

# حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري دراسة في قانون تنظيم التطوير العقاري رقم 6 لسنة 2014 مقارنة بتشريعات دولة الإمارات

د. صالح أحمد اللهبي

أستاذ القانون المدني المشارك - كلية القانون - جامعة الشارقة

دولة الإمارات العربية المتحدة

## المقدمة:

صدر في قطر قانون تنظيم التطوير العقاري رقم 6 لسنة 2014، ويعد هذا القانون من القوانين الحديثة قياساً بقانون إمارة دبي ذي الرقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية رقم 6 لسنة 2010 وقد حاول هذا القانون أن يستفيد من القوانين التي سبقته ويتجاوز كل الثغرات التي وقعت فيها.

وينظم هذا القانون بيع العقار على الخريطة ومسؤولية المطور العقاري، وبيع العقار على الخريطة يحقق أهدافاً عدة، سواء للمطور العقاري أو للمشتري، أهمها تحقيق المسؤولية النقدية للمطور العقاري، إذ إنه عند البيع على الخريطة يأخذ في الغالب دفعة أولية (ما يعادل 20-25% من الثمن الكلي للعقار)، وبالتالي فإن هذا الأمر يحقق للمطور العقاري سيولة نقدية لا بأس بها تمكنه من بدء المشروع، كما أن هذا الأمر يحقق للمشتري مصلحة هامة ألا وهي حصوله على عقار (وحدة عقارية) دون أن يكلف بدفع قيمتها دفعة واحدة خصوصاً الطبقة الواسعة من ذوي الدخل المحدود.

إن القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 قد حاول أن يسد الكثير من الثغرات، وكان موفقاً في بعضها دون بعضها الآخر، وعليه سنحاول في هذا البحث الإجابة على التساؤلات الآتية:

هل نص هذا القانون على العيوب الظاهرة وهل هي مشمولة بالضمان؟

التمن هو أهم التزامات المشتري وأهم حقوق البائع - المطور-، هل يمكن مراجعة هذا التمن أم إنه ثابت بمجرد الاتفاق عليه؟

حكم عقد البيع، أي متى تنتقل الملكية إلى المشتري؟ هل تنتقل بأثر رجعي بعد اكتمال البناء، أم إنها تنتقل أولاً بأول وفقاً لأحكام الالتصاق؟

تكييف حق المشتري هل يملك حقاً عينياً أو إنه يملك حقاً شخصياً، قبل اكتمال البناء؟

ما مدى إمكانية تصرف المشتري بحقه ثانية سواء بالرهن أم البيع.

كلهذه المسائل نجد أنها بحاجة إلى المعالجة، لذلك آثرنا معالجتها ضمن هذا البحث المتواضع، وقد قسمنا الخطة وفق الآتي:

**المطلب الأول:** التعريف بالمطور العقاري في القانون القطري

**المطلب الثاني:** التزامات المطور العقاري في القانون القطري.

**المطلب الثالث:** حقوق المطور العقاري في القانون القطري.

**المطلب الرابع:** وقت انتقال الملكية من المطور العقاري الى المشتري وفقاً للقانون القطري.

## المطلب الأول

### التعريف بالمطور العقاري في القانون القطري

سنتناول في هذا المطلب بيان ماهية المطور العقاري في فرع أول، ثم نوضح شروط ممارسة مهنة المطور العقاري في القانون القطري في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### ماهية المطور العقاري

ورد في القانون رقم 6 لسنة 2014 الخاص بالتطوير العقاري عدة مصطلحات لا بد من التعرف عليها، وقد جاءت على الشكل التالي:

– **التطوير العقاري:** «أعمال تشييد متعددة الطوابق أو مجمعات سكنية أو تجارية، بهدف بيع وحداتها المفردة على الخارطة».

– **المطور العقاري:** فيعرف بأنه «كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص بمزولة أعمال التطوير العقاري».

– **البيع على الخارطة:** «بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة قبل اكتمال إنشائها».

– **المقاول من الباطن:** هو «كل شخص طبيعي أو معنوي يسند إليه المطور القيام ببعض الأعمال التي يتولاها بموجب اتفاق بينهما»<sup>(1)</sup>.

وعليه نجد أن المطور العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص له بمزولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها، ويشمل المطور الرئيس أو الفرعي<sup>(2)</sup>. وقد فرّق قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم 6 لسنة 2014 بين الشخص

(1) المادة 1 من الفصل الأول من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، انظر ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري - دراسة مقارنة - دائرة القضاء، أبوظبي، ط1، 2014، ص 13.

(2) لمزيد من التفصيل راجع المادة 2 من قانون رقم 8 لسنة 2007 الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، وكذلك المادة رقم 1 من المرسوم الأميري رقم 22 لسنة 2008 بشأن حسابات الضمان العقاري في إمارة رأس الخيمة، أما إمارة عجمان فإن المرسوم الأميري رقم 8 لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية عرفت المطور العقاري بأنه: «أي شخص طبيعي أو شركة تجارية أو مؤسسة عامة مرخص لها من الحاكم، أو من ينوب عنه، للقيام بتطوير وتشبيد مشروع عقاري في إمارة عجمان وفقاً لأحكام هذا المرسوم، وتشمل العبارة أي مطور فرعي متعاقد مع المطور العقاري الرئيسي المعني ويقوم مقامه بالنسبة لأي جزء من عملية تطوير المشروع العقاري المعني».

الطبيعي والشخص المعنوي في ممارسة مهنة المطور العقاري، كما أنه فرّق بين المواطن وغير المواطن بالنسبة للشخص الطبيعي، فحصر ممارسة مهنة المطور العقاري بالنسبة للشخص الطبيعي بالقطري حصراً، وأن تكون له خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات، وأن يكون حسن السيرة والسلوك، ومقيداً بالسجل التجاري<sup>(3)</sup>. أما بالنسبة للشخص المعنوي، فقد سمح القانون له بأن يكون مواطناً أم أجنبياً في ممارسة هذه المهنة، ولكنه تشدد في الشروط بالنسبة للشخص المعنوي الأجنبي، فاشتراط إضافة إلى التسجيل أن يكون لهذا الشخص فرع في دولة قطر، وأن تكون له خبرة لا تقل عن عشر سنوات في هذا المجال، وأن لا يكون قد أشهر إفلاسه من قبل، وأن يمارس عمله في الحدود التي يسمح لغير القطريين التملك فيها فقط<sup>(4)</sup>.

ولا نتفق مع المشرع القطري في هذا التوجه ذلك أن الشخص المعنوي المفروض أن يسمح له بمزاولة العمل في أي مكان يرغب فيه طالما سمح له بممارسة المهنة في دولة قطر، ولكن بعد ذلك نفرق بين التملك لهذه العقارات بين المواطنين وغير المواطنين، فإن كان العقار المبني أو الذي في طور البناء - الإنشاء - في منطقة لا يسمح للأجانب التملك فيها، سيكون لدينا المطور العقاري غير وطني ولكن المشتري مواطن، وإن كان نشاط التطوير العقاري في مكان يسمح لغير المواطنين التملك فيها فلا ضير من أن يكون النشاط - التطوير العقاري - والتملك لغير المواطنين طالما كان في مناطق يسمح فيها هذا الأمر، لذلك ندعو المشرع القطري إلى إعادة النظر في هذا النص وصياغته مجدداً بحيث يتلاءم مع ما سبق ذكره، إذ إن ممارسة النشاط شيء وتمليك العقارات شيء آخر. وبالنسبة للشخص المعنوي الوطني فالخبرة المشترطة هي ثلاث سنوات فقط، وألا يكون قد أشهر إفلاسه، وأن يكون قد أسس وفقاً لأحكام القانون القطري وأن يكون من بين نشاطه هو ممارسة التطوير العقاري<sup>(5)</sup>.

أما في القانون المحلي لإمارة دبي رقم 13 لسنة 2008، فقد عرف هذا القانون المطور الرئيسي والمطور الفرعي، فقال إن المطور الرئيسي هو: (كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها)، أما المطور الفرعي فهو: (كل من يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيس بموجب اتفاق بينهما)<sup>(6)</sup>.

(3) المادة 3/ أولاً من الفصل الأول من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(4) المادة 3/ ثانياً من الفصل الأول من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(5) المادة 3/ ثانياً من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(6) المادة 2 من القانون رقم 13 لسنة 2008 الخاص بإمارة دبي، والقانون رقم 9 لسنة 2009 الخاصة بتعديل

بالقانون رقم 13 لسنة 2008.

## الفرع الثاني

### شروط ممارسة مهنة المطور العقاري

لكي يمارس المطور العقاري عمله لابد من توافر عدة شروط، إضافة إلى ما ذكر سابقاً، منها ما هو إجرائي ومنها ما هو موضوعي، أما الإجرائي فهو: وجوب تجديد إجازة - رخصة التطوير العقاري - والتي تمنح لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، إذ يجب على المطور العقاري أن يجدد الرخصة مرة كل ثلاث سنوات على أبعد تقدير، وحسنا فعل المشرع القطري في جعله المدة القصوى لرخصة أعمال التطوير العقاري ثلاث سنوات، إذ إن مثل هذا الأمر يجعل المطور العقاري دائماً حريصاً على أن ينجز عمله على أتم وجه في سبيل ضمان تجديد رخصته<sup>(7)</sup>، وإن تم رفض طلب هذا الشخص في تجديد رخصته، فإن قرار الرفض لن يكون قطعياً بل إنه قابل للتظلم فيه أمام الوزير المختص، خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، أو من تاريخ اعتباره مرفوضاً<sup>(8)</sup>، أي قد يكون الرفض صريحاً من الإدارة أو ضمناً وهو إهمال أو تأخر الإدارة بالرد على صاحب الطلب أكثر من ستين يوماً.

