



كلية الحقوق

الدراسات العليا

قسم القانون المدني

إلتزامات المطور العقاري

بحث ضمن متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق

إعداد الباحث

محمد احمد خضر بني خالد

إشراف الاستاذ الدكتور

حسام الدين محمود محمد محمد حسن

استاذ القانون المدني في كلية الحقوق - جامعة المنصورة

٢٠٢٤ ٥ ١٤٤٦ م

قائمة المحتويات

ب	قائمة المحتويات
ث	الملخص باللغة العربية
ج	الملخص باللغة الإنجليزية
١	المقدمة
١	موضوع البحث
٢	أهمية البحث
٢	إشكالية البحث
٣	أسئلة الدراسة
٤	الدراسات السابقة
٤	منهج الدراسة
٥	خطة الدراسة
٦	المطلب التمهيدي: ماهية عقد بيع المباني على الخريطة
٦	الفرع الأول: تعريف عقد بيع المباني
٩	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد بيع المباني تحت الإنشاء
١٤	المبحث الأول: التزامات المطور العقاري الموضوعية
١٤	المطلب الأول: الإلتزام بالبدء والانتهاؤ من أعمال التشييد.
١٥	الفرع الأول: القيام بأعمال البناء.
١٧	الفرع الثاني: الإلتزام بالبناء وفق المواصفات المتفق عليها.

٢٠	الالتزام بتسليم الوحدة العقارية لمالكها في الموعد المحدد.
٢٠	تسليم المشتري للوحدة السكنية في الموعد المحدد.
٢٣	الالتزام المترتب على اخلال المطور العقاري في تسليم الوحدة عند المحدد.
٢٨	الالتزامات المطور العقاري القانونية
٢٨	الالتزام بتسليم المشتري عند توقيع العقد بنسخة من نظام
٣٢	الالتزام بالضمان العشري.
٣٣	تسليم المطور العقاري بالضمان العشري.
٣٤	قانون المشرع الأردني والمصري من الضمان العشري.
٣٨	
٣٨	
٣٩	
٤٠	المراجع.

الملخص

يُرتب عقد البيع عدداً من
الالتزامات على البائع تتمثل بشكل
أساسي بالتزام البائع بنقل ملكية المبيع،
ويُعتبر هذه الالتزامات عام تفرضه كافة
عقود البيع، إلا أن عقد البيع على
الخريطة يرتب التزامات إضافية ينفرد
بها عن غيره من العقود، ودون تحقيق

هذه الالتزامات لا يمكن القول بأن البائع قد قام بتنفيذ التزاماته تنفيذاً صحيحاً.

وقد عملت بعض التشريعات إلى النص صراحةً على مثل هذه الالتزامات خاصةً الدول
التي افردت تشريعاً مستقلاً لهذا النوع من البيوع بينما ذهبت بعض التشريعات الأخرى التي لم
تنظم هذا العقد إلى إعمال القواعد العامة والمنظمة لعقد البيع بشكل عام مما أدى إلى إيجاد فراغ
تشريعي خاصةً أن الالتزامات التي أوجدها هذا النوع من البيوع هي التزامات لم يعرفها سابقاً

عقد البيع التقليدي، ومن ثم كان لابد على المشرع تنظيم هذا العقد المستحدث من خلال وضع تشريع خاص يبين احكامه وأهم الإلتزامات المترتبة على اطرافه.

وعليه ستركز هذه الدراسة على بيان أهم الإلتزامات التي يرتبها عقد البيع على الخريطة وبيان مدى تنظيم المشرع لهذه الإلتزامات والنص عليها وإلزام أطراف العقد بها وبيان الأثر المترتب على الاخلال بهذه الإلتزامات.

Abstract

The sales contract entails obligations of the seller, primarily the seller's obligation to transfer the seller's ownership. This obligation is generally imposed by all sales contracts. However, the sales contract on the map entails additional obligations unique to the sale contract on the map, and without the fulfilment of these obligations, the seller cannot be said to have properly executed its obligations.

Some legislation has explicitly provided for such obligations, especially those of States that have created separate legislation for this type of sale, while others that have not regulated this contract have gone to the general rules governing the contract of sale in general, creating a legislative vacuum, especially since the obligations created by this type of sale are previously unknown in the traditional sales contract. and thus the legislator had to regulate the contract introduced through the elaboration of special

legislation outlining its provisions and the most important obligations deriving from its parties.

This study will therefore focus on indicating the most important obligations of the sales contract on the map, the extent to which these obligations are regulated and stipulated by the legislator, the obligation of the contracting parties to them and the impact of the breach of these obligations.

المقدمة

ليس من شك في أن الالتزامات التي يفرضها عقد البيع على الخريطة واسعة وعديدة وقد يقف البعض عند بعض هذه الالتزامات على انها ضماناً لمصلحة المشتري وقد ينظر البعض إلى هذه الالتزامات بنظرة تتسع أو تضيق بحسب النظام القانوني الذي يتبع إليه، إلا أن الوقوف على مختلف النظم القانونية والتشريعات وواقع التطبيق العملي يقود إلى اشتقاق جملة من هذه الالتزامات التي تتقاسمها العقود فيما بينها وتشكل قاسماً مشتركاً في كافة النظم ومختلف التشريعات وتقسم هذه الالتزامات إلى التزامات موضوعية والتزامات قانونية.

اولاً: موضوع البحث

يُعتبر عقد البيع من العقود الأكثر انتشاراً وشيوعاً في التعاملات الدائرة بين الأفراد وقد سعى المشرع لتنظيم هذا العقد من خلال بيان الأحكام المتعلقة به وبيان الالتزامات المترتبة على اطرافه إلا أن التطور المستمر في كافة نواحي الحياة استتبعه تطوراً في صور واشكال عقد البيع فظهرت صورة جديدة من صور البيوع تمثلت في عقد البيع على الخريطة، وقد أسهم هذا النوع من البيوع بشكل كبير في اشباع حاجات الافراد الملحة للسكن خاصة في المدن الكبرى حيث يصعب على الافراد بشكل مستقل تأمين حاجاتهم لسكن.

وبما أن هذا العقد يعد صورة جديدة من صور البيوع وعلى خلاف عقد البيع التقليدي فإنه يرتب التزامات إضافية لا نجد لها مقابل في عقد البيع التقليدي فبالإضافة إلى التزام البائع بنقل الملكية فإنه يلتزم أيضاً بأعمال التشييد، كما يلتزم بالضمان العشري.

كما تُعتبر الالتزامات التي يفرضها عقد البيع على الخريطة بمثابة ضماناً وحمايةً للمشتري بوصفه مستهلكاً خاصة وأن المشتري يلجأ إلى مثل هذا النوع من العقود تحت وطأة

الحاجة الملحة للسكن فلا يكون أمامه إلا الوثوق بالبائع وعليه فإن أي إخلال من قبل البائع بأي من تلك الالتزامات سيلحق ضرراً بالمشتري.

ثانياً: أهمية البحث

تُعد أزمة السكن من أهم المسائل التي تواجه الأفراد بل حتى مختلف الدول ذات الكثافة السكانية العالية، وعليه يعد عقد البيع على الخريطة من العقود المهمة والتي أصبح الأفراد يلجؤون إليها لحل أزمة السكن التي تواجههم بل أصبحت الحل الأمثل لتلك الإشكالية، ولكي يقوم هذا العقد بتحقيق الغاية المسمى منه فإنه يتوجب على البائع العمل على تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، فتظهر أهمية هذه الدراسة من خلال الآثار التي تنتج عن تنفيذ الالتزامات المترتبة على هذا النوع من العقود حيث لا يستطيع المشتري الاستئثار بالوحدة السكنية والانتفاع بها إلا من خلال تنفيذ البائع للالتزام المترتب عليه وخاصة الالتزام بتشييد البناء.

والأهمية هذه للالتزامات المترتبة عن عقد البيع على الخريطة نجد أن معظم التشريعات حرصت على النص صراحةً على إلزام أطراف العقد بها وكما عملت على بيان الآثار المترتبة عن الإخلال بتلك الالتزامات.

ثالثاً: إشكالية البحث

تُعد الالتزامات الناشئة عن عقد البيع على الخريطة التزامات هامة، كما أن هذه الالتزامات تفرد بها عقد البيع على الخريطة عن غيره من عقود البيع التقليدية، وأي إخلال بهذه الالتزامات من شأنه أن يلحق ضرراً بالمشتري.

وعلى الرغم من أهمية هذه الالتزامات الناشئة عن مثل هذا النوع من العقود، إلا أننا نجد أن كل من المشرع الأردني والمشرع المصري وعلى خلاف المشرع الفرنسي لم ينظما هذا العقد

بشكل مستقل كما أنهما لم يتطرقا إلى ذكر تلك الإلتزامات واكتفيا بما جاءت به القواعد العامة الواردة في القانون المدني.

وعليه كانت القواعد العامة قاصرة عن شمول تلك الإلتزامات مما أدى إلى وجود فراغ تشريعي من شأنه أن يجعل هذا النوع من البيوع محفوفاً بالمخاطر الأمر الذي قد يدفع بعض المطورين العقاريين إلى استخدام هذا العقد بطريقة تحقق لهم مصالحهم دون الالتفات إلى مصلحة المشتري التي يجب على المشرع أن يراعيها ابتداءً وأن يعمل على ضمانها وهذا لا يكون إلا من خلال التأكيد على البائع بضرورة تنفيذ تلك الإلتزامات.

رابعاً: اسئلة الدراسة

تُثير هذه الدراسة عدد من التساؤلات وأهمها:

_ ما مضمون الإلتزامات التي يفرضها عقد البيع على الخريطة؟

_ ما هو الأساس القانوني الذي تستند اليه هذه الإلتزامات؟

_ ما هي الطبيعة القانونية لهذه الإلتزامات؟

_ ماهي الجزاءات المترتبة عن الاخلال بتلك الإلتزامات؟

_ ما مدى شمول القواعد العامة لتلك الإلتزامات؟

خامساً: الدراسات السابقة

١_ أبو الفتوح فريد نصر، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، ٢٠٢٠.

هدفت هذه الدراسة لبيان الاشكاليات التطبيقية للمسؤولية المدنية للمطور العقاري من حيث تحديد أساسها ونطاقها، والأثر المترتب على قيامها، ولم تتطرق إلى بيان الالتزام الملقى على عاتق المطور العقاري بتزويد المشتري بالنسخة من الاتحاد الملاك، ولم تشير إلى الالتزام بالضمان العشري الذي يقع على عاتق المطور العقاري، بينما جاءت دراستي هذه فقط لبيان أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري ومنها الالتزام بالضمان العشري وتزويد المشتري بنسخة من اتحاد الملاك.

٢_ موزه سالم سويد السعيد، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الامارات العربية المتحدة دراسة مقارنة، ٢٠١٨.

هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على مسألة بيع العقار على الخريطة ومعرفة طبيعة العقد المبرم ومراحل تكوينه وبيان بعض الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري، ولم تشير إلى الالتزام المترتب على عاتق المطور العقاري بالضمان العشري ولا تزويد المشتري بنسخة من اتحاد الملاك، بينما جاءت دراستي هذه لتسلط الضوء فقط على التزامات المطور العقاري.

سادساً: منهج الدراسة

اتبع الباحث مجموعة من المناهج بغية انجاز هذه الدراسة.

