



ISSN: 1812-0512 (Print) 2790-346X (online)

Wasit Journal for Human Sciences

Available online at: <https://wjfh.uowasit.edu.iq>



Real estate regulation of real estate development contracts

ABSTRACT

It was noted in the recent period a wide spread of the housing crisis and its consequences, so the state sought to find appropriate solutions in order to accommodate the increasing numbers of the population by establishing the real estate developer project, and the real estate development contract is one of the important contracts that lead to the development and rehabilitation of large areas of abandoned land and then equipped with basic services such as electricity and sewage and then build on it and sell it to the buyer even if it was before the completion including Commensurate with his purchasing power and financial capabilities, and the work of this contract requires the creation of a legal regulation that regulates the work of the real estate developer and protects the interest of the buyer to reduce unsafe real estate speculation in the field of real estate investment.

* Corresponding Author

Alaa Miteb Abu Kayif
College of Law, Wasit
University

Email:
aghetan@uowasit.edu.iq

Keywords: housing, real estate, developer, loan, services

Article history:

Received: 2025-02-23

Accepted: 2025-04-08

Available online: 2025-05-01



© 2025 wjfh.Wasit University

DOI: <https://doi.org/10.31185/wjfh.Vol21.Iss2.920>

التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري

م.د. علاء متعب ابوكيف
جامعة واسط / كلية القانون

المستخلص

لوحظ في الفترة الأخيرة انتشار واسع لأزمة السكن وما يترتب عليها من آثار؛ لذا سعت الدولة إلى إيجاد حلول مناسبة من أجل استيعاب الأعداد المتزايدة من السكان عن طريق إنشاء مشروع المطور العقاري، ويعد عقد التطوير العقاري من العقود المهمة التي تؤدي إلى تطوير وتأهيل مساحات كبيرة من الأراضي المتروكة ومن ثم تجهيزها بالخدمات الأساسية مثل الكهرباء ومياه الصرف الصحي ومن ثم تشييد البناء عليها وبيعها على المشتري، وإن كانت قبل الإنجاز بما يلائم مع قدرته الشرائية وإمكانياته المادية، كما أن العمل بهذا العقد يتطلب إيجاد تنظيم قانوني ينظم عمل المطور العقاري وحماية مصلحة المشتري للحد من المضاربة العقارية الغير آمنة في مجال الاستثمار العقاري.

الكلمات المفتاحية: السكن، العقار، المطور، القرض، الخدمات

المقدمة:

أولاً: - موضوع البحث

إن التطوير العقاري يُعد من المواضيع المهمة في مجال الاستثمار العقاري التي جاء به المشرع العراقي في التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم (50) لسنة 2015، كما أن عقد التطوير يجمع بين أطراف متعددة، وسنتناول في هذا الموضوع العقد المبرم بين المطور العقاري والمستفيد النهائي من المشروع. إذ ينظم إطاراً قانونياً شاملاً عن طريق تحديد العلاقة بين الأطراف المتعاقدة في هذا المشروع. كما أن هذا العقد يمثل الأساس الذي تقوم عليه عمليات البناء والتطوير العقاري، سواء كان التطوير إلى مشاريع سكنية أو تجارية أو مختلطة، كما أن هذا العقد يحدد الحقوق والتزامات والمسؤوليات القانونية لجميع الأطراف المعنية. كما أن التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري يكتسب أهمية خاصة لجميع الدول بوجه عام والعراق على وجه الخصوص نتيجة الظروف التي مر بها العراق من حروب وأزمات التي دمرت البنى التحتية في أغلب المناطق التي تحتاج إلى نهضة عمرانية واسعة يشمل العديد من الجوانب. فإن عقد التطوير لا يقتصر على تحديد شروط الخاصة بالبناء والتطوير فقط، بل يمتد إلى كافة التفاصيل المتعلقة بالموافقات أو التمويل أو المدة الزمنية أو المخاطر أو الضمانات القانونية، من أجل توفير البيئة القانونية الآمنة تحفظ حقوق الأطراف وتحد من المنازعات المحتملة الوقوع في المستقبل.

ثانياً: أهمية الموضوع

تظهر أهمية البحث في حادثة عقد التطوير العقاري في المجتمع العربي بصفة عامة والعراق بصفة خاصة التي تتسارع فيها حركة العمران والبناء والتشييد، كما أن هذا العقد يعالج مسألة على قدر كبير من التعقيد وهي مسألة تنظيم علاقة بين المطور العقاري ومشتري الوحدة العقارية باعتباره الطرف الضعيف في عقد التطوير العقاري الذي تعتمد عليه بشكل ملحوظ شركات التطوير العقاري في الآونة الأخيرة.

ثالثاً: مشكلة البحث

إن مشكلة البحث تتمثل بعدم وجود تنظيم قانوني خاص بعقد المطور العقاري مع المشتري يهدف إلى إيجاد البيئة سليمة من أجل إقامة مشاريع التطوير العقاري، فضلاً عن انعدام التنظيم القانوني الذي يوفر الضمانات عند تعامل المشتري مع المطور العقاري، هذا يؤدي إلى إبقاء المشتري ضحية الشركات الوهمية التي تعلن عن مشروعات وهمية أو تقوم بتقديم معلومات كاذبة عند الحصول على التراخيص اللازمة بغية الاحتيال على المشتريين وأخذ أموالهم.

رابعاً: منهجية البحث

نظراً لأهمية موضوع البحث من الناحيتين العملية والنظرية، لذلك سوف أعتمد على منهجين علميين أحدهما يكمل الآخر، الأول يقتصر على استخدام الأسلوب التأصيلي والتحليلي للنصوص والآخر الأسلوب المقارن ما بين القانون العراقي والمصري بشكل أساسي والاستشهاد بالقانون الفرنسي في حالات معينة.

خامساً: خطة البحث

وللتعرف على هذا البحث والإلمام به يمكن تحقيق هذا الهدف من خلال خطة علمية مكونة من مبحثين، نتناول في المبحث الأول ماهية عقد التطوير العقاري، أما المبحث الثاني الآثار المترتبة على عقد التطوير العقاري.

المبحث الأول**ماهية عقد التطوير العقاري**

يعد مصطلح التطوير العقاري من المفاهيم القانونية الحديثة لم يتم تداولها في السابق على الرغم من الدور الذي يلعبه في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدولة، كونه يسد حاجة المجتمع في السكن، كما أن دور المطور في إطار الصناعة العقارية لم يعد مشابهه مع دور المهندس أو المقاول بشكل عام بل أصبح دور المطور في عقد التطوير العقاري مختلفاً تماماً؛ لأنه صاحب رؤية وإبداع في تقديم الحلول المناسبة للإشكاليات العقارية. ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي.