أما الشرط الموضوعي والمهم فهو وجوب أن يكون عمل المطور العقاري وإدارة حساباته الخاصة بأي مشروع من خلال حساب الضمان<sup>(9)</sup>، وحساب الضمان هو أحد العمليات المصرفية المستحدثة التي تبتدعها المصارف في ضوء أنشطتها وحاجات العملاء<sup>(10)</sup>، وهو ضمانة جديّة للمشتري فيما يدفعه إذ إنه لن يبدد من قبل البائع أو لن يتم التلاعب به - إذا صح التعبير - إلا لأغراض المشروع المخصص، (وهو حساب مصرفي خاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة على الخارطة أو من الممولين للمشروع على أن يقوم بإدارة هذه الأموال أمين الحساب ويقصد به المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمدة من دائرة الأراضي والأملاك)<sup>(11)</sup>.

(7) المادة 5 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(8) المادة 4 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، اعتبرت انقضاء هذه المدة دون رد رفضاً ضمناً للطلب.

(9) أ. سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية القاهرة، 2015، ص 32.

(10) د. الآء يعقوب النعيمي، العمليات المصرفية: الآفاق المشرقة، الشارقة، 2010، ص 17.

(11) المادة 18 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، المادة 2 من القانون رقم 8 لسنة 2008 لإمارة دبي والمادة 6

من القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

وإذا تعددت المشاريع فيجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة، وذلك بموجب طلب يقدمه المطور العقاري إلى الإدارة، مشفوعاً بالمستندات المطلوبة التي تحددها الإدارة، وبعد ذلك يفتح الحساب بموجب اتفاق بين المطور والبنك، ويحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما، وهذا الحساب هو مملوك للمطور، ولكن أهم ما في الأمر أن دائني المطور لا يجوز لهم الحجز عليه حماية للمشتريين من تواطؤ المطور مع غيره - دائنيه - الذين قد يكونون صوريين في أغلب الأحيان، أي إن ديونهم وهمية غير حقيقية، لذلك يتدخل المشرع في تحديد ما يصرف للمطور وفقاً لمراحل البناء التي ينجزها، إذ تعتمد في القانون القطري من الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني ووفقاً لمراحل التنفيذ، على أن نراعي أن أول دفعة تصرف للمطور من حساب الضمان، لا يستحقها المطور ما لم يكن قد أنجز 20% على الأقل من الأعمال الإنشائية للمشروع، وفي كل الأحوال يحجز ما يعادل 10% من مبلغ حساب الضمان الإجمالي لأي مشروع ولا يسلم للمطور العقاري إلا بعد انقضاء المدة التي تحددها الوزارة<sup>(12)</sup>، وذلك لإصلاح العيوب في حالة ظهورها في البناء<sup>(13)</sup>.

وقد منع القانون القطري من التسديد المباشر للمطور العقاري<sup>(14)</sup>، ويتولى الرقابة على هذا الحساب المصرف المركزي القطري، والمفروض أنه يصدر التعليمات والضوابط التنظيمية لإدارة الحساب وإجراءات الإيداع فيه، وأية أحكام تنظيمية أخرى تتعلق بهوفق المادة 28 من القانون القطري. ويجب الإيداع في الحساب، أما المشرع المحلي لإمارة الشارقة، فلم يلزم المطور العقاري بفتح حساب ضمان، إذ إن تسديد الثمن يكون بموجب شيكات محررة باسم المطور العقاري، وكما ذكرنا فإن هذه المبالغ تعد مملوكة للمطور ولكنه لا يملك التصرف بها إلا وفقاً للقانون لأنها بمنزلة أمانة بيده، وإلا فإنه سيتعرض للعقوبة القانونية الجزائية في أغلب الأحيان<sup>(15)</sup>.

(12) المادة 18-25 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، ولمزيد من التفصيل في حسابات الضمان ينظر، حصة الهاشمي، ضمانات حماية المشتري في بيع عقار على الخريطة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الشارقة، 2011، ص 64.

(13) علماً إن المادة 14 من قانون حسابات الضمان المحلي لإمارة دبي رقم 8 لسنة 2007، قد حدد نسبة الاستقطاع بأنها لا تقل عن 5% من القيمة الإجمالية لمبلغ حساب الضمان.

(14) المادة 24 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(15) د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، جامعة الكويت، 1989، ص 168. هدى سعيد التمير، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى جامعة عين شمس، مصر، 1989، ص 135.

## المطلب الثاني

### التزامات المطور العقاري في القانون القطري

سوف نتناول في هذا المطلب التزامات المطور العقاري ونعالج فيها التزامه بإكمال البناء في فرع أول وفي الفرع الثاني نتناول التزامه بالتسليم، ثم الفرع الثالث خصصناه لضمان العيوب الظاهرة.

#### الفرع الأول

##### الالتزام بإكمال البناء

إن التزام المطور العقاري بإكمال البناء ضمن المدة المتفق عليها، إن كان هناك تحديد للمدة، هو الأهم، وفي هذه الحالة يعد التزام المطور هو التزام بنتيجة، أما إن لم يكن هناك تحديد للمدة، وذكر أن المطور ملزم بإكمال البناء خلال مدة معقولة، فإن الرأي الراجح في هذه الحالة أن التزام المطور هو التزام بوسيلة، وبالتالي لا يسأل عن التأخير - لكنه حتماً مسؤول عن إتمام البناء -<sup>(16)</sup>، بينما يذهب رأي آخر إلى أن هذا التمييز لا يقوم على أساس سليم فسواء حددنا المدة بالقطعية أو التقريبية فهي ترتب التزاما بنتيجة على عاتق المطور، وبالتالي لا يتخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، وعقد بيع العقار تحت الإنشاء يجب ان يبرم قبل تمام البناء حتى يخضع لأحكام النظام الذي استحدثه القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 ، وكذلك القوانين التي عالجت هذه المسألة، أما إن كان البيع قد جرى بعد إكمال البناء فإن العقد هو بيع عادي يخضع للقواعد العامة في القوانين المدنية<sup>(17)</sup>، وهذا ما عبرت عنه محكمة تمييز دبي في أحد أحكامها فجاء فيه: (الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة هي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها بعد)<sup>(18)</sup>.

(16) ينظر آراء الفقهاء التي ذكرها د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 37.

(17) د. أحمد الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 4 لسنة 33، ص 280.

(18) حكم غير منشور صادر عن محكمة تمييز دبي في الطعن رقم 40 / 2009 / طعن عقاري / صادر عن محكمة تمييز دبي في 7-2-2010.

وذهب جانب من الفقه إلى أن الالتزام بإقامة البناء يشمل كذلك الالتزام بالتسليم، فالبايع يقوم ببناء العقار حتى يتمكن بعد ذلك من تسليم العقار بعد نقل ملكيته إلى المشتري، إذن عقد بيع عقار تحت الإنشاء يتضمن التزامين متلازمين الالتزام بالبناء (القيام بعمل)، والالتزام بالتسليم<sup>(19)</sup>.

وقد فرض القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري عدة التزامات على المطور أهمها:

- 1 - بدء الأعمال وإنهاؤها في الموعد المحدد في العقد.
- 2 - استخدام الأموال المودعة في الحساب في الأغراض المخصصة لها.
- 3 - المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.
- 4 - إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها الإدارة.
- 5 - تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً للتصاميم العامة للمشروع، ولكل وحدة من وحداته.
- 6 - تسليم المشتري وحداتهم المحجوزة، في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم.
- 7 - لا يجوز للمطور أن يعهد إلى المقاول من الباطن بالقيام ببعض أعماله بما يجاوز نسبة 50% (خمس في المائة) من المشروع، إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة، ولا يعتد بأي اتفاق على خلاف ذلك<sup>(20)</sup>.

وهذا أمر جيد إذ لا يجوز أن يتنازل المطور الرئيس إلى المقاول من الباطن أو إلى المطور الفرعي عن أكثر من 50% من المشروع، إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة، ولا يعتد بأي اتفاق على خلاف ذلك، إذ إن الغاية من تحديد نسبة التنازل بما لا يتجاوز 50% هي أن شخصية المطور الرئيسي محل اعتبار بالتأكيد، وإلا لما لجأ المشتري

(19) د. أحمد الحيارى، المصدر السابق، ص 280.

(20) المادة 7-8 من القانون القطري رقم 6 لسنة 2014.



للشراء من المطور الفلاني وترك غيره، وفي نفس الوقت لا بد من وجود المقاول من الباطن لتنفيذ المشروع في الموعد المحدد ولوجود أعمال متخصصة لا بد أن يقوم بها أشخاص ذوي خبرة فنية دقيقة غير عقارية في كثير من الأحيان مما لا يتوافر في المطور الرئيس، مثل أعمال البناء وغيرها من الأعمال الأخرى، لكل ذلك حدد المشرع نسبة التنازل بالقول إنها يجب ألا تتجاوز ما نسبته 5% من المشروع.

ولكن الإشكالية هي لحظة إكمال البناء فلم نجد المشرع القطري قد حدد لحظة إكمال البناء، وبالتالي هذا الأمر كان لا بد من معالجته ونجد أنه يحتاج إلى توضيح، فعلى سبيل المثال المشرع الفرنسي قد حدد لحظة إكمال البناء في النطاق الخاص، إذا تم تنفيذ الأعمال ووضع العناصر اللازمة والضرورية للاستعمال بحسب الغرض المخصص له البناء المبيع، والأمر الذي يهمنا في تحديد لحظة الانتهاء من البناء هو الإسراع بتحديد لحظة انتقال الملكية ولا سيما بالنسبة للبيع لأجل، أما في النطاق العام فلم يحدد المشرع الفرنسي لحظة الانتهاء من البناء، إلا أن أغلب الفقه الفرنسي يذهب إلى القول: إنه لا مانع من استعارة المعيار الذي وضعه المشرع الفرنسي في النطاق الخاص وتطبيقه على العقد المبرم في النطاق العام، والهدف من ذلك هو أن أي عقد بعد هذه اللحظة هو بيع عادي لا يخضع للقواعد العامة، أما قبل هذه اللحظة فهو بيع عقار تحت الإنشاء يخضع للقواعد الخاصة في بيع عقار تحت الإنشاء<sup>(21)</sup>.

