



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



# المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية

دراسة في القانون المدني المصري

إعداد

د. ماجد قذري إبراهيم محمد حسن سيف

مدرس القانون المدني - قسم القانون الخاص

كلية الدراسات الإسلامية والعربية بنات - القاهرة

وأستاذ مساعد بجامعة الملك خالد





## المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية دراسة في القانون المدني المصري

ماجدة قدرى إبراهيم محمد حسن سيف

قسم القانون الخاص "المدني"، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، بنات، القاهرة،  
جامعة الأزهر.

البريد الإلكتروني: magdasaiif1441@gmail.com

### ملخص البحث:

تتلخص الدراسة في محاولة الوقوف على الأساس القانوني للمسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية؛ حيث برزت أهمية البحث من خلال الدعوى إلى محاولة تطويع النصوص القانونية -ولا سيما القانون المدني- لغرض بات له من الأهمية بمكان في ظل التطورات المتسارعة التي يعيشها العالم اليوم، ألا وهو غرض استقرار الأوضاع الاقتصادية في مصر وخلق فرص عمل؛ ولا يتحقق ذلك الاستقرار إلا بالاتفاق ومراعاة نصوص القانون، بحيث تُراعَى حقوق أطراف التعاقد في المشروعات الاقتصادية، ومنها المساهمات العقارية.

وهنا تبرز أهمية مدير المساهمة العقارية كونه الشخص المعين والمرخص له لإدارة المشروع وتطوير وتنفيذ استراتيجيات المساهمة العقارية، والتفاوض على العقود والاتفاقيات الخاصة بالمشروع.

وقد انتهت الدراسة إلى أن مسؤولية مدير المساهمة العقارية عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية تقوم على أساس أن هذا العقد خاص ومستقل، كما انتهت إلى ذلك غالبية تشريعات الدول العربية. وانتهت الدراسة أيضًا إلى أن التزام مدير المساهمة العقارية هو التزام بتحقيق النتيجة المرجوة منه من العقد وليس بذل عناية. ويضمن مدير المساهمة العقارية إنجاز المشروع وتسليم الوحدة العقارية للمشتري حسب الاتفاق، ويلتزم بنقل الملكية، كما يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، لا سيما العيب الذي يؤثر على سلامة ومثانة البناء. وقد انتهجت الباحثة المنهج التحليلي الاستقرائي.

**الكلمات المفتاحية:** المساهمة العقارية، مدير المساهمة العقارية، المسؤولية

التعاقدية، التكليف القانوني، إدارة المشروع.



## The contractual responsibility of the real estate shareholding manager A study in the Egyptian civil law

Magda Qadri Ibrahim Mohamed Hassan Saif

Department of Private Law "Civil", Faculty of Islamic and Arabic Studies,  
Girls, Cairo, Al-Azhar University.

Email: magdasaif1441@gmail.com

### **Abstract:**

The study is summarized in an attempt to identify the legal basis for the contractual responsibility of the real estate contribution manager, where the importance of research emerged through the lawsuit to try to adapt the legal texts - especially the civil law - for a purpose that has become of great importance in light of the rapid developments that the world is experiencing today, namely the purpose of stabilizing the economic conditions in Egypt and creating job opportunities, and this stability can only be achieved by agreement and observing the provisions of the law, so that the rights of the contracting parties to economic projects, including real estate contributions, are taken into account. Here, the importance of the real estate shareholding manager emerges as he is the appointed and licensed person to manage the project, develop and implement real estate shareholding strategies, and negotiate contracts and agreements for the project. The study concluded that the responsibility of the real estate shareholding manager when he breaches his contractual obligations is based on the fact that this contract is private and independent, as concluded by most of the legislation of the Arab countries. The study also concluded that the obligation of the real estate shareholding manager is an obligation to achieve the desired result of the contract and not to exercise care. The Real Estate Shareholding Manager guarantees the completion of the project and the delivery of the real estate unit to the buyer as agreed, and is committed to transferring ownership, as well as ensuring exposure, entitlement and guarantee of hidden defects, especially defects that affect the safety and durability of construction. The researcher adopted the inductive analytical approach.

**Keywords:** Real estate contribution, Real estate shareholding manager, Contractual liability, Legal conditioning, Project management.



## المقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام على أشرف خلق الله، سيد الأوليين والآخريين محمد بن عبد الله، وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. وبعد:

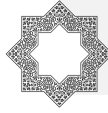
في ظل الأحداث المتسارعة، ولا سيما الحرب الدائرة بين روسيا وأوكرانيا، وما كان لذلك من أثر على اقتصاد العالم في كل نواحيه؛ كان من الضروري تركيز الباحثين في هذه الآونة على البحث عن عوامل تؤدي إلى استقرار الأوضاع الاقتصادية من خلال تطويع النصوص القانونية لهذا الغرض، ولا شك أن المساهمة العقارية إحدى الوسائل التي تسعى إلى تحقيق الربح، مما له أثر على زيادة في الاقتصاد وخلق فرص عمل، وحتى تؤدي هذه المعاملة أثرها لا بد أن تكون متفقة ونصوص القانون، وتكون محققة للغرض منها، وتراعي حقوق الدولة والمساهمين، فإذا أخل الطرف المهم في هذه المعاملة -وهو مدير المساهمة العقارية- تحققت مسؤوليته الجنائية وكذلك المدنية حسب الفعل المخالف. والمسؤولية الجنائية خارج نطاق الدراسة؛ حيث سنقتصر على بحث المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية عن الإخلال بالتزاماته.

يعد مشروع العاصمة الإدارية أحد المشروعات الحديثة التي تبنتها الدولة ممثلة في وزارة الإسكان والتعمير وبرعاية خاصة من رئيس الجمهورية، وهو صورة للمساهمة العقارية؛ حيث تسعى العديد من الهيئات إلى شراء قطعة أرض من جهاز العاصمة الإدارية ثم تقسيمها وبيعها على حالها أرض فضاء لمستثمرين صغار أو تحويلها إلى مشاريع سكنية أو تجارية ثم بيع هذه الوحدات التي يتم بناؤها. ولذا كانت الفرصة لدراسة نشاط هذا التطوير العقاري من خلال بحث المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية عن الإخلال بالتزاماته.

## أهمية البحث وأسباب اختيار الموضوع

تتلخص أهمية الموضوع في التالي:

١- الوقوف على مواطن الحماية والضمانات المقررة للقيام بمشاريع تخدم الاقتصاد المصري.



٢- هذا المجال الاقتصادي يخاطب شريحة كبيرة من المجتمع المصري الذين يبحثون عن سكن جيد ومناسب وكريم لهم ولأسرهم؛ فكان لزاماً إلقاء الضوء على المعاناة التي قد يتعرضون لها نتيجة الإخلال بالنصوص القانونية من قبل الأشخاص القائمين على مثل هذه المشاريع.

٣- أهمية تحديد مسؤولية مدير المساهمة العقارية في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية؛ حيث لا يقف الأمر في حال عدم مراعاة النصوص والضوابط على إلحاق الضرر بالمشتري فقط، بل قد يؤدي الأمر إلى خسائر في الأرواح في حال تهدم البناء لعدم مطابقة الشروط والمواصفات والمعايير المتفق عليها.

### تساؤلات البحث وإشكالياته

ثار التساؤل حول أساس مسؤولية مدير المساهمة العقارية إذا أخل بالتزامه التعاقدية، خاصة في ظل عدم وجود قانون مصري محدد وواضح لمعالجة ذلك، كما اتجهت إلى ذلك تشريعات بعض الدول العربية؛ مثل المملكة العربية السعودية من خلال نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م٢٠٣) بتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨هـ، وقانون إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧م بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، والقانون القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤م الخاص بتنظيم ممارسة أعمال التطوير العقاري القطري.

إن نشاطات المساهمات العقارية يحتاج الأمر فيها إلى ضبط إطار العلاقات التعاقدية منذ بدء التنفيذ وحتى التسليم، ومن ثم يلزم تحديد المسؤولية بدقة؛ محافظةً على حقوق المشتري وأرواح البشر من تهدم البناء لمخالفته الشروط والضوابط. لذا، كانت إشكالية البحث تتمثل في محاولة تحديد نطاق وأساس مسؤولية مدير المساهمة العقارية، وبيان الأثر المترتب على قيام مسؤوليته، وضرورة التوصية بوجود تشريع مصري يعالج كل هذا، بنص صريح ومحدد دون الالتجاء إلى إيجاد الحلول من خلال تطبيق القواعد القانونية العامة.

### منهجية البحث

المنهج التحليلي هو الأساس الذي قامت عليه الدراسة، حيث استوجبت عناصر البحث تحليل النصوص والقواعد القانونية ذات الصلة بموضوع البحث، إلى جانب





المنهج الاستقرائي من خلال تتبع ما كتب حول الموضوع والاستفادة منه.

### حدود ونطاق الدراسة

تحدد الدراسة في هذا البحث حول المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية تجاه مشتري وحدة عقارية، ومن ثم يخرج عن حدود الدراسة المسؤولية التقصيرية لمدير المساهمة العقارية، حيث تحتاج إلى دراسة مستقلة، ويخرج أيضاً عن نطاق البحث مسؤولية مدير المساهمة العقارية تجاه المساهمين العقاريين معه في المشروع.

### خطة البحث

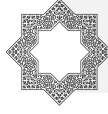
لاستيفاء بحث جميع عناصر الدراسة اشتملت خطة البحث على:

مبحث تمهيدي: مفهوم المساهمة العقارية وأطرافها وأنواعها.

المبحث الأول: التكييف القانوني للعقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري.

