العلم بالعينة ذاتها.

• العلم بالمبيع وتعيينه:

يختلف العلم بالمبيع عن تعيينه من حيث الوسيلة، كما أنهما يختلفان من حيث الهدف. فتعيين المبيع كشرط أساسي لانعقاد العقد المقصد منه هو تعيين المبيع تعييناً كافياً بحيث يمكن تمييزه عن غيره أما العلم بالمبيع فيقصد به جعل رضا المشتري صادراً عن بيئة من أمر ما يشتري

ولذلك فإن تحقق إحداهما لا يغني عن الآخر. فقد يكون المبيع معيناً دون أن يعلم به المشتري العلم المقصود في المادة ٤١٩ من القانون المدني المصري و المادة

فلهذا الرجوع عنه وفسحه بعد الرؤية بل وقبلها كما سبق القول أما البائع فقد قدمنا أنه لا خيار له فالعقد يكون لازماً من جهته وعدم لزوم العقد من جهة المشتري يقوم في أساسه على فكرة الغلط إذ يفترض أن المشتري لم يجد المبيع على الحال التي ظنها بل وجده على حال لا يصلح معها للغرض المقصود فأساس خيار الرؤية هو غلط المشتري في شيء لم تسبق له رؤيته. وفي الفقه الحنفي يسقط خيار الرؤية برؤية المشتري للعين المبيعة ورضائه بها صراحة أو دلالة ولا تلزم رؤية جميع أجزاء المبيع بل يكفي برؤيته ما يدل على العلم بالمقصود من العين المبيعة ويسقط أيضاً بموت المشتري قبل أن يختار فيلزم المبيع بموته ولا ينتقل الخيار إلى ورثته لأن خيار الرؤية لا يورث ويسقط بهلاك بعض المبيع أو تعيبه أو تغييره قبل أن يختار المشتري ويسقط بتصرف المشتري في المبيع



٣٠٨ من نظام المعاملات المدنية. كما لو باع شخص إلى آخر منزلاً تعين بموقعه كذكر الحي والشارع ورقم المنزل وإلى غير ذلك مما يميزه عن غيره، ومع ذلك يمكن ألا يتوافر علم المشتري به إذ ليس لديه في ذهنه صورة واضحة وكاملة عنه، فهو لا يعرف مساحة المنزل وكيفية بنائه وعدد طوابقه وحجراته وطريقة توزيعها وملحقاته إلى غير ذلك

• ما يحل محل العلم

إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه فان ذلك يكفي لان نقول انه تحقق علم المشتري بالمبيع.

وبذلك يكون المشرع قد وسع في معنى العلم بالمبيع وجعل الوصف الدقيق يقوم مقام الرؤية وهو ما ذهب اليه المذاهب الثلاثة المالكي والشافعي و الحنابلة، وبخلاف المذهب الحنفي.

وما زال هناك فارق بين تعيين المبيع والعلم به حتى في هذه الحالة. فتعيين المبيع يكفي فيه أن يكون المبيع معروفا بذاته لا يقع لبس فيه بحيث يمكن تميزه عن غيره. أما العلم المتطلب قانوناً هو بيان الأوصاف الأساسية بيانا يمكن للمشتري من التعرف على المبيع وإدراك حقيقته بحيث يجيء رضاه عن بيعة من أمري للوقوف على مدى ملاءمته للغرض المطلوب له ولا الذي اشتراه من أجله أم لا

• ما يقوم مقام العلم

إذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع. وعلى ذلك فإذا اشترى شخص شيئاً لم يعاينه ولم يشتمل العقد على بيان أوصافه الأساسية ولكن ذكر في العقد أنه عالم به قام هذا مقام العلم لأن إقرار المشتري بالعلم إما أن يتفق مع الواقع في توافر العلم فعلاً وإما أن يخالفه فيفيد أن المشتري لا يعلق أهمية على علمه بالمبيع أو أنه يتنازل عن حقه في الطعن في العقد إن صح التعبير.

ولا قيمة لإقرار المشتري بالعلم إذا كان نتيجة تدليس من البائع كأن أراه مثلاً عينا أخرى أو أوهمه أنها العين المبيعة ففي هذه له أن يتمسك بإبطال البيع للتدليس لا للغلط.



خلاصة القول إن علم المشتري بالمبيع يختلف عن تعيين المبيع ولذلك فإن عدم العلم بالمبيع يؤدي إلى إبطال العقد بينما عدم تعيين المبيع يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا ويمكن أن يتمثل ذلك في الفرض التي تكون العين المبيعة معينة تعيينا نافيا للجهالة الفاحشة ولكنها مع ذلك لم توصف وصفا دقيقا يجعل المشتري على بينة من أمره ولم يقر المشتري في عقد البيع أنه عالم بالمبيع ولم يكن قد سبقت له رؤيتها ففي هذه الحالة رغم تعيين المبيع يثبت للمشتري خيار الرؤية ويكون له طلب إبطال البيع

(٢) جزاء عدم العلم وصلته بالغلط

إذا لم يتحقق علم المشتري بالمبيع على النحو السابق بيانه فإن البيع يكون قابلا للإبطال. هذا الجزاء يثير تساؤلا هاما وهو هل القابلية للإبطال كانت نتيجة للغلط أم لمجرد عدم العلم؟ أو بعبارة أخرى هل العلم بالمبيع يعتبر شرطا مستقلا لصحة البيع أم أنه تطبيق لأحكام الغلط في البيع؟

وسبب هذا التساؤل يرجع إلى الارتباط بين عدم العلم بالمبيع والغلط من عدة وجوه:^(١)

أولاً: إن كلا من الغلط وعدم العلم يمس من العاقد علمه بما يرتضيه بحيث يجيء رضائه عن غير بينة بحقيقة الحال.

ثانياً: إن كلا من الغلط وعدم العلم بالمبيع يلتقيان عند صفات الشيء فيعتبر عدم ذكر الأوصاف الأساسية للمبيع من قبيل عدم العلم ويعتبر الغلط جوهريا إذا وقع في صفة للشيء تكون جوهريا في اعتبار المتعاقدين.

ثالثاً: إن كلا منهما يتعلق بصحة العقد وبالتالي الجزاء المقرر لهما واحد وهو القابلية للإبطال.

ولذلك ذهب بعض الفقهاء إلى أن أحكام العلم بالمبيع ولو أنها مأخوذة من أقوال فقهاء الشرع الإسلامي إلا أنها تتفق مع المبادئ العامة في القانون المدني لأن العلم الكافي هو الذي يحول دون وقوع المشتري في الغلط أما البائع فمفروض

(١) ينظر نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، صفحة ١٢٥



علمه بالمبيع فإن لم ينص في العقد على علم المشتري بالمبيع أو لم تذكر فيه الأوصاف الأساسية فيفترض وقوع المشتري في الغلط والمشرع أراد إيجاد قرينة قانونية على وقوع المشتري في الغلط في هذه الحالة أي قرينة على أنه وجد المبيع على صورة يخالف تلك التي يتوهمها إلا أنها قرينة غير قاطعة يجوز للبائع إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات.^(١)

بينما ذهب البعض الآخر إلى أن إبطال العقد لعدم العلم يختلف عن إبطاله للغلط لأن النص يعطي للمشتري الحق في طلب الإبطال ولو لم يكن هناك غلط فيكفي عدم توافر العلم أو ما يقوم مقامه حتى يتعلق حقه بإبطال البيع.^(٢)

ودائرة الخلاف تنحصر بين الرأيين في حالة ما إذا استطاع البائع أن يثبت أن المشتري بالرغم من عدم تحقق علمه فهو لم يتصور المبيع على غير حقيقته. ففي هذه الحالة لا يكون العقد قابلاً للإبطال لعدم الغلط طبقاً للرأي الأول، بينما يكون العقد قابلاً للإبطال لعدم توافر العلم أو ما يقوم مقامه طبقاً للرأي الثاني

ويرى رأي آخر من الفقه^(٣) بأن الارتباط بين عدم العلم بالمبيع والغلط يجب ألا يحجب عنا الفروق الجوهرية بينهما فمعيار الغلط في أساسه معيار ذاتياً ولذلك يكون تقدير الصفات الجوهرية فيه تقديراً شخصياً محضاً. أما تقدير الصفات الأساسية في المبيع والتي تعتبر من قبيل العلم بالمبيع يكون تقديراً موضوعياً الهدف منه التحقق من أن المبيع يفي بالغرض المقصود منه. علاوة على اتساع نطاق الغلط وقيام أحكامه على التوازن بين مصلحة العاقد الواقع في الغلط واستقرار المعاملات وغير ذلك.