ونتفق مع من يذهب إلى أن هذا المعيار غير دقيق ويحتاج إلى مراجعة ذلك أن القول بأن البناء اكتمل بمجرد إكمال العناصر الرئيسية معناه أن البناء لم يكتمل كلية ولكنه مع ذلك قد يحرم المشتري من الضمانات المقررة في القواعد الخاصة ببيع عقار تحت الإنشاء<sup>(22)</sup>.

في القانون الإماراتي - القانون المحلي لإمارة دبي - رقم 13 لسنة 2008، قال إن المطور العقاري يعد قد أكمل البناء بتاريخ حصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة<sup>(23)</sup>، أما القانون المحلي لإمارة عجمان فقد ذكر أن تاريخ إكمال البناء هو

(21) د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 21-22.

(22) أ. حصة الهاشمي، المصدر السابق، ص 105.

(23) المادة رقم 8 من القانون 13 لسنة 2008 المحلي لإمارة دبي، والمادة 7 من اللائحة رقم 6 لسنة 2010 الخاصة بالقانون رقم 13 لسنة 2008.

تسليم أول وحدة عقارية<sup>(24)</sup>، وبتقديرنا فإن ما ذهب إليه المشرع المحلي لإمارة دبي هو الأفضل والمفروض أن يؤخذ بنظر الاعتبار.

أما القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 فلم يشر إشارة واضحة إلى هذا الأمر، ولكنه تناوله بمناسبة التزامات المطور العقاري، فذكر أنه يجب على المطور العقاري أن يتخذ إجراءات التسجيل بعد ستين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة إتمام البناء التي تأتي بعد فرز الوحدات العقارية<sup>(25)</sup>.

## الفرع الثاني

### الالتزام بالتسليم

قبل مناقشة التزام المطور العقاري بالتسليم لابد من القول بأن المطور ابتداءً ملتزم بالإدلاء بالمعلومات، وهذا من أهم الضمانات التي تقر لمصلحة مشتري عقار تحت الإنشاء لحماية رضاءه وضمان تنوره وقيامه على أساس سليم، إذ إن تمكنه من الحصول على كافة المعلومات الضرورية عن الشيء المبيع<sup>(26)</sup>، كما أن هذا الأمر يحقق المساواة في المراكز القانونية إلى حد ما في العلم والمعرفة بين طرفي العقد المراد إبرامه، وبالتالي ردم هوة التفاوت في المعرفة بين المتعاقدين والذي كان سبباً جوهرياً في وجود وبلورة هذا الالتزام<sup>(27)</sup>.

والقانون رقم 6 لسنة 2014 القطري لم ينص بصورة صريحة على هذا الالتزام، لكنه يفهم ضمناً من نصوصه، وتحديد النص الذي تكلم عن التزامات المطور العقاري

(24) المادة 14 من المرسوم الأميري رقم 8 لسنة 2008 الخاص بتنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية في إمارة عجمان، المعدل بموجب المرسوم الأميري رقم 12 لسنة 2008.

(25) المادة 16 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري.

(26) د. محمد المرسي زهرة، الحماية القانونية للمستهلك، مجلة الحق شريعة وقانون، تصدر عن جمعية الحقوقيين، الإمارات العربية المتحدة، العدد 7 لسنة 2001، ص 220؛ د. نزيه محمد الصادق، الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود (دراسة فقهية قضائية مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 9-15.

(27) د. دينا محمود حبال، حماية المستهلك المتعاقد عن بعد، بحث منشور على شبكة الأنترنت على الموقع <http://www.startimes.com/?t=22725404> بتاريخ 24-2-2016؛ د. مدوح محمد مبروك، أحكام العلم بالمبيع وتطبيقاته في ضوء تقدم وسائل التكنولوجيا المعاصرة وفقاً للقانون المدني المصري والفرنسي والفقه الإسلامي وأحكام القضاء، القاهرة، المكتب الفني، الإصدارات القانونية، 1999، ص 88.

في المادة 7 / 5 منه ، لكن يبقى التساؤل عن السند القانوني لهذا الالتزام، أيضا هذا الأمر لم ينص عليه القانون رقم 6 لسنة 2014 ولكن نتفق مع بعضهم أن القواعد العامة الواردة في القانون المدني ومبدأ حسن النية في تنفيذ العقود تكفي للأخذ بهذا الالتزام<sup>(28)</sup>، بينما أقامه آخرون على أساس خيار الوصف الذي بدوره يرتبط بركن الرضا في العقد، فإبرام عقد معين بموجب صفات معينة في المبيع وثبوت عدم وجود هذه الأوصاف يستتبعه اختلال في رضاء المشتري بسبب اختلاف الوصف<sup>(29)</sup>.

وبالتأكيد يلتزم المطور بعد ذلك بتسليم العقار وأن يكون مطابقاً لما تم الاتفاق عليه، ولا يكون التسليم مبرئاً لذمة المطور إلا إذا وقع على شيء مطابق للمواصفات المتفق عليها باعتبار أن التسليم هو نقل الشيء إلى سلطة وحيازة المشتري، وهذا يستوجب المطابقة والتي لا يمكن التحقق منها إلا لحظة التسليم<sup>(30)</sup>.

ويعد العقار المبيع مطابقاً للمواصفات إذا قام المطور بتنفيذ عمليات البناء حسب المتفق عليه بأن يستخدم مواد البناء المذكورة في العقد، أما إذا خالف المطور مواد البناء المتفق عليها في العقد أو لم تكن العقارات بعد تسليمها مطابقة للنماذج والرسومات التي صدر بشأنها رضاء المشتري، كاستخدام مواد بناء غير المتفق عليها، كما في حالة عدم وضع مادة عازلة أو وضع مادة عازلة ولكنها من غير المتفق عليه، أو استخدام أبواب خشب بدلاً من الألمنيوم وما إلى ذلك من مخالفات أخرى، فإن المطور يعد مسؤولاً، كما إن هناك حالة أخرى مهمة وهي إذا تبين أن العقار غير مطابق للغرض المتفق عليه، ولكن في هذه الحالة يجب أن يكون الغرض من العقار متفقاً عليه صراحة أو ضمناً في العقد<sup>(31)</sup>.

كما إن أي نقص في مساحة المبنى يعد من قبيل عدم المطابقة سواء أكان النقص واقعاً على مساحة المبنى ذاته أو مساحة الأرض المقام عليها البناء، وقد تناول القانون

(28) د. ممدوح محمد مبروك، المصدر السابق، ص 267-277.

(29) لمزيد من التفصيل ينظر د. عدنان إبراهيم سرحان و د. نوري حمد خاطر، الأساس القانوني للالتزام المؤمن له تقديم المعلومات (دراسة نقدية في قانون التأمين الفرنسي وقانون المعاملات المدنية الإماراتي)، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد 1 السنة 31، مارس 2007، ص 284.

(30) السيد محمد السد عمران، المجموعة العملية للأبحاث القانونية في عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشديد، الإسكندرية، مصر، درا المطبوعات الجامعية، 1999، ص 15-16.

(31) أ. حصة الهاشمي، المصدر السابق، ص 44.

رقم 6 لسنة 2014 ذلك وذكر صراحة في المادة 17 منه التي جاء فيها: «تعد مساحة الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري المبدئي هي المساحة المتعاقد عليها، فإذا تبين عند تسليم الوحدة إلى مالكيها أن مساحتها الفعلية أقل من المساحة المتعاقد عليها، يخفض ثمن الوحدة بما يتناسب مع مساحتها الفعلية، على أساس سعر المتر المقيد في السجل العقاري المبدئي، وفي جميع الأحوال، يجوز لمن أصابه ضرر، سواء في حالة زيادة أو نقص مساحة الوحدة العقارية، المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض».

وكان المشرع القطري في هذا الاتجاه موفقاً أكثر من القانون الإماراتي وتحديداً القانون الخاص بإمارة دبي رقم 13 لسنة 2008، الذي جاء فيه بعدم الاعتداد بالزيادة في مساحة الوحدة العقارية كونها تأتي لمصلحة المشتري، وما يعتد به هو بالنقصان فقط، فلا يجوز للمطور أن يطالب بقيمة الزيادة من المشتري ما لم يتفق على خلاف ذلك، أما النقص فيعتد به ويجوز للمشتري المطالبة بالتعويض عنه، ويعد النقص مؤثراً إذا تجاوز نسبة 5% من المساحة الصافية للوحدة<sup>(32)</sup>، لكن من جانب آخر نجد أن المشرع الإماراتي كان موفقاً في تحديد النسبة بما يجاوز الـ 5% كي يستطيع المشتري المطالبة بالتعويض عن النقص، وهذا ما ندعو المشرع القطري للأخذ به، وهو تحديد النسبة فلا يمكن المطالبة بالتعويض على أي نقص مهما كان تافهاً، فالمفروض أن تكون هناك نسبة نقص في المساحة خصوصاً في العقارات على الخريطة بما لا يجاوز نسبة 5% مثلما فعل المشرع الإماراتي في القانون رقم 13 لسنة 2008 .

