

دور دائرة الأراضي والأمالك في تحقيق الأمن العقاري: إمارة دبي أنموذجاً

د. ياسر عبد الحميد الإفتيحات

أستاذ القانون المدني المشارك

كلية القانون، جامعة قطر

الملخص:

يسلط البحث الضوء على موضوع الأمن العقاري ودور دائرة الأراضي والأمالك في تحقيقه، باعتبارها طرفاً مستقلاً عن كل من المطور العقاري والمستثمر اللذين حرص المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة على استقطابهما، ولبيان أهمية الموضوع، فقد انحصر في دراسة مفهوم الأمن العقاري في إمارة دبي، بما شرعته من تشريعات عقارية لغرض تحقيق هذا الهدف، ولم يكن حصر هذا البحث في مفهوم الأمن العقاري في إمارة دبي إلا بسبب أن الاستثمار العقاري فيها بدأ يتنامى تدريجياً وبصورة سريعة ليأخذ دوراً لا يستهان به في الاقتصاد الوطني لإمارة دبي، ولكون امتلاك الأجنبي للعقار معناه بقاء رؤوس أموالهم في بلد العقار، الذي يؤدي بالضرورة إلى تواجد الشركات بمختلف أنشطتها لخدمتهم وإدامة العقارات، فينعكس إيجاباً على الوضع الاقتصادي في مختلف القطاعات.

وقد حرصنا في البحث عن بيان دور التشريعات العقارية الصادرة في تحمل الصدمة التي حصلت بعد الأزمة العالمية، والتي سببت انحسار السوق العقاري عالمياً. لذا فقد توصل البحث لنتائج عديدة؛ منها وجوب التمييز بين المستثمر العقاري والمشتري للعقار؛ لأن سبل تحقيق الأمن العقاري لكل منهما مختلفة، مما يفرض إعادة النظر في الضوابط القانونية بصورة تنعكس إيجاباً على كل منهما لمحاولة وضعهما في دائرة الأمان العقاري.

كلمات دالة: الترويج العقاري، المشروعات المتعثرة، مؤسسة التنظيم العقاري، المستثمر العقاري، المطور العقاري.

المقدمة:

تأخذ العقارات أهمية فاعلة في تكوين ثروة لا يستهان بها في الاقتصاد الوطني للدول، تلك الأهمية تعكسها طبيعة العقار كونه ثابتاً في مكانه، فامتلاكه من قبل المستثمرين الأجانب معناه بقاء رؤوس أموالهم في بلد العقار، وسيكون ذلك سبباً محركاً للكثير من المشروعات والشركات، كما أن توسع البنين معناه زيادة السكان، وسيؤدي ذلك إلى وجود الشركات بمختلف أنشطتها لخدمتهم وفي إدامة العقارات، وكل ذلك ينعكس إيجاباً على الوضع الاقتصادي في الدولة⁽¹⁾.

وبالضرورة لن تجد وزارة تطوير البنية التحتية بدأً من مراقبة واقع السوق العقاري لغرض وضع التخطيط العمراني لإدامة البنية التحتية، وربطها بمواقع العقارات الجديدة. وكلما كانت السياسة المتبعة مدروسة، فإن ذلك سيأتي بمحفزات جديدة للاستثمار العقاري، فالمستثمر للعقار، سواء أكان مشترياً لغرض السكن أم لغرض الاستثمار، لن يهتم بشراء العقار إلا بعد أن يطمئن إلى حصول مد عمراني وخدمات حول العقار الذي سيملكه، والأمر مرتبط بقيمة العقار ومدى قربه وبعده عن مركز المدينة أو الأماكن الحيوية. فنظراً للأهمية الاقتصادية التي أولتها حكومة دبي لواقع السوق العقاري في إمارة دبي، فإنها ربطت العملية بكافة مراحلها بدائرة الأراضي والأملاك⁽²⁾.

ويمكن لنا أن نقسم تطور السوق العقاري في إمارة دبي إلى مرحلتين:

– المرحلة الأولى منذ بداية استقلال الإمارة عن الاحتلال البريطاني ورغبة حاكم الإمارة في تسريع عملية الإعمار للاستفادة من واردات النفط في التوسع في الأعمال، وبناء المدارس والمؤسسات الصحية، وبالضرورة فإن ذلك انعكاساً إيجابياً على التنمية البشرية، وقد تسارعت خطوات الإعمار بعد نشوء الاتحاد، خصوصاً بعد فترة التسعينات من القرن الماضي، ولتبلغ مرحلة جعلت إمارة

(1) بلغ إجمالي الاستثمار في قطاع العقارات في دبي أكثر من 91 مليار درهم في عام 2016، بعد أن كان قد بلغ 135 مليار درهم عام 2015. للمزيد انظر: الأفاق الاقتصادية لدبي 2017-2018، قطاع العقارات، اقتصادية دبي، حكومة دبي، متاح على الموقع التالي:

<http://www.dubaided.ae/StudiesandResearchDocumentsinArabic/DEProspectsAR-2017.pdf>

(2) التوجه نحو المشروعات العقارية الصديقة للبيئة أخذ حيزاً كبيراً من اهتمام حكومة دبي، وفي ذلك انظر: نحو مجتمعات مستدامة، مبادرة دبي للاستدامة العقارية مرحلة جديدة في الاقتصاد الأخضر لدولة الإمارات العربية المتحدة، مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري، ط2، حكومة دبي، 2014، متاح على الموقع التالي:

https://www.dubailand.gov.ae/Arabic/Pages/Tashjee/_DSCI_pages_arabic__November%2010202016%.pdf

دبي تأخذ مكانة بين المدن الأكثر تطوراً وجذباً للمستثمرين والمشتريين للعقارات، الأمر الذي أدى إلى ازدياد أعداد شركات التطوير العقاري التي وجدت لها سوقاً يحقق لهم أرباحاً لم يجدوها في دول نظيرة تهتم بالسوق العقاري، وتعدده مجالاً لتحقيق أهدافها في الاستمرارية بهامش ربح عالٍ جداً⁽³⁾.

- المرحلة الثانية بعد عام 2006، والسبب أنه وتحديداً في هذا العام كانت بداية تشريع قوانين تحكم النشاط العقاري في إمارة دبي⁽⁴⁾، فقبلها لم يكن هناك تشريع عقاري يحكم أعمال المطورين العقاريين وعملية الشراء قبل الإنجاز وبعده، ولذلك كانت عملية البيع والتأجير محكومة بقانون المعاملات المدنية رقم 5 لسنة 1985 المعدل، وبلا شك هناك بون واسع بين النصوص القانونية في هذا القانون، وبين طرق البناء وآلية البيع وقبض الثمن كما يفرضه السوق العقاري؛ الأمر الذي أدى إلى حصول حالات من عدم إكمال المطور لمشروعه لأسباب اقتصادية سببها الغالب هو توجه المطور العقاري إلى إكمال عدة مشاريع في آن واحد، وظهرت هذه الصورة في أوجها بعد الأزمة العقارية التي بدأت في الولايات المتحدة الأمريكية والتي امتدت لإمارة دبي.

ورغم صدور سلسلة تشريعات عقارية، مثل قانون السجل المبدئي رقم 13 لسنة 2008، إلا أن هذا القانون لم يعالج حالات ظهرت قبل صدوره، ولذلك فإن التطوير العقاري كان مذبذباً بين الصعود والنزول، ليكون عام 2008 كاشفاً عن حقيقة الاستثمار العقاري في دبي، فحالة الركود التي حصلت بعد الأزمة العالمية سببت انحسار السوق العقاري على المستوى العالمي عموماً والإمارات على وجه الخصوص⁽⁵⁾.

(3) أصبحت دبي تتصدر مدن العالم في نسبة العائد من الاستثمارات العقارية، حيث تصل إلى 8%. هذا ما أشارت إليه دراسة بريطانية صادرة عن مؤسسة برايفت فاينانس للاستشارات العقارية ومقرها لندن، حيث بينت هذه الدراسة، بأن مدينتي ليفربول ونوتينغهام هما اللتان تدران أعلى عائد للاستثمارات العقارية في بريطانيا، لكنهما لا تصلان إلى نسبة العائد الذي تحققه الاستثمارات في دبي، حيث يصل العائد فيهما إلى 6.2%. وهذا الأمر كان عنصر جذب فاعل للمستثمرين البريطانيين. انظر: أشرف رفيق، دبي تتصدر مدن العالم في عائد الاستثمار العقاري، صحيفة البيان، 29 مايو 2018. حيث تمت زيارة الموقع بتاريخ 2019/12/02

<https://www.albayan.ae>

(4) شهد عام 2006 صدور قانون رقم 7 لسنة 2007 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.

(5) النتائج العكسية للشركات العقارية في الإمارات تنذر بمزيد من الضغوط، (الركود يخيم على السوق وتوقعات بتحسن الأرباح خلال 2020 تزامناً مع معرض «إكسبو دبي»)، مجلة إندبندنت عربية، 19 أغسطس 2019. تاريخ الزيارة 2019/12/02.

<https://www.independentarabia.com>

أولاً: مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في طرح مفهوم الأمن العقاري⁽⁶⁾ لإمارة دبي، فرغم تعافي السوق العقاري في الإمارة شيئاً فشيئاً، إلا أنّ عوامل كثيرة ما زالت تؤثر على هذا السوق، ويمكن أن تتبلور بالخوف من حصول أزمة جديدة، فضلاً عن حصول منافسة في دول مجاورة يتوجه إليها المستثمرون. هذه المشكلة عالجتها إمارة دبي بتسريع تشريع قوانين عقارية، ومحاولة إيجاد حلول للمشاريع المتعثرة التي توقفت منذ بداية الأزمة وبعدها، لكن بقي الأمر الجوهرية في أنّ هذه الحلول لن تستهوي المستثمرين الجدد.

ورغم كل الإعلانات التي تقدمها شركات الاستثمار العقاري في خارج دولة الإمارات أو داخلها، فإنّ مخاطبة المستثمرين فيما بينهم لاسيما الأجنبي منهم يأخذ مساحة لا يستهان بها، كونهم من جنسية معينة، فلغة التخاطب بينهم لها أهميتها في بيان إيجابيات الاستثمار العقاري من عدمها.

ومحور الحديث مرتكز على مبدأ الأمن العقاري في إمارة دبي، فالتساؤل الذي سنحاول بيانه هو: ما هي الضوابط القانونية التي تنعكس إيجاباً على المستثمرين الجدد ومحاولة وضعهم في دائرة الاطمئنان للتأكيد على وجود أمن عقاري في إمارة دبي؟ ولا تقف المشكلة عند هذا الحد، فالأمن العقاري يدخل فيه موضوع له أهميته في جدية العائد المالي من الاستثمار العقاري في الإمارة، بمعنى دراسة الأسواق المنافسة للسوق العقاري في إمارة دبي من أجل أن يجد المستثمر أنّ إمارة دبي هي الأفضل في مجال السوق العقاري، ولكون موضوع الأمن العقاري حديثاً نسبياً، فإننا اضطررنا إلى تحليل الموضوع معتمدين على التقارير والدراسات في الصحف، وموقع حكومة دبي لغرض عرض مفهوم الأمن العقاري برؤية واقعية تواكب المستجدات.