المطلب الأول**مفهوم عقد التطوير العقاري**

إن المشرع العراقي لم يضع تنظيمًا خاصاً لعقد التطوير العقاري وفي ذات الوقت لم ينظمه ضمن العقود المسماة الواردة في المجموعة المدنية، في حين ذهبت بعض الدول إلى وضع تنظيم خاص ينظم عقد التطوير العقاري بصورة تفصيلية مثل قانون التطوير العقاري الإماراتي والقطري والبحريني وغيرها ومن الملاحظ أن مفهوم عقد التطوير العقاري في الوقت الحالي أصبح مغايرًا تمامًا عما كان عليه سابقاً وهذا يرجع إلى العديد من الأسباب أهمها زيادة وعي المطور أو المستثمر المقدم على الاستثمار أمواله في السوق العقاري، وبصفه خاصة المشتري الوحدة العقارية أصبح على علم ودراية كاملة بالسوق ومتغيراته. ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي.

الفرع الأول**تعريف عقد التطوير العقاري**

تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف تشريعي محدد لعقد التطوير العقاري بالقانون العراقي بالرغم من تنظيمه لعقد البيع بصورة خاصة، على عكس المشرع المصري الذي أولى أهمية خاصة، فقد عرف مصطلح التطوير العقاري في مشروع التطوير العقاري الجديد المزمع إصداره قريباً فقد نصت المادة الأولى منه على أن "عقد البيع المبرم بين المطور والمشتري لبيع وحدة في مشروع عقاري تقوم بإنشائه شركة مرخص لها بنشاط التطوير العقاري يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما"، ويتضح من هذا المشروع أن العقد الذي يبرمه المطور العقاري لم ينظم بنظام قانوني خاص بها يختلف عن النظام المطبق على عقد بيع العقار، وهذا ما يعني أن عقد التطوير العقاري يعتبر هي ذاتها عقد بيع المباني تحت الإنشاء (نقلاً عن فارس، 2023، صفحة 160)

أما المشرع الفرنسي فقد نظم عقد التطوير العقاري تنظيمياً خاصاً في تشريعاته فقد نصت المادة (1/261)، من القانون البناء والإسكان الفرنسي المعدل في 2020\7\22 على أنه "ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشييد عقار خلال أجل معين محدد في العقد" كما يتضمن عقد التطوير العقاري بعض الشروط الأساسية حتى يصبح عقداً رسمياً وهذه الشروط نصت عليها المادة (11/261) من ذات القانون على أنه "1- وصف للعقار أو الجزء محل البيع. 2- ثمن البيع وشروط السداد. 3- الوقت المحدد للتسليم. 4- ضمان إنجاز الأعمال في العقار أو سداد التعويضات الخاصة بالعيوب الخفية المؤثرة التي تظهر بالإعمال". هذا من ناحية المشرع، أما من ناحية الفقه فلم يجمع الفقه على تعريف واحد لعقد التطوير العقاري بل اختلفت تعاريفهم بشأنه؛ فعرفه جانب من الفقه الفرنسي بأنه "ذلك العقد الذي يتعهد البائع بموجبه ببناء مبنى خلال فترة يحددها العقد" (Tricoire، 2020، صفحة 216)، كما حاول جانب آخر من الفقه الفرنسي تعريف عقد التطوير العقاري تعريفاً أكثر دقة من أجل معرفه العقد بيع عقاري محله عقار لم يكتمل بعد بأنه "عقد بمقتضاه يلتزم المطور العقاري بالبناء وفقاً للنماذج والرسوم كما يلتزم بتسليمه للمشتري خلال الفترة المتفق عليها مقابل التزام المشتري بدفع أقساط متتابعة طبقاً لمدى تقديم أعمال البناء" (Warrant Agricole، 1988، صفحة 12).

كما عرفه بعضهم بأنه "عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد، أو لم يكتمل بناؤه حين التعاقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها، مقابل تعهد المشتري بدفع أقساط الثمن في مواعيدها" (النعيمي، 2012، صفحة 232). ويرى جانب آخر من الفقه بأنه "عقد يرد على محل لم ينشأ بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقاً للمواصفات المحددة في وثيقة العقد، كما يتعهد بنقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له" (العراقي، 2015، صفحة 9) ومن خلال التعريفات السابقة يظهر أن عقد التطوير العقاري بأنه عقد محله عقار مفرز في المشروع في طور الإنشاء إذ يلتزم المستثمر ببنائها وفقاً لمواصفات المذكورة بالعقد مقابل التزام المشتري بدفع الثمن وغالباً ما يكون دفع على شكل دفعات متفق عليها في العقد.

الفرع الثاني

خصائص عقد التطوير العقاري

بعد أن تطرقنا لتعريف عقد التطوير العقاري فقهاً وتشريعاً لا بد لنا أن نبين خصائص هذا العقد الذي يلتزم بموجبه المطور العقاري من حيث التشييد والبناء وفقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها في العقد، كما أن هذا العقد يمتاز بعدة خصائص وهي كالآتي:

أولاً: عقد التطوير العقاري عقد متعدد الأطراف

إن عقد التطوير العقاري عادة ما يشمل؛ لمطور العقاري ويعد الطرف الرئيسي المسؤول في تطوير المشروع العقاري سواء كان تخطيط أو بناء أو تسويق أو بيع الوحدات العقارية يمكن أن يكون فرداً أو شركة؛ ومالك الأرض يعد الطرف الثاني في تطوير المشروع وفي بعض الحالات لا يملك المطور العقاري الأرض، وإنما يمكن يبرم عقد تطوير مع مالك الأرض لتطويرها مقابل نسبة معينة من العائد أو وحدات معينة في المشروع؛ الجهة التمويل البنك أو شركة التمويل يعد الطرف الثالث إذا كان المشروع يعتمد على تمويل خارجي، تكون الجهة الممولة طرفاً مهماً في عقد التطوير العقاري وتدخل في تحديد الالتزامات والضمانات وسداد التمويل؛ الجهات الحكومية ويعد الطرف الرابع، وهي ليست طرفاً مباشراً في العقد التطوير، لكنها تدخل ضمن الإجراءات النظامية، كإصدار التصاريح والموافقات التنظيمية والتأكد من الالتزام بالأنظمة؛ والمستفيد النهائي ويعد الطرف الخامس في هذا المشروع، وفي بعض الأحيان لا يكون طرفاً في عقد التطوير الأصلي، لكن يتم توقيع عقود منفصلة معه عند بيع الوحدات (العراقي، 2015)، وعيه سنتناول في هذا الموضوع العقد المبرم بين المطور العقاري والمستفيد النهائي من المشروع، إذ ينظم إطاراً قانونياً شاملاً عن طريق تحديد العلاقة بين الأطراف المتعاقدة في هذا المشروع.