المبحث الثاني: عناصر المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية.

المبحث الثالث: أثر انعقاد مسؤولية مدير المساهمة العقارية إذا توافرت أركان المسؤولية التعاقدية.



## مبحث تمهيدي مفهوم المساهمة العقارية وأطرافها وأنواعها

### تمهيد وتقسيم:

للقوف على دلالة هذا المصطلح وبيان المقصود منه مما يسهم بشكل واضح في فهم وضع مدير المساهمة العقارية وأساس مسؤوليته؛ كان لزاماً توضيح ذلك من خلال بحث مطالب ثلاثة:

- ◆ المطلب الأول: مفهوم مصطلح المساهمة العقارية لغةً واصطلاحاً
- ◆ المطلب الثاني: أطراف المساهمة العقارية
- ◆ المطلب الثالث: أنواع المساهمة العقارية

### المطلب الأول

#### مفهوم المساهمة العقارية

المساهمة في اللغة: مأخوذةٌ مِنَ السَّهْمِ وَهُوَ الحِطُّ والنَّصِيبُ، "وَيُقَالُ أَسَّهَمَ الرَّجُلَانِ، إِذَا اقْتَرَعَا، وَذَلِكَ مِنَ السُّهُمَةِ وَالتَّصِيبِ، أَنْ يَقُوزَ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِمَا يُصِيبُهُ. قَالَ اللهُ تَعَالَى: ﴿فَسَاهَمَ فَكَانَ مِنَ الْمُدْحَضِينَ﴾ [سورة الصافات، آية ١٤١]، ثُمَّ حَمَلَ عَلَى ذَلِكَ فَسَمِّيَ السَّهْمُ الْوَاحِدُ مِنَ السَّهَامِ، كَأَنَّهُ نَصِيبٌ مِنْ أَنْصِبَاءِ وَحِطٌّ مِنْ حُطُوظٍ"<sup>(١)</sup>.

وجاء في المعجم الوسيط: سَاهَمَهُ أَي قَاسَمَهُ أَي أَخَذَ سَهْمًا، أَي نَصِيبًا وَمِنْهُ شَرِكَةُ الْمَسَاهِمَةِ<sup>(٢)</sup>.

أما المساهمة اصطلاحاً فقد عرِّفت بتعاريف، منها:

- هي الطريقة التي يتم من خلالها تكوين رأس مال مشترك من حصص

(١) معجم مقاييس اللغة، لابن فارس، تح: عبد السلام هارون، (بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م)، ١١١/٣.

(٢) المعجم الوسيط، لمجمع اللغة العربية بالقاهرة (القاهرة: مكتبة الشروق الدولية، ط٤، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م)، ٤٥٩.



مشاعة، بقصد المتاجرة وكل حصة تمثل نصيباً معلوماً يسمى سهماً، غير قابل للتجزئة، ويكون قابلاً للتداول، وتتحدد مسؤولية المساهم بقدر القيمة الإسمية لأسهمه، ويعتبر مدير المساهمة وعمالها أجراً عند المساهمين، لهم مرتبات خاصة<sup>(١)</sup>.

- حصص نقدية أو عينية يقدمها الشركاء عند المساهمة في مشروع الشركة، ويتكون رأس المال من هذه الحصص.

العقارية: نسبة إلى العقار وهو: الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر دون تغيير في هيئته مثل الأراضي والبناء والأشجار، وغير ذلك.

وعرفت بأنها: مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة<sup>(٢)</sup>.

أما اصطلاح المساهمة العقارية في القانون: فنجد المشرع المصري لم يضع تعريفاً للمساهمة العقارية، لكن وردت لها تعريفات منها:

- اشتراك اثنين فأكثر بقدر محدد في عقار بغرض المتاجرة، ويكون الربح على ما يشترطون<sup>(٣)</sup>.

- مجموعة من العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري<sup>(٤)</sup>.

(١) المعاملات المالية المعاصرة، (بحوث وفتاوى وحلول)، وهبة الزحيلي، دمشق، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٦م، ص ١٢٩.

(٢) نظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم/٢٠٣ وتاريخ ١٢/٢٨/١٤٤٤هـ، المملكة العربية السعودية.

(٣) وحيد عبد القادر العبد القادر، أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية، ص ١٤.

(٤) إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص ١٦ وما بعدها.



## المطلب الثاني أطراف المساهمة العقارية

### تمهيد:

تتكون المساهمة العقارية من عدد من الأطراف الذين يلعبون دوراً فعالاً في هذا المشروع، مثل: (مدير المساهمة العقارية -الذي نخصه ومسؤوليته التعاقدية بالبحث والدراسة- المساهم العقاري، أمين حساب الضمان، المحاسب القانوني، المهندس المعماري، الاستشاري الهندسي)، ولكل منهم دوره ومسؤوليته؛ ونوضح ذلك على النحو التالي:

١- مدير المساهمة: هو الشخص المعين من قبل المرخص له لإدارة المساهمة<sup>(١)</sup>؛ فهو المسؤول الذي يدير ويشرف على العمليات والأنشطة ذات الصلة بالمساهمة العقارية في المؤسسة. ويقوم بتطوير وتنفيذ استراتيجيات المساهمة العقارية وإدارة الصفقات العقارية والتفاوض على العقود واتفاقيات العقارات. ويكون لديه معرفة واسعة في مجال العقارات والتسويق العقاري والقوانين واللوائح المتعلقة بالعقارات. ويعمل على تحليل وتقييم المخاطر العقارية ووضع إجراءات للتعامل معها. بالإضافة إلى ذلك، يقوم بتقديم تقارير دورية وتحليلات عن أداء المساهمة العقارية وتقديم توصيات لتحسين أدائها. ويعتبر دور مدير المساهمة العقارية ذا أهمية بالغة في النجاح والاستدامة للمساهمة العقارية. فهو يلعب دوراً رئيسياً في تحقيق أهداف المساهمة وتعزيز قيمتها بالسوق<sup>(٢)</sup>.

٢- المساهم العقاري: هو الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية<sup>(٣)</sup>، ويكون عن طريق دفع مبلغ مالي محدد، ويصبح صاحب حصة في الملكية العقارية. وتتوزع مسؤوليات المساهم العقاري على عدة جوانب، بما في

(١) نظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم/٢٠٣ وتاريخ ١٢/٢٨/١٤٤٤هـ، المملكة العربية السعودية.

(٢) خيرى يسري محمد علي، أثر التحصين الإداري على السلوك غير المتماثل للتكلفة في إطار نظرية الوكالة: دراسة تطبيقية، المجلة المصرية للدراسات التجارية، ص ٥٩١.

(٣) نظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم/٢٠٣ وتاريخ ١٢/٢٨/١٤٤٤هـ، المملكة العربية السعودية.



ذلك تقديم المشورة واتخاذ القرارات الاستثمارية والمشاركة في اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وتلقي الأرباح المالية التي توزعها الشركة. وبالإضافة إلى ذلك، يتمتع المساهم العقاري بحقوق متعددة، مثل: حق التصويت، وحق الحصول على توزيعات الأرباح، وحق الوصول إلى المعلومات الهامة عن الشركة<sup>(١)</sup>.

٣- أمين حساب الضمان: يقصد به الشركة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص. وحساب الضمان هو الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري، الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة للوحدات على الخارطة، أو من الممولين للمشروع<sup>(٢)</sup>، وهذه المبالغ كلها ترصد لغرض تشييد وإنجاز مشروع المساهمة العقارية، ويفتح هذا الحساب باسم المشروع، ولا يجوز الحجز على المبالغ المدوعة فيه لصالح دائني المساهم العقاري، ولو تعددت مشروعات المساهمة العقارية يتم فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة<sup>(٣)</sup>.

٤- المحاسب القانوني: هو الشخص المرخص له بأعمال المحاسبة والمراجعة القانونية.

٥- المهندس المعماري: هو "الشخص المكلف من زبون يدعى بصاحب المشروع للقيام بتصميم الإنتاج المعماري"<sup>(٤)</sup>.

٦- المقاول: هو الشخص الذي يتعهد بتأدية عمل وفق تصاميم المهندس المعماري مقابل أجر، فعقد المقاول هو الذي يتعهد فيه أحد الطرفين بأن يؤدي عملاً أو يصنع شيئاً لقاء أجر، ومن ذلك التزام المقاول بتشييد بناء لصاحب عقار<sup>(٥)</sup>.

(١) رشاد ناصر مصباح، ناصر محمد أحمد، استثمارات الشركات الأجنبية الوافدة: اللوائح

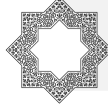
القانونية والآثار السياسية في تحقيق التنمية الاقتصادية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

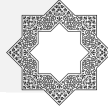
(٣) ندى محمد المازمي، على أحمد المهداوي، دراسة تحليلية في تنظيم ضمان مشاريع التطوير العقاري في التشريعات المحلية، ص ٢٦٩.

(٤) محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، ص ١٢.

(٥) خالد السيد محمد، العقود المسماة في المملكة العربية السعودية، البيع والإيجار، ص ٣٤.



٧- الاستشاري الهندسي: يقصد به مكتب الإشراف الهندسي المرخّص له بأعمال الاستشارات الهندسية. فالمهندس الاستشاري طبقاً لرؤية عقد الفيديك: هو الشخص الذي يمتلك المعارف العلمية والتقنية والمهنية والخبرة العملية، ويمارس المهنة باسمه الخاص مستقلاً عن أي مؤسسة تجارية أو حكومية لصالح عميله، ويتصرف بحيادية تامة، ولا يتلقى أي عقود من عميله. وبهذا التعريف يخرج المهندس الاستشاري من أطراف مشروع المساهمة العقارية ودوره كما جاء في التعريف.