ثانياً: خطة البحث

وعليه سيتم تقسيم الموضوع إلى مبحثين:

المبحث الأول: أثر الضوابط التشريعية في تحقيق الأمن العقاري

المبحث الثاني: أثر الضوابط القضائية في تحقيق الأمن العقاري

(6) الأمن والأمان كلمتان شائعتان، وتستخدمان في الأبحاث القانونية بكثرة ورغم تشابههما في اللفظ، مع وجود الفارق بينهما (الألف)، لكنهما تحملان معنيين مختلفين، فالأمن: معناه ما يلزم القيام به من إجراءات لدفع المخاطر، وتحقيق السلامة والطمأنينة، وهذه مسؤولية تقع على عاتق المجتمع والدولة بمؤسساتها على السواء؛ مثل الأمن المجتمعي والأمن العسكري والأمن البيئي والأمن القومي والأمن العقاري، أما الأمان: فهو عبارة عن شعور داخلي ينتج عن تلك الإجراءات التي أتبعته. فالأمان هو ثمرة الأمن ويتناسب تناسباً طردياً مع الأمن، فكلما ازداد الأمن ازداد الشعور بالأمان. للمزيد حول المفهوم اللغوي انظر: خليل مأمون شيحا، معجم القاموس المحيط، لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، ط1، دار المعرفة، بيروت، 2005، ص 62-63.

المبحث الأول

أثر الضوابط التشريعية في تحقيق الأمن العقاري⁽⁷⁾

واكبت التشريعات العقارية في إمارة دبي التطور المتسارع في الطفرة العقارية التي بدأت في العقد الأخير من القرن الماضي، لكن الاستراتيجية المتبعة من قبل حكومة دبي للتعامل في بيع العقارات على الخريطة والمتمثلة في السماح قبل فترة 2008 ببيع شركات التطوير العقاري للوحدات العقارية على الخريطة ضمن ضوابط العلاقة العقدية بين المشتري أو المستثمر (المواطن والأجنبي على السواء) والمطور العقاري، أظهرت بسرعة صوراً للإخلال بالالتزامات العقدية، مما فرض واقعاً جديداً تمثل بالتدخل التشريعي بوضع ضوابط للبيع على الخريطة للوحدات المفترزة غايتها المحافظة على تصاعد الطلب على الوحدات العقارية واستمراريتها، (المطلب الأول). وليكون الطلب على العقارات في إمارة دبي طلباً حقيقياً ومستداماً محققاً للتنمية الاقتصادية⁽⁸⁾ (المطلب الثاني).

(7) يختلف مفهوم الأمن العقاري بحسب القوانين؛ حيث إن مفهوم الأمن العقاري في الجزائر والمغرب والأردن يتناوله شراح القانون من حيث إنه انتقال عقار منجز من مالك إلى مالك جديد وذلك بالتسجيل، وبخلوه من الحقوق العينية والتبعية، ومن حيث الضمانات القانونية في عدم الاعتداء على العقار غير الشاغر بتوفير حماية كاملة له، لكن مفهوم الأمن العقاري في إمارة دبي يبدو أوسع من ذلك، بما فرضته التشريعات العقارية التي وسّعت من صلاحيات دائرة الأراضي والأماك ليصبح لها دور أكبر، فضلاً عما تقدم من سلطات أساسية مثل قيامها بتسجيل العقارات وكل ما يتعلق بالأمور التنظيمية، فإن لها دوراً فاعلاً في تحقيق الاستثمار العقاري، بل والمساهمة في حل النزاع في مرحلة الإنجاز عندما يتم البيع لوحدة مفترزة على الخريطة، وسنأتي على تفصيل ذلك عند حديثنا عن سلطات دائرة الأراضي والأماك.

للمزيد حول مفهوم الأمن العقاري في القوانين المقارنة انظر: محمد بلحاج الفحصي، تقييد الحقوق العينية العقارية وتحقيق الأمن العقاري وفق آخر تعديلات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، 2017، ص 204؛ مها بن تريعة، مسؤولية المرقعي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 49 وما بعدها؛ جميلة رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، رسالة ماجستير، جامعة جيلالي ليابس - سيدي بلعباس، الجزائر، 2 حزيران / يونيو 2014. آخر زيارة 2019/11/06.

<http://rdoc.univ-sba.dz/handle/123456789655/>

(8) التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة، استراتيجية دبي العقارية تنتقل من ترسيخ الطلب إلى تنظيمه واستدامته، (الكويت - الخليج)، 2008/08/31، آخر زيارة 2019/12/02.

<http://www.alkhaleej.ae/economics/page/b992883c-d15448-c983-eb-e872b458ef9f>

المطلب الأول

الضوابط التشريعية لامتلاك العقار

قبل صدور التشريعات العقارية في إمارة دبي، كان نظام البيع على الخريطة يخضع للعلاقة العقدية ولقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 المعدل، لكن بصدور القانون رقم 13 لعام 2008، الخاص بالسجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والذي منع البيع على الخريطة إلا بوجود دائرة الأراضي والأملاك طرفاً فاعلاً، ووجوب أن يسجل هذا العقد تسجيلاً مبدئياً في السجل المبدئي، فمنذ هذه اللحظة، اعتبر المشرع في إمارة دبي بيع الوحدات على الخريطة دون تسجيلها طريقة غير رسمية، بل يعد مجرد عقد عرفي يحظر تسويق العقار من خلاله⁽⁹⁾، وأصبحت دائرة الأراضي والأملاك هي التي تنظم عملية البيع بعد التأكد من تملك المطور لأرض المشروع، ولزوم تسجيل عملية البيع في السجل المبدئي، وأن لا يتصرف المطور العقاري بالأموال التي يقبضها من المشترين إلا لصالح المشروع نفسه لا لمشروع آخر⁽¹⁰⁾. وحتى عملية التسويق، لا يسمح بها إلا من خلال وسيط مسجل ومرخص له من الجهات المختصة⁽¹¹⁾.

وقد مَكَ قانون السجل المبدئي بموجب المادة (6) المشتري للوحدة العقارية المفردة، ومكّنه من التصرف بها بالبيع والرهن⁽¹²⁾، وغير ذلك من التصرفات العقارية. ورغم حالة الركود التي تلت عام 2008، بسبب الأزمة العالمية، فإن صدور التشريعات العقارية في هذه الفترة قلل من مخاطر كثيرة كانت ستحصل لو بقي بيع الوحدات قيد الإنجاز ضمن علاقة عقدية بين المستثمر والمطور العقاري، فبمجرد احتجاج الأخير بوجود القوة القاهرة، على سبيل المثال (الأزمة العالمية)، فإنها كانت ستعفيه من تنفيذ التزاماته، لكن وجود القانون رقم 13 لعام 2008، بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والذي منع من تصرف المطور العقاري بالأموال، وحصرها لصالح المشروع الذي باع فيه

(9) نصت المادة (10) من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أنه: «يحظر على المطور أو الوسيط إبرام عقود بيع عرفية لبيع عقارات أو وحدات عقارية على الخريطة في مشاريع لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلاً كل عقد يبرم قبل الحصول على تلك الموافقة».

(10) قانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي.

(11) اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

(12) المادة (24) قانون رقم 14 لسنة 2008، بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي، التي تنص على أنه يجوز لمشتري الوحدات العقارية أو العقارات المباعة على الخريطة أو التي لم تكتمل بعد رهنها تأمينياً للوفاء بمبلغ الدين، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة.

الوحدات المفرزة ضمن للمستثمرين والمشتريين على السواء أن ما دفعوه من أموال لن يضيع.

بمعنى أن قانون السجل المبدئي قلل من حصول كارثة كانت ستفقد السوق العقاري في إمارة دبي مصداقيته، بل إن وجوده سرّع من حالة التعافي؛ لأنّ تأثير ذلك على السوق العقاري كان واضحاً في الاستثمارات المالية، حيث أصبحت العقارات في دبي واحدة من فئات الأصول المميزة، فكلما ازداد الطلب على مشروع قيد الإنجاز؛ كلما ارتفعت أسعار الوحدات العقارية فيه، ويرتبط الأمر بحالة النمو الذي شهده السوق العقاري في دولة الإمارات، حيث سجّل نمواً غير مسبوق في المرحلة التي تلت إعلان فوز دولة الإمارات بتنظيم معرض إكسبو الدولي 2020 (الذي تم تأجيله لوقت لاحق بسبب جائحة كورونا)، فحصل تفوق على الأسواق العقارية الخليجية مجتمعة، وحقق نوعاً من التوازن المستدام بين المستثمرين ومالكي العقارات⁽¹³⁾.

المطلب الثاني

الضوابط التشريعية لإدارة العقار

تعد التشريعات العقارية نقطة الارتكاز في تنمية السوق العقاري من عدمه، فكلما سهّلت إجراءات التملك، وأحييت بضوابط تشريعية تتبعها دائرة الأراضي والأموال؛ ارتفع الأمن العقاري، وانعكس ذلك على قوة الطلب في السوق العقاري، فالتشريعات العقارية في إمارة دبي أتت في الوقت المناسب، حيث بدأت هذه التشريعات تقريباً بعد عام 2006 لتأتي بعدها الأزمة العالمية، فكانت قفل الأمان الذي طمأن المستثمرين إلى حد كبير بوجود تشريعات تحفظ لهم حقوقهم، لكنها لم تكن آنذاك كافية لتعالج أزمة عالمية اتسعت لتشمل الإمارات العربية المتحدة؛ لذا بدأت الحلول المقدمة من قبل دائرة الأراضي والأموال ما بين حلول علاجية ووقائية لتخفف من حدة الأزمة، لكنها لم ترجع الحال إلى ما كان عليه.

(13) knight Frank نسخة دبي، نظرة محلية على العقارات الفاخرة وأسلوب الحياة الراقى، تقرير الثروة، سلسلة نشرات المدن، ص 7-8. تاريخ الزيارة 2019/11/04.
<https://content.knightfrank.com/research/1472/documents/ar/tqrry-lthrw-slsl-nshrt-lmdn-20186003-2018-.pdf>

الفرع الأول

مرونة التشريعات في توسيع دائرة المستثمرين

ما يلزم بيانه هو أنّ السوق العقاري في غالب البلدان المحيطة بدولة الإمارات لا يهتم بالاستثمار العقاري للأجانب ولا يشجعه كثيراً، على عكس إمارة دبي التي اهتمت بذلك في وقت مبكر، فأصبح السوق العقاري مزدهراً بوقت قياسي، لكن ذلك لا يكفي، فالوصول إلى القمة يحتاج إلى جهد مضاعف للبقاء فيها، وذلك لا يتحقق إلا بتشريعات عقارية حقيقية تضمن الأمان العقاري، فتعرف كيف ومتى سيتم التسويق ومن هم المستثمرون اللازم استقطابهم⁽¹⁴⁾.

أولاً: التسويق العقاري الحقيقي

يجمع الخبراء في السوق العقاري على أنّ الاستثمار في مجال العقار هو تجارة رابحة من ناحيتين: الأولى بقاء القيمة المالية للثمن الذي دفعه المشتري لشراء العقار، سواء سكنه أو استثماره، وأنه أكثر أمناً من التجارة في مجالات أخرى والتي تتعرض للخسارة بشكل أكبر، وإن كان الربح أوفر، فالاستثمار العقاري يتمتع بميزة أنه يمنح دخلاً للمستثمر شبه ثابت كل عام. فلغرض تشجيع إمارة دبي للأجانب للشراء، تم تسهيل عملية الدخول والخروج لمتابعة عملية الشراء والتملك، وتعزيز القناة بوجود أمن عقاري والذي استقر في أذهان المستثمرين، سواء أكانوا متفرغين للعمل العقاري، أم أنهم مستثمرون يستعينون بهذا النوع من الاستثمار لتوليد دخل إضافي إلى دخولهم الأصلية⁽¹⁵⁾.