ثانياً: عقد التطوير العقاري من العقود الفورية.

إن العقود تقسم بحسب ما إذا كان الزمن يلعب دوراً في تحديد مدى الالتزامات الناتجة عنها إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري لا يكون الزمن عَصراً جوهرياً فيه مثل عقد البيع (السنهوري، 1998، صفحة 142) ويبدو أن عقد التطوير العقاري من العقود الفورية التنفيذ، لأن التزامات المطور العقاري والمشتري تتحدد وتنفذ دون أن يكون الزمن عَصراً جوهرياً، ويبقى عقد التطوير العقاري فورياً حتى لو كان الثمن مؤجلاً أو مقترناً بأجل معين لا يؤثر على تنفيذ الالتزامات، بل يؤثر فقط وقت تنفيذها حين أن المطور العقاري ملزم بنقل الملكية وهو التزام يتحدد في مداه دون أن يكون للزمن أي دور (سليمان، 2012، صفحة 50) ويترتب على التراخي في تنفيذ هذا العقد تطبيق نظرية الظروف الطارئة وذلك على اعتبار أن عقد التطوير العقاري من العقود الفورية التنفيذ على الرغم مما يتضمنه هذا العقد من بعض مظاهر العقد الزمني (العراقي، 2015، صفحة 25).

ثالثاً: عقد التطوير العقاري من العقود ذات الطابع التمويلي

إن عقد التطوير العقاري لا يتم إلا من خلال منح مبلغ التمويل بموجب عقد التمويل العقاري من أجل لانتفاع به، كما يهدف هذا المال إلى تحقيق غاية المشتري تتمثل بشراء وحدة سكنية أو بناء وحدة سكنية؛ لأنها تمثل مشتريات ذات قيم مرتفعة (منصور، 2006، صفحة 5)، كما أن مضمون عقد التطوير العقاري هو منح الائتمان من المصرف

لطالب التطوير في صورة أداء نقدي على أن يلتزم بتقديم تأمينات وضمانات تكفل الوفاء بهذا الدين خلال مدة معينة متفق عليها مسبقاً هذا من جانب، ومن جانب آخر، أن التطوير العقاري يعد نشاطاً اقتصادياً يمارس من قبل أشخاص معنوية عامة أو خاصة، إذ يكون اختصاصهم التمويل من أجل التطوير العقاري مثل قانون صندوق الإسكان العراقي المرقم (32) لسنة 2011، والمصرف العقاري المرقم (8) لسنة 1979، ونظام القروض والإسكان التي تمنحها المصارف العامة (مصرفي الرشيد والرافدين) الذي اهتم بالتطوير العقاري.

رابعاً: عقد التطوير العقاري من عقود الإذعان

إن الأصل في التعاقد، يجب أن يتم عن طريق التفاوض والمناقشة، والمساومة، بحيث يتفاوض كل أطراف العقد على بنوده؛ من أجل تحقيق التوازن العقدي بينهما، بيد أن عقد التطوير العقاري يُعد من العقود ما يحيد عن هذه القاعدة، فلا يكون هناك مفاوضات على بنود العقد، وإنما يضع المطور العقاري شروطه في العقد، وما على المشتري إلا أن يرضخ لجميع هذه الشروط جملةً وتفصيلاً، أو يرفضها (الباقي، 1984، صفحة 335) وقد ظهرت عقد التطوير العقاري بسبب لأوضاع اقتصادية معينة منها أزمة السكن نتيجة الظروف التي مر بها العراق التي تمثل تحدياً كبيراً يواجه الحكومة والمجتمع وهذه الأزمة تتفاقم بسبب مجموعة من العوامل، منها النمو السكاني السريع، والتوسع الحضري غير المنظم، وتأثيرات الصراعات المستمرة، وزادت من حدتها الأوضاع الأخيرة التي مر بها العراق التي دمرت البنى التحتية في أغلب المناطق لذلك يتطلب وضع حلول جذرية وجادة لهذه الأزمة وبشكل شامل، ويتمثل هذا التفاوت، في وجود طرف يتمتع بقوة اقتصادية، مقابل طرف آخر يريد الحصول على وحدة سكنية معينة؛ لحاجته الضرورية إليها. فيعرض المطور العقاري شروطاً على المشتري، للتسليم بها دون مناقشة؛ لأن محل هذه العقد يعد من الأشياء الضرورية التي لا يستطيع العيش من دونها؛ نتيجة لذلك يترتب على هذا العقد أن يحدث في بعض الأحيان تفاوت كبير في التزامات كلا المتعاقدين؛ يؤدي إلى اختلال التوازن الاقتصادي للعقد، وهذه العقود تسمى بعقود الإذعان (السنهوري، 1998، صفحة 229) وهذا ما نصت عليه المادة 1/167 من القانون المدني العراقي التي تنص على أن "القبول في عقود الإذعان ينحصر في مجرد التسليم بمشروع عقد ذي نظام مقرر يضعه الموجب ولا يقبل فيه مناقشة"؛ أما المشرع الفرنسي وفي المادة 1110 من القانون المدني فقد عبر عن عقد الإذعان على أنه: "...عقد الإذعان هو ذلك العقد الذي تكون شروطه العامة مستثناة من التفاوض ومحددة مسبقاً من قبل أحد الطرفين".

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعقد التطوير العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية للعقود الغير مسماة له أهمية في تحديد القواعد المنظمة له من أجل تنظيم العلاقة العقدية بين الطرفين، لما كان جوهر عقد التطوير العقاري يقوم على العملية الائتمانية، واختلاف بين الأطراف من حيث المركز القانوني، وعدم كفاية القواعد القانونية المنظمة له، فقد أدى ذلك الى القول بصعوبة بيان الطبيعة القانونية له، فقد تعددت الآراء الفقهية والاتجاهات التي تحاول تكيفه حيث ذهب البعض الى انه عقد بسيط، والبعض الآخر عده عقد مركب، ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي.

