



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>



The legal regulation of the contract of reservation of the right to the property - A comparative study -

Lect. Haider Mahdi Nazzal

College of Rights, Al-Nahrain University, Baghdad, Iraq

tujr@tu.edu.iq

Article info.

Article history:

- Received 4 Dec 2022
- Accepted 27 Dec 2022
- Available online 1 Mar 2023

Keywords:

- Contract .
- Reserve the right.
- Primary contract.
- Real estate activity.
- The owner of the reservation of the right.

Abstract: The housing sector is one of the sensitive and always important sectors, as it is related to human life and stability, especially in light of the remarkable economic development witnessed by many countries in recent years, which was accompanied by the urgent need for many urban projects, and Iraq is one of these countries that has suffered and is still suffering from the widespread housing crisis within its society. Especially in light of the population expansion and demographic growth that it witnessed continuously, and what made the matter worse is the high level of demand for real estate in exchange for the lack of supply of it at a time when the reality has proven that the traditional real estate sale contract alone has become insufficient in resolving this crisis. In order to face this problem, many countries tended to follow several plans and strategies, drafting many legislations, and developing several programs and modern methods, all of which aim to alleviate the housing crisis. Effective in addressing the housing crisis, which has received legislative acceptance in many countries, The contract of reserving the right to the property is one of the modern techniques in the field of real estate activity that the French legislator came up with and proved its effective role in addressing the housing crisis, which has met with legislative approval in many countries. Several facilities for the latter, the most important of which is the payment of the price in installments in the form of payments commensurate with the stages of completion of the construction by the future seller, leading to its completion and transfer of ownership in a final sale contract, with the owner of the right depositing an amount of money in the seller's account when signing this contract as a guarantee for him. This study came to show the extent of its importance and feasibility in advancing the housing sector in Iraq and addressing the housing crisis in it .

التنظيم القانوني لعقد حجز الحق في العقار

- دراسة مقارنة -

أ.م. حيدر مهدي نزال
كلية الحقوق، جامعة النهرين، بغداد، العراق
tujr@tu.edu.iq

معلومات البحث :

تواريخ البحث:

- الاستلام : ٤ / كانون الاول / ٢٠٢٢
- القبول : ٢٧ / كانون الاول / ٢٠٢٢
- النشر المباشر : ١ / آذار / ٢٠٢٣

الكلمات المفتاحية :

- العقد .
- حجز الحق .
- العقد الابتدائي .
- النشاط العقاري .
- صاحب حجز الحق .

الخلاصة: يعد قطاع السكن من القطاعات الحساسة والمهمة دائماً كونه يتعلق بحياة الانسان واستقراره لا سيما في ظل التطور الاقتصادي الملحوظ الذي تشهده العديد من الدول خلال السنوات الاخيرة الذي رافقه الحاجة الماسة للعديد من المشاريع العمرانية، والعراق واحدة من هذه الدول التي عانت وما تزال من أزمة السكن المتفشية داخل مجتمعه لا سيما في ظل التوسعة السكانية والنمو الديموغرافي الذي شهدته بشكل مستمر، ومازاد الأمر تفاقماً هو ارتفاع منسوب طلب العقار في مقابل قلة المعروض منه في وقت اثبت الواقع ان عقد بيع العقار التقليدي اصبح وحده لا يكفي في حل هذه الأزمة، ولمواجهة هذه المشكلة اتجهت العديد من الدول الى اتباع عدة خطط واستراتيجيات وصياغة العديد من التشريعات ووضع عدة برامج وطرق حديثة تصب جميعها في التخفيف من ازمة السكن . ويعد عقد حجز الحق في العقار واحدة من التقنيات الحديثة في مجال النشاط العقاري التي جاء بها المشرع الفرنسي واثبت دوره الفعال في معالجة ازمة السكن والذي لاق قبولاً تشريعياً في العديد من البلدان، فهو عقد بيع تمهيدي غايته حجز العقار ابتداءً باسم صاحب الحق قبل بنائه مع توفير عدة تسهيلات للأخير اهمها تقسيط دفع الثمن على شكل دفعات تتناسب ومراحل انجاز البناء من قبل البائع المستقبلي وصولاً الى انجازه ونقل ملكيته بعقد بيع نهائي مع ايداع صاحب الحق مبلغ من المال في حساب البائع عند توقيع هذا العقد كضمان له، وقد جاءت هذه الدراسة لبيان مدى اهميته وجدواه في النهوض بقطاع السكن في العراق ومعالجة ازمة السكن فيه، نبحث من خلالها عن مفهوم هذا العقد وتكييفه القانوني وما يتميز به من سمات واهم التزامات الطرفين المتعاقدين فيه .

© ٢٠٢٣، كلية الحقوق، جامعة تكريت

المقدمة :

يمثل السكن بالنسبة للفرد اهم حقوقه الأساسية ومتطلباته الجوهرية وحاجة ملحة له داخل البلد، ومع ذلك نجد ان الاهتمام بالقطاع العقاري و السكن داخل العراق وفي العديد من البلدان ما زال لا يلبي الطموح لا سيما في ظل التوسعة السكانية والنمو الديموغرافي المستمر والمتزامن مع التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي لحق مختلف المجتمعات، حتى اتضح ان عقد بيع العقار التقليدي اصبح وحده غير كافي لحل ازمة السكن، وبالتالي كان لزاماً على مختلف الحكومات اتباع استراتيجيات جديدة وصياغة

العديد من التشريعات ووضع عدة برامج وطرق حديثة لكفالة هذا الحق وترجمته بشكل واقعي لأفرادها، وبهذا فقد عمدت العديد من البلدان الى اعتماد صيغة جديدة لبيع العقارات استمدتها من القانون الفرنسي تسمى (حجز الحق في العقار)، وهذا العقد لا يمثل عقد بيع عقار بالمعنى التقليدي المتعارف عليه عندنا وإنما هو عقد يتضمن بيع العقار قبل انشائه وذلك بحجزه من قبل صاحب الحق (المشتري)، الذي يلتزم من خلال هذا العقد دفع مبلغ مقدم من ثمن العقار الكلي كضمان للبائع من نكول المشتري ثم تقسيط المتبقي من الثمن الكلي على شكل مراحل حتى انجاز بناء العقار الموعود به من قبل البائع الذي سيحصل على مبلغ مالي مقدم في حسابه قبل بناء العقار، وبالتالي قدم هذا العقد الكثير من التسهيلات لكل من صاحب الحق والبائع مما ساهم في التخفيف من ازمة السكن ومعالجتها، هذا العقد سيكون محل الدراسة .

أولاً : مشكلة الدراسة :

يصطدم عقد حجز الحق في العقار في واقعا العراقي من ناحيتين مختلفتين، فمن الناحية الاقتصادية ان المجتمع العراقي بأمس الحاجة للنهوض بالنشاط العقاري و معالجة الزيادة السكانية وتخطي ازمة السكن المتفشية بشكل ملحوظ التي اثبتت ان عقد بيع العقار التقليدي اصبح وحده غير كافي لمعالجتها، وبالتالي كان لزاماً على حكومتنا صياغة العديد من التشريعات ووضع عدة برامج وطرق حديثة والتي منها هذا العقد لكفالة حق السكن وترجمته بشكل واقعي لأفرادها، ومن الناحية القانونية يتعارض هذا العقد مع قانوننا المدني، وقانون التسجيل العقاري اذ يحتاج في حال تنظيمه الى تعديلاً جوهرياً للقانون الأخير (الذي يعد الموروث التاريخي القانوني لقانون التسجيل العقاري منذ العهد العثماني) قانون الاراضي لسنة ١٨٧٤ و قانون التصرف بالأموال غير المنقولة لسنة ١٩٣١) الذي الغتهما المادة (١٣٨١ / ٤) مدني عراقي)، حيث لا تسمح احكام قانون التسجيل العقاري العراقي ببيع العقار المستقبلي و تشتترط لتسجيله ونقل ملكيته ان يكون هذا العقار موجود حقيقةً على ارض الواقع عند توقيع العقد خلاف ما يقضي به هذا العقد، وهذا التعارض يمثل اهم مشكلة في هذه الدراسة، وتنبثق عن هذه المشكلة بعض التساؤلات اهمها هل نلغي نظامنا القانوني في قانون التسجيل العقاري وقانوننا المدني لكي يتوافق مع هذا العقد الجديد رغبةً في معالجة ازمة السكن المتفشية في المجتمع ام نبقي الوضع على ما هو عليه ونضحي بهذه المعالجة في سبيل الابقاء على هذا الموروث القانوني التاريخي في قانون التسجيل العقاري، هذه المشكلة وغيرها دفعتنا الى دراسة هذا العقد ومدى جدواه للنهوض بواقع السكن في العراق .

ثانيا : هدف الدراسة و أهميتها

- ١- بيان مدى جدوى واهمية هذا العقد في النهوض بقطاع السكن في العراق ومعالجة ازمة السكن فيه او التخفيف منها.
 - ٢- تسليط الضوء على عقد حجز الحق في العقار والتنظيم القانوني له و ازالة حالة الغموض التي يكتنف مصطلحه بين اوساطنا القانونية .
 - ٣- التعرف على مدى كفاية القواعد القانونية في تشريعنا الوطني لتوفير الحماية القانونية الكافية لصاحب الحق في هذا العقد .
 - ٤- لفت نظر مشرعنا العراقي الى هذا العقد لا سيما في ظل وجود التشريع الفرنسي والجزائري العقاري اللذان تبنيوا هذا العقد، ودفعه لمواكبة ما يستجد من صيغ وعقود عقارية بما يسهم في تطوير تشريعاتنا العقارية لغرض مواكبة الدول الاخرى التي سنت تشريعات عقارية خاصة بهذا النوع من العقود .
- ومن هذه المنطلقات برزت اهمية الدراسة من الناحية القانونية، ومدى مساهمتها في حل مشكلة السكن في مختلف الدول .