وبناء عليه نجد أن دائرة عدم العلم بالمبيع تتقاطع مع دائرة الغلط ولا تتطابق معها ويحدث هذا التقاطع عندما يكون عدم العلم بالمبيع ناشئاً عن غلط لكن فيما

(١) ينظر، أنور سلطان، مرجع سابق، صفحة ٧١. ينظر أيضاً، الوسيط، مرجع سابق، الجزء الرابع، صفحة ٩٩

(٢) ينظر، عبد المنعم البدرأوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة البيع والمقايضة والإيجار، الطبعة الأولى، ١٩٥٦، صفحة ١٢٣

(٣) ينظر، نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، صفحة ١٢٨



وراء ذلك يستقل الغلط عن عدم العلم بالمبيع. ويرى هذا الرأي وبحق، أن شرط العلم بالمبيع وضعه المشرع ليعزز الحماية للمشتري وهذا ما يتفق مع سياسته العامة في تنظيم أحكام عقد البيع مثل ذلك أحكام تقدير الثمن وأحكام ضمان العيوب الخفية وإلى غير ذلك. ولذلك يرى هذا الرأي وبحق، أن جعل عدم العلم بالمبيع مجرد تطبيق لأحكام الغلط، حتى مع التحويل والتعديل الذي أدخله الفقه، يضيق من نطاق هذه الحماية بلا مبرر، وبلا سند في القانون. ولذلك إذا لم يتحقق علم المشتري بالمبيع على النحو السابق بيانه بأنه لم يره ولم يوصف له ولم يقرر علمه به فإن للمشتري أن يطلب إبطال العقد حتى ولو لم يكن إقدامه على الشراء نتيجة غلط أي نتيجة تصور المبيع على غير حقيقته. هذا يعني أن مجرد عدم العلم المشتري بالمبيع يكفي ولذلك لا يقضي إثبات البائع في هذه الحالة عدم وقوع المشتري في غلط ليحول دون إبطال العقد، وإنما كان عليه أن يتحوط من ذلك ابتداءً بأن يذكر الأوصاف الأساسية للمبيع أو على الأقل يجعل المشتري يقرر علمه به في العقد وهذا ليس بالأمر العسير على البائع في الوقت الحاضر.

وعليه يجوز بيع عقار غير موجود وقت التعاقد، ولكنه سوف يتم إنشاؤه، وذلك إذا تم تعيين المبيع، وكذلك يصح البيع إذا لم يكن المشتري قد رأى المبيع إذا تم تحديد أوصاف المبيع الأساسية و الجوهرية في العقد. وهنا نجد ان بيع العقار على الخارطة جائز طبقاً لأحكام عقد البيع في نظام المعاملات المدنية.

وعلى ذلك سوف نقوم بعرض ما قرره المنظم السعودي من أحكام في نظام البيع على الخارطة لحماية حقوق المشتري وذلك من خلال المبحثين التاليين.



المبحث الأول

الحماية الإجرائية المقررة نظاماً للبيع على الخارطة

تمهيد وتقسيم

نصت المادة الثالثة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، على عدم أحقية أي مطور عقاري في مزاوله نشاطه بالبيع للمشروعات على الخارطة، أو حتى مجرد الإعلان عن تلك المشروعات، في وسائل الإعلام سواء المحلية أو الدولية، إلا إذا كان مقيداً في سجل قيد المطورين، وكان المشروع العقاري محل نشاطه مرخصاً له من الجهة المختصة^(١).

كذلك نص النظام على قيام الجهة المختصة بمنح الترخيص، بالتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره، وذلك لضمان عدم التصرف فيه بعد الحصول على الترخيص^(٢).

وألزمت المادة التاسعة المطور بإنشاء حساب ضمان باسم المشروع، لا يفعل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص بالمشروع، والتأشير على صك الملكية للعقار المراد تطويره^(٣).

(١) المادة الثالثة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، تنص على أنه " لا يحق لأي مطور عقار مزاوله نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، إلا اذا كان مقيداً في سجل قيد المطورين، ولا يحق الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية و الخارجية، ولا إقامة معارض لها و الدعوة اليها، إلا اذا كان المشروع العقاري مرخصاً له، من الجهة المختصة وفقاً لأحكام النظام و اللائحة.

(٢) تنص المادة الثامنة من النظام على أنه " دون إخلال بأحكام نظام التسجيل العيني للعقار؛ على الجهة المختصة عند إصدار الترخيص الخاص للمشروع العقاري، طلب التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره (لدى الجهة المختصة بالتوثيق)، بعدم التصرف في ملكيته، إلى ان تستكمل أعمال التطوير العقاري، ولا يرفع التأشير عن صك تسجيل الملكية لذلك العقار، إلا بعد موافقة الجهة المختصة، و تحدد اللائحة الحالات التي يرفع فيها التأشير بعدم التصرف، و للمتضرر من قرار الجهة المختصة التظلم أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة الحادية و العشرين من النظام.

(٣) تنص المادة التاسعة من النظام على أنه " ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع



وعلى ذلك، فنحن أمام إجراءات نص عليها المنظم السعودي، استوجب على المطور العقاري القيام بها، قبل أن يشرع في بيع عقار على الخارطة، وسوف نفضل تلك الإجراءات في المطالب التالية، على أن نبدأ بتعريف وتحديد مفهوم بيع العقار على الخارطة في المطلب التالي:

عقاري، ولا يفعل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري، و التأشير على
صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره"



المطلب الأول

مفهوم عقد بيع العقار على الخارطة وأهميته

نظراً لما للبيوع المستقبلية من أهمية من الناحية الاقتصادية، حيث أنها تنشئ نوعاً من الرواج التجاري والتنمية العقارية داخل الدول، فقد يمتلك البائع الأرض المعدة للبناء ويكون لديه الخبرة اللازمة لعملية البناء، إلا أنه لا توجد لديه السيولة المالية والنقدية اللازمة لإتمام عملية البناء، فيقوم بالتعاقد مع المشتري على بيع وحدات عقارية، سوف يقوم البائع بإنشائها، من خلال ما يقوم المشتري بدفعه من ثمن، سواء كامل الثمن أو جزء منه، ويقوم البائع بعملية البناء وتسليم المشتري الوحدة العقارية المتفق عليها في التعاقد وفي الميعاد المحدد.

إلا أن البيوع المستقبلية - خاصة البيوع العقارية - هي سلاح ذو حدين، فبقدر ما لها من أهمية في التطوير العقاري والتنمية العقارية، إلا أنه قد يقوم أحد المطورين باستخدام هذا البيع المستقبلي، في عمليات نصب واحتيال على المشتريين، من خلال قيامه باستلام الأموال من المشتريين بهدف البناء، ثم يقوم ببيع الأرض للغير، والاستيلاء على أموال المشتريين والهرب بها، دون تنفيذ التزاماته التعاقدية أو رد المبالغ لأصحابها.

لذلك كان لا بد من وجود تنظيم خاص بعملية البيوع المستقبلية بالنسبة للعقارات، وعلى ذلك وضعت العديد من التشريعات نظام بيع وتأجير المشروع العقاري على الخارطة؛ ليحمي به المشتريين والمستأجرين، ويضمن لهم قيام المطور العقاري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، خاصة وأن البيع على الخارطة يعد أحد المفاهيم الحديثة التي عرفتتها بعض التشريعات، فهو أحد الأدوات الرئيسة في تمويل مشروعات التطوير العقاري بصفة عامة، وعقد بيع العقار على الخارطة هو عقد يرد على محل لم ينشأ بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين، وفقاً للمواصفات المحددة في وثيقة العقد، كما يتعهد بنقل ملكية العقار إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له^(١).

(١) سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء، والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الإشعاع بالإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠١ م، ص ٩



ويعرفه آخرون بأنه عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً، لم يبدأ البائع ببنائه بعد، أو لم يكتمل بناؤه حين التعاقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته، خلال المدة المتفق عليها، مقابل تعهد المشتري بدفع أقساط الثمن في مواعيدها^(١).

من خلال ذلك يتضح أن عقد البيع على الخارطة، أو بناء على التصاميم، هو عقد بيع لعقار غير موجود فعلياً، لكنه قابل للوجود مستقبلاً، ولاشك أن هذا البيع يعد أهم طرق التمويل الفعالة، والتي يلجأ إليها المطورون العقاريون لتمويل مشاريعهم من المشتريين، وضمان تسويق الوحدات العقارية، من خلال توفير دفعات مالية لمراحل المشروع قبل تنفيذه، كما تعطي مرونة للمشتريين بشكل أفضل، والحصول على العقار بمواصفات ذات جودة عالية وبأقل التكاليف^(٢).