الفرع الأول

عقد التطوير العقاري عقد بسيط

يكون العقد من العقود البسيطة إذا كان قاصر على أحكام موحدة لا يمكن أن تمتزج فيه أحكام عقود أخرى فإن عقد التأمين وعقد الوكالة وعقد القرض وعقد البيع أو المقاولة، كل منهما عقد مستقل يفقد ذاتيته عندما يدخل في عقد التطوير العقاري، في حين ذهب بعض الفقه إلى أن عقد التطوير العقاري هو عقد قرض مبلغ من النقود ملزم للجانبين على أن يقدم العقار كضمان (جمعة، 2007، صفحة 171) ويترتب على اعتبار عقد التطوير العقاري على أنه قرض تترتب عليه ميزات عدة منها:

أولاً: عقد القرض يكون جوهرته نقل الملكية الشي محل القرض للمقترض مقابل التزام هذا المقترض بالرد، ومن ثم تدور حول هذه الأحكام المنظمة لعقد القرض.

ثانياً: إن عقد القرض من العقود المبنية على الملكية، فالمال الذي يعطيه المقترض يعد ملكاً للمقترض، ويده عليها يد المالك وباستطاعته استعمالها أو استغلالها بالطرق المفيدة لمصلحته (السنهوري، 1998، صفحة 451). وقد نظم المشرع الفرنسي ذلك العقد بموجب قانون البناء والإسكان في المادة (15\261) على أنه "العقد الذي يتعهد بموجبه البائع يحجز عقار المشتري أو جزء من العقار، مقابل وثيقة ضمان (تأمين مالي) يتم إيداعها في حساب خاص، ويجب أن يتضمن هذا العقد المعلومات الأساسية المتعلقة بمواصفات العقار، ومواعيد تنفيذ أعمال البناء، بالإضافة إلى تحديد موقع وسعر المساحة المحجوزة، وتلك الأموال المودعة كضمان غير قابلة للتصرف، أو السحب أو التحويل حتى أن يتم إبرام العقد...". ولا يوجد ما يقابل ذلك في التشريع العراقي والمصري أما عن التكيف القانوني لعقد التطوير العقاري باعتباره عقد بسيط فقد ذهب أغلب الفقه في فرنسا على أنه عقد وعد بالبيع والشراء ملزم للجانبين (المطور والمشتري) ومن ثم فلا يمكن تكيفه كعقد وعد بالبيع أو عقد وعد بالشراء من جانب واحد (الحاج، 2011، صفحة 205).

كما أن عقد التطوير العقاري ينشئ التزام في ذمة المطور والمشتري عند إبرام العقد النهائي في الموعد المتفق عليه، فإذا امتنع أحد الطرفين دون مبرر مشروع عن القيام بالتزامه، يحق للطرف الآخر المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري، فإذا امتنع المطور العقاري، يحق للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق إثبات صحة التعاقد، وإصدار حكم؛ إذ يقوم هذا الحكم مقام العقد النهائي، أما إذا امتنع المشتري عن إبرام العقد النهائي فيحق للمطور العقاري الحجز على العربون الذي دفعه المشتري كما يحق للمطور العقاري بيع العقار لأي مشتري آخر (Saint-Alary-Houin, 2005, p. 27).

الفرع الثاني

عقد التطوير العقاري عقد المركب

يكون العقد مركباً إذا كان يحتوي على عقود متعددة اختلطت جميعها فأصبحت عقداً واحداً (إبراهيم، 2014، صفحة 80)، ويعد عقداً واحداً لأنه يحقق نتيجة تهدف إليها في العادة عدة عقود مختلفة (الوكيل، 1968، صفحة 60) كما نكون أمام العقد المركب إذا امتزجت عقود عدة في عقد واحد، أو إذا اجتمعت في هذا العقد عناصر متفرقة

من عقود عدة أو يضاف إلى العقد شرط ليس من مقتضياته مثال ذلك مدير الشركة الذي يتولى إدارتها، وهو في الوقت نفسه وكيل عنها، وفي هذا العقد يختلط عقد العمل مع عقد الوكالة، إضافة شرط التخزين في عقد النقل أو شرط التأمين إلى عقد البيع (مرقس، 1987، صفحة 115) أما إذا كانت سلسلة العقود فتعني مجموعة من التصرفات القانونية المتتالية والمتعاقبة غير متعاصرة على محل واحد يقصد تحقيق هدف مشترك، بشرط أن يكون التابع زمنياً مع بعضها بحيث يسبق كل عقد عقداً آخر في تاريخ الإبرام، فالعقد اللاحق يأتي بعد تنفيذ العقد الأول والعقد من الباطن يشمل عقود عدة (السنهوري ع.، 1960، صفحة 7)، كما أن هذه السلسلة من العقود لا تشكل عقداً واحداً بحيث يستقل كل عقد من هذه العقود عن العقود الأخرى المشاركة في هذه السلسلة كما يحتفظ كل عقد بذاتيته الخاصة (سليم، 2008، صفحة 123)، وفي ضوء ما تقدم نجد أن تم دمج عقد الفرض وعقد الكفالة وعقد الوكالة في عقد التطوير العقاري من أجل تحقيق هدف مشترك وهو تمويل عقد التطوير العقاري نكون أمام عقداً مركباً.

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على عقد التطوير العقاري

إن المطور في عملية التطوير العقاري يكون له دور أساسي بوصفه هو من يقوم بإنشاء المشاريع التطويرية كذلك يقوم بالتنسيق بين المهندس والمقاول وغيرهم من المتدخلين في مشروع تطوير العقاري المزمع تنفيذه ونظراً لأهمية المركز القانوني الذي يحتله المطور في العلاقة القائمة بينه وبين المشتري الذي يضع كامل الثقة به من أجل الحصول على وحده عقارية متفق عليها، ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

التزامات المطور العقاري

فرضت قوانين بعض الدول على المطور جملة من الالتزامات والتي تهدف إلى تحقيق ما تصبو إليه الدول من الارتقاء بواقع القطاع العقاري عامة، كما يعتبر المستثمر العقاري شخصاً مهنيّاً فإنه من البديهي أن يلتزم بالالتزامات التي تفرض على الشخص المهني، فضلاً عن الطبيعة القانونية لعقد التطوير العقاري والتي تم التطرق لها في المبحث الأول بشي من التفصيل بهدف توفير الحماية اللازمة للمشتري الوحدة العقارية، ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

التزام المطور العقاري بالإنجاز والتسليم

يعد الالتزام بالإنجاز البناء من الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المطور العقاري باعتباره مالك لهذا المشروع، ويلتزم المطور بالبناء كما يلتزم المقاول في مقاولات البناء من أجل تنفيذ أعمال البناء، وأن الرجوع إلى القواعد القانونية نجد أن محل العقد هو العملية القانونية المطلوب تحقيقها (الحاج، 2011، صفحة 205)، والتي تتضمن التزامات متعاقبة لكل من المطور والمشتري فمحل المطور هو إيجاد العين المتفق عليها ونقل ملكيتها إلى المشتري، ومحل التزام المشتري يتمثل بدفع الثمن وتسليم الوحد (الرحمن، 1986، صفحة 23)