١- المنهج الوصفي التحليلي: وذلك من خلال وصف للمفاهيم ومصطلحات الدراسة بشكل

مفصل وبيان مضامين هذه المفاهيم والمصطلحات.

٢- المنهج التحليلي: وذلك من خلال التحليل القانوني للنصوص القانونية في تشريعات دول

المقارنة.

٣- المنهج المقارن: من خلال المقارنة ما بين النصوص والتشريعات في التشريع الأردني

والمصري والفرنسي.

سابعاً: خطة الدراسة.

لتحقق هذه الدراسة غايتها سيتم تقسيم هذه الدراسة الى مطلب تمهيدي، ومبحثين، نبين

في المطلب التمهيدي ماهية عقد بيع المباني قيد الإنشاء، ونعرض في المبحث الأول للالتزامات

المطور العقاري الموضوعية ونعرض في المبحث الثاني للالتزامات المطور العقاري القانونية

وعليه ستكون خطة الدراسة كالتالي:

المطلب التمهيدي: ماهية عقد بيع البيع قيد على الخريطة.

المبحث الأول: إلتزامات المطور العقاري الموضوعية.

المبحث الثاني: إلتزامات المطور العقاري القانونية.

المطلب التمهيدي

ماهية عقد بيع المباني على الخريطة

يُعدّ عقد البيع من أكثر العقود شيوعاً في التعاملات واقدامها استعمالاً من قبل الأفراد حيث أن عقد البيع وجد مع وجود المجتمعات فهو العقد الرئيسي بين العقود المسماة والتي نظمها المشرع، إلا أن التطور المستمر في المعاملات التي تتم بين الأفراد رافقه تطور في صور عقود البيع فظهرت عدة صور لهذا العقد منها عقد البيع بالتجربة وعقد البيع بشرط خيار الرؤية وعقد بيع العقار قيد الإنشاء، وعليه يعتبر هذا الأخير عقداً مستحدثاً وصورةً جديدةً من صور البيوع التي أصبح الأفراد يتجهون نحو التعامل بها، وعلى الرغم من الأهمية التي أصبح يحظى بها عقد البيع على الخريطة، إلا أن معظم التشريعات لم تنظم هذا العقد بالشكل الذي يستحق، وعليه لبيان ماهية هذا العقد سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين كالآتي:

الفرع الأول: تعريف عقد بيع المباني قيد الإنشاء.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد بيع المباني تحت الإنشاء.

الفرع الأول

تعريف عقد بيع المباني قيد الإنشاء

لقد تعدد وتنوعت صور عقد البيع إلى أن ظهرت صورة جديدة من صور البيوع ألا وهو عقد بيع المباني على الخريطة، فيعتبر هذا العقد من العقود المستحدثة في النظام القانوني وهذا يستدعي منا بيان مفهوم هذا العقد في الفقه والتشريع.

أولاً: التعريف الفقهي

لقد تعددت التعريفات الفقهية الخاصة بعقد بيع المباني تحت الإنشاء، فقد عرفه البعض بأنه: "العقد الذي يتعهد فيه المفاوض سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بأن يبني على أرض يملكها وبمواده وأدواته وأن ينقل ملكية البناء بعد انجازه مع الأرض إلى المشتري وحسب المواصفات المتفق عليها والفترة الزمنية المتفق عليها مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في البناء أو على فترات زمنية"^(١)، هذا في حين عرفه البعض الآخر بأنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعياً أو معنوياً ببناء مباني على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها له وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية أو في مدة معقولة مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة"^(٢)، وعرف أيضاً بأنه: "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن المبيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"^(٣).

-
- ١- علاء حسين، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، بيروت، طبعة ٢٠١١، ص ٢٢.
 - ٢- ضحى محمد سعد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، س ٢٦، ع ٤٩، يناير ٢٠١٢، ص ٢٣٢.
 - ٣- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدية، الجزائر، ٢٠٠٠، ص ٢٩. في ذات المعنى ذنون يونس صالح علي سليمان، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي والتكييف القانوني، بحث منشور، مجله جامعه تكريرت للحقوق، ٢٠١٦، مج ١، ع ١، ص ٢٩٠.

ومن استقراء التعريفات السابقة يمكن القول بأن هناك عناصر أساسية لابد من توافرها

حتى يمكن القول بأننا أمام عقد بيع تحت الإنشاء^(٤):

أولاً: محل عقد البيع بناء غير موجود وقت التعاقد.

ثانياً: يلتزم البائع بإقامة البناء وفقاً للرسومات الهندسية والمواصفات وفي الأجل المتفق عليه في العقد.

ثالثاً: يلتزم البائع بنقل ملكية البناء للمشتري وتسليمه له في الأجل المحدد في العقد.

رابعاً: يلتزم المشتري بسداد الثمن بالطريقة وفي الأجل المتفق عليه في العقد.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

يُعتبر المشرع الفرنسي السَّابِق إلى تنظيم هذا العقد وصاحب الفضل في توضيح أحكامه والتي استقت منه فيما بعد كافة التشريعات التي نظمت هذا العقد بشكلٍ مستقل فكان المشرع الفرنسي أول من لفت الانتباه لأهمية هذا العقد بإصداره قانون رقم ٦٧-٣ والصادر عام ١٩٦٧^(٥)، والذي أُطلق عليه قانون بيع المباني تحت الإنشاء وضمان عيوب البناء الخفية ويلاحظ على هذا القانون أنه في بداية الأمر لم يتطرق إلى بيان مفهوم هذا العقد بشكل واضح رغم أن أحكامه جاءت لتنظيم هذا العقد بشكل خاص مما دفعه فيما بعد وبنفس العام إلى تعريفه في القانون المدني الفرنسي فعرفته المادة ١٦٠١ من القانون المدني الفرنسي على أن: "بيع العقار

٤ - مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى ١٩٧٧، ص ٢٣٨، للمزيد انظر: سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية بالإسكندرية، الطبعة الأولى ٢٠٠٩، ص ٩٧. ومحمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي، الناشر سيد عبد الله وهبة، القاهرة، ط١، ١٩٨٧، ص ٣٤ وما بعدها.

٥- قانون رقم ٦٧-٣ لعام ١٩٦٧ وعدل هذا القانون مرات عدة اخرها في قانون رقم ٥ يوليو.

المقرر بناؤه هو الذي يلتزم بموجبه البائع ببنائه أو إقامة عقار خلال مدة يحددها العقد " كما يلاحظ أيضاً أنه قدم توضيحاً لما جاء في هذه المادة وذلك في الفقرة التالية من المادة حيث نصت على أنه "عقد بمقتضاه ينقل البائع فوراً لفائدة المشتري حقوقه على الارض وكذلك ملكيه البناء الموجودة وتنتقل المنجزات المستقلة لفائدة المشتري مقابل ثمن يدفعه على شكل أقساط" ، ويلاحظ أيضاً على أن المشرع الفرنسي في هذا تعريف قد اظهر عنصرين رئيسيين لهذا العقد اولهما هو التزام البائع ببناء عقار وثانيهما أن يلتزم ببناء ذلك العقار خلال مدة محددة^(٦)، كما عرف المشرع البحريني عقد بيع المباني على الخريطة بأنه "بيع الوحدات العقارية المفروزة قبل انشائها أو اكتمال بناؤها" ، ويلاحظ على التعريف السابق بأنه عمل على ابراز الصور التي يرد من خلالها ابرام هذا العقد، حيث ان هذا العقد أما أن يرد على عقار لم يبدأ العمل على انشاؤه أو يرد على عقار تم البدء بإنشائه إلا أنه لم يكتمل بعد^(٧)، كما عرف المشرع الاماراتي عقد البيع على الخريطة "بأنه العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات او مخطط المجمع"^(٨).

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لعقد بيع المباني تحت الإنشاء

لقد أثارت مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع المباني تحت الإنشاء جدلاً كبيراً بين فقهاء القانون المدني ولهذا اختلفت الآراء الفقهية وتعددت حول بيان طبيعته، فذهب البعض إلى أنه عقد مقاوله، في حين ذهب آخرون إلى أنه وعد بالبيع.

٦- نقلاً عن محمد مرسي زهره، مرجع سابق، ص ١٠.

٧- المادة ١ فقره ٩ من القانون البحريني رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري

٨- المادة ١ من قانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في اماره ابو ظبي

أولاً: عقد بيع المباني على الخريطة وعقد المقاوله.

لقد عرّفت المادة ٧٨٠ من القانون المدني الأردني عقد المقاوله بأنه: "عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر"^(٩).

وقد يرد عقد المقاوله في اكثر من صورة فقد يقدم رب العمل المواد والادوات اللازمة للبناء ويقدم المقاول فقط خبرته في العمل والانشاء وهنا قد يشابه هذا عقد ادارة الاشخاص على اعتبار أنه يرد على عمل العامل وفي هذه الحالة لا يضمن المقاول سوى العمل فقط وقد يرد في صورة اخرى عندما يقدم المقاول بالإضافة إلى العمل المواد والادوات اللازمة للبناء^(١٠)، كما يتضح لنا أيضاً من استقراء النصوص السابقة الذكر أن عقد المقاوله يتميز عن عقد البيع بشكل عام، فالأول يرد على صنع شيء مستقبلي أو أداء عمل لصالح رب العمل بينما يرد الثاني على نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر^(١١).

ويذهب البعض إلى القول بأن هناك تشابه كبير بين عقد بيع المباني تحت الإنشاء وعقد المقاوله في جوانب كثيرة تظهر بالدرجة الأولى في الهدف من التعاقد في كلا العقدین ، فالبائع

٩- وقد عرفته مجلة الأحكام العدلية بأنه عقد الاستصناع، وذلك في المادة رقم (١٢٤) حيث عرفته بأنه "عقد مقاوله مع أهل الصنعة، على أن يعملوا شيئاً، فالعامل صانع، والمشتري مستصنع، والشيء مصنوع"، يراجع في ذلك بحث بعنوان "تحمل تبعة الهلاك قبل التسليم في القانون الأردني والفقه الإسلامي" "دراسة مقارنة" للباحث عبد السلام أحمد بني حمد، والمنشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٥، عدد (٣)، ٢٠١٨، ص ١٦.

١٠- الجريدان نايف بن جمعان، ٢٠١٤، احكام العقود المدنية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، ط ١،

الرياض، ص ١٧٥

١١- خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، البيع والتأمين والإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٧٩، ص ٢٥، وأنظر: على هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز الأردنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن الطبعة العاشرة، سنة ٢٠١٦.

في عقد البيع على الخريطة ملتزم أمام المشتري ببناء العقار خلال مدة زمنية محددة ولقاء أجر معين وهو الثمن الذي سيدفعه مقسطاً حسب التقدم في أعمال البناء، والمقاول في عقد المقاول يلتزم أيضاً ببناء العقار خلال مدة معينة مقابل أجر معلوم^(١٢)، فكلتا العقدين يرتبا التزاماً ببناء عقار أو صنع شيء مستقبلي خلال مدة محددة متفق عليها في العقد^(١٣).

ورغم هذا التشابه بين عقد المقاول وعقد بيع المباني تحت الإنشاء إلا أن هناك اختلافاً ما بين العقدين، ويمكن لنا حصر أوجه الاختلاف بين عقد المقاول وعقد بيع المباني تحت الإنشاء فيما يلي:

١- عقد بيع المباني تحت الإنشاء محله إنشاء العقار ونقل ملكيته بعد تمام بناءه وتسجيله للمشتري، وذلك على خلاف عقد المقاول الذي يكون محله إنشاء العقار فقط دون نقل ملكيته أو تسجيله^(١٤).