وإذا كان المستثمرون الكبار يستحقون إقامة دائمة، فإنّ الفئة الثانية التي يلزم الاهتمام بها لأنها تتمثل الفئة الغالبة من الوافدين وهي نوعان: نوع يعمل بوظائف دائمة أو مؤقتة في دولة الإمارات العربية المتحدة، أو يمارسون أعمالاً حرة في الإمارات، ونوع يرغب فقط بالشراء لغرض الاستثمار، فبالتركيز لكل نوع وضع مختلف يلزم تهيئة الأمان العقاري له⁽¹⁶⁾.

(14) جميلة رشيد، مرجع سابق، ص 27.

(15) سامي تيسير سلمان، مبادئ عملية التطوير العقاري، ط1، الدار العربية للعلوم ناشرون، بيروت، 2017؛ وانظر: جون بي ويدمر وجوزيف إي جيترس، الاستثمار العقاري، ترجمة د. محمد داود عثمان، ط1، دار الفكر، عمان، الأردن، 2013، ص 20-26.

(16) في كل الأحوال، تبقى تهيئة الأمان العقاري في حالة البيع على الخريطة أكثر تعقيداً، فالمستثمر العقاري في حالة الشراء على الخريطة بحاجة إلى أمان عقاري أكبر، حيث يتعرض المشتري لمخاطر لا وجود لها أصلاً في عقد البيع العادي المنصب على عقار موجود وقت التعاقد، وهذا هو السبب الذي يجعل

والناحية الثانية، أنّ التسويق العقاري⁽¹⁷⁾ بكل أشكاله يلزم أن يتضمن مصداقية عالية في توضيح الالتزامات والحقوق لتملك عقار، في حين نجد بعض الإعلانات تضع الجانب الإيجابي فقط أمام ناظري المشتري، وتحاول إخفاء أو حتى تشتيت التركيز على الالتزامات الحقيقية، مما يجعل المشتري بعد قيامه بالدفع أشبه بوضع الشخص الذي غرر به ولا مجال للعودة، وبالتأكيد أن انتفاع المطور العقاري من كسب زبون اشترى وحدة مفرزة يعد أنياً، مقارنة بالخسارة بعيدة الأمد؛ لأنّ ذلك المشتري لن يكون دعاية خير لغيره لترغيبه بالشراء في إمارة دبي⁽¹⁸⁾؛ لذا يلزم تنظيم هذه المسائل بصورة واضحة، ومراقبة طرق التسويق العقاري في أدق تفاصيلها⁽¹⁹⁾.

ثانياً: التصنيف الحقيقي للمستثمرين

من الضروري أن يكون هناك وضوح في تصنيف المستثمرين من قبل التشريعات العقارية، فلا يمكن أن نجتمعهم جميعاً في صنف واحد.

1. المستثمرون العقاريون المضاربون

هناك من المستثمرين من يرغب في توظيف أمواله في مجال الاستثمار العقاري طويل الأجل، والذي يتمثل بامتلاك الأراضي والوحدات السكنية أو التجارية، والتي يتوقع المستثمر، أو من روج له المشروع، انتعاشها خلال سنوات طويلة مقبلة، أو امتلاك عقارات قائمة ومشغولة بمستأجرين، وتدر عائداً ثابتاً، سواء عبر تأجيرها أو تشغيلها، أمّا الثاني فهو الاستثمار العقاري (قصير الأجل)، وهدفه بيع العقار بعد امتلاكه، سواء قبل الإنجاز أو بعد إجراء تعديلات عليه، وهو ما يسميه البعض بأنّه شكل من أشكال المضاربة الاستثمارية.

القواعد العامة للبيع عاجزة عن توفير الضمانات الكافية للمشتري في بيع العقار بناء على الخريطة، وذلك نظراً لخصوصيات هذا العقد، وبالنتيجة فإنّ التسويق العقاري مختلف ما بين حالتين. للمزيد حول ذلك، انظر: شعبان عياشي، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، العدد 37، حزيران/يونيو 2012، ص 133-134.

(17) يعني مصطلح التسويق العقاري: مجموعة الجهود المختلفة التي تبذل من أجل توليد الطلب على شراء أو تأجير الوحدات العقارية المتنوعة، والذي يلزم معرفة الفارق بين المستثمر العقاري المحلي والمستثمر العقاري الأجنبي، وأنّ لكل منهما خصوصية مختلفة، للمزيد حول الفارق بينهما، انظر: سامر أحمد عبد الله الزحيمات، التسويق العقاري في الأردن، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، المجلد الثاني، العدد 5، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، 4 يونيو 2016، ص 105-106.

(18) لغرض تحقيق أمن عقاري حقيقي؛ فإنّ دائرة الأراضي والأموال في دبي أقرت قراراً يلزم جميع شركات التطوير العقاري بتعويض عملائها المستثمرين والمشتريين بقيمة إيجار وحداتهم لمدة سنة كاملة في حالة لم يتم تسليم الوحدات في الموعد المتفق عليه. انظر: ملحم الزبيدي، أراضي دبي، صحيفة الخليج الاقتصادي، 2019/5/13، تاريخ الزيارة 2019/07/19.

<http://www.alkhaleej.ae/economics>

(19) جون بي ويدمر وجوزيف إي جيترس، مرجع سابق، ص 27-28.

وبالضرورة، فإنّ هذه الأصناف من المستثمرين تعامل معاملة التاجر، لاسيما إن كان الاستثمار من خلال شركة استثمار عقارية أو تاجر مفرد⁽²⁰⁾. وإنّ منحهم صفة التاجر ليدركوا حجم وأهمية الاستثمار العقاري الذي لن يخل من خفايا ومفاجآت، يلزم توقعها من قبل المستثمر لافتراض امتلاكه الخبرة في هذا المجال؛ خبرة في ممارسة عملية الشراء بالوقت المناسب وبالسعر والموقع المناسبين⁽²¹⁾. وبالضرورة، تسهم هذه الفئة في تحريك السوق العقاري، لكنها تحاول على الدوام اللجوء إلى الترويج العقاري وفقاً لمصالح شخصية بعيداً عن الواقع⁽²²⁾.

2. المشترون ذوو الدخل المحدود

تعدّ الفئة الثانية التي تشتري لغرض السكن، فغالب هؤلاء يبحثون عن السكن الدائم المناسب لدخلهم، ولعدد أفراد الأسرة، فعملية الشراء من قبلهم محفوفة بالمخاطر منذ البدء لأنهم يبحثون غالباً عن الوحدة العقارية الأكبر والتي يسعون لاملاكها، وبالضرورة يكون سعر تملكها مرتفعاً بقيمتها وبرسوم التسجيل في دائرة الأراضي والأملاك، كما تكون عملية بيعها فيما بعد من قبلهم أي بعد تملكها أو حتى تأجيرها أصعب من الوحدات السكنية الصغيرة؛ لأنّ الطلب يتناسب عكسياً مع حجم العقار، فكلما ازداد حجم الشقة كلما قلّ الطلب عليها، لذا يلزم إيجاد ضمانات تشريعية للتملك، تمنح ذوي الدخل المحدود نوعاً من الأمان العقاري مختلفاً عن الأمان العقاري في حالة المستثمرين المضاربين⁽²³⁾.

فالضوابط التشريعية في هذه الحالة ينبغي أن تلزم المروج العقاري بأن يبيّن للمشتري تفاصيل أدق عن موقع العقار الذي سيسكنه، وما يحيط به من مناطق، فدورها مهم في رفع سعر العقار أو خفضه. ولكون غالبية الأشخاص في هذا النوع محدودي الدخل،

(20) ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري - دراسة مقارنة، ط1، دائرة القضاء، أبوظبي، الإمارات، ص 39 وما بعدها. <https://www.adj.d.gov.ae>

(21) جون بي ويدمر وجوزيف إي جيترس، مرجع سابق، ص 20.

(22) من صور الترويج غير الواقعية هي استخدام الاتصال الهاتفي في التسويق الذي عدّ مخالفة قانونية: شيرين فاروق، شرطة دبي والأراضي والأملاك، ندوة «نشر الثقافة الأمنية بين الشركات العقارية»: تسويق العقارات هاتفياً ممنوع والغرامة 50 ألفاً، صحيفة البيان، 9 يوليو 2018. <https://www.albayan.ae>، تاريخ الزيارة 28 أكتوبر 2019.

(23) يكون هؤلاء المشترون للسكن الشخصي أضعف الحلقات في التطوير العقاري، باعتبار أنّهم غير قادرين على الاعتراض كثيراً، ومناقشة شروط التملك لنقص الخبرة في مجال العقارات؛ لذا يقبلون بغالب الشروط حتى اللاحقة على البيع دون نقاش لاعتقادهم أن هذا هو أسلم الحلول، وقد ينفذ ما لديهم من أموال مقابل تملك وحدة عقارية قيد الإنجاز، لذا فإنّ حمايتهم يلزم أن تكون واقعية تتناسب مع وضعهم الاقتصادي المحدود وقلّة خبرتهم في مجال السوق العقاري. انظر: مشرق علي حيدر، أسعار العقارات تبدأ رحلة الصعود التدريجي اليوم.. «سوق المشتري»، صحيفة البيان، 2019/1/20، <https://www.albayan.ae>، تاريخ الزيارة 2019/10/28.

لذا يجب حمايتهم بصورة أكبر من غيرهم، كما يلزم التشدد بصورة أكبر على المطور العقاري في ضمان عيوب الإنشاء، مع ضمان تقليل تكاليف الخدمة السنوية للحد المسموح به. إن لحظة التسويق العقاري مهمه جداً لتعريف المشتري بالوحدة العقارية التي سيملكها، وما هي أهم مزاياها وعيوبها، والتي تعد عيوباً مألوفة في أي عقار، ذلك أن إخفاءها ليس حلاً سليماً⁽²⁴⁾.

وكل ما تقدم يرتبط بجدية ومصداقية التسويق العقاري الفاعل الذي يلزم التركيز على بيع ما تم إنتاجه، بمعنى أن تباع الوحدات التي أكملها المطور، وهذا الأصل، لكن المتبع الآن في إمارة دبي هو بيع الوحدات المفترزة على الخريطة، وفي هذه الأحوال يكون التسويق على بيع ما يمكن إنتاجه، وهنا محور الخطورة؛ وذلك لكون تضارب المصالح بين رغبة المطور العقاري ببيع الوحدات المفترزة للحصول على السيولة التي تضمن إنجاز المشروع، وبين مصلحة المشتري في الحصول على سكن بجودة عالية، وليس مجرد سكن فيه عيوب لا يمكن تداركها⁽²⁵⁾.

فالأمن العقاري يلزم أن يركز على هذه المسألة باعتبار أن مرحلة التملك بالموعد المحدد هي نتيجة طبيعية لما التزم به المطور العقاري بموجب عقد البيع على الخريطة، ولأن دائرة الأراضي والأماك تعد طرفاً منظماً ومراقباً للعلاقة العقدية بين المطور والمشتري للوحدة المفترزة على الخريطة، فإنه يلزمها الالتفات إلى جودة العقار، وأن ما ذكر في عقد البيع الأولي مطابق تماماً لما هو عليه العقار بعد الانتهاء من الإنجاز، وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز في دبي⁽²⁶⁾، بمعنى أن الأمن العقاري لا يتحقق إلا بضمان دائرة الأراضي والأماك، ليس فقط لإنجاز العقار بالصورة المتفق عليها، بل وبالجودة التي عرضها المطور العقاري في عقد البيع المبرم مع المستثمر أو المشتري للوحدة المفترزة على الخريطة.

