

احكام التطوير العقاري

دراسة مقارنة

أ.م.د. أنسام عوني رشيد (*)

الى البحث عن حلول لهذه الازمة فكان في مقدمة الحلول المعتمدة لدى العديد من الدول والتي أخذ بها العراق، هو اشراك القطاع الخاص في حل هذه الازمة وذلك بأن تعهد الدولة الى المطور العقاري القيام بالمشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية.

وما هي الاسنوات قصيرة حتى بدءنا نشاهد البنايات السكنية العامودية تملأ ارجاء مدينة بغداد والمحافظات والتي ينكف المطور العقاري بأشياءها، حيث يعمل المطور العقاري من خلال الدور المنوط به الى تحقيق منافع اجتماعية للبلد المضيف له فيعمل على إنشاء السكن اللائق والمناسب، بما يملكه من ملاكات وخبرات إعلانية وتسويقية لجذب العملاء وتلبية طموحاتهم، فيعمل على حل أزمة السكن التي تعاني منها اغلب بلدان العالم .

وبذلك فإن المطور العقاري يسهم في إيجاد فرص عمل كثيرة عن طريق عمله التطويري للعقارات، إذ يتم تشغيل أعداد كبيرة من العاملين، الأمر الذي يؤدي إلى القضاء أو التخفيف من مشكلة البطالة، كما يؤدي إلى إكساب العاملين في المشاريع الاستثمارية

الملخص

إن التطوير العقاري من المفاهيم الحديثة في مجال الاستثمار العقاري، وهي إضافة جاء بها المشرع العراقي ضمن التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي بالقانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥، حيث يحتل التطوير العقاري مكانة وأهمية كبرى في جذب المطورين العقاريين ورؤوس الأموال، لان الاستثمار العقاري يعد من أكثر مجالات الاستثمار أماناً واستقراراً، لكن هذا الأمان والاستقرار قد يتبدد بعض الشيء، عندما لا توفر التشريعات الضمانات القانونية الخاصة بحماية حقوق المطورين العقاريين في المشروعات العقارية التي تتوقف عن استكمال أعمالها أو التي يتم إلغائها، الأمر الذي قد يؤدي في نهاية المطاف إلى خروج وهروب العديد من المطورين من السوق العقاري والبحث عن سوق آخر، كما ان ضعف التنظيم القانوني لاحكام التطوير العقاري قد يضعف ثقة المقتنيين للوحدات العقارية ويؤدي الى احجامهم عن التعامل مع المطور العقاري .

المقدمة

لوحظ في السنوات الاخيرة ان ازمة السكن داخل العراق قد بلغت ذروتها، مما دفع بالدولة

(*) جامعة النهرين / كلية العلوم السياسية dr.ansam@ced.nahrainuniv.edu

العقارية من الوطنيين ، الخبرة والعمل على تدريبهم على الاستعمال الأمثل لوسائل الإنتاج المتقدمة، الأمر الذي يعود بالنفع على الفرد نفسه، وعلى الدولة المضيفة بحصولها على أفضل المهارات التنظيمية، والخبرات الفنية والإدارية، والتسويقية وبما يحقق المزيد من التنمية الاقتصادية لتلك الدولة.

كما ان المُطوّر العقاري يحقق من خلال قيامه بإعادة ترميم الأحياء السكنية التي قد تكون آيلة للسقوط الوصول إلى الشكل والمظهر الحضري للمدن تلبية لمقتضيات التطور العمراني عبر استعمال أساليب الصناعة العقارية الحديثة والتقنيات المتطورة.

وأعمال التطوير العقاري في إنشائها للمباني ذات الجودة العالية والحديثة والمبتكرة فأنها تساهم في الحفاظ على سمعة الدولة كمركز تجاري واقتصادي دولي، وبذلك يتم خلق بيئة تنافسية، تحفز المطورين الآخرين على مراعاة معايير الجودة وتقديم أفضل ما لديها في مجال القطاع العقاري.

كما أن أعمال التطوير العقاري بإمكانها ان تقوم بدور فاعل في دعم الاقتصاد الوطني ، لأن انشاء المُطوّر العقاري للمشاريع السكنية والتجارية عبر استثمار أمواله في هذا القطاع يُعد بديلاً ناجحاً عن القروض الخارجية التي قد تلجأ إليها الدولة لحل أزمة السكن وانشاء المشاريع الاستثمارية.

وبإقامة المُطوّر العقاري للمشاريع الاستثمارية بصفة عامة فإنه يُعد أداة رئيسة لنقل التكنولوجيا الحديثة إلى الدولة المستقطبة

له، نظراً لما تمتلكه شركات التطوير العقاري العملاقة من إمكانيات وقدرات هائلة على صعيد البحث العلمي والتكنولوجي، لذلك أفادت الكثير من الدول من المُطوّر لتطوير البنية التحتية الأساسية وتوفير الوحدات العقارية السكنية والمنتجات العقارية التجارية إذا ما أحسن وضع القواعد القانونية الضابطة لها.

كما يعمل المُطوّر العقاري على إنشاء مشاريع تتواءم مع عوامل التطور التقني والاقتصادي التي قد لا يكون بإمكان الشركات الوطنية للتطوير العقاري أن تقوم بها.

ويمكن للمُطوّر العقاري توفير العملات من خلال ما يجلبه من رأس مال نقدي وعيني إلى الدولة، إذ إن جلب المُطوّر العقاريين لإقامة المشاريع العقارية من شأنه أن يؤدي إلى زيادة النقد الأجنبي عن طريق ما تحصل عليه الدولة من رسوم يدفعها المُطوّر كالرسوم الكمركية ، فضلاً عن الدخل المباشر الذي تحصل عليه الدولة والمتأتي من بدلات إيجار الأراضي التابعة لها التي يتم دفعها من المُطوّر، مما يؤدي الى زيادة الإيرادات من العملة الأجنبية للدولة المضيفة و يُعدّ عنصراً ضرورياً لتنميتها الاقتصادية والاجتماعية.

كما يعمل المُطوّر العقاري على توفير موارد إضافية للدولة نتيجة ما تفرضه الأخيرة من ضرائب على الأرباح التي يحققها مشروعه العقاري كما يؤدي نشاط المُطوّر العقاري إلى إيجاد دخول جديدة لبعض الفئات، مقابل خدمات معينة مثل استئجار المباني التي شيدها المُطوّر، وتم بيعها للمعلاء، وهذا من شأنه أن يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المزيد من التنمية.

هدف البحث

إذا كان العراق راغباً في تشجيع الاستثمار وجذب رؤوس الأموال نحو الاستثمار العقاري وحل أزمة السكن وإنشاء المشاريع الاستثمارية فعليه العمل على تنظيم أحكام التطوير العقاري بشكل يوفر الضمانات القانونية للمطور العقاري بتحديد حقوقهم والتزاماتهم بشكل تفصيلي وواضح لا يدع فيه مجالاً للاجتهاد، وفي ذات الوقت تضمن للمستفيدين من عمل المطور العقاري الحفاظ على حقوقهم وإعادتها لهم متى لحقت بالمشروعات العقارية أسباب تؤدي إلى توقفها أو إلغائها.

أشكالية البحث

على الرغم من أن المشرع العراقي أضاف إلى التعديل الثاني رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ لقانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، مفهوم المطور العقاري إلى القانون إلا أنه لم ينظم أحكام التطوير العقاري ببيان حقوق والتزامات المطور العقاري، وإنما اكتفى بتعريفه والإشارة إليه بشكلٍ عابر وبصور مقتضبة وسريعة وغير تفصيلية، وبشكل لم يعطي صورة واضحة وشفافة عن المطور العقاري وكان التنظيم لا يتناسب مع الدور الهام الذي يوكل إليه من النهوض بالواقع العمراني وحل أزمة السكن وإنشاء المشاريع الاستثمارية.

فرضية البحث

تنتطق فرضية البحث من وجود علاقة طردية بين التنظيم القانوني الدقيق لأحكام التطوير العقاري وبين قيام المطور العقاري بدوره بالنهوض بالواقع العمراني والعمل على حل أزمة السكن التي يعاني منها بلدنا منذ عشرات السنين .

نطاق البحث

سوف يكون نطاق دراستنا في إطار قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل بالقانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥، وقانون الترقية العقارية الجزائي رقم ٤-١١ لسنة ٢٠١١، وقانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤، قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨، والقوانين العقارية الإماراتية المنظمة لنشاط التطوير العقاري كقانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥، والقرار رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة، كما سنشير إلى القانون المدني الفرنسي في حال انعدم التنظيم في القوانين العربية المقارنة.

منهج البحث

سنعتمد في بحثنا المنهج الاستقرائي والتحليلي كمنهج أساسي باعتبار أن معالجة عناصر الموضوع يستوجب قراءة وتحليل نصوص قانون الاستثمار العراقي النافذ، كما سنعتمد أيضاً على المنهج المقارن باختيار قوانين نظمت أحكام التطوير العقاري لأجراء المقارنة والاستفادة من تجارب الدول التي وضعت تشريعات منظمة لها وتفاهى سبلاتها وعيوبها، وبيان كيف استطاع المشرع في تلك البلدان القيام بوضع قواعد تنظيمية لكيفية مزاوله هذا النشاط بطريقة فعالة تخدم جميع أطراف عملية التطوير، وتحديد التنظيم الأمثل الذي يجب على المشرع العراقي اعتماده لكي يحقق المطور العقاري الدور المُنَاط به في القانون بكل نجاح .

هيكلة البحث

لدراسة احكام التطوير العقاري في القانون العراقي، فقد عمدنا الى تقسيم بحثنا على ثلاثة مباحث، خصصنا المبحث الاول لبيان مفهوم المَطور العقاري، والمبحث الثاني فقد خصصناه لبيان التزامات المَطور العقاري وعقدنا المبحث الثالث لبيان حقوق المَطور العقاري، ثم ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت اهم النتائج والتوصيات.

المبحث الاول

مفهوم المَطور العقاري

أطلق في فرنسا على النشاط الذي يتمثل في انجاز مبانٍ جماعية توجّه للاستعمال السكني والممولة من المشتريين تسمية الترقية العقارية^(١) والشخص الذي يحترف هذا النشاط هو المَطور العقاري وهو شخص جديد على مسرح البناء يمارس نشاطه الى جانب الاشخاص الآخرين القائمين بالبناء كالمقاول والمهندس المعماري والمهندس الاستشاري الخ^(٢).

وأن مصطلح المَطور العقاري من المصطلحات الحديثة نسبياً، تزامن ظهوره مع التقدم التقني الكبير الذي يشهده قطاع البناء، لمواجهة أزمة السكن ومع اعتماد دول الاتحاد الاوربي على قوانين تحمي المستهلك في مواجهة المَطور العقاري^(٣).

وهو مصطلح أستعمله القوانين في مصر والعراق وقطر والامارات والبحرين^(٤)، في حين ان قوانين أخرى اطلقت عليه اسم المرقعي العقاري^(٥).

سنقوم ببيان مفهوم المَطور العقاري، من خلال تقسيم هذا المبحث على فرعين نتناول تعريف المَطور العقاري في الفرع الأول، ثم بيان شروط ممارسة اعمال التطوير العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف المَطور العقاري

إن القوانين التي نظمت عمل المَطور العقاري عمدت الى وضع تعريف لمصطلح المَطور العقاري، إذ عرفت الفقرة الثانية من المادة الاولى من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ المَطور العقاري بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري " .

وعرفت الفقرة الاولى من المادة الاولى من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري أعمال التطوير بأنها " أعمال تشييد متعددة الطوابق أو مجمعات سكنية أو تجارية بهدف بيع وحداتها المفردة على الخريطة " .

والملاحظ على هذا التعريف انه منح كل شخص مرخص سواء أكان شخص طبيعي ام معنوي مزاولة التطوير العقاري، وحدد المشرع القطري الاعمال التي يمكن للمَطور العقاري القيام بها على سبيل الحصر وهي القيام باعمال التشييد المتعددة الطوابق او تشييد المجمعات السكنية او التجارية، وحدد الغرض من هذا التشييد هو لبيع وحداتها المفردة على الخريطة لذا فان هذا التعريف كان محدد للمَطور العقاري.

كما انه سمي المٌطور الثانوي بالمقاول من الباطن وعرفه بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يسند إليه المٌطور القيام ببعض الاعمال التي يتولاها بموجب اتفاق بينهما " (٦).

وعرّفت المادة الاولى من قانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨ المٌطور العقاري على أنه " الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري ومن في حكمه، أو العربي أو الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون وتعليماته التنفيذية".

وعليه فان هذا التعريف عد المٌطور العقاري هو الشخص الطبيعي او المعنوي، الذي يحمل الجنسية السورية او الاجنبي ، لكن هذا التعريف لم يحدد بشكل واضح الاعمال التي يمكن للمٌطور العقاري ان يقوم بها .

في حين عرّفه المٌشرع الجزائري في الفقرة (١٤) من المادة الثالثة من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٤ لسنة ٢٠١١ بأنه " يُعدُّ مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم، أو إعادة تأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة، أو تأهيل الشبكات بقصد بيعها أو تأجيرها ".

وبذلك فقد أحسن المٌشرع الجزائري عندما حدد المٌطور العقاري بالشخص الطبيعي والمعنوي الا انه لم يشترط الترخيص له كشرط لممارسة اعمال الترقية العقارية ،في حين أن أغلب التشريعات المُنظمة للتطوير العقاري

نصت صراحةً عند تعريفها للمٌطور على ضرورة كونه حاصلاً على ترخيص من جهة إدارية مختصة تختلف هذه الجهة باختلاف الدول، فكل دولة تعطي لجهة معينة بموجب قوانينها صلاحية منح الترخيص للمٌطورين العقاريين فلا يمكنهم مزاوله نشاط التطوير العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص(٧).