٢- يشترط في عقد بيع المباني تحت الإنشاء أن يتم تحديد مدة زمنية يتم خلالها إنجاز المشروع ، أي يجب تحديد مدة في العقد لإنهاء البناء وتسليمه للمشتري، هذا في حين أن التزام المقاول هو إنجاز العمل وفقاً للمدة المتفق عليها أو وفقاً لعرف البلد في حالة خلو العقد من المدة التي يجب إتمام البناء خلالها، وهو ما يعنى أن عنصر الزمن ليس جوهرياً في عقد المقاول^(١٥).

١٢- ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، كلية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، ٢٠١٩، ص ٣٨.

١٣- محمد محمد بدران، عقد الإنشاءات في القانون المصري (دراسة في المشكلات العملية لعقود الاتحاد الدولي للمهندسين والاستشاريين)، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٣٢٥.

١٤- محمد سعد خليفة، احكام بيع البناء على الخريطة، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥، ص ٢٨.

١٥- محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٤٤

ثانياً: عقد بيع المباني على الخريطة ووعد البيع

ويقصد بالوعد بالتعاقد: "اتفاق يعد بموجبه أحد المتعاقدين أو كلاهما بإبرام عقد بينهما مستقبلي ضمن المدة المتفق عليها"^(١٦)

ومن هذه التعريف نجد أن الوعد بالتعاقد عقد صحيح وكامل باقتران الإيجاب بالقبول، إلا أن وظيفته تكون تمهيداً للعقد النهائي الذي سيبرم بين المتعاقدين مستقبلاً إذا أظهر الموعد له رغبته في التعاقد ضمن المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تدخل إرادة الواعد من جديد.

ونلاحظ من هذا التعريف بأن هناك تشابهاً كبيراً ما بين عقد المباني على الخريطة والوعد بالبيع ومع ذلك لا يمكننا أن نقول بأن عقد بيع المباني قيد الإنشاء هو وعد بالبيع لوجود عدة فروقات واهمها.

١_ يعد عقد بيع المباني قيد الإنشاء عقداً تاماً حيث ينشأ فور إبرامه التزامات متبادلة في ذمة كل من البائع والمشتري فيلتزم البائع بالبناء ونقل الملكية عند الانتهاء من البناء ويلتزم المشتري بدفع الثمن على شكل دفعات وهذا على عكس الوعد بالبيع حيث يرتب التزام فقط في ذمة الواعد عندما يبدي الموعد له رغبته في التعاقد وإذا لم يبدي الموعد له رغبته فأن الوعد بالبيع يسقط^(١٧).

١٦- عبد الفتاح عبد الباقي، محاضرات في العقود - الجزء الثاني - عقد البيع، دار الفكر العربي بالقاهرة، بدون سنة نشر، ص ٣.

١٧ - موزه سويد سالم السعيد، مرجع سابق، ص ٤٢. انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١٧٥٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة خماسي تاريخ الفصل ٢٧/١١/٢٠٢٢، منشورات قسطاس.

٢_ في الوعد بالبيع نجد أن البائع الواعد قد استنفذ فيه التعبير عن إرادته بشكل نهائي من شأنه التقيد بعقد البيع المحتمل وعندها لا يبقى لإبرامه إلا أن يبدي المشتري رغبته بالتعاقد^(١٨) بينما يكون المشتري في عقد بيع المباني قيد الإنشاء قد قبل بالتعاقد ابتداءً ولا يستطيع أي من أطراف العقد الرجوع عنه بإرادته المنفردة ويدل على ذلك إلزامه من لحظة إبرام العقد بدفع الأقساط ولولا أنه لم يبدي رغبته لما إلتمَّ بدفع الأقساط^(١٩)، فإرادة الطرفين منذ لحظة انعقاد العقد قد انصرفت إلى ترتيب أثاره وإلى إلزام الأطراف فيه^(٢٠).

٣_ عقد بيع المباني قيد الإنشاء لا يرد إلا على بناء لم ينشأ بعد أو ما زال في قيد الإنشاء وهذا على عكس الوعد بالبيع فإنه يرد على بناء منجز أو تام.

٤_ الوعد بالبيع بالغالب يكون ملزم لجانب واحد إما البائع وإما المشتري بينما في عقد بيع المباني قيد الإنشاء يكون ملزماً لطرفيه

١٨- صلاح الدين زكي، تكون الرابطة العقدية ما بين الغائبين، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٣، ص ١٦٢.

١٩- علاء حسين، مرجع سابق، ص ٤٧.

٢٠- رمضان أبو السعود شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ٢٠٠٠، ص ١٤٩.

المبحث الأول

إلتزامات المطور العقاري الموضوعية

يُعتبر عقد البيع على الخريطة من العقود المستحدثة وصورة جديدة من صور البيوع وعليه فإنه يرتب على المطور العقاري^(٢١) عدد من الإلتزامات الموضوعية التي تشكل بمجموعها ضماناً لمشتري العقار قيد الأنشاء، ولبيان طبيعة تلك الإلتزامات سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، على النحو التالي: المطلب الأول: الإلتزام بالبداية والانتهاج من اعمال التشييد، والمطلب الثاني: الإلتزام بتسليم الوحدة العقارية لمالكها في الموعد المحدد.

المطلب الأول: الإلتزام بالبداية والانتهاج من اعمال التشييد.

يُعد الشروع بأعمال التشييد والبناء إلتزاماً ملقاً على عاتق المطور العقاري بل يعد الإلتزام بالبناء والتشييد الأساس الذي ترتكز عليه العملية التعاقدية في عقد بيع المباني قيد الأنشاء^(٢٢)، فالإلزام المطور العقاري بالبناء هو ما يميز عقد بيع العقار قيد الأنشاء عن غيره من العقود المشابهة له حيث اساس هذا العقد يتمحور حول بناء لم يتم انشائه بعد أو تم في جزء منه، أما إذا كان التعاقد يحوم حول بناء تم الإنتهاء من إنشائه مسبقاً فنكون عندها بصدد بيع عقار

(٢١) ويعرف المطور العقاري على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو اعادة تأهيل أو تجديد أو اعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل السكنات بقصد بيعها أو تأجيرها _نصر ابو الفتوح فريد نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري دراسة في اطار تشريعات دولة الامارات العربية المتحدة، بحث منشور، عدد ٣٥، الجزء الأول، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، ٢٠٢٠، ص ٥١٨.

(٢) احمد محمود محمد ابو دان، عقد بيع العقار على الخارطة دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الازهر غزة، ٢٠٢٢، ص ١٠٥.

يخضع في احكامه للقواعد العامة التي تحكم البيوع بشكل عام^(٢٣) وعليه لتوضيح هذا المطلب سيتم تقسيمه إلى فرعين نتحدث في الفرع الأول منه عن القيام بأعمال بالبناء ونتحدث في الفرع الثاني منه عن الالتزام بالبناء وفق الموصفات المتفق عليها.

الفرع الأول: القيام بأعمال البناء.

إذا انتهى المطور العقاري من اعمال التراخيص والحصول على الترخيص اللازم لمباشرة العمل وانتقل بعد ذلك إلى الاعلان عن المشروع وبدأ الاقبال على المشروع بالنسق الذي احاط بالإعلان والذي التزم فيه بالأعلام والتبصير عن سائر البيانات والجوانب التفصيلية اللازمة والمتعلقة بالمشروع فأن اولى انفاذ التزامه وبحسن نية يقتضي البدء بأعمال التشييد والبناء وفق البرنامج الزمني الذي وافقت عليه الجهات المختصة والتي رخصت المشروع لهذه الغاية حيث قد يكون هو صاحب العمل الذي يقوم بالأعمال الميدانية بصفته مالكا للمشروع ومقاولاً في آن واحد، وقد يعمد إلى ابرام العقود مع المقاولين ليتولوا هم بأنفسهم اعمال البناء والتشييد وذلك وفق جدول وبرنامج زمني لكي ينتهي من المشروع في الآجال والمدد المحددة، وفي كلتا الحالتين سواء كان هو المكلف بهذا الاعمال أو أنه استعان بالمطورين العقاريين أو بالمقاولين ضمن عقود التشييد والبناء والتي اشرنا إليها سابقاً في الاطار القانون الذي تفرغ فيه هذه العقود فأن البدء بأعمال التشييد والبناء واجب والالتزام ملقاً على عاتق المطور العقاري^(٢٤)، ولهذا عند البحث في واقع التشريع الأردني ولكونه اعتبر هذا العقد ضمن اطار الوعد بالبيع فأن

(١) عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناءً على التصاميم دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، جامعه منتوري قسنطينة، كلية الحقوق ٢٠١١، ص ١٦٣.

(٢) زهرة، محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، جامعة الكويت، ط١، ١٩٨٩، ص ١٩٠.

قانون الملكية العقارية ولا القانون المدني قد تضمن الحديث عن هذا الالتزام بالإشارة الصريحة^(١)، وهذا خلافاً ما جاءت به بعض التشريعات التي نظمت هذا العقد بشكل مستقل في قوانينها^(٢) ومنها المشرع الفرنسي الذي نص صراحةً على هذا الالتزام عندما عرّف هذا العقد في المادة ١٦٠١ من القانون المدني الفرنسي بقوله "بيع العقار المقرر ببناءه وهو الذي يلتزم بموجبه البائع ببناء أو إقامة عقار خلال مدة يحددها العقد"، بيد أن العقود الخاصة بتنظيم عقد المقاوله الموحد والمعتمد في الأردن يُشير إلى الالتزامات الملقاة على عاتق المقاول والتي يجب من خلالها اعتماد البرنامج الزمني المعد في تنفيذ المشروع والسير بالتنفيذ وبحسن نية وفق الأصول المتبعة وبالتالي لا يمكن الفصل بين هذا الالتزام بصفة عامة وبين النظام القانوني الذي يحكم هذا العقد بصفة خاصة باعتبار انهما يكمل احدهما الآخر إذ في كلتا الحالتين نجد أن المحصلة تنتهي إلى أن المالك أو المشتري يتابع عن كذب إلى هذه الآلية التي بدأ من خلالها المشروع والتي يأمل أن ينتهي المشروع في الموعد المحدد وفق العقد المتفق عليه.

وقد يلجأ المطور العقاري في بعض الأحيان إلى تنفيذ مشاريع الوحدات العقارية قيد الأنشاء إلى الاستعانة بخدمات المقاولين المختصين بأعمال الأنشاء^(٣) وتذهب بعض التشريعات إلى إلزام المطور العقاري بذلك^(١).

(١) تطرق قانون الملكية العقارية الأردني على ذكر مثل هذا النوع من العقود في المادة ١٢٨ و ١٢٩ دون أن يذكر فيها التزامات البائع.

(٢) نص المشرع البحريني صراحةً على التزام البائع بالبناء بقوله "يلتزم المطور بتنفيذ مشروع البيع على الخريطة طبقاً للتصاميم الهندسية".

(٣) عبد الله احمد خلف المشهداني، احكام عقود بيع العقارات تحت الانشاء دراسة في القانون العراقي والقانون المقارن، رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعه المنصورة، ٢٠٢٠، ص ٣٩.

الفرع الثاني: الالتزام بالبناء وفق المواصفات المتفق عليها.