(24) مدحت السويفي، مستثمرون: شركة عقارية روجت محلياً وحدات سكنية في مشروع وهمي بتركيا، الإمارات اليوم، 11 مايو 2017. <https://www.emaratalyoum.com>، تاريخ الزيارة 2019/11/03.

(25) مؤسسة التنظيم العقاري تحذر من حملات تسويق عقارية غير مرخصة، وكالة أنباء الإمارات، الأربعاء، 23 ديسمبر 2009. <http://wam.ae/ar/details>، تاريخ الزيارة 2019/11/03.

(26) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2010-02-07 في الطعن رقم 2009/40 طعن عقاري، مذكور في موسوعة المراسيم والقوانين والتشريعات العقارية، وأحكام محكمة التمييز لإمارة دبي، أحمد صابر صالح وأحمد عبد الشافي عبد الرزاق، الجزء الثاني، دار الكتب القانونية، ودار شتات للنشر والبرمجيات، مصر - الإمارات، ص 73.

الفرع الثاني

مرونة التشريعات في توسيع حقوق المستثمرين

إنّ تسهيل إدارة المالك لعقاره تبدأ من خلال تسهيل عملية التملك عن طريق البيع على الخريطة، وتسهيل الإقامة للمالك لغرض الاطلاع على الأوضاع الاقتصادية، وأهم التشريعات التي تحفظ له حقوقه، لا سيما أنّ أغلبية المستثمرين قد لا يعرفون اللغة العربية، لذا فإنّ السياسة المتبعة من قبل دائرة الأراضي والأموال بالتعامل باللغة الإنكليزية سهل كثيراً على المستثمرين الأجانب، ومنحهم الأمان العقاري للشروع بالشراء.

أولاً: حق المالك بالتصرف بالعقار قبل استلامه

نلاحظ أنّ التشريعات العقارية في إمارة دبي منحت المشتري والمستثمر الحق بإدارة الوحدة المفردة على الخريطة بالتصرف بها بالبيع والرهن، رغم أنّه لم يستلمها، وقد تكون في المراحل الأولى للإنجاز، ورغم أنّ ذلك يدخل تحت تكييف التنازل عن العقد⁽²⁷⁾، ولكن هذا التنازل قد يحقق فائدة للمشتري والمستثمر على السواء، فقد يجد خلال مدة الإنجاز - والتي تمتد لسنوات - استثماراً أفضل له، فمكّنه المشرع في إمارة دبي من التصرف بالوحدة رغم أنّها قيد الإنجاز، وكي لا تنحصر الأموال في عقار لا تعود له بفائدة كبيرة، كما يمكنه الرهن والاستفادة من مبلغ الرهن لتحقيق استثمار لصالحة، وهذا ما أكدت عليه محكمة تمييز دبي⁽²⁸⁾، التي طبقت ما نص عليه القانون في جواز التصرف بالوحدة المفردة على الخريطة رغم أنّ المشتري (المالك) باع أو رهن ما لم يقبض⁽²⁹⁾.

وبرأينا، لولا حصول الأزمة العالمية والتي أثرت سلباً على العقارات في دبي، لأمكننا رؤية رواج أكبر لعقود البيع المبدئي للوحدات المفردة على الخريطة من قبل المشتري والمستثمرين، فالأمر مرتبط بحالة العرض والطلب على المشروع المعروض فيه الوحدة

(27) لا يضمن المشتري الأول تنفيذ المطور العقاري للمشروع بعد انتقال العقد للمشتري الثاني، كما لا يضمن المشتري الأول العيوب الخفية لأنه لم يقبض ما باع، ولا يتعارض ذلك مع مفهوم الأمن العقاري، بشرط أن يتم ضمن ضوابط قانونية تبين للمشتري الثاني حقوقه بصورة كاملة، لأنه وبحالة العقد تنشأ علاقة جديدة بين المشتري الثاني والمطور العقاري غير التي كانت بين المشتري الأول والمطور العقاري. للمزيد انظر: نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد (نطاق التنازل عن العقد وأحكام التنازل عن العقد)، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، 2004، ص 15-17.

(28) حكم محكمة التمييز، دبي، بتاريخ 2010-04-04 الطعن رقم 2010/9، طعن مدني مذكور في موسوعة المراسيم والقوانين والتشريعات العقارية وأحكام محكمة التمييز لإمارة دبي، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص 41-46.

(29) وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر، دمشق، 2014، ص: 109 وما بعدها.

المفرزة. إنَّ انحسار هذا النوع من الاستثمار سببه كثرة العرض مقابل قلة الطلب المرتبط أحياناً بالتخوف من عدم استقرار الأسعار التي بدأت تنخفض تدريجياً بعد عام 2017 رغم توقع الكثيرين تحسناً منظوراً باقتراب افتتاح معرض إكسبو الدولي.

ثانياً: حق المالك بإدارة عقاره بنفسه

لقد تبنت حكومة دبي سياسة منح تأشيرات الإقامة للمشتريين الأجانب، وبالتأكيد أدت هذه الخطوة إلى ازدياد حالة الطلب على العقارات، وأدت الخطوة متناسبة مع الواقع الموجود في الدول المجاورة لدولة الإمارات العربية المتحدة، والتي شهدت وما زالت حالة من عدم الاستقرار مثل العراق واليمن وسوريا وإيران، وبالضرورة فإنَّ منح المشتريين والمستثمرين أدونات الدخول لزيارة عقاراتهم ومتابعة استثماراتهم، مع وجود ضمان ممثل بتدخل دائرة الأراضي والأماك في منح المشتري سنداً يضمن عدم انشغال العقار بأي حقوق أصلية أو تعبية على العقار، سيمنح السوق العقاري دفعة كبيرة نحو الأمام متمثلة بتعزيز ثقة المشتري الأجنبي بالأمان العقاري، وأنَّ ما دفعه لامتلاك عقار هو استثمار حقيقي حتى لو بقي معرضاً للصعود والنزول تبعاً لتغيرات لا طاقة لأحد بردها.

فمغريات الحصول على الإقامة في الإمارات عموماً تبرر خيار شرائهم في إمارة دبي، حيث أدى ذلك، فضلاً عن عوامل سوقية، لارتفاع أسعار العقارات في دبي بشكل كبير، وحقق معه الكثيرون ثروات من المضاربة وتداول الأراضي والعقارات في الإمارة⁽³⁰⁾، مع ملاحظة أنَّ بعض شركات التطوير العقاري قد تسهم سلباً في خفض الأمان العقاري رغبة في تحقيق منافع شخصية محدودة تنعكس بسرعة على السوق بأكمله. وسبب ذلك عدم الوضوح؛ ففي البدء عندما طرحت فكرة منح تأشيرات الدخول للمشتريين، استغلتها بعض شركات التطوير العقاري لتجعلها طريقة للترويج لبيع العقارات، وذلك بجعلها ميزة من ميزات التملك، رغم أنَّ الأمر مرتبط بجوانب قانونية خارج سلطة المطورين، مما يسبب انعدام ثقة المشتريين الذين قد يجدون أنفسهم بعد الشراء قد غرر بهم؛ لذلك فإنَّ مؤسسة التنظيم العقاري في دبي ورغم تحذيرها لمطوري العقارات بعدم الترويج للعقارات عبر هذه الطريقة لكونها مخالفة للقانون، فإنَّه لا يكفي أن تعلن للمشتريين وجوب الحذر من مثل هذه الإعلانات، فمثل هذه الخروقات تضعف الأمان العقاري.

(30) هذا ما تم بيانه في حوار صحفي أجراه مدير الإقامة والأجانب بالإمارات بخصوص الإقامة الذهبية بالإمارات لـ CNN الشروط والأهداف منشور بتاريخ 25 يونيو 2019، <https://arabic.cnn.com>، تاريخ الزيارة 2019/11/04.

كما ينبغي معالجة أمر مشابه لما تقدم لا يقل خطورة عن سابقه في إضعاف الأمان العقاري متمثلاً بالذي يتبعه بعض المطورين العقاريين بأنّ عائد الاستثمار بعد الإنجاز سيكون 8% على الأقل كل عام⁽³¹⁾، وبالتأكيد هذا غير صحيح، فما هي الضمانات لو كان عائد الاستثمار أقل من ذلك، هل يلتزم المطور بدفع الفارق؟ ثم كم سنة يضمن المطور أن يكون عائد الاستثمار 8% كما وعد بالعقد؟ كل ذلك يعد نوعاً من التغير الذي يستخدمه بعض المطورين العقاريين لتسريع عملية بيع الوحدات العقارية في مشاريعهم، لكنها تؤدي للإضرار بسمعة السوق العقاري⁽³²⁾.

ثالثاً: منح الإقامة الدائمة للمستثمرين العقاريين

اعتبرت الخطوة الجديدة التي اتبعتها حكومة دبي بمنح الإقامة الدائمة للمستثمرين في المجال العقاري عاملاً مهماً في إنعاش السوق العقاري، حيث منحت الدفعة الأولى من طلبات الإقامة والتي منحت 6,800 شخص الإقامة الدائمة والبطاقة الذهبية، وبالتأكيد سيسهمون في طرح استثمارات قدرت قيمتها مجتمعة بحوالي 100 مليار درهم إماراتي⁽³³⁾.

ولا يمكن تجاهل مثل هذه الخطوة في منح الأمان للسوق العقاري، فعدم حصرها بجنسيات معينة سيعزز الرغبة لدى الكثيرين في أن يخطوا خطوة للأمام نحو الاستثمار الآمن في دبي؛ ذلك لأنّ الإقامة الدائمة تعطي عاملاً محفزاً للاستقرار العائلي لدى المستثمر، لا سيما أنّ الاستثمار محاط بقوانين صارمة ومرنة تجعل من دبي وجهة

(31) رغم أنّ دبي تعد الأعلى في عائد الاستثمار، إلا أنّ ذلك لا يعني أنّ العائد مضمون بحد معين، فما زال في حالة انخفاض تدريجي لا يمكن معه ضمان عائد ثابت للمشتري أو للمستثمر، انظر: أشرف رفيق، مرجع سابق، على الموقع التالي: <https://www.albayan.ae>

(32) ما يلزم التأكيد عليه هو وجوب عدم السماح للمطورين العقاريين بإعطاء وعود للمستثمرين بأنّ العائد يزيد عن نسبة معينة؛ لأنّ ذلك غير مؤكد من عدة نواح، منها على سبيل المثال عدم قدرتهم على التحكم في السوق العقاري الذي يعتمد على العرض والطلب بالأساس، فعدم تحقق وعودهم يؤدي إلى اختلال الثقة بالسوق العقاري في إمارة دبي، لذلك يلزم إجبار المطور الذي يسوق عقاره بهذه الصورة أن يحدد نسبة العائد والمدة التي تلزم لتحقيقه، فالسويق العقاري يلزم أن يبقى ضمن مصادقية محددة وضمن معايير موضوعية وواقعية بعيداً عن التكهّنات غير المؤكدة، والتي تبدأ بتوقعات ليدها المشتري بنهاية المطاف نوعاً من التغير. للمزيد انظر: أشرف رفيق، مرجع سابق، على الموقع التالي: <https://arabic.cnn.com/>

(33) الإمارات تمنح الإقامة الدائمة لـ 6800 مقيم، صحيفة الراي، 21 مايو 2019.