ثالثا : منهجية الدراسة

لغرض تحقيق مبتغى هذه الدراسة فقد اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج المقارن للتشريع الفرنسي والجزائري، بالإضافة الى اعتماد الآراء الفقهية والاحكام القضائية في هذه التشريعات المقارنة ومناقشتها رغبة في الوصول لمجموعة من المقترحات.

رابعا : خطة الدراسة

تفرض ضرورة الوصول الى تنظيم قانوني واف بعقد حجز الحق في العقار، تناوله من خلال خطة بحث مكونة من ثلاث مباحث، يتناول المبحث الاول منها مفهوم هذا العقد من حيث تعريفه في المطلب الاول ومن ثم بيان سماته في المطلب الثاني، اما المبحث الثاني فيعنى ببيان التكييف القانوني لهذا العقد في المطلب الاول ومن ثم تمييزه عن عقود البيع المشابهة له في المطلب الثاني، ونتعرف من خلال المبحث الثالث على احكام هذا العقد من حيث التزامات صاحب حق الحجز والبائع ويخصص لكل موضوع منها مطلب مستقل وصولا الى الخاتمة التي تتضمن اهم الاستنتاجات والمقترحات.

المبحث الاول

مفهوم عقد حجز الحق في العقار

ان حداثة تنظيم هذا النوع من العقود في التشريعات القانونية وقلة تداوله في واقعنا العملي تجعل مصطلحه غامضاً لا بل متداخلاً من حيث المفهوم مع العديد من صور بيع العقار في طور الانجاز، مما يطرح علينا العديد من الاشكاليات بخصوصه، الامر الذي يقتضي منا ايضاح مفهومه، وبغية الوصول الى مفهوم واضح لهذا العقد سنقف بداية عند تعريف هذا العقد في مطلب اول والذي من خلاله سوف نتضح لنا سماته ومميزاته التي سنتناولها في مطلب ثاني :

المطلب الاول / تعريف عقد حجز الحق في العقار

يعد عقد حجز الحق من ابرز افرزات عقود بيع العقار المعاصرة التي جاء بها المشرع الفرنسي واثبتت دورها الفعال في معالجة ازمة السكن في العديد من البلدان، حيث يمكن وصفه بأنه عقد أولى او ابتدائي يبرم بين بائع العقار المستقبلي ومشتري هذا العقار، غايته تنظيم علاقة الطرفين المتعاقدين خلال فترة انجاز البناء حتى توقيع العقد النهائي لهذا البيع، يمنح من خلاله المشتري ضمانه الحجز على حقه في العقار الذي تعهد البائع بإنجازه من خلال هذا العقد مع منحه المدة الزمنية الكافية لغرض تسديد جميع الاقساط المترتبة بذمته على شراء العقار، كما يمنح في الوقت نفسه بائع العقار مدة زمنية كمهلة لإنجاز العقار الذي تعهد ببنائه^(١)، وبهذا فهو عقد تمهيدي يتعهد بموجبه البائع على الالتزام بجميع الشروط التي تتعلق ببيع العقار المستقبلي، والتي يحتفظ فيها المشتري بحقه المحجوز في هذا العقار حتى عقد البيع النهائي، وبهذا نجد ان لهذا العقد اهمية كبيرة في الزام كل من البائع والمشتري على احترام ما تعهد به كلاً منهما به من خلاله وصولاً الى ابرام عقد البيع النهائي بدون وجود أي خلافات، وكأنه وعد ملزم بالبيع والشراء من قبلهما وبالتالي يمثل ضمانه كبيرة في عقد بيع العقار النهائي“ وعلى الرغم من هذه الاهمية التي يحتلها عقد حجز الحق وبما له من تطبيق واسع في البيوع العقارية في العديد من البلدان لاسيما بعد التطورات التي عرفت النشاطات العقارية، ومع ذلك فلم يحظ هذا العقد باهتمام التشريع العراقي ولم يتضمن بين دفتيه اي تعريفاً تشريعياً له، في حين خلت العديد من التشريعات

(١) وليد بن تركي ، عقد حفظ الحق في ضوء القانون رقم ٠٤ / ١١ ، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم الانسانية - جامعة زيان عاشور ، الجزائر ، العدد ١ ، المجلد ١١ ، ٢٠١٨ ، ص ٤٣١ .

المنظمة لهذا العقد^(١) من وضع تعريف محدد لهذا العقد واكتفت بتنظيم احكامه دون الخوض في تعريفه، باستثناء البعض من التشريعات التي اوردت تعريفاً له، منها التشريع الفرنسي، حيث عرفه قانون البناء والسكن الفرنسي المرقم (٦٧-٠٣) لسنة ١٩٦٧ في المادة (٥-٢٦١. L) بأنه ((العقد الذي يلتزم من خلاله البائع المستقبلي على حجز عقار او جزءاً من العقار المقرر اقامته لفائدة المشتري المستقبلي (المحجوز له) مقابل تعهد الاخير بايداع الضمان المالي في حساب البائع الخاص)) .^(٢) ويلاحظ على تعريف المشرع الفرنسي انه جاء مميزاً بإشارته الى الهدف الرئيسي من هذا العقد وهو (حجز الحق العيني) باسم المشتري المستقبلي كنوع من الضمان وهذا ما يتفق مع حقيقته، كما جاء متضمناً كافة الالتزامات الواجبة على الطرفين المتعاقدين فيه هادفاً من خلالها الى تحقيق نوع من التوازن فيها بين البائع والمشتري، حيث يتوجب على البائع القيام بحجز العقار أو جزء محدد منه لصالح المشتري مقابل ايداع الاخير لمبلغ مالي محدد كضمان في حساب خاص بالبائع، كذلك عرفه المشرع الجزائري في قانون الترقية العقاري المرقم (١١-٠٤) لسنة ٢٠٠٧ في المادة (٢٧) بأنه ((العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انتهائه مقابل تسبيق يدفعه الاخير)) .^(٣) ونلاحظ ان المشرع الجزائري في تعريفه قد خلط بين عقد البيع النهائي وعقد حجز الحق كونه المرقي العقاري، بحسب وصف تعبير المشرع الجزائري، ملتزم بتسليم العقار . وهو ذات الالتزام الواقع على عقد البيع الاعتيادي وهذا لا يتماشى وطبيعة العقد المذكورة . لذا نعتقد ان ما جاء به المشرع الجزائري من تعريف لا ينسجم وطبيعة هذا العقد الذي يعد عقداً تمهيدياً ابتدائياً وليس عقداً نهائياً كما يصوره في تعريفه . اما في الجانب الفقهي فقد عرف البعض هذا العقد بانه العقد الذي يلتزم من خلاله البائع بإنجاز العقار في مدة محددة ومن ثم بيعه للمشتري حال الانتهاء من

(١) من التشريعات التي لم تضع تعريفاً محدداً لعقد حجز الحق هو المشرع المغربي فقد أكتفى بتنظيم احكامه وفق القانون 00 . 44 والمتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز والقانون 51.00 والمتعلق بالايجار المفضي الى تملك العقار ، فترك مسألة تعريفه للفقهاء معتبراً ذلك من اختصاصه ، وقد نحى هذا المنحى المشرع التونسي الذي نظم احكامه دون الدخول في التعريف بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٠ والمتعلق بمهنة البعث العقاري .

(٢) نقلاً عن : همام نجية ، عقد حفظ الحق ، رسالة مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة الجزائر بن يوسف كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون ، ٢٠١٥ ، ص ٧ .

(٣) الجدير بالملاحظة ان المشرع الجزائري قد اطلق تسمية اخرى مغايرة لما جاء به المشرع الفرنسي ، حيث اطلق على هذا العقد مصطلح (عقد حفظ الحق) ، ونعتقد ان اختلاف التسمية قد يكون راجعاً الى اختلاف ترجمة المصطلح الفرنسي الى اللغة العربية .

البناء مقابل أن يلتزم المشتري بالوفاء بالثمن ووفقاً لتقدم الاعمال^(١) ، وواضح ان هذا التعريف قد أغفل ماهية هذا العقد والشروط الشكلية الواجب توافرها فيه .

خلاصة ما سبق نلاحظ ان القوانين المقارنة والفقهاء القانونيين بتعريفاتهم حول عقد حجز الحق وان اختلفت فيما بينها حول تسميته والتعبير عنه الا انها تكاد تكون متفقة حول مضمونه، بوصفه عقد تمهيدي الزامي يتضمن نوعين من الالتزامات، احدهما (التزام ايجابي) مضمونه منح المشتري حق حجز حقه في العقار المؤمل انجازه مستقبلاً والبقاء على احتفاظه بهذا الحق حتى الانتهاء من البناء، مقابل التزام المشتري بإيداع الضمان المالي في حساب هذا البائع لغاية ابرام عقد البيع النهائي وتسليم العقار . و ثانيهما (التزام سلبي) مضمونه امتناع بائع العقار المستقبلي من بيع العقار (محل عقد حجز الحق) الى اي مشتري اخر . ووفقاً لذلك يمكننا تعريف عقد حجز الحق بعد اخذ الملاحظات التي ذكرناها مسبقاً بنظر الاعتبار بأنه (العقد الذي يلتزم من خلاله بائع العقار المستقبلي بحجز العقار طور الانشاء لمصلحة المشتري حتى انتهائه مقابل مبلغ نقدي يلتزم بدفعها الاخير كضمان في حساب هذا البائع) .