فمن مزايا هذا البيع أنه يتيح لفئات كثيرة شراء عقارات من خلال التيسير، ويتيح أيضاً للشركات العقارية الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ المشروع، بالإضافة إلى تنشيط السوق العقاري وتعزيز ثقة المستثمرين والمطورين العقاريين في القطاع العقاري.

وبالرغم من هذه الأهمية وتلك الامتيازات، فإن ثمة مخاطر لهذا النوع من البيع، حيث لا يخلو من الإشكاليات منها: سيطرة المطورين العقاريين على السوق وفرضهم لشروط تعسفية، إضافة إلى ما قد يصاحب هذا البيع من عمليان تحايل ونصب من بعض بائعي ومسوقي العقار على الخارطة، إضافة إلى إمكانية ضياع حقوق المشتري، ما لم تتوافر لها الضمانات اللازمة.

ومن أجل ذلك لجأت التشريعات المختلفة ومنها المنظم السعودي، لوضع الشروط والمطالبة بتنفيذ إجراءات، تكفل حماية جميع أطراف عملية بيع العقار على الخارطة، وهذا ما سنتناوله في المطالبين التاليين.

(١) ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة

والقانون، كلية القانون جامعة الإمارات، السنة ٢٦، العدد ٢٩، ص ٢٣٢

(٢) موزة سويد سالم السعيد، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية

المتحدة: دراسة مقارنة، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية القانون، أبريل ٢٠١٨ م، ص ١٣



المطلب الثاني

القييد في سجل المطورين وترخيص المشروع العقاري

كان لا بد من وجود إجراءات قانونية تنظم كل خطوات ومراحل بيع العقار على الخارطة، وقد قام المنظم السعودي بوضع عدد من القواعد والمعايير التي يجب أن يراعيها المطورون العقاريون لمشاريع البيع على الخارطة، وسوف نفصل بعد هذه القواعد والإجراءات فيما يلي:

• الإجراء الأول: القيد في سجل المطورين بالحصول على شهادة التأهيل

أوجب المنظم السعودي - حتى يتمكن المطور من بيع عقار على الخارطة - أن يكون ذلك المطور مقيداً في سجل المطورين، لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ويتم تسجيل المطور بعد حصوله على شهادة تأهيل مطور عقاري لمشاريع البيع على الخارطة، حيث يقوم المطور بتقديم طلب للجهة المختصة للحصول على الشهادة، مرفقاً بها المستندات المطلوبة للحصول على الشهادة وتمثل المستندات المطلوبة للحصول على تلك الشهادة في ما يلي:

- ١- السجل التجاري لطالب التأهيل أو الترخيص الاستثماري، في حالة وجود شريك أجنبي.
- ٢- شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة الصناعية سارية المفعول.
- ٣- عقد التأسيس أو النظام الأساسي إذا كان طالب شهادة التأهيل شركة.
- ٤- شهادة من الهيئة العامة للزكاة والدخل سارية المفعول دون تحفظات، بعدم وجود مستحقات على طالب التأهيل.
- ٥- شهادة التوطين سارية المفعول.
- ٦- ميزانية سنوية مدققة ومعتمدة لمدة سنتين سابقة.
- ٧- رقم السجل التجاري.
- ٨- ميزانية تقديرية للسنة القادمة.
- ٩- تقرير من محاسب قانوني ببداية النشاط.



١٠- خطاب من المنشأة يوضح الميزانية المرصودة لبدء النشاط في التطوير العقاري.

١١- الملاءة المالية للشركاء والمؤسسين.

١٢- بيانات القضايا والمرافعات.

١٣- خطاب التزام من منشآت المقاولات بتوفير العمالة، وإمكانية البدء بالعمل.

١٤- العلاقات التعاقدية السابقة.

١٥- شهادة التأهيل التي سبق للمنشأة الحصول عليها.

١٦- صور شهادات التصنيف للمقاولين المنفذين لمشاريع الجهة.

١٧- شهادات حسن الأداء التي حصلت المنشأة عليها سابقاً.

١٨- بيان مصدق عليه من الغرفة التجارية بالمشاريع المنفذة.

١٩- خطة المنشأة طالبة التأهيل خلال الثلاث سنوات القادمة، بعد حصولها على التأهيل.

٢٠- المنهجية المتبعة في تطوير المشاريع.

٢١- الكوادر البشرية.

٢٢- شهادة من أحد البنوك تدعم سمعته المالية.

٢٣- خطاب من الجهة يوضح الميزانية المرصودة لبدء النشاط في التطوير العقاري.

٢٤- النسب والمؤشرات المالية للمنشأة.

٢٥- القوائم المالية للمنشأة مدققة ومعتمدة.

وبمجرد القيد على سجل المطورين العقاريين، والحصول على شهادة تأهيل مطور عقاري بمشاريع البيع على الخارطة، يستطيع المطور أن يتقدم للجهة المختصة للحصول على ترخيص المشروع.

وقد عرف المنظم السعودي سجل قيد المطورين بأنه سجل قيد فيه أسماء



المطورين المؤهلين، لتطوير وبيع وتأجير المشروعات العقارية، المرخص لهم من الجهة المختصة، بمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة^(١).

وعلى ذلك ليس كل مطور مرخص له من الجهة المختصة، بمزاولة نشاط التطوير العقاري، يستطيع أن يتقدم إلى الجهة المختصة للترخيص ببيع أو تأجير عقاري على الخارطة، دون أن يكون مقيداً في سجل المطورين المؤهلين للبيع على الخارطة، ولا يتم القيد إلا بعد الحصول على شهادة التأهيل للقيد في سجل المطورين.

هذا هو الإجراء الأول الذي يجب على المطور استيفائه، حتى يستطيع المضي في باقي الإجراءات، وتجدر الإشارة إلى أن القيد في سجل المطورين يكون لمرة واحدة، طالما شروط القيد ما زالت متوافرة؛ أي أنه لا يلزم القيد عند كل مشروع جديد.

• الإجراء الثاني: التقدم للجهة المختصة للحصول على الترخيص الخاص بالمشروع العقاري

يقصد بالجهة المختصة هنا الجهة التي تختص بتطبيق أحكام النظام، الذي يصدر بتحديدتها أمر من رئيس الوزراء^(٢)، وهي اللجنة المنوط بها البيع والتأجير على الخارطة، وتسمى ببرنامج وافي، فهو الجهة المسؤولة عن إصدار تراخيص مزاولة نشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، وإصدار شهادات القيد في سجل المطورين العقاريين لشركات التطوير العقاري، وتشرف عليه وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان^(٣).

ويهدف برنامج وافي إلى حفظ حقوق المشترين من خلال الأنظمة والإجراءات، ورفع مستوى الشفافية في السوق العقاري، ويسعى البرنامج لأن يصبح الضامن الوثيق لحفظ حقوق المواطنين، والحاضن المميز للاستثمارات العقارية وحماية حقوق المستفيدين وتحقيق رضاهم، من خلال تنظيم نشاط البيع

(١) ينظر: نص المادة الأولى من نظام بيع و تأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

(٢) ينظر: نص المادة الأولى من النظام.

(٣) ينظر: موقع سعودي بيديا www.Saudipedia.com



والتأجير على الخارطة في السوق العقاري^(١)، ويمكن التعرف بالتفصيل على اختصاصات الجهة التي تقوم بإصدار التراخيص فيما يلي:

• اختصاصات وسلطات الجهة المختصة بإصدار التراخيص

١- الإشراف على المشروعات العقارية، بما في ذلك إصدار التراخيص اللازمة لها، ومتابعة تنفيذها والرقابة والتفتيش عليها، ويجوز للمسؤول إسناد بعض تلك المهام إلى القطاع الخاص وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٢- إعداد قاعدة بيانات للعموم، خاصة بالمشروعات العقارية المرخص لها وفق النظام.

٣- إعداد سجل خاص يسمى سجل قيد المطورين، وتحدد اللائحة ضوابط وإجراءات القيد^(٢).

٤- أحقية الجهة المختصة في طلب نسخة من الاتفاقية المحررة، بين المطور وبين الوسيط العقاري القائم بعملية التصويت العقاري، للبيع على الخارطة^(٣).

٥- أحقية الجهة المختصة في تحديد سقف لحجم المشروع العقاري، للمطور العقاري طالب القيد في سجل المطورين، كذلك عدد محدد من المشروعات العقارية التي يسمح له بتنفيذها سنوياً^(٤).

٦- أحقية الجهة المختصة في طلب تزويدها بالمعلومات والبيانات، التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري المتعاقد مع المطور، بشأن المشروع المراد بيعه على الخارطة، ولها أن تستعين بمن تراه للتدقيق في تلك المعلومات والبيانات.

٧- طلب تقرير عن سير المشروع العقاري المرخص له، من المحاسب القانوني

(١) ينظر موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان: <https://www.momrah.gov.sa/ar>.