## المطلب الثالث أنواع المساهمات العقارية

تتنوع المساهمات العقارية إلى نوعين، هما:

- تملك أرض خام ثم تطويرها ثم بيعها.
- تملك أرض خام أو مطورة ثم بناء وحدات عقارية عليها ثم تأجيرها لفترة محددة من الزمن ثم بيعها.

ويمكن تقسيم المساهمين العقاريين إلى قسمين:

- المساهم العقاري الرئيسي: وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يرخص له بمزاولة أعمال المساهمة العقارية، مثل البناء والبيع على الخارطة.
- المطور الفرعي: وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يعهد إليه المساهم الرئيسي بموجب اتفاق بينهما على تطوير كل أو جزء العقار الذي يتولى تطويره.



## المبحث الأول

### أساس المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية

#### تمهيد وتقسيم:

حتى نتوصل إلى الأساس القانوني للمسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية ينبغي أولاً بحث تكييف العقد وأركانه ثم الأساس القانوني له، وذلك من خلال دراسة ثلاثة مطالب على النحو التالي:

#### المطلب الأول

### التكييف القانوني للعقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري

تكييف العقد يعني: إعطاء الوصف القانوني الذي يتحدد بالآثار الأساسية التي اتجه طرفاه إلى تحقيقها، فهذا الوصف يترتب على تحديده مقاصد طرفي العقد، وتقدير الصحة والبطلان، وكذلك تحديد مضمون العقد ووضعه في الإطار القانوني الصحيح الذي يسمح ببيان آثاره فيما بعد. ولذا فتحديد الوصف القانوني للعقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مسألة ذات أهمية عملية، حيث بناءً على التكييف الذي يأخذ به القاضي للعقد تتحدد آثاره العملية التي لم يواجه طرفاه تنظيمها باتفاق بينهما.

والعقد هو: توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين، سواء كان هذا الأثر هو إنشاء الالتزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه<sup>(١)</sup>.

وتنقسم العقود من حيث موضوعها إلى نوعين: عقد مسمى، وعقد غير مسمى.

والعقد المسمى هو: ما خصه القانون باسم معين وتولى تنظيمه لشيوعه بين الناس في التعامل به. والعقود المسماة في القانون المدني المصري إما أن تقع على الملكية (مثل عقد البيع والمقايضة والصلح والشركة والهبة)، وإما أن تقع على المنفعة (مثل عقد الإيجار والعارية)، وإما أن تقع على العمل (مثل المقاوله وعقد العمل

(١) عبد الفتاح عبد الباقي، دروس في مصادر الالتزام، نظرية العقد، ص ٢٦ وما بعدها.





والوكالة والوديعة والحراسة)، ويوجد أيضاً عقود التأمينات الشخصية والعينية (مثل الكفالة والرهن الرسمي والرهن الحيازي).

أما العقد غير المسمى: فهو الذي لم يخصه القانون باسم معين ولم يتولَّ تنظيمه، فهي العقود التي تستجد للحاجة<sup>(١)</sup>، ومن ثم يخضع في تكوينه والآثار المترتبة عليه للقواعد العامة التي تقررت لجميع العقود؛ شأنه في ذلك شأن العقد المسمى<sup>(٢)</sup>.

من خلال ما سبق يتضح أن العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري هو عقد غير مسمى؛ حيث لم يضع له المشرع القانوني اسماً خاصاً به، كما أن العلاقة التعاقدية بين مدير المساهمة العقارية والمشتري يحكمها القانون المدني وليس التجاري؛ لأن العلاقة تكون تجارية إذا كان الانعقاد من أجل أعمال تجارية وأبرم بين تاجرين لأغراض تجارتهما، كما أن ما يميز العقود التجارية في كثير من الأحيان أنها ترد على المنقولات والخدمات.

(١) أ. د محمد علي عثمان الفقي، فقه المعاملات دراسة مقارنة، ص ١٦٩.

(٢) خالد السيد محمد، مصادر الالتزام وفقاً لنظام المعاملات المدنية السعودي الجديد، ص ٤٥-٤٦.



## المطلب الثاني

### أركان العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري

لا شك أن أي عقد لا يكتمل إلا باكتمال أركانه المتمثلة في الرضا والمحل والسبب، وبيانها على النحو التالي:

#### ١- الرضا:

الرضا هو: توافق إرادتين بهدف إحداث أثر قانوني معين، حيث لا تنتج الإرادة أثرها في تكوين العقد إلا بتطابق الإيجاب مع القبول، ويتم التعبير عنها صراحة بالكتابة أو اللفظ أو الإشارة المتداولة عرفاً، أو ضمناً باتخاذ أي مظهر خارجي لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على المقصود، وليدخل ضمن الوسائل الموضوعية للكشف عن الإرادة بحسب المألوف.

ومن ثم يجب في العقد بين مدير المساهمة العقارية والمشتري أن يتطابق الإيجاب والقبول الصادر من مدير المساهمة العقارية والمشتري حتى يتحقق الركن الأول من أركان العقد.

وحتى يكون الرضا صحيحاً لا بد أن تتوافر في المتعاقد أهلية التعاقد وأن يكون الرضا سليماً وخالياً من عيوب الإرادة.

#### أهلية المتعاقد في عقد المساهمة العقارية:

يلزم أن تتوافر في مدير المساهمة العقارية أهلية الأداء، وهي: صلاحية الشخص لاستعمال الحق حتى يكون العقد صحيحاً؛ لأنه من عقود التصرف التي يلزم لصحتها بلوغ المتعاقد سن الرشد؛ فلا يكفي فيه أهلية الوجوب<sup>(١)</sup>.

كما يلزم أن تكون إرادة مدير المساهمة العقارية خالية من عيوب الرضا الغلط والتدليس والإكراه، وكذلك الغبن والاستغلال.

#### ٢- محل العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري:

يعد المحل الركن الثاني من الأركان التي يلزم توافرها في هذا العقد. والمحل هو: العملية القانونية المراد تحقيقها، وهذه العملية تتحقق من طريق

(١) أ.د. محمد علي عثمان الفقي، فقه المعاملات.. دراسة مقارنة، ص ١٩٧.



جملة من الالتزامات الناشئة عن هذا العقد<sup>(١)</sup>، فمحل التزام مدير المساهمة العقارية في هذا العقد إما نقل حق عيني إلى المشتري وهو محل الدراسة، أو التزامه في مواجهة المساهمين معه في المشروع وهذا خارج عن دراستنا، وهو في نهاية الأمر التزام بعمل. ويجب أن تتوافر الشروط العامة في محل العقد حتى يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية، فيجب أن يكون ممكناً في ذاته، وأن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، وأن يكون مشروعاً، وأن يكون معيئاً أو قابلاً للتعيين في المستقبل<sup>(٢)</sup>.

### ٣- السبب في العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري:

يعد السبب هو الركن الثالث الواجب توافره لقيام العقد، ويعني: الغرض الذي يقصد المتعاقد إلى تحقيقه، أو الباعث الذي حمل المتعاقد على إبرام العقد. فقد نصت المادة ٩٤ من القانون المدني المصري القديم على أنه: "يشترط لصحة التعهدات والعقود أن تكون مبنية على سبب صحيح جائز قانوناً، وجاء في التقنين المدني المصري الحديث في المادتين ١٣٦، ١٣٧ النص على السبب"<sup>(٣)</sup>.

ويشترط في سبب هذا العقد أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

فإذا تخلف ركن من هذه الأركان كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، ومن ثم يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه، ويجوز أيضاً للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة؛ حيث ينعدم أثر هذا العقد بالنسبة إلى المتعاقدين، وبالنسبة إلى الغير تبعاً لذلك<sup>(٤)</sup>.

(١) عبد المنعم البدر اوي، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ص ٣٢٥.

(٢) انظر نص المادة ١٣١ من القانون المدني المصري.

(٣) نصت المادة ١٣٦ على أنه: "إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً". وتنص المادة ١٣٧ على أن: "كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك، ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

(٤) سليمان مرقص، نظرية العقد، ص ٢٠٦.



## المطلب الثالث

### أساس المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية

اختلف حول الأساس القانوني لعملية البيع في مجال المساهمة العقارية التي تبرمها شركات المساهمة العقارية من خلال مديرها، فذهب البعض إلى أن نية الطرفين تعد الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد طبيعة العقد، فإذا اتجهت نية الأطراف بإلزام مدير المساهمة العقارية باستكمال البناء وتسليمه طبقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد فإن العقد يكون بيعاً على الخارطة، أما لو أبرم العقد قبل البدء في أعمال البناء وتعلق البيع بالأرض كان بيعاً عادياً<sup>(١)</sup>.

وذهب آخرون إلى أن البناء ما دام لم يكتمل فهو ليس بيعاً؛ لأن النصوص المنظمة لعقود البيع تحت الإنشاء من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها<sup>(٢)</sup>.

استند البعض إلى أن أساس مسؤولية مدير المساهمة التعاقدية هو عقد المقاولة، ويرى البعض أنه عقد البيع ونفصل ذلك على النحو التالي:

#### أولاً: عقد المقاولة كأساس لمسؤولية مدير المساهمة العقارية:

عرف المشرع المصري عقد المقاولة بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>(٣)</sup>، وجاء في المادة ٦٥١ من القانون المدني المصري: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبانٍ أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وبهذا يضمن المهندس المعماري والمقاول... المبانِي التي قاموا ببنائها، ويشمل الضمان ما يوجد في المبانِي والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وبهذا يكون التزام المقاول هو التزام بنتيجة، وهو

(١) عياش شعبان، عقد بيع عقار بناء على التصاميم.. دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، ص ٤٠.