وطبيعي بعد ذلك أن يكون الجزاء المترتب على تخلف المطور في تنفيذ التزاماته هو مطالبة المشتري له بالتنفيذ العيني إن كان ممكناً، كأن تكون عدم المطابقة في المواصفات غير جوهرية ويمكن تنفيذها من الناحية العملية كما لو طلب المشتري تغيير الأبواب أو تغيير الدهان أو وضع ورق الحائط لم يضعه المطور مع وجود اتفاق مسبق<sup>(33)</sup>، كما أن المشتري يستطيع أن يطالب بفسخ العقد ويحصل ذلك إذا كانت مخالفة المطور للمواصفات المتفق عليها جوهرية<sup>(34)</sup>، ويقع على عاتق المشتري إثبات جسامته

(32) المادة 12 من القانون رقم 13 لسنة 2008، والفقرة الثانية من المادة 13 من اللائحة رقم 6 لسنة 2010 الخاصة بالقانون رقم 13 لسنة 2008.

(33) د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 182.

(34) الطعن رقم 178 لسنة 2007 (طعن تجاري)، صادر عن محكمة تمييز دبي في 18 ديسمبر 2007، العدد الثامن عشر، ج 2 (حقوق)، ص 946.

المخالفة وفي كل الأحوال تقدير فسخ العقد من عدمه من صلاحية قاضي الموضوع، فقد يستجيب القاضي لطلب الفسخ وقد يرفضه ويمهل المطور مدة زمنية لإصلاح الضرر أو تلافي العيوب وإكمال النقص.

ومع الفسخ أو التنفيذ العيني يقبل طلب التعويض إن كان له مقتضى، والتعويض يقدر بالفرق بين قيمة العقار سليماً وقيمه معيماً<sup>(35)</sup>، كما يشمل التعويض ما لحق المشتري من خسارة وما فاتته من كسب جراء عدم المطابقة<sup>(36)</sup>.

### الفرع الثالث

#### التزام المطور بضمان العيوب الظاهرة

لم ينص القانون رقم 6 لسنة 2014 على هذا الالتزام، واكتفى بما جاء في القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004، الذي نص على أن الضمان في عقد البيع يقتصر على ضمان البائع للعيوب الخفية فقط، وهي تكون كذلك إن توافر فيها شروط، أن تكون قديمة قبل التسليم، وأن تكون مؤثرة في المبيع سواء الثمن أو المنفعة، وأن تكون خفية بالألا يستطيع الشخص المعتاد ان يكتشفها بالفحص المعتاد للمبيع<sup>(37)</sup>.

ولكن في البيع على الخريطة وطالما أن العقارات غير موجودة وقت البيع كي يعاينها المشتري لهذا السبب، فإن المطور يضمن العيوب الظاهرة للمشتري، هذا الأمر أخذ به المشرع الفرنسي صراحة في المادة 1/1642 من القانون المدني، والتي أفادت أن بائع العقار تحت الإنشاء لا يستطيع أن يتخلص قبل قبول الأعمال قبل انقضاء مدة شهر من شغلها بواسطة المكتسب من ضمان عيوب البناء الظاهرة حينئذ، نلاحظ أن المشرع قد اشترط أن يكون العيب ظاهرياً كي يجعل مدة الضمان شهراً واحداً، وفي كل الأحوال تنقضي هذه الدعوى إن شغل المشتري ذلك العقار وحازه مدة ستة أشهر،

(35) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2004، ج4، ص 742.

(36) ينظر الطعن رقم 2 لسنة 2010 (الأحكام المدنية والتجارية) الصادر عن محكمة النقض في إمارة أبوظبي، بتاريخ 13-3-2010؛ والطعن 1398 الصادر عن نفس المحكمة في 27-12-2009. كلا الطعنين منشورين في شبكة قوانين الشرق <http://www.eastlaws.com/AhkamSearch.733139.aspx?tab=divSearchCustom>

(37) المادة 455-465 من القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004.

أو من تاريخ قبول المشتري لتلك العيوب رغم اطلاعه عليها<sup>(38)</sup>.

والمقصود بشغل العقار في هذا الصدد هو الحيازة الفعلية، ويأخذ نفس الحكم تسليم المفتاح إلى المشتري، ولا يشترط أن يسكن المشتري شخصياً في العقار، فقد يؤجره المشتري قبل أن يسكنه إلى مستأجر وفي هذه الحالة تكون حيازة المستأجر بالتأكيد لمصلحة المشتري<sup>(39)</sup>.

وأقصى مدة لإقامة الدعوى هي سنة<sup>(40)</sup> وهذه المدة هي مدة سقوط وليست تقادماً، ويستطيع البائع تفادي الفسخ إذا عرض إصلاح العيب، وفي حقيقة الأمر الإصلاح هو صورة من صور التنفيذ العيني الجبري فإن طلبه المشتري وكان ممكناً وجب على المحكمة أن تستجيب له، فإن كان غير ممكن وجب اللجوء إلى التنفيذ بمقابل (التعويض).

أما موقف القوانين المحلية لدولة الإمارات وتحديداً قانون إمارة دبي رقم 13 لسنة 2008 فلم ينظم هذه المسألة ولم يأت بنص قريب من نص القانون الفرنسي، وعليه وجب الرجوع إلى القواعد العامة في عقد البيع وبالرجوع إلى تلك القواعد تبين أن البائع غير مسؤول عن العيب الظاهر ما لم يثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من العيب أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب عن طريق الغش وألا يكون المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب<sup>(41)</sup>، وبالرجوع إلى المادة 3/545 من قانون المعاملات المدنية الإماراتية التي جاء فيها: «لا يكون البائع مسؤولاً عن العيب القديم في الحالات الآتية: 3- إذا اشترى المشتري المبيع وهو عالم بما فيه من العيب».

وبإعمال مفهوم المخالفة لهذا النص نجد أن البائع يضمن العيوب التي لم يكن في مقدور المشتري معرفتها وقت الشراء، باعتبار أن المبيع غير موجود وقت إبرام البيع أو غير مكتمل الموجود<sup>(42)</sup>.

(38) د. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى مدنياً - دراسة مقارنة في الضمان العشري - ورقة عمل مقدمة الى مؤتمر مسؤولية المهنيين، كلية القانون، جامعة الشارقة، 2006، ص 276.

(39) د. محمد مرسي زهرة ن المصدر السابق، ص 277.

(40) المادة 1642 والمادة 2/1648 من القانون المدني الفرنسي.

(41) د. عدنان السرحان، أحكام البيع، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، ط3، 2013، ص 190.

(42) حصة إسحاق الهاشمي، ضمانات حماية المشتري، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون، جامعة الشارقة، غير

ولعدم ورود نص في هذه المسألة حاول رأي من الفقه<sup>(43)</sup> الاستناد إلى أحكام خيار الرؤية<sup>(44)</sup> الواردة في القواعد العامة للعقد، فالمشتري لعقار تحت الإنشاء قد اشترى العقار وهو لم يره فمن حقه بعد رؤيته أن يطالب بالفسخ، واشتراط البائع إعفاءه من ضمان هذا العيب يجعله باطلاً، ذلك أن المشتري كان في حالة تمنعه من الاطلاع على العيب، وعليه ان كان هناك مثل هذا الشرط فهو شرط باطل<sup>(45)</sup>، كما استند رأي آخر<sup>(46)</sup> على أساس ثان لإبطال مثل هذا الشرط، إذ ذهب إلى أن هذا الشرط هو من قبيل الشروط التعسفية المقترنة بعقد إذعان؛ لذلك كان لا بد من إبطالها من قبل القاضي المختص؛ إذ كما هو معلوم أن أي شرط اقترن بعقد إذعان وكان ذلك الشرط تعسفياً بتقدير القاضي فيجب إلغاؤه أو تعديله حسب الحال.

وأمام هذا النقص الواضح في التشريعات المحلية لدول الخليج عموماً ودولة قطر تحديداً، إذ إنها ستقبل حتماً على بناء الكثير من المجمعات السكنية لتغطية متطلبات المرحلة المقبلة، عليه نقترح على المشرع القطري أن ينظم هذه المسألة بنصوص صريحة وواضحة تحدد التزامات البائع عن ضمان العيوب الظاهرة.

### المطلب الثالث

#### حقوق المطور العقاري في القانون القطري

إن أهم حقوق المطور العقاري هو الحصول على الثمن من المشتري، وللثمن أحكام لا بد من بيانها، وأهمها كيفية دفع الثمن، ثم مبدأ مراجعة الثمن، وبعد ذلك نعالج طبيعة حق المشتري، وأخيراً تصرف المشتري بحقه، وذلك في أربعة أفرع على الشكل التالي:

منشورة، 2011، ص 102.

(43) د. أحمد الحباري، المصدر السابق، ص 294.

(44) وردت هذه المواد في قانون المعاملات المدنية في المواد (226-230) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985.

(45) المادة 545 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(46) د. محمد مرسي زهرة، المصدر السابق، ص 205.

## الفرع الأول

### التزام المشتري بدفع الثمن

إن أهم حق من حقوق المطور العقاري تجاه المشتري، والذي يمثل في نفس الوقت التزاماً من التزامات المشتري هو دفع الثمن، والثمن مبلغ نقدي يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين، إما بسعر السوق أو الاعتماد على السعر الذي اشترى به البائع - بيوع الأمانة<sup>(47)</sup>، ولم يشر القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 إلى طريقة الثمن وبيان تفاصيله، وكل ما ذكره هو وجوب دفع الثمن في حساب الضمان ولا يمكن دفعه يدوياً، وأن يربط بمراحل الإنجاز<sup>(48)</sup>.

وبعد فتح حساب الضمان يدفع الثمن في هذا الحساب، ولا يستطيع المطور أن يسحب من هذا الحساب أية مبالغ إلا بعد أن يكون قد أنجز 20% على الأقل من الأعمال الإنشائية بالمشروع، وتقدر نسبة إنجاز تلك الأعمال بمقارنة تكلفتها منسوبة إلى إجمالي التكلفة التقديرية للمشروع، ولا يدخل ضمن التكلفة قيمة الأرض محل التطوير ومصروفات تسويق المشروع<sup>(49)</sup>، يكون الثمن مستحق الأداء في المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع، فإذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع، وجب أدائه في موطن المشتري وقت استحقاقه، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، وإذا لم يؤد المشتري الثمن عند استحقاقه، أو أحل بالالتزامات الأخرى التي يرتبها عقد البيع، يكون البائع بالخيار بين طلب إلزام المشتري بالتنفيذ أو طلب فسخ البيع<sup>(50)</sup>.