والأصل في نظرية العقد يعد العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا لأسباب يقرها القانون أو اتفاق الأطراف على ذلك وهذا ما نصت عليه المادة (146\1) من القانون المدني العراقي على أنه "إذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي"، ويعد التزام المطور بإنجاز الأعمال البناء التزاماً بتحقيق نتيجة، إذ يسأل المطور عن عدم تحقيق هذه النتيجة مهما كان السبب فلا يمكن أن يتخلص من المسؤولية إلا إذا قام بإثبات السبب الأجنبي بحيث يجعل تنفيذ العقد مرهق على أطراف العقد، ويعد انتشار فايروس كورونا (كوفيد19)، نموذجاً فقد فرضت الدول العديد من الإجراءات من أجل المحافظة على سلامة مواطنيها ومن ضمن هذه الإجراءات الحجز المنزلي الذي اثر على تنفيذ الكثير من المشاريع ومنها مشاريع المطور العقاري، ففي هذه الحالة يمكن اللجوء إلى فسخ العقد أما إذا كان يمكن التنفيذ بعد زول الجائحة في هذه الحالة يلجأ الأطراف الى وقف التنفيذ خلال مدة معينة (السنهوري ع.، 1960، صفحة 191)، أما في حال زوال السبب الأجنبي وامتنع المطور العقاري عن التنفيذ الالتزامات الذي يفرضها عليه العقد تهض مسؤولية المطور العقاري فيحق للمشتري أما المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالتعويض مع الفسخ على اعتبار أن هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين وهذا ما نصت عليه المادة (1217) من القانون المدني الفرنسي في التعديل رقم 131-2016 على أنه "يحق للطرف الذي لم ينفذ التعهد حياله، أو نفذ بشكل ناقص: يرفض تنفيذ التزامه أو يعلق تنفيذه؛ يسعى إلى التنفيذ الجبري للالتزام؛ يطلب تخفيض الثمن؛ يطلب فسخ العقد؛ يطلب التعويض عما ترتب من نتائج عن عدم التنفيذ".

هذا من جانب، ومن جانب آخر يقع التزام على المطور العقاري بعد الإنجاز تسليم الوحدة العقارية الى المشتري وفق المواصفات والشروط المتفق عليها، أما المدة التي يجب التسليم فيها فيتم تحديدها عن طريق اتفاق الطرفين، ويعد التسليم من البيانات الجوهرية التي يجب الاتفاق عليها عند إبرام عقد بيع الوحدة العقارية، كما يأتي بعد التسليم عديد من الالتزامات تقع على عاتق المطور العقاري، مثل القيام بالتسجيل النهائي ونقل الملكية للمشتري كذلك حساب مدة الضمان المقرر لصلاحية الاعمال، وضمان التعرض والاستحقاق وكذلك العيوب الخفية (جلطي، 2020، صفحة 490).

الفرع الثاني

التزام المطور العقاري بالمطابقة

يقع على عاتق المطور بعد إكمال البناء تسليم الوحدة العقارية مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في العقد، إذ أن الالتزام بمواصلة إنجاز الاعمال وإتمامها على وفق المواصفات المتفق عليها يعد نتيجة حتمية، فالمشتري يهدف تقادي الصعوبات المرتبطة باللجوء إلى دعوى العيب الخفي، أو من أجل تقادي الآثار التي تنجم عن شروط الإعفاء والتخفيف من ضمان العيب الخفي التي قد يتضمنها عقد التطوير العقاري (الفتوح، 2020، صفحة 38).

كما أن تمسك المشتري بعدم مطابقة الوحدة السكنية للمواصفات يكون أكثر فائدة من التمسك بضمان العيوب الخفية (حكم محكمة التمييز الاتحادية، 2023)، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف تشريعي محدد للالتزام بضمان المطابقة، فلم يشير القانون المدني إلى تعريف الالتزام بضمان المطابقة، وفي ظل هذا الغياب التشريعي يكون المجال مفتوحاً للفقهاء لوضع تعريف محدد لهذا الالتزام (جميعي، 1993، صفحة 128) ويرى جانب من الفقهاء أن الالتزام

بالمطابقة يتمثل في وجود ضمان من جانب المطور العقاري للمشتري "بأن تكون الوحدة السكنية سالحة لتحقيق الغرض الذي أُعد هذا العقد خصيصاً من أجله أو ضمان صلاحيته لذلك الغرض المتفق عليه صراحة أو ضمناً (القرين، 1995، صفحة 41) ويجدر بنا أن نشير إلى أن المطابقة بالنسبة للمبيع يمكن أن ينظر إليها من منظورين، الأول: مادي، والآخر: وظيفي، فمن ناحية النوع الأول يمكن استنتاجه بسهولة بالرجوع على العقد وشروطه وما تم تحديده من خلال المواصفات الخاصة بالوحدة السكنية والذي يتعين أن يتم تسليمه مطابقاً لهذه المواصفات، أما المنظور الوظيفي لعدم المطابقة فهو عدم إمكانية أن يؤدي الشيء المسلم للمشتري الغرض الذي تم الشراء من أجله (سعد، 2007، صفحة 125)

وعرف أيضاً الالتزام بضمان المطابقة بأنه "عدم المطابقة يعني عدم صلاحية المبيع للاستعمال المقصود بحسب طبيعته أو بحسب الغرض الذي أُعد من أجله، أو وفقاً لما هو مبين في بنود العقد (الحمد، صفحة 19) ويحمد لهذا التعريف أن المقصود بالمطابقة ليس فقط مجرد نقل حيازة الوحدة السكنية من المطور إلى المشتري؛ بل يجب النظر إلى ما يسعى إليه المشتري من أهداف من وراء عملية الشراء.

أما إذا قام المطور العقاري بتسليم وحدة سكنية غير مطابقة للمواصفات فيكون قد أخل بالتزامه بضمان مطابقة، ويترتب على ذلك مجموعة من الجزاءات المقررة لمصلحة المشتري سواء كانت جزاءات تقليدية عامة متعلقة بالعقد ومنصوص عليها في التشريعات الوطنية كاللغو العيني والفسخ (حكم محكمة التمييز الاتحادية، 2018).