يجدر الإشارة إلى أنه لا يكفي إلزام البائع أو المطور العقاري بالبناء وإنما يلتزم بإقامة البناء بحسب ما تم الاتفاق عليه وبالمواصفات المحددة بالعقد فيجب على المطور العقاري أن يلتزم بمساحة البناء المحددة في المخططات الهندسية ورخصة البناء والالتزام بكافة المسائل التي تم الاتفاق عليها ابتداءً^(٢).

فبعد التزام المطور العقاري بتنفيذ المبنى بصورة مطابقة لما تم الاتفاق عليه التزاماً عاماً في المبيع مهما كانت صفة اطرافه سواء كانوا من المهنيين أو كانوا من الأشخاص العاديين^(٣) وعليه لا يكفي قيام المطور العقاري بعملية البناء كي ينفذ التزامه بل لابد أن يكون أيضاً البناء مطابقاً للمواصفات والشروط التي تم مناقشتها مع المشتري وأن تكون مطابقة لقواعد واصل البناء والتعمير المتفق عليها في الدولة والتصاميم المعتمدة مسبقاً من قبل المهندس المعماري^(٤).

وتتحقق المطابقة في بيع المباني قيد الأنشاء عندما يلتزم المطور العقاري بالبناء وفقاً للتصاميم والرسوم الهندسية المتفق تنفيذها^(٥)، إذ يتوجب على البائع الالتزام بكافة التعهدات التي

(١) نصت المادة ١٦ من قانون الترقية العقارية الجزائري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع

عقاري معد للبيع أو الايجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونياً حسب اهمية المشروع العقاري.

(٢) ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، ط١، دار الهدى، الجزائر، ٢٠٠١، ص ٩٤.

(٢) محمد يوسف الزعبي، العقود المساه، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط١، المكتبة الوطنية عمان، ١٩٩٩، ص ٣١٨.

(٣) مريم ايناس مرجان، التزامات البائع والمشتري على عقد بيع عقار على التصاميم، رسالة ماجستير، جامعه عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، ص ٥٥.

(٤) سمير عبد السميع تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٢٢٣.

تضمنها العقد والوثائق التي اشتمل عليها^(١)، فالتزام المطور العقاري في عقد بيع المباني قيد الأنشاء هو التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية^(٢)، فمالك المشروع يسأل عن عدم اكتمال البناء مهما كان السبب في عدم التنفيذ ولا يمكنه التعذر ببذل العناية اللازمة و لا يستطيع دفع مسؤوليته عن عدم التنفيذ إلا بأثبات السبب الأجنبي (القوة القاهرة) كأن تغمر مياه الأمطار الأرض المخصصة لتنفيذ البناء عليها^(٣)، فالبائع ملزم بإنجاز جميع أعمال البناء وفقاً لما تم الاتفاق عليه متضمناً كافة التجهيزات الضرورية التي من شأنها أن تجعل البناء صالحاً للاستخدام في الغرض والغاية المعد لها^(٤).

كما يُعد التزام المطور العقاري بالمطابقة مكملاً للالتزامه بالبناء بيد أن معظم التشريعات العربية لم تنص صراحةً على مثل هذا الالتزام في تشريعاتها المنظمة لبيع المباني قيد الأنشاء^(٥)، إلا أنه وبالرجوع إلى بعض القوانين الخاصة نجد أنها إشارة في مضمون نصوصها إلى مثل هذا الالتزام فنجد المشرع الأردني أشار إلى مضمون هذا الالتزام في المادة الرابعة من قانون حماية المستهلك بقوله " يلتزم المزود بما يلي أ_ التأكد من الجودة المعلن عنها للسلع أو الخدمات التي يتعامل بها وصلاحياتها للاستعمال أو الاستهلاك وفقاً لما اعدت له، ب_ التأكد من مطابقه السلع أو

(٥) نوى عقيلة، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، بن عكنون، الجزائر، ٢٠٠٣، ص ٨٩.

(١) سعيد، مبارك طه، الموجز في العقود المسماة البيع الايجار المساواة، العاتق لصناعه الكتاب القاهرة، ص ٤٢٠.

(٢) حمد لبيب شنب، شرح احكام عقد المساواة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢، ص ٨٥.

(٣) احمد ابراهيم حسين الحياوي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والقانون الأردني جامعة الكويت مجلد ٣٣ العدد ٦٤، ص ٢٧٦ .

(٤) ممدوح محمد علي مبروك، ضمان مطابقة المبيع في نطاق حماية المستهلك دراسة تحليله، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٦.

الخدمات التي يتعامل بها للخصائص المعلن عنها وتحقيق تلك السلعة والخدمات للنتائج المصرح بها للمستهلك"، والذي يمكن اعماله لتأكيد هذا الالتزام في بيع الوحدات السكنية قيد الأنشاء على اعتبار أنا البائع يقدم من خلال هذا العقد سلعة أو خدمة متمثلة في البناء المناسب^(١).

وإذا ما التزم المطور العقاري بالمواصفات والشروط الواردة في العقد اثناء قيامه بالبناء عندها لن يكون هناك مطابقة مما تنهض معه المسؤولية العقدية لمخالفته الشروط والمواصفات الواردة في العقد^(٢) فعدم التزام المطور العقاري بتسليم الوحدة السكنية مطابقة للنموذج الهندسي مؤداه الأخلال بالمطابقة بالمقاييس والمواصفات^(٣).

والجدير بالذكر أن القوانين المتخصصة لم تنص صراحةً على اي اجراء قانوني يتخذ في حال اخفق مالك المشروع من مباشرة اعمال التشييد والبناء وبالنظر إلى الاهمية التي تحظى بها هذه العقود فإن المشرع الأردني مدعوا وعلى غرارة القانون المصري في ايجاد نص خاص يتضمن الزام المطور العقاري في حال أنه اخفق في المرحلة الاولى من مراحل اعمال التشييد والبناء ولم يلتزم بالتشييد وفقا للمواصفات والشروط المتفق عليها فإن هذا الامر ملزم إلى اتخاذ اجراء قانوني بحقة قد يمتد إلى فرض جزاءات مالية وما شابه بغيت السير بالمشروع اعمالاً وانفاذاً لمبدأ حسن النية وحمايةً للمستثمرين من المبتاعين لهذه العقارات قيد الأنشاء وتحقيق الغاية المرجوة من العقود التي اقبلوا عليها.

(١) انظر الغندور، ياسر امام الغندور، يتقرر الالتزام بضمان المطابقة في القانون الفرنسي بموجب قانون

الاستهلاك الفرنسي رقم ٩٣_٩٤٩_الصادر في ١٩٩٣ والمعدل بقانون ٢٠٠٥، مرجع سابق، ص ١٠٦.

(٢) ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز دراسة تحليلية ومقارنة في التشريع الجزائري والفرنسي، رسالة ماجستير، جامعه البليدة، ٢٠٠٠، ص ٨١.

(٣) محمد إبراهيم بنداري، الالتزام بالتسليم في عقد البيع، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٩٣، ص ٢٠.

المطلب الثاني: الالتزام بتسليم الوحدة العقارية لمالكها في الموعد المحدد.

يُعتبر الالتزام بتسليم الوحدة السكنية في موعدها المحدد والمتفق عليه ابتداءً في العقد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري^(١)، فيشكل الموعد الذي سيتسلم به المشتري الوحدة السكنية أهمية كبرى، فلا يستطيع المشتري الانتفاع بالوحدة العقارية إلا من تاريخ تسلمها وعليه سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين كالتالي، الفرع الأول: أهمية تسلم المشتري للوحدة السكنية في الموعد المحدد، والفرع الثاني: الأثر المترتب على اخلال المطور العقاري في تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد.

الفرع الأول: أهمية تسلم المشتري للوحدة السكنية في الموعد المحدد.

يُعد تسليم الوحدة العقارية لمالكها في الأجل المحدد الهدف الذي يسعى اليه المشتري في الدرجة الاولى والغاية الرئيسة وراء الاقبال على بعض المطورين العقاريين دون غيرهم، إذ أن السمعة التجارية التي يحظى بها بعض المطورين تعد في حد ذاتها قيمةً نوعيةً وماليةً منتجةً في عالم الاستثمار وفي البيئة الاستثمارية في القطاع العقاري، ونضرب مثلاً لذلك شركة داماك العقارية وشركة اعمار العقارية على مستوى المنطقة العربية ومنطقة الخليج ويمكن اضافة اليها شركة النخيل وغيرها مثل تلك الشركات العملاقة، وإذا ما عدنا إلى جمهورية مصر العربية نذكر على سبيل المثال لا الحصر المطور العقاري لمدينة العلمين ومدينة الرحاب وستة اكتوبر ومشروع الاشجار في مدينة ستة اكتوبر وغيرها من المشروعات العقارية التي اقدمت عليها الشركات لها قيمة نوعية بالسمعة التجارية جعلت من المستثمرين داخل الدولة وخارجها وجهتهم

١- جاءت محكمة النقض المصرية مؤكدةً على أهمية الالتزام بالتسليم في حكم لها حيث قضت بأن "الالتزام بتسليم المبيع يعد من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه في العقد" نقض مدني رقم ٦١٠ لسنة ٤٩ قضائية، جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦.

الرئيسية في القبال على هؤلاء المطورين للاستثمار في هذه المشروعات والابتياح فيها لما تحظى به هذه الشركات من سمعة مرموقة ومكانة تتجسد بالدرجة الأولى بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية في احترام البرامج الزمنية المعدة للتطوير العقاري، وبالتالي يُعتبر الالتزام بتسليم الوحدة العقارية في الموعد المحدد أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المطور العقاري، فيقع على عاتق المطور العقاري بعد الانتهاء من البناء ومطابقته للالتزام بتسليم الوحدة السكنية للمشتري خلال المدة المتفق عليها ابتداء حتى يتمكن المشتري من الانتفاع بها^(١).

وتظهر أهميه الالتزام بالتسليم في أن المشتري يصبح من لحظة استلامه الوحدة العقارية قادراً على الانتفاع بها ويكون بذلك قد حقق الغاية الرئيسة من التعاقد على شراء تلك الوحدة العقارية قيد الأنشاء كما يعتبر التسليم في عقود البيع على الخارطة ذو أهمية خاصة كون أن المشتري لا يستطيع التأكد من مواصفات المبيع بشكل دقيق إلا عند تسلم البناء وهو الوقت الذي يستحق فيه المطور العقاري باقي الثمن وهذا يعد من أهم الآثار التي تترتب على تسلم الوحدة السكنية^(٢)، كما تظهر أهمية تحديد الوقت الذي سيتسلم فيه المشتري الوحدة العقارية في بيان الوقت الذي سيتحمل فيه البائع المسؤولية عن تأخره في تنفيذ التزاماته، فإذا حان الموعد المقرر لتسليم العقار للمشتري ولم يقم البائع بتسليمه اعتبر البائع مخلف في تنفيذ التزاماته وعندها يمكن الرجوع عليه بالتعويض^(٣).

(١) مريم إيناس مرجان، مرجع سابق، ص ٦٥.

(٢) اسامه طرافي طارق نيتان، رسالة ماجستير جامعة اكلي محند والحاج، البويره، الجزائر، ٢٠٢٠، ص ٣١.

(٣) محمد محمد قطب مسعد، احكام عقد البيع على الخريطة، بحث منشور، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، المجلد ٦، العدد ١، ٢٠٢٠، ص ٦٥.