<https://www.alraimedia.com>

تاريخ آخر زيارة 2019/11/04. وانظر: الإمارات تطلق نظام الإقامة الدائمة فيها وتحدد من تشملهم البطاقة الذهبية، الشرق الأوسط، بتاريخ: 2019/05/21. <https://arabicpost.net>، تاريخ آخر زيارة 2019/11/04

للكثيرين ممن يجدون فيها البديل عن وطن غير آمن لم يستطيعوا الاستقرار فيه، لتصبح إمارة دبي بديلاً دائماً لهم ولأسرهم، فمدة عشر سنوات تغير من أفكار المستثمر بوضع أهداف استثمارية طويلة الأمد بما في ذلك امتلاك العقارات، في حين أنّ الإقامة قصيرة الأمد المرتبطة بالوظيفة، تجعل الأجنبي غير مستقر، ويحاول ادخار أكبر قدر من المال لشراء عقار في بلده الأصل، بمعنى تحويل أموال ضخمة لدولة أخرى يمكن الإبقاء عليها ضمن إمارة دبي بتشريع قوانين عقارية متكاملة تنصب في تحقيق الأمان العقاري للمقيم فيها.

المبحث الثاني

أثر الضوابط القضائية في تحقيق الأمن العقاري

تختص المحكمة العقارية، وهي إحدى المحاكم الابتدائية المتخصصة في محاكم دبي، بالنظر في النزاعات التي تنشأ عن المعاملات والعقود التي تتصل بالملكية والحقوق العينية الأخرى من غير عقود الإيجار، وأهم ما تنظر فيه هو الفصل في الخلافات التي تنشأ بين المطورين العقاريين، وتنظر قضايا لا تنظرها جهات أخرى مثل: لجان المشروعات الملغاة⁽³⁴⁾.

ويعد وجود محكمة عقارية تكملة للتشريعات العقارية، وتعكس رغبة المشرع في إمارة دبي بإيجاد أمن عقاري حقيقي، إلا أن إيجاب محكمة عقارية يثير تساؤلاً حول مدى تحقق الحماية القضائية للمستثمر وللمشتري على السواء، والتساؤل الأهم هو ألا يفترض أن يكون لداثرة الأراضي والأملك - باعتبارها الجهة الرسمية - دور في تحقيق الأمان العقاري؟ وكيف يمكننا من خلال توسيع نشاطها وضع ضوابط أكبر في تحقيق الأمان العقاري؟

المطلب الأول

الضوابط القضائية لامتلاك العقار

إن اهتمام التشريعات العقارية بحماية المشتري والمستثمر - من بداية الشروع في امتلاك العقار، مروراً بمرحلة التعثر باكتمال العقار، وكيفية ضمان حقوق المستثمر - كلها احتاجت إلى وجود تدخل قضائي لضبط إيقاع السوق واستدامة الطفرة الحالية.

(34) لقد أنشأ قانون رقم 16 لسنة 2007 مؤسسة باسم مؤسسة التنظيم العقاري، التي تتمتع بموجب المادة (3) من هذا القانون بشخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري وأهلية قانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها، ولها التعاقد مع الغير وأن تقاضي وتقاضي بهذه الصفة، وأن تنيب عنها أي شخص آخر لهذه الغاية، وتلحق بدائرة الأراضي والأملك. وتختص هذه المؤسسة بإصدار قرار نهائي بالمشروعات المتعثرة لتشكيل لجنة تصفية لهذه المشروعات العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها، وتكون الأحكام والأوامر والقرارات الصادرة عن اللجنة نهائية وباتة، وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن العادية، وتنفذ عن طريق إدارة التنفيذ بمحاكم دبي. للمزيد حول آلية عمل اللجان العقارية للمشاريع الملغاة انظر موقع محاكم دبي:

<https://www.dc.gov.ae>

الفرع الأول

تدخل القضاء في مرحلة إنشاء المشروعات

وسَّع صدور القانون رقم 19 لسنة 2017، الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن السجل العقاري المبدئي، من صلاحيات دائرة الأراضي والأملاك، باعتبارها جهة محايدة، فجعل الكثير من حالات فض النزاع في مراحل إنشاء العقار ضمن صلاحية دائرة الأراضي والأملاك⁽³⁵⁾، لكن ذلك لا يعني مصادرة دور القضاء في حل النزاع، فبالرغم مما تقدم، فإنَّ القانون المذكور لم يمنع المشتري للوحدة المفروزة على الخريطة من اللجوء إلى القضاء، أو إلى التحكيم عندما يشعر بأنَّ المطور العقاري متعسف في استخدام الصلاحيات التي خولته إياها المادة (11) من القانون أعلاه⁽³⁶⁾.

إنَّ القاعدة المتبعة هي أنَّ ادعاء المطور العقاري في صحة ونفاذ عقد بيع وحدة عقارية سيلزم محكمة الموضوع التحقق من الوفاء أو عدم الوفاء بالالتزامات المترتبة على المشتري للتأكد من سداده الثمن كاملاً والذي يعد الأصل، فإن اتفقا على خلاف هذه القاعدة، فإنَّ ذلك ملزم للمطور العقاري، فقبل قبول دعوى التسجيل من عدمه، يلزم وفاء المشتري لالتزاماته كما هو مدوّن في العقد⁽³⁷⁾. وبالمقابل، فإنَّ ادعاء التأخير في تنفيذ عقد البيع على الخريطة، ومدى اعتباره سبباً يرقى لطلب فسخ العقد، أو التعويض عن الضرر الذي يدعيه، كل ذلك يعود للسلطة التقديرية للمحكمة⁽³⁸⁾، لتمنح المستثمر والمشتري أماناً عقارياً لكون القضاء جهة محايدة لها مصداقيتها.

(35) المادة (1 / 11) من نص القانون رقم 19 لسنة 2017 على تعديل نص المادة (11) من القانون رقم (13) لسنة 2008، بنص جديد يشمل القواعد والإجراءات الواجب اتباعها في حال إخلال المشتري بالتزاماته، بتنفيذ عقد البيع على الخريطة المبرم بينه وبين المطور العقاري، والذي يتمثل بوجوب إخطار المطور العقاري لدائرة الأراضي والأملاك بإخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، وفقاً للنموذج المعد لدى الدائرة لهذه الغاية، على أن يتضمّن هذا النموذج بيانات المطور العقاري والمشتري، وأوصاف الوحدة العقارية التي كانت محلاً لعقد البيع على الخريطة، وتوصيفاً واضحاً للالتزامات التعاقدية التي أخلَّ المشتري بها، وأي بيانات أخرى تحددها الدائرة

(36) المادة (11 الفقرة و) من القانون رقم 19 لسنة 2017.

(37) حكم محكمة التمييز - دبي، 01-11-2009 في الطعن رقم 2009/193 طعن مدني، موسوعة المراسيم والقوانين والتشريعات العقارية، وأحكام محكمة التمييز لإمارة دبي، الجزء الثاني، ص 141-149.

(38) حكم محكمة التمييز - دبي، 17-101-2010 في الطعن رقم 2009/30 طعن عقاري، موسوعة المراسيم والقوانين والتشريعات العقارية، وأحكام محكمة التمييز لإمارة دبي، مرجع سابق، ص 149-158.

الفرع الثاني

تدخل القضاء في تصفية المشروعات المتعثرة

إنّ هناك عدة عوامل سبّبت حصول تعثر لبعض المشروعات العقارية في إمارة دبي: أولها كان في بداية الطفرة العقارية⁽³⁹⁾، ودخول المطوّرين العقاريين للسوق العقاري دون تمييز بمدى الجدية والرغبة بإكمال المشروعات، بل توسّع نشاط بعض المطوّرين بالشروع بأكثر من مشروع في آن واحد دون دراسة إمكانية المطور العقاري في إكمال المشروع الذي بيعت فيه وحدات مفرزة للمستثمرين في الوقت المناسب، ولتأتي الأزمة العالمية لتكشف هذه الحقيقة بشكل أكبر.

ولغرض المحافظة على السوق العقاري في الإمارة تسارعت وتيرة صدور التشريعات العقارية والتعديلات عليها، وقد صاحبها نشوء دائرة عقارية في المحاكم، وتشكيل لجان لغرض تصفية العقارات المتعثرة، فاعتُبرت الأحكام والقرارات الصادرة عن اللجنة القضائية نهائية وباتة ولا يمكن الطعن فيها بأي طريقة من طرق الطعن العادية، ويتم تنفيذها عن طريق إدارة التنفيذ بمحاكم دبي.

فاللجان تختص في الفصل بكافة النزاعات الناشئة ما بين المطوّرين العقاريين والمشتريين، ومحلها المشروعات العقارية الملغاة، بل وتصفية المشروعات التي تعثرت وصدر قرار إلغائها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية، وتسوية الحقوق المتعلقة بها بعد خصم مصاريف التصفية، إضافة إلى البت في الإجراءات التنفيذية والتظلمات والإشكالات كافة التي يكون محلها

(39) رغم الأزمات التي حصلت، إلا أنّ ميزة السوق العقاري في إمارة دبي أنّه سريع التعافي لعدة عوامل أهمها: الإعفاء الضريبي، وجود قوانين تشريعية واضحة مواكبة للمستجدات تسمح للأجانب الراغبين بالشراء أو التطوير العقاري بممارسة نشاطهم فيها، ففي تقرير صدر عام 2012 أي بعد سنوات من حصول الأزمة العالمية، بين هذا التقرير أنّ إمارة دبي صنفت عالمياً في المرتبة 15 في مؤشر المدن الرئيسية العالمية، مبتعدة بفارق كبير عن جنيف، وباريس، وكوالالمبور، وسنغهاي، وسنغافورة، والميزة التي تتمتع بها إمارة دبي في مجال القطاع العقاري هو تنوع الاستثمار العقاري بمحاوره المختلفة وهي: تجارة الأراضي والعقارات والتطوير العقاري والاستثمار في عقارات الدخل السنوي، وهي أساس عمل أي مستثمر عقاري، سواء أكان شركة أم عملاً فردياً، ومن أهم ما يميّزها عن بعضها هو درجة المخاطرة والعوائد المالية.

للمزيد حول الأمن العقاري المرتبط بسياسة المستثمر والوضع الاقتصادي العام انظر: أخبار المالية، نشرة اقتصادية مالية تصدر عن إدارة الدراسات الاقتصادية والمالية بدائرة المالية، حكومة دبي، العدد 106، 30 يناير - 4 فبراير 2012، ص 1. تاريخ آخر زيارة: 2019/12/05
<http://www.dof.gov.ae/en-us/publications/Lists/ContentListing/Attachments/149/week%20106.pdf>

أو سببها المشروعات العقارية الملغاة⁽⁴⁰⁾، مع وجوب ملاحظة أنّ دائرة الأراضي والأماك قد توسّعت صلاحياتها بصورة كبيرة، فلم يعد نشاطها مقتصرًا على تسجيل العقارات فحسب، بل توسّع ليشمل عدة مجالات، وهذا ما يلزم بيانه تفصيلاً في المطلب الآتي.