كما ان المشرع الجزائري كان موفقاً عندما أورد تعداداً للأعمال التي يمكن للمٌطور القيام بها لإنشاء وتشيد المباني وتطويرها تعداداً وسع فيه من نطاق أعمال التطوير مع إيراده تعريفاً لكل عمل من تلك الأعمال،الا انه يؤخذ عليه أنه اورد هذه الاعمال على سبيل الحصر وليس المثال (٨).

وعرف المٌشرع المصري المٌطور العقاري في المادة الاولى من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بأنه "كل شخص اعتباري يرخّص له إنشاء منطقة استثمارية، أو إدارتها، أو تطويرها أو تنميتها وفقاً لأحكام هذا القانون".

وبذلك فأن المٌشرع المصري بين بأن المٌطور العقاري هو الشخص المعنوي دون الشخص الطبيعي وذلك لان الواقع العملي يشير الى أن ممارسة أنشطة التطوير العقاري يكون من قبل الأشخاص المعنوية دون الاشخاص الطبيعية نظرا لما يوفره الشخص المعنوي لنشاط المٌطور العقاري من امكانيات مالية عالية.

كما أنّه أورد تعداداً حصري للأنشطة التي يمكن للمٌطور مزاولتها وهي على النحو الاتي :

أ- إنشاء المناطق الاستثمارية (١٠).

ب- إدارة المناطق الاستثمارية، أو تطويرها أو تنميتها .

وعرف المشرع الإماراتي المطور العقاري في المادة الأولى من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ بأنه " الشخص المرخص له بمزاولة أعمال التطوير، وبيع وإدارة، وتأجير العقارات كمطور رئيس لمشروع التطوير العقاري "

والمشرع الإماراتي كان أكثر دقة في تعريفه إذ استعمل مصطلح الشخص المرخص وبذلك جمع بعبارته "شخص" الشخص الطبيعي والشخص المعنوي ، كما أستعمل مفردة تطوير لتتسع وتشمل أعمال إنشاء الوحدات العقارية والترميم لمبانٍ قائمة، كما اشار الى البيع وتأجير العقارات والإدارة كعمل من أعمال المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير القائمة (١١).

وعرفت المادة الأولى من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي النافذ المطور الثانوي (١٢) على أنه "الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مجمع رئيس بموجب اتفاق بينه وبين المطور الرئيس أو مطور فرعي آخر " .

وعليه حوّل المشرع الإماراتي في هذا القانون للمطور الفرعي ممارسة أعمال المطور الرئيس من تطوير وبيع وتأجير وإدارة على أن تقع هذه الأعمال كلها على جزء من المشروع بموجب اتفاق يتم بينه وبين المطور الرئيسي، بحيث يقوم الأول مقام الأخير بالنسبة لأي جزء

من عملية تطوير المشروع ، أو يكون بموجب اتفاق بينه وبين مطور فرعي آخر (١٣).

أما المشرع العراقي فقد عرف المطور العقاري بموجب الفقرة (١٢) من المادة الأولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ (١٤) بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على أجازة استثمار للمشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية أو أي قطاع تنموي آخر تقع خارج التصميم الاساس تقترحه الهيئة ويوافق عليها مجلس الوزراء" .

يتبين لنا من التعريف المتقدم بأنّ المشرع العراقي جعل ممارسة نشاط التطوير العقاري يكون للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوي، وهذا بخلاف المشرع المصري الذي قصر ممارسة التطوير العقاري على الشخص المعنوي، وحسناً فعل المشرع العراقي، كما بين المشرع العراقي ان الاعمال المنوطة بالمطور العقاري الحاصل على أجازة استثمار للمشاريع الاستراتيجية وهي على النحو الاتي:

أ- بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية.
ب - البناء لاي قطاع تنموي آخر وبأقتراح من هيئة الاستثمار ، على أن يقع خارج التصميم الأساس للمدن، وأن يتم الموافقة عليه من مجلس الوزراء، وبذلك فإنّ المشرع العراقي اتخذ موقفاً متشدداً باشتراطه موافقة مجلس الوزراء مخالفاً بذلك القوانين المقارنة التي اكتفت بضرورة حصوله على الترخيص من جهة الادارية المعنية.

وعرف المشرع العراقي في الفقرة (١٣) من المادة الأولى من قانون الاستثمار النافذ

العراقي النافذ وتعريف المُطور الثانوي بأنه " كل شخص يسند إليه المُطور القيام ببعض الاعمال التي يتولاها بموجب اتفاق بينهما " .

وبعد ان بينا تعريف المُطور العقاري في القانون العراقي والقوانين المقارنة تتطلب دراستنا لمصطلح المُطور العقاري بيان العلاقة بين المطور والمستثمر ، فهل أن مصطلح المُطور يقصد به المستثمر ام ان هناك اختلاف بينهما ؟

للاجابة عن هذا التسأل يجب ان نبين أن علاقة المُطور بالمستثمر هي من باب علاقة العموم بالخصوص، فكل مُطور عقاري هو في الحقيقة مستثمر ولكن ليس كل مستثمر هو مُطور عقاري، فالمستثمر يخصص أمواله ويرصدها لمزاولة أي نشاط استثماري وفي أي قطاع، فقد يستعمل المستثمر أمواله في مجالات وأنشطة اقتصادية كالاستثمار في الأوراق المالية وقد يستثمر أمواله في مجال العقارات، كما إن المستثمر من بين أعماله شراء الأرض ثم البناء عليها ليقوم بعد ذلك ببيع أو تأجير الوحدات السكنية التي قام ببنائها تحقيقاً للربح، إذ يوجه أمواله في وعاء استثماري مُعَيّن وهي العقارات محدودة المخاطر.

أما المُطور فهو شخص يختص بتطوير القطاع العقاري دون غيره من القطاعات الأخرى، فيستثمر أمواله في أراض سواء أكانت عائدة للقطاع العام أم الخاص يقوم بتطويرها بهدف تحقيق الربح وتحقيق فائدة للمجتمع بالارتقاء بالجمال الحضري وتحسين النمط العمراني ، وتوسيع البنى التحتية (١٦) .

وعليه إذا كان الشخص يزاول نشاطه

المُطور الثانوي بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي تنتقل إليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن مشاريع المدن السكنية الكبرى والمناطق الاستثمارية، أو أي قطاع آخر تقترحه الهيئة ويوافق عليه مجلس الوزراء وفقاً للتصميم الأساس للمشروع" .

وبينت الفقرة (ز) من المادة العاشرة من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه "للمطور نقل ملكية جزء من المشروع الاستثماري بعد انجازه نسبة ٤٠ ٪ من المشروع الى المطور الثانوي وبموافقة الهيئة مانحة الاجازة ..."

وبذلك فإن المشرع العراقي جعل المُطور الثانوي شخصاً تنتقل إليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري بموجب عقد بيع بينه وبين المُطور بعد إنجاز نسبة ٤٠ ٪ من المشروع وبموافقة الهيئة مانحة الإجازة.

وبذلك كان موقف المشرع العراقي مخالف للقوانين المقارنة محل الدراسة التي اكتفت بالإشارة إلى المطور الثانوي بكونه شخصاً يعهد إليه القيام ببعض الأعمال التطويرية لجزء مُعَيّن من المشروع ويبقى المُطور الرئيس مالِكاً للمشروع برمته (١٥).

وعليه نقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (١٢) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعريف المُطور العقاري بأنه "كل شخص مرخص بممارسة أعمال التطوير، وبيع وإدارة، وتأجير العقارات كمطور رئيس لمشروع التطوير العقاري".

ونقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (١٣) من المادة الاولى من قانون الاستثمار

الاستثماري في مجال تطوير العقارات فإننا نكون امام مطور عقاري، أما إذا كان مزاوله النشاط الاستثماري في مجال آخر غير تطوير العقارات، فيُسمّى الشخص عندئذٍ بالمستثمر فمصطلح مستثمر أعم واشمل من مصطلح مطور عقاري .

الفرع الثاني

شروط ممارسة مهنة التطوير العقاري

لكي يمارس المطور العقاري عمله لابد من أن تتوافر فيه عدة شروط وهي على النحو الآتي:

١- **الترخيص:** وهو شرط إجرائي لأنّ نشاط التطوير العقاري من الأنشطة الاستثمارية، فإنّ الدول تقيد ممارسته عبر فرض نظام الترخيص "الإجازة" فلا يجوز لأي فرد المباشرة بأي نشاط من أنشطة التطوير العقاري إلا بعد الحصول على الترخيص^(١٧).

الذي يعرف بأنّه " الإذن الذي يمنح للأفراد من الدولة بالسماح لهم بممارسة نشاط مُعيّن"^(١٨)، ويشترط للحصول على الترخيص ان يكون المطور العقاري قد توافرت فيه الشروط القانونية اللازمة لمباشرة نشاط التطوير العقاري مع ملاحظة ان ترخيص مزاوله نشاط التطوير العقاري يختلف عن ترخيص المشاريع، إذ ان المشرع القطري والمصري والجزائري والسوري قد نظم ترخيص مزاوله نشاط التطوير العقاري بأحكام تختلف عن الاحكام التي تنظم ترخيص المشاريع^(١٩).

لا سيما لم يتطرق المشرع العراقي الى شروط مزاوله نشاط الترخيص العقاري

وشروط ترخيص المشاريع التطويرية، مما يمثل نقصاً تشريعياً ندعو المشرع العراقي الى تلافيه بتعديل قانون الاستثمار وبيان الشروط الواجب توافرها لمزاوله نشاط الترخيص العقاري وبيان شروط ترخيص المشاريع التطويرية كلاً على حدا وبشكل تفصيلي .

في الوقت الذي يكون فيه الترخيص لمزاوله النشاط شرطاً بالنسبة للمطور، تكون له مدة مُعيّنة تختلف القوانين في تحديدها ما بين سنة واحدة كما هو الحال في القانون المصري والاماراتي^(٢٠)، أو ثلاث سنوات كما هو الحال في القانون القطري^(٢١)، كما يجب على المطور العقاري تجديد رخصة التطوير العقاري – والممنوحة لمدة قد تكون سنة او مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، إذ يجب على المطور العقاري أن يجدد الرخصة مرة كل ثلاث سنوات على أبعد تقدير، وإن تم رفض طلب المطور العقاري في تجديد رخصته، فإن قرار الرفض لن يكون قطعياً بل إنه قابل للتظلم فيه أمام الوزير المختص، خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، أو من تاريخ اعتباره مرفوضاً بأنقضاء المدة دون رد حيث يُعد رفضاً ضمناً للطلب^(٢٢).

في حين ان المشرع عين العراقي والجزائري لم يشيرا الى المدة المحددة لانتهاء الترخيص الممنوح للمطور العقاري ، وعليه ندعو المشرع العراقي الى تنظيم مدة منح الترخيص للمطور العقاري وتحديد بسنة واحدة ونقترح على المشرع العراقي النص الآتي لتحديد مدة الترخيص " تصدر الهيئة الوطنية للاستثمار وعلى مسؤوليتها اجازة استيفاء المطور

العقاري كل شروط ممارسة مهنة التطوير العقاري " .

ولضمان جدية التعامل على الوحدات العقارية محل المشروع منعت قوانين المطور الرئيس أو الفرعي من البدء في تنفيذ المشروع قبل حصول المطور العقاري على ترخيصه من الجهة الادارية المختصة والانتهاه من المخطط الرئيس أو الفرعي للمشروع^(٢٣)، وعليه فقد نصت المادة (٦) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ على انه " كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكليّة أو تدعيم بحاجة الى ترخيص اداري مسبق يمنع الشروع في اي من الاشغال المذكورة دون الحصول على هذا الترخيص " .

ولم نجد في قانون الاستثمار العراقي النافذ ما يشير الى منع البدء بتنفيذ المشروع قبل حصول المطور العقاري على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار ، ومما يشكل نقصاً تشريعياً بحاجة الى تدخل المشرع العراقي لتفاديه بالنص على عدم جواز مباشرة المطور العقاري باعمال التطوير العقاري قبل الحصول على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار .

٢- وجود حساب الضمان :وهو شرط موضوعي إذ يجب على المطور العقاري ان يكون عملية إدارة حساباته الخاصة وأعماله بأي مشروع عن طريق حساب الضمان ، لكونه يمثل ضماناً للمشتري فيما يدفعه فلا تستعمل الاموال المدفوعة إلا لأغراض المشروع المخصص فلا تبدد من قبل البائع أو لن يتم التلاعب بها (٢٤) .

وقد اكد القانون القطري والقانون الاماراتي على وجوب فتح حساب الضمان^(٢٥)، وإذا تعددت المشاريع فيجب فتح حساب ضمان

مستقل لكل مشروع على حدة، وذلك بموجب طلب يقدمه المطور العقاري إلى الإدارة، مشفوعاً بالمستندات المطلوبة التي تحددها الإدارة، وبعد فتح الحساب بموجب اتفاق بين المطور والبنك، يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما، ويكون الحساب مملوك للمطور العقاري^(٢٦).