ويتمثل التسليم متى صارت الوحدة السكنية تحت تصرف المشتري دون عائق وهو ما يسمى بالتسليم الفعلي^(١) أو التسليم من خلال التخلي ويكون ذلك بتسليم مفاتيح الوحدة السكنية إلى المشتري ووضعها تحت تصرفه^(٢)، وبالتالي يمكن تعريف التسليم بأنه: "وضع المبيع تحت تصرف المشتري"^(٣).

ويجب على البائع عند وضعه الوحدة السكنية تحت تصرف المشتري اعذاره بذلك، وعليه نجد أن التسليم في عقد بيع الوحدات السكنية قيد الأنشاء ينطوي على جانبين يتمثل الجانب الأول في وضع الوحدة السكنية تحت يد المشتري لكي ينتفع بها ودون أي معوقات والجانب الآخر يتمثل في ضرورة اعلام البائع للمشتري بوضعه الوحدة السكنية تحت تصرفه^(٤)، ويشمل الالتزام بتسليم الوحدة العقارية بالالتزام بتسليم ملحقاتها وما تشتمل عليه من خدمات تم الإشارة إليها عند التعاقد^(٥)، كما ويجب على المطور العقاري أن يقوم بتسليم الوحدة العقارية للمشتري

(١) علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٩، ص ١٦٥.

(٢) احمد خليفه المشهداني، مرجع سابق، ص ٤.

(٣) نصت المادة (٤٣٥) من القانون المدني المصري على أنه: "١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استلام ماديا ما دام البائع اعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع ٢- يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان الباع قد استوفى المبيع في حياته بعد البيع بسبب اخر غير الملكية".

(٤) نصر ابو الفتوح فريد، نظريات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري دراسة في اطار تشريعات دولة الامارات العربية المتحدة، بحث منشور في مجله كليه الشريعة والقانون بطنطا، جامعه الازهر، العدد ٣٥ الجزء الأول، ٢٠٢٠، ص ٥٧٥.

(٥) رمضان ابو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة عقود البيع والمقايضة والتأمين، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت، ١٩٩٤، ص ٢٠٢. نصت المادة ٤٣٢ من القانون المدني المصري على أنه: "يشمل التسليم

في الموعد المحدد والآجال المحددة في العقد والمتفق عليها ابتداء في العقد التمهيدي^(١)، والقاعدة العامة في تسليم الوحدة السكنية هو أن يتم وفقاً للميعاد المتفق عليه بين الأطراف في العقد بحيث يجب على طرفي العقد أن يحددوا موعداً لتسليم الوحدة العقارية^(٢) فإذا لم يتفق المتعاقدان على موعد معين للتسليم فالواجب عندها أن يتم التسليم بمجرد الانتهاء من أعمال البناء وإنجاز المشروع^(٣) وإلا يتم أعمال العرف وطبيعة هذه الوحدات السكنية المباعة^(٤).

الفرع الثاني: الأثر المترتب على اخلال المطور العقاري في تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد.

ذهبت اغلب التشريعات المنظمة لعقد البيع على الخريطة إلى إلزام المطورين العقاريين بضرورة تسليم الوحدة العقارية أو الوحدة السكنية للمشتري وان لا يتمتع عن ذلك عند اكتمال بنائها ورتبت جزاءات على الأخلال بهذا الالتزام^(٥) فنجد أن المشرع الفرنسي اشترط ذكر موعد

وملحقات الشيء المبيع وكل ما عد بصفه دائمة الاستعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين"، وفي ذات المعنى نصت المادة ٤٩٠ من القانون المدني الأردني.

(١) ويس فتحي، مرجع سابق، ص ٨٥.

(٢) علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم ٠٤,١١، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعه محمد بوقره بومرداس، الجزائر، ٢٠١٥، ص ٨٤.

(٣) محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع لأكثر من واحد في مجال الإسكان، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٣، ص ١٥٣.

(٤) شرف مصطفى محمد حسين، إلتزامات البائع في التعاقد كوسائل الاتصال الحديثة في ظل احكام القانون المدني والفقهاء الإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٩، ص ٢٨٠.

(٥) نصت المادة (٧) من فقره الأولى من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في اماره دبي على أنه: "لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادات الانجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري طالما أن المشتري قد اوفى بكامل إلتزاماته التعاقدية حتى ولو ترتب للمطور في ذمه المشتري اي إلتزامات ماليه اخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية"، وبنفس المعنى نصت المادة (٣١) بفقرتها ب من قانون تنظيم القطاع

معين في العقد لتسليم الوحدة العقارية ورتب البطلان في حال تخلف ذلك^(١)، إلا أن السؤال المطروح يبقى كيف تناول القانون الأردني والقانون المصري هذا المعطى وما هي الآثار التي تترتب على الاخلال بالتسليم الوحدة العقارية في الآجال المحددة؟

بالرجوع إلى القانون المصري نجد المادة الخامسة^(٢) والتي الزمة المطور العقاري العمل على تسليم الوحدة العقارية المباعة إلى العميل في الموعد المتفق عليه في العقد المبرم شريطة التزام جهة الولاية بشروط التعاقد واستصدار التراخيص طبقاً للقوانين المنظمة، إلا أن القانون هنا في هذا السياق جاء بإطار تنظيمي يمهّد للإجراءات المتخذة حينما يخفق المطور العقاري أو يتأخر في تسليم الوحدة العقارية إلى العميل في الموعد المتفق عليه في العقد المبرم بينهما، وبهذا الإطار نميز بين الحالة التي يكون فيها العميل قد التزم بكافة بنود العقد مع المطور العقاري والتزم بسداد الأقساط المستحقة عليه في المواعيد المحددة طبقاً للعقد مع المطور العقاري وبين الحالة التي يكون فيها هذا الأخير قد أخفق بالتزام أو بالوفاء بالتزامات التعاقدية مع المطور

العقاري البحريني على أنه: " يلتزم المطور بعد انجاز الوحدة العقارية القيام بجميع الاعمال التي من شأنها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري وتسليمه كافة الشهادات والوثائق المتعلقة بالوحدة العقارية والجزاء المشتركة وادله تشغيل الأجهزة والتركيبات المقررة لتلك الأجهزة".

(١) نصت المادة (11_261. L) من قانون البناء والسكن الفرنسي على أنه: "يجب أن يبرم العقد بموجب سند رسمي وقت التسليم ويؤدي عدم الامتثال لهذه المادة بطلان العقد"، نقلاً عن احمد محمود محمد ابودان، مرجع سابق، ص ١١٢. وبذات المعنى نصت المادة (٣٢) من القرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

(٢) المادة (٥) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ نصت على. ١_ يمنح المطور ١٢ شهراً للالتزام بتسليم الوحدة طبقاً للتاريخ المحدد بالعقد ٢_ إذا تجاوزت مدة التأخير عن ١٢ شهراً ترحل الأقساط المستحقة لحين الاستلام بذات المدة بعد الانتهاء من الأقساط المتبقية ٣_ في حال تجاوز مدة التأخير عن ٢٤ شهر يكون من حق العميل الاختيار بين استمرار البند السابق لحين الاستلام أو استرداد ما تم سداه في خلال مدة ثلاث أشهر من الطلب ويسري حكم هذا المادة على كافة المشروعات بما في ذلك المشروعات الجاري تنفيذها قبل صدور هذه الضوابط.

العقاري ففي الحالة الأولى تجد أن القانون يذهب باتجاه منح المطور العقاري اثنا عشر شهراً للالتزام بتسليم الوحدة العقارية طبقاً للتاريخ المحدد في العقد، ويعطف القانون على هذا الاجراء في حال تجاوزت مدة التأخير عن اثني عشر شهراً فترحل القساط المستحقة لحين الاستلام بذات المدة بعد الانتهاء من القساط المتبقية، وفي هذا السياق يذهب القانون إلى إيجاد فراغ للمدة لكنه يحكمها في مرحلة لاحقة بالقول بأنه إذا تجاوزت مدة التأخير عن ٢٤ شهر فيكون من حق العميل الاختيار ما بين الاستمرار لحين الاستلام أو استرداد ما تم سداؤه في خلال مدة ثلاثة اشهر من الطلب واعتبار هذا الحكم ساري على كافة المشروعات بما في ذلك المشروعات الجاري تنفيذها حتى قبل صدور القرار الوزاري الضابط لهذه المسألة.

والجدير بالذكر أن هذا المعطى الذي اتخذه القرار في هذا السياق ينحى منحاً سلبياً كونه لا يُعتبر هذا العقد ابتداء هو عقد بيع نهائي، وانما امكانية الاسترداد توحى بأن حق الفسخ مقرون بخيار العميل في اللجوء الىه من عدمه وهذا مدعاة إلى عدم استقرار مثل هذه العقود على ارض الواقع، فقيام العميل بالانتظار ٢٤ شهر بحد ذاته هو اضرار واسع بالعمل ومن شأنه أن يرتب عدم استقرار السوق العقاري ثم ترك الامر بين الخيار للعميل وبين الاستمرار من عدمه ايضاً يعتبر اجراء أسوأ في الاضرار بالعمل من ذات القرار الذي يمكنه من انتظار ٢٤ شهر، إذ أن الاستمرار ٢٤ شهر أو لمدة قد تجهل حدودها ولا يعرف مداها ولا يمكن الجزم بشأنها وقد تمتد إلى مدد طويلة جداً قد تفوق الاجل التعاقدي الاصيلي الذي نشأ العقد على اساسه وبالتالي يعود العميل في هذه الحالة إلى خيار الاسترداد وبالتالي لم يعد هنالك اي مصلحة للعميل في البقاء في هذا العقد طالما أنه لن يتمكن من الاستئثار بالوحدة العقارية، إلا أن الاسترداد بحد ذاته هو الضرر المصدق الذي لحق بالعمل بقيمة الوحدة العقارية على فرض أن المدة للأقساط امتدت إلى خمس سنوات عند الشراء ليست هي ذاتها قيمة الوحدة العقارية عند الاسترداد، فبالتالي لو اقبل

المشتري على شراء وحدة عقارية في ذات المنطقة بذات الثمن الذي أراد به الشراء ابتداء للوحدة العقارية لما تسنى له ذلك لأن مثل هذه العقارات تتسم دائما بنمو الاسعار وتزايد الاسعار وبالتالي هذا من شأنه أن يلحق به الضرر الكبير ابتداء هذا فضلاً عن أن القانون لم يحقق التوازن في هذا الإطار بين مصلحة العميل ومصلحة المطور العقاري إذ أن الغلبة هنا تجنح وتميل لمصلحة المطور العقاري الذي هو في حل من أي مسؤولية وفق هذا القرار بسبب التأخير في تسليم الوحدة العقارية والذي لم يكن مبني على سبب أو مبرر يمكن أن يدرجه القانون أو القرار في هذا السياق إذ كان حرياً بالمشروع أن يشير في هذه السياق إلى الأسباب التي دعت إلى هذا التأخير كما فعلت معظم التشريعات التي نظمت هذا العقد ابتداءً كما المشروع الإماراتي والمشرع القطري^(١)، وهل هي عائدة إلى المطور أم أنها عائدة لظروف خارجة عن إرادة المطور، ففي الحالة الأولى^(٢).