المطلب الثاني / سمات عقد حجز الحق في العقار

بين لنا من خلال ما سبق بحثه في تعريف عقد حجز الحق، ان هذا العقد يتسم بجملة من الخصائص العامة^(٢)، والسمات الخاصة التي تميزه عن بقية العقود الناقلة للملكية العقارية، نعرضها تباعاً :

١ - حجز الحق عقد غير مسمى :

تقسم العقود بشكل عام من حيث التسمية الى عقود مسماة واخرى غير مسماة، والعقود المسماة هي العقود التي خصها المشرع باسم معين وتولى تنظيمها بأحكام خاصة تفصيلية في قانونه، خلاف العقود غير المسماة التي لم يخصصها باسم خاص ولم يتولى تنظيمها بأحكام خاصة^(٣) . والعقود الاخيرة هي عقود كثيرة ليس لها تحديد ولا حصر وهذا راجع للحرية التي حولها القانون للإرادة في انشاء انواع العقود

(٣) Mohamed KHERADJI " la rente d'immeuble a construire entre le droit francais et le droit algerien " memoire de master en droit prive et science criminelles , universite de perpignine, 2006 , p.7

(٢) ومن هذه الخصائص انه عقد ملزم للجانبين - عقد زمني - عقود المعاوضة - وانه عقد تبادلي ، ويشترك عقد حجز الحق في هذه الخصائص مع عقود البيع العادية ، وهي خصائص عامة في العقود لا جديد فيها يذكر ، لذا نكتفي في الإشارة إليها هنا ونحيل الحديث في تفاصيلها الى الخصائص العامة للعقود المثبتة في جميع مؤلفات العقود .

(٢) د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، بغداد ، المكتبة القانونية ، ٢٠٠٧ ، ص ٣ .

المختلفة كافة شرط عدم مخالفتها النظام العام والآداب^(١)، و تخضع في تنظيمها الى القواعد العامة المتعلقة بسائر العقود . ولو اردنا مقارنة نوعي العقود السابق ذكرهما مع عقد حجز الحق لوجدنا ان الموقف يختلف في قانوننا عن القوانين المقارنة، حيث يعد هذا العقد من العقود المسماة في القانون الفرنسي والقانون الجزائري وذلك لان كلا القانونين قد نظما احكامه واطلقا عليه تسمية محددة ضمن نصوصهما، لذا فأن عقد حجز الحق عقد مسمى يخضع في تنظيم احكامه الى القواعد الواردة في قانون البناء والسكن الفرنسي وقانون الترقية العقارية الجزائري، بالإضافة الى القواعد العامة التي تخضع لها سائر العقود فيما لم يرد لبعض احكامه نص في هذين القانونين، بخلاف الحال في القانون العراقي الذي لم ينظم احكام هذا العقد، كما لم يطلق عليه تسمية خاصة ضمن قانون معين، وبهذا في حال حصول نزاع معين بين طرفي هذا العقد وعرض النزاع المذكور امام القضاء، ففي هذه الحالة ستلجأ المحكمة الى تطبيق القواعد العامة التي تخضع لها سائر العقود غير المسماة او سنقوم بتطبيق احكام عقد المقاولة او غيره من العقود التي تقترب في تكييفها من هذا العقد لعدم توافر نصوص واحكام خاصة بهذا العقد في قانوننا العراقي .

٢ - حجز الحق عقد رضائي :

يعني بالعقد الرضائي هو العقد الذي يكفي لانعقاده رضا الطرفين اي ارتباط ايجاب الطرف الاول بقبول الثاني، فالتراضي وحده كاف لإنشاء العقد وتكوينه بغض النظر عن طريق التعبير، اما اذا اشترطت الكتابة للانعقاد فهنا لا بد من استيفاء الشكالية المنصوص عليها قانوناً^(٢)، ومع ذلك يجب عدم الخلط بين الشكالية التي فرضها القانون لأثبات العقد والشكالية التي فرضها القانون لصحته، ولا يمنع ان يكون العقد رضائياً اشترط القانون شكلاً معيناً لأثباته ما دام التراضي وحده يكفي لانعقاده، حتى لو اشترطت كتابته لأن العبرة في اعتماد الشكالية ليس بكتابة هذا العقد بتفاصيله والتزاماته و انما العبرة باشترط القانون شكالية الكتابة والتسجيل في دائرة التسجيل العقاري^(٣) للانعقاد عقد البيع وهو ما لم يتوافر في هذا العقد، و يعد عقد حجز الحق في القانون الجزائري و القانون الفرنسي عقداً رضائياً اذ

(١) ينظر المواد (٧٤ - ٧٥ - ١٤٦ / ١) مدني عراقي .

(٢) د. عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام - ، بغداد ، المكتبة القانونية ، ص ٤٤ . و ينظر ايضاً على سبيل المثال شرط الكتابة في م (٣٨) من قانون حماية حقوق المؤلف رقم ٣ لسنة ١٩٧١ المعدل والتي هي شرط لصحة الانعقاد ، خلاف الحال في المادة (٥) من قانون النقل العراقي رقم ٨٠ لسنة ١٩٨٣ التي هي للأثبات وليست للانعقاد .

(٣) نصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي ((بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)) .

خلت النصوص المنظمة لاحكام هذا العقد في كلا القانونيين من فرض شكلية معينة لانعقاده، ونهيب بالمشرع العراقي عند تنظيمه لأحكام عقد عجز الحق ان يعد الكتابة فيه شرطاً لصحة الانعقاد وان يشترط تسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل العقاري لغرض حماية مشتري العقار من ماطلة البائع المستقبلي في انجاز بناء الوحدة العقارية ونقل ملكيتها متى ما التزم هو بدفع كامل اقساط الثمن المتفق عليه، ولا مانع من انتقال ملكية العقار المستقبلي عند تسجيله من خلال هذا العقد الأولي وتحديد مدة معينة يلتزم فيها هذا البائع بنقل الملكية النهائية لهذا العقار، مع دعوتنا لمشرعنا العراقي بتعديل احكام قانون التسجيل العقاري لتواكب التطور الحاصل في مثل هذه العقود العقارية وانسجماً مع ما تتميز به من سمات خاصة والتي تفترض بيع العقار المستقبلي قبل وجوده حقيقةً خلاف لأحكام هذا القانون خلاف ما يقضي به القانون المذكور والذي يشترط وجود العقار فعلاً لغرض تسجيله.^(١)

٣- حجز الحق عقد غير ناقل للملكية العقارية : لا ينعقد عقد بيع العقار التقليدي الا من خلال الشكلية المنصوص عليها قانوناً^(٢) اضافة الى اركان العقد الثلاثة الاخرى من رضا ومحل وسبب، حيث يجب ان يسجل العقار في الدائرة المختصة امام المسجل العقاري، وهذا يعني انه لا تنتقل الملكية العقارية الى المشتري ما لم يتم استيفاء الشكلية القانونية، وعلى الرغم من ان عقد حجز الحق عقد موضوعه العقار الا انه لا يخضع لإجراءات التسجيل العقاري النهائية حتى قيام المشتري بتسديد كامل اقساط الثمن التي بذمته في حساب البائع الذي يبقى مالكا للعقار لحين انجازه أو انجاز جزء منه ونقله لملكته أمام المسجل العقاري، وهذا ما يجعل عقد حجز الحق عقد يتسم بالخصائص التي تتسم بها العقود الابتدائية فيعد كونه عقد من العقود التبادلية المكتوبة وغير الناقلة للملكية العقارية تتسم المدة التي يبرم فيها هذا العقد بكونها مدة انتقالية يبقى فيها العقار لدى البائع المستقبلي وله استعمال حقه القانوني الذي ينصب على العقار كالهبة والانتفاع وحق استعمال الرهن الحيازي أو التاميني وهذه التصرفات تكون نافذة بحق

(١) تنص المادة (٣/٢) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل على انه ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) كما نصت المادة (٢٥) بأنه ((يستند في تسجيل العقار الى الخرائط الآتية : ١ - الخارطة العامة المنظمة لأغراض التحرير التمهيدي او المسح العمومي. ٢ - خارطة التسوية (الكادسترو) ٣ - خارطة العقار المنظمة من دائرة التسجيل العقاري بصورة مطابقة لسجله والمستندة الى كشف اصولي))

(٢) وهذا ما نصت عليه المادة (٥٠٨) مدني عراقي بالقول ((بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)) ، تقابلها المادة (٧٩٣) مدني جزائري .

المشتري بسبب عدم انتقال ملكية العقار له ^(١) فالمشتري يملك تجاه العقار حق شخصي لا عيني وبالتالي يصبح البيع نهائياً حال ابداء المشتري الرغبة في شراء العقار ^(٢) وبالتالي اذ تترتب التزامات شخصية بين الطرفين في المرحلة الاولى ومن ثم يترتب اثر عيني وهو نقل ملكية العقار بعد انقضاء المدة اذا كانت محددة مقابل التزام المشتري بتسديد الثمن الكلي . ^(٣)

المبحث الثاني

التكييف القانوني لعقد حجز الحق في العقار وتمييزه عما يشته به من عقود

سندرس في هذا المبحث التكييف القانوني لعقد حجز الحق في العقار في مطلب أول ثم تمييز هذا العقد عما يشابهه من الاوضاع القانونية في مطلب ثاني وكما يأتي :

المطلب الأول / التكييف القانوني لعقد حجز الحق في العقار

اذا ما وقع طرفي العقد عقداً محدداً وثار بشأنه نزاعاً معين، وتم عرض هذا النزاع على القضاء، فالخطوة الاولى التي يقوم بها القاضي هي وصف مضمون هذا العقد وصفاً صحيحاً يتفق وحقيقة ما اتفق الطرفين المتعاقدين فيه، حتى يسهل عليه تطبيق احكام القانون على هذا العقد، فمتى ما وجد ان هذا العقد يرجع في حقيقته انه عقداً من العقود المسماة طبق عليه الاحكام القانونية الخاصة بهذا العقد وبخلافه يتوجه الى تطبيق القواعد العامة المتعلقة بنظرية الالتزامات عامةً والقواعد العامة في العقود خاصة، وهذا ما يطلق عليه تكييف العقد، ولاشك ان تحديد التكييف القانوني لأي عقد مهم لغرض تحديد الاحكام القانونية الخاصة به واثاره، وهنا يثار تساؤل حول التكييف القانوني لعقد حجز الحق في العقار، ابتداءً ما نود بيانه انه قد سكت التشريع العراقي والمقارن عن تحديد التكييف القانوني لهذا العقد، ولهذا علينا البحث في هذا التكييف مستعينين برأي الفقه والقضاء الفرنسي بهذا الجانب من خلال الفروع الثلاثة التالية :

(١) د. سليمان مرقس ، (شرح القانون المدني العقود المسماة) عقد البيع ، ج ١ ، مطبعة النهضة الجديدة ، القاهرة ، ١٩٦٨م. ص ١٠٤ .