وينظر: موقع وافي: <https://wafi.housing.gov.sa>

(٢) ينظر: المادة ٤ من النظام.

(٣) ينظر: المادة ٥ من النظام.

(٤) ينظر: المادة ٧ من النظام.



والمكتب الاستشاري، وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

٨- إبلاغ المطور أو المحاسب القانوني أو المكتب الاستشاري أو البنك أمين الحساب، بما قاموا به من مخالفات كتابياً، وتحديد مهلة لتصحيح المخالفة.

٩- في حالة حدوث ظرف طارئ أدى إلى عدم اكتمال المشروع، يجوز للجهة المختصة التشاور مع المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع، بشأن اتخاذ التدابير اللازمة، بما يضمن تنفيذ المشروع أو تصفيته، وإعادة المبالغ المدفوعة.

١٠- تقوم الجهة المختصة بطلب إجراء التأشير على صك تسجيل ملكية العقار، المراد تطويره لدى الجهة المختصة، بالتوثيق بعدم التصرف في ملكيته، إلى أن يستكمل أعمال التطوير العقاري، ولا يرفع التأشير عن السقف، إلا بعد موافقة الجهة المختصة.

١١- كذلك يجوز للجهة المختصة أن توقف المشروع المرخص له إذا حدث مخالفة، وذلك لحين إزالة المخالفة.

• الشروط المطلوبة نظاماً للحصول على الترخيص الخاص بالمشروع العقاري

بعد قيد المطور في سجل المطورين، يقوم بتقديم طلب للجهة المختصة؛ وذلك بغية الحصول على ترخيص المشروع العقاري، مرفقاً به المستندات الآتية^(١)

١- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول، الذي يسمح له بمزاولة نشاط التطوير العقاري.

٢- شهادة عضوية الغرفة التجارية.

٣- نسخة من السجل الائتماني من شركة مرخص لها، من الجهة المختصة بالخدمات الائتمانية.

٤- رخصة بناء للمشروع العقاري سارية المفعول.

(١) ينظر: المادة السادسة من النظام.



- ٥- صك تسجيل الملكية ساري المفعول للعقار المراد تطويره.
 - ٦- نسخة من الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
 - ٧- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيسي و المطور الفرعي إن وجدت، بما يتفق مع أحكام النظام و اللائحة.
 - ٨- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدها الجهات المختصة.
 - ٩- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المكتب الاستشاري، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
 - ١٠- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المحاسب القانوني، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
 - ١١- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع العقاري من مكتب استشاري، تتضمن تكاليف المشروع العقاري التقديري، وأوجه الصرف اللازمة عليه، والتدفق النقدي له، والمدة الزمنية لتنفيذه.
 - ١٢- تعهد منه ببدء الأعمال الإنشائية لمشروع عقاري، خلال ستة أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص.
 - ١٣- نموذج عقد بيع بينه وبين المشتري، ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة، وغير متعارضة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
 - ١٤- اتفاقية فتح حساب ضمان بينه وبين بنك مرخص له في المملكة، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
- بالإضافة إلى هذا أعطى النظام الحق للجهة المختصة، إضافة أو تعديل بعض الشروط اللازمة للحصول على الترخيص.



المطلب الثالث

إنشاء حساب الضمان

نصت المادة التاسعة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، على أنه "ينشأ حساب ضمان مستقل، باسم كل مشروع عقاري، ولا يفعل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري، والتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره"

• تعريف حساب الضمان

وحساب الضمان هو حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري، تودع فيه المبالغ التي يدفعها الممولون للمشروع العقاري، أو المشترون أو المستأجرون من المشروع، ويكون للحساب رقم موحد يعد مرجعاً للإيداع^(١).

• اتفاقية فتح حساب الضمان

يتم إنشاء حساب الضمان عن طريق اتفاق كتابي، بين المطور أو القائم بالمشروع وأمين الحساب، يتضمن تنظيم الأمور المالية للمشروع، وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين، وفقاً لأحكام وقواعد فتح الحسابات في البنوك^(٢).

• مضمون اتفاقية فتح حساب الضمان

نصت المادة الرابعة من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان، على شروط ومعايير معينة، يجب أن تتضمنها الاتفاقية المحررة، فيما بين المطور والبنك المودع لديه الأموال المتحصلة من البيع أو التأجير على الخارطة، وتتضمن تلك الشروط والمعايير ما يلي:

١- التزامات تأمين الحساب

يقصد بأمين الحساب، المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص،

(١) ينظر: المادة الأولى من النظام، وينظر أيضاً المادة الأولى من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان.

(٢) يراجع: المادة ٣ من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان.



فهي البنك المرخص له بإيداع المبالغ الخاصة بمشاريع بيع العقار أو تأجيله على الخارطة^(١)، وتأتي التزامات أمين الحساب وعلى ما قرره المادة ٦ من قواعد تنظيم حساب الضمان، بما يلي:

أ- يلتزم أمين الحساب بعدم تفعيل حساب الضمان، إلا بعد صدور الترخيص للمشروع، ومفاد ذلك أن حساب الضمان يتم إنشاؤه قبل التقدم لطلب الترخيص للعقار، إلا أنه لا يتم الإيداع فيه ولا الصرف منه، إلا بعد حصول المطور على الترخيص من الجهة المختصة.

ب- يلتزم أمين الحساب بعدم توقيع حجز على حسابات المشروع لصالحه، أو لصالح دائني المطور، وهو ما نصت عليه أيضاً المادة العاشرة من النظام، حيث ذكرت بأنه لا يجوز الحجز على المبالغ المدعى فيه لمصلحة دائني المطور.

ونرى هنا أن المنظم أراد التأكيد على الحماية المقررة لأموال المشتريين، فالغرض الرئيسي من التزام المطور بفتح هذا الحساب، هو حماية أموال المشتريين، والتصرف فيها من قبل المطور لحساب المشروع فقط، فيعد هذا الحساب هو الضامن لعدم الاستيلاء على أموال المشتريين أو تبديدها.

ت- يلتزم أمين الحساب بعدم إسناد مهامه، في الاتفاق بينه وبين المطور لطرف ثالث، أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب.

ومعنى هذا الالتزام أن أمين الحساب بمجرد قبول الاتفاق، وفتح حساب الضمان لديه، لا يجوز له أن يحيل التزاماته، أو ما يقوم به من مهام، إلى أي مؤسسة مصرفية أخرى مهما كانت الأسباب.

ث- يلتزم أمين الحساب بتزويد اللجنة بالكشوفات الدورية الربع سنوية لحساب الضمان، أو في أي وقت تراه اللجنة ضرورياً، ويأتي هذا الالتزام من حرص المنظم على فرض الرقابة المستمرة، والحماية اللازمة لأموال المشتريين، ومراقبة عمليات الإيداع والصرف خلال فترة تنفيذ المشروع.

ج- يلتزم أمين الحساب بعدم إغلاق حساب الضمان بالاتفاق مع المطور، إلا بعد موافقة اللجنة.

(١) ينظر: المادة الأولى من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان.



٢- التزامات المطور

يجب أن تتضمن الاتفاقية التزام المطور بعدم تسلم أي مبالغ من المودعين، وأن تودع المبالغ مباشرة من قبلهم في حساب الضمان، ويأتي هذا الالتزام من باب الحرص الشديد لدى المنظم السعودي على أموال المستفيدين من المشروع، سواء أكانوا مشترين أم مستأجرين، والحكمة من ذلك هو ضمان المنظم عدم دخول تلك الأموال في الذمة المالية للمطور ولو لساعة واحدة، إذ من الممكن في ذلك الوقت أن يكون هناك أي حجز تنفيذي على حساب المطور، فيتم الحجز على أموال المودعين، والتي لا يجوز الحجز عليها لصالح دائني المطور، طبقاً لنص المادة العاشرة من النظام.

وتأتي أهمية هذا الالتزام أيضاً؛ لوضع سياج من الحماية لتلك الأموال، التي قد يتصرف فيها المطور، في غير ما قدمت له، أو أن تودع في حساب الضمان منتقصةً منها.

يجب أن تتضمن الاتفاقية أيضاً، المعايير والشروط التي يجب أن تتحقق، قبل دفع أي مبلغ للمطور من حساب الضمان، بما في ذلك المبالغ المستحقة وفقاً للأحكام والضوابط والقواعد.

كذلك يجب أن تتضمن الاتفاقية شروط إدارة حساب ضمان المشروع، من قبل المؤسسة المصرفية، وصلاحيات أمين الحساب في الصرف من حساب الضمان إلى المطور.