(47) المواد 419، 421، 425 من القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004، والمواد 489، 423، 504، 505، 507، من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985 المعدل، وشرحها لدى د. جاسم علي الشامسي، عقد البيع في ضوء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (دراسة مقارنة)، الإمارات العربية المتحدة، ط 1، 1998، ص 249 - 250.

(48) المادة 18 وما بعدها من القانون رقم 6 لسنة 2014.

(49) المادة 20 من القانون رقم 6 لسنة 2014.

(50) المواد 467 - 468 من القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004، ولزيد من التفصيل حول خيارات المطور العقاري - البائع - في إمكانية طلب الفسخ أو التنفيذ العيني يراجع د. أحمد عبد الخالق حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (عقد البيع) - الإمارات العربية المتحدة - أكاديمية شرطة دبي، ط 1، 1989، ص 263.



وكما وفر المشرع الضمانات للمطور العقاري في حصوله على الثمن، فإنه وفر ضمانات للمشتري أيضاً في حال طالبه المطور بالسداد عكس الطريقة التي رسمها القانون، وكانت تلك النصوص في القانون الإماراتي رقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية رقم 6 لسنة 2010 أوضح من غيرها، فنصت المادة 20 من اللائحة على أنه يحق للمشتري أن يطالب بفسخ العقد إذا (1- امتنع المطور عن ربط الدفعات بمراحل الإنجاز الإنشائية المقترحة من لدن المؤسسة).

ونتفق مع من يذهب<sup>(51)</sup> إلى ضرورة أن يكون للمؤسسات العقارية المعنية بتسجيل هذا البيع القدرة على مراجعة الإجمالي من الثمن الذي سيدفعه المشتري؛ إذ يجب أن يكون هناك تعادل بين التزامات المتبايعين، كما هو الحال لدى المشرع الفرنسي الذي أجاز للمشتري المطالبة بفسخ البيع بسبب الغبن الفاحش عندما يتجاوز 7-12 من قيمة العقار وقت البيع<sup>(52)</sup>.

أما القانون المدني القطري فلم يجز الطعن بالغبن الفاحش ما لم ينتج هذا الغبن عن التغيرير أو الاستغلال أو الإكراه أو التدليس، ولكن الأمر الحسن في القانون المدني القطري هو أن هذا القانون حدد النسبة التي يمكن القول بعدها بوجود غبن فاحش فذكر ويعد الغبن فاحشاً إذا زاد عند إبرام العقد عن الخمس<sup>(53)</sup>.

أما القوانين المحلية للإمارات، فنجد أن قانون إمارة الشارقة رقم 23 لسنة 2005 قد اشترط في المادة 2 منه ألا تزيد قيمة الدفعة الأولى عن نصف الوحدة المشتراة لتتناسب مع قيمة الضمان المصرفي الذي يتعين على البائع دفعه والذي يجب ألا يقل عن 30% من قيمة المشروع لصالح دائرة الأراضي والأملاك، أما المشرع المحلي لإمارة عجمان، فقد اشترط أن تكون دفعات شراء الوحدة العقارية متناسبة مع ما يتم إنجازه دون بيان هذه الدفعات<sup>(54)</sup>.

(51) د. أحمد الحيارى، المرجع السابق، ص 275.

(52) وهذا ما نصت عليه المادة 1674 من القانون المدني الفرنسي، ولمزيد من التفصيل ينظر د. أحمد الحراكي، الغبن في القانون الفرنسي والقانون الألماني، منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية المجلد 21 العدد 1 لسنة 2005، ص 114.

(53) المواد 143-144 من القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004.

(54) المادة 14 فقرة 3 منها من المرسوم الأميري رقم 8 لسنة 2008 لإمارة عجمان المعدل.

## الفرع الثاني مراجعة الثمن

لم يتطرق القانون القطري لهذا المبدأ أيضاً، وعليه فلا يبقى أمامنا إن أردنا تعديل الثمن سوى الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004 وتحديد أحكام نظرية الظروف الطارئة.

جاءت هذه الفكرة بسبب طبيعة بيع العقار على الخريطة ذلك أن الزمن عامل مهم في هذه البيوع، وقد تطول المدة وتتغير الظروف، فهل يجوز للبائع أن يطالب بزيادة الثمن متعللاً بارتفاع الأسعار؟ أو هل يجوز للمشتري أن يطالب بإنقاص الثمن متعللاً بانخفاض الأسعار؟

نجد أن القواعد العامة في عقد البيع تجعل من عقد البيع بعد انعقاده عقداً لازماً لا يجوز لأي طرف تعديله إلا بموافقة الطرف الثاني، أو حدوث ظرف طارئ يبرر ذلك وفقاً لنظرية الظروف الطارئة<sup>(55)</sup>، وتدخّل القاضي لمساعدة المدين في تخفيف هذا الالتزام المرهق عنه.

ولكن إن لم تصل تلك الظروف إلى حد الظروف الطارئة بحيث لا تسعفنا القواعد العامة في تعديلها، ولكن في نفس الوقت هناك زيادة ملحوظة في الأسعار أو انخفاض ملحوظ يستوجب التدخل والحماية، فالسؤال حينئذ هل يستطيع أي طرف المطالبة بتعديل الثمن زيادةً أو نقصاناً إلى حد ما؟، وقد تدخل المشرع الفرنسي وأجاز للطرفين البائع والمشتري أن يتفقا على مبدأ (مراجعة الثمن)<sup>(56)</sup> لكن يشترط ربط المراجعة

(55) المادة 249 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي وشرحها لدى د. عدنان السرحان ود. يوسف عبيدات، المصادر الإرادية للالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ط1، 2011، ص 200.

(56) كما أجاز القانون الجزائري الخاص بالترقية العقارية رقم 04-11 لسنة 2011 في المادة 38 مبدأ مراجعة الثمن فنصت هذه المادة على إنه: (يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدماً تشغيل الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة. يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية. وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار. يسلمنظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقتن خلال توقيع العقد يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم).

بمؤشر معين ثم حدد ذلك بمؤشرين فقط لا ثالث لهما، وذكر أن المراجعة للثمن إما أن تكون على أساس المؤشر الذي حددته وزارة التعمير أو مؤشر تكلفة عمليات البناء المنشور بواسطة المعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية I.N.S.E.E، وجعل الاتفاق على أي مؤشر آخر باطلاً وغير جائز، أما إذا اتفقوا على مبدأ المراجعة دون الاتفاق على مؤشر ما، فقد افترض المشرع أن المؤشر هو ذلك المعتمد من وزارة التعمير والإسكان، وفي الغالب الثمن المتبقي هو الذي يخضع للمراجعة، أما الذي دفع فلا يخضع للمراجعة<sup>(57)</sup>.

أما المشرع القطري في القانون رقم 6 لسنة 2014، فلم يأخذ بهذا المبدأ واكتفى بنظرية الظروف الطارئة، ونجد أن ذلك غير كافٍ والمفروض أن نأخذ بمبدأ مراجعة الثمن وإمكانية ربطه بمؤشر معين، وخير مؤشر حسب ما نراه هو قيمة مواد البناء وتحديدًا (الحديد، والإسمنت) فهذه أهم العناصر الداخلة في البناء، فإذا انخفضت انخفاضاً واضحاً أو ارتفعت ارتفاعاً بيناً، فإن بقية المواد الأخرى للبناء سوف تنخفض حتماً، وأن لم يصل الأمر إلى حد الظروف الطارئة، ولكن هذا لا يمنع من اتفاق الطرفين على مبدأ مراجعة الثمن وربطه بسعر مواد البناء مثلاً (الحديد والإسمنت) عن بلوغ ارتفاع الأسعار أو انخفاضها نسبة معينة، وإن لم تصل إلى حد نظرية الظروف الطارئة فللمتعاقدين حرية وضع الشروط التي يريدونها في العقد سواء أكانت لمصلحة الطرفين أو لمصلحة أحد الطرفين دون الآخر ما لم تخالف النظام العام أو الآداب العامة، ويجب الانتباه إلى أن العبارة الواردة في المادة 171 من القانون المدني القطري (.... ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.) هي تتكلم عن الاتفاق عن حرمان القاضي من التدخل وحماية الطرف الضعيف أو الضحية الذي ظهر نتيجة الظروف الطارئة، أما اتفاق الطرفين على ذلك فلا نجد ما يمنع منه في ظل المبادئ العامة في القانون المدني القطري.

(57) لمزيد من التفصيل حول مؤشر مراجعة الثمن، د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 386.

## الفرع الثالث

### طبيعة حق المشتري

وردت الكثير من التعريفات التي تشير الى أن المشتري عندما يشتري عقاراً على الخريطة فإنه يملك حقاً عينياً (حق ملكية)، فمنها من عرف بيع العقار على الخريطة بأنه: (عقد يتملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ ببناءه بعد أو لم يكمل ببناءه حين العقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها)<sup>(58)</sup>.