وأهم ما يميز حساب الضمان أن دائني المطور لا يجوز لهم الحجز عليه حماية للمشتريين من تواطؤ المطور مع غيره - دائنيه - الذين قد يكونون صوريين في أغلب الأحيان، أي إن ديونهم وهمية غير حقيقية، لذلك يتدخل المشرع في تحديد ما يصرف للمطور وفقاً لمراحل البناء التي ينجزها، على أن يراعى أن أول دفعة تصرف للمطور من حساب الضمان لا يستحقها مالم يكن قد أنجز (٢٠ ٪) على الأقل من الأعمال الإنشائية للمشروع، وفي الأحوال كلها يحجز ما يعادل (٥ ٪) من مبلغ حساب الضمان الإجمالي لأي مشروع ولا يسلم للمطور العقاري إلا بعد انقضاء المدة التي تحددها الوزارة^(٢٧) .

وقد منع القانون القطري من التسديد المباشر للمطور العقاري، ويتولى الرقابة على هذا الحساب المصرف المركزي القطري، الذي يصدر التعليمات والضوابط التنظيمية لإدارة الحساب وإجراءات الإيداع فيه وأية أحكام تنظيمية أخرى^(٢٨) .

في حين أن المشرع المحلي لإمارة الشارقة، لم يلزم المطور العقاري بفتح حساب ضمان، إذ إن تسديد الثمن يكون بموجب شيكات محررة

المبحث الثاني

التزامات المُطور العقاري

إن ممارسة نشاط التطوير العقاري من شأنه ان يلقي على المُطور العقاري عدة التزامات منها الالتزام بأنجاز العمل ضمن الموعد المحدد له في العقد ، والالتزام بتسليم العمل ، والالتزام بضمان العيوب الظاهرة.

لذا سوف نبحث التزامات المُطور العقاري بتقسيم هذا المبحث على ثلاثة فروع نتناول في الفرع الاول التزام المُطور العقاري بأنجاز العمل ضمن الموعد المحدد له في العقد ، ام الفرع الثاني فسوف نخصصه لبيان التزام المُطور العقاري بتسليم العمل ، والفرع الثالث نعهده لبيان التزام المُطور العقاري بضمان العيوب الظاهرة.

الفرع الاول

التزام المُطور العقاري بأنجاز العمل ضمن الموعد المحدد له في العقد

يتعين على المُطور العقاري عند البدء بتنفيذ مشروع التطوير الالتزام بما تفرضه عليه التشريعات المعنية بتنظيم نشاط المُطور ، ومنها وعلى وجه الخصوص :

أ- الالتزام بقواعد التسويق والإعلان عن المشروع: فيجب على المُطور أن يختار الوسيلة الاعلانية الملائمة حتى يصل الإعلان إلى الجمهور الموجه له، وأختيار الوسيلة الملائمة لإيصال الرسالة الاعلانية يعد أمراً مهماً يساعد على جعل الإعلان التجاري بارزاً، كما يجب عليه ان يختار الوقت المسموح به قانوناً للبدء بالاعلان عن المشروع (٢٠).

بأسم المطور العقاري، وإن هذه المبالغ تكون مملوكة للمُطور العقاري ولكنه لايملك التصرف بها إلا وفقاً للقانون لأنها بمنزلة أمانة بيده، والا فإنه سوف يتعرض للعقوبات القانونية (٢٩) .

اما المشرع العراقي فإنه لم يشترط على المُطور العقاري ان يفتح حساب الضمان مما يمثل نقص تشريعي يضعف من ثقة المتعاملين مع المُطور العقاري لما يمثله حساب الضمان من ضمانة للمستفيدين من عمل المُطور العقاري ، لذا ندعو المشرع العراقي ان يشترط على من يمارس نشاط التطوير العقاري فتح حساب ضمان بأسمه عن كل عمل تطويري يقوم به ، ويجب أن ينظم حساب الضمان بشكل تفصيلي يتضمن التأكيد على النحو الاتي:

١- ان حساب الضمان المفتوح يكون مملوك للمُطور العقاري .

٢- عدم جواز الحجز على حساب الضمان من قبل دائني المُطور العقاري.

٣- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار تحديد مايصرف للمُطور العقاري ووفقاً لمراحل البناء التي ينجزها ، ونقترح على المشرع العراقي ان اول دفعة تصرف للمُطور العقاري من حساب الضمان يجب ان لاتصرف الا بعد ان يتم انجاز ٢٥٪ من الاعمال الانشائية للمشروع ، وفي الاحوال كلها تحجز الهيئة الوطنية للاستثمار مايعادل ١٠٪ من مبلغ حساب الضمان الاجمالي للمشروع ولايسلم للمُطور العقاري الا بعد اصلاح العيوب في حال ظهورها في البناء وخلال مدة يتم تحديدها من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار.

في مشاريع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة...".

ونصت الفقرة هـ من المادة خامسا من قانون التطوير العقاري السوري رقم ٢٥ لسنة ٢٠١١ على أنه "لا يجوز للمطور الاعلان في وسائل الاعلام المحلية او الخارجية او المشاركة في المعارض المحلية او الخارجية للترويج لبيع وحدات وعقارات على الخريطة الابعد الحصول على تصريح خطي بالموافقة...."

ونصت المادة (٤ ب) من قانون التطوير العقاري السوري النافذ على أنه "يحظر على وسائل الإعلام كافة المرئية المسموعة - المقروءة نشر أي إعلانات تتعلق ببيع وحدات عقارية ما لم يكن المطور العقاري قد حصل على ترخيص مسبق بالإعلان من الهيئة"

ونصت المادة (٢٩) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري على أنه "مع عدم الإخلال بأي عقوبة ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من : - أعلن أو طرح على الجمهور بأية وسيلة وحدات للبيع على الخارطة بالمخالفة لاحكام المادة (١٠) من هذا القانون "

أما في العراق فلم يتضمن قانون الاستثمار العراقي النافذ مايشير الى الزام المطور بعدم القيام بالحملات الاعلانية والتسويقية عن مشروع التطويري إلا بعد الحصول على الترخيص أو معاقبته في حال استعمال اعلان مضلل وكاذب من شأنه خداع جمهور المستهلكين^(٣٢)، وهو ما يُعد نقصاً يستوجب

ولاهمية الاعلان عن المشروع فقد عرفت المادة (١) من المرسوم الاميري رقم ١١ لسنة ٢٠٠٨ بشأن مؤسسة عجمان للتنظيم العقاري الإعلانات العقارية بأنها "أي مادة دعائية أو ترويجية أو إعلانية، أياً كان شكلها أو محتواها، تتعلق بترويج أو تسويق أو بيع أو شراء أو التنازل عن ملكية أي وحدة عقارية متضمنة في مشروع عقاري، أو في بناية استثمارية سواء تم قيد المشروع المعني أو البناية الاستثمارية المُعيّنة في سجل المشروعات العقارية أم لم يتم ذلك القيد".

ونظرا لما تحدثه الدعاية والإعلان من تأثير في النفوس لكونها قد لا تترجم الحقيقة بسبب المبالغة في ذكر مواصفات المشروع الفنية، فقد لجأت غالبية تشريعات التطوير إلى توفير الحماية للمشتري الذي قد يقبل التعاقد في مشروع وهمي قبل أن يتيقن من جديته وذلك عن طريق منع المطور الرئيس وكذلك الفرعي من القيام بالإعلان عنه ويشمل المنع وسائل الإعلام وبكافة أشكالها المرئية والمسموعة والمقروءة كلها ، سواء أكانت محلية أم أجنبية فضلا عن منع المشاركة في المعارض سواء أكانت داخلية أم خارجية ، إلا بعد الحصول على ترخيص التسويق والإعلان والعرض في المعارض^(٣١).

وعليه فقد نصت المادة (١٤) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ على أنه " لا يجوز للمطور الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الاجنبية أو المشاركة في المعارض المحلية أو الاجنبية للترويج لبيع الوحدات العقارية على المخطط

المعالجة وعليه نقترح على المشرع العراقي تعديل قانون الاستثمار النافذ بأضافة النص الاتي الى القانون " يُمنع المُطوّر من الإعلان باي وسيلة أو المشاركة في المعارض المحلية أو الاجنبية للترويج لبيع الوحدات العقارية في مشاريع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على اجازة التسويق والإعلان والعرض في المعارض من الهيئة الوطنية للاستثمار".

ب - التزام المطوّر بعدم التصرف بمشروع التطوير العقاري أو الاقتراض بضمان حساب المشروع

فالاصل أنه لايجوز للمطور العقاري التصرف بمشروع التطوير العقاري وذلك للحفاظ على حقوق المشتريين من خشية الاضرار بهم ،واستثناءا يجوز للمطور التصرف وبتوافر شروط يحددها المشرع .

وبذلك فقد نصت الفقرة سادساً من المادة التاسعة من قانون قانون التطوير العقاري السوري النافذ على انه " أ- لا يجوز للمطور العقاري التنازل عن المشروع المشمول بأحكام القانون وهذا القرار قبل التعاقد مع الجهة الإدارية على تنفيذه.

ج - لا يجوز للمطور العقاري أن يتنازل عن المشروع المتعاقد عليه لمطور آخر، إلا بموافقة المجلس وبناء على مذكرة تبريرية توافق عليها الجهة الإدارية وذلك وفق الاشتراطات التالية:

- إنفاق (٥٠٪) من الكلفة الإجمالية للمشروع في كافة الأحوال على أن تكون أعمال الهيكل للأبنية السكنية منجزة بشكل كامل.

- أن يتقدم المطور العقاري الراغب بالتنازل عن المشروع ببراءة ذمة تجاه الجهات الرسمية فيما يخص أعمال المشروع.

- أن تتوافر في المطور العقاري المتنازل له جميع الشروط المالية والفنية العامة والخاصة لتنفيذ المشروع.

- يحل المطور الجديد محل المطور السابق في الحقوق والالتزامات والواجبات المترتبة عليه كافة بمقتضى أحكام القانون وهذا القرار وأحكام العقد المبرم مع الجهة الإدارية، وكذلك يحل محله بأية التزامات سابقة أو لاحقة لتاريخ التنازل تجاه المستفيدين من هذا المشروع...." (٣٣) .

وأجاز قانون الاستثمار العراقي النافذ بموجب المادة (١٠/ز) نقل ملكية جزء من المشروع الاستثماري إلى المطور الثانوي، بعد توافر ثلاثة شروط وهي على النحو الاتي:

أ- أن يكون المُطوّر قد أنجز ما نسبته ٤٠٪ من المشروع.

ب - أن يحصل المُطوّر على موافقة الهيئة مانحة الإجازة.

ج - وأن يقتصر نقل الملكية على جزء من المشروع الاستثماري، وحظر على المُطوّر الثانوي نقل ملكية المشروع الاستثماري إلا بعد إنجاز كامل المشروع.

كما يقع على المُطوّر العقاري التزام بعدم الاقتراض بضمان حساب المشروع وذلك للمحافظة على أحد أهم ضمانات إنجاز المشروع ألا وهو حساب ضمان مشروع

تنظيم القطاع العقاري البحريني النافذ على انه " مع مراعاة أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠١ لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطور سواء أكان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، وبعد موافقة المؤسسة " .

كما نصت المادة (٢٢) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ على أنه "لا يمكن للمرقي العقاري ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه الى بطلان الاعتماد بحكم القانون" .

واستثناء، يجوز للمطور إجراء تغيير في شكله القانوني بحالتين:

الحالة الاولى - أن يتم التغيير في الشكل القانوني للمطور بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه.

الحالة الثانية - بموافقة الجهة الإدارية على هذا التغيير.

وبالرجوع الى قانون الاستثمار العراقي النافذ فان المشرع العراقي لم يتطرق لمثل هذا الالتزام وهو نقص تشريعي يمكن تلافيه بقيام المشرع العراقي بتعديل قانون الاستثمار والنص على هذا الالتزام ونقترح على المشرع العراقي النص الاتي " يحظر على المطور العقاري تغيير شكله القانوني الا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، وبعد موافقة الهيئة الوطنية للاستثمار على ان لا يحدث التغيير اخلافاً لحقوق المودعين او ضمانات انجاز المشروع".

التطوير العقاري، إذ إن السماح للمطور بالاقتراض بضمان الحساب قد يؤدي في النهاية إلى الاضرار بجميع مشتري الوحدات العقارية وذلك في حالة إذا ما تقاعس المطور عن سداد قيمة القرض للجهة الدائنة، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى التنفيذ على كافة المبالغ المودعة حساب الضمان، وفي الوقت نفسه عجز المطور عن الوفاء بالتزاماته تجاه المتعاملين معه على الوحدات العقارية^(٣٤)، الا ان المشرع أجاز الاقتراض بضمان المشروع دون حسابه، وذلك بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة على وفق ضوابط معينة^(٣٥).

وبعد الرجوع لقانون الاستثمار العراقي النافذ نجد ان المشرع العراقي لم يشر الى حساب الضمان وبالتالي لم ينظم آلية الاقتراض بضمان المشروع دون حسابه ، لذا ندعو المشرع العراقي الى تلافي هذا النقص بتعديل قانون الاستثمار العراقي والنص على الاقتراض بضمان المشروع كوسيلة ضامنة لتنفيذ المطور العقاري للمشروع التطويري .

ج - الالتزام المطور العقاري بعدم تغيير شكله القانوني : يحظر على المطور العقاري تغيير شكله القانوني في أثناء تنفيذه أعمال مشروع التطوير، ويتعين عليه أن يظل محتفظاً بالشكل الذي منح على أساسه الترخيص بمزاوله أعمال التطوير العقاري، وترخيص مشروع التطوير ذاته، وذلك لحين الانتهاء من أعمال التنفيذ وتسليم كافة وحدات المشروع العقارية لمشتريها^(٣٦) .