يجب أن تتضمن الاتفاقية شرطاً، يقضي بربط دفعات الصرف من حساب الضمان، بنسب الإنجاز الفعلي لأعمال المشروع، التي تحتسب وفقاً للجدول الزمني المعتمد.

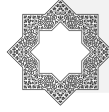


المبحث الثاني

الحماية الجنائية لحقوق المشتري في البيع على الخارطة

تمهيد وتقسيم

حتى يضمن المنظم السعودي قيام المطور العقاري باحترام النظم المقررة في شأن البيع على الخارطة، ويضمن عدم التحايل أو الغش في تقديم البيانات والمستندات للحصول على الترخيص، أو القيد في سجل المطورين، أو حتى صرف مبالغ من حساب الضمان بغير مقتضى، بناء على تقارير كاذبة صادرة من المحاسب القانوني أو الاستشاري الخاص بالمشروع، وحماية لأموال المودعين، وضع المنظم إلى جانب الحماية الإجرائية سلفة الذكر حماية جنائية، بأن جعل بعض الأفعال التي قد يأتيها المطور أو المحاسب القانوني المتعاقد معه، أو الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع، بمثابة جرائم جنائية، وتكون العقوبة المقررة لها إذا وقعت تلك الجرائم السجن والغرامة، وقد نصت على تلك الأفعال المجرمة المادة ٢٤ من النظام وذلك على التفصيل الآتي:



المطلب الأول

جريمة مزاولة نشاط بدون ترخيص

نصت المادة ٢٤ من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، على أنه " دون الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن لمدة لا تزيد على خمس سنوات، أو بغرامة لا تزيد على عشرة ملايين ريال، أو بهما معاً، كل من زاول نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، أو جمع مبالغ من مشترين أو مستأجرين لعقارات في مشروع عقاري، دون الحصول على ترخيص".

وهنا نجد أن المنظم وضع عقوبة السجن أو الغرامة أو الاثنين معاً، إذا خالف أحد المطورين أحكام المادة الثالثة من النظام، التي تقضي بعدم أحقية أي مطور عقاري، من مزاولة نشاط بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة، إلا إذا كان المشروع العقاري مرخصاً له من الجهة المختصة وفقاً لأحكام النظام^(١).

ويلاحظ أن المنظم لم يضع عقوبة على مزاوله هذا النشاط، بسبب عدم قيد مطور في سجل المطورين، أو بسبب عدم إنشاء حساب ضمان؛ وذلك لأنه بدون القيد في سجل المطورين أو إنشاء حساب الضمان، لن يصدر الترخيص للمطور العقاري، فإذا زاول النشاط فإنه يكون قد زاول نشاطاً بدون ترخيص من الجهة المختصة، فيقع تحت طائلة المادة ٢٤ من النظام في فقرتها الأولى.

ويلاحظ في تلك الجريمة أن المنظم حدد الفعل الإجرامي في تلك الجريمة، بمزاوله البيع أو التأجير، وهي عقود لها أركانها وشروطها، فإذا لم يتوافر أي منها، لا نستطيع أن نقول إننا أمام بيع أو تأجير.

وطبقاً لمبدأ عدم التوسع في تفسير النصوص العقابية^(٢)، قد يفلت من العقاب

(١) المادة الثالثة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، تنص على أنه " لا يحق لأي مطور عقار مزاوله نشاط بيع و تأجير مشروعات عقارية على الخارطة، إلا اذا كان مقيداً في سجل قيد المطورين، ولا يحق الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية و الخارجية، ولا إقامة معارض لها و الدعوة إليها، إلا اذا كان المشروع العقاري مرخصاً له من الجهة المختصة وفقاً لأحكام النظام و اللائحة".

(٢) ينظر: محمود نجيب حسني، قانون العقوبات، النظرية العامة للجريمة، القسم العام، دار



من لم يتوافر في حقه أركان البيع أو الإيجار، الواردة بنصوص نظام المعاملات المدنية السعودي؛ لذلك وضع المنظم في نفس المادة فعلاً إجرامياً آخر، إذا وقع تنطبق عليه ذات العقوبة، وهو جمع مبالغ من المشتريين أو المستأجرين، فجمع المبالغ في حد ذاته - بغض النظر عن نوع العقد - لمشروع عقاري على الخارطة، دون الحصول على تراخيص للمشروع، يعد جريمة يعاقب عليها النظام.



المطلب الثاني

جرائم التزوير التي تضمنها النظام

إن جريمة التزوير واحدة من الجرائم التي تشكل خطراً على النظام العام وتهدد استقراره، لما لها من مفسد وأضرار على المصالح العامة، فهي تضر بالأفراد وبالمؤسسات والمجتمع كله، ولهذا لم تتهاون التشريعات في التعامل مع جريمة التزوير التي قد تتم في بيع العقار على الخارطة؛ لإضراره بالمشتريين وبالمودعين، وإضراره كذلك بالاقتصاد الوطني، وتأثيره سلباً على السوق العقاري، بزعزعة الثقة في هذا القطاع الهام؛ ولهذا سوف نتناول أهم جرائم التزوير التي تحدث في مثل هذا النوع من البيع، وتتمثل في ثلاثة جرائم، الأولى جريمة تقديم مستندات مزورة أو الإدلاء ببيانات وغير صحيحة، والثانية تتمثل في منح تقرير مخالف للحقيقة، فيما تتمثل الجريمة الثالثة في الاشتراك في التزوير بالتصديق على المحرر المزور واعتماده، وذلك فيما يلي:

١- جريمة تقديم مستندات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة

جاء نص الفقرة الثانية من النظام، بمعاينة كل من قدم مستندات أو بيانات غير صحيحة؛ لطلب الحصول على الترخيص للمشروع العقاري، وقد سبق وأن بينا أن هناك العديد من المستندات التي يجب استيفائها؛ لكي تقوم الجهة المختصة بمنح الترخيص للمطور^(١).

فإذا قام المطور بتقديم أي مستند من المستندات المتطلبة لمنح الترخيص، وكان هذا المستند غير صحيح ومخالف للواقع، أو قدم للجهة المختصة أي بيان من البيانات المتطلبة لإصدار الترخيص، وكان هذا البيان غير صحيح ومخالف للواقع، فإنه بذلك يكون قد ارتكب الفعل المجرم، في الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من النظام.

ويلاحظ هنا في تلك الحالة أن الفعل المجرم، سواء تقديم مستند غير صحيح أو تقديم بيانات غير صحيحة، من أجل الحصول على الترخيص، هو من قبيل

(١) ينظر: المادة السادسة من النظام التي تحدد المستندات و البيانات المطلوبة لاستخراج الترخيص.



التزوير في المحررات واستعمال محررات مزورة.

فالتزوير على ما عرفه شراح القانون الجنائي: هو تغيير الحقيقة في محرر، بإحدى الطرق التي نص عليها النظام، تغييراً من شأنه أن يسبب ضرراً إذا وقع بقصد الغش، والتزوير هو الكذب المكتوب، والكذب هو تغيير الحقيقة، أو إحلال أمر غير صحيح محل الصحيح الواقع من الأمور^(١).

كذلك نص المنظم السعودي في النظام الجزائي لجرائم التزوير رقم م/١١ بتاريخ ١٨ / ٢ / ١٤٣٥ هجرية، في مادته الأولى، بأن التزوير هو "كل تغيير للحقيقة بإحدى الطرق المنصوص عليها في هذا النظام، حدث بسوء نية قصد للاستعمال، فيما يحميه القانون من محرر أو خاتم أو علامة أو طابع، وكان من شأن هذا التغيير أن يتسبب في ضرر مادي أو معنوي أو اجتماعي، لأي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية"

كذلك فصل المشرع المصري والمنظم السعودي، بين فعل تزوير المحرر وبين استعماله، جاعلاً كلا الفعلين جريمة مستقلة بذاتها، فإذا كان الفعل المادي لجريمة التزوير هو تغيير الحقيقة في محرر، إلا أن الفعل المادي في جريمة استعمال المحرر المزور هو الاستعمال، أي استخدام ذلك المحرر فيما أعد له، فمجرد حيازته لا تعد استعمالاً، بل لابد من إظهاره والتمسك بقيمته، كما لو كان صحيحاً^(٢).

وطبقاً لما جاءت به الفقرة الثانية من المادة محل التعليق، نجد أن الفعل المادي هنا هو استعمال محرر مزور فيما أعد له؛ للحصول على تراخيص المشروع العقاري، فإذا كان المطور هو من قام بفعل التزوير، ثم قام باستعمال المحرر، فهو مرتكب لجريمتين: جريمة تزوير المحرر، والجريمة الثانية هي استعمال محرر مزور، وهو يعلم بتزويره.