(٢) عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع عقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، ص ٥٠.

(٣) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل، ص ٥.



البناء الذي يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، والإخلال بهذا الالتزام يقوم عند عدم تحقق النتيجة ولا يحتاج إلى إثبات أي خطأ.

وتأخذ المساهمات العقارية -كما ذكرنا سابقاً- صورتين، ويمكن الاستناد إلى عقد المساواة لترتب مسؤولية المساهم العقاري في حال الصورة الأولى، وهي: تملك أرض خام أو مطورة ثم بناء وحدات عقارية عليها ثم بيعها؛ حيث تنشأ مسؤولية مدير المساهمة العقارية باعتباره صاحب العمل والمسؤول عن المشروع وإدارته، والطرف الآخر للعقد هو المقاول بوصفه منفذ المشروع؛ وكلاهما مسؤولان تجاه المشترين. ويجب أن يتبنى المشرع المصري نصاً صريحاً أسوة بباقي تشريعات الدول لتنظيم عقود المساهمة العقارية، بحيث يشمل العقد على كل بنود واشتراطات هذا النشاط، حتى تستقر المراكز القانونية، في حال استقلال شخص المساهم العقاري عن المقاول وفي هذه الحالة تقوم المسؤولية العقدية نتيجة العقد المبرم في حال الإخلال بأي التزام تعاقدي وعدم احترام مضمون العقد<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: عقد البيع كأساس لمسؤولية مدير المساهمة العقارية

يعد عقد البيع الوسيلة القانونية لنقل ملكية الأرض من المالك إلى المشتري، وهنا يكون أطراف عقد البيع في هذه المعاملة مدير المساهمة العقارية والمشتري، الذي يرغب في شراء أرض، أو بناء حسب صورة المساهمة. نجد بعض تشريعات الدول أطلقت على مدير المساهمة العقارية صاحب "حفظ الحق" أو المكتتب، ومحل عقد البيع هنا يكون قطعة أرض من مجموع القطع التي تم تقسيمها، بغرض بيعها، وقد تكون وحدة سكنية تم بناؤها أو على الخريطة، وهو ما يسمى ببيع وحدة مفرزة على الخريطة -أو الخارطة حسب تسميات بعض الدول- أو بيع وحدة في طور الإنشاء لم يكتمل إنشاؤها بعد. ومحل البيع هنا يكون غير موجود، لكنه قابل للوجود في المستقبل، وعقد البيع في الحالات السابقة يكون شكلياً وليس رضائياً،

(١) وهذا ما جاء في حكم محكمة النقض طعن رقم ٤٤٢ سنة ٥١ قضائية الصادر بتاريخ ١٢/٦/١٩٨٩م، أحكام النقض، المكتب الفني، مدني، الجزء الثاني، سنة ٤٠ قاعدة ٢٥٦ ص ٥٧٣. نقض مدني طعن رقم ٣٢٥ سنة ٢٠ قضائية جلسة ١٠ يونيو سنة ١٩٦٥، أحكام النقض، المكتب الفني، العدد الثاني، س ١٦، ص ٧٣٦.



حيث يلزم اتباع شكل خاص بنص القانون أو اتفاق الطرفين<sup>(١)</sup>.

ويعد العقد في هذه الحالة ملزم للجانبين؛ حيث يلتزم مدير المساهمة العقارية بكتابة العقد وشهره وتنفيذ بنوده، ومطابقة الاشتراطات والمواصفات، وأخيراً تسليم محل البيع. ويلتزم المشتري بدفع الثمن أو سداد الأقساط في مواعيدها. وإذا كان من أهم خصائص عقد البيع بصفة عامة هو نقل ملكية المبيع إلا أنه في نطاق المساهمة العقارية ممكن أن يأخذ شكل عقد ابتدائي؛ حيث يكون ملزم للطرفين لكنه غير ناقل للملكية وعلى المشتري دفع الثمن المتفق عليه، ويكون مدير المساهمة العقارية مالك للأرض والعقار حتى يكون العقد نهائياً، ويقوم بإبرام العقد النهائي عند تمام كامل الثمن ويتم توثيقه، وعقد البيع الابتدائي يطلق عليه في بعض التشريعات عقد "حفظ حق"، أو كما يذهب البعض إلى أنه وعد بالبيع، والبعض يرى أنه عقد من نوع خاص ينظمه القانون لمواجهة مشكلات المساهمات العقارية في المشاريع العقارية.

ونميل إلى مَنْ قال أنه عقد غير مسمى من نوع خاص تولى القانون تنظيمه طبقاً للقواعد العامة لحل مشكلات المساهمات العقارية في المشروعات المختلفة كما أشرنا سابقاً عند الحديث حول تكييف العقد. وهو ما ذهبت إليه معظم التشريعات مثل التشريع الإماراتي<sup>(٢)</sup> والبحريني<sup>(٣)</sup> والقطري<sup>(٤)</sup>؛ حيث يتميز هذا العقد بخصوصية مستقلة ومختلفة، وتوجد حقيقة أساسية في هذا العقد، وهي عدم إمكانية تسجيله إلا بعد إنجاز المتفق عليه<sup>(٥)</sup>.

(١) سمير السيد تناغو عبد السيد، عقد البيع ١٩٧٩، ص ٤٣٩ وما بعدها.

(٢) القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧م بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري، الصادر في إمارة دبي، منشور بالجريدة الرسمية العدد ٦ السنة الرابعة والأربعون بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٦م.

(٣) القانون البحريني رقم (٢٧) بشأن تنظيم القطاع العقاري، والصادر بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٧م.

(٤) المادة ٣ من القانون القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤م، بشأن تنظيم التطوير العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد ٦، السنة الرابعة والخمسون، بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧م.

(٥) محمد صديق محمد، عقد الاستثمار العقاري، دراسة مقارنة، ص ١٠-١٤.



## المبحث الثاني

### عناصر المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية

#### تمهيد وتقسيم:

تقوم المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية عند ارتكابه خطأً تسبب في حدوث الضرر مع توافر رابطة سببية بينهما طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني. والبعض اعتبر هذه العناصر أركاناً، ومنهم من اعتبرها شروطاً<sup>(١)</sup>، ونبعث هذه العناصر في ثلاثة مطالب:

- ◆ المطلب الأول: وقوع خطأ من مدير المساهمة العقارية
  - ◆ المطلب الثاني: حدوث ضرر لمشتري الوحدة العقارية
  - ◆ المطلب الثالث: توافر علاقة سببية بين الخطأ والضرر
- على التفصيل الآتي:

(١) منهم الفقيه القانوني عبد الرازاق السنهوري.



## المطلب الأول وقوع خطأ من مدير المساهمة العقارية

### أولاً: تعريف الخطأ

الخطأ هو أساس المسؤولية المدنية بوجه عام والمسؤولية التعاقدية بوجه خاص، ولم يتم حتى الآن وضع تعريف محدد للخطأ؛ حيث أغفلت العديد من التشريعات وضع تعريف له. فيرى البعض بأنه: "إخلال بالالتزام قانوني سابق يصدر عن تمييز أو إدراك"<sup>(١)</sup>. وذهب البعض إلى تعريفه بأنه: "الإخلال بواجب قانوني، سواء كان هذا الواجب خاصاً أي التزاماً، أو واجباً عاماً من الواجبات التي تفرض على كل شخص يعيش في جماعة يحكمها القانون بأن يحترم حقوق الغير وحررياتهم وألا يرتكب مساساً بهذه الحقوق والحرريات"<sup>(٢)</sup>.

من المتفق عليه أن الخطأ في المسؤولية العقدية ينشأ عن الإخلال بالالتزام بتحقيق نتيجة أو الالتزام ببذل عناية، على خلاف الخطأ في المسؤولية التقصيرية؛ فهو دائماً إخلال ببذل عناية.

تقوم المسؤولية العقدية لمدير المساهمة العقارية جرأً الإخلال بالالتزام تعاقدية، وهو دائماً التزام بتحقيق نتيجة؛ فقد يتمثل خطأ مدير المساهمة العقارية في امتناعه عن تنفيذ العقد أو تنفيذه بشكل معيب -سواء بقصد أو إهمال أو خطأ-<sup>٣</sup> أو لم يتم بتنفيذ ما يجب عليه من مستلزمات العقد وفقاً لما تقضي به القواعد العامة أو عُرِف الجهة أو قواعد العدالة، أو أحرَّ مدير المساهمة العقارية تنفيذ التزام واجب عليه؛ فيكون مسؤولاً -سواء كان إخلاله كلياً أو جزئياً أو معيباً- ما دام لم يثبت توافر سبب أجنبي خارج عن إرادته منعه من تنفيذ التزاماته كما يجب، وتتعقد مسؤولية مدير المساهمة العقارية سواء صدر الخطأ منه مباشرة، أو صدر

(١) خالد السيد محمد، مصادر الالتزام وفقاً لنظام المعاملات السعودي الجديد، ص ٣٣١.

(٢) عبد المنعم البدر اوي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول مصادر الالتزام، ص ٢٢٣.

(٣) وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية بأنه: يكفي لقيام الخطأ في المسؤولية العقدية ثبوت عدم تنفيذ المتعاقد لالتزاماته المترتبة على العقد، سواء كان عمداً أو إهمالاً منه، الطعن رقم ٤٦٢٥ لسنة ٨٠ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٢٠١٣/١٠/٦ م. أحكام النقض، المكتب الفني.