وعليه فقد نصت المادة (١٦) من قانون

وبعد ان ينفذ المطور العقاري التزاماته بقواعد التسويق والإعلان عن المشروع، وعدم التصرف بمشروع التطوير العقاري أو الاقتراض بضمان حساب المشروع، وعدم تغيير شكله القانوني، عليه ان يقوم بأنجاز عمل التطوير العقاري، ويُعد التزام المطور العقاري بأنجاز العمل هو البناء الالتزام الجوهرى الذي يقع على عاتقه فهو مالك المشروع والمحور الذي عليه تدور العملية التعاقدية في عقد بيع المباني على الخارطة.

يلتزم المطور بالبناء وبإتمام التنفيذ، وفكرة تمام البناء أثراً بارزاً في بيع الوحدات العقارية على الخارطة، إذ يتوقف على تمام البناء اكتساب مقتنى الوحدة العقارية لمليكتها، فضلاً عن أن إثبات الانتهاء من البناء يحدد وقت تسليم الوحدة العقارية^(٣٧)، وبالرجوع إلى القواعد العامة وجدنا أنها تحدد الانتهاء من البناء طبقاً للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين فيكفي للتحقق من تمام البناء المقارنة بين وضع البناء وما تم الاتفاق عليه في العقد، وبناءً على ذلك تقترب فكرة تمام البناء من فكرة المطابقة للمواصفات التي هي إحدى التزامات المطور^(٣٨).

ومتى تم إنجاز الأعمال الرئيسية التي من شأنها أن تسمح باستعمال الوحدة العقارية تصبح ملكية الأخيرة جاهزة للانتقال، ويتم إثبات تمام البناء بورقة رسمية تتضمن اتفاق المطور والمشتري^(٣٩).

وإنّ التزام المطور هو التزام بتحقيق نتيجة ولا يتخلص من المسؤولية الا بإثبات السبب

الأجنبي، وعقد بيع العقار تحت الإنشاء يجب أن يبرم قبل تمام البناء حتى يخضع لقوانين التطوير العقاري. أما اذا كان البيع قد جرى بعد إكمال البناء فإنّ العقد هو بيع عادي يخضع للقواعد العامة في القوانين المدنية^(٤٠).

عليه نصت المادة (٧) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري النافذ على أنه " يجب على المطور العقاري الالتزام بما يلي: ١ - بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد في العقد...".

ونصت المادة (٤) قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي النافذ على أنه " إذا تم اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري وحصل على شهادة الإنجاز من البلدية المعنية يجب على المطور مراعاة ما يلي أ - تسجيل اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري في السجل العقاري لدى الدائرة بتسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية موضوع التصرف إلى السجل العقاري بأسم المشتري الذي أوفى بثمان الشراء".

إن التزام المطور بتنفيذ الأعمال المتعلقة بالبناء خلال المدة الزمنية المحددة لذلك أي لحظة اكتمال البناء لها من أهمية، لإن نهاية هذه الاعمال هي بداية للعديد من الالتزامات كالالتزام بتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري، والقيام بالتسجيل النهائي ونقل الملكية إليه.

وقد اختلفت القوانين في تحديد لحظة اكتمال البناء، ففي القانون الإماراتي - القانون المحلي لإمارة دبي - رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، نص على إن المطور العقاري يعدد قد أكمل

البناء بتاريخ حصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة^(٤١)، أما القانون المحلي لإمارة عجمان فقد ذكر أن تاريخ إكمال البناء هو تاريخ تسليم أول وحدة عقارية^(٤٢)، أما المشرع الجزائري فقد حدد لحظة اكتمال البناء بموجب المادة الخامسة و ١١ من قانون الترقية العقارية النافذ التي حددت لحظة اكتمال البناء مرتبطاً برأي الجهات المخول لها مراقبة البناء والتأكد من مطابقة البناء^(٤٣).

ولم يحدد المشرع القطري والعراقي لحظة إكمال البناء، وبتقديرنا فإن اعتماد الحصول على شهادة الانجاز من الجهات المختصة هو معيار أكثر وضوحاً في تحديد لحظة اكتمال البناء، لذا ندعو المشرع العراقي الى الاخذ به والنص عليه عند تعديل قانون الاستثمار العراقي النافذ .

والتزام المطور بأنجاز البناء هو التزام بتحقيق نتيجة يسأل المطور عن عدم تحققها مهما كان سبب عدم التنفيذ، ولا يجديه نفعاً الدفع ببذل العناية المطلوبة منه ، فأن المطور لا يمكنه التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، كأن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلى القوة القاهرة.

أما اذا لم يتم تحديد تلك المدة التي يجب خلالها إكمال البناء ولم يكن بالإمكان استخلاص ذلك من ظروف التعاقد، ففي هذه الحالة يجب على المطور العقاري أن ينجز أعمال البناء في مدة معقولة تراعى فيها طبيعة أعمال البناء وإمكانات المطور .

إن تأخر المطور عن البدء في البناء

وبالنتيجة تأخره في إتمام البناء تأخراً لايرجى منه أن يقوم به كما ينبغي خلال مدة التنفيذ يبيع للمشتري فسخ العقد دون أن ينتظر حلول أجل التسليم، إذ كان يجب على المطور العقاري أن يبدأ في تنفيذ المشروع في وقت يسمح له بالانتهاء من أعمال البناء في الموعد المتفق عليه وطبقاً لما يمليه عليه مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، فتأخر المطور عن إتمام عملية البناء خلال المدة المتفق عليها في العقد، يُعدّ إخلالاً من جانبه في تنفيذ التزامه وهذا الإخلال من شأنه أن يصف تنفيذ المطور لالتزامه بالتنفيذ المعيب الموجب للمسؤولية، وقد أوجبت بعض القوانين المقارنة على المطور أن يبقي المشتري مطلعاً على المراحل المنجزة من المشروع، وإبلاغه بأي سبب قد يؤدي إلى تأخير موعد إنجازه، مع تحديد الموعد الجديد للتسليم^(٤٤).

وعليه نصت الفقرة هـ من المادة العاشرة من قانون الاستثمار العراقي النافذ على أنه " في حالة عدم إيفاء المطور او ، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم، تتولى دائرة التسجيل العقاري و بناء على طلب من الهيئة ، إلغاء التسجيل و إعادة العقار الى مالكة السابق مقابل إعادة بدل البيع إليه بعد استيفاء اجر المثل عن تلك الفترة".

الفرع الثاني

التزام المطور العقاري بتسليم العمل

إن القواعد العامة في عقد البيع تفرض أن يلتزم البائع بتسليم المبيع بالمواصفات المتفق عليها عند الطلب، وأن المشتري ليس ملزماً بأن يقبل شيئاً مخالفاً ومغايراً، ويلتزم البائع

بتسليم الشيء المبيع للمشتري الحالة التي كان عليها وقت البيع^(٤٥).

فماذا عن مسألة مطابقة البناء المكتمل للمواصفات في عقد البيع بعد أن العقار لا يكون موجوداً وقت التعاقد؟

إن المقتني في عقد بيع عقار على الخريطة يكون قد اتفق مع البائع على مواصفات معينة واشترى وفقاً للتصاميم الموجودة لدى البائع، وعليه يجب على المٌطور العقاري في عقود البيع التي يبرمها ذكر المواصفات التي سيكون عليها العقار تحت الإنشاء، وتحديد وصف دقيق للبنائية من جهة الأجزاء الخاصة والمساحة والخصائص التقنية للعقار موضوع العقد كلها ومن جهة الأجزاء المشتركة أيضاً.

إلا أنه قد يفاجأ المقتني عند التسليم بمواصفات غير تلك التي حددت في العقد، فتثار مسألة عدم إقامة البناء وفقاً للمواصفات العقدية، وهنا لا بد من التفرقة بين نوعين من عدم مطابقة العقار للمواصفات العقدية المتفق عليها^(٤٦):

أ- **عدم المطابقة الجوهرية** : وهي التي تؤثر في استعمال العقار للغرض المخصص له بحيث تجعل إنجاز البناء غير تام وتخول المشتري الحق في الامتناع عن تسلم البناء، فضلاً عن الامتناع عن دفع المبالغ المستحقة عند الانتهاء من إنجاز البناء دون الإخلال بحق المشتري بطلب التعويض عما لحقه من ضرر جراء الإخلال بالمواصفات المطلوبة^(٤٧).

ب - **عدم المطابقة غير الجوهرية** : وهي

التي لا تخول للمشتري الامتناع عن دفع المبالغ المستحقة عند إنجاز البناء ولا الامتناع عن تسلمه، ومع ذلك يظل البائع ملزماً باتخاذ ما يلزم لإعادة المطابقة ومسؤولاً عن عدم تنفيذه لهذا الالتزام.

كما يجب على المٌطور العقاري عند تسليمه للعقار أن يلتزم بالتسليم في الموعد، أما في حال التأخر عن التسليم فقد قرر المشرع القطري كجزءاً للأخلال بالالتزام التسليم بشكل عام وفرض على المٌطور عقوبة الحبس لمدة لا تزيد عن سنة واحدة والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين^(٤٨)، أما المشرع الإماراتي فقد قرر فرض غرامة تأخيرية على المٌطور العقاري الذي يتأخر في التسليم الفعلي للعقار، مع ترك تحديد مبلغ الغرامة وطريقة السداد إلى جهة التنظيم^(٤٩).

أما المشرع العراقي فقد أخذ موقف الساكت من التزام المٌطور العقاري بالتسليم، وهذا يمثل نقصاً تشريعياً يضعف من ثقة المقتنين للعقار الذي يتم انجازه بواسطة المٌطور العقاري، لذا على المشرع العراقي أن يتصدى لمعالجة هذا النقص وأن يجري تعديلاً على قانون الاستثمار العراقي يضمن القانون التزام المٌطور بالتسليم وفقاً للمواصفات المتفق عليها وضمن المدة الزمنية المحددة بالعقد .

وإن معرفة مطابقة البناء للمواصفات العقدية من عدمها لا تكون ممكنة إلا بعد قيام المقتني بمعاينته، فإذا تمت المعاينة وقام المقتني بالتوقيع على محضر الحيازة من دون اعتراض أو إبداء لأي تحفظ، فإن ذلك يفيد رضاه بمواصفات العقار الذي تم بناؤه وإقراراً

منه بمطابقته للأوصاف المتفق عليها، غير أن ذلك لا يمنعه من إثارة مسألة عدم حسن إتمام الإنجاز خلال مدة سنة بعد حيازته للعقار، إذ أن هذه المسألة مرتبطة بضمان حسن التنفيذ الذي يقع على عاتق المطور العقاري^(٥٠).

الفرع الثالث

التزام المطور العقاري بتسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية وضمان العيوب

بعد اكتمال إنشاء مشروع التطوير العقاري يقع على عاتق المطور العقاري التزاماً جوهرياً وهو تسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية المباعة على الخارطة إلى مشتريها، وإنّ التزام المطور بنقل الملكية يتبعه التزام بضمان العيوب الظاهرة .

وعليه سوف نبين أولاً التزام المطور العقاري بالتسجيل ونقل الملكية، ثم نتناول في ثانياً التزامه بضمان العيوب الظاهرة .

أولاً : التزام المطور العقاري بالتسجيل ونقل الملكية : يلتزم المطور العقاري بتسجيل ونقل ملكية الوحدة العقارية الى المشتري وهذا الالتزام يكون بالنسبة للوحدات العقارية المكتملة البناء والتي حصل مطورها العقاري على شهادة الانجاز من الجهة الادارية المختصة ، اما الوحدات العقارية التي ما زالت في طور البناء والتشييد أو التي اكتمل بناؤها دون حصول مطورها على شهادة الانجاز، لا يجوز أن يُتخذ بشأنها أي إجراء من إجراءات التسجيل ونقل الملكية^(٥١).

ولكن التشريعات اختلفت في تحديد

وقت انتقال الملكية ، فالمشرع الجزائري قد جعل تاريخ التسديد النهائي لسعر الوحدة العقارية هو الوقت الذي تنتقل فيه ملكية الوحدة العقارية من المطور العقاري (البائع) الى المشتري^(٥٢)، اما المشرع الاماراتي فقد حدد وقت انتقال ملكية الوحدة العقارية بأحكام وقرر وقت انتقال ملكية الوحدة العقارية باكمال انشاء مشروع التطوير العقاري وحصول المطور على شهادة الانجاز، ثم طبقاً للاتفاق بين الطرفين شريطة ان يكون المشتري قد قام بسداد كامل ثمن الوحدة العقارية للمطور^(٥٣).

في حين نصت المادة (١٦) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ على أنه "يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفردة، وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري ، للمشروع الذي اكتمل إنشاؤه في السجل العقاري لدى الإدارة المختصة بوزارة العدل خلال ستين يوماً من تاريخ حصوله على شهادة إتمام البناء، ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية " .

وبالرجوع الى قانون الاستثمار العراقي النافذ ، لم ينص المشرع العراقي على اجراءات تسجيل ونقل ملكية الوحدات العقارية، مما يمثل نقصاً تشريعياً قد يعرض حقوق مشتري الوحدة العقارية الى الاهدار في حال عدم تسلمهم الوحدات العقارية بعد تمام الانجاز وتسديد المشتري لكامل الثمن، كما يمكن ان يشكل اجحاف بحق المطور العقاري اذا قام بنقل الملكية الى مشتري لم يقوم بتسديد كامل الثمن، لذا ندعو المشرع العراقي الى تعديل قانون

الاستثمار النافذ والنص على اجراءات التسجيل ونقل الملكية وتحديد الوقت الذي تنتقل فيه ملكية الوحدة العقارية ونقترح عليه النص الاتي " يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفترزة، وفقا لأحكام قانون التسجيل العقاري خلال مدة اقصاها ستون يوماً من اكتمال انجاز مشروع التطوير العقاري وحصول المطور على اجازة الانجاز على ان يكون المشتري قد أوفى كامل الثمن للوحدة العقارية ".