وتحفظنا على هذا التعريف من عدة جهات أهمها: أن بيع العقار على الخريطة هو تطبيق من تطبيقات التعامل في الأشياء المستقبلية، وهذه الأشياء لا يملكها المشتري قبل وجودها فكيف يصح القول بعد ذلك - أن يتملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ ببناءه بعد - أين المحل لكي يملكه؟ وعلى هذا الأساس سنجد أن ملكية المشتري لا تظهر إلا بعد وجود الشيء فعلياً<sup>(59)</sup>، إذ إن ملكية المشتري وبكل سهولة معلقة على شرط واقف ومضمون هذا الشرط هو وجود الشيء مستقبلاً، هذا من جهة ومن جهة أخرى ليس بالضرورة القول بأن بيع العقار على الخريطة يكون مقسط الثمن، فقد يبادر المشتري إلى دفع الثمن جملة واحدة أو على دفعتين فليس بالضرورة أن يكون الثمن مقسطاً<sup>(60)</sup>.

وما يؤيد وجهة نظرنا أن المشرع الإماراتي نفسه في القانون رقم 14 لسنة 2008 والخاص بالرهن التأميني في إمارة دبي عندما عرف الراهن ذكر بأنه: (مالك العقار أو الحق العيني أو صاحب الحق الشخصي بموجب عقد البيع الموقع مع مالك العقار المباع على الخارطة والمسجل في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي)، وعليه يمكن القول بأن التكييف القانوني الدقيق لحق مشتري العقار على الخريطة هو أنه

(58) د. ضحى محمد سعيد، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، تصدر عن جامعة الإمارات، العدد 49، لعام 2012، ص 232.

(59) هذا ما سنبحثه في المطلب الأخير من البحث، وهو متى تظهر ملكية المشتري، وقد تمت معالجته تحت عنوان حكم عقد بيع عقار على الخريطة.

(60) لكن إن اتفق البائع والمشتري على تقسيط الثمن، بعد ذلك يجب ربط الأقساط بمراحل الإنجاز، فإذا رفض البائع ربط الثمن بمراحل الإنجاز، قد يعتبر ذلك سبباً لفسخ العقد، المادة 20 من اللائحة رقم 6 لسنة 2010 الخاصة بالقانون المحلي لإمارة دبي رقم 13 لسنة 2008.

يملك حقاً شخصياً فقط، وليس حقاً عينياً بتاتاً<sup>(61)</sup>، ذلك أن حق المشتري في هذه الفترة مشابه تماماً لحق المتعهد له ببيع العقار، فهل المتعهد له يملك حقاً عينياً؟ وهو حق الملكية قطعاً، الجواب لا، إنما يملك حقاً شخصياً فقط وهو إلزام المتعهد بالقيام بالعمل وفي حال نكول المتعهد يجب إلزامه بالتعويض إن لم يكن القيام بعمل ممكناً<sup>(62)</sup>.

عليه ما نوّده في هذا المجال هو التعريف الذي يقول بأن بيع العقار على الخريطة هو: (عقد تمهيدي يرتب التزامين أساسيين متقابلين، التزام المطور بالبناء ونقل الملكية وفقاً للمواصفات المتفق عليها والتزام المشتري بدفع الثمن على شكل أقساط دورية متناسبة مع حجم الأعمال والإنشاءات)<sup>(63)</sup>.

كما أن المشرع الفرنسي عندما عرف بيع العقار تحت الإنشاء في المادة 1/1901 من القانون الصادر في 7 يونيو 1967 قال بأنه: (البيع الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء - أو إقامة - عقار خلال مدة يحددها العقد)، عليه ما يقع على المطور العقاري هو التزام بالبناء فقط أما بعد اكتمال البناء فهنا نتحدث عن نقل الملكية وهذا موضوع آخر.

كما أن القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 في المادة 1 عندما عرف العقد - وقصد به بين المشتري والمطور العقاري - قال بأنه: (اتفاق مبرم بين المطور والمشتري، يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما) إذن هذا العقد هو تبادلي يُنشئ حقوقاً والتزامات وهو لا ينقل الملكية ابتداءً لسبب بسيط هو أن العقار غير موجود لحظة الاتفاق.

(61) الطعن رقم 47 لسنة 2010 قضائية بتاريخ 6-6-2010، حكومة دبي، محكمة التمييز، الأحكام المدنية؛ والطعن حكومة دبي - محكمة التمييز - الأحكام المدنية - الطعن رقم 31 لسنة 2010 قضائية بتاريخ 25-4-2010، منشورين في موقع قوانين الشرق <http://www.eastlaws.com/AhkamSearch.951318#aspx?tab=divSearchCustom>

(62) لكن ما لا نتفق فيه مع المشرع الإماراتي في القانون رقم 14 لسنة 2008 هو امكانية رهن هذا الحق رهناً تأمينياً، فكما هو معلوم إن الرهن التأميني لا ينصب محله إلا على عقار أو حق عيني عقاري، فكيف يمكن القول بأن المشتري في هذه الفترة يملك حقاً شخصياً ويرهن هذا الحق رهناً تأمينياً.

(63) في هذا المعنى ينظر د. عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، مطبوعات الدار البيضاء، المغرب، دون سنة طبع، ص 61.

## الفرع الرابع

### تصرف المشتري بحقه

نصت المادة 15 من القانون رقم 6 لسنة 2014 على أنه من حق المشتري أن يتصرف بحقه بالبيع أو الرهن بشرط أن يكون المشتري قد سجل حقه في السجل الابتدائي.

ولدينا تحفظ على هذه المادة أيضاً إذ طالما توصلنا إلى القول بأن المشتري له حق شخصي وليس حقاً عينياً، عليه فإنه لا يستطيع أن يرهن هذا الحق؛ إذ إن الأشياء التي يمكن رهنها تأمينياً هي العقارات، وحيازياً هي المنقولات والعقارات، وحق المشتري خلال هذه المدة هو حق شخصي فقط وليس حقاً عينياً، ومن ثم لا يصح القول بصحة رهنه إلا إن كان ذلك من خلال رهن الدين إذ إن الورقة التي بحوزة المشتري تتضمن إقراراً بدين وقد نستطيع بهذه الحالة أن نرهن الدين وفقاً لأحكام رهن الدين، أما التصرف بالحق الشخصي للمشتري - المتعهد له - فلا يمكن القول بأنه بيع، بل هو أقرب إلى حوالة الحق منه إلى البيع.

## الفرع الخامس

### التكييف القانوني لعقد بيع عقار تحت الإنشاء

إن بيع العقار على الخريطة هو تطبيق من تطبيقات التعامل في الأشياء المستقبلية، وهذه الأشياء لا يملكها المشتري قبل وجودها، فكيف يصح القول بعد ذلك - أن يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ بناؤه بعد؟ - أين المحل لكي يملكه؟ وعلى هذا الأساس سنجد أن ملكية المشتري لا تظهر إلا بعد وجود الشيء فعلياً، إذ إن ملكية المشتري وبكل سهولة معلقة على شرط واقف، ومضمون هذا الشرط هو وجود الشيء مستقبلاً، هذا من جهة ومن جهة أخرى ليس بالضرورة القول بأن بيع العقار على الخريطة يكون مقسط الثمن، فقد يبادر المشتري إلى دفع الثمن جملة واحدة أو على دفعتين فليس بالضرورة أن يكون الثمن مقسطاً.

لكن هناك رأياً ثانياً يرى بأن التكييف القانوني لبيع عقار على الخريطة إنما هو وعد بالبيع، وهذا هو توجه المشرع الأردني حيث نصت المادة 20/أ<sup>(64)</sup> من قانون ملكية الطوابق والشقق على ما يأتي: (أ- على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين، في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه. ب- لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق إلا بموافقة المتعاقدين. ج- بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة).

ولكن يلاحظ عملياً أن هذا الحكم لا ينطبق إلا إذا تعلق الأمر بشقة أو طابق أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء، أما فيما يتعلق بالعقارات الأخرى فقد درجت دوائر تسجيل الأراضي في الأردن على عدم تسجيل وعود البيع الخاصة بها بحجة عدم وجود نص تشريعي مشابه لنص المادة 20 من قانون ملكية الطوابق والشقق يوجب تسجيلها<sup>(65)</sup>، وعليه فما نذهب إليه أن التكييف الصحيح هو اعتباره بيعاً معلقاً على شرط واقف، ولكن مع ضرورة تخصيص سجل ابتدائي أو أولي لتسجيل ذلك، إذ إن اعتباره وعداً بالبيع لاقى صعوبات عملية حتى في القانون الذي تبنى ذلك وهو القانون الأردني.

(64) قانون رقم 25 لسنة 1968 بشأن ملكية الطوابق والشقق وتعديله في القانون رقم 54 لسنة 1985 والقانون المعدل له ذي الرقم 5 لسنة 1990، المملكة الأردنية الهاشمية.

(65) مزيد من التفصيل حول موقف الفقه والقضاء الأردني من الوعد بالبيع العقاري ينظر د. عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005، ص 76-80.

## المطلب الرابع

### وقت انتقال الملكية من المطور العقاري إلى المشتري في القانون القطري

إن عقد البيع يرتب حكمه فوراً إذا توافرت الشروط الثلاث، وهي أن يكون البيع منعقداً على شيء محدد بالذات، أو محدد بالنوع ولكن بيع جزافاً، وأن يكون البيع صحيحاً غير باطل، وأن يكون البيع نافذاً غير موقوف، فإذا توافرت هذه الشروط الثلاثة فإن الملكية تنتقل إلى المشتري فوراً وإن تأخر التسليم أو كان الثمن مقسطاً أو مؤجلاً<sup>(66)</sup>.

إن المشكلة في بيع العقار على الخريطة أن المبيع لحظة التعاقد غير موجود، وإنما هو شيء مستقبل، لذلك لا تظهر ملكية المشتري عليه ولا يرتب العقد حكمه، إذ لا تنتقل الملكية إلا بعد وجود الشيء وجوداً فعلياً، من ناحيته فقد حدد المشرع الفرنسي طريقتين لنقل الملكية وهما البيع حسب الحالة المستقبلية والبيع الآجل وسمح للطرفين أن يتفقا على أي طريقة منهما، وذكر أن أي اتفاق على طريقة أخرى لانتقال الملكية بغير إحدى الطريقتين يجعل العقد بالكامل عقداً باطلاً<sup>(67)</sup>، وقد اختلف الفقهاء هل البطلان نسبي أم مطلق، لكن الرأي الراجح يذهب إلى أنه بطلان مطلق، وسنعالج هاتين الحالتين بشيء من التفصيل.