وقد أجمعت أغلب الأنظمة القانونية على ثبوت الحق للمشتري في مطالبة المطور بالتنفيذ العيني إذا لم يتم المطور بتسليم وحدة سكنية مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد أو للغرض الذي تم التعاقد من أجله، إذ يحق للمشتري أن يجبر البائع على تسليمه شيئاً مطابقاً لما هو متفق عليه في العقد إذا كان ذلك التنفيذ ممكناً (البدرابي، 1983، صفحة 249)، أما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكنٍ جاز للمشتري أن يطالب بالتنفيذ بمقابل عن طريق التعويض وهذا ما نصت عليه المادة (2/205) من القانون المدني المصري تنص على أنه "إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي أو دون استئذانه في حالة الاستعجال، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال في الحاليتين بحقه في التعويض"، ويجوز للمشتري أن يحصل على حكم بإلزام البائع بالتنفيذ العيني للالتزام بالمطابقة، ويمكن اللجوء إلى الغرامة التهديدية؛ لحمل البائع على هذا التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة (253) من القانون المدني العراقي بالنص على أنه "إذا كان تنفيذ الالتزام عيناً غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه وامتنع المدين عن التنفيذ؛ جاز للمحكمة بناء على طلب الدائن أن تصدر قراراً بإلزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة تهديدية إن بقي ممتنعاً عن ذلك".

أما الفسخ هو جزاء بسبب عدم تنفيذ المطور العقاري التزامه بالمطابقة وقد يتلزم مع التعويض أو إنهاء العقد بناء على طلب المشتري جزاء لعدم قيام المطور بتنفيذ التزاماته العقدية (البهي، 2020، صفحة 603) حيث يثبت للمشتري تبعاً لذلك الحق في المطالبة بالفسخ العقد بعد إضرار المطور تطبيقاً للقواعد العامة في عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، ويتضح أن المشرع العراقي في المادة 178 من القانون المدني على أنه "يجوز الاتفاق على أن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفى من الاعذار

الا اذا اتفق المتعاقدان صراحة على عدم ضرورته" وهذا يعني أن الفسخ جزاء تلقائياً، حيث جعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة لحكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعذار إلا إذا اتفقا صراحة على عدم ضرورته، نقابلها المادة (158) من القانون المدني المصري حيث عرف المشرع المصري الفسخ بنوعيه (الفسخ بقوة القانون والفسخ الاتفاقي بناءً على إرادة الطرفين)، فإذا لجأ من قرر الفسخ لأجله إلى القضاء فإن الحكم المترتب يختلف باختلاف نوع الفسخ، فإذا كان الفسخ قضائياً فإن الحكم المترتب على الفسخ يكون منشأً، بينما يختلف الحال في الفسخ الاتفاقي فيكون الحكم مقررًا للفسخ لا منشأً له، أما القانون المدني الفرنسي نظمت المادة 1224 منه على أن يكون الشرط الفاسخ دائماً مفهوماً ضمناً في العقود الملزمة للجانبين، في الحالة التي لم يوف فيها أحد الطرفين بالتزاماته، في هذه الحالة لا يفسخ العقد تلقائياً. الطرف الذي في مواجهته لم ينفذ الالتزام بالخيار بين أن يجبر المتعاقد الآخر على تنفيذ العقد طالما كان ذلك ممكناً، أو يطالب بالفسخ مع التعويض، والفسخ يجب أن يكون قضائياً، ويمكن منح المدعى عليه مهلة بحسب الظروف.

المطالب الثاني

الضمانات التي يلتزم بها المطور العقاري

لا يقتصر الأمر في عقد التطوير العقاري على الالتزامات السابقة بل هناك الالتزامات أخرى يجب على المطور العقاري الالتزام بها إلى ما بعد انتهاء مشروع التطوير العقاري، وأن الغاية الأساسية من هذا الضمان هو حصول المشتري على المواصفات والمزايا التي تم الاتفاق عليها، وكذلك ضمان ما يحصل فيها من عيوب خفية، ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو التالي.

الفرع الأول

ضمان المطور العقاري العيوب الخفية

يلتزم المطور العقاري بأن يضمن للمشتري الحياة النافعة، ولما كان وجود العيب الخفي في الوحدة السكنية يحول دون انتفاع المشتري بها انتفاعاً مفيداً لذلك فإن المطور العقاري لا يضمن الحياة الهادئة للمشتري، بل يمتد التزامه أيضاً إلى ضمان الحياة المفيدة والنافعة للشيء، وذلك عن طريق التزام البائع بضمان الوحدة السكنية من العيوب، والعيوب هو نقص في الشيء يجعله غير ملائم للاستخدام وفقاً للغاية من استخدامه، أو يقلل من فائدته للاستخدام، بما يعني أن المشتري ما كان ليشتريه لو علم بهذا العيب أو على الأقل كان سيشتريه بثمن أقل. وإن الرجوع إلى أغلب التشريعات التي نظمت مهنة المطور العقاري نجد أنها قد شددت المسؤولية عليه فيما يتعلق بالعيوب فأنها لم تكتفِ بالعيوب الخفية بل تشمل العيوب الظاهرية ويقصد بها هي تلك العيوب التي يمكن أن يعرفها المشتري لو بذل في فحص الوحدة السكنية بالعناية المطلوبة من قبل الرجل المعتاد، كما أن العيب يكون ظاهرياً عند شخص وخفي عند شخص آخر والمعيار هنا هو معيار موضوعي لا شخصي (حكم محكمة التمييز الاتحادية، 2003).

أما المشرع العراقي لم ينص على هذا الضمان في المشاريع التي يقوم بها المطور العقاري لعدم وجود التنظيم القانوني خاص به، وأن تفعيل هذا الضمان في إطار المشاريع التي يقوم بها المطور العقاري يمكن الرجوع إلى القواعد العامة

الموجبة للضمان حيث نجد أنها لا تثبت مسؤولية المطور العقاري إذا تمكن المشتري من فحص العقار المبيع بعناية الرجال المعتاد، ويستثنى من هذا الأصل إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو العقار المباع من أي عيب وأن المشتري لم يفحص العقار بعناية الرجل المعتاد اعتماداً على تأكيد المطور العقاري له، أو إذا أثبت المشتري أن المطور العقاري قد لجأ إلى الغش والخداع بقصد إخفاء العيب عنه ونجد هذا الاستثناء أساسه في أن خطأ البائع في هذه الحالة يكون مستغرفاً خطأ المشتري لأن الأول عمدي بينما يتمثل الثاني في مجرد التقصير أو الإهمال في فحص الوحدة السكنية فالعيب في هذه الحالة يُعد عيباً خفياً يضمنه المطور العقاري حتى ولو كان بإمكان المشتري كشفه وهذا ما نصت عليه المادة (559) من القانون المدني العراقي على أنه "لا يضمن البائع عيباً قديماً كان للمشتري يعرفه أو كان يستطيع ان معرفته لو انه فحص المبيع بما ينبغي من العناية، الا إذا ثبت أن البائع قد اكد له خلو المبيع من هذا المبيع أو اخفى العيب غشا منه".