ثانياً: التزام المطور العقاري بضمان العيوب : لما كان المطور يلتزم بإنجاز البناء وأن ينقل ملكية الوحدة العقارية وتسليمها إلى المشتري، فإن ذلك لا يكفي وإنما يلزم إلى جانب ذلك بأن يؤمن نقل ملكية نافعة خالية من العيوب.

لذا يثور التساؤل حول التزام المطور بضمان عيوب البناء "الضمان العشري؟ كما يثور التساؤل عن نوعية العيوب التي يضمنها هل يضمن العيوب الظاهرة ام العيوب الخفية؟ وماذا لو عهد المطور العقاري العمل إلى مطور ثانوي آخر أو مقاول للقيام بأعمال البناء فعلى من تقع المسؤولية ؟

للإجابة عن هذه التساؤلات نقول أولاً بأنه يقصد بضمان عيوب البناء أو الضمان العشري التزام المقاول والمهندس بضمان سلامة المباني أو المنشآت الثابتة التي يشيدونها من تهدم أو العيوب التي تهدد متانتها وسلامتها، والمحددة مدته قانوناً بعشر سنوات تبدأ من وقت اتمام البناء^(٥٤).

أن تشريعات التطوير العقاري قد أكدت على أن المطور العقاري يضمن وبوصفه الشخص الذي يتولى عملية البناء العيوب التي قد تظهر في الوحدة المباعة، فنص القانون الجزائري على أنه " غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقعي العقاري .. " (٥٥)، والزم القانون الاماراتي المطور العقاري بضمان العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك التي يخطر به مالك أي وحدة عقارية أو اتحاد الملاك، وخلال عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو من تاريخ تسليم الوحدة العقارية^(٥٦).

وعليه فان المطور العقاري يلتزم بضمان العيوب التي يلتزم بها المقاول والمهندس المعماري في عقد المقاولة خلال مدة الضمان وهي عشر سنوات ، وبمجرد ان يثبت المشتري العيب فان المطور يتحمل المسؤولية ولايستطيع دفعها الا بأثبات ان العيوب انما نشأت عن اسباب لم تكن متوقعة وقت اقامة البناء^(٥٧).

اما بالنسبة للعيوب التي يضمنها المطور العقاري ، واستنادا الى الضمان العشري المنصوص عليه في القانون المدني^(٥٨) فان المطور العقاري يضمن العيوب الخفية في العقار، ولم ينص قانون الاستثمار العراقي النافذ على هذا الالتزام ، واكتفى بما جاء في القانون المدني النافذ الذي أشار الى ان الضمان في عقد البيع يقتصر على ضمان البائع للعيوب

الخفية فقط، ويكون العيب خفياً إذا توافرت فيه الشروط، بأن يكون قديماً قبل التسليم، وأن يكون مؤثراً في المبيع سواء أكان الثمن أم المنفعة، وأن يكون خفياً بالآلة يستطيع الشخص المعتاد ان يكتشفها بالفحص المعتاد للمبيع^(٥٩).

ام بالنسبة الى العيوب الظاهرة فان القانون المدني الفرنسي نص بصراحة على ان المَطور العقاري مسؤولاً عن العيوب الظاهرة ايضاً وذلك لانه في حال البيع على الخريطة تكون العقارات غير موجودة وقت البيع لكي يعاينها المشتري، وعليه فإن المَطور يضمن العيوب الظاهرة للمشتري، هذا الأمر أخذ به المشرع الفرنسي صراحة في الفقرة الاولى من المادة (١٦٤٢) من القانون المدني الفرنسي النافذ، والتي نصت على " أن بائع العقار تحت الإنشاء لا يستطيع أن يتخلص قبل قبول الأعمال و قبل انقضاء مدة شهر من شغلها بواسطة المكتسب من ضمان عيوب البناء الظاهرة ".

وبذلك فإن المشرع الفرنسي جعل بائع العقار تحت الانشاء مسؤولاً عن العيوب الظاهرة وجعل مدة الضمان شهراً واحداً، وفي كل الأحوال تنقضي هذه الدعوى في حال شغل المشتري ذلك العقار^(٦٠) وحازه مدة ستة أشهر او من تاريخ قبول المشتري تلك العيوب رغم اطلاعه عليها^(٦١)، علماً بأن أقصى مدة لأقامة الدعوى هي سنة وهذه المادة مدة سقوط وليست تقادم^(٦٢).

في حين ان المشرع الاماراتي والقطري والسوري والعراقي لم يات بنص يجعل المَطور العقاري مسؤولاً عن ضمان العيوب

الظاهرة، وبالرجوع الى القواعد العامة^(٦٣) فإن البائع لا يكون مسؤولاً عن العيوب الظاهرة الا في حال تأكيده للمشتري بخلو المبيع من العيب او ان البائع ارتكب غشاً و تعتمد اخفاء العيب او ان يكون المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب^(٦٤).

وعليه فإن البائع يضمن العيوب التي لم يكن في مقدور المشتري معرفتها وقت الشراء لان المبيع غير موجود وقت ابرام العقد او غير مكتمل الوجود^(٦٥).

وكان الاجدر بالمشرع العراقي والمقارن ان يستفيد من تجربة المشرع الفرنسي الذي جعل من المَطور العقاري مسؤولاً عن ضمان العيوب الظاهرة لأن تقرير هذه المسؤولية يقوي من الضمانات التي يمنحها المشرع لمشتري الوحدة العقارية ويحميه من الغش والتلاعب الذي من الممكن أن يرتكبه المَطور العقاري بتسليمه وحدات عقارية فيها عيوب سواء أكانت ظاهرة او خفية .

وعليه ندعو مشرعنا العراقي الى تعديل قانون الاستثمار العراقي النافذ والنص على مسؤولية المَطور العقاري عن ضمان العيوب الظاهرة ونقترح عليه النص الآتي " أن المَطور العقاري لا يستطيع التخلص من المسؤولية عن ضمان العيوب الظاهرة الا في حال قبول الاعمال او بانقضاء مدة شهر من تاريخ اشغال المشتري للوحدة العقارية ، وفي جميع الاحوال تنقضي الدعوى بمضي سنة من تاريخ تسليم الوحدة العقارية الى المشتري".

أما ما يخص التزام المَطور الثانوي

المبحث الثالث

حقوق المَطُور العقاري

يقابل الالتزامات التي فرضها المشرع على المَطُور العقاري حقوق ، وهذه الحقوق هي حق المَطُور العقاري في طرح الوحدة العقارية المفترزة للبيع ، وحق المَطُور العقاري في الحصول على الثمن .

وعليه سوف نبحث حقوق المَطُور العقاري من خلال تقسيم هذا المبحث على فرعين نخصص الفرع الاول لبيان حق المَطُور العقاري في طرح الوحدة العقارية المفترزة للبيع ، اما الفرع الثاني فقد خصصناه لبيان حق المَطُور العقاري في الحصول على الثمن .

الفرع الاول

طرح الوحدة العقارية المفترزة للبيع

وهو ما يسمى بعقد بيع عقار تحت الإنشاء او عقد بيع عقار على الخريطة^(٦٨) ، حيث عرفه المشرع الإماراتي^(٦٩) بأنه " بيع الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة، أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل انشاؤها".

كما أن المشرع الفرنسي عرف بيع العقار تحت الإنشاء في الفقرة الاولى من المادة (١٩٠١) من قانون رقم (٦٧-٣) الصادر في ١٩٧٦ (٧٠) بأنه " البيع الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء - أو إقامة - عقار خلال مدة يحددها العقود هو اما ان يكون لاجل او بحسب الحالة المستقبلية ". كما أن المشرع القطري عرف بعقد بيع عقار تحت الإنشاء في المادة (١) عندما نص على انه " اتفاق مبرم بين المطور

بالضمان ، ففي حال تنازل المَطُور عن ملكية جزء من المشروع لصالح المطور الثانوي للقيام ببعض أعمال البناء والتشييد، فإن المشرع الجزائري الزمه بالضمان العشري ولم يورد حصر لقائمة الملتزمين بالضمان العشري؛ نظراً للتطور الحاصل في مجال التطوير العقاري إذ ظهرت الحاجة للاستعانة بأشخاص آخرين ذوي اختصاصات فنية وتقنية مختلفة لاستكمال المشاريع العقارية الكبيرة، حيث نصت المادة (٤٦) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ على انه "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية او جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الاساس " .

اما المشرع العراقي فإنه لم يشر الى التزام المَطُور الثانوي بالضمان ، وهذه مسألة بديهية لان المشرع العراقي في الاصل لم يشر الى التزام المَطُور الرئيس بالضمان في قانون الاستثمار النافذ واحال تقرير التزامه بالضمان الى القواعد العامة في قانوننا المدني، واننا نجد أن المنطق يدعو الى الرجوع على المَطُور الثانوي بالضمان عن الجزء الذي يتولى تطويره قياساً على التزام المَطُور الرئيسي بالضمان العشري .

وعلى المشتري رفع دعوى الضمان خلال سنة واحدة وهذا ما أكدت عليه الفقرة (٤) من المادة (٨٧٠) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه " تسقط دعوى الضمان المنصوص عليه في هذه المادة بأنقضاء سنة واحدة من حصول التهدم و انكشاف العيب"^(٦٦)، ويقع باطلا كل شرط يقصد به الاعفاء او الحد من هذا الضمان^(٦٧).

والمشتري يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما" (٧١) .

اما المشرع العراقي والمصري قد نظما عقد البيع في القانون المدني بوجه عام، ونظما صور خاصة للبيع، كالبيع بشرط المذاق والبيع بالتجربة، الا انهما لم ينظما عقد بيع عقار تحت الانشاء ولم يعرفانه، بخلاف القوانين المقارنة التي عنيت بوضع تعريف لبيع العقار تحت الانشاء، وهذا نقصا تشريعي يجب على المشرع العراقي تلافيه بتعديل قانون الاستثمار العراقي وأضاف تعريف لعقد بناء عقار تحت الانشاء، ونقترح على المشرع العراقي النص الاتي "اتفاق يلتزم بموجبه المٌطور العقاري بتشبيد مباني على ارضه او ارض يملك حق البناء عليها ونقل ملكية البناء وتسليمه الى المشتري اثناء المدة المتفق عليها وحسب المواصفات المذكورة بالاتفاق مقابل اقساط يلتزم بدفعها المشتري بحسب التقدم في اعمال البناء او على فترات زمنية محددة" .

لذا يشترط لبيع الوحدات العقارية على الخريطة على النحو الاتي :

١- تملك المٌطور العقاري ارض المشروع:

على المٌطور العقاري او من ينوب عنه عند تقديم طلب الى الجهة الادارية للحصول على ترخيص ببيع الوحدات العقارية على الخريطة ان يرفق مع الطلب سند ملكيته للأرض المراد تطويرها أو وثيقة ملكية العقار أو ما يقوم مقامها أو نسخة من صك ملكية الأرض مع الأصل للمطابقة، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة (١٠) من قانون تنظم التطوير العقاري

القطري النافذ على أنه " يجب لطرح الوحدات المفترزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك، مرفقاً به المستندات التالية: ٢- سند ملكيته لأرض المشروع..." .

هذا من جهة ومن جهة ثانية، لم تكثف بعض التشريعات بتملك المطور أرض المشروع المراد تطويرها بل تطلبت علاوة على ذلك استلامه وحيازته لها، وعليه نصت الفقرة الاولى من المادة (١٥) من قانون التنظيم العقاري في إمارة أبو ظبي على انه "١- لا يجوز بيع أي وحدة عقارية على المخطط ما لم يتم استيفاء الشروط التالية: د - تقديم المطور ما يفيد حيازته للأرض التي سيتم إنشاء مشروع التطوير العقاري عليها".

ومن جهة ثالثة لضمان حقوق المستثمرين المتعاملين بالشراء على الوحدات العقارية محل المشروع حظرت بعض التشريعات على كل مطور رئيسي أو فرعي البدء في تنفيذ المشروع أو بيع وحداته على الخارطة إلا بعد استلامه الأرض وحصوله على شهادة تفيد ملاءمتها لإقامة المشروع عليها، ولديه السيطرة الفعلية عليها، وفي الأحوال جميعها يتعين أن تكون ملكية المطور للعقار خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على البدء في تنفيذ المشروع وبيع وحداته (٧٢) .

في حين أن المشرع العراقي لم يُضمن قانون الاستثمار ما يشير الى وجوب قيام المٌطور العقاري او من ينوب عنه عند تقديم طلب الى الجهة الادارية للحصول على ترخيص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة ان يرفق مع الطلب سند ملكيته للأرض.

٢- الحصول على الموافقة بالبيع من
الجهة الادارية المختصة :على المطور
العقاري قبل قيامه ببيع الوحدات في مشروع
التطوير أو طرحها للبيع حصوله على ترخيص
والموافقات كافة اللازمة للبيع من الجهات
الإدارية المختصة .

وإن طلبات المطورين للحصول على
الترخيص بالبيع تقدم للجهة الإدارية المختصة
لكل مشروع على حدة بحيث تتولى نظرها
والبت فيها خلال مدة معينة من تاريخ اكتمال
متطلبات الطلب، وفي حالة رفضها له يتعين
أن يكون قرارها مسبباً ، ولضمان منع وقوع
البيع قبل الحصول على الترخيص أو الموافقة
المسبقة نصت بعض التشريعات، صراحةً
على منع المطور الرئيس أو الفرعي والوسيط
العقاري من إبرام أية عقود بيع عرفية لبيع
عقارات أو وحدات عقارية على الخارطة في
مشاريع لم تتم الموافقة على بيعها أو طرحها
للبيع من قبل الجهات المختصة^(٧٣).