من غيره ممن يستخدمهم مدير المساهمة العقارية؛ استناداً إلى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، كما لو كان الخطأ راجعاً إلى المقاول أو المهندس المعماري الذي يستخدمه مدير المساهمة العقارية<sup>(١)</sup>، كما لو وجد عيب في البناء أو التشييد. فالتزام المساهم العقاري -مثلاً- بتسليم الوحدة العقارية للمشتري والتزامه بنقل الملكية التزم بتحقيق نتيجة، فإذا لم يسلم المشتري العقار أو سلمه وحدة مخالفة للمواصفات المتفق عليها في العقد أو امتنع عن نقل الملكية فإنه يكون قد أخل بالتزامه وتحقق عنصر الخطأ في جانبه<sup>(٢)</sup>.

### ثانياً: إثبات خطأ مدير المساهمة العقارية:

يتحقق الخطأ في جانب مدير المساهمة العقارية إذا ثبت عدم تنفيذه التزاماته كما هو وارد في العقد، والتزام مدير المساهمة العقارية تجاه مشتري الوحدة -كما أشرنا- هو التزم بتحقيق نتيجة، فيثبت خطؤه إذا لم تتحقق النتيجة المرجوة منه.

من أهم الأخطاء العقدية التي يمكن أن ترتب مسؤولية مدير المساهمة العقارية تجاه المشتري هو عدم تنفيذ الالتزامات الواجبة عليه، على النحو التالي:

#### ١- التزم المساهم العقاري بنقل الملكية.

يقع على عاتق المساهم العقاري القيام بكافة الأعمال التي تيسر عملية نقل ملكية الوحدة العقارية للمشتري؛ حيث يلزمه تقديم المستندات اللازمة للتسجيل وتصديق توقيعه والامتناع عن أي عمل سلبي يعيق نقل الملكية للمشتري، مثل بيع العقار لمشتري ثانٍ، ويسارع هذا المشتري إلى تسجيل العقار مع توافر حسن النية من ناحيته. وجدير بالذكر أن التزم مدير المساهمة العقارية بنقل ملكية الوحدة للمشتري يقابله على الجانب الآخر التزم المشتري بدفع كامل الثمن، فإذا لم يقوم المشتري بذلك، كان من حق مدير المساهمة العقارية أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بعدم التسجيل.

(١) أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، ص ٤٥.

(٢) الشهابي إبراهيم الشرقاوي، مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.. العقد والتصرف الانفرادي، ص ٢٢٧.



## ٢- التزام مدير المساهمة العقارية بالإنجاز.

قد يتعاقد المشتري مع مدير المساهمة العقارية والمشروع لم يبدأ بعدُ على أرض الواقع، فهنا محل العقد ليس موجوداً ولكنه قابل للوجود؛ لذا يجب على مدير المساهمة العقارية أن يسارع ويسعى نحو إيجاد العين المتعاقد عليها حتى تكون محققة الوجود طبقاً للمواصفات المتفق عليها مع المشتري، فالنزام مدير المساهمة العقارية بالإنجاز هو محور هذا العقد وأهم التزاماته، وهو بلا شك التزام بتحقيق نتيجة؛ لذا يسأل مدير المساهمة العقارية عن عدم تحقق النتيجة مهما كان السبب، ولا تنتفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.

ويتحقق التزام مدير المساهمة العقارية بالإنجاز إذا تم في المدة المتفق عليها بين الطرفين؛ حتى يتمكن المشتري من الانتفاع بالعين التي اشتراها، ولكن في الوقت ذاته يجب مراعاة عدم تعسف المشتري في استعمال حقه، فإن كان عرقلة الإنجاز راجع لسبب أجنبي فلا بد للمشتري مراعاة ذلك، وللمحكمة سلطة تقديرية حسب ظروف كل حالة ووفقاً لوقائع الدعوى، ويلتزم مدير المساهمة العقارية بتنفيذ التزامه بالإنجاز وفقاً للمواصفات والمعايير المتفق عليها والقواعد المنصوص عليها قانوناً، مثل الالتزام بسلامة ومتانة البناء؛ لذا اشترطت بعض التشريعات - مثل المشرع الإماراتي<sup>(١)</sup> - أن يحصل مدير المساهمة العقارية على شهادة المطابقة، وهي الوثيقة الإدارية التي تسلم بعد إتمام الأشغال، وتبين مدى تطابق البناء وانسجامه مع التصاميم الموضوعة. ويجب أن تسلم للمشتري قبل أن يحوز وحدته العقارية. فإذا أخل مدير المساهمة العقارية بهذا الالتزام فللمشتري طلب فسخ العقد، وللمحكمة أن تجيبه إلى طلبه متى تبين بالفعل تحقق الإخلال واستحالة التنفيذ العيني.

## ٣- التزام مدير المساهمة العقارية بتسليم الوحدة العقارية للمشتري.

يعد التزام مدير المساهمة العقارية بتسليم الوحدة العقارية للمشتري من أهم التزاماته التعاقدية، وهذا التسليم يعد من مستلزمات التزامه بنقل الملكية، وينص

(١) قانون إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧م، بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.



القانون المدني على تسليم العين بالحالة التي كانت عليها وقت الاتفاق، ونظرًا لما يتمتع به هذا العقد من خصوصية (حيث في أغلب الأحيان تكون الوحدات غير موجودة عند العقد) فإن التسليم لا يتم بمجرد الاستيلاء المادي على الوحدة العقارية، كما هو الغالب في البيع العادي، بل يلزم قبول العمل والموافقة عليه من جانب المشتري، والتحقق من المطابقة للشروط والمواصفات والمعايير المتفق عليها عند البيع، إلى جانب تمكين المشتري من حيازة الوحدة والانتفاع بها دون عائق، ويتم التسليم بنقل حيازة الوحدة العقارية لحيازة المشتري وتمكينه من الانتفاع.

#### ٤- التزام مدير المساهمة العقارية بضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق.

يلتزم مدير المساهمة العقارية طبقًا للقواعد العامة في القانون المدني باعتباره بائعًا للوحدة العقارية بضمان حيازة المشتري للوحدة العقارية حيازة هادئة، وهذا يلزمه بعدم التعرض للمشتري في وحدته تعرضًا ماديًا أو قانونيًا، ويكون مسؤولاً عن هذا التعرض الشخصي، وعن تعرُّض مَنْ هُم مِنْ أتباعه أيضًا، ويضمن التعرض القانوني الصادر من الغير دون التعرض المادي، بشرط أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقًا على البيع، وأن يقع التعرض فعلاً للمشتري وليس مجرد تهديد بوقوعه.

#### ٥- التزام مدير المساهمة العقارية بضمان العيوب الخفية.

يلتزم مدير المساهمة العقارية طبقًا للقواعد العامة في مواجهة المشتري بضمان كافة العيوب الخفية التي تنتقص من قيمة المبيع أو منفعته، فيضمن العيب بشرط أن يكون خفيًا ومؤثرًا وقديمًا وغير معلوم للمشتري، فيكون العيب خفيًا مؤثرًا إذا كان يهدد سلامة الوحدة ومثانتها. ويمكن للمشتري الاستعانة بخبراء لتحديد ذلك ومدى جسامته العيب، وما إذا كان يخل بانتفاعه بالعين ويجعلها غير صالحة للغرض المخصصة له من عدم ذلك. ولا بد من أن نشير إلى أن العيب هنا له خصوصية مختلفة عن العيب في عقد البيع العادي؛ حيث لا يقتصر فقط على العيب الذي ينقص من قيمة المبيع أو منفعته، بل العيب الذي يهدد سلامة ومثانة البناء.



## المطلب الثاني

### حدوث ضرر لمشتري الوحدة العقارية

إلى جانب الركن الأول -وهو الخطأ- يلزم لقيام مسؤولية مدير المساهمة العقارية التعاقدية تحقق الضرر المباشر للمشتري؛ حيث يستحق المشتري التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء عدم تنفيذ المساهم لالتزامه -كلياً أو جزئياً- أو تأخره في التنفيذ والتسليم.

فالضرر في المسؤولية العقدية هو: ما لحق المشتري من خسارة وما فاته من كسب، ولذا فالخسارة المالية أو المعنوية التي تلحق المشتري يلتزم مدير المساهمة العقارية بالتعويض عنها، ويكون المشتري دائماً بالتعويض، ويقع عبء إثبات الضرر طبقاً للقواعد العامة على عاتق من يدعيه وهو المشتري، وانتفاء الضرر يرتب انتفاء المسؤولية في جانب مدير المساهمة العقارية، وطبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية فالضرر الذي يعرض عنه هو فقط الضرر المباشر المتوقع، أما غير المباشر فلا يعرض عنه.

---

(١) وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية، في الطعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٢٠١٤/٤/٦ م. أحكام النقض، المكتب الفني.



### المطلب الثالث

#### توافر علاقة السببية بين الخطأ والضرر

لا يكفي لتحقق مسؤولية مدير المساهمة العقارية توافر ركني الخطأ والضرر، بل يلزم أن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر، ولمحكمة الموضوع سلطتها التقديرية في استخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر متى أقامت قضائها على أسباب سائغة<sup>١</sup>. وإذا انتفت رابطة السببية بينهما انتفت المسؤولية العقدية لمدير المساهمة العقارية؛ لذا يستطيع مدير المساهمة العقارية أن يثبت أن الخطأ كان راجعاً إلى سبب أجنبي أو قوة قاهرة أو خطأ المشتري نفسه وبهذا تنتفي مسؤوليته. وحقيقة الأمر: أن إثبات رابطة السببية لقيام مسؤولية مدير المساهمة العقارية ليست بالأمر اليسير السهل؛ نظراً لتعدد الأطراف المتدخلين في المساهمة العقارية من مقاول ومهندس معماري وغيره، إلى جانب تشابك مراحل البناء؛ مما يؤدي إلى صعوبة إثبات السبب المباشر في وقوع الضرر، مثل تأخر تسليم المشروع العقاري بين مدير المساهمة العقارية والمقاول، أو تأخر إعداد التصاميم من المهندس المعماري، أو ظهور عيب في البناء لم ينتبه له المقاول؛ أدى إلى هدم البناء، وبالتالي تأخر التسليم، ويتحمل المساهم العقاري كل ذلك.