(١) ينظر: رؤوف عبيد، جرائم التزييف و التزوير في القانون المصري، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، ط ١٩٥٣، ص ٥٦، وينظر أيضاً: مصطفى مجدي هرجة، التعليق على قانون العقوبات المصري، المجلد الأول، دار محمود للنشر و التوزيع، ط ١٩٩٨، ص ١٢٦٦

(٢) ينظر، رؤوف عبيد، المرجع السابق، ص ١٢٠



٢- جريمة منح تقرير مخالف للحقيقة

نصت الفقرة السادسة من المادة ٢٤ من النظام، بمعاينة كل محاسب قانوني تعتمد وضع تقرير غير صحيح، نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع العقاري، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.

وعلى الرغم من أن هذه الجريمة قد عالجها المنظم السعودي في النظام الجزائي لجرائم التزوير، في المادة الرابعة عشر منه، باعتبارها من ضمن صور التزوير المخففة، بأن جعل عقوبتها السجن الذي لا يتجاوز السنة، والغرامة التي لا تتجاوز مائة ألف ريال^(١)، إلا أنه عندما عالجها في نظام البيع والتأجير على الخارطة تشدد في العقوبة، بأن جعل عقوبتها السجن مدة لا تزيد عن خمس سنوات، وغرامة لا تزيد على عشرة ملايين ريال؛ وذلك لوضع حماية أكبر للمشتري على الخارطة؛ ولتكون العقوبة أكثر ردعاً لمن تسول له نفسه ارتكابها.

٣- جريمة الاشتراك في التزوير

نصت الفقرة السابعة من المادة ٢٤ من النظام، على معاينة كل من صادق من الاستشاريين على مستندات غير صحيحة، تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

وهنا نلاحظ أن الاستشاري لم يقيم بالتزوير بنفسه، ولم يقيم باستعمال المحرر المزور؛ بل إنه بتصديقه على المحرر واعتماده له، أعطى للمحرر ثقة غير حقيقية، فجعل ما يحتويه المستند صحيحاً، وذلك على خلاف الحقيقة، ولهذا يعد الاستشاري في هذه الحالة شريكاً للمطور في التزوير؛ فيعاقب الاستشاري بذات العقوبة التي تقع على المطور الذي قام بالتزوير.

وهذا ما قرره أيضاً المادة الحادية والعشرين من النظام الجزائي لجرائم التزوير السعودي، والتي تنص على أنه " من اشترك بطريق الاتفاق أو التحريض أو المساعدة، في ارتكاب أي من الجرائم المنصوص عليها في هذا النظام - النظام

(١) المادة الرابعة عشر من النظام الجزائي لجرائم التزوير، تنص على أنه " من زور أو منح بحسب اختصاصه تقريراً أو شهادة طبية، على خلاف الحقيقة مع علمه بذلك، يعاقب بالسجن مدة لا تتجاوز سنة، وغرامة لا تزيد على مائة ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين".



الجزائي لجرائم التزوير- يعاقب بالعقوبة نفسها المقررة لتلك الجريمة".

ومن خلال كل هذه المواد التي تجرم كل صور التزوير، الذي قد يقع في البيع على الخارطة، ومن خلال التشديد في العقوبة، وتحديد الأطراف التي يمكنها أن تقوم بمثل هذه الصور من التزوير، ندرك أن المنظم السعودي قد وضع سياجاً من الحماية للمشتريين والمودعين - وهم الضلع الأضعف في العملية التعاقدية - ووضع أيضاً طرقاً للحفاظ على الاقتصاد الوطني، من خلال وضع هذه الضمانات للقطاع العقاري، حماية له ورغبة في نهضته وتطويره.



المطلب الثالث

جرائم النصب والاحتيال و خيانة الأمانة

إن النصب والاحتيال وخيانة الأمانة من الجرائم الشائعة والمعروفة في كافة المجتمعات، وهي دائمة الحدوث والوقوع بطرق وأشكال مختلفة، فهي من الجرائم المستقلة بذاتها، والتي زادت في العصر الحالي نتيجة تشابك وتنوع وتعقد المصالح بين الناس، ويمكن تعريف النصب والاحتيال بأنه الاستيلاء على مال منقول مملوك للغير، باستخدام إحدى وسائل التدليس المنصوص عليها في القانون بنية تملكه، أو الاستيلاء على شيء مملوك بطريقة احتيالية بقصد تملك ذلك الشيء^(١).

أما التعريف القانوني لجريمة خيانة الأمانة، فهو أنها استيلاء شخص على منقول يحوزه، بناء على عقد مما حدده القانون، عن طريق خيانة الثقة التي أودعت فيه، بمقتضى هذا العقد، وذلك بتحويل صفته من حائز لحساب مالكة إلى مدع للملكية^(٢)، ولا شك أن بيع العقار على الخارطة يخضع لمثل هذه الجرائم من النصب والاحتيال وخيانة الأمانة، لهذا وضع لها المشرع صوراً وحالات، من خلالها تكتمل أركان مثل هذه الجرائم، وسوف نتناول فيما يلي هذه الجرائم، والصور المتنوعة التي تعبر عنها:

أولاً: جرائم الاحتيال المالي:

- جريمة عرض أو إعلان عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة، في مشروعات وهمية مع علمه بذلك:

جاء المنظم السعودي بأقصى درجات الحماية الجنائية، لحقوق المشترين والمستأجرين من مشروعات عقارية على الخارطة، بأن جعل مجرد العرض أو الإعلان عن البيع في مشروعات وهمية، جريمة يعاقب عليها النظام، فنص على معاقبة " كل من عرض أو أعلن عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة، في

(١) كريم منشد خنياب الأسدي، جرائم النصب والاحتيال وعلاقتها بالجرائم المشابهة لهما في

القانون الجنائي: دراسة قانونية مقارنة، شركة الآن للنشر والتوزيع، عام ٢٠١٥ م، ص ١٧

(٢) منصور رحمانى، القانون الجنائي للمال والأعمال، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، طبعة

عام ٢٠١٢ م، ١/ ١٠٨



مشروعات عقارية وهمية، مع علمه بذلك"، ومن هذا النص نجد أن تلك الجريمة، اشتملت على عدة عناصر لتكوينها، وذلك على النحو التالي:

العنصر الأول: الفعل المادي محل التجريم وهو العرض أو الإعلان

لم يكتف المنظم بمجرد القول بأن الإعلان بشكل عام غير موجه لشخص بعينه، لكي يتوافر الفعل المادي للجريمة، بل نص على أن مجرد العرض غير المعلن للكافة، عن البيع أو تأجير عقارات على الخارطة، يمثل الركن المادي للجريمة.

فقد جاء نص المادة عاماً يشمل كل من عرض أو كل من أعلن، فلم يشترط أن يكون العرض أو الإعلان من أحد المطورين العقاريين، أو إحدى شركات التطوير العقاري، بل النص يشمل أي شخص يقوم بالعرض أو الإعلان، عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة، وهذه العمومية وذلك الشمول في النص يهدف إلى ضمان عدم وقوع هذه الجريمة من أي طرف من الأطراف المشاركة في البيع.

العنصر الثاني: أن تكون المشروعات المعروضة أو المعلن عنها وهمية

اشترط المنظم في تلك الجريمة أن يكون المشروع المعروض أو المعلن عنه مشروعاً وهمياً؛ أي أن يكون مشروعاً ليس له وجود من الأساس، وهذا الأمر يحلنا إلى الحديث عن جريمة النصب والاحتيال والشروع فيها، المنصوص عليها في نظام مكافحة الاحتيال المالي وخيانة الأمانة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم ميم على ٧٩ بتاريخ ١٠-٩-١٤٤٢م هجرية، حيث نصت المادة الأولى من هذا النظام على أنه "يعاقب بالسجن مدة لا تتجاوز سبع سنوات، وبغرامة مالية لا تزيد على خمسة ملايين ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من استولى على مال الغير دون وجه حق، بارتكابه فعلاً أو أكثر، ينطوي على استخدام أي من الطرق الاحتيالية، بما فيها الكذب أو الخداع أو الإيهام"

كذلك نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه "يعاقب كل من شرع في القيام بأي من الجرائم المنصوص عليها في هذا النظام، بما لا يجاوز نصف الحد الأعلى للعقوبة المقررة على الجريمة التامة".

وإذا كان من شروط وقوع جريمة الاحتيال، أن يتحقق الاستيلاء على المال، أي أن تنتقل حيازة المال من المجني عليه إلى الجاني، ورضاء المجني عليه نتيجة



استخدام الطرق الاحتيالية، من كذب أو خداع أو إيهام، فعدم تحقق الاستيلاء على المال ينفي وقوع جريمة النصب والاحتيال^(١)، إلا أن المنظم فرض عقوبة على مجرد الشروع في الاحتيال، دون أن تتحقق النتيجة وهي الاستيلاء على مال المجني عليه، وفرض لها عقوبة، وهي نصف الحد الأعلى للعقوبة المقررة للجريمة التامة.