كما يقع على عاتق المطور العقاري الضمان العشري الذي يُعد من الضمانات التي تأتي بعد التسليم بهدف حماية المشتري الوحدة العقارية، ويقصد بالضمان العشري هو التزام قانوني يُلزم المقاول والمهندس المعماري بضمان سلامة المباني واستقرارها لمدة (10) سنوات من تاريخ تسليم المشروع، أي ضمان العيوب والأضرار التي تؤثر على متانة البناء أو تؤدي إلى انهياره، كما يشمل الأعمال الإنشائية الأساسية، بينما لا يشمل العيوب التي تكون الناتجة عن سوء استخدام المشتري أو القوة القاهرة، ويُعتبر المقاول أو المطور العقاري مسؤولاً عن جودة التنفيذ (ابوكيف، 2023، صفحة 481) إما المهندس يتحمل مسؤولية التصميم. لا يُعفى المقاول أو المطور العقاري إلا إذا ثبت أن الضرر ليس نتيجة خطأ منه، ويهدف الضمان العشري إلى حماية المشتري وتحقيق معايير جودة البناء (حكم محكمة التمييز الاتحادية، 2018) ويلاحظ أن المشرع العراقي لم ينظم الضمان العشري في قوانين خاصة يتعلق بنشاط المطور العقاري بل نص عليه في إطار مسؤولية المقاول والمهندس وهذا ما نصت عليه المادة (1\870) من القانون المدني العراقي على أنه "يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو اقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وذلك حتى لو كان التهدم ناشئاً من عيب في الارض ذاتها او كان رب العمل قد اجاز اقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان قد ارادا ان تبقى هذه المنشآت مدة اقل من عشر سنوات وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت اتمام العمل وتسليمه ويكون باطلا كل شرط يقصد به الاعفاء او الحد من هذا الضمان....".

الفرع الثاني

ضمان التعرض والاستحقاق

يلتزم المطور العقاري بأن يمكن المشتري من وضع يده على الوحدة السكنية وحيازتها حياة هادئة تخلو من تعرضه الشخصي وتعرض الغير سواء كان مادياً أو قانونياً (الاهواني، 1989، صفحة 485) ويقصد بالتعرض كل فعل أو تصرف فيه تعكير لصفو انتفاع المشتري الوحدة السكنية سواء صدر من البائع أو من الغير وهذا ما نصت عليه المادة (1\549) من القانون المدني العراقي على أنه "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي يدعي ان له حقا على لمبيع وقت البيع يحتج به على

المشتري" وحسب هذا النص يلتزم المطور العقاري بضمان التعرض للمشتري ، سواء صدر التعرض منه شخصيا أو من الغير .

وعليه فإن المطور العقاري ملزم بضمان عدم تعرضه الشخصي القانوني والمادي، وضمان التعرض القانوني في هذا النوع من التعرض يستند المطور العقاري إلى حق قانوني يدعيه على الوحدة السكنية يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع، كما لا يستطيع المطور العقاري من استرداد الوحدة السكنية لأنه ضامن والقاعدة أن (من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض (قاسم، 2007، صفحة 309). أما التعرض المادي يكون هذا تعرضا ماديا إذا قام المطور العقاري أي فعل مادي من شأنه تعكير صفو حياة لمشتري للمبيع دون أن يستند في القيام به إلى حق قانوني يدعيه على الوحدة السكنية، كما لو كان المطور العقاري يملك أرض ملاصقة الى الأرض التي شيده الوحدة السكنية عليها (الفتلاوي، 2017، صفحة 128) فإذا أراد أن يشيد وحدة سكنية أخرى على الأرض التي يملكها يجب أن يراعي في بناء الوحدة السكنية ما يضمن انتقاء المشتري بالعقار التي تم بيع عليه سابقاً، كما لا يمكن إقامة جدار يمنع الهواء والضوء عن الوحد السكنية المباعة سابقاً، كما يلتزم المطور العقاري بدفع تعرض القانوني الصادر من الغير للمشتري بكل الوسائل والتزام المطور العقاري هنا يُعد التزام بنتيجة وليس التزاماً بوسيلة، ومن ثم إذا كسب الغير دعواه وحكم له بثبوت حق على الوحدة السكنية يتعارض مع حقوق المشتري التي آلت إليه، يضمن المطور العقاري استحقاق الوحدة كلها أو بعضها للغير ووجب عليه تعويض المشتري، أما تعرض الغير مادياً فلا يضمنه المطور العقاري كما في حالة غصبه أو منع دخول المشتري إلى الوحدة السكنية أو وصوله إليه أو قطع المياه أو الكهرباء عنه.

الخاتمة:

ونحن نصل إلى نهاية في هذا بحث الموسوم (التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري) نسجل أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال البحث وما أقرته من توصيات، نأمل أن تكون جديرة بالاهتمام وهي كالآتي:

أولاً: النتائج

1- إن عقد التطوير العقاري يعتبر من العقود حديثه العهد، ولم يقتصر على الصورة التقليدية من البناء والتشييد فقط بل أصبح فكر وابداع وحلول يطبقها المطور العقاري على أرض الواقع، فالتطوير ما هو إلا إعادة تأهيل لأعمال البناء بما يتوافق مع حاجات المجتمع.

2- إن المشرع العراقي لم ينظم عقد التطوير العقاري بموجب أحكام خاصة، ونجد أنه عالج بعض أحكام المطور العقاري في قانون الاستثمار رقم 50 لسنة 2015، وهذه المعالجة لا تغطي جميع ما يتعلق بعقد المطور العقاري من أحكام.

3- يلتزم المطور العقاري بموجب عقد التطوير بالعديد من الالتزامات منها الالتزام بتسليم والمطابقة ونقل الملكية للمشتري حسب ما هو متفق عليه بموجب هذا العقد.

4- يلتزم المطور العقاري بموجب عقد التطوير بالعديد من الضمانات منها ضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق، كما يلتزم بالتسجيل المبدئي الذي يعد بمثابة حجز الوحدة العقارية عند تسديد كامل الثمن من قبل المشتري يلتزم بالتسجيل النهائي.