(١) نصت المادة (٢٥) فقره ٢ من القانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في اماره ابو ظبي على أنه: "يجوز للدائرة أن تفرض غرامه تأخير على المطور تدفع لمصلحه مشتري الوحدات العقارية في حال تأخر المطور في تسليم مشروع التطوير العقاري لمدته تزيد على ستة اشهر من تاريخ التسليم المتوقع للمشروع وفقاً للجدول الزمني الذي تعاهد به المطور للدائرة وذلك ما لم يثبت أن تأخيرها كان بسبب خارج عن ارادته". كما نصت المادة ٢٩ فقره ٦ من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ على أنه: "مع عدم الاخلال باي عقوبة اشد ينص عليه قانون اخر يعاقب بالحبس مده لا تتجاوز سنه واحده وبالغرامة لا تزيد عن ٥٠٠,٠٠٠ ريال أو بإحدا هاتين العقوبتين كل من لم يسلم المشتري الوحدة في الموعد المحدد في العقد دون عذر مقبول".

(٢) نصت المادة (١٤_٦١٨) من القانون المغربي رقم (١٢_١٠٧) على أنه: "يحق للمشتري فسخ العقد دون تحمل اي تعويض إذا تجاوز البائع الاجل المتفق عليه لتسليم العقار وفي هذه الحالة يستحق المشتري تعويضا محددا في ٢٠% من المبالغ المؤداة"، كما نصت المادة ٦ من المرسوم التنفيذي الجزائري رقم (١٣_٤٣١) والمحددة لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم على أنه: "باستثناء الحالات حالات القوة القاهرة يؤدي عدم احترام الاجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويحملها المرقى العقاري حيث يتم حساب مبلغ

ليس ببعيد عن هذا المعطى بالنسبة للقانون الأردني لا بل أن واقع الحال وواقع التطبيق في القانون المصري هو افضل حالاً إذ أن القانون الأردني خلى اصلاً من اي نص من شأنه أن يضمن هذا التوازن ابتداءً، لا بل ما احاط به القانون الأردني في قانون الملكية العقارية من إمكانية العودة إلى المحكمة للفصل في النزاع الذي ينشأ بين العميل والمطور العقاري أما تضمن في حالة الوعد بالبيع وليس البيع لأنه ابتداء لم يُعتبر هذا عقد بيع وانما اعتبره وعداً بالبيع وبالتالي فإن الفصل في النزاع الذي ينشأ كان قد توقف عند فقط الزام المطور العقاري بنقل الملكية العقارية أو الفصل بإمكانية نقل الملكية العقاري أي أن المشروع العقاري قد انتهى وأن المطور العقاري قد أنه يتباطأ أو يعتمد أو أنه يتهاون في نقل هذه الملكية العقارية فيكون الكلمة الفصل في هذا السياق للمحكمة للفصل في هذا النزاع، ولم يتضمن القانون الأردني الحل الجذري والجازم بهذا السياق للإزام المطور العقاري وتعويض المضرور عن اية اضرار قد تلحق به، أما أن المشروع العقاري لم ينتهي وبغض النظر عن الاسباب التي حالت دون انقضاء المشروع العقاري فإن القانون لم يتضمن أي حل لهذا الأمر وهذا مدعاة إلى ايجاد فراغ تشريعي ثم فراغ في التطبيق لترك المسألة مطروحة على انظار القضاء وهذا ما لا يحمد عقباه في كل حالة من الحالات التي نأمل أن يكون هناك استقرار في هذا القطاع الهام والمهم الذي يعتبر هو شريان الحياة بالنسبة للدولة ولأطرافه دون تمييز.

العقوبة حسب ايام التأخير التي تمت معاينتها لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت اي ظرف ١٠% من سعر البيع المتفق عليه".

المبحث الثاني

التزامات المطور العقاري القانونية

لا يكفي أن يلتزم المطور العقاري ببناء الوحدة العقارية محل العقد وتسليمها للمشتري في الموعد المتفق عليه بل يقع على عاتقه أيضاً التزامات قانونية لا يمكن من دونها أن تتحقق الحماية الفعالة للمشتري، وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالتالي، المطلب الأول: الالتزام بتسليم المشتري عند توقيع العقد بنسخة من نظام جمعية الملاك، والمطلب الثاني: الالتزام بالضمان العشري.

المطلب الأول: الالتزام بتسليم المشتري عند توقيع العقد بنسخة من نظام جمعية الملاك.

يُعتبر نظام جمعية الملاك^(٣) من النظم التي اوجدتها القوانين على عمومها دون اختلاف بغض النظر عن طبيعة هذا القانون أو مضامين هذا القانونين وقد تجد في بعض الاحيان أن النص على جمعية الملاك قد وجد في قانون الملكية العقارية^(٤) بينما في انظمة أخرى قد تجده في المبادئ العامة المستقرة في القانون المدني، ثم في بعض النظم تجده في نصوص خاصة في

(١) يعرف النظام جمعية الملاك على أنه: "مجموعة قواعد قانونية تحمل في طياتها حقوق وإلتزامات الملاك بالإضافة إلى إدارة الأجزاء المشتركة لضمان حسن الانتفاع بها" عبد الله الزبيدي، احمد عثمان الفراحنة، كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في الشقق والطبقات وفقاً للتشريع الأردني، بحث منشور، مجلة القانون والاعمال الدولية، جامعة الحسن الأول، مجلد رقم ٤٧ ، ص ٧.

(٢) نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري رقم ٨٩ لسنة ٢٠٢٠ والصادر بمقتضى الفقرة (ج) من المادة (١٢٣) والفقرة (أ) من المادة (٢٢٢) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٨٠٣ بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣٠.

عقود البيع على الخريطة^(٥) وبالتالي ليس الأمر مثار جدل في أي من القوانين التي نصت على جمعية المالك بالنسبة للطبقات والشقق إلا أن الهدف الرئيسي هو النص عليها أصلاً، وإذا أنه من الأهمية بما كان دوماً النص على جمعية المالك لطبقات والشقق وتحديد النظام الأساسي بالنسبة إليها وكيفية انتخاب اعضائها والمسؤولية الملقاة على عاتق اعضائها والرسوم المستحقة بالنسبة للمتر المربع أو القدم المربع حسب النظام القانوني المتبع في الوحدة العقارية بغض النظر عن حجم ومساحة هذه الوحدة^(٦) .

ولعل القانون الأردني وكذلك القانون المصري^(٧) قد نظم وتضمن النص على جمعية المالك لطبقات والشقق إلا أن النص على إلزام المطور العقاري بتسليم المشتري لهذا النظام عند التوقيع عند العقد لا نجده في القانونين الأردني والمصري على السواء وأن كان هذا موجود في

(١) نصن المادة ٦٢ من قانون رقم ٠٤،١١ الخاص بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الجزائري على أنه يلتزم المرق العقاري بضمان أو الأمر بضمان إداره المالك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية فيعمل المرق العقاري خلال المدة المذكورة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المنفعين أو الأشخاص المعنيين من طرفهم _ نصت المادة ٦٤ فقره واحد من القانون رقم ثلاث لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في اماره ابو ظبي على أنه ينشأ اتحاد المالك بعد تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع لدى الدائرة ويمارس صلاحياته بعد تسجيله ويتكون اتحاد المالك من المطور إلى أن يقوم بالتنازل عن ملكيه وحده عقاريه أو حقوق عقاريه أو اكثر من مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إلى شخص اخر فيصبح عندها اتحاد المالك مكون من مجموع المالك بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة

(٢) انظر المادة ٩ من نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الأردني رقم ٨٩ لسنة ٢٠٢٠

(٣) نصت المادة ١٢٣ فقرة أ من قانون الملكية العقاري الأردني على أنه: " يدار القسم المشترك من جمعية المالكين التي تتشكل حكما من مجموع مالكي الوحدات العقارية في عقار واحد، ومن اتحاد المالكين الذي يتشكل حكما من مجموع جمعيات المالكين ومالكي العقارات الموجودة ضمن مجمع عقاري واحد"، نصت المادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حيث نصت على أنه: إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمس اشخاص قام بقوه القانون اتحاد المالك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من القانون المدني.

بعض النانظمة الأخرى كما هو الحال في نسبة للقانون الإماراتي وفي بعض النظم المقارنة الغربية^(٨).

فمن مصلحة المشتري أن يعلم مسبقاً بالآلية التي يقع فيها إدارة الوحدة العقارية، وحجم الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري للوحدة العقارية ورسوم الصيانة الملقاة على عاتقه ورسوم بدل خدمات الوحدات المشتركة كما هو الحال في صيانة المصاعد والكهرباء والمساح وصالات الرياضة وغيرها من مرافق المشروع^(٩)، وقد ألزمت بعض التشريعات المقارنة المطور العقاري بإدارة المالك المشتركة وتسيير تحويل هذه المهمة إلى المشتريين لوحدات المشروع بعد نقل ملكية تلك الوحدات إليهم وهذا يتطلب من المشتريين البدء بتنظيم هيئة من مجموع المشتريين أنفسهم أو اختيار من يرونه مناسباً^(١٠) لإدارة والمحافظة على المالك المشتركة ولضمان حسن

(١) نصت المادة ٦٤ فقرة ١ من القانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه " ينشأ اتحاد المالك بعد تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع لدى الدائرة، ويمارس صلاحياته بعد تسجيله، ويتكون اتحاد الملك من المطور إلى أن يقوم بالتنازل عن ملكية وحدة عقارية أو حقوق عقارية أو أكثر في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إلى شخص آخر فيصبح عندها اتحاد المالك مكوناً من مجموع المالك بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة، وتبدأ عضوية مالك الوحدة العقارية في اتحاد المالك من تاريخ تسجيلها باسمه في السجل العقاري وتسقط عند انتهاء ذلك الحق"

(٢) سمير عبد السميع الداودن، مرجع سابق، ص ٣٠ وما بعدها.

(٣) المرسوم التنفيذي رقم ١٢_ ٨٥ سنه ٢٠١٢ الصادر بموجب قانون رقم ١١_ ٠٤ بشأن تنظيم القطاع العقاري الجزائري.

الانتفاع بها^(١١) ونص المشرع صراحة على انشاء اتحاد الملاك منذ البدء ببيع الوحدات السكنية للمشروع يدل على اهمية المحافظة على المالك المشتركة^(١٢).

ويلتزم المطور العقاري بإدارة وصيانه الاجزاء المشتركة ويكون هو المسؤول عن اي نفقات تتعلق بالصيانة الاجزاء المشتركة لحين أن يتم تحويل ادارته تلك الاجزاء المشتركة إلى الهيئة أو الجمعية المكونة من مجموع المشترين والمالك وعندها تنتقل نفقات الإدارة والصيانة لتلك الاجزاء من المطور العقاري إلى المالك أو المشترين^(١٣).

أن غياب النصوص التشريعية في القانون الأردني والقانون المصري والتي تحدد التزامات المطور العقاري في هذا النوع من البيوع يعتبر من الأسباب التي تجعل من المشتري ضحية بما قد يواجه في مرحلة لاحقة من رسوم صيانة قد تكون عالية القيمة إذا لم يكن هناك إطار مسبق في تنظيمها وفي تحديد الآلية التي بموجبها يتم التنظيم ونأمل من المشرع الأردني وكذلك المصري أن يعتمد نحو النص نحو هذا الاجراء حين التوقيع على هذه العقود وأن تتضمن هذه العقود النص على نظام جمعية المالك الذي يقع بموجبه إدارة الوحدة العقارية بعد مرحلة التسليم.