(١) وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية في الطعن رقم ٣٢٥٣ لسنة ٨٠٧ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٢٠١٩/٦/١٥ م. أحكام النقض، المكتب الفني.



## المبحث الثالث

# الآثار المترتبة على إخلال مدير المساهمة العقارية بالتزامه التعاقدى

### تمهيد وتقسيم:

طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني، فإن الأثر المترتب على إخلال مدير المساهمة العقارية بالتزامه التعاقدى هو: انعقاد المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية، ومن ثم ثبوت حق المشتري إما في طلب التنفيذ العيني إذا توافرت شروطه، أو الفسخ؛ وله في الحالتين المطالبة بالتعويض عن ما لحقه من أضرار. ونلقي الضوء على هذه الحقوق الثلاثة للمشتري من خلال بحثها في مطلبين ثم نبين كيف يمكن لمدير المساهمة العقارية دفع المسؤولية عنه في مطلب ثالث، على التقسيم التالي:

- ◆ المطلب الأول: التنفيذ العيني
  - ◆ المطلب الثاني: الفسخ والحق في المطالبة بالتعويض
  - ◆ المطلب الثالث: دفع مدير المساهمة العقارية المسؤولية عنه
- ونفصل على النحو التالي:



## المطلب الأول التنفيذ العيني

ويقصد به: التزام مدير المساهمة العقارية بأداء عين ما التزم به بذاته لا بشيء بديل عنه، ويلزم في التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة أن يكون ممكناً وغير مرهقاً لمدير المساهمة العقارية، أو يكون مرهقاً له لكن العدول عنه يلحق بالمشتري ضرراً جسيماً. ويلزم المشتري إعدار مدير المساهمة العقارية، فلو أخل مدير المساهمة العقارية بالتزامه بنقل الملكية للمشتري فمن حق الأخير أن يطلب من القضاء إصدار حكم بصحة ونفاذ البيع وتسجيل الحكم، وبه تنتقل ملكية الوحدة العقارية للمشتري. وإذا أخل مدير المساهمة العقارية بتنفيذ التزامه بالإنجاز؛ جاز التنفيذ العيني بطلب صدور حكم من القضاء يقضي بإجبار مدير المساهمة العقارية على استكمال البناء. وإلا عد ذلك إخلالاً بضمانه عدم التعرض، يحق به للمشتري طلب إزالة هذا التعرض ومنع مدير المساهمة العقارية من العمل الذي يعد تعرضاً، وهكذا.



## المطلب الثاني الفسخ والحق في المطالبة بالتعويض

### أولاً: الفسخ

يختلف الفسخ عن المسؤولية العقدية، فرغم أن كلاً منهما يعد الجزاء والأثر الذي يرتبه القانون نتيجة عدم قيام مدير المساهمة العقارية بالتزاماته التعاقدية، فإنَّ الحق في الفسخ يبقى دائماً في جميع الحالات التي يُخلُّ فيها مدير المساهمة العقارية بالتزامه التعاقدية، لكن آثار المسؤولية العقدية يجوز التعديل فيها لصالح أيٍّ من الطرفين، والأصل العام أنه لا يجوز تعديل آثار الفسخ، وإذا وجد تعديل فيكون لصالح المشتري (وهو الدائن) لا لصالح المدين (وهو مدير المساهمة العقارية).

### ثانياً: التعويض

التعويض هو الجزاء المدني لجبر الضرر الذي أصاب المشتري من خطأ مدير المساهمة العقارية فيكون بمثابة محو آثار الضرر أو على الأقل التخفيف منه، في حال توافرت أركان المسؤولية العقدية من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما. والتعويض في المسؤولية العقدية قياسه الضرر المباشر الذي أحدثه الخطأ والذي يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب<sup>(١)</sup>.

وقديماً، كان يقوم التعويض على فكرة عقاب مرتكب الخطأ كما في القانون الرماني والقانون الفرنسي القديم، ثم تغيرت النظرة نحو التعويض وأصبح وظيفته جبر الضرر الذي يصيب المضرور، دون حاجة إلى اعتباره عقاباً وفرض تعويض كامل، فحلَّت فكرة التعويض العادل محل فكرة التعويض الكامل<sup>(٢)</sup>.

### أطراف التعويض

- الدائن، وهو: المشتري الذي لحقه الضرر من جراء عدم التزام مدير المساهمة

(١) قضاء محكمة النقض المصرية في الطعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٢٠١٤/٤/٦.

(٢) محمد إبراهيم الدسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، ص ٢٢٨.





## العقارية بتنفيذ التزاماته.

- المدين، وهو: مدير المساهمة العقارية الذي أخل بالتزاماته التعاقدية السابق الحديث عنها.

## طريقة التعويض

١- التعويض العيني: والهدف منه إزالة عين الضرر، مثل الوفاء بالالتزام العيني. والحكم بالتعويض العيني جوازي للقاضي؛ فلا يتقيد به بناءً على طلب أي من الطرفين. وتطبيق هذه القاعدة العامة على مسؤولية مدير المساهمة العقارية، نجد أن التعويض العيني يأخذ صورة التنفيذ العيني؛ حيث يطالب المشتري بتنفيذ ما أخل به مدير المساهمة العقارية من التزامات أو الوفاء بالتزامه عيناً، وهذا هو الأصل والأصلح للمشتري المضرور؛ لذا يلجأ إليه القاضي متى كان ممكناً وغير مرهق للمدين، فلو أخل مدير المساهمة العقارية بنقل الملكية جاز للمشتري أن يستصدر حكماً بثبوت التعاقد، ويقوم الحكم هنا مقام العقد وتسجيل الحكم، وبذلك تنتقل الملكية للمشتري.

٢- التعويض النقدي: ويعني إعطاء المشتري المضرور مبلغاً نقدياً قد يُدفع له دفعة واحدة، أو مقسماً، أو إيراداً مرتباً مدى حياة المشتري، أو خلال مدة معينة، وهي الوسيلة الوحيدة التي يلجأ إليها القاضي إذا استحال التنفيذ العيني، بمعنى أنه القدر الكافي لإعادة البناء للحالة التي يجب أن يكون عليها، دون الاعتداد برغبات المشتري الشخصية من طلب تعديلات وتحسينات. والتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية هو: ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب. مثل أن يلحق المشتري ضرر في ماله أو شخصه، أو أن يفوته كسب كضياح منفعة كانت ستعود عليه، ويدخل في التعويض المصروفات الضرورية التي أنفقها المشتري لحفظ الوحدة العقارية وصيانتها كترميم حائط كان آيلاً للسقوط.



## المطلب الثالث

### دفع مدير المساهمة العقارية المسؤولية عنه

يستطيع مدير المساهمة العقارية أن يدفع عن نفسه المسؤولية التعاقدية من خلال نفي خطئه، أو انتفاء الضرر، فلو عجز عن ذلك فلا يكون أمامه إلا أن يقطع رابطة السببية بين الخطأ والضرر. ويقع طبقاً للقواعد العامة على المشتري عبء إثبات خطأ مدير المساهمة العقارية وإثبات الضرر أيضاً، لكن رابطة السببية مفترضة لا يستطيع مدير المساهمة العقارية التخلص منها إلا إذا أثبت أن الضرر كان لسبب أجنبي كقوة القاهرة، أو كان الضرر راجعاً إلى خطأ مشتري الوحدة العقارية ذاته، أو فعل الغير.

### أولاً: نفي خطأ مدير المساهمة العقارية.

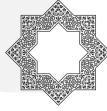
التزام مدير المساهمة العقارية تجاه مشتري الوحدة العقارية هو التزام بتحقيق نتيجة (من إنجاز العمل، وتسليم الوحدة، ونقل الملكية، ومنع التعرض، وضمان العيوب الخفية)، فلا يكفي لكي يتخلص مدير المساهمة العقارية من المسؤولية أن يثبت انعدام الخطأ الصادر منه؛ لأن عدم تنفيذه هو الخطأ ذاته، ولا يدفعه إلا بإثبات السبب الأجنبي. ولذا، لكي تنتفي مسؤوليته عليه أن يثبت أحد أمرين:

- تسليم الوحدة العقارية طبقاً للمواصفات العقارية المتفق عليها ونقل ملكيتها للمشتري.

- أو يثبت أن عدم التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه.

### ثانياً: نفي الضرر عن مشتري الوحدة العقارية.

الهدف من قيام المسؤولية العقدية هو إصلاح وجبر الضرر الذي حصل للمشتري؛ فلا تقوم المسؤولية بدون ضرر، ومن ثم على المشتري المضرور أن يقيم الدليل على الضرر الذي لحق به نتيجة عدم تنفيذ مدير المساهمة العقارية التزاماته أو تأخره في التنفيذ، فإن عجز المشتري عن ذلك انتفت مسؤولية مدير المساهمة العقارية.