ثانياً: التوصيات:

- 1- نوصي المشرع العراقي بتشريع قانون خاص ينظم عقد التطوير العقاري اسوة بالدول التي نظمت هذا العقد بموجب بقانون خاص مع السماح بمشاركة المطورين العقاريين أصحاب الخبرات الطويلة في هذا المجال في صياغة واعداد مسودة هذا المشروع من أجل الخروج بقانون يحقق التوازن في السوق العقاري.
- 2- نوصي المشرع العراقي عند وضع تشريع خاص ينظم عقد التطوير العقاري الأخذ بنظام السجل العقاري الأولي عند شراء المشتري الوحدة العقارية من مشروع المطور العقاري، تمهيداً لنقل ملكيتها إلى مشتريها بشكل نهائي عند وفاء المشتري بجميع الالتزامات المالية المترتبة عليه.
- 3- نوصي المشرع العراقي بضرورة تضمين هذا المشروع هيئة ترتبط بوزارة الإسكان تسمى (الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري) تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي من أجل رسم سياسات تخص مشروع المطور العقاري واقتراح إحداث مناطق التطوير العقاري ومنح الترخيص مزاوله مهنة التطوير العقاري وإلغاء هذا الترخيص عند مخالفة شروط منحها.

قائمة المراجع**أولاً: الكتب القانونية**

- 1- د. حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون الكويتي، جامعة الكويت، ط 1989.
- 2- د. ثروت عبد الحميد، ضمان صلاحية المبيع لوجهة الاستعمال، دار أم القرى، للطباعة والنشر، المنصورة، دون ذكر سنة النشر.
- 3- د. حسن عبد الباسط جمعي، شروط التخفيف والإعفاء من ضمان العيوب الخفية (دراسة مقارنة بين القانون المصري وقانون دولة الإمارات والقوانين الأوروبية)، بدون دار نشر، ط 1993.
- 4- د. حسن محمد سليم، النظام القانوني للتحكيم في إطار المجموعة العقدية، دار النهضة، القاهرة، ط 2008.
- 5- د. حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية ولتنمية المعمارية، ط 2007.
- 6- د. حمد حسين الحاج علي، مبدأ المفعول النسبي في إطار مجموعة العقود، من دون ناشر، بيروت، ط 2011.
- 7- د. حمدي أحمد سعد، القيمة العقدية للمستندات الإعلانية، دار الكتب القانونية، مصر، ط 2007.
- 8- د. سليمان راشد سليمان، عقد بيع العقار على الخارطة وفق تشريعات دولة الامارات، رسالة ماجستير، جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا، ط 2012.
- 9- د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول، نظرية العقد، الإرادة المنفردة، مطبعة اللام، مصر، ط 1987.
- 10- د. سمير عبد السميع، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الإسكندرية، 2001.
- 11- د. شمس الدين الوكيل، مبادئ القانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط 1968.

- 12- د. عبد الرزاق احمد السنهاوري، نظرية العقد، الجزء الأول منشورات الحلبي، ط1998.
- 13- د. عبد الرزاق السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، مجلد الأول، البيع والمقايضة، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ط196
- 14- د. عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد والإرادة المنفردة (دراسة متعمقة ومقارنة بالفقه الإسلامي)، بيروت، دار الجيل، ط1984.
- 15- د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2006.
- 16- د. محمد يحيى عبد الرحمن، مفهوم المحل والسبب في العقد، دار النهضة العربية، مصر، ط1986.
- 17- د. ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، دائرة القضاة، ط2014.
- 18- سعيد مبارك ، طه ملا حويش، صاحب عبيد القتلاوي، الموجز في العقود المسماة ، المكتبة القانونية، بغداد، ط2017
- 19- عبد المنعم البدرابي، الوحي في عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1983.
- 20- محسن عبد الحميد إبراهيم البيه، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية، ط2020.
- 21- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط2007.

ثانياً: المجالات

1. د. أحمد عبد العال أبو قرين، الازدواجية والتداخل بين الدعاوى المرتبطة بعقد البيع، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، عدد2، السنة 37، يوليو 1995
2. د. جمال أبو الفتوح محمد أبو الخير، ضمان مطابقة المبيع في عقود الاستهلاك الإلكتروني، مجلة الحقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد الأول يناير 2020
3. د. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخارطة، وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون التي تصدر من كلية القانون جامعة الامارات، ط2012، العدد 49.
4. د. علاء متعب ابوكيف، وسائل دفع المسؤولية المدنية عن تلوث البيئة المائية، مجلة واسط للعلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 20، العدد(خاص) بنشر بحوث المؤتمر الخامس الذي تقيمه كلية الامام الكاظم للعلوم الإسلامية – أقسام واسط 10. 31185 : prefix DOI .
5. د. محمد السيد فارس، تقييم النظام القانوني الاجباري لعقود المطور العقاري، مجلة القانون والاقتصاد، مجلد 96، العدد1، ط2023.
6. منصور جلطي، الآثار القانونية لفيروس كورونا المستعير كوفيد 19 على الالتزامات التعاقدية، بحث منشور في مجله دوليات جامعة الجزائر، المجلد 34، ط2020

ثالثاً: أحكام قضائية

- 1- حكم محكمة التمييز الاتحادية رقم (171) الهيئة الاستئناف عقار سنة (2018) منشور على الموقع التالي: <https://t.me/z90ko>
- 2- حكم محكمة التمييز الاتحادية رقم (171) الهيئة الاستئناف عقار سنة (2018) منشور على الموقع التالي: <https://t.me/z90ko>
- 3- حكم محكمة التمييز الاتحادية رقم (23) الهيئة الاستئناف عقار سنة (2003) منشور على الموقع التالي: <https://t.me/z90ko>
- 4- حكم محكمة التمييز الاتحادية رقم (306) الهيئة الاستئناف عقار سنة (2023) منشور على الموقع التالي: <https://t.me/z90ko>

رابعاً: المصادر الأجنبية

- 1- Une promesse de vente peut être conclue sous ،Corinne Saint-Alary-Houin ، Revue de Droit Immobilier،condition suspensive de l'obtention d'un crédit-bail 2005،n° 1
- 2- Jean-Philippe Tricoire, Cyrille Charbonneau, Covid-19 et VEFA, RDI 2020,
- 3- Warrant Agricole, Baraton Hdeffinger, Vente d'immeuble à construire, répertoire de Droit civil 2e éd ; Tome 5, 1988, Dalloz.

خامساً: القوانين

- 1- قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل .
- 2- القانون البناء والاسكان الفرنسي رقم 1303 لسنة 2005 المعدل.
- 3- قانون العقود الفرنسي رقم (131) لسنة 2016.
- 4- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
- 5- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
- 6- قانون المصرف العقاري العراقي رقم (8) لسنة 1979.
- 7- قانون صندوق الاسكان العراقي رقم (32) لسنة 2011.