٣-فتح حساب ضمان مصرفي بأسم
المشروع : يجب على المطور العقاري فتح
حساب مصرفي خاص باسم المشروع لدى
مصرف معتمد في بلد تنفيذ المشروع، ويجب
أن تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين
كافة للوحدات العقارية بمشروع التطوير،
و المبالغ المقدمة من الممولين للمشروع
جميعها، وعليه فقد نصت المادة (١٠) من قانون
التطوير العقاري القطري على أنه " يجب
ل طرح الوحدات المفروزة على الخارطة للبيع أن
يقدم المطور طلباً بذلك إلى الإدارة، مرفقاً به
المستندات التالية: ١- شهادة بفتح الحساب وفقاً
لأحكام هذا القانون".

ويتم فتح الحساب، بموجب اتفاق بين
المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات
كل منهما، على أن يتضمن هذا الاتفاق ربط
الدفعات التي يودعها المشترون في الحساب
بنسب الإنجاز الفعلي للأعمال الانشائية، ووفقاً
لتقرير استشاري المشروع المعتمد^(٧٤)، ويكون
الصرف من الحساب للمطور وفقاً للدفعات
المعتمدة، وطبقاً لمراحل تنفيذ المشروع^(٧٥)."

وبعد ان بينا شروط بيع الوحدات العقارية
على الخريطة، لابد لنا ان نبين ان المشكلة في
بيع الوحدات العقارية على الخريطة ان المبيع
غير موجود لحظة التعاقد وانما هو بيع لشيء
مستقبلي ، وعليه فقد حدد المشرع الفرنسي
طريقتين لبيع الوحدات العقارية على الخريطة
وهما :

أ- البيع حسب الحالة المستقبلية : عرف
المشرع الفرنسي هذه الصورة من بيع الوحدات
العقارية على الخارطة في الفقرة الاولى من
المادة (١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي
ونص على انه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع
بأن ينقل للمشتري حقوقه على الأرض، وكذلك
ملكية المباني المقامة على الأرض والموجودة
وقت إبرام البيع . وتنتقل ملكية المنشآت التي
ستقام في المستقبل أولاً بأول إلى المشتري
بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري
المكتسب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال
البناء، ويحتفظ البائع بسلطات رب العمل حتى
تسليم المنشآت".

وفي هذه الحالة يتم الاتفاق على نقل ملكية
الأرض المراد إقامة البناء عليها ، وما تم إقامته
عند إبرام العقد، ثم يتم نقل ملكية بقية عناصر

والملكية هنا تنتقل بأثر رجعي ترتد إلى وقت إبرام العقد، ومن ثم كل تصرفات البائع أثناء المدة ما بين انعقاد العقد وإتمام البناء لا تنفذ بحق المشتري، كما أن البائع يتحمل تبعه الهلاك أيضاً ولكن في هذه المرة وفقاً لما له من سيطرة فعلية^(٧٩).

أما الموقف في القانون العراقي والقوانين محل المقارنة، فلم تتضمن نصاً صريحاً يعالج البيع حسب الحالة المستقبلية والبيع الأجل كما فعل المشرع الفرنسي، وهذه المسألة على الرغم من أهميتها في القوانين التي نظمت بيع العقار على الخريطة، وما وجدناه هو التزام على المطور بضرورة أن يقدم إلى دائرة الأراضي والأماك لتسجيل الوحدات المباعة كشف بأسماء المشتريين الذين نفذوا التزاماتهم التعاقدية وذلك فور حصوله على شهادة الإنجاز، كما يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أن تسجل من تلقاء نفسها الوحدات باسم المشتري متى ما نفذ التزاماته التعاقدية^(٨٠).

الفرع الثاني

حصول المطور العقاري على الثمن

يعد دفع الثمن التزاماً جوهرياً في عقد البيع بصفة عامة، وفي عقود الترقية العقارية بصفة خاصة، لذا فقد تولت القوانين التي نظمت عمل المُرقي العقاري إلى بيان كيفية دفع المشتري للثمن، وعليه فقد نصت المادة (٥٣) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ على أنه "يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها....."، وبموجب

البناء عند اكتماله أولاً بأول، أي إن الملكية هنا تنتقل بموجب أحكام الانتصاق فكل ما يتصل بالأرض يدخل في ملكية المشتري، أي إن الاتفاق ينقل مباشرة ملكية الموجود من العقار وهو الأرض وما يكون قد أنجز لحظة الاتفاق فالمشتري له حصة أو أسهم، بمقدار ما اشتراه في أرض العمارة^(٧٦).

وعلى الرغم من أن القانون قد نص على انتقال الملكية إلى المشتري أولاً بأول، إلا أنه أبقى للبائع سلطات رب العمل وهذا الأمر لمصلحة المشتري، إذ إن المقصود منه تحميل البائع تبعه الهلاك إلى حين التسليم الفعلي للعقار^(٧٧).

ب - البيع الأجل : وهي الصورة الثانية

من صور بيع العقار على الخريطة، أشار إليها المشرع الفرنسي في الفقرة الثانية من (١٦٠١) من القانون المدني وجاء فيها " أن العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند الانتهاء من بنائه ويتعهد المشتري باستلامه ودفع الثمن عند التسليم، فيتم انتقال الملكية بتحرير ورقة رسمية تثبت الانتهاء من البناء، وتنتقل الملكية بأثر رجعي من تاريخ إبرام العقد".

وفي هذه الطريقة لبيع عقار على الخريطة فإن الملكية لا تنتقل إلا بعد الانتهاء من أعمال البناء، وانتهاء أعمال البناء في القانون الفرنسي تكون بتنفيذ الأعمال الرئيسية وإقامة العناصر اللازمة لاستعمال البناء بحسب الغرض المخصص له ووجود العقار المبيع- فعلياً، ثم بمجرد إثبات الانتهاء بمحرر رسمي، تـ، تنتقل الملكية إلى المشتري بقوة القانون وهذه القاعدة أمر لا يجوز الاتفاق على خلافها^(٧٨).

هذه المادة فأن دفع ثمن الوحدة العقارية المباعة على الخارطة يكون على شكل دفعات ، ودفع هذه المستحقات يكون بالتدريج حسب كل مرحلة ونسبة الإنجاز فيها، وعليه فقد نصت المادة (٢٨) من قانون الترقية العقارية الجزائري (النافذ على انه " يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، وبذلك ورد النص غامضاً إذ أنه لم يوضح النسب المضبوطة حسب كل مرحلة، لذا فإن المادة (٣) من المرسوم التنفيذي رقم (١٣-٤٣١) أشارت إلى نسبة التسديد من السعر غير الإجمالي للملك العقاري وذلك حسب تقدم أشغال الإنجاز ضمن النسب على النحو الآتي:

- عند التوقيع يتم دفع (٢٠٪) من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من الأساسات يتم دفع (١٥٪) من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسالك والأسوار الخارجية والداخلية، يتم دفع (٣٥٪) من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من الأشغال جميعها مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة فضلاً عن التهيئات الخارجية يتم دفع (٢٥٪) من سعر البيع المتفق عليه.

— ويجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بـ (٥٪) من سعر البيع المتفق عليه .

أما في القانون الإماراتي فأن دفع الثمن يتم على شكل دفعات، وقد اشترطت المادة (٢) من قانون إمارة الشارقة رقم ٢٣ لسنة ٢٠٠٥، ألا

تزيد قيمة الدفعة الأولى عن نصف الوحدة المشتراة لتتناسب مع قيمة الضمان المصرفي الذي يتعين على البائع دفعه والذي يجب ألا يقل عن (٣٠٪) من قيمة المشروع لصالح دائرة الأراضي والأملاك، أما المشرع المحلي لإمارة عجمان، فقد اشترط أن تكون دفعات شراء الوحدة العقارية متناسبة مع ما يتم إنجازه دون بيان هذه الدفعات^(٨١)، لكن إذا اتفق البائع والمشتري على تقسيط الثمن، بعد ذلك يجب ربط الاقساط بمراحل الانجاز فأذا رفض البائع ربط الثمن بمراحل الانجاز قد يعد سبباً لفسخ العقد^(٨٢).

وكان موقف المشرع القطري قريب من المشرع الإماراتي حيث أجاز دفع الثمن على دفعات مرتبطة بمراحل انجاز المٌطور العقاري للعمل، وتقدر نسبة أنجاز تلك الاعمال بمقارنة تكلفتها نسبةً الى اجمالي التكلفة التقديرية للمشروع ، على ان لايدخل ضمن التكلفة مصروفات تسويق المشروع وقيمة الارض محل التطوير^(٨٣)، كما اشترط المشرع القطري ان لا يتم دفع الثمن يدويا ويتم دفعه في حساب الضمان^(٨٤).

اما المشرع العراقي فلم ينظم آلية استحصال المٌطور العقاري لثمن الوحدات العقارية التي يتم شراءها على الخارطة مما يمثل نقص تشريعي يجب تلافيه وتنظيمه بطريقة تضمن حقوق المٌطور العقاري وفي ذات الوقت تضمن حقوق مشتري الوحدة العقارية بالمبالغ التي يتم دفعها .

ووفقاً للقواعد العامة فأن الثمن مستحق الأداء في المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع، فإذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع، وجب

أداؤه في موطن المشتري وقت استحقاقه، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، وإذا امتنع المشتري عن تسديد الثمن عند استحقاقه، أو أخل بالالتزاماته الأخرى التي يرتبها عقد البيع يكون للبائع الخيار بين طلب إلزام المشتري بالتنفيذ أو طلب فسخ البيع^(٨٥).

والتسائل الذي يمكن طرحه هنا ان بيع الواحدات العقارية على الخارطة من البيوع التي يكون الزمن عامل مهم فيها وخلال هذه الفترة من الزمن قد تتغير الظروف فهل يجوز للبائع ان يطالب بتغيير الثمن معللاً ذلك بارتفاع الاسعار؟ وهل يجوز بالمقابل للمشتري أن يطالب بأنقاص الثمن في حال انخفضت الاسعار؟ وهل ان التشريعات التي نظمت عمل المطور العقاري وحقه في الحصول على ثمن الوحدة العقارية قد أخذت بالاعتبار مراجعة الثمن وقامت بتنظيمه؟

لقد نظم المشرع الفرنسي مبدأ مراجعة الثمن واجاز للطرفين البائع والمشتري ان يتفقا على مراجعة الثمن وربط مراجعة الثمن بمؤشرين، المؤشر الاول هو تكلفة عملية البناء وهذا المؤشر يتم نشره بواسطة المعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية، اما المؤشر الثاني هو المؤشر الذي حددته وزارة التعمير والاسكان واذا ما اتفق الطرفان على مبدأ مراجعة الثمن دون تحديد المؤشر المعتمد فإن المؤشر الثاني الذي حددته وزارة الاعمار والاسكان هو الذي يتم اعتماده، وجعل المشرع الفرنسي اي اتفاق على مؤشر اخر غير المؤشرين المذكورين باطلاً، وان الذي يخضع للمراجعة هو الثمن المتبقي اما المبلغ المدفوع فلا يخضع للمراجعة^(٨٦).

اما المشرع الجزائري فقد جعل الثمن في هذا العقد يتم دفعه على مراحل واجاز مراجعة الثمن، أي أن الثمن غير نهائي وذلك استناداً الى المادة (٣٨) من القانون ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١ والتي تنص على أنه " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم اشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (٢٠) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية. وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر و زيادة على ذلك، يجب أن يتضمن في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار. يسلم نظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقتن خلال توقيع العقد يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم".

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد فتح المجال لمراجعة الثمن بين أطراف العقد، بناء على فكرة التذبذب في الأسعار التي قد ترافق مدة الإنجاز، على أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة الثمن نسبة ٢٠٪ كحد أقصى من الثمن المتفق عليه سلفاً.

اما المشرع القطري والعراقي فلم يشير الى امكانية قيام الطرفين البائع والمشتري ان يتفقا على مراجعة الثمن وربط مراجعة الثمن بمؤشرات كما فعل المشرع الفرنسي، وكان الاجدر بالمشرع العراقي ان يأخذ بمبدأ مراجعة الثمن وان يعتمد على مؤشر تكلفة عملية البناء .

الخاتمة

وقد توصلنا في ختام بحثنا الى جملة من النتائج والتوصيات التي ندعو مشرنا العراقي الى الاخذ بها :

اولاً - النتائج :

١- لم يتطرق المشرع العراقي الى شروط مزاولة نشاط الترخيص العقاري وشروط ترخيص المشاريع التطويرية، مما يمثل نقصاً تشريعياً ندعو المشرع العراقي الى تلافيه بتعديل قانون الاستثمار وبيان الشروط الواجب توافرها لمزاولة نشاط الترخيص العقاري وبيان شروط ترخيص المشاريع التطويرية كلاً على حدا وبشكل تفصيلي .

٢- إن المشرع العراقي لم يشير الى المدة المحددة لانتهاء الترخيص الممنوح للمطور العقاري .

٣- لم نجد في قانون الاستثمار العراقي النافذ مايشير الى منع البدء بتنفيذ المشروع قبل حصول المطور العقاري على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار، ومما يشكل نقصاً تشريعياً بحاجة الى تدخل المشرع العراقي لتفاديته بالنص على عدم جواز مباشرة المطور العقاري باعمال التطوير العقاري قبل الحصول على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار .

٤- ان المشرع العراقي لم يشترط على المطور العقاري ان يفتح حساب الضمان مما يمثل نقص تشريعي يضعف من ثقة المتعاملين مع المطور العقاري لما يمثله حساب الضمان من ضمانه للمستفيدين من عمل المطور العقاري.

٥- لم يتضمن قانون الاستثمار العراقي النافذ مايشير الى الزام المطور بعدم القيام بالحملات الإعلانية والتسويقية عن مشروع التطويري إلا بعد الحصول على الترخيص أو معاقبته في حال استعمال اعلان مضلل وكاذب من شأنه خداع جمهور المستهلكين ، وهو ما يُعد نقصاً يستوجب المعالجة .

٦- إن قانون الاستثمار العراقي النافذ لم يتطرق الى التزام المطور العقاري بعدم تغيير شكله القانوني .

٧- إن المشرع العراقي لم ينظم آلية الاقتراض بضمان المشروع دون حسابه ، لذا ندعو المشرع العراقي الى تلافيه هذا النقص بتعديل قانون الاستثمار العراقي والنص على الاقتراض بضمان المشروع كوسيلة ضامنة لتنفيذ المطور العقاري للمشروع التطويري .

٨- لم يحدد المشرع العراقي لحظة إكمال البناء ، وبتقديرنا فان اعتماد الحصول على شهادة الانجاز من الجهات المختصة هو معيار أكثر وضوحاً في تحديد لحظة اكتمال البناء .

٩- المشرع العراقي فقد أخذ موقف الساكت من التزام المطور العقاري بالتسليم ، وهذا يمثل نقصاً تشريعياً يضعف من ثقة المقتنين للعقار الذي يتم انجازه بواسطة المطور العقاري .

١٠- إن قانون الاستثمار العراقي النافذ لم ينص على وقت انتقال ملكية الوحدة العقارية الى المشتري ، مما يمثل نقصاً تشريعياً قد يعرض حقوق مشتري الوحدة العقارية الى الاهدار في حال عدم تسلمهم الوحدات العقارية بعد تمام الانجاز ، كما يمكن ان يشكل اجحاف بحق المُطور العقاري اذا قام بنقل الملكية الى مشترٍ لم يقم بتسديد كامل الثمن .

١١- إن المشرع العراقي لم ينص على ضمان العيوب الظاهرة لأن تقرير هذه المسؤولية يقوي من الضمانات التي يمنحها المشرع لمشتري الوحدة العقارية ويحميه من الغش والتلاعب الذي من الممكن أن يرتكبه المُطور العقاري بتسليمه وحدات عقارية فيها عيوب سواء أكانت ظاهرة ام خفية .

١٢- اما المشرع العراقي فلم ينظم آلية استحصال المُطور العقاري لثمن الوحدات العقارية التي يتم شراءها على الخارطة مما يمثل نقص تشريعي يجب تلافيه وتنظيمه بطريقة تضمن حقوق المُطور العقاري وفي الوقت ذاته تضمن حقوق مشتري الوحدة العقارية بالمبالغ التي يتم دفعها .

ثانياً - التوصيات :

ونظراً للنقص التشريعي الذي جاء به قانون الاستثمار العراقي النافذ والمعدل ولاهمية الدور الذي يؤديه المُطور العقاري في تنمية الاقتصاد الوطني ، فنحن بحاجة الى قيام المشرع بتعديل قانون الاستثمار بشكل يعالج فيها كل الاحكام الخاصة بالمُطور العقاري من حيث اجراءات الترخيص له وتحديد حقوقه والتزاماته وبشكل تفصيلي وتنظيم قواعد حساب الضمان وذلك على النحو الاتي:

١- نقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (١٢) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعريف المُطور العقاري بأنه "كل شخص مرخص بممارسة أعمال التطوير، وبيع وإدارة، وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير العقاري".

٢- ونقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (١٣) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعريف المُطور الثانوي بأنه " كل شخص يسند إليه المُطور القيام ببعض الاعمال التي يتولاها بموجب اتفاق بينهما ".

٣- ندعو المشرع العراقي الى تنظيم مدة منح الترخيص للمُطور العقاري وتحديد مدة واحدة ونقترح على المشرع العراقي النص الاتي لتحديد مدة الترخيص " تصدر الهيئة الوطنية للاستثمار وعلى مسؤوليتها اجازة استيفاء المُطور العقاري كل شروط ممارسة مهنة التطوير العقاري "

٤- ندعو المشرع العراقي ان يشترط على من يمارس نشاط التطوير العقاري فتح حساب ضمان بأسمه عن كل عمل تطويري يقوم به ، ويجب أن ينظم حساب الضمان بشكل تفصيلي يتضمن التأكيد على:

أ- إن حساب الضمان المفتوح يكون مملوك للمُطور العقاري .

ب - عدم جواز الحجز على حساب الضمان من قبل دائني المُطور العقاري.

ج - تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار تحديد مايصرف للمُطور العقاري من حساب ضمان مشروع التطوير العقاري ووفقاً لمرحلة

البناء التي ينجزها ، ونقترح على المشرع العراقي ان اول دفعة تصرف للمطور العقاري من حساب الضمان يجب ان لاتصرف الا بعد ان يتم انجاز ٢٥٪ من الاعمال الانشائية للمشروع وفي كل الاحوال تحجز الهيئة الوطنية للاستثمار ما يعادل ١٠٪ من مبلغ حساب الضمان الاجمالي للمشروع ولا يسلم للمطور العقاري الا بعد اصلاح العيوب في حال ظهورها في البناء وخلال مدة يتم تحديدها من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار.

٥- نقترح على المشرع العراقي منع المطور العقاري من الاعلان عن المشروع الا بعد الحصول على اجازة التسويق والاعلان، ونقترح عليه تعديل قانون الاستثمار النافذ فضلاً عن النص الاتي الى القانون " يُمنع المطور من الإعلان بأي وسيلة أو المشاركة في المعارض المحلية أو الاجنبية للترويج لبيع الوحدات العقارية في مشاريع التطوير العقاري إلا بعد الحصول على اجازة التسويق والإعلان والعرض في المعارض من الهيئة الوطنية للاستثمار "

٦- نقترح على المشرع العراقي تنظيم التزام المطور العقاري بعدم تغيير شكله القانوني بالنص على أنه " يحظر على المطور العقاري تغيير شكله القانوني الا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، أو بعد موافقة الهيئة الوطنية للاستثمار على ان لا يحدث التغيير اخلالاً بحقوق المودعين او ضمانات انجاز المشروع".

٧- ندعو المشرع العراقي الى الاخذ بمعيار الحصول على شهادة الانجاز من الجهات المختصة لتحديد لحظة اكتمال البناء والنص عليه عند تعديل قانون الاستثمار .

٨- ندعو المشرع العراقي أن يتصدى لمعالجة التزام المطور العقاري بالتسليم وان يجري تعديلاً على قانون الاستثمار العراقي بأن يُضمن القانون التزام المطور بالتسليم وفقاً للمواصفات المتفق عليها وضمن المدة الزمنية المحددة بالعقد .

٩- ندعو المشرع العراقي الى تعديل قانون الاستثمار النافذ والنص على وقت انتقال ملكية الوحدة العقارية ونقترح عليه النص الاتي " يجب على المطور اتخاذ إجراءات تسجيل الوحدات المفردة، وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري خلال مدة اقصاها ستون يوماً من اكتمال انجاز مشروع التطوير العقاري وحصول المطور على اجازة الانجاز على ان يكون المشتري قد أوفى كامل الثمن للوحدة العقارية ".

١٠- ندعو مشرعنا العراقي الى تعديل قانون الاستثمار العراقي النافذ والنص على مسؤولية المطور العقاري عن ضمان العيوب الظاهرة ونقترح عليه النص الأتي " أن المطور العقاري لا يستطيع التخلص من المسؤولية عن ضمان العيوب الظاهرة الا في حال قبول الاعمال او بأنقضاء مدة شهر من تاريخ اشغال المشتري للوحدة العقارية ، وفي جميع الاحوال تنقضي الدعوى بمضي سنة من تاريخ تسليم الوحدة العقارية الى المشتري".

الهوامش

(١) فايز نعيم رضوان: عقد الترخيص التجاري
ط ١، مطبعة الحسين الإسلامية، بدون مكان
نشر، ١٩٩٠، ص ٣.

(2) Paul MASSE: Théorie et pratique de
la promotion immobilière, finance,
ECONOMICA, Paris, 1994, p.392.

(٣) ولاء محمد ابراهيم: التطوير العقاري
(دراسة مقارنة)، ط ١، دائرة القضاء، ابو ظبي
٢٠١٥، ص ١٣.

(٤) قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧
، قانون الاستثمار العراقي رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥
التعديل الثاني لقانون لاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦
وفي قانون المدن الصناعية العراقي رقم (٢) لسنة
٢٠١٩، وقانون تنظيم التطوير العقاري القطري
رقم (٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم التطوير العقاري
، والقوانين العقارية الإماراتية المنظمة لنشاط
التطوير العقاري كقانون تنظيم القطاع العقاري
في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ ، والقرار
رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية
في إمارة الشارقة ، وقانون تنظيم القطاع العقاري
البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٥) قانون الترقية العقارية الجزائري رقم ١١-٤ لسنة
٢٠١١.

(٦) لاحظ المادة الاولى من الفصل الاول من قانون
تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة
٢٠١٤.

(٧) لقد اشترط كلاً من قانون تنظيم التطوير العقاري
القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ ، وقانون الاستثمار
المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ، وقانون تنظيم
القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة
٢٠١٥ ، وقانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ التعديل
الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم (١٣)
لسنة ٢٠٠٦ ، ضرورة الحصول على ترخيص
لمزاولة اعمال التطوير العقاري، ونصت غالبية
التشريعات المنظمة للتطوير العقاري على توقيع
عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين
على كل شخص زاول أعمال التطوير دون
الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة،

ومن الأمثلة على ذلك ما نصت عليه المادة ٢٩ من
قانون التطوير العقاري القطري النافذ حيث نصت
على أنه " مع عدم الإخلال بأي عقوبة ينص عليها
في قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة
واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد عن ٥٠ ألف ريال،
أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من: ١- زاول أعمال
التطوير العقاري دون أن يكون مرخصاً". وفي
نفس المعنى المادة ٢٣ من قانون التطوير العقاري
البحريني رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن ، وكذلك
نص المادة / ١٦ من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧
بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي .
(٨) راجع المادة (٣) من قانون الترقية العقارية
الجزائري .

(٩) المعدل بالقانون رقم ١٤١ في ٢٠١٩.

(١٠) التي عرفتها المادة الاولى من قانون الاستثمار
المصري النافذ بأنها " منطقة جغرافية محددة
المساحة والحدود تخصص لإقامة نشاط معين أو
أكثر من الأنشطة الاستثمارية المتخصصة وغيرها
من الأنشطة المكتملة لها، يقوم على تميمتها ووضع
بنيتها الأساسية مطور لتلك المنطقة".

(١١) وعُرف المطور العقاري في قرار المجلس
التنفيذي رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات
العقارية في إمارة الشارقة على أنه "الشخص
الاعتباري مالك المشروع أو المنتفع بالعقار محل
مشروع التطوير العقاري المخول من قبل دائرة
التنمية الاقتصادية لممارسة نشاط الاستثمار ، أو
التطوير العقاري، أو تسويق أو، بيع الوحدات
العقارية وإدارتها".

(١٢) في حين لا تعرف قوانين أخرى سوى نوع
واحد من المطورين الذي تسميه بـ "المطور" ومن
هذه القوانين قانون الاستثمار المصري النافذ ، في
حين يميز بعض الفقه بين نوعين من المطورين،
المطور بآجر ويقصر دوره على تقديم الخدمات
والإدارة من دون إنشاء أو ترميم المشاريع العقارية،
والمطور المضارب الذي يروم شراء الأرض
ليقوم بتطويرها ويتحمل بذات الوقت جميع الآثار
المالية من ربح أو خسارة ونلاحظ على هذا التمييز
الفقهي عدم دقته كون أن المطور العقاري وأن كان
يتقاضى أجراً مقابل قيامه بالعمليات التي تقتضيها

عملية التطوير العقاري فهو شخص مضارب، إذ لا يتصور وجود مطور لا ينوي المضاربة بين ما يحصل عليه من أجر وما يتم صرفه من مبالغ لأجل تقديم الخدمات، أو بين سعر الأرض التي يقوم بشرائها وسعر الوحدات العقارية التي يتولى بيعها أو تأجيرها بعد اكمال عملية البناء .

مطر حمد ناصر البريكي: التطوير العقاري وحسم منازعات عقود وحدات التطوير العقاري تحكيمياً، بدون سنة طبع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٧، ص ٢٢.

(١٣) د. عمرو طه بدوي محمد: النظام القانوني للتطوير العقاري دراسة مقارنة، ط ١، دار النهضة العربية مصر ودار (د) النهضة العلمية الامارات، ٢٠٢٠، ص ٣٧.

(١٤) قانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.

(١٥) لاحظ المادة (١) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥.

(١٦) احمد النوعي: الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد ١١، العدد ٤، ٢٠١٩، ص ٢٤٧.

(١٧) لاحظ المادة (١) من قانون تنظيم القطاع العقاري إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥، و المادة الاولى من قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧، و المادة الاولى من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، و الفقرة (١٢) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ.

(١٨) محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والاحطار في القانون المصري - دراسة مقارنة، مطبعة دار التأليف، بدون مكان نشر، ١٩٥٧، ص ٤٢٧.