المطلب الثاني

السلطات التنفيذية والقضائية لدائرة الأراضي والأماك

إنّ صدور القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأماك في دبي، منحها صلاحيات واسعة أسهمت في تعزيز الأمان العقاري في الإمارة، فبعد أن حدد أهداف الدائرة باعتبارها الجهة الحكومية المعنية بالتنظيم والتسجيل، سعى لأن يكون لها دور فاعل في تشجيع الاستثمار العقاري في الإمارة، رغبة في توفير بيئة عقارية عالية المستوى وجاذبة للاستثمار المحلي والأجنبي على السواء، فالقانون المذكور أعطى دائرة الأراضي والأماك سلطات واسعة تتجاوز الحد المألوف لدائرة تسجيل العقارات، والتي تهتم فقط بالجانب الشكلي، بمعنى إكمال الإجراءات الشكلية في نقل العقارات⁽⁴¹⁾.

فمنح دائرة الأراضي أدواراً متعددة أسهم بشكل فاعل في تحقيق الأمان العقاري، فلها على سبيل المثال دور في منح الرخصة للأنشطة العقارية في الإمارة، والإشراف على مزاولتها، ومراقبة القائمين عليها، وتتكفل بوضع التدابير اللازمة لحماية واستقرار السوق العقاري في الإمارة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة، كما أنّ لها دوراً إعلامياً متمثلاً بالترويج العقاري حتى خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، من خلال التنظيم والمشاركة في المؤتمرات والفعاليات والمعارض العقارية المحلية والإقليمية والدولية، ولها دور في إعداد الدراسات العقارية المتخصصة بالسوق العقاري، ونشر هذه الدراسات، وتزويد متخذي القرار بنتائجها للاستفادة منها في وضع وتنفيذ

(40) حول طريقة عمل اللجان العقارية للمشروعات الملغاة، والتي تختص بتصفية المشروعات العقارية التي يصدر قرار نهائي بإلغائها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، انظر: موقع حكومة دبي. تاريخ الزيارة 2019/12/03.

<https://www.dc.gov.ae/PublicServices/CancelledRealEstateProjects.aspx>

(41) في غالبية الدول العربية، يقتصر دور هذه الدائرة على تسجيل الأماك العقارية، وتثبيت سند الملكية متضمناً نوع العقار واسم المالك، ويعد ركناً لإكمال البيع وانتقال الملكية، وتسمى بالطابو في بعض الدول مثل سوريا وفلسطين والعراق، وهي كلمة تركية. وتسمى في مصر بالشهر العقاري ولا يمكن غرض النظر عن دورها في تحقيق الأمان العقاري، فمثلاً يعد غياب التسجيل العقاري في الشهر العقاري من أهم معوقات الاستثمار في مصر انظر: جهاد عباس، التسجيل العقاري.. ثروة مصر الضائعة، صحيفة الوطن، العدد 2281، السبت 28 يوليو 2018، تاريخ الزيارة 2019/11/15.

<https://www.elwatannews.com/news/details/3554813>

السياسات والبرامج الحكومية.

ولأنّ المشرع سمح للمطوّرين العقاريين ببيع وحدات مفرزة على الخريطة، فإنّ دور دائرة الأراضي توسّع ليتناسب والأوضاع الجديدة في السوق العقاري، فالصلاحيات الممنوحة لدائرة الأراضي والأملاك تنوعت بصورة كبيرة، بحيث يمكننا أن نفرق بين اختصاصاتها التنفيذية والاختصاصات الأخرى التي تأخذ فيها دور القضاء، وهذا ما أشارت إليه المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي⁽⁴²⁾.

الفرع الأول

الاختصاصات التنفيذية لدائرة الأراضي والأملاك

وسّع القانون المذكور من اختصاصات دائرة الأراضي والأملاك، فبدل أن يقتصر دورها على تسجيل الحقوق العينية والتبعية على العقارات بأنواعها كافة، وكما هو معهود في كثير من الدول، حيث يقتصر دورها على الجانب التنظيمي، فإنّ دائرة الأراضي والأملاك أصبحت لها دور في التطوير العقاري في الإمارة ومن اختصاصاتها:

أولاً: دورها في تسريع وضمان انتقال الحقوق العينية والتبعية

يتمثل هذا الدور في الفقرة 1 من المادة (6) بلزوم اتباع سياسة تطوير القطاع العقاري في إمارة دبي، بوجوب أن تتدخل في اتخاذ السياسات والخطط الاستراتيجية المرتبطة بتنفيذ خطة دبي في مجال التطوير مع الاحتفاظ بمهامها الأخرى في التنظيم، وهذا ما بيّنته الفقرة 2 من المادة (6) بوجوب أن تتبع أحدث أنظمة التسجيل العقاري التي تواكب آخر ما وصلت إليه أحدث الأنظمة العالمية في ذلك، وهذا الأمر انعكس إيجاباً، بحيث يحصل المشتري على سند الملكية خلال ساعات.

كما تضمن الدائرة للمالك الجديد خلو العقار من أية حقوق تبعية أو عينية للغير، وهذا يمنح المالك الجديد - لاسيما الأجنبي - الأمان العقاري في أن ما دفعه من أموال كان مقابل ملكية حقيقية بعيداً عن المنازعات التي يمكن أن تظهر عندما يتبيّن أنّ العقار المباع محل نزاع، لوجود أكثر من مالك، أو كان مرهوناً للبنك على سبيل المثال، وبذلك تضيق

(42) منظومة التشريعات العقارية في دبي، (القوانين والقرارات والمراسيم والأنظمة الخاصة العقارية بالعقارات)، إعداد قسم الدراسات والأبحاث، معهد دبي القضائي، ط2، سنة 2016،

<http://www.dji.gov.ae/Lists/DJIBooks/Attachments/3/1.2.pdf>

حالات الاحتيال العقاري بصورة كبيرة⁽⁴³⁾، بل إن دائرة الأراضي والأملاك لها الحق باقتراح التشريعات المنظمة للقطاع العقاري في الإمارة، ومتابعة مدى فاعليتها بعد دخولها حيز التنفيذ، ولكون الدائرة يقع فيها مركز فض النزاعات الإيجارية بموجب المرسوم رقم 26 لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي، فإن لها - أي للدائرة - الحق بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتسجيل عقود إيجار الوحدات العقارية.

وبموجب الفقرتين 13 و14 من المادة (6)، فإن دائرة الأراضي والأملاك تختص بتقديم خدمات التقييم العقاري، فهي التي تحدد أسعار القدم بحسب المنطقة⁽⁴⁴⁾، وتجري عملية المسح وإعادة المسح وإصدار الخرائط الخاصة بالأراضي⁽⁴⁵⁾.

ثانياً: دورها في مراقبة المطورين العقاريين والوساطة العقارية

لأنّ المشرع في إمارة دبي نظم بيع الوحدات قبل الإنجاز، فإنه أوكل لدائرة الأراضي والأملاك مهمة متابعة المطور العقاري الذي تملك أرض المشروع من خلال الدائرة، فتلتزم الدائرة بمراقبة حساب الضمان الذي على المطور العقاري فتحه لصالح المشروع، فلا يمكن أن يشرع ببيع الوحدات المفردة على الخريطة، إلا بعد فتح حساب الضمان، وإيداع كل المبالغ التي يقبضها من المشترين فيه.

وتراقب عمل المطورين منذ الحصول على الأرض المراد إنشاء العقار عليها، ويلزم أن لا تنتهي مراقبتها حتى تحقق مدة الضمان المتمثلة بعشر سنوات. كما أنّ الدائرة تختص بترخيص الأنشطة العقارية في الإمارة ومراقبتها في مرحلة التنفيذ، كما بيّنت الفقرة

(43) تكثر حالات الاحتيال العقاري عندما يتم التسويق عبر الإنترنت. للمزيد حول المعوقات التي تواجه التسويق في هذه الحالة انظر: محمد الصيرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، ط1، دار الفجر، القاهرة، 2016، ص35 وما بعدها.

(44) يقوم مركز التقييم التابع لدائرة الأراضي باعتماد عدة معايير في تقييم العقار: أبرزها موقع العقار وسنة الإنشاء، ثم تتبعها معايير أخرى منها: الإطلالة والتشطيب النهائي، إضافة إلى البنية التحتية المحيطة بالعقار من مرافق وخدمات أساسية، ونوع الخدمات التي في العقار مثل: نوع التكييف في المبنى، ونوع المصاعد والسلالم وأجهزة الحماية والمظهر الخارجي للعقار، وهل توجد مواقف سيارات للنزلاء فيه، وخدمات النقل العام، ومدى وجود مواقف لهيئة الطرق والمواصلات خارج المبنى.

وبالتأكيد فإنّ اتباع معايير التقييم العالمية يحقق أماناً عقارياً بالنسبة للمستثمر الأجنبي الذي يقبل على الشراء كلما كانت البيئة المحيطة بالعقار مقاربة لما اعتاد عليه، مثل وجود المساحات الخضراء والحدائق العامة. انظر: مدحت السويقي، أراضي دبي تكشف عن مؤشر جديد للتقييم العقاري، تطلقه خلال الربع الأول من 2020، ويعتمد على تقنيات الذكاء الاصطناعي، صحيفة الإمارات، 17 أكتوبر 2019. <https://www.emaratalyout.com/business/local/2019-10-17-1262979>

(45) القانون رقم 6 لسنة 2017 بشأن تنظيم أعمال المساحة في إمارة دبي.

7 من المادة (6)، وللدائرة الحق باتخاذ كل ما يلزم من تدابير لحماية استقرار السوق العقاري، وبالتعاون مع الدوائر والجهات الأخرى⁽⁴⁶⁾.

ثالثاً: دورها الإعلامي في تشجيع الاستثمار العقاري

ولهذا الاختصاص دور كبير في تحقيق الأمان العقاري للمستثمر الذي يرغب بالشراء، فوجود الإعلانات الخاصة بالمشروعات عن طريق دائرة الأراضي يعطي مصداقية عالية، تدفع السوق العقاري نحو الأمام لأنها تقلل من حالات الاحتيال العقاري؛ ولذا فإن مثل هذا الاختصاص يلزم التأكيد عليه وإبرازه بشكل أكبر، فالفقرة 9 من المادة (6) تعطي الدائرة الحق بالترويج العقاري والمشاركة في المؤتمرات والفعاليات والمعارض المحلية والإقليمية والدولية لغرض جذب المستثمرين في مجال العقار.

وبموجب الفقرة 5 من المادة (6)، فإن دائرة الأراضي والأملك عليها أن تقترح المبادرات والسياسات اللازمة لتحقيق أهداف الدائرة في مسألة الترويج العقاري بما يخدم ويحفظ الاستثمار العقاري في الإمارة. كما أن الفقرة 12 من المادة (6) منحتها اختصاصاً في توفير المعلومات والبيانات للمستثمرين في المجال العقاري، ويلزم الدائرة أن تعد وتطور قاعدة بيانات مركزية وموحدة للأنشطة العقارية وتحديثها بشكل دوري⁽⁴⁷⁾، وبذلك يمنح السوق العقاري مصداقية لكون من يقدم المعلومات جهة رسمية، وتختص الدائرة بنشر المعرفة العقارية من خلال برامج تدريبية عقارية لتهيئة العاملين ومزاوولي الأنشطة العقارية في جانبي الحقوق والالتزامات للمتعاملين في القطاع العقاري، كما أن منحها الاختصاص في مجال الاستشارات العقارية للمطورين والمستثمرين يعزز الأمان العقاري؛ كون المعلومات تعطى لطرفي العلاقة، بمعنى أن الدائرة على مسافة واحدة من الجميع⁽⁴⁸⁾، وللدائرة اختصاص يتعلق بإعداد البرامج والمشروعات التي تشجع المواطنين للعمل في القطاع العقاري، ولذا تنظم المؤتمرات العقارية وورش العمل للاطلاع على السوق العقاري وأحدث المستجدات فيه⁽⁴⁹⁾.