### ثالثاً: قطع رابطة السببية.

يستطيع مدير المساهمة العقارية نفي مسؤوليته العقدية عن طريق قطع رابطة السببية بين الخطأ والضرر، كما لو أثبت أن الضرر كان بفعل الغير أو قوة القاهرة أو خطأ المشتري ذاته.

#### خطأ الغير:

الغير: هو الشخص الأجنبي عن العقد، مثال: أن يقوم شخص بعمليات حفر عميقة بالقرب من المشروع العقاري مستخدماً آلات ضخمة أحدثت ارتجاجاً وتصدُّعاً في وحدات المشروع، أدى إلى تدمره كلياً أو جزئياً؛ مما جعل تنفيذ التزام مدير المساهمة العقارية مستحيلًا. فهذا الخطأ من الغير قطع علاقة السببية، وانتفت بذلك مسؤولية مدير المساهمة العقارية<sup>(١)</sup>.

#### القوة القاهرة:

تعرف القوة القاهرة بأنها: الواقعة التي تنشأ باستقلال عن إرادة المدين ولا يكون باستطاعته توقعها، أو منع حدوثها ويترتب عليها أن يستحيل مطلقاً الوفاء بالتزامه<sup>(٢)</sup>.

فإذا كانت القوة القاهرة (كالزلازل والفيضانات والحرائق) هي السبب في حدوث الضرر؛ انقطعت رابطة السببية، وانتفت بالتالي مسؤولية مدير المساهمة العقارية. وتقدير القوة القاهرة في اعتبارها "حادثاً مفاجئاً غير متوقع حدوثه وقت التعاقد ولا سبيل لدفعه من عدم ذلك، وهذا من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع؛ حيث يصبح التنفيذ مستحيلًا"<sup>(٣)</sup>. ويقع عبء إثبات وجود قوة القاهرة بشروطها على من يدعيه (وهو في الغالب مدير المساهمة العقارية) لقطع علاقة

(١) أحمد شوقي عبدالرحمن، الدراسات البحثية في المسؤولية المدنية الشخصية في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، ص ١٤٨.

(٢) محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، ص ١٥٠ وما بعدها.

(٣) كما نصت على ذلك المادة ٣٧٣ من القانون المدني المصري، وقضت به محكمة النقض بأن المقصود بالاستحالة التي ينقضي بها الالتزام الاستحالة المطلقة بطروق حالة القاهرة... "نقض مدني رقم ٨٧٩، بتاريخ ١٩٥٦/٦/٢٨ ص ١٠٨٩.



السببية، ومن ثم إذا استطاع إثبات ذلك انتفت مسؤوليته.

### خطأ المشتري:

خطأ المشتري من الأمور التي تقطع رابطة السببية ومن ثم لا تقوم المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية، كما لو امتنع المشتري عن دفع الثمن في الموعد المحدد فامتنع مدير المساهمة العقارية عن تسليم الوحدة العقارية، فلا يكون للمشتري في هذه الحالة المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب تأخير تسليم الوحدة العقارية<sup>(١)</sup>.

---

(١) محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى.. دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، ص٣٤٥.



## خاتمة البحث

### أولاً: نتائج البحث:

- ١- مدير المساهمة العقارية هو: الشخص المعين من قبل المرخص له لإدارة المساهمة. فهو المسؤول الذي يدير ويشرف على العمليات والأنشطة ذات الصلة بالمساهمة العقارية في المؤسسة، ويقوم بتطوير وتنفيذ استراتيجيات المساهمة العقارية، وإدارة الصفقات العقارية، والتفاوض على العقود واتفاقيات العقارات.
- ٢- تعددت الأسس التي يمكن أن تقوم عليها المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية؛ فقد يكون عقد بيع تقليدي، وقد يكون في صورة بيع على الخارطة أو عقد مقاوله. والراجح أنه عقد مستقل من نوع خاص، كما اتفقت على ذلك أغلبية تشريعات الدول العربية.
- ٣- التزام مدير المساهمة العقارية تجاه المشتري هو التزام بتحقيق نتيجة، وليس ببذل عناية.
- ٤- يختلف ضمان العيوب الخفية في عقود البيع التقليدية؛ حيث يشمل العيب الذي ينقص من قيمة المبيع ومنفعته. أما في العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري فالعييب الذي يضمنه هو الذي يهدد سلامة وصلابة البناء.
- ٥- البحث عن رابطة السببية لانتفاء مسؤولية مدير المساهمة العقارية في مواجهة المشتري أمر صعب للغاية عنه في البيع التقليدي، نظراً لتعدد وتداخل أطراف المساهمة العقارية من مقاولين ومهندسين، فضلاً عن تداخل وتشابك مراحل المشروع ذاته؛ مما قد ينتج عنه تعدد الأخطاء.
- ٦- يستطيع مدير المساهمة العقارية أن ينفي عن نفسه المسؤولية بإثبات نفي الخطأ أو نفي الضرر، فإن عجز عن ذلك فليس أمامه إلا قطع رابطة السببية.

### ثانياً: توصيات البحث:

- ١- يجدر بالمشروع المدني المصري أن يصدر تشريعاً لعلاج العديد من إشكاليات المساهمات العقارية التي باتت السمة الأساسية لازدهار ونمو الاقتصاد المصري.



- ٢- يجدر بالمشرع المصري أن يضع عقوبات رادعة لكل من يرتكب خطأً من أطراف المساهمة العقارية؛ نظرًا لما يترتب على كثرة وقوع مثل هذه الأخطاء - سواء عن عمد أو إهمال أو تقصير- من أثر سلبي على ضعف عجلة النشاط الاقتصادي للبلاد.
- ٣- يلزم أن يضع المشرع نصًا يميز بين المساهمة العقارية والمقاولة، تجنبًا للتداخل الواضح بينهما؛ حيث يكون الفرق بينهما دقيقًا للغاية.



## قائمة مصادر ومراجع البحث

### أولاً: المراجع العامة:

١. المعاملات المالية المعاصرة، (بحوث وفتاوى وحلول)، وهبة الزحيلي، دمشق، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان الطبعة الثالثة، ٢٠٠٦م.
٢. معجم مقاييس اللغة، لابن فارس، تح: عبد السلام هارون، بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م.
٣. المعجم الوسيط، لمجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، ط٤، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م.
٤. أثر التحسين الإداري على السلوك غير المتماثل للتكلفة في إطار نظرية الوكالة .. دراسة تطبيقية، خيرى يسري محمد علي، المجلة المصرية للدراسات التجارية، كلية التجارة - جامعة المنصورة، مجلد ٤٦.
- www.alukah.net/books/files/book\_2692/bookfile/real-estate-valuation.pdf
٥. استثمارات الشركات الأجنبية الوافدة .. اللوائح القانونية والآثار السياسية في تحقيق التنمية الاقتصادية في دولة الإمارات العربية المتحدة، رشاد ناصر مصباح، ناصر محمد أحمد، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون بماليزيا.

### ثانياً: المراجع المتخصصة:

٦. أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية، وحيد عبدالله العبد القادر، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية - الرياض، ١٤٢٥هـ.
٧. الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، إيمان بوسته، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة خضير بسكرة، ٢٠١٧م.
٨. تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، د. محمد إبراهيم الدسوقي، (القاهرة: دار الفكر العربي، ط١، ١٩٩٨م).
٩. خصوصية عقد بيع عقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، عز الدين زوية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ٢٠١٣م.
١٠. الدراسات البحثية في المسؤولية المدنية الشخصية في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، د. أحمد شوقي عبد الرحمن، (الإسكندرية: منشأة المعارف، ط١، ٢٠٠٧م).
١١. دراسة تحليلية في تنظيم ضمان مشاريع التطوير العقاري في التشريعات المحلية، ندى محمد المازمي، علي أحمد المهراوي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، كلية القانون - جامعة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة، المجلد ١٩، العدد ١، ١٤٤٣هـ، ٢٠٢٢م.
١٢. دروس في مصادر الالتزام .. نظرية العقد، عبد الفتاح عبد الباقي، (مطبعة نهضة مصر، د.ت).



١٣. عقد الاستثمار العقاري .. دراسة مقارنة، محمد صديق محمد، نزار حازم محمد، مجلة الرافدين للحقوق، السنة ٢٥، المجلد ٢٣، العدد ٨٢.
١٤. عقد البيع، سمير تناغو عبد السيد، (الإسكندرية : منشأة المعارف، ١٩٧٩).
١٥. عقد بيع عقار بناءً على التصاميم .. دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، عياش شعبان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة منتوري، الجزائر، ٢٠١١، ٢٠١٢م.
١٦. العقود المسماة في المملكة العربية السعودية .. البيع والإيجار، د. خالد السيد محمد، (دار الكتاب الجامعي، ط١، د.ت).
١٧. فقه المعاملات .. دراسة مقارنة، أ.د. محمد علي عثمان الفقي، (دار المريخ، المملكة العربية السعودية، ١٩٨٦م).
١٨. مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، د.أحمد سعيد المومني، (عمان: مكتبة المنار للنشر والتوزيع، ط١، ١٩٨٧م).
١٩. مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى .. دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، د. محمد شكري سرور، (القاهرة: دار الفكر العربي، ط١، ١٩٨٥م).
٢٠. مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي .. العقد والتصرف الانفرادي، الشهابي إبراهيم الشرفاوي، (الأفاق المشرقة ناشرون، طبعة ٤، ٢٠١٤م).
٢١. مصادر الالتزام وفقاً لنظام المعاملات المدنية السعودي الجديد، خالد السيد محمد، (دار الكتاب الجامعي، ط١، ٢٠٢٣م).
٢٢. النظام القانوني للمباني والإنشاءات، د. محمد حسين منصور، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، ط١، ٢٠١١م).
٢٣. نظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم/٢٠٣ وتاريخ ١٢/٢٨/١٤٤٤هـ، المملكة العربية السعودية.
٢٤. النظرية العامة للالتزام .. مصادر الالتزام، جميل الشرفاوي، (القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٨١م).
٢٥. النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول .. مصادر الالتزام، عبد المنعم البدر اوي، (د.ط، د.ت).
٢٦. نظرية العقد، سليمان مرقس، (دار الكتب القانونية، ١٩٨٨م).
٢٧. الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل، عبد الرازق السنهوري، (القاهرة: مطبوعات لجنة الشريعة الإسلامية، نقابة المحامين، ط١، ٢٠٠٧م).