(٤) نبيل فرحان الشطناوي، نظرات حول الشخصية المعنوية لجمعية ملاك الطوابق والشقق، دراسة مقارنة، بحث منشور، مجلة الحقوق، جامعة البحرين، المجلد الخامس، العدد الثاني، ٢٠٠٨، ص ١١٧.

(١) هایل عوض الحجايا، احكام الضمان في بيع المباني تحت الأنشاء، أطروحة دكتوراه، جامعة عين شمس، مصر، ٢٠٢٠، ص ٤٨١.

(٢) موسى نسمية، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعه الجزائر، ٢٠١٥، ص ٢٠٣.

المطلب الثاني: الالتزام بالضمان العشري.

يُعتبر الضمان العشري^(١٤) احد أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري في نطاق مشروعات البناء قيد الأنشاء فإلى جانب التزام المهندس المعماري والمقاول بضمان ما يحدث للبناء خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزء أو اي عيوب تظهر من شأنها أن تهدد سلامة البناء ومتانته فإنه ايضاً تقوم مسؤولية المطور العقاري (البائع) بهذا الضمان^(١٥) وبالتالي لم تعد احكام الضمان العشري مقتصرة على المقاول والمهندس المعماري بل اصبحت تمتد إلى المطور العقاري وعليه يلتزم المطور العقاري طيلة العشر سنوات بضمان ما يلحق بالبناء من تهدم أو أي عيوب تهدد سلامه ومتانة البناء^(١٦) وهذا ما جاءت اغلب التشريعات المنظمة لمثل هذا العقد بشكل مستقل على النص عليه صراحة، فقد ألزمت تلك التشريعات المطور العقاري بالضمان العشري إلى جانب كل من التزام المهندس المعماري والمقاول^(١٧).

(١) يُعرّف الضمان العشري على أنه: "ضمان ذو طبيعة قانونية خاصة يلتزم بموجبه المهندس المعماري والمقاول وخلال مده ١٠ سنوات تبدأ من تاريخ التسليم كل ما يحدث في البناء من تهدم كلي أو جزء أو عيوب تؤثر في سلامه ومثانه البناء".

(١٥) مريم أناس مرجان، مرجع سابق، ص ١٠١.

(١٦) احمد محمود محمد أبو دان، مرجع سابق، ص ١٩٥.

(٤) نصت المادة ٣٠ فقره ١ من المرسوم التنفيذي الجزائري رقم ١٢_٨٥. على أنه: "يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين الشركاء والمقاولين الفرعيين واي متدخل في حاله سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الارض". و كذا المشرع الفرنسي مسؤوليه المطور العقاري بالضمان العشري بنص المادة ١٦٤٦ من القانون المدني الفرنسي حيث نصت على أنه: "بائع العقار قبل الانجاز ابتداء من تسلم الاعمال بنفس الالتزامات التي تخضع يخضع لها

الفرع الأول: أهمية إلزام المطور العقاري بالضمان العشري.

تظهر أهمية إلزام المطور العقاري بالضمان العشري من خلال عدم قدرة احكام ضمان العيوب الظاهرة والخفية والمعمول بها في البيوع التقليدية عند تطبيقها على حماية المشتري في الوحدات العقارية قيد الأثناء ويعود السبب في ذلك إلى ضيق نطاق تلك الحماية التي توفرها فهي لا تغطي سوى الاضرار التي تحصل قبل التعاقد أو الاضرار التي تحصل بعد التعاقد لكن قبل التسليم فهي لا تشمل الاضرار التي تحصل بعد مدة من التسليم، اصف إلى ذلك إمكانية التعديل عليها بل والاعفاء منها وهذا على عكس الضمان العشري الذي يرتبط بالنظام العام فلا يمكن الاتفاق على الاعفاء أو الحد منه بالإضافة إلى أن المدة التي يغطيها هذا الضمان مدة طويلة يتحقق معها حماية كافية وكفيلة بمعالجة اي عيب أو ضرر يظهر طيلت تلك المدة، اصف إلى أن هذا الضمان تكون فيه مسؤولية المطور العقاري مسؤولية مفترضة ما لم يثبت السبب الأجنبي^(١٨)، وبالتالي يتبين لنا أن احكام ضمان العيوب في البيوع التقليدية لا يتحقق معها حماية حقيقية وممتدة للمشتري^(١٩)، على عكس المزايا التي يحققها الضمان العشري من توفير حماية فعالة وناجعة للمشتري الامر الذي لا بد معه من إلزام المطور العقاري بهذه الضمانة ولأهمية

المهندسون والمعماريون والمقاولون وغيرهم من الاشخاص المرتبطون بربط العمل بموجب عقد المقولة"، كما نصت المادة ٧١ فقره أ من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ البحريني على أنه: "دون الاخلال بأية احكام منظمه لمسؤوليه المقاول المنصوص عليها في القوانين الاخرى تكون مسؤوليه المطورة العقاري على النحو التالي واحد يسال المطور العقاري عن العيوب التي تظهر في الاجزاء الهيكلية في العقار المشترك والتي يخطر بها اتحاد الملاك أو مالك اي وحده وتستمر مسؤوليه المطور مده عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الانجاز للمشروع الذي قام بتطويره".

(١٨) احمد محمد ابودان، مرجع سابق، ص ١٩٥.

(٢) محمد حسين، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني اثناء وبعد التشييد والتأمين الاجباري منها، دار المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٤، ص ٤٨.

الضمان العشري لا بد من بيان موقف المشرع الأردني والمشرع المصري من هذا الضمان وشروط إعمال هذا الضمان.

الفرع الثاني: موقف المشرع الأردني والمصري من الضمان العشري

لقد خلا كل من التشريع المصري والأردني من تنظيم مستقل لهذا العقد وبالتالي لم ينص كلا المشرعين على مثل هذا الالتزام الذي يقع على عاتق المطور العقاري وأمام هذا الفراغ التشريعي كان لابد من الرجوع إلى القواعد العامة التي أشارت إلى هذا الضمان وبيان مدى إمكانية إلزام المطور العقاري في المباني قيد الإنشاء بهذا الالتزام فنجد أن المشرع الأردني أشار إلى هذا النوع من الضمان في المادة (٧٨٨) من القانون المدني حيث نصت على أنه: " إذا كان عقد المقولة قائماً على تقبل بناء يضع المهندس تصميمه على أن ينفذ المقاول تحت إشرافه كان متضامنين في التعويض لصاحب العمل عما يحدث في خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو اقاماه من منشآت وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته إذا لم يتضمن العقد مده أطول".

أن السؤال الذي يثور هنا عن مدى إمكانية اعمال أحكام الضمان الواردة في عقد المقولة والتي نص عليها القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري في إلزام المطور العقاري بالضمان العشري في المباني قيد الإنشاء؟

للإجابة عن هذا التساؤل يذهب البعض إلى أن من ضمن إلتزامات المطور العقاري هو الالتزام بالبناء سواء قام بالتشييد بنفسه أو الاستعانة بمقاول وبالتالي وبكلا الحالتين فهو في مركز مساوي لمركز المقاول إذ يلتزم المطور العقاري بالتشييد وهذا هو جوهر عمل المقاول، كما أن

الضمان العشري اوجدته طبيعة هذا الالتزام والمتمثل بالتشديد دون غيره فأساس الضمان العشري وجوداً وعدمياً مرتبط بإقامه البناء وبغض النظر عن طبيعة العقد الذي انشأ هذا الالتزام سواء كان عقد بيع على الخريطة أو عقد مقالة^(٢٠)، وبالتالي انطلاقاً من هذه العلة كان لابد من امتداد الضمان العشري المنصوص عليه في الأحكام المنظمة لعقد المقالة ليشمل العلاقة ما بين المطور العقاري (البائع) وما بين مشتري الوحدة العقارية قيد الأنشاء خاصة وأن المشتري في عقد البيع على الخريطة هو الطرف الضعف الذي لا يمتلك بالغالب أي خبرة تتعلق بشؤون البناء والتشييد وهذا على خلاف المقاول والمهندس المعماري والمطور العقاري والذين يمتلكون الخبرة والمعرفة والدراية الكافية في هذا المجال فكان لابد أمام هذا الفارق من تحقيق التوازن وتوفير الحماية للمشتري والتي تظهر في إمكانية رجوع المشتري على المطور العقاري من خلال الضمان العشري^(٢١).

وما يدل على إمكانية إنسحاب الضمان العشري الوارد في أحكام عقد المقالة على المطور العقاري هو أن عملية البناء تقوم على اعتبارات فنية وبالتالي يتعين على من يقدم على هذه الأعمال أن يراعي تلك الاعتبارات بحيث يتحمل الاضرار التي تترتب على مخالفتها ويكون ضامناً لها دون اللاتفات إلى العقد الذي يربط ما بينه وبين المضرور سواء كان عقد بيع على الخريطة أو عقد مقالة^(٢٢)، وما يعزز هذا الرأي هو حرص المشرع على جعل هذا الالتزام من النظام العام حيث نصت المادة ٧٩٠ من القانون المدني على أنه: "يقع باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المهندس من الضمان أو الحد منه"، وبالتالي إي

(٢٠) احمد هاشم مثنى عبد الكاظم قد بيع العقار على الخارطة، جامعة ميسان، كلية القانون، ص ٢٧.

(٢١) ريم رفيعة نعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر ٢٠١٩، ص ٢٣٣ .

(٢٢) احمد هاشم مثنى عبد الكاظم قد بيع العقار على الخارطة، جامعة ميسان، كلية القانون، ص ٢٧.

اتفاق يخالف هذا النص يكون باطلاً " وهذا التأكيد يدفعنا إلى القول بأن المشرع يحرص على حماية المشتري مما يؤكد بدوره امكانية شمول المطور العقاري بالضمان العشري.

ويرى البعض بأن المطور العقاري لا يُعتبر بائعاً عادياً للبناء ينحصر دوره بنقل ملكية البناء للمشتري وتسليمه العقار محل البيع بل يلعب دوراً أكبر من ذلك فباعتباره مطوراً عقارياً فإنه يقوم بدور الأشراف على اعمال البناء سواء قام بذلك بنفسه أو من خلال مقاول فكما اشرنا سابقاً يلتزم المطور العقاري بإنجاز اعمال البناء وعليه كان لابد من تحميله المسؤولية العشرية^(٢٣)، على غرار المقاول والمهندس المعماري وهذا ما دفع كثير من التشريعات إلى اخضاع المطور العقاري وادخاله ضمن دائرة الضمان العشري مستثنين في ذلك إلى أن التدخل المباشر الذي يقوم به المطور العقاري في مشاريع البناء قيد الأنشاء عند ممارسة للنشاط العمراني يتعدى دور البائع في البيوع التقليدية للعقار^(٢٤)، فالمسؤولية العشرية للمطور العقاري تقوم مع كل من يتدخل في عمليات البناء سواء المهندس المعماري أو المقاول، وعند حصول أي تهمد سواء كان كلياً أو جزئياً في البناء محل العقد ستقوم عندها المسؤولية المشتركة وعندها يستطيع المشتري الرجوع على المطور العقاري لمطالبته بضمان ذلك الضرر^(٢٥).

إلا أن هناك رأي آخر يذهب إلى عدم إمكانية رجوع المشتري بالضمان العشري على المطور العقاري في عقد بيع المباني قيد الأنشاء بالضمان مستثنين في ذلك إلى الأساس في

(١) عائشة طيب، حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون رقم ١١-٤، بحث منشور، جامعة الجزائر، العدد ٢٠، الجزء ١، ٢٠١١، ص ٢٢.