رابعاً: دورها في إعداد الدراسات لتعديل التشريعات العقارية

أعطت الفقرة 11 من المادة (6) للدائرة اختصاصاً يتعلق بإصدار التقارير والدراسات العقارية المتخصصة في السوق العقاري، وتقديم كل البيانات المرتبطة بالدراسة ليستفاد منها في تنفيذ السياسات والبرامج الحكومية.

(46) الفقرة 8 من المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك في دبي.

(47) الفقرة 20 من المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك في دبي.

(48) الفقرتان 15 و16 من المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك في دبي.

(49) الفقرتان 17 و18 من المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملك في دبي.

خامساً: دورها في الجانب التنموي والتأهيلي في القطاع العقاري

كي تبقى دائرة الأراضي والأموال مواكبة لأحدث المستجدات؛ فإن لها أن تشكل مجالس ومجموعات عقارية ولجاناً استشارية، تضم أشخاصاً من ذوي الخبرة في القطاع العقاري، والذين يلزم أن يسهموا بما يملكونه من خبرة في تقديم المشورة والرأي الذي يسهم في تطوير السوق العقاري، ويحقق الأمن العقاري في الإمارة⁽⁵⁰⁾.

الفرع الثاني

الاختصاصات شبه القضائية لدائرة الأراضي والأموال

لن يكون مبالغاً القول إن دائرة الأراضي والأموال أصبح لها سلطات فض في النزاع باعتبارها طرفاً محايداً ما بين المطور العقاري والمستثمر، ففي حالة شراء الأخير لوحدة مفرزة على الخريطة ثم حصل نزاع بينهما خلال مرحلة الإنجاز، فإن المادة (11) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 13 لسنة 2008، بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، قد وسّعت من سلطة دائرة الأراضي والأموال في حسم النزاع القانوني بين أطراف عقد البيع على الخريطة⁽⁵¹⁾. وهذه السلطة الممنوحة لدائرة الأراضي والأموال منحت الأمان العقاري للمطور وللمستثمر على السواء، من حيث تسهيل وتسريع حل النزاع بينهما دون الحاجة للجوء إلى القضاء أو إلى التحكيم إن كان المستثمر يحمل صفة التاجر.

أولاً: اختصاص دائرة الأراضي والأموال بقبول طلب فسخ العقد

كون العلاقة عقدية ما بين المطور العقاري والمستثمر، تعني أن فسخ العقد عند الإخلال يلزم أن يكون بالاتفاق أو بحكم قضائي، لكن المادة (11) منحت دائرة الأراضي والأموال صلاحية قبول فسخ العقد؛ لذلك نجد أن المادة (11) من القانون رقم 19 لسنة 2017، قد عززت مركز المطور العقاري عند إخلال المستثمر بالتزاماته بأن يطلب الفسخ بإرادة منفردة، لكن ذلك لا يتم إلا بعد موافقة دائرة الأراضي والأموال.

(50) الفقرة 21 من المادة (6) من القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأموال في دبي.
(51) كان نص المادة (11) قبل التعديل كالتالي: «1- إذا أخل المشتري بأي شرط من شروط عقد بيع الوحدة العقارية المبرم مع المطور، فعلى الأخير إخطار الدائرة بذلك، وعلى الدائرة إهمال المشتري، سواء حضورياً أو بوساطة البريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني، مدة 30 يوماً للوفاء بالتزاماته التعاقدية. 2- إذا انقضت المهلة المشار إليها في البند 1 من هذه المادة دون قيام المشتري بتنفيذ التزاماته التعاقدية، جاز للمطور إلغاء العقد، وإعادة ما استوفاه من المشتري بعد خصم ما لا يزيد على 30% من قيمة المبالغ المدفوعة منه». فهذه المادة منحت دائرة الأراضي سلطة قانونية في فسخ العقد بين المطور العقاري والمشتري، وعادت لتؤكد على هذه السلطة القانونية بعد تعديل المادة (11) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل.

ثانياً: اختصاص دائرة الأراضي في التسوية الودية

مَنحت المادة (11) من القانون رقم 19 لسنة 2017 دائرة الأراضي والأملاك صلاحية إجراء التسوية الودية بين المطور العقاري والمشتري للوحدة المفرزة على الخريطة، حيث يتم إثبات هذه التسوية بملحق عقد موقع من قبل كل من المشتري والمطور العقاري، لكن وبعد مرور ثلاثين يوماً من امتناع المستثمر عن تنفيذ التزامه ودون قبوله للتسوية⁽⁵²⁾، فإنّ لدائرة الأراضي والأملاك الحق بمنح المطور العقاري وثيقة تبيّن فيها أنّه قد نفذ التزاماته المحددة في الوثيقة، مثل نسبة الإنجاز في المشروع الذي فيه الوحدة العقارية محل النزاع⁽⁵³⁾، وللمطور الحق بعد تسلمه لهذه الوثيقة في أن يتخذ التدابير اللازمة تجاه المشتري المخل ببنود العقد دون اللجوء إلى القضاء أو إلى التحكيم⁽⁵⁴⁾.

لكن يبدو لنا، أنّ هذا الاختصاص قد رجّح كفة المطور العقاري على حساب المشتري والمستثمر؛ لأنّه وبموجب المادة (20) من قرار المجلس التنفيذي رقم 6 لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، أعطت الحق للمشتري والمستثمر، باللجوء إلى محكمة المختصة لطلب فسخ العلاقات التعاقدية مع المطور، وهذا ما أكدت عليه المادة (11 فقرة و) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل بأنّه لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المشتري إلى القضاء أو إلى التحكيم، في حال تعسف المطور العقاري في استخدام الصلاحيات المخولة له بموجب هذه المادة.

فالملاحظ أنّ القانون عموماً يعطي المطور العقاري مركزاً قانونياً أقوى من مركز المشتري والمستثمر، أي للمطور - بعد الإخطار من خلال دائرة الأراضي والأملاك - الحق بالفسخ، وبذلك يحقق له أماناً عقارياً، وبالمقابل لا يمنح هذا الأمان للمشتري الذي عليه أن يقيم دعوى قضائية أو اللجوء إلى التحكيم إن كان مدوّناً في عقد البيع على الخريطة، والتساؤل الذي يمكننا إثارته، أفلا يكون من الأجدر أن يُعطى الحق للمشتري والمستثمر اتباع الإجراءات نفسها التي يتبعها المطور العقاري للفسخ، أي من خلال دائرة الأراضي والأملاك.

(52) المادة (11) البند (3) من الفقرة (أ) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل.

(53) المادة (11) البند (2/ب) من الفقرة (أ) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل.

(54) المادة (11) البند (4) من الفقرة (أ) من القانون رقم 19 لسنة 2017 المعدل.

الخاتمة:

في خاتمة بحثنا، يمكن أن ندرج أهم النتائج التي توصلنا إليها، تتبعها توصيات نرجو أن لا نجانب فيها الصواب.

أولاً: النتائج

تتمثل النتائج فيما يلي:

1. حافظت التشريعات العقارية في إمارة دبي على الأمان العقاري إلى حد كبير، لاسيما في فترة الأزمة العقارية التي عصفت بالاقتصاد العالمي في عام 2008، فهذه القوانين خففت الصدمة إلى حد كبير في إمارة دبي، وقللت من المشروعات المتعثرة من خلال إيجاد الحلول والتي تمثلت بإعادة إحياء المشروعات المتعثرة من خلال شراء المشروع بالكامل، أو دخول مطور جديد للمشروع، أو أن يصبح مطوراً جديداً شريكاً مع المالك للمشروع العقاري المتعثر، فكلها حلول علاجية منحت أماناً عقارياً للكثير من المستثمرين، لكنها تبقى - كما قلنا - حلولاً علاجية وليست وقائية، فهي لا تستهوي المستثمرين الجدد، ولا تحقق لهم أماناً عقارياً مطلقاً.
2. أصبح الاستثمار في مجال العقارات في إمارة دبي مطرداً بالصورة التي جعلت المشرع يهتم بالتشريعات العقارية، ثم تفعيل دور دائرة الأراضي والأموال التي لم يقتصر دورها على تسجيل العقارات والحقوق العينية والتبعية على العقار فحسب، بل أسهمت في تطوير الاستثمار في السوق العقاري بتدخلها الذي منح الأمان العقاري للمطور والمستثمر على السواء.
3. اهتم المشرع في إمارة دبي حديثاً بتسهيل الإقامة للمستثمرين العقاريين، مع ظهور أنواع مختلفة من الإقامة الدائمة طويلة الأمد والتي أبرزت تأثيراً إيجابياً على الاستثمار العقاري.
4. ظهر مفهوم بيع الوحدات المفردة على الخريطة محاطاً بنظام حماية متمثل بوجود تسجيل عقد البيع في سجل مبدئي، ثم ينتقل بعد الإنجاز للسجل العقاري الدائم، كل ذلك منح أماناً عقارياً في ازدياد الثقة بالاستثمار العقاري وزيادة حالات البيع للعقارات قبل الإنجاز؛ الأمر الذي منح المطورين مزيداً من الأموال التي يقبضونها قبل الإنجاز، ومنح المستثمر إمكانية شراء عقار بسعر أقل من سعر السوق بعد إنجاز العقار، وكل ذلك تحت رقابة دائرة الأراضي والأموال.

5. لم يميّز المشرع في إمارة دبي بين المستثمر العقاري المضارب والمشتري للعقار لغرض السكن، فالأول بالضرورة يكتسب صفة التاجر عكس الثاني؛ لذا يلزم استقطاب النوعين، فالأول فئة قليلة نسبياً لكنها تملك المال لشراء العقارات، على عكس الفئة الثانية التي تشكل فئة متوسطي الدخل لكنها فئة واسعة، والاهتمام بها يسهم في إبقاء رؤوس الأموال في إمارة دبي، وضمان عدم تحول هذه الأموال للبلدان التي ينتمي لها هؤلاء الأفراد، فشعورهم بالأمان العقاري يحفزهم على شراء عقار في إمارة دبي بدل السكن في إيجار خلال فترة الإقامة للعمل أو الاستثمار.
6. منح المشرع في إمارة دبي دائرة الأراضي والأملاك اختصاصات واسعة أثار التساؤل حول مدى قدرتها على تحقيق كل المهام التي أوكلت إليها، وتبين لنا وجوب الاستعانة بكوادر أكبر لتحقيق الأمان العقاري، والتدخل لمنع كل حالات الترويج العقاري غير القانونية، والتي تؤثر سلباً على السوق العقاري في إمارة دبي.