ووضع العقوبة هنا لعملية الشروع في الاحتيال، يمثل دقة من المنظم السعودي، واحترافاً من وقوع جريمة الاحتيال والنصب، وترتب آثارها على المشتريين أو المستأجرين، وإذا نظرنا للجريمة المقررة في الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ من نظام بيع وتأجير العقارات على الخريطة، لوجدنا أنها جريمة شروع في الاحتيال والنصب، وذلك لإيهام المشتري بوجود مشروع عقاري وهمي، فمجرد الإعلان أو عرض المشروع الوهمي على المشتري، يشكل جريمة حتى ولو لم يصل الجاني بهذا العرض إلى الاستيلاء على مال المشتري.

العنصر الثالث: علم العارض أو المعلن بأن المشروع وهمي

حتى تقوم تلك الجريمة في حق الجاني، يجب أن يكون على علم بأنه يعرض أو يعلن عن مشروع عقاري وهمي، ورغم ذلك يقوم بارتكاب الفعل، والحكمة من ذلك، أنه من الممكن أن يطلب المطور العقاري من إحدى وكالات الدعاية، أن تقوم بعمل إعلان عن مشروع عقاري على الخريطة، دون أن يعلم صاحب وكالة الدعاية، أنه يعلن عن مشروع وهمي ليس له وجود، ففي تلك الحالة لا يسأل مرتكب الفعل عن تلك الجريمة؛ لعدم علمه بأن المشروع وهمي.

ويلاحظ أن هذا العنصر، وهو العلم، مفترض في حق المطور، إذا كان هو من قام بالعرض أو الإعلان عن المشروع، فلا يعفى من العقوبة، بحجة أنه لا يعلم أن المشروع وهمي، حيث أنه صاحب المشروع أو صاحب الإعلان، فمن المؤكد أنه يعلم بكل ما يتعلق به.

ثانياً: جرائم خيانة الأمانة

نصت الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من النظام، على معاقبة كل من اختلس

(١) ينظر: مجدي هرجة، مرجع سابق، المجلد الثاني، ص ٧٠٢



أو بعد أو استعمل دون وجه حق مبالغ سلمت له؛ لغرض إقامة المشروع العقاري، كذلك جاءت الفقرة الخامسة من المادة ذاتها، بمعاقةبة كل من تسلم مبالغ لغرض حجز أراض أو وحدات عقارية، بنية بيعها أو تأجيرها على الخارطة بحسب الأحوال، ولم يودعها في حساب الضمان.

وتعد هاتان الفقرتان بما جاء به من نماذج لسلوك إجرامي، إحدى صور جريمة خيانة الأمانة، المنصوص عليها في النظام الجزائي لمكافحة الاحتيال المالي وخيانة الأمانة السعودي.

فقد نصت المادة الثانية من نظام مكافحة الاحتيال المالي وخيانة الأمانة، على أنه "يعاقب بالسجن مدة لا تتجاوز خمس سنوات، وبغرامة مالية لا تزيد على ثلاثة ملايين ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من استولى دون وجه حق، على مال سلم إليه بحكم عمله، أو على سبيل الأمانة أو الشراكة أو الوديعة أو الإجارة أو الإجارة أو الرهن أو الوكالة، أو تصرف فيه بسوء نية، أو أحدث به ضرراً عمداً، وذلك في غير المال العام"

وقد عرف الفقه جريمة خيانة الأمانة، بأنها استيلاء شخص على منقول يحوزه، بناء على عقد حدده النظام، عن طريق خيانة الثقة التي أودعت فيه، بمقتضى هذا العقد، وذلك بتحويل صفته من حائز لحساب مالكة إلى مدعي للملكية^(١)، كما عرف الفقه أيضاً خيانة الأمانة بأنها اختلاس أو استعمال أو تبيد مال منقول مملوك للغير، سلم إلى الجاني بناء على عقد من عقود الأمانة المحددة حصراً، وذلك إضراراً بمالكة أو صاحبه أو واضع اليد عليه، مع توافر القصد الجنائي^(٢).

والاستيلاء في جريمة خيانة الأمانة، قد يكون بالاختلاس أو التبيد أو الاستعمال إضراراً بمالك الشيء محل الجريمة، فالاختلاس، هو انصراف نية

(١) ينظر: عبد الفتاح مراد، شرح جريمة خيانة الأمانة و الجرائم الملحقه بها، بدون ناشر، بدون سنة نشر، ص ١٩، وينظر أيضاً: مصطفى مجدي هرجة، مرجع سابق، المجلد الثاني، ص ٩٦٠

(٢) ينظر: رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الأشخاص و الأموال في القانون المصري، مطبعة نهضة مصر، الطبعة الثالثة، ١٩٥٨، ص ٣٨٢



الحائز للمال حيازة مؤقتة، إلى اعتبار حيازته له حيازة كاملة؛ فيظهر الأمين بمظهر المالك، ويتصرف في الأمانة على اعتبار أنها مملوكة له^(١)، مثال ذلك من يؤتمن على سبيكة ذهبية ثم يصنع لنفسه خاتماً منها، أو يؤتمن على إصلاح أحد الأجهزة الكهربائية فيرفض ردها أو يدعي سرقتها^(٢).

أما التبديد فهو التصرف في الشيء تصرف المالك، بعد أن كان مسلماً له على سبيل الأمانة، وتغيير الحيازة من حيازة ناقصة إلى حيازة كاملة، بتوافر نية التملك، ويكون التصرف بشكل يحول دون إمكان رد الشيء إلى صاحبه^(٣)، أما الاستعمال فيقصد به الاستخدام الذي يصدر من المتهم استخداماً لا يجوز إلا من المالك والذي يقع به تغيير الحيازة^(٤)

ومن تطبيقات الاستعمال الذي تقوم به خيانة الأمانة، أن يسلم مؤلف ناشراً أصول كتاب؛ كي يطبع منه عدداً محدداً من النسخ، في طبع عدد أكبر، فإنه بذلك قد استعمل الأصول استعمالاً لا يجوز أن يصدر عن غير المالك، ويكشف عن أنه أصبح ينظر إليها نظرة المالك إلى شيء يملكه.

(١) المرجع السابق، ص ٤٠٨

(٢) ينظر: عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص ٢٧

(٣) ينظر: رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الأشخاص و الأموال في القانون المصري، ص ٤١٠

(٤) المرجع السابق، ص ٤٠٩



الخاتمة

أولاً: نتائج البحث

- ١- أجاز المنظم السعودي البيوع المستقبلية، ووضع شروطاً يجب توافرها في المبيع - من خلال نظام المعاملات المدنية - حتى ينعقد العقد مكتمل الأركان.
- ٢- بيع العقار على الخارطة هو إحدى صور البيع المستقبلي، للعقود المحددة للمبيع المعين بالذات.
- ٣- وضع المنظم السعودي سياجاً من الحماية الإجرائية للمشتري على الخارطة؛ ليضمن بها حقوق هذا المشتري، حيث أوجب على المطور المرور بعدة مراحل إجرائية، حتى يتمكن من استخراج ترخيص البيع على الخارطة.
- ٤- ألزم المنظم السعودي المطور بإنشاء حساب بنكي خاص بالمشروع؛ ليضمن عدم دخول أموال المشتريين في الذمة المالية للمطور، ومنع الحجز عليه من قبل دائنيه.
- ٥- وضع المنظم السعودي حماية جنائية للمشتري، من خلال تجريم بعض الأفعال التي قد يقوم بها المطور و المحاسب القانوني المتعاقد معه، و الاستشاري المشرف على التنفيذ، ووضع لها عقوبات مشددة يتحقق بها الردع العام والخاص.

ثانياً: التوصيات

- يوصي الباحث أن يضع المنظم السعودي تعريفاً محدداً لعقد البيع على الخارطة، في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.
- يوصي الباحث بضرورة إلزام المطور، بنقل الملكية للمشتري للوحدة المبيعة محل التعاقد، بمجرد سداه كامل الثمن، قبل الشروع في محو التأشير من على صك الملكية، الذي تم إجراءه عند الحصول على الترخيص.
- يوصي الباحث بإضافة فقرة أخرى للمادة ٢٤ من النظام السعودي، بتجريم فعل المطور، بالامتناع عن تسليم الوحدة العقارية للمشتري، في الموعد المحدد دون مقتضى، أو امتناعه عن نقل الملكية للمشتري دون مقتضى.



- يوصي الباحث بالنص على تسليم المشتري الوحدة العقارية، من خلال لجنة من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان، حتى يضمن المشتري قيام المطور بتنفيذ بنود العقد.