## ثالثاً- أحكام محكمة النقض

٢٨. الطعن رقم ٤٤٢ لسنة ٥١ قضائية الصادر بتاريخ ١٢/٦/١٩٨٩م، مدني، الجزء الثاني، سنة ٤٠، قاعدة ٢٥٦. أحكام النقض، المكتب الفني.
٢٩. الطعن رقم ٣٢٥ سنة ٣٠ قضائية جلسة ١٠ يونيو سنة ١٩٦٥. أحكام النقض، المكتب الفني.
٣٠. الطعن رقم ٤٦٢٥ لسنة ٨٠ قضائية ، الدوائر المدنية، جلسة ٦/١٠/٢٠١٣م. أحكام النقض، المكتب الفني.
٣١. الطعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٦/٤/٢٠١٤م. أحكام النقض، المكتب الفني.
٣٢. الطعن رقم ٣٢٥٣ لسنة ٨٠٧ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ١٥/٦/٢٠١٩م. أحكام النقض، المكتب الفني.
٣٣. الطعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ قضائية، الدوائر المدنية، جلسة ٦/٤/٢٠١٤م. أحكام النقض.
٣٤. نقض مدني رقم ٨٧٩، جلسة ٢٨/٦/١٩٥٦، أحكام النقض، المكتب الفني.



## List of research sources and references:

### First: general references:

1. Contemporary financial transactions, (research, fatwas and solutions), Wahba Al-zahili, Damascus, Arab Thought House, Beirut, Lebanon, third edition, 2006.
2. Dictionary of language standards, by Ibn fares, Ed.: Abdus Salam Haroun, Beirut: Dar Al-Fikr, 1399 Ah/1979 ad.
3. The intermediate Dictionary, of the Arabic language complex in Cairo, Shorouk International Library, Vol. 4, 1425 Ah/2205 ad.
4. The effect of managerial immunization on cost asymmetric behavior within the framework of agency theory .. An applied study, Khairy Yousry Muhammad Ali, the Egyptian Journal of Business Studies, Faculty of Commerce - University, Mansoura, Vol.46. [www.alukah.net/books/files/book\\_2692/bookfile/real-estate-valuation.pdf](http://www.alukah.net/books/files/book_2692/bookfile/real-estate-valuation.pdf)
5. Investments of foreign companies .. Legal regulations and political implications in achieving economic development in the United Arab Emirates, Rashad Nasser Mesbah, Nasser Mohammed Ahmed, research published in the Journal of Sharia and law in Malaysia.

### Second: specialized references :

6. Provisions of real estate contributions and their judicial applications, Wahid Abdullah Al-Abdul-Qadir, master's thesis, Imam Muhammad Bin Saud Islamic University-Riyadh, 1425 Ah.2
7. Private real estate promotion in the field of housing in the Algerian legislation, Eman Bousta, PhD thesis, Faculty of law and Political Sciences - Khudair University of Biskra, 2017.
8. Estimation of compensation between fault and damage, d. Mohammed Ibrahim Al-Desouki, (Cairo: Dar Al-Fikr Al-Arabi, Vol. 1, 1998).
9. The specificity of the contract of sale of real estate on the designs of the ordinary contract of sale, Ezzedine zouba, Journal of rights and freedoms, trial issue, Faculty of law and Political Sciences - Mohamed Khidr University, Biskra, Algeria, 2013.
10. Research studies in personal civil liability in Egyptian and French jurisprudence, Dr. Ahmed Shawky Abdel Rahman, (Alexandria: knowledge establishment, Vol. 1, 2007).
11. An analytical study on the regulation of guaranteeing real estate development projects in local legislation, Nada Mohammed Al Mazmi, Ali Ahmed Al Mahdawi, Sharjah University Journal of Legal Sciences, Faculty of Law - University of Sharjah - United Arab Emirates, Vol.19, No. 1, 1443h, 2022g.



12. Lessons in sources of commitment .. The theory of the contract, Abdel Fattah Abdel Baqi, (Nahdet Misr press, d.C).
13. Real estate investment contract .. A comparative study, Muhammad Siddiq Muhammad, Nizar Hazim Muhammad, al-Rafidain Journal of Law, year 25, volume 23, issue 82.
14. The contract of sale, Samir tanago Abdel Sayed, (Alexandria : Maarif establishment, 1979).
15. Contract of sale of a property based on designs .. Comparative study between Algerian and French law, Ayach Chaabane, PhD thesis, Faculty of Law - University of Montour, Algeria, 2011, 2012.
16. Named contracts in the kingdom of Saudi Arabia .. Sale and lease, Dr. Khalid al-Sayed Mohammed, (University Book House, 1st floor, Dr.C).
17. Jurisprudence of transactions .. A comparative study, a.Dr. Mohammed Ali Osman al-Faqi, (Dar Al-Mars, Saudi Arabia, 1986).
18. The responsibility of the contractor and the engineer in the contracting contract, D.Ahmed Saeed Al-Momani, (Amman: Al-Manar library for publishing and distribution, Vol.1, 1987).
19. The responsibility of Engineers, contractors of construction and other stationary installations .. Comparative study of Egyptian civil law and French civil law, Dr. Mohamed Shoukry Sorour, (Cairo: Dar Al-Fikr Al-Arabi, Vol. 1, 1985).
20. Voluntary sources of obligation in the UAE Civil Transactions Law .. The contract and unilateral behavior, al-Shihabi Ibrahim al-Sharqawi, (Bright Horizons publishers, 4th edition, 2014).
21. Sources of commitment according to the new Saudi Civil Transactions Law, Khalid al-Sayed Mohammed, (University Book House, Vol.1, 2023).
22. The legal system of buildings and constructions, D. Mohamed Hussein Mansour, (Alexandria: new university House, Vol. 1, 2011).
23. The real estate contributions system, issued by Royal Decree No. 203 dated 28/12/1444 Ah, Kingdom of Saudi Arabia.
24. The general theory of commitment .. Sources of commitment, Jamil al-Sharqawi, (Cairo: Arab renaissance House, 1981).
25. The general theory of obligations, Part I.. Sources of commitment, Abdel Moneim Al-Badrawi, (d.I, d.C).
26. The theory of contract, Solomon Mark, (House of legal books, 1988).
27. The mediator in explaining the civil law, Part VII, contracts received on work, Abdel Razek Al-Sanhouri, (Cairo: publications of the Islamic sharia committee, Bar



Association, Vol.1, 2007).

#### **Judgments of the court of Cassation**

29. Appeal No. 442 of judicial year 51 issued on 12/6/1989, civil, Part II, year 40, Rule 256. Cassation judgments, technical office
30. Appeal No. 325 of the 30th judicial session of June 10, 1965. Cassation judgments, technical office.
31. Appeal No. 4625 of the 80th judicial year, civil chambers, session 6/10/2013. Cassation judgments, technical office.
32. Appeal No. 8207 of judicial year 74, civil chambers, session 6/4/2014. Cassation judgments, technical office.
33. Appeal No. 3253 of judicial year 807, civil chambers, session of 15/6/2019. Cassation judgments, technical office.
34. Appeal No. 8207 of judicial year 74, civil chambers, session 6/4/2014. Cassation judgments.
35. Civil Cassation No. 879, session of 28/6/1956, Cassation judgments, Technical Bureau.



## فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
المقدمة.....	١٣٤٩
مبحث تمهيدي مفهوم المساهمة العقارية وأطرافها وأنواعها.....	١٣٥٢
المطلب الأول مفهوم المساهمة العقارية.....	١٣٥٢
المطلب الثاني أطراف المساهمة العقارية.....	١٣٥٤
المطلب الثالث أنواع المساهمات العقارية.....	١٣٥٧
المبحث الأول أساس المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية.....	١٣٥٨
المطلب الأول التكييف القانوني للعقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري.....	١٣٥٨
المطلب الثاني أركان العقد الذي يبرمه مدير المساهمة العقارية مع المشتري.....	١٣٦٠
المطلب الثالث أساس المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية.....	١٣٦٢
المبحث الثاني عناصر المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية.....	١٣٦٥
المطلب الأول وقوع خطأ من مدير المساهمة العقارية.....	١٣٦٦
المطلب الثاني حدوث ضرر لمشتري الوحدة العقارية.....	١٣٧٠
المطلب الثالث توافر علاقة السببية بين الخطأ والضرر.....	١٣٧١
المبحث الثالث الآثار المترتبة على إخلال مدير المساهمة العقارية بالتزامه التعاقدى.....	١٣٧٢
المطلب الأول التنفيذ العيني.....	١٣٧٣
المطلب الثاني الفسخ والحق في المطالبة بالتعويض.....	١٣٧٤
المطلب الثالث دفع مدير المساهمة العقارية المسؤولية عنه.....	١٣٧٦
خاتمة البحث.....	١٣٧٩
قائمة مصادر ومراجع البحث.....	١٣٨١
فهرس الموضوعات.....	١٣٨٧