ثانياً: التوصيات

1. تفعيل توحيد عقود بيع الوحدات المفزة على الخريطة وفقاً لعقد نموذجي تضعه دائرة الأراضي والأملاك، ويمكن الاستفادة من عقود البيع التي يتبعها المطورون، وبالتأكيد هناك عقود أفضل من غيرها بالاعتماد على المطور العقاري الأفضل بما فرضه واقع السوق العقاري، ويلزم أن يكون هناك وضوح في الحقوق والالتزامات والجزاء المترتب على مخالفتها، على أن تراعى مصالح جميع الأطراف، وبشرط أن تكون هناك شروط لا يمكن الاتفاق على ما يخالفها.
2. يلزم التفرقة بين المستثمرين والمشتريين، فالاختلاف الجوهرى بين من يسعى للتملك لغرض المضاربة في السوق العقاري، وبين من يشتري لغرض السكنى له ولأسرته، فيلزم أن يميّز بين هذين النوعين، وتكون الالتزامات والحقوق متباينة بين هذين الصنفين، فلا يمكن وضعهما في خانة واحدة لتتحدث بعدها عن الأمان العقاري.
3. تشجيع الاستثمار العقاري للمواطنين والمقيمين، بتقليل نسب الرسوم للحد المسموح به، وإعطائهم الحق بالتنازل عن عقد البيع على الخريطة لمن يرغب بالشراء بسهولة، فذلك سيشجعهم على الشراء ويمنحهم أماناً عقارياً بأن أموالهم لن تضيع، وبذلك سيكون حافزاً لاغتنام الفرصة بشراء عقار في إمارة

دبي للسكنى بدل الإيجار السنوي الذي يشكل عبئاً عليهم، ويأخذ جزءاً لا يستهان به من الراتب الشهري.

4. يلزم إعادة تصنيف المطورين العقاريين لأصناف بحسب القدرة المالية، وعدد المشروعات التي أنجزت، ومدى الالتزام بالمدد المحددة للإنجاز، ومدى توافق المشروع مع السياسية العمرانية المتبعة، وهل المشروع أتى ضمن المقاييس العالمية للإنشاء؟ ومعرفة ذلك من خلال التشطيب النهائي والخدمات الداخلية والخارجية للمشروع، وتطابقها مع ما ذكر قبل الإنجاز وقبل بيع الوحدات للمستثمرين والمشتريين.

5. تهيئة البدائل حال توقف مشروع معين، بحيث يكون هناك على الدوام شركة مستعدة لإكمال المشروع بالوقت المحدد، وتراعى على الدوام مصلحة الأطراف جميعاً، فلذلك دور في تحقيق الأمان العقاري، لاسيما بالنسبة للمشتريين لغرض السكن، والمستثمرين الصغار الذين سيطمئنون لاستثمار أموالهم في إمارة دبي شاعرين بالأمان العقاري.

6. إلزام أصحاب المشروعات العقارية التي تسعى لإنشاء فلل ومساكن عائلية بإنشاء مدارس ومؤسسات صحية وأسواق من ضمن المشروع، فذلك يعد حافزاً للراغبين بالشراء على الاستقرار بعيد المدى، وينعكس بالضرورة على الأمان العقاري.

المراجع:

1. كتب:

- جون بي ويدمر وجوزيف إي جيترس، الاستثمار العقاري، ترجمة د. محمد داود عثمان، ط1، دار الفكر، عمان، الأردن، 2013.
- وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر دمشق، 2014.
- ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري (دراسة مقارنة)، ط1، دائرة القضاء، أبوظبي، الإمارات، <https://www.adjd.gov.ae>
- محمد الصيرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، ط1، دار الفجر، القاهرة، 2016.
- نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد - نطاق التنازل عن العقد وأحكام التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.
- سامي تيسير سلمان، مبادئ عملية التطوير العقاري، ط1، الدار العربية للعلوم ناشرون، بيروت، 2017.
- خليل مأمون شيحا، معجم القاموس المحيط، لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، ط1، دار المعرفة، بيروت، 2005.

2. الأبحاث القانونية:

- سامر أحمد عبد الله الزحيمات، التسويق العقاري في الأردن، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث، المجلد الثاني، العدد 5، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، 4 يونيو 2016.
- شعبان عياشي، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، العدد 37 حزيران / يونيو 2012.

3. رسائل الدكتوراه والماجستير:

- جميلة رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، رسالة ماجستير، جامعة جيلالي ليايس - سيدي بلعباس، الجزائر، حزيران / يونيو 2014.
- مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014. <http://rdoc.univ-sba.dz/handle/123456789/655>

4. المقالات والتقارير في الصحف والمجلات:

- أشرف رفيق،
 - دبي تتصدر مدن العالم في عائد الاستثمار العقاري، صحيفة البيان، 29 مايو 2018. <https://www.albayan.ae>
 - الآفاق الاقتصادية لدبي 2017-2018، قطاع العقارات، الذي تصدره اقتصادية دبي، حكومة دبي. <http://www.dubaied.ae/StudiesandResearchDocumentsinArabic/DEProspectsAR-2017.pdf>
 - الوقت الحالي الأفضل للاستثمار بعقارات دبي، صحيفة البيان، 21 أغسطس 2019. <https://www.albayan.ae/>
- جهاد عباس، التسجيل العقاري، ثروة مصر الضائعة، صحيفة الوطن، العدد 2281، السبت 28 يوليو 2018. <https://www.elwatannews.com/news/details/3554813>
- مدحت السويفي،
 - شركة عقارية روّجت محلياً وحدات سكنية في مشروع وهمي بتركيا، الإمارات اليوم 11 مايو 2017. <https://www.emaratalyout.com/>
 - «أراضي دبي» تكشف عن مؤشر جديد للتقييم العقاري، تطلقه خلال الربع الأول من 2020، ويعتمد على تقنيات الذكاء الاصطناعي، صحيفة الإمارات، 17 أكتوبر 2019. <https://www.emaratalyout.com/business/local/2019-10-17-1.1262979>
- ملحم الزبيدي، أراضي دبي: بدل إيجار للمشتريين في حال تأخر تسليم وحداتهم العقارية، صحيفة الخليج الاقتصادي بتاريخ 2019/5/13. <http://www.alkhaleej.ae/economics>
- مشرق علي حيدر، أسعار العقارات تبدأ رحلة الصعود التدريجي اليوم.. صحيفة البيان، 20 يناير 2019. <https://www.albayan.ae/>
- شيرين فاروق، شرطة دبي والأراضي والأموال، ندوة نشر الثقافة الأمنية بين الشركات العقارية: تسويق العقارات هاتفياً ممنوع والغرامة 50 ألفاً، منشور في صحيفة البيان. <https://www.albayan.ae>

- أخبار المالية، نشرة اقتصادية مالية تصدر عن إدارة الدراسات الاقتصادية والمالية بدائرة المالية، حكومة دبي، العدد 106، 30 يناير - 4 فبراير 2012.
<http://www.dof.gov.ae/en-us/publications/Lists/ContentListing/Attachments/149/week%20106.pdf>
- مجلة إندبننت عربية النتائج العكسية للشركات العقارية في الإمارات تنذر بمزيد من الضغوط (الركود يخيم على السوق وتوقعات بتحسن الأرباح خلال 2020 تزامناً مع معرض «إكسبو دبي»)، 19 أغسطس 2019.
<https://www.independentarabia.com>
- التقرير العقاري الأسبوعي لشركة المزايا القابضة، استراتيجية دبي العقارية تنتقل من ترسيخ الطلب إلى تنظيمه واستدامته (الكويت - الخليج) 2008/08/31.
<http://www.alkhaleej.ae/economics/page/b992883c-d154-48c9-83eb-e872b458ef9f>
- مؤسسة التنظيم العقاري تحذر من حملات تسويق عقارية غير مرخصة، وكالة أنباء الإمارات، الأربعاء، 23 ديسمبر 2009. تاريخ الزيارة 2019/11/03.
<http://wam.ae/ar/details>
- حوار صحفي أجراه مدير الإقامة والأجانب بالإمارات بخصوص «الإقامة الذهبية بالإمارات» لـ CNN الشروط والأهداف منشور بتاريخ 25 يونيو 2019.
<https://arabic.cnn.com/>
- الإمارات تطلق نظام الإقامة الدائمة فيها وتحدد من تشملهم البطاقة الذهبية، الشرق الأوسط، 21/05/2019. <https://arabicpost.net/>
- الإمارات تمنح الإقامة الدائمة لـ 6800 مقيم، صحيفة الرأي 21 مايو 2019.
<https://www.alraimedia.com/Home/Details?id=8075cf26-cd91-497a-b7dc-f764f1d22583>
- نحو مجتمعات مستدامة مبادرة دبي للاستدامة العقارية مرحلة جديدة في الاقتصاد الأخضر لدولة الإمارات العربية المتحدة، أحد إصدارات مركز تشجيع وإدارة الاستثمار العقاري - الذراع الاستثمارية لدائرة الأراضي والأملاك في دبي الطبعة الثانية 2014، حكومة دبي.

https://www.dubailand.gov.ae/Arabic/Pages/Tashjee/_DSCI_pages_arabic__November%2010%202016.pdf

– knight Frank نسخة دبي، نظرة محلية على العقارات الفاخرة وأسلوب الحياة الراقى، تقرير الثروة – سلسلة نشرات المدن،
<https://content.knightfrank.com/research/1472/documents/ar/tqyr-lthrw-sls-l-nshrt-lmdn-2018-2018-6003.pdf>

المواقع الحكومية:

[موقع محاكم دبي/ https://www.dc.gov.ae/](https://www.dc.gov.ae/)

المحتوى

الصفحة	الموضوع
343	الملخص
344	المقدمة
347	المبحث الأول: أثر الضوابط التشريعية في تحقيق الأمن العقاري
348	المطلب الأول: الضوابط التشريعية لامتلاك العقار
349	المطلب الثاني: الضوابط التشريعية لإدارة العقار
350	الفرع الأول: مرونة التشريعات في توسيع دائرة المستثمرين
350	أولاً: التسويق العقاري الحقيقي
351	ثانياً: التصنيف الحقيقي للمستثمرين
354	الفرع الثاني: مرونة التشريعات في توسيع حقوق المستثمرين
354	أولاً: حق المالك بالتصرف بالعقار قبل استلامه
355	ثانياً: حق المالك بإدارة عقاره بنفسه
356	ثالثاً: منح الإقامة الدائمة للمستثمرين العقاريين
358	المبحث الثاني: أثر الضوابط القضائية في تحقيق الأمن العقاري
358	المطلب الأول: الضوابط القضائية لامتلاك العقار
359	الفرع الأول: تدخل القضاء في مرحلة إنشاء المشروعات
360	الفرع الثاني: تدخل القضاء في تصفية المشروعات المتعثرة
361	المطلب الثاني: السلطات التنفيذية والقضائية لدائرة الأراضي والأموال
362	الفرع الأول: الاختصاصات التنفيذية لدائرة الأراضي والأموال

الصفحة	الموضوع
362	أولاً: دورها في تسريع وضمان انتقال الحقوق العينية والتبعية
363	ثانياً: دورها في مراقبة المطورين العقاريين والوساطة العقارية
364	ثالثاً: دورها الإعلامي في تشجيع الاستثمار العقاري
364	رابعاً: دورها في إعداد الدراسات لتعديل التشريعات العقارية
365	خامساً: دورها في الجانب التنموي والتأهيلي في القطاع العقاري
365	الفرع الثاني: الاختصاصات شبه القضائية لدائرة الأراضي والأموال
365	أولاً: اختصاص دائرة الأراضي والأموال في قبول طلب فسخ العقد
366	ثانياً: اختصاص دائرة الأراضي في التسوية الودية
367	الخاتمة
370	المراجع