(٢) فؤاد صالح سلمان ، الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الاسلامية ، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة النهدين ، ٢٠١٢ ، ص ٢٢٧ .

(٣) محمد عامر ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر (دراسة مقارنة في القانون الجزائري و الفرنسي) مصدر سابق ، ص ٣٧٥ .

الفرع الأول / عقد حجز الحق في العقار عقد بيع معلق على شرط

ذهب البعض من الفقه الفرنسي الى القول بأن عقد حجز الحق في العقار عقد بيع معلق على شرط واقف وهو القيام بتنفيذ مشروع البناء وانجازه، حيث اشار كل من الاستاذ (Frankk Steimetz) وكذلك الاستاذ (Ornnu) بأنه عقد بيع معلق على شرط واقف . وهذا يعني بأن التزام البائع بالبيع متوقف على نتيجة بناؤه للعقار قيد الانشاء والذي تعاقد مع المشتري على انجازه، فيلتزم بالبيع فقط متى ما نفذ مشروع البناء، وهذا يعد شرطاً محضاً وصحياً لان ارادة البائع المستقبلية ليست من قبيل الارادة المطلقة بل تعد ارادة مقيدة لمجموعة من الظروف منها الخارجية و الاقتصادية التي ستمنعه من تحقيق المشروع، معتمدين في ذلك على ما نصت عليه المادة (١١) من قانون (٠٣ / ١٩٦٧ الفرنسي) الخاص ببيع العقار في طور الانشاء^(١) وبموجب هذا الرأي يكون البائع ملتزم ببيع العقار شرط انجاز البناء، بالرغم من ايداع الاخير لمبلغ مالي بشكل وديعة أو ضمان وبالتالي لا يوجد للبائع اي سبيل لالتزامه بإتمامه البيع، وقد ايدت محكمة الاستئناف الفرنسية (برن) هذا الاتجاه بأحد قراراتها بموجب قضية السيدة (Jugue) فاعتبرت فيه عقد حجز الحق في العقار (عقد بيع معلق على شرط واقف في القانون الفرنسي)، الا ان هذا القرار تم نقضه لاحقاً بموجب قرار صادر عن محكمة الاستئناف بباريس لعام ١٩٧٢م والذي اكدت فيه انه لا يمكن عد هذا العقد عقد بيع معلق على شرط واقف ولا وعداً بالتفضيل لأن قانون الضرائب الفرنسي يشترط تسجيل هذا العقد خلال عشرة ايام من تاريخ توقيع كلا الطرفين العقد والا عد هذا العقد باطلاً^(٢) وهذا يعني انه عقد صحيح منتجاً لأثاره منذ لحظة ابرامه بين المشتري والبائع المستقبلية، وقد تراجع الفقه الفرنسي عن هذا التكييف بعد قرار محكمة الاستئناف الاخير، ليتم البحث عن تكييف قانوني اخر لهذا العقد، وهو ما سنبحثه في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الثاني / عقد حجز الحق في العقار وعد بالتفضيل

ازاء الانتقادات التي وجهها القضاء الفرنسي على التكييف القانوني السابق لعقد حجز الحق في العقار، ذهب اتجاه اخر من الفقه الى ايجاد تكييف قانوني جديد لهذا العقد والقول بأنه وعد بالتفضيل، وقد عرف المشرع الفرنسي عقد الوعد بالتفضيل بأنه " هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه احد الاطراف بان

¹⁾ Frankk , Steimetz , lesventees de immeubles Construire These , montpellier , 1970 , p 317 .

²⁾ Arrêt de cour d appel de Rennes 18 , 05 , 1977 , note maurocq et stemmer , tior en , ce , sens ; Christiane Loyer Larher , vente , immeuble , a construire Etudes et documents de , I, E, J , de Rennes , 1976 , volume , 7 p 13 – 16 .

يعطي الافضلية للمستفيد من الوعد في ان يتعامل معه في حالة ما قرر الواعد التعاقد " (١) حيث يرى هذا الرأي من الفقه بأن عقد حجز الحق في العقار والوعد بالتفضيل من العقود التي تصنف بكونها ضمن المراحل السابقة للتعاقد، فكلاهما يمهدان لمرحلة ابرام العقد النهائي في المستقبل وان البائع في عقد حجز الحق في العقار المستقبلي قد اعطى الافضلية للمشتري عند انجاز العقار من قبله وهنا يلتقي كلا العقدين فكلاهما يمنحان افضلية واسبقية للمشتري على الغير، وان الموعد له (المشتري) له نفس المزايا التي يتمتع بها الموعد له من خلال الوعد بالتفضيل (٢) وبالرغم من وجود بعض المشتركات البسيطة الا ان هناك اختلافات تجعل كل عقد منهما مستقل عن الاخر وهي كما يأتي :

- ان الواعد بموجب الوعد بالتفضيل يلتزم بمنح افضلية البيع للموعد له على الاخرين عند التعاقد ومع ذلك فإنه لا يلتزم بتوقيع العقد النهائي معه تحديداً (٣) خلاف البائع المستقبلي الذي يلتزم بتوقيع العقد النهائي مع المشتري الذي وقع معه عقد حجز الحق في العقار دون غيره .

- يلتزم المشتري في عقد حجز الحق في العقار بإيداع مبلغ نقدي في حساب البائع عند توقيع العقد كضمان ولا وجود لهذا الالتزام بالنسبة للموعد له في الوعد بالتفضيل . (٤)

- في الوعد بالتفضيل يجب ان يكون العقار (موضوع العقد) محددا بشكل دقيق غير قابل لتعديل مسأله الجوهرية فيما بعد، اضافة الى ان العقار المعلن للمشتري من المحتمل أن يطراً عليه تعديلات جوهرية، فيحق للمشتري هنا اللجوء الى فسخ العقد واسترداد مبلغ الضمان المودع (٥) - كما ويحدد الثمن من قبل الغير في الوعد بالتفضيل حيث يكون البيع بالسعر الذي يعرضه الغير عند البيع (٦) خلافا لعقد حفظ الحق فلا يترك اي مجال لتدخل لغيره، فالبائع يكون قد سبق وقام بتحديد الثمن بالاستناد الى دراسة سابقة لجميع تكاليف المشروع المراد بناؤه والذي على اساسها تم التعاقد مع المشتري .

(١) المادة ١١٢٣ بموجب فقرتها الاولى من تعديل القانون المدني لعام ٢٠١٦م ، ينظر : احمد ابراهيم الحيايري ، حماية المشتري في بيع تحت (الانشاء) ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، الكويت ، العدد ٤ ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٠٢ .

4)Article L 261 – 15 alinea 2 ; et aux delais d execution des travaux ainsi qu a la consistance

(٢) ينظر : د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد ، مصدر سابق ، ص ٤٣ .

(٤) علي فيلاي ، العقود الخاصة بالبيع ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، طبعة ٢٠١٨ ، ص ١٠٥ .

3) Micheel Dagote , vente de immeuble a construire , 1983 , , p 1 33 .

(٦) ينظر : د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد ، مصدر سابق ، ص ٤٢ .

ووفقاً لما سبق فإنه لا يمكن ان نعد عقد حجز الحق في العقار هو وعد بالتفضيل، كون الاحكام الخاصة بالأخير مختلفة ولا يمكن تطبيقها على هذا العقد.

الفرع الثالث / عقد حجز الحق في العقار عقد ذو صفة خاصة

نظراً لخصوصية هذا العقد والجدل الذي ثار حوله في الفقه والقضاء الفرنسي وصعوبة ادراجه ضمن تكييف قانوني معين للطبيعة الخاصة بالتزامات البائع المستقبلي والمشتري فيه، ذهب جانب كبير من الفقه الفرنسي^(١) الى عد عقد الحجز في العقار من قبيل العقود ذات الصفة الخاصة التي لها خصوصيتها التي تميزها عن غيرها من العقود وبالتالي يصعب معه تطبيق الاحكام القانونية الخاصة بها على هذا العقد .

وقد اشار اصحاب هذا الاتجاه بان عقد حجز الحق في العقار قبل بناءه عقد خاص له احكامه القانونية الخاصة يلجأ الى توقيعه المشتري رغم رؤيته العقار عند شراءه رغبة منه لحجز حقه في العقار قبل انجازه وعدم منح الفرصة للبائع في بيعه الى مشتري اخر بعد اكماله، حيث يلتزم الاخير بتسليم العقار المحجوز الى المشتري (المحجوز له) بعد ان انجزه بنفس الشروط المتفق عليها من خلال هذا العقد^(٢)، وهو ما اكده قضاء محكمة استئناف باريس في احدى المناسبات، حيث عد هذا العقد ذا صفة خاصة يتضمن التزامات متبادلة على طرفيه يلتزم بموجبه البائع المستقبلي بحجز عقار او جزء من عقار لمصلحة المشتري، مقابل التزام الاخير بإيداع ضمان مالي في حساب البائع الخاص^(٣)، وبنفس الاتجاه سار المشرع الجزائري في قانون الترقية العقاري عندما فرض التزامات متبادلة على كل من الطرفين المتعاقدين عند تعريفه هذا العقد في المادة (٢٧) التي عرفته بانه ((العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق مقابل تسبيق يدفعه هذا الاخير)) .