(٢) زهرة بن عبد القادر زهره، نطاق الضمان العشري للمشتري دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص ٦٠.

(٣) ادريس باخويا، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقاري ما بعد استلام المشروع العقاري، بحث منشور، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، ص ٦٦.

وجود الضمان العشري فيرى أصحاب هذا الاتجاه أن هذا الضمان مناطه وجود عقد مقاوله ولا يمكن تطبيق الأحكام التي تنظم هذا العقد على سواه، وعليه لابد أن يربط ما بين المطور العقاري والمشتري عقد مقاوله لإمكان أعمال الضمان العشري تجاه المطور العقاري إلا أن هذا لا يمنع من امكانية رجوع المشتري على المهندس المعماري والمقاول بالضمان العشري على اعتباره خلفاً خاصاً للبائع والحق في الضمان عندها ينتقل من البائع إلى المشتري بانتقال الملكية ذلك أن الدعوى المتعلقة بالضمان تعد من ملحقات المبيع^(٢٦)، أن ما يجدر الإشارة إليه أن إلزام المطور العقاري بالضمان العشري يعتبر ضماناً اضافية في عقد بيع المباني قيد الأنشاء وهذه الضمانة لم نعهد لها في البيوع العقارات العادية وأن كان هذا الضمان بالأصل خاصاً بعقود المقاوله دون غيره.

خلاصة القول أن الضمان العشري الملقى على عاتق المطور العقاري يعد ضماناً إضافة في عقد بيع المباني قيد الأنشاء والتي لم نجدها في البيوع العادية للعقارات وإن كان هذا الضمان بالأصل خاصاً بعقود المقاوله دون غيره ولأهمية هذا الالتزام جاءت اغلب التشريعات بالنص عليه صراحةً وهذا ما نأمل من المشرع الأردني والمشرع المصري بأن يفردا تشريعاً خاصاً يضمنه نصاً يلزم المطور العقاري بالضمان العشري وهذا ادعى إلى حل الخلاف بين من يرى بشمول المطور العقاري بالضمان العشري وبين من يرى أن النصوص الحالية لا تسعف بأن يشمل الضمان العشري المطور العقاري.

(١) مبارك سعيد، وطه المله حويش، عبيد الفتاوي، الموجز في العقود المسماة ط ٥، القاهرة، ٢٠٠١، ص ١٢٧، للمزيد انظر محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني العقود المسماة، عقد العمل، عقد المقاوله، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٢٣٦.

الخاتمة

بعد استعراض الأحكام المنظمة للإلتزامات المترتبة على البائع في عقد البيع على

الخريطة فأننا قد خلاصنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج

بعد الوقوف على أهم الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع على الخريطة يمكن استخلاص النتائج

التالية:

١_ يُعتبر عقد البيع على الخريطة من العقود المستحدثة والتي ادت الظروف الاقتصادية إلى
إيجادها وعليه فأن هذا العقد المستحدث يُرتب التزامات جديدة لم تتطرق إليها عقود البيع
التقليدية.

٢_ لا يكفي أن يقوم البائع بنقل ملكية الوحدة العقارية للمشتري بل يلتزم بموجب عقد البيع على
الخريطة ببناء الوحدة العقارية محل العقد وسواء قام بذلك بنفسه أو من خلال الأستعانة بمقاول.

٣_ لم ينظم المشرع المصري وكذلك نظيره المشرع الأردني عقد البيع على الخريطة وهذا على
خلاف المشرع الفرنسي وبعض التشريعات العربية التي افردت تشريعاً خاصاً لهذا العقد نصت
من خلاله على الإلتزامات التي تقع على عاتق البائع.

٤_ خلا القانون المدني المصري وكذلك القانون المدني الأردني من النص على الإلتزامات التي
يرتبها هذا العقد على اطرافه إلا أن بعض التشريعات الخاصة كقانون حماية المستهلك وقرار
رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٤٨ لسنة ٢٠٢٢ المصري ونظام إدارة القسم المشترك في العقار

والمجتمع العقاري رقم ٢٩ لسنة ٢٠٢٠ الأردني وقانون الملكية العقارية الأردني قد أشارت وتطرقت إلى بعض هذه الالتزامات.

٥- تُعتبر الالتزامات المترتبة على البائع في عقد البيع على الخريطه بمثابة ضمانات وحماية لمشتري العقار، والالتزام البائع بالبناء التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل العناية، ولا يستطيع دفع مسؤوليته عن عدم التنفيذ إلا إذا استطاع أن يثبت السبب الاجنبي (القوة القاهرة).

٦- إخلال البائع بالالتزامات المترتبة عليه من شأنه أن يرتب عليه جزاءات تتمثل وفق القواعد العامة بحق المشتري بطلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ مع طلب التعويض عن أي ضرر لحق به جراء ذلك الاخلال.

التوصيات

في ضوء النتائج التي تم التوصل اليها فأننا نوصي بما يلي :

١- ضرورة إصدار المشرع المصري والمشرع الأردني قانون خاص ينظم عقد البيع على الخريطة وينص على الالتزامات التي تقع على عاتق البائع اسوة بالتشريعات الاخرى.

٢- ضرورة النص صراحةً على إلزام المطور العقاري بالضمان العشري فلما يكتفي بالنص على هذا الالتزام الوارد في القواعد العامة الذي جاء في نطاق الحديث عن التزامات المقاول .

٣- ضرورة إدراج نص قانوني يلزم المطور العقاري بالعمل على إقامة البناء وتسليمه للمشتري بالموعد المتفق عليه ابتداءً في العقد.

٤- ضرورة إدراج نص يلزم المطور العقاري بوضع ضمانات مالية لحماية المشتري من اخلال المطور العقاري بالتزامه في أتمام عمليات البناء لأي سبب كان بحيث يضمن للمشتري استرداد الأقساط التي قام بدفعها في حال عدم اكتمال البناء.

٥_ على المشرع الأردني تعديل نص المادة (٧٩١) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أن مدة سماع دعوى الضمان سنة من تاريخ حصول التهدم لتصبح كما فعل المشرع المصري ثلاث سنوات من تاريخ حصول الهدم.

المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، ط١، دار الهدى، الجزائر، ٢٠٠١
- رمضان ابو السعود، الموجز في شرح العقود المسماة عقود البيع والمقايضة والتأمين، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت، ١٩٩٤.
- زهرة، محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الأنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، جامعة الكويت، ط١، ١٩٨٩.
- سمير عبد السميع الودن، تمليك وحدات البناء تحت الأنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠١.
- سمير عبد السميع تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- شرف مصطفى محمد حسين، إلتزامات البائع في التعاقد كوسائل الاتصال الحديثة في ظل احكام القانون المدني والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٩.
- شنب، محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، مكتبة الوفاء القانونية، جامعة عين شمس، ٢٠١٥.
- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٠.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٩.
- مبارك سعيد، وطه المله حويش، عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، ط ٥، القاهرة، ٢٠٠١.

محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع لأكثر من واحد في مجال الإسكان، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٣.

محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني اثناء وبعد التشييد والتأمين الجباري منها، دار المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٤.

محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني العقود المسماة، عقد العمل، عقد المقاوله، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥.

محمد يوسف الزعبي، العقود المساه، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط١، المكتبة الوطنية عمان، ١٩٩٩.

ممدوح محمد علي مبروك، ضمان مطابقة المبيع في نطاق حماية المستهلك دراسة تحليله، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨.

ياسر امام الغندور، يتقرر الالتزام بضمان المطابقة في القانون الفرنسي بموجب قانون الاستهلاك الفرنسي رقم ٩٣_٩٤٩_الصادر في ١٩٩٣ والمعدل بقانون ٢٠٠٥.

ثانياً: الرسائل الجامعية

احمد محمود محمد ابو دان، عقد بيع العقار على الخارطة دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الازهر غزة، ٢٠٢٢.

اسامه طرافي طارق تيتان، رسالة ماجستير، جامعة اكلي محند والحاج، البويره، الجزائر، ٢٠٢٠.

ريم رفيعه لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر ٢٠١٩.

زهرة بن عبد القادر، نطاق الضمان العشري للمشتري دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخفر، الجزائر.

عبد الله احمد خلف المشهداني، احكام عقود بيع العقارات تحت الأنشاء دراسة في القانون العراقي والقانون المقارن رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعه المنصورة، ٢٠٢٠.

علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم ٠٤,١١، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعه محمد بوقره بومرداس، الجزائر، ٢٠١٥.

عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، جامعة منتوري، الجزائر، ٢٠١١-٢٠١٢.

محمد إبراهيم بنداري، الالتزام بالتسليم في عقد البيع، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٩٣.

مريم ايناس مرجان، إلتزامات البائع والمشتري على عقد بيع عقار على التصاميم، رسالة ماجستير، جامعه عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر.

موسى نسميه، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، اطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعه الجزائر، ٢٠١٥.

نوى عقيلة، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، بن عكنون، الجزائر، ٢٠٠٣.

هايل عوض الحجايا، احكام الضمان في بيع المباني تحت الأنشاء، أطروحة دكتوراه، جامعه عين شمس، مصر، ٢٠٢٠.

ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز دراسة تحليلية ومقارنة في التشريع الجزائري والفرنسي، رسالة ماجستير، جامعه البليدة، ٢٠٠٠.

ثالثاً: الأبحاث والمقالات

ابراهيم عثمان بلال ابراهيم، تملك العقارات تحت الأنشاء في القانونين المصري والفرنسي، جامعه ابراهيم باشا، ١٩٩٨.

احمد ابراهيم حسين الحياي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الأنشاء دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والقانون الأردني جامعه الكويت مجلد ٣٣ العدد ٦٤.

ادريس باخويا، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقاري ما بعد استلام المشروع العقاري، بحث منشور، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر.

عائشة طيب، حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون رقم ١١_٤، بحث منشور، جامعة الجزائر، العدد ٢٠، الجزء ١، ٢٠١١.

محمد محمد قطب مسعد، احكام عقد البيع على الخريطة، بحث منشور، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، المجلد ٦، العدد ١، ٢٠٢٠.

نبيل فرحان الشطناوي، نظرات حول الشخصية المعنوية لجمعية ملاك الطوابق والشقق، دراسة مقارنة، بحث منشور، مجلة الحقوق، جامعة البحرين، المجلد الخامس، العدد الثاني، ٢٠٠٨.

نصر ابو الفتوح فريد، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري دراسة في اطار تشريعات دوله الامارات العربية المتحدة، بحث منشور في مجله كليه الشريعة والقانون بطنطا، جامعه الزاهر، العدد ٣٥ الجزء الأول، ٢٠٢٠.

رابعاً: القوانين والناظمة

القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لعام ١٩٧٦.

القانون المغربي رقم (١٠٧_١٢).

قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩.

قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ البحرين.

القانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم القطاع العقاري في اماره أبو ظبي.

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر.

اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في اماره دبي.

المرسوم التنفيذي رقم ١٢ _ ٨٥ سنه ٢٠١٢ الصادر بموجب قانون رقم ٠٤,١١ بشأن تنظيم القطاع العقاري الجزائري.

نظام إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الأردني رقم ٨٩ لسنة ٢٠٢٠.