### الفرع الأول

#### نقل الملكية أولاً بأول (حسب الحالة المستقبلية)

عرف المشرع الفرنسي هذه الصورة ونص عليها صراحة في المادة 1601 من القانون المدني وتقابلها المادة 3-261 L من تقنين السكن والبناء وجاء فيها: (العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري حقوقه على الأرض، وكذلك ملكية المباني المقامة على الأرض والموجودة وقت إبرام البيع. وتنتقل ملكية المنشآت التي ستقام في المستقبل أولاً بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري

(66) د. جاسم الشامسي، عقد البيع، مصدر سابق، ص 389؛ د. مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، 1965، ص 31-33.

(67) في المراجع الفرنسية في هذا المجال ينظر د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 390.



المكتسب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء، ويحتفظ البائع بسطات رب العمل حتى تسليم المنشآت)، أي إن الملكية هنا تنتقل بموجب أحكام الالتصاق أو الاتصال، فكل ما يتصل بالأرض يدخل في ملكية المشتري، وفي هذه الحالة يتم الاتفاق على نقل ملكية الأرض المراد إقامة البناء عليها، وما تم إقامته عند إبرام العقد، ثم يتم نقل ملكية بقية عناصر البناء عند اكتماله أولاً بأول، أي وفق أحكام الالتصاق<sup>(68)</sup>، أي إن الاتفاق ينقل مباشرة ملكية الموجود من العقار وهو الأرض وما يكون قد أنجز لحظة الاتفاق، فالمشتري له حصة أو سهم بمقدار ما اشتراه في أرض العمارة<sup>(69)</sup>.

وبالرغم من أن القانون قد نص على انتقال الملكية إلى المشتري أولاً بأول، إلا أنه أبقى للبائع سلطات رب العمل وهذا الأمر ليس لمصلحة البائع بل على العكس تماماً جاء لمصلحة المشتري، إذ إن المقصود منه تحميل البائع تبعه الهلاك إلى حين التسليم الفعلي للعقار<sup>(70)</sup>.

## الفرع الثاني

### البيع الآجل

وهي الصورة الثانية من صور بيع العقار على الخريطة، والتي تعالج جزئية انتقال الملكية ونص عليها المشرع الفرنسي في المادة 1601/2 من القانون المدني وجاء فيها: (العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند الانتهاء من بنائه ويتعهد المشتري باستلامه ودفع الثمن عند التسليم، فيتم انتقال الملكية بتحرير ورقة رسمية تثبت الانتهاء من البناء، وتنتقل الملكية بأثر رجعي من تاريخ إبرام العقد).

وفي هذه الطريقة، فإن الملكية لا تنتقل إلا بعد الانتهاء من أعمال البناء، وانتهاء أعمال البناء في القانون الفرنسي تكون بتنفيذ الأعمال الرئيسية وإقامة العناصر

(68) د. أحمد الحيارى، المصدر السابق، ص 312.

(69) علماً إن المشرع المحلي لإمارة دبي لم يعط للمشتري أي حق بتملك أي سهم في أرض العمارة وإن اشترى وحدة عقارية فيها أو أكثر، فكل ما يملكه هو العقار الذي اشتراه دون أرض العمارة، المادة 6 من القانون رقم 8 لسنة 2007 الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(70) أ. حصة الهاشمي، المصدر السابق، ص 116 وما بعدها.

اللازمة لاستعمال البناء بحسب الغرض المخصص له<sup>(71)</sup> ووجود العقار -المبيع- فعلياً، ثم بمجرد إثبات الانتهاء بمحرر رسمي، تنتقل الملكية إلى المشتري بقوة القانون وهذه القاعدة أمره لا يجوز الاتفاق على خلافها، والملكية هنا تنتقل بأثر رجعي ترتد إلى وقت إبرام العقد، وبالتالي كل تصرفات البائع خلال المدة ما بين انعقاد العقد وإتمام البناء لا تنفذ بحق المشتري، كما أن البائع يتحمل تبعه الهلاك أيضاً ولكن في هذه المرة وفقاً لما له من سيطرة فعلية<sup>(72)</sup>.

أما الموقف في القوانين المحلية للإمارات، فلم نجد نصاً صريحاً يعالج هذه المسألة رغم أهميتها في القوانين التي نظمت بيع العقار على الخريطة، وما وجدناه هو التزام على المطور بضرورة أن يقدم إلى دائرة الأراضي والأملاك لتسجيل الوحدات المباعة كشف بأسماء المشترين الذين نفذوا التزاماتهم التعاقدية، وذلك فور حصوله على شهادة الإنجاز<sup>(73)</sup>، كما يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أن تسجل من تلقاء نفسها الوحدات باسم المشتري متى ما نفذ التزاماته التعاقدية.

ونصت المادة 6 من القانون رقم 13 لسنة 2008 على أن من حق المشتري أن يرهن أو يبيع الوحدة العقارية التي اشتراها على الخريطة، وفي الغالب المشتري لم يسدد شيئاً في هذه المدة سوى 20 أو 30% وفي ذلك إجحاف بحق المطور، فالمفروض أن تنظم هذه المسألة، ونجد أن خير وسيلة هي جعل الملكية معلقة على شرط واقف وهو تسديد كامل الثمن من المشتري.

كما لا بد من التذكير بأن بيع العقار على الخريطة يجب أن يسجل في السجل العقاري المبدئي بدائرة الأراضي والأملاك ولا يسجل في السجل العقاري النهائي<sup>(74)</sup>،

(71) المادة 1601 / 2 من القانون المدني والمادة 7 من قانون 3 يناير 1967، أما انتهاء أعمال البناء في القوانين المحلية للإمارات فهي بصور شهادة الإنجاز، ينظر المادة 26 من القانون 27 لسنة 2007 الخاص بملكية العقارات المشتركة لإمارة دبي.

(72) د. أحمد الحيارى، المصدر السابق، ص 311؛ أ. حصة الهاشمي، المصدر السابق، ص 115؛ د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص 525.

(73) المادة 3 من القانون رقم 13 لسنة 2008.

(74) المادة 13 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، وينظر أيضاً الطعن رقم 14 لسنة 2009 / عقاري، صادر عن محكمة تمييز دبي / منشور في المستحدث من مبادئ محكمة التمييز في إمارة دبي في الطعون العقارية، المكتب الفني، محكمة التمييز، 2014، ص 1

ويجب تقديم الطلب مشفوعاً بالمستندات اللازمة سواء من المطور الرئيس أو المطور الفرعي، أما عدم قيامها بذلك فآثره بطلان التصرف، كما أن مسألة تذرع المطور الفرعي بعدم قيام المطور الرئيس بتسجيل مشروعاته والكائن بأحدها وحدة النزاع لا أثر له في بطلان التصرف لعدم تسجيله<sup>(75)</sup>، عليه ما نقترحه على المشرع القطري هو ضرورة تنظيم مسألة انتقال الملكية لتعلق أمور أخرى بها أهمها تبعة الهلاك، أي إن المحصلة النهائية هي أن القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري لم ينظم هذه المسألة حاله حال بقية القوانين لدولة الإمارات ودول الخليج.

---

(75) الطعن رقم 91 لسنة 2010، عقاري صادر عن محكمة تمييز دبي، منشور في المستحدث من مبادئ محكمة التمييز، المصدر السابق، ص 296.

## الخاتمة :

سوف نقسم الخاتمة إلى نتائج وتوصيات، وذلك على الشكل التالي:

### أولاً - النتائج :

أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذا البحث هي:

- 1 - أفضل تعريف لعقد بيع العقار على الخريطة هو ما ذكرته محكمة تمييز دبي إذ جاء في أحد أحكامها: (الوحدات العقارية المفردة على الخارطة هي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها بعد، ويتعهد المطور بالتزامه بالبناء خلال مدة معينة وبالمقابل المشتري يلتزم بدفع الثمن).
- 2 - تكيف حق المشتري لعقار على الخريطة وإن سجل حقه في السجل الابتدائي هو حق شخصي وليس حقاً عينياً فهو لم يملك العقار بعد لسبب بسيط وهو أن العقار لم يظهر بعد. ومحل هذا الحق الشخصي هو إلزام المطور بالبناء والتسليم (أي التزام بالعمل) وفق المواصفات، أما الملكية للعقار (وهي الحق العيني) فهي لا تظهر إلا بعد اكتمال البناء وبأثر رجعي أو أولاً بأول وفقاً لأحكام الالتصاق.
- 3 - لا يجوز للمطور أن يعهد إلى المقاول من الباطن بالقيام ببعض أعماله بما يجاوز نسبة 50% (خمس في المائة) من المشروع، إلا بعد الحصول على موافقة الإدارة، ولا يعتد بأي اتفاق على خلاف ذلك.
- 4 - المطالبة بالتعويض عن النقص وفق المادة 17 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري، أجاز هذا القانون المطالبة بالتعويض على أي نقص مهما كان تافهاً، والمفروض أن تكون هناك نسبة نقص في المساحة خصوصاً في العقارات على الخريطة بما لا يجاوز نسبة إلى 5% مثلما فعل المشرع الإماراتي في القانون رقم 13 لسنة 2008، بمعنى أن النقص اليسير متسامح فيه.
- 5 - ولكن لا نتفق مع المشرع القطري ومع من ذهب إليه من إمكانية رهن حق المشتري بمجرد تسجيل حقه في السجل الابتدائي، ذلك إن حقه في هذه المدة هو حق شخصي وليس حقاً عينياً، ومحل الرهن التأميني هو الحق العيني وليس الحق الشخصي.