خلاصة القول نستطيع القول ان عقد حجز الحق في العقار هو عقد خاص بالنشاطات العقارية يعني بيع العقارات قبل انشاءها وتشبيدها كطريقة بيع جديدة من طرق بيع العقارات، يلتزم بموجبه البائع

(١) من اهم الفقهاء الذين اعتبروا (عقد حجز الحق في العقار) عقد ذو خاصية هو الاستاذ (Meeysson) و الاستاذ (Brun) والاستاذ (Berrgel) حيث يرى اصحاب هذا الاتجاه بأن هذا العقد ليس كالعقود الكلاسيكية حتى وان و ان كان يصنف من قبيل اتفاقات ما قبل التعاقد . ينظر :

Theirry Masis , Le contrats Preliminaire dans La Vente d immeuble construire These paris , Ed D 2 , , p 248 .

١)- Pascal Pueg, Contrats spéciaux , Ed D 2 ed , 2007 , P.29-30.

٢) Vior ence , sens ; p meysson , les ventes d , immeuble , a construire , J , c , p 2009 , p259.

بحجز العقار لصالح المشتري مع توقيع العقد بشكل نهائي عند الانتهاء من استكمال المشروع مقابل التزام المشتري (الحاجز) بإيداع مبلغ مالي في حساب البائع الخاص كضمان له من النكول او التهرب من الالتزام، وان المشرع الجزائري قد نظم احكامه القانونية بموجب قانون خاص به لخصوصية هذا العقد وتميزه عن غيره من عقود البيع العقاري التقليدية، ونهيب بالمشرع العراقي ان يحذو حذو هذا التشريع في تنظيم احكام العقد بنصوص واحكام قانونية خاصة مواكبة للتطورات الحاصلة في مجال النشاط العقاري الذي دخل السوق العقاري .

المطلب الثاني / تمييز عقد حجز الحق في العقار عن عقود البيع المشابهة له

ان مصطلح حجز الحق يتضمن عمليتين هما الحجز للحق العقاري وبيعه بعد بناءه . والبائع بموجب هذا العقد يبني ما باعه من خلال هذا العقد التمهيدي ويلتزم بعد ذلك بالتسليم ونقل ملكية العقار، و عقد حجز الحق بمضمونه هذا قد يلتقي مع عقود بيع اخرى تشترك معه في بعض الصفات والخصائص، لهذا لا بد من توضيح وجه الشبه والاختلاف عنها، وكما يأتي :

الفرع الأول / تمييز عقد حجز الحق في العقار عن عقد البيع بالعربون

يقترن عقد حجز الحق في الكثير من الاحيان بنظام البيع بالعربون، مما يؤدي الى خلط بين النظامين، فالعربون هو مبلغ مالي نقدي أو منقول يدفعه أحد المتعاقدين لمتعاقد آخر عند بدء التعاقد^(١) يعد العربون دليلاً على أن العقد قد أصبح باتاً ما لم يكن الاطراف قد اتفقوا على خلاف ذلك و الأمر نفسه في عقد حجز الحق حيث يدفع المشتري الاقساط المالية للوحدة العقارية المستقبلية عند توقيع العقد مع البائع المستقبلي ، وقد نص المشرع العراقي في المادة (١/٩٢) على أنه ((يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح بات لا يجوز العدول عنه، الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك))، فتتجسد الغاية الاساسية منه في صيانة حق المتعاقدين وحفظه عن العدول عن العقد بعد توقيعه، فالتشابه بين كلا النظامين في ان كلا منهما يعد مرحلة تمهيدية مؤدية بوجه محقق أو غير محقق لأبرام المرحلة النهائية للعقد، فبالنسبة لعقد حجز الحق فأن المشتري في حجز الحق يلتزم بدفع قسط نقدي سابق ويعتبر جزء من مقدار الثمن المقرر في مرحلة البيع النهائية وهو نفس ما هو موجود في نظام البيع بالعربون، كما ويتشابه هذان النظامان من حيث اثاره المسؤولية العقدية فتطبق احكامها في حال حدوث الخلاف بين

(١) د.عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة) ، ط ٣ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ج ٤ ، ص ٢٧٦ .

الاطراف^(١) كما ويعد دفع أحد المتعاقدين للعربون تأكيد على النية في إبرام العقد، فعده البعض المرحلة الاولى لأبرام العقد النهائي، فيترتب على امتناع أحدهما التعرض للجزاء المنصوص عليه ضمن أحكام المسؤولية العقدية^(٢)، فبالنسبة لعقد حجز الحق فهو عقد ملزم لجانبين بشكل التزامات تقع على عاتق البائع وأخرى تقع على عاتق المشتري يكمن الغرض منها افساح المجال أمام المشتري لكي يستطيع شراء قطعة أرض لا يستطيع شراؤها فوراً، فيحصل على هذا العقد من البائع لكي يتمكن من شراؤها، في حين يتمثل الغرض من العربون بهدفين لا ثالث لهما أما التأكيد على إبرام العقد وبتاتة أو القدرة على العدول عنه، أما الاختلاف الاخر فيتمثل في طبيعة كلا النظامين، فالرأي الراجح لدى الفقه هو اعتبار العربون عقد معلقاً على شرط واقف^(٣) في حين تتمثل طبيعة عقد حجز الحق في كونه عقد ملزم لجانبين^(٤).

الفرع الثاني / تمييز عقد حجز الحق في العقار عن عقد البيع بالأقساط

وفقاً للمادة (٥٣٤) من القانون المدني العراقي يتم البيع بالأقساط من خلال دفع المشتري ثمن البيع على شكل اقساط ودفعات متعددة على ان يستلم المبيع منذ لحظة توقيع العقد، ومتى ما سدد هذا المشتري اقساط الثمن جميعها انتقلت ملكية المبيع الى المشتري .

ويلتقي عقد حجز الحق مع عقد البيع بالأقساط في ان كلا منهما يتضمن عدم دفع الثمن كاملاً من قبل المشتري عند توقيع العقد والشراء وانما يكون على شكل اقساط متعددة، ومع ذلك فإن كلا العقدين يختلفان من خلال الاثار ولا سيما فيما يتعلق بمسألة انتقال ملكية الشي المبيع، فعقد البيع بالأقساط لا تنتقل فيه ملكية المبيع الى المشتري الا بعد سداد الاقساط جميعها من قبل الاخير^(٥) وهذا لا يمنع المشتري من الانتفاع بالشيء المبيع قبل سداد الاقساط المترتبة بذمته للبائع كافة، خلاف الحال في عقد حجز الحق الذي تكون التزامات المشتري والبائع شخصية من الممكن تعديلها فيما بعد، كما اوجدت القوانين المقارنة سجلات خاصة لتسجيل ونقل ملكية الحق المقرر بموجب هذا العقد عند البدء بدفع

(١) كمال ثروت ، شرح احكام عقد البيع (دراسة مقارنة مع مجموعة التشريعات العربية والاجنبية) ، ط ١ ، دار السلام، بغداد ، ص ٢٨ .

(٢) رمضان محمد ابو السعود ، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني ، د . ط ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، ص ١٠٨ .

(٣) د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص ٦١ .

(٤) Mohamed KHERADJI " la rente d'immeuble a' construire entre le droit francais et le droit algerien, op.cit.p.7

(٥) ينظر المادة (٥٣٤ / ٢) من القانون المدني العراقي ، تقابلها المادة (٣٦٣) من القانون المدني الجزائري .

اقساط الثمن يطلق عليه تسميات مختلفة^(١) لتجنيب المشتري ماطلة البائع المستقبلي في انجاز العقار لمصلحة المشتري او بيعه الى مشتري اخر جديد اذا ما دفع ثمن اعلى قيمة من المشتري الاول، مع ذلك لا ينتفع صاحب حجز الحق بالعقار المنجز من قبل المشتري الا بعد دفع كامل اقساط الثمن المتبقية بذمته عن ثمن هذا الحق .^(٢)

المبحث الثالث

أحكام عقد حجز الحق في العقار

ان عقد حجز الحق في العقار عقد ملزم للجانبين، هذا يعني انه يرتب التزامات متقابلة في ذمة عاقديه، حيث يلتزم المشتري (صاحب حجز الحق في العقار) بإيداع مبلغ مالي في حساب البائع كضمان لشرائه العقار الذي في طور الانشاء بالإضافة الى التزامه بدفع اقساط ثمن العقار كافة المترتبة بذمته، كما يلتزم البائع المستقبلي ايضاً، ولكون ان ما يعتبر التزام في ذمة المتعاقد الأول هو حق للمتعاقد الآخر، لذا سنقتصر في هذا المبحث لمناقشة التزامات الطرفين المتعاقدين وكما يأتي :

المطلب الأول / التزام المشتري (صاحب حجز الحق في العقار)

يترتب بذمة صاحب حجز الحق كما ذكرنا مسبقاً التزامين رئيسيين وهما : إيداع مبلغ مالي كضمان للشراء في حساب بائع العقار المستقبلي، وايضاً دفع اقساط ثمن العقار المتعاقد عليه كافة، وهو ما سنوضحه في الفرعين الآتيين:

(١) ولا وجود لهذا السجل في القانون العراقي اذ يمنع قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ تسجيل العقار المستقبلي حيث نصت المادة (٢٥) منه على (((بستند في تسجيل العقار الى الخرائط الآتية : ١ - خارطة العامة المنظمة لأغراض التحرير التمهيدي او المسح العمومي. ٢ - خارطة التسوية (الكادسترو) ٣ - خارطة العقار المنظمة من دائرة التسجيل العقاري بصورة مطابقة لسجله والمستندة الى كشف اصولي)) كما نصت المادة (٢ / ٣) على انه ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) وهذا يعني ان هذا القانون يشترط وجود العقار حقيقةً وليس حكماً لغرض تسجيله في سجلات دائرة التسجيل العقاري , في حين سمي قانون التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ هذا السجل الاولي بالسجل العقاري المبدئي في المادة (١٣) منه والتي عرفت هذا السجل وهو ((سجل ينشأ بالإدارة المختصة بوزارة العدل تقيد فيه جميع البيانات للوحدات العقارية المفردة على الخريطة وجميع التصرفات و الحقوق العينية التي ترد عليها , والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها)). تقابلها المادة (١٣) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ التي سمته بنفس التسمية التي جاء بها القانون القطري .