قائمة المراجع

أولاً: الكتب والدوريات

١. أحمد محمد أحمد الزين، شروط المبيع في قانون المعاملات المدنية العماني، دراسة مقارنة بقانون المعاملات المدنية السوداني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية العدد الثاني ٢٠١٩ م.
٢. أنور سلطان، و جلال العدوي، الموجز في العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، دار المعارف، الإسكندرية، ط ١٩٦٣ م.
٣. حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، كلية الحقوق، عام ٢٠٢٠ م.
٤. رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الأشخاص و الأموال في القانون المصري، مطبعة نهضة مصر، الطبعة الثالثة، ١٩٥٨ م.
٥. رؤوف عبيد، جرائم التزيف و التزوير في القانون المصري، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، ط ١٩٥٣ م.
٦. سليمان مرقس، العقود المسماة - عقد البيع- دار النهضة العربية ط ١٩٥٨ م.
٧. سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء، والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الإشعاع بالإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠١ م.
٨. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، بدون سنة نشر.
٩. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون جامعة الإمارات، السنة ٢٦، العدد ٢٩
١٠. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، الجزء الرابع، ط ٢٠٠٧ م.
١١. عبد الفتاح مراد، شرح جريمة خيانة الأمانة و الجرائم الملحقه بها، بدون ناشر، بدون سنة نشر.
١٢. عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، ملة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بكسرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ٢٠١٣ م.
١٣. عمر العلي البوعيينين، أحكام بيع الأبنية بين مبدأ الرضائية والشكلية: دراسة في القانون القطري من منظور مقارن، جامعة قطر كلية القانون عام ٢٠٢٢ م
١٤. كريم منشد خنياب الأسدي، جرائم النصب والاحتيال وعلاقتها بالجرائم المشابهة لهما في القانون الجنائي: دراسة قانونية مقارنة، شركة الآن للنشر عام ٢٠١٥ م.
١٥. محمد محمد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات



- القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات كلية الحقوق مجلد ٦ عدد ١ لعام ٢٠٢٠ م.
١٦. محمود نجيب حسني، قانون العقوبات، النظرية العامة للجريمة، القسم العام، دار النهضة العربية مصر ط ١٩٦٢ م.
١٧. مصطفى مجدي هرجة، التعليق على قانون العقوبات المصري، المجلد الأول، دار محمود للنشر و التوزيع، ط ١٩٩٨
١٨. منصور رحمانى، القانون الجنائي للمال والأعمال، الجزء الأول، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر طبعة عام ٢٠١٢ م.
١٩. موزة سويد سالم السعيدى، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة مقارنة، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية القانون، أبريل ٢٠١٨ م.
٢٠. نادية محمد مصطفى قزمار، مدى إمكانية التعاقد على عمل شيء غير قابل للوجود مستقبلاً في القانونين الأردني والكويتي، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد السادس والأربعون عام ٢٠١٨ م.
٢١. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، دار الجامعة الجديدة، ط ٢٠١٠ م.
٢٢. هادية بنت احمد بن درويش الرئيسية، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع البناء على المخطط الهندسي وفقاً للقانون العماني، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، كلية الحقوق، ٢٠٢٢ م.

ثانياً: المواقع الإلكترونية

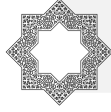
٢٣. موقع سعودي بيديا: [www. Saudipedia.com](http://www.Saudipedia.com)
٢٤. موقع وافي: <https://wafi.housing.gov.sa>
٢٥. موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان: <https://www.momrah.gov.sa/ar>



List of references

First: books and periodicals

1. Ahmed Mohammed Ahmed Al-Zain, conditions of sale in the Omani civil Transactions Law, A Comparative Study of the Sudanese Civil Transactions Law, Journal of rights and humanities, second issue 2019.
2. Anwar Sultan ,and Galal Al-Adawi, the summary in the named contracts, Part One, sale, Dar Al-Maarif, Alexandria, I 1963.
3. Hessa bint Saeed bin Hamad Al balushiya, the legal system for the sale of real estate units under construction in accordance with Omani legislation, master's thesis, Sultan Qaboos University, Faculty of law, 2020.
4. Raouf Obeid, crimes of assault on persons and funds in Egyptian law, Nahdet Misr press, third edition, 1958 ad.
5. Rauf Obeid, crimes of forgery and forgery in Egyptian law, Dar Al Kitab al Arabi press, Egypt, 1953.
6. Suleiman mark, the so - called contracts - the contract of sale-Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 1958.
7. Samir Abdel Samy Al-Oden, ownership of building units under construction , and special guarantees for buyers of residential units, radiation library and printing house in Alexandria, First Edition in 2001
8. Samir Abdul Sayed tanago, contract of sale, knowledge facility, without a publication year.
9. Duha Mohammed Saeed Al Nuaimi, the concept of selling real estate on the map and its legal adaptation, Journal of Sharia and Law, Faculty of law, UAE University, Year 26, Issue 29
10. Abdul Razzaq Al-Sanhouri, the mediator, Part IV, I 2007.
11. Abdel Fattah Murad, explaining the crime of dishonesty and the crimes attached to it, without a publisher, without a year of publication.
12. Ezz Eldin zubah, the specificity of the contract of sale of real estate on the designs of the ordinary contract of sale, the bill of rights and freedoms, Mohammed Khidr University in kesra, Faculty of law and political science, 2013.
13. Omar Al-Ali al-Buainain, the provisions of the sale of buildings between the principles of consent and formality: a study in Qatari law from a comparative perspective, Qatar University College of law in 2022
14. Karim Munshid khanyab al-Asadi, fraud and fraud crimes and their relationship to similar crimes in the criminal law: a comparative legal study, now publishing



- company, 2015.
15. Mohammed Mohammed Al-Qutub Massad said, the provisions of the contract of sale on the map, Journal of legal and economic studies, Sadat City University Faculty of Law Vol.6 No. 1 for the year 2020 ad.
 16. Mahmoud Naguib Hosny, Penal Code, General Theory of crime, General Department, Dar Al-Nahda Al-Arabiya Egypt, 1962.
 17. Mostafa Magdy harga, commentary on the Egyptian Penal Code, Volume I, Mahmoud publishing and distribution house, I 1998
 18. Mansour Rahmani, the Criminal Code of Finance and business, part I, Dar Al-Uloom publishing and distribution Algeria Edition 2012.
 19. Moza Sweed Salem Al Saidi, selling real estate off-plan according to the laws of the United Arab Emirates: A Comparative Study, United Arab Emirates University, Faculty of Law, April 2018.
 20. Nadia Mohammed Mustafa qazmar, the extent of the possibility of contracting to do something that cannot exist in the future in the Jordanian and Kuwaiti laws, a comparative study with Islamic jurisprudence, Middle East Research Journal, forty-sixth issue in 2018.
 21. Nabil Ibrahim Saad, the named contracts, the contract of sale, New University house, I 2010.
 22. Hadiya bint Ahmed Bin Darwish Home, legal protection of the buyer in the contract of sale of construction on the engineering plan in accordance with Omani law, master's thesis, Sultan Qaboos University, Faculty of law, 2022.

Second: websites

23. Saudi Pedia website: [www. Saudipedia.com](http://www.Saudipedia.com)
24. Wafi website: <https://wafi.housing.gov.sa>
25. Ministry of municipal and Rural Affairs and housing website: <https://www.momrah.gov.sa/ar>



فهرس الموضوعات

الصفحة

الموضوع

١٥٣٣.....	مقدمة.....
	مطلب تمهيدي مدى جواز البيع على الخارطة في ظل أحكام عقد البيع في نظام
١٥٣٧.....	المعاملات المدنية.....
١٥٥٦.....	المبحث الأول الحماية الإجرائية المقررة نظاماً للبيع على الخارطة.....
١٥٥٨.....	المطلب الأول مفهوم عقد بيع العقار على الخارطة وأهميته.....
١٥٦٠.....	المطلب الثاني القيد في سجل المطورين وترخيص المشروع العقاري.....
١٥٦٦.....	المطلب الثالث إنشاء حساب الضمان.....
١٥٦٩.....	المبحث الثاني الحماية الجنائية لحقوق المشتري في البيع على الخارطة.....
١٥٧٠.....	المطلب الأول جريمة مزاولة نشاط بدون ترخيص.....
١٥٧٢.....	المطلب الثاني جرائم التزوير التي تضمنها النظام.....
١٥٧٦.....	المطلب الثالث جرائم النصب والاحتيال و خيانة الأمانة.....
١٥٨١.....	الخاتمة.....
١٥٨٣.....	قائمة المراجع.....
١٥٨٧.....	فهرس الموضوعات.....