6 - إن القانون الفرنسي كان واضحاً بنصوص صريحة في تحميل البائع الضمان عن العيوب الظاهرة للبناء، عكس المشرع القطري الذي اكتفى بالقواعد العامة في الضمان.

7 - حساب الضمان يعد من العمليات المصرفية المستحدثة التي ابتدعتها المصارف في ضوء أنشطتها وحاجات العملاء، ويمكن تعريفه بأنه الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المتحصلة من المشتريين لوحدة مبيعة على الخارطة أو من الممولين للمشروع، وقد صدرت قوانين خاصة في الكثير من الإمارات، والدول لتنظيم هذه المسألة .

8 - لا يستطيع المطور العقاري أن يسحب أي مبالغ من حساب الضمان إلا إذا كان قد أكمل 20% من الأعمال الإنشائية للمشروع.

9 - مبدأ مراجعة الثمن في غير حالات نظرية الظروف الطارئة، مبدأ أخذت به القوانين في فرنسا والجزائر، ولم يأخذ به المشرع القطري في عقد البيع في القانون رقم 6 لسنة 2014.

10 - المشرع الفرنسي حدد طريقتين لنقل الملكية في بيع العقار على الخريطة إما نقل الملكية أولاً بأول (بطريق الالتصاق) أو نقل الملكية لأجل (أي البيع لأجل)، ولم يحدد القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 أي طريقة لنقل الملكية.

## ثانياً - التوصيات:

نقترح على المشرع القطري ضرورة الأخذ بالأحكام الآتية في بيع العقار على الخريطة لأهميتها - حسب وجهة نظرنا:

1 - ضرورة منع المشتري من رهن حقه بنص صريح قبل إكمال البناء وتسلمه للوحدة العقارية.

2 - لحظة إكمال البناء، فلم نجد المشرع القطري قد حدد لحظة إكمال البناء، وبالتالي فإن هذا الأمر كان لا بد من معالجته ونجد أنه يحتاج إلى توضيح، فالمشرع الفرنسي - على سبيل المثال - قد حدد لحظة إكمال البناء في النطاق الخاص، إذا تم تنفيذ الأعمال، ووضع العناصر اللازمة والضرورية للاستعمال بحسب الغرض

- المخصص له البناء المبيع، والأمر الذي يهمننا في تحديد لحظة الانتهاء من البناء هو الإسراع بتحديد لحظة انتقال الملكية ولا سيما بالنسبة للبيع لأجل.
- 3 - ضرورة النص على تحميل البائع المسؤولية عن ضمان العيوب الظاهرة، ذلك أن المبيع غير موجود وقت البيع وهو يوجد مستقبلاً.
- 4 - مبدأ مراجعة الثمن من المبادئ الهامة التي يجب الأخذ بها في بيع العقار على الخريطة.
- 5 - كما أن تحديد طريقة نقل الملكية إلى المشتري من المسائل الهامة التي لا بد من معالجتها، ونجد أن كل قوانين دول مجلس التعاون الخليجي - على حد علمي - لم تنظم هذه المسألة.

## المراجع:

- 1 - د. احمد الحراكي ، الغبن في القانون الفرنسي والقانون الألماني، منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، المجلد 21 العدد 1 لسنة 2005.
- 2 - د. أحمد الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء - دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 4 السنة 3.
- 3 - السيد محمد السيد عمران، المجموعة العلمية للأبحاث القانونية في عدم المطابقة في بيع العقار تحت التشييد، الإسكندرية، مصر، دار المطبوعات الجامعية، 1999.
- 4 - د. الآء يعقوب النعيمي، العمليات المصرفية، الآفاق المشرقة، الشارقة، 2010.
- 5 - حصة إسحاق الهاشمي، ضمانات حماية المشتري، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الشارقة، غير منشورة، 2011.
- 6 - د. جاسم علي سالم الشامسي، عقد البيع في ضوء قانون المعاملات المدنية، ط1، جامعة الإمارات، 1998.
- 7 - د. خميس خضر، عقد البيع في القانون المدني، القاهرة، مصر مكتبة القاهرة الحديثة، 1972.
- 8 - د. دينا محمود حبال، حماية المستهلك المتعاقد عن بعد، بحث منشور على شبكة الإنترنت على الموقع <http://www.startimes.com/?t=22725404> بتاريخ 2016-2-24.
- 9 - سبيل جعفر حاجي، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، ط1، دار وائل، عمان، 2014.
- 10 - سندس حميد الجبوري، المسئولية المدنية للمطور العقاري، دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015.
- 11 - د. ضحى محمد سعيد، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، تصدر عن جامعة الإمارات، العدد 49، لعام 2012.

- 12 - د. عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005.
- 13 - د. عدنان السرحان، أحكام البيع، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، ط3، 2013.
- 14 - د. عدنان السرحان ود. يوسف عبيدات، المصادر الإرادية للالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ط1، 2011.
- 15 - د. عدنان إبراهيم سرحان و د. نوري حمد خاطر، الأساس القانوني للالتزام المؤمن له تقديم المعلومات (دراسة نقدية في قانون التأمين الفرنسي وقانون المعاملات المدنية الإماراتي)، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد 1 السنة 31، مارس 2007.
- 16 - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2004، ج4.
- 17 - علاء حسين علي، عقد المباني تحت الإنشاء، ط1، منشورات زين الحقوقية، ط1، 2011.
- 18 - د. عبد الخالق أحمد حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، ج3، عقد البيع، ط1، مطابع أكاديمية شرطة دبي، 1989.
- 19 - د. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى مدنياً - دراسة مقارنة في الضمان العشري - ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر مسؤولية المهنيين، كلية القانون، جامعة الشارقة، 2006.
- 20 - المستحدث من مبادئ محكمة التمييز في إمارة دبي في الطعون العقارية، المكتب الفني، محكمة التمييز، 2014.
- 21 - د. مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، 1965.



- 22 - د. محمد المرسي زهرة، الحماية القانونية للمستهلك، مجلة الحق شرعية وقانون، تصدر عن جمعية الحقوقيين، الإمارات العربية المتحدة، العدد 7 لسنة 2001.
- 23 - د. ممدوح محمد مبروك، أحكام العلم بالمبيع وتطبيقاته في ضوء تقدم وسائل التكنولوجيا المعاصرة وفقاً للقانون المدني المصري والفرنسي والفقهاء الإسلامي وأحكام القضاء، القاهرة، المكتب الفني، الإصدارات القانونية، 1999.
- 24 - د. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، الإسكندرية، مصر، دار الجامعة الجديدة، 2003.
- 25 - د. نزيه محمد الصادق، الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود (دراسة فقهية قضائية مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.
- 26 - د. هدى سعيد النمير، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم الى شقق وطبقات، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1989.
- 27 - د. ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، ط 1، منشورات دائرة القضاء، أبو ظبي، 2014.

### القوانين:

- 1 - المرسوم الأميري لإمارة عجمان رقم 8 لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات والبنيات الاستثمارية المعدل بموجب المرسوم الأميري رقم 12 لسنة 2008.
- 2 - القانون المحلي لإمارة دبي رقم 13 لسنة 2008 الذي عدل بالقانون رقم 9 لسنة 2009، وصدرت اللائحة الخاصة بهذا القانون وهي اللائحة رقم 6 لسنة 2010.
- 3 - القانون رقم 14 لسنة 2008 في إمارة دبي بشأن الرهن التأميني.
- 4 - قرار المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة رقم 32 لسنة 2005 والقرار ذي الرقم 38 لسنة 2005 الخاص بأحكام التعهدات واليات تنفيذ قرار المجلس رقم 32 لسنة 2205.

- 5 - القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن التنظيم العقاري في أبو ظبي.
- 6 - القانون المدني الفرنسي.
- 7 - قانون المعاملات التجارية رقم 13 لسنة 1992.
- 8 - قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- 9 - المرسوم الأميري رقم 22 لسنة 2008 الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة رأس الخيمة.
- 10 - قانون تنظيم التطوير العقاري لدولة قطر رقم 6 لسنة 2004.
- 11 - القانون رقم 16 لسنة 2007 في إمارة دبي الخاص بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.
- 12 - القانون الجزائري الخاص بالترقية العقارية رقم 04-11 لسنة 2011.
- 13 - القانون المدني العراقي.
- 14 - القانون رقم 8 لسنة 2007 الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.
- 15 - القانون 27 لسنة 2007 الخاص بملكية العقارات المشتركة لإمارة دبي.

المحتوى:

الصفحة	الموضوع
343	المقدمة
345	المطلب الأول: التعريف بالمطور العقاري في القانون القطري
345	الفرع الأول: ماهية المطور العقاري
347	الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المطور العقاري في القانون القطري
349	المطلب الثاني: التزامات المطور العقاري في القانون القطري
349	الفرع الأول: الالتزام بإكمال البناء
352	الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم
355	الفرع الثالث: الالتزام بضمان العيوب الظاهرة
357	المطلب الثالث: حقوق المطور العقاري في القانون القطري
358	الفرع الأول: التزام المشتري بدفع الثمن
360	الفرع الثاني: مراجعة الثمن
362	الفرع الثالث: طبيعة حق المشتري
364	الفرع الرابع: تصرف المشتري بحقه
364	الفرع الخامس: التكييف القانوني لعقد بيع عقار تحت الإنشاء
366	المطلب الرابع: وقت انتقال الملكية من المطور العقاري إلى المشتري وفقاً للقانون القطري
366	الفرع الأول - نقل الملكية أول بأول (حسب الحالة المستقبلية)
367	الفرع الثاني: البيع الآجل
370	الخاتمة
370	أولاً - النتائج
371	ثانياً - التوصيات
373	المراجع