(٢) ينظر أ.م.د. رباب حسين كشكول , مصدر سابق , ص ١٤٣ .

الفرع الأول / ايداع مبلغ مالي في حساب البائع كضمان للشراء

يعد دفع الثمن العنصر الاساسي والجوهري في جميع عقود البيع، فهو حلقة الوصل بين بائع الحاجة وطالبيها، ومع ذلك يختلف عقد حجز الحق عن عقد البيع التقليدي من ناحية الية وطريقة دفعه ومقداره ومدى امكانية تجزأته من قبل صاحب الحق، حيث يلتزم صاحب حجز الحق في العقار بدفع جزء من هذا الثمن عند توقيع العقد من خلال ايداع مبلغ مالي في حساب البائع الخاص ويعتبر هذا الايداع التزام اساسي في هذا العقد كي يطمأن البائع لجدية هذا المشتري و لا تراوده فكرة التخلي عن العقار اذا ما اودع جزء من ثمن العقار في حساب البائع^(١)، ليتم استكمالها بعد انجاز العقار امن قبل الاخير وتسليمه الى المشتري، وقد اشار كل من المشرع الفرنسي^(٢) والجزائري^(٣) الى وجوب ايداع صاحب حجز الحق هذا المبلغ، وان كانا قد اختلفا في مقداره ، حيث حدد المشرع الفرنسي بموجب قانون البناء والسكن رقم (٦٧-٠٣) مقدار هذا المبلغ وفقاً للمدة المتفق عليها لإنجاز العقار، حيث تكون نسبة المبلغ المودع ٢% من ثمن العقار اذا كانت مدة انجاز العقار لا تتجاوز سنتين، و ٥% من ثمن العقار اذا كانت مدة انجاز العقار لا تتجاوز السنة الواحدة ، على ان لا يتم ايداع اي ضمان اذا زادت مدة انجاز العقار عن السنتين^(٤)، في حين ترك المشرع الجزائري تحديد مقدار هذا المبلغ لاتفاق الطرفين المتعاقدين على ان لا تتجاوز نسبة المبلغ المودع (٢٠ %) من ثمن العقار، حيث نصت المادة (٥٢) من قانون الترقية العقارية الجزائري على انه ((.. يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري .. لا يتجاوز عشرين في المائة (٢٠ %) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين))، فيلاحظ من خلال هذا النص ان المشرع الجزائري قد اجاز للطرفين تحديد هذا المبلغ النقدي مع وضع نسبة لايحق لهما تجاوزها، ويبقى المبلغ المودع للضمان في ملكية صاحب حجز الحق دون ان تنتقل ملكيته الى البائع حتى يتم انجاز البناء من قبل الاخير، ودفع الثمن المتبقي بعد ذلك له من قبل صاحب حجز الحق في هذا العقار وهذا هو الالتزام الثاني الذي سناقشه في الفرع التالي .

(^١) Fauree_Abad , Droit de laconstruction, Gualino, Lextenso editions , France , Paris , 2013, p.169-170.

(^٢) المادة (٢٨ / ٢٦١) من قانون البناء والسكن الفرنسي .

(^٣) المادة (٢٧) من قانون الترقية العقارية الجزائري .

(^٤) المادة (٢٨ / ٢٦١) من قانون البناء والسكن الفرنسي , للمزيد حول الموقف الفرنسي ينظر :

, op.cit.p.169 ..etc Fauree_Abad

الفرع الثاني / الالتزام بدفع كافة اقساط ثمن العقار المتعاقد عليه

ان مثال عقد حجز الحق في العقار طور الانشاء الى البيع النهائي وتسليم العقار الى صاحبه فهذا يعني ان على صاحب هذا الحق دفع كافة الاقساط المتبقية بدمته كافة الى البائع، و في حال امتناع الأخير (المشتري) او تأخره عن تسديد هذه الاقساط يحق للبائع ايقاف كافة الاجراءات الخاصة بتسليم ونقل ملكية العقار الى صاحب حجز العقار، وبهذا سار المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية الجزائري حيث نصت المادة (٣١) منه الى ((يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ)) . وهذا يعني ان اتخاذ الاجراءات الخاصة بالتسليم ونقل ملكية هذا العقار تتوقف على سداد هذه الاقساط وبخلافه يحرم صاحب هذا الحق من اعداد توثيق العقد واتخاذ الاجراءات الشكلية امام الدائرة الرسمية الخاصة بتسجيل ونقل ملكية العقار^(١)، وقد يثار تساؤل هنا هل ان صاحب حجز الحق في العقار ملتزم بشراء العقار في النهاية بعد انجازه ؟ لو رجعنا الى قانون الترقية العقارية الجزائري نلاحظ ان المادة (٣٢) اتاحت الحق للبائع بطلب فسخ هذا العقد مع اقتطاع نسبة من المبلغ المالي المودع كضمان في حساب البائع في حال اخلال صاحب الحق بالتزامه بموجب هذا العقد، وهذا يعني ان الأخير لا يلتزم بشكل وجوبي من شراء العقار بعد انجازه من قبل البائع مادام قد اتاحت هذه المادة للبائع حق فسخ العقد مع استقطاع نسبة (١٥ %) من قيمة المبلغ المودع كضمان في حساب البائع، كما يخضع الطرف المخل بالتزامه الى الجزاء المترتب في القواعد العامة المقررة للمسؤولية العقدية التي نص عليها القانون المدني .

المطلب الثاني / التزامات البائع المستقبلي للعقار

يلتزم بائع العقار طور الانشاء ببعض الالتزامات هدفها توفير الضمانة الكافية لحق صاحب حجز الحق في هذا العقار، وتتمثل هذه الالتزامات بحجز العقار لصاحب حق الحجز

الفرع الأول / حجز العقار وتثبيته لصاحب حق الحجز دون غيره من المشتريين

يقصد بحجز العقار وتثبيته هو تخصيص وحفظ هذا العقار لمصلحة لشخص صاحب حجز الحق في العقار دون غيره من الاشخاص باعتباره المالك المستقبلي متى ما التزم بدفع كافة الاقساط المالية المتفق عليها مع البائع^(٢)، ويعد التزام البائع المستقبلي للعقار هذا عنصراً جوهرياً و اساسياً في هذا العقد وبالتالي لا يحق له القيام بأي تصرف يخالف هذا الالتزام بما في ذلك بيع هذا العقار او جزء منه

(١) ينظر المادة (٣٤) من قانون الترقية العقارية الجزائري .

(٢) ينظر : سهير عبد السميع ، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية ، الطبعة الاولى ، مكتبة ومطبعة شعاع الشمس ، الاسكندرية ، ٢٠٠١ ، ص ١٠٢ .

لشخص اخر او تثبيت اي حق عيني عليه . الى هذا التزام اشار المشرع الفرنسي والجزائري، حيث اشار قانون البناء والسكن الفرنسي الى هذا الالتزام في المادة (١٥/٢٦١) منه ومن خلاله يلتزم بائع العقار بحجز هذا العقار او جزء منه لمصلحة صاحب حق الحجز (المشتري)^(١)، كذلك الحال في التشريع الجزائري حيث نص المرسوم التنفيذي رقم ١٣-٤٣١ لسنة ٢٠١٣ بأنه ((يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص لصاحب حفظ الحق الملك العقاري المقرر بناؤه او في طور البناء بغرض اقتنائه عند اتمامه))، وهذا يعني ان البائع المستقبلي يلتزم بعدم اجراء اي تصرف على هذا العقار المحجوز لصاحب الحق فيه والمتفق على كافة تفاصيله وخصائصه مع الاخير بموجب عقد حجز الحق، ومع ذلك نلاحظ ان كلا المشرعين الفرنسي والجزائري لم يبيينا الجزاء المترتب على مخالفة البائع لهذا الالتزام، فقد يقوم هذا البائع ببيع العقار مرة ثانية لشخص اخر، فهنا نستطيع القول بإمكان المشتري الرجوع الى القواعد العامة المقررة للمسؤولية العقدية والتي تلزم هذا البائع بالتعويض عما لحق صاحب الحق (المشتري) المضرور من خسارة ومافاته من كسب .

الفرع الثاني / تسليم العقار ونقل ملكيته بعد انجازه بموجب عقد البيع النهائي

يقع على بائع العقار التزاماً مهماً وهو تسليم العقار بعد انجازه لصاحب حق الحجز ووضعه تحت تصرفه بما يضمن انتفاع المشتري منه دون عائق، وهذا الالتزام يدخل تحت مفهوم (استيلاء المشتري على العقار بشكل فعلي) وذلك من خلال دخوله العقار وحيازته حياة تمكنه من القيام بجميع الاعمال القانونية والمادية التي يقوم بها المالك، فالمشتري في نهاية المطاف لا يستفيد من هذا العقد الذي وقعه مالم تنتقل اليه حيازة العقار بعد انجازه ، ولا يكون تسليم العقار وفقاً للمواصفات المتفق عليها مع صاحب حق الحجز فحسب وانما مطابقة العقار لجميع شروط السكنية والامن والصحة التي ينظمها القانون ، ويكون تسليمه وفقاً لمحضر حضوري بين الطرفين، ويعد هذا الالتزام التزاماً بتحقيق نتيجة ولا يستطيع البائع التخلص منه الا اذا اثبت ان هناك سبباً اجنبياً حال دون تنفيذه^(٢)، بالإضافة الى ذلك يلتزم البائع بنقل ملكية العقار بعد تسليمه، وعلى عكس البيوع التي ترد على المنقولات التي تنتقل ملكيتها من البائع الى الشخص المشتري بمجرد ابرام العقد يستلزم عقد بيع العقار توافر الشكلية القانونية المتمثلة بالخضوع لإجراءات التسجيل العقاري وفقاً لقانون كل دولة والخصوصية التي يتمتع بها^(٣)، وعلى الرغم من ان

(١) للمزيد ينظر : احمد ابراهيم ، حماية المشتري في بيع تحت الانشاء ، مصدر سابق ، ص ٢٨٠ و ما بعدها .

(٢) ينظر : أم.د. رباب حسين كشكول ، مصدر سابق ، ص ١٥٠ .

(٣) حيث نصت المادة (٥٠٨) مدني عراقي بالقول ((بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)) ، تقابلها المادة (٧٩٣) مدني جزائري .

عقد حجز الحق يتعلق بال عقار، الا ان هذا العقد لا يتضمن نقل ملكية العقار المبيع الا من خلال عقد بيع شكلي بعد اكمال البناء، بحيث يلتزم البائع بأعداد عقد بيع نهائي يتسم بالشكلية القانونية وهذا العقد لا يتعلق بالحق المحجوز بل لغرض نقل ملكية العقار الذي سبق حجزه من قبل المشتري، حيث يلتزم البائع وفقاً للتشريع الجزائري بأعداد هذا العقد عند الموثق العقاري (المسجل العقاري) بعد ثلاثة اشهر من تسليم العقار الى صاحب الحق المحجوز كحداً اقصى بعد التسديد الكلي لثمن المبيع من قبل صاحب حق الحجز، وهذا ما نصت عليه المادة (٣٣) من قانون الترقية العقارية الجزائري (١) . اما بالنسبة للتشريع الفرنسي فقد اشار الى تحرير العقد النهائي يسبقه توجيه اشعار رسمي للمشتري ويكون قبل شهر من توقيع عقد البيع ويتضمن هذا الاشعار اجندة بخصوص العقد المراد ابرامه ليتمكن المشتري من مقارنته بالعقد التمهيدي ومطابقته له، كما ويتضمن تاريخ تحرير العقد وجميع التغييرات التي طرأت على البنائة بما يشمل سعرها بالمقارنة بما تم الاتفاق عليه بين الاطراف في العقد التمهيدي . (٢)

خاتمة الموضوع

في ختام هذه الدراسة اتضح لنا مدى اهتمام التشريع الفرنسي والجزائري بعقد حجز الحق في العقار كونه من التقنيات الحديثة التي دخلت مجال النشاط العقاري ودوره في معالجة ازمة السكن من خلال التسهيلات التي يقدمها لكلا الطرفين المتعاقدين فيه اهمها فسخ المجال امام المشتري غير المتمكن مادياً من تقسيط ثمن العقار الراغب بشراؤه على شكل دفعات و بفترات زمنية طويلة مع تحديد ما يطلبه من مواصفات في هذه العقار التي يلتزم البائع المستقبلي بتنفيذها، كما يوفر هذا العقد بالمقابل على البائع ضمان وجود مشتري فعلي لما سيقوم ببنائه وهذا ما سيشجعه الى الاقدام على هذا النشاط العقاري مادامت الارباح مضمونة ، ومع ذلك لا يخلو هذا العقد من بعض الاشكاليات القانونية والمعوقات التي قد تواجه اطرافه، الامر ما دعا هذه التشريعات الى تنظيمه وقف قوانين خاصة لحلها، و قد توصلنا من خلال دراستنا لهذا العقد الى بعض النتائج والتوصيات نوجزها بالاتي :

(١) نصت المادة (٣٣) على ما يأتي : ((يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة (٣) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبنائة أو لجزء منها ، بإعداد عقد بيع البنائة أو جزء من البنائة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق)) .

والملاحظ على هذا النص ان المشرع الجزائري قد اورد مصطلح (البنائة) وكان يفضل استخدام مصطلح (العقار) بدلاً عنه ، كما جاء المشرع الجزائري ايضاً بمصطلح (الاستلام المؤقت) وكأنه يوحي ان هناك مرحلتين من الاستلام في حين ان البائع يلتزم بالتسليم النهائي للعقار بعد الانتهاء من بنائه .

(٢) ينظر : احمد ابراهيم ، مصدر سابق ص ٢٨١ .

الاستنتاجات :

١- يعد عقد حجز الحق في العقار من ابرز افرازات عقود بيع العقار المعاصرة التي جاء بها المشرع الفرنسي واثبتت دورها الفعال في معالجة ازمة السكن في العديد من البلدان، حيث يمكن وصفه بأنه عقد أولى او ابتدائي يبرم بين بائع العقار المستقبلي ومشتري هذا العقار، غايته تنظيم علاقة الطرفين المتعاقدين خلال فترة انجاز البناء حتى توقيع العقد النهائي لهذا البيع، يمنح من خلاله المشتري ضمانا الحجز على حقه في العقار الذي تعهد البائع بإنجازه من خلال هذا العقد مع منحه المدة الزمنية الكافية لغرض تسديد جميع الاقساط المترتبة بذمته على شراء العقار، كما يمنح في الوقت نفسه بائع العقار مدة زمنية كمهلة لإنجاز العقار الذي تعهد ببناءه .

٢- اختلفت التشريعات المقارنة والفقهاء القانونيون في تسمية هذا العقد ونعتقد ان اختلاف التسمية قد يكون راجعاً الى اختلاف ترجمة المصطلح الفرنسي الى اللغة العربية، وبدورنا اتفقنا مع تسميته ب(عقد حجز الحق في العقار) وذلك لانه يتفق ومضمون هذا العقد بما يتضمنه من قيام المشتري حجز مسبق للعقار في طور الانشاء كي يضمن ملكيته له وعدم تصرف بائعه فيه مستقبلاً بعد انجازه .

٣- عدم كفاية القواعد القانونية في تشريعنا الوطني لتوفير الحماية القانونية الكافية لصاحب الحق في هذا العقد .

٤- يتسم هذا العقد بسمات خاصة، منها انه عقداً غير مسمى فلم يحظ هذا العقد بتنظيم قانوني خاص في التشريع العراقي، كما انه عقداً رضائياً حتى لو اشترطت كتابته لأن العبرة في اعتماد الشكلية ليس بكتابة هذا العقد بتفاصيله والتزاماته و انما العبرة باشتراط القانون شكلية الكتابة بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ونهيب بمشرعنا العراقي عند تنظيمه لأحكام عقد حجز الحق ان يعتبر الكتابة فيه شرط لانعقاد وان يشترط تسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل العقاري لغرض حماية مشتري العقار من ماطلة البائع المستقبلي في انجاز بناء الوحدة العقارية ونقل ملكيتها متى ما التزم هو بدفع كامل اقساط الثمن المتفق عليه، كما انه عقد غير ناقل للملكية الى ان يتم دفع كافة اقساط الثمن من قبل صاحب الحق وتوقيع العقد بصيغته النهائية امام الجهات المختصة .

٥- يتميز بصفته عقداً من عقود بيع العقار المستقبلية هذا العقد بانه ذا طبيعة خاصة فعلى الرغم من انه عقد شكلي رسمي يتعلق بعقار يتطلب استيفاء الشكلية امام الدائرة المختصة الا انه عقد تمهيدي يمر بمرحلتين، المرحلة الاولى تتمثل بحجز المشروع العقاري قبل بناءه من قبل المشتري

والمرحلة الثانية توقيع عقد البيع بصيغته النهائية وتوثيقه امام دائرة التسجيل العقاري المختصة بعد اكمال البناء .

٦- استخلصنا من هذه الدراسة تعدد وجهات النظر في كل من التشريع والفقہ والقضاء الفرنسي والجزائري حول هذا العقد، والتوصل الى ان عقد حجز الحق في العقار ليس عقد بيع معلق على شرط واقف او وعد بالتفضيل، وانما هو من قبيل العقود ذات الصفة الخاصة التي لها خصوصيتها التي تميزها عن غيرها من العقود وبالتالي يصعب معه تطبيق الاحكام القانونية الخاصة بها على هذا العقد، فهو عقد خاص بالنشاطات العقارية يعنى ببيع العقارات قبل انشاءها وتشبيدها كطريقة بيع جديدة من طرق بيع العقارات، يلتزم بموجبه البائع بحجز العقار لصالح المشتري مع توقيع العقد بشكل نهائي عند الانتهاء من استكمال المشروع مقابل التزام المشتري (الحاجز) بإيداع مبلغ مالي في حساب البائع الخاص كضمان له من النكول او التهرب من الالتزام

٧- يختلط عقد حجز الحق في العقار مع عقد البيع بالعربون وعقد البيع بالأقساط، لان مضمون هذا العقد قد يتشابه في بعض تفاصيله معهما لاسيما ان هذه العقود جميعها تعد مرحلة تمهيدية تقوم على اساس دفع ثمن مقدم عند البيع وعدم دفع الثمن كاملاً عند توقيع العقد، ورغم هذا التلاق، الا ان هذا العقد يختلف عن العربون في طبيعة كلا النظامين، كذلك يختلف هذا العقد مع عقد البيع بالأقساط من عدة نواحي اهمها من حيث الآثار لاسيما فيما يتعلق بمسألة انتقال ملكية الشئ المبيع، كما وضعنا ذلك في ثنايا هذه الدراسة .

٨- يمنح هذا العقد ضمانات خاصة لا يمنحها عقد البيع الاعتيادي ، فصاحب حق حجز الحق في العقار يلتزم بدفع مبلغ نقدي في حساب البائع عند توقيع العقد كضمانة للبائع، وبالمقابل هذه الضمانة تعد وسيلة ضغط على البائع نفسه رغبة في القيام بكل التزاماته وعدم التأخير أو التهاون في أنجاز البناء، و لايتيح العقد استخدامها من قبله وانما تبقى اموال تعود ملكيتها للمشتري حتى يتم انجاز البناء، فريحه منوط بالإنجاز، الا انها تتيح لهذا البائع المستقبلي الحصول على قروض عقارية مصرفية من خلالها لغرض استكمال انجاز المشروع العقاري الذي تعهد به .

٩- يرتب عقد حجز الحق في العقار التزامات شخصية على طرفيه، اهمها التزام صاحب الحق بدفع مبلغ نقدي مقدم عند توقيع العقد في حساب البائع الخاص كضمان له والتزامه بدفع كافة الاقساط المتبقية فيما بعد، مع التزام البائع المستقبلي بحجز العقار في طور الانشاء لصاحب الحق وعدم

التصرف به لشخص اخر مع التزامه بإكمال بناءه خلال المدة المتفق عليه وتسليم العقار له مع نقل ملكيته وتصديق عقد البيع النهائي من قبل المسجل العقاري (الموثق) في الدائرة المختصة.

المقترحات :

١- ان مبدأ سلطان الارادة الذي جعل الأفراد يوقعون عقود مختلفة متضمنة العديد من الشروط، قد يكون العديد منها عقود جديدة مستحدثة ولربما تكون شروطها والتزاماتها تقترب من عقود اخرى مما يخلق اللبس في تكييفها عند حدوث نزاع فيها امام القضاء، وعقد حجز الحق في العقار، واحدة من هذه العقود المستحدثة التي تتعلق بعقود البيع العقاري بصيغته الجديدة الذي فرض نفسه على واقع النشاط العقاري في العديد من البلدان خلاف عقود بيع العقار التقليدية التي نظمها قانوننا المدني وقانون تسجيل العقاري بنصوص قانونية تتفق وتلك العقود التقليدية القديمة في البيع ، وحتى يمكن توفير الغطاء القانوني لهذا العقد الجديد ولبقية عقود النشاط العقاري المستحدثة في قانوننا العراقي، لذا نهيب بمشرعنا العراقي التدخل من خلال وضع نظام واحكام قانونية خاصة بالعقود المستجدة في مجال النشاط العقاري والبناء، اسوة بقانون (الترقية العقارية الجزائري) و (قانون البناء والسكن الفرنسي) السالف الذكر.

٢- نقتراح على مشرعنا العراقي الى تنظيم عقد حجز الحق في العقار وفقاً لنصوص قانونية خاصة في القانون المقترح، بدل النصوص القانونية المتفرقة في هذا القانون او ذاك التي يتم اللجوء اليها عند حسم النزاعات الناشئة عن هذه العقود لو حدث نزاع بشأنها عندنا .

٣- ندعو المشرع العراقي الى توفير الحماية القانونية الكافية في الاحكام القانونية المقترحة التي تحكم هذا العقد لمصلحة صاحب حق الحجز الذي عادةً ما يكون بحاجة الى العقار و يمتلك خبرة قليلة في هذا الجانب من النشاط العقاري .

قائمة المصادر والمراجع :

اولاً : الكتب :

- ١- رمضان محمد ابو السعود، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، د . ط، الدار الجامعية، الاسكندرية
- ٢- د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠٠٧ .

٣- د. سليمان مرقس، (شرح القانون المدني العقود المسماة) عقد البيع، ج ١، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، ١٩٦٨ م .

٤- سهير عبد السميع، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الاولى، مكتبة ومطبعة شعاع الشمس، الاسكندرية، ٢٠٠١

٥- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ج ٤

٦- د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام -، بغداد، المكتبة القانونية .

٧- علي فيلاي، العقود الخاصة بالبيع، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، طبعة ٢٠١٨

٨- كمال ثروت، شرح احكام عقد البيع (دراسة مقارنة مع مجموعة التشريعات العربية والاجنبية)، ط ١، دار السلام، بغداد

ثانياً: الرسائل و المجلات :

١- احمد ابراهيم الحياي، حماية المشتري في بيع تحت (الانشاء)، بحث منشور في مجلة الحقوق، الكويت، العدد ٤، ٢٠٠٩ .

٢- أ.م.د. رباب حسين كشكول، المركز القانوني للمطور العقاري، بحث منشور في مجلة الحقوق - الجامعة المستنصرية، العدد ٤٠، ٢٠٢١

٣- فؤاد صالح سلمان، الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الاسلامية، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة النهريين ، ٢٠١٢

٤- همام نجية، عقد حفظ الحق، رسالة مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة الجزائر بن يوسف لنيل شهادة الماجستير في القانون، ٢٠١٥ .

٥- وليد بن تركي، عقد حفظ الحق في ضوء القانون رقم ٠٤ / ١١، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم الانسانية - جامعة زيان عاشور العدد ١، المجلد ١١ .

ثالثاً : المصادر الاجنبية :

1- Arret de cour d appel de Rennes 18، 05، 1977، note maurocq et stemmer، tior en ، ce، sens ; Christiane Loyer Larher، vente، immeuble، a construire Etudes et documents de I، E،J ، de Rennes، 1976

2- Fauree_Abad، Droit de laconstruction، Gualino، Lextenso editions، France، Paris، 2013

- 3- Frankk, Steimetz, lesventees de immeubles Construire These, montpelier, 1970
- 4- Mohamed KHERADJi " la rente d' immenble a, construire entre le droit francais et le droit alyerien " memoire de master en droit prive et science criminelles, universite de perpignine, 2006.
- 5- Micheel Dagote, vente de immeuble a construire, 1983.
- 6- Theirry Masis, Le contrats Preliminaire dans La Vente d immeuble construire These paris, Ed D 2.
- 7- Pascal Pueg, Contrats spéciaux, Ed D 2 ed , 2007.
- 8- Vior ence, sens ; p meysson, les ventes d' immeuble, a construire , J, c, p 2009

رابعاً: التشريعات :

- ١- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل
- ٢- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١
- ٣- القانون المدني الجزائري رقم (٥٧-٥٨) لسنة ١٩٧٥
- ٤- قانون البناء والسكن الفرنسي المرقم (٦٧-٠٣) لسنة ١٩٦٧
- ٥- قانون الترقية العقاري الجزائري المرقم (١١-٠٤) لسنة ٢٠٠٧
- ٦- قان قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨
- ٧- قاون التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ .

List of sources and references:

First: books:

- 1- Ramadan Muhammad Abu Al-Saud, Principles of Commitment in Egyptian and Lebanese Law, d. I, University House, Alexandria
- 2- Dr. Saeed Mubarak - Dr. Taha Mulla Howish - Dr. Sahib Obaid Al-Fatlawi, Summary of Named Contracts, Baghdad, The Legal Library, 2007.
- 3- Dr. Suleiman Morcos, (Explanation of Civil Law, Named Contracts), Sales Contract, Part 1, New Renaissance Press, Cairo, 1968.
- 4- Suhair Abdel Samie, Ownership of building units under construction and special guarantees for buyers of housing units, first edition, Sunbeam Bookshop and Press, Alexandria, 2001
- 5- Dr. Abd al-Razzaq Ahmed al-Sanhouri, Al-Waseet in explaining the new civil law, contracts that fall on ownership (sale and barter), 3rd edition, Al-Halabi human rights publications, Beirut, vol. 4

- 6- Dr. Abd al-Majid al-Hakim, The Brief Explanation of Civil Law - Sources of Commitment - Baghdad, the Legal Library.
- 7- Ali Filali, Contracts for Sale, National Foundation for Typographic Arts, 2018 edition
- 8- Kamal Tharwat, Explanation of the provisions of the sale contract (a comparative study with a group of Arab and foreign legislation), 1st edition, Dar Al-Salam, Baghdad

Second: Letters and magazines:

- 1- Ahmed Ibrahim Al-Hiyari, Buyer Protection in Sale Under (Construction), research published in Al-Huqooq Journal, Kuwait, Issue 4, 2009.
- 2- A.M.D. Rabab Hussein Kashkul, The Legal Center for the Real Estate Developer, a research published in the Journal of Laws - Al-Mustansiriya University, Issue 40, 2021
- 3- Fouad Salih Salman, The Promise to Contract in Civil Law and Islamic Sharia, PhD thesis submitted to the Faculty of Law - Al-Nahrain University, 2012
- 4- Hammam Najia, Contract for Preserving the Right, a letter submitted to the Faculty of Law - Algiers Ben Youssef University to obtain a master's degree in law, 2015.
- 5- Walid bin Turki, Contract for Preserving the Right in the Light of Law No. 04/11, research published in the Journal of Rights and Human Sciences - Zayan Ashour University, Issue 1, Volume 11.

Third: Foreign Sources:

- 1- Arret de cour d appel de Rennes 18, 05, 1977, note maurocq et stemmer, tior en, ce, sens ; Christiane Loyer Larher, vente, immeuble, a construire Etudes et documents de, I, E, J, de Rennes, 1976
- 2- Fauree_Abad, Droit de laconstruction, Gualino, Lextenso editions, France, Paris, 2013
- 3- Frankk, Steimetz, Lesventees de immeubles Construire These, montpellier, 1970
- 4- Mohamed KHERADJI "La rente d, immenble a, construire entre le droit Francais et le droit alyerien" memoire de master en droit prive et science criminelles, Universite de perpignine, 2006.
- 5- Michael Dagote, vente de immeuble a construire, 1983.
- 6- Theirry Masis, Le contrats Preliminaire dans La Vente d immeuble construire These paris, Ed D 2.
- 7- Pascal Pueg, Contrats spéciaux, Ed D 2 ed., 2007.

8- Feeling, feeling; p meyson, les ventes d, immeuble, a construire, J, c, p
2009

Fourth: Legislations:

- 1- Iraqi Real Estate Registration Law No. (43) of 1971, as amended
- 2- Iraqi Civil Law No. 40 of 1951
- 3- Algerian Civil Code No. (57-58) of 1975
- 4- French Building and Housing Law No. (03-67) of 1967
- 5- Algerian Real Estate Promotion Law No. (11-04) for the year 2007
- 6- Law No. (13) of 2008 regulating the initial real estate registry in the Emirate of Dubai
- 7- Qatari Real Estate Development Law No. 6 of 2014.