(١٩) راجع قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧، و قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، قانون الترقية العقارية الجزائري رقم ١١-٤ لسنة ٢٠١١، وقانون التطوير والاستثمار العقاري السوري رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨.

(٢٠) نصت المادة (٢٢) من قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على انه " تصدر مكاتب الاعتماد....وعلى مسؤوليتها شهادة اعتماد

صالحة لمدة عام تتضمن مدى استيفاء المشروع الاستثماري كل شروطه..."، والمادة (٩) من اللائحة التنفيذية رقم (٢٥١) لسنة ٢٠١٥ الصادرة وفقاً للقانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي.

(٢١) نصت المادة (٥) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ على أنه " تصدر الإدارة بعد استيفاء الرسم المقرر ترخيصاً بمزاولة أعمال التطوير العقاري، مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة".

(٢٢) لاحظ المادة (٤) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٢٣) لاحظ المادة (٥٨) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي.

(٢٤) أن حساب الضمان هو أحد العمليات المصرفية المستحدثة التي تبندعها المصارف في ضوء أنشطتها وحاجات العملاء. راجع سندس حميد الجبوري: المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥، ص ٣٢.

(٢٥) لاحظ المادة (١٨) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، و المادة (٢) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي.

(٢٦) صالح احمد اللهيبي: حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد التسلسلي (١٨)، رمضان ١٤٣٨، يونيو ٢٠١٧، ص ٣٤٨.

(٢٧) لاحظ المادة (١٤) من القانون المحلي لإمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧، وفي حين ان القانون القطري حدد النسبة بـ ١٠٪ بموجب المادة ١٨ من قانون قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٢٨) لاحظ المواد من (١٨-٢٥) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٢٩) محمد مرسي زهرة: بيع المباني قيد الانشاء، جامعة الكويت، ١٩٨٩، ص ١٦٨.

(٣٠) للمزيد من التفصيل راجع محمد عبد حسين: الإعلان التجاري المفاهيم والاهداف، ط ١، دار الراية للنشر والتوزيع، بدون مكان النشر، ٢٠١٥، ص ١٤ وبعدها.

(٣١) لاحظ المادة (٥) من قانون حسابات التطوير العقاري في اماره دبي .

(٣٢) يعرف الإعلان المضلل بأنه " استخدام مواصفات حقيقية إلا أنها تصاغ بتشكيلات تفضي إلى التضليل، سواء تعلق بشكل المنتج أو وفرته أو خصائصه "

للمزيد من التفصيل عن الإعلان المضلل ينظر : د. علي السيد حسين و د. وليد محمد بشر، الجوانب القانونية للحماية المدنية للمستهلك من الإعلانات التجارية الكاذبة أو المضللة في القانون المصري والنظام السعودي، مجلة الشريعة والقانون، العدد، ٣٢، الجزء الثاني، ٢٠١٧، ص ٤٤٧.

(٣٣) ينظر المادة (٤) من القرار رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ البحريني بشأن تنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين العقاريين حين اشترط القانون البحريني عدة شروط لجواز التصرف في المشروع من المطور العقاري وتتمثل هذه الشروط بما يأتي:
١ - نقل ترخيص المشروع باسم المالك الجديد المرخص له. ٢- إخطار جميع المشترين كتابة بالتصرف في المشروع. - بيان التزامات المالك الجديد تجاه المشترين. - عدم وجود عيوب هيكلية ظاهرة في الجزء الذي تم بناؤه بالفعل. ه - أن لا يؤثر هذا التصرف على حقوق المشترين.

(٣٤) سندس حميد الجبوري : مصدر سابق ، ص ٣٣.

(٣٥) لاحظ المادة (٢٥) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٣٦) صالح احمد اللهبي : مصدر سابق ، ص ٣٥٠.

(٣٧) محمد المرسي زهرة :بيع المباني قيد الانشاء ،جامعة الكويت ، ١٩٨٩، ص ١٦٨ .

(38)Saint Alary,Lavented'immeublecons
truireel obligationdegarantiearaison
des vices deconstruction,J.C.P.1968
,P.30.

(٣٩) احمد الحباري : حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والاردني ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، جامعة الكويت ، العدد (٤) السنة (٣) ، ص ٢٨٩.

(٤٠) احمد الحباري :مصدر سابق ، ص ٢٨٠.

(٤١) لاحظ المادة رقم ٨ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المحلي لإمارة دبي.

(٤٢) لاحظ المادة (١٤) من المرسوم الاميري رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بتنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنائيات الاستثمارية في اماره عجمان والمعدل بموجب المرسوم الاميري رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٨.

(٤٣) محمد الشقار : الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن ،دار السلام للطباعة والتوزيع والنشر ،الرباط ،٢٠١٢، ص ١٢٩.

(٤٤) عبد الحق صافي :بيع العقار في طور الانجاز - شرح وتحليل لنصوص القانون رقم ٤٤,٠٠، الطبعة الاولى ، مطبعة النجاح الجديدة ،الدار البيضاء ، المغرب ، ص ٥٨.

(٤٥) لاحظ نص المادة (٥٣٦) من القانون المدني العراقي .

(٤٦) سمير عبد السميع الأودن :ضمان العيوب الخفية التي تقع على بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع مصر، ٢٠٠٠، ص ٦٤ .

(٤٧) لاحظ المادة (١٧) من قانون التطوير العقاري القطري النافذ .

(٤٨) لاحظ الفقرة (٦) من المادة (٢٩) من قانون التطوير العقاري القطري النافذ .

(٤٩) لاحظ الفقرة الثانية من المادة (٢٥) من قانون القطاع العقاري في اماره ابو ظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥. وكذلك المادة (٤٣) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ التي نصت على انه "يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى، يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكذا كفاءات دفعها عن طريق التنظيم " .

(٥٠) سمير عبد السميع الأودن :مصدر سابق ، ص ٦٨.

(٥١) عمرو طه بدوي :النظام القانوني للتطوير العقاري (دراسة مقارنة) ،مجلة القانون والاقتصاد،كلية

الحقوق ، جامعة القاهرة ملحق الرابع ، العدد الثاني والتسعون ، ص ١٨٧ .

(٥٢) لاحظ المادة (٣١) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ .

(٥٣) لاحظ المادة (٣٠) من قانون تنظيم التطوير العقاري بإمارة دبي .

(٥٤) وفاء الجناحي:المسؤولية عن الضمان العشري في البيوع على الخرائط على وفق التشريع البحريني، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد ٣ ، السنة السابعة، ٢٠١٩، ص ١٢٢ .

(٥٥) لاحظ الفقرة (٣) من المادة (٢٦) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ .

(٥٦) لاحظ الفقرة الاولى من المادة (٧٣) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ .

(٥٧) نصت المادة (٨٧٢) من القانون المدني العراقي على انه "يسقط عن المهندس المعماري والمقاول الضمان اذ تبين من الظروف التي انكشفت فيها عيوب البناء ان هذه العيوب امنا نشأت عن اسباب غير متوقعة وقت اقامة البناء " .

(٥٨) لاحظ مواد قانوننا المدني الخاصة بالضمان العشري من المواد ٨٧٠-٨٧٥ ، والمادة ٥٥٤ من القانون المدني الجزائري والمادة ٨٨٠ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي .

(٥٩) طارق كاظم عجبل : شرح قانون الاستثمار العراقي ، مكتبة السنهوري، بغداد ، ٢٠٠٩، ص ٢٣١-٢٣٢؛ محمد كامل مرسي : شرح القانون المدني العقود المسماة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٥، ص ٢٣٦ .

(٦٠) المقصود بشغل العقار هو الحيازة الفعلية ، وباخذ نفس الحكم تسليم المفتاح للمشتري ، ولا يشترط ان يسكن المشتري شخصياً في العقار فقد يؤجر المشتري قبل أن يسكنه الى مستأجر وفي هذه الحالة تكون حيازة المستأجر بالتاكيد لمصلحة المشتري .

راجع محمد مرسي زهرة : الحماية القانونية للمستهلك ، مجلة الحق شرعية وقانون ، تصدر عن جمعية

الحقوقين ، الامارات العربية المتحدة ، العدد ٧، السنة ٢٠٠١، ص ٢٧٧ .

(٦١) محمد شكري سرور : مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى مدنياً - دراسة مقارنة في الضمان العشري - ورقة عمل مقدمة الى مؤتمر مسؤولية المهنيين، كلية القانون، جامعة الشارقة، ٢٠٠٦، ص ٢٧٦ .

(٦٢) لاحظ المادة ١٦٤٢ من القانون المدني الفرنسي النافذ .

(٦٣) لاحظ الفقرة (١) من المادة (٨٧٥) من القانون المدني العراقي .

(٦٤) عدنان ابراهيم السرحان : أحكام البيع ، الافاق المشرقة ناشرون ، ط ٣، الشارقة ، ٢٠١٣، ص ١٩٠ .

(٦٥) صالح احمد اللهبي : مصدر سابق ، ص ٣٥٦ .

(٦٦) لاحظ المادة (٦٥٤) من القانون المدني المصري النافذ التي تسقط دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات من تأريخ ظهور العيب أو حصول التهدم والإسقاط حقه برفعها .

(٦٧) لاحظ الشطر الاخير من الفقرة الاولى من المادة (٨٧٠) من القانون المدني العراقي .

(٦٨) في حين ان المشرع الجزائري أطلق عليها تسمية بيع بناء على التصميم في قانون الترقية العقارية النافذ، ولم يحدد له تعريفاً .

(٦٩) في القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي .

(٧٠) وهو القانون الاساسي الذي نظم بيوع المباني على الخارطة او على التصميم في فرنسا، هو قانون رقم ٦٧٣ تاريخ ٣ كانون الثاني/يناير ١٩٦٧ ثم عدل بالقانون رقم (٦٧٥٤٧) الصادر في ٧ تموز/يولو ١٩٦٧، ثم عدل بالقانون رقم ٦٢١٧٨ تاريخ ٣١ ايار/مايو ١٩٧٨ ، ومن ثم عدل بقانون بيع العقارات للبناء او التجديد رقم ٢٠٠٦_٨٧٢ تاريخ ١٣ تموز/يوليو ٢٠٠٦ .

(٧١) قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠٠٤ .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- ١- أحمد عبد الخالق حسن الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (عقد البيع) ، ط١ ، الإمارات العربية المتحدة - أكاديمية شرطة دبي ، ١٩٨٩ .
- ٢- سمير عبد السميع الأودن : ضمان العيوب الخفية التي تقع على بائع العقار ومشديدي البناء المقاولين والمهندسين ، الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع مصر ، ٢٠٠٠ ،
- ٣- سندس حميد الجبوري : المسؤولية المدنية للمطور العقاري ، دار النهضة العربية، القاهرة ، ٢٠١٥ .
- ٤- طارق كاظم عجيل : شرح قانون الاستثمار العراقي ، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠٠٩ ،
- ٥- عبد الحق صافي : بيع العقار في طور الانجاز - شرح وتحليل لنصوص القانون رقم ٤٤٠٠ ، الطبعة الاولى ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، المغرب .
- ٦- عبد الحق صافي : بيع العقار في طور الانجاز - شرح وتحليل لنصوص القانون رقم ٤٤٠٠ ، الطبعة الاولى ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، المغرب .
- ٧- عدنان ابراهيم السرحان : أحكام البيع، الافاق المشرقة ناشرون ، ط٣ ، الشارقة ، ٢٠١٣ .
- ٨- عمرو طه بدوي محمد: النظام القانوني للتطوير العقاري دراسة مقارنة ، ط١ ، دار النهضة العربية مصر ودار (د) النهضة العلمية الامارات، ٢٠٢٠ .

- (٧٢) لاحظ نص المادة (٤) من قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبني في إمارة دبي.
- (٧٣) لاحظ نص المادة(١٠) من قانون السجل العقاري المبني في إمارة دبي.
- (٧٤) لاحظ نص المادة (١٩) من قانون التطوير العقاري القطري النافذ .
- (٧٥) لاحظ المادة(٢١) من قانون التطوير العقاري القطري النافذ.
- (٧٦) احمد الحيازي : حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء ، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والاردني ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، جامعة الكويت العدد ٤ السنة ٣ ، ص ٣١٢ .
- (٧٧) صالح احمد اللهبي : مصدر سابق ، ص ٣٦٧ .
- (٧٨) احمد الحيازي : مصدر سابق ، ص ٣١١ .
- (٧٩) محمد المرسي زهرة : مصدر سابق ، ص ٥٢٥ .
- (٨٠) لاحظ المادة (٣) من القانون المحلي لإمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ .
- (٨١) لاحظ الفقرة ٣ من المادة ١٤ من المرسوم الأميري رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨ لإمارة عجمان المعدل.
- (٨٢) لاحظ المادة (٢٠) من اللائحة رقم ٦ لسنة ٢٠١٠ الخاصة بالقانون المحلي لإمارة دبي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ .
- (٨٣) لاحظ المادة (٢٠) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري النافذ .
- (٨٤) لاحظ المادة (١٨) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري النافذ .
- (٨٥) أحمد عبد الخالق حسن الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (عقد البيع) ، ط١ ، الإمارات العربية المتحدة - أكاديمية شرطة دبي ، ١٩٨٩ ، ص ٢٦٣ .
- (٨٦) محمد المرسي زهرة : مصدر سابق ، ص ٣٨٦ .

ثانياً: البحوث

- ١- احمد الحيارى : حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء ، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والاردني ، بحث منشور في مجلة الحقوق ، جامعة الكويت العدد ٤ السنة ٣.
- ٢- احمد النوعي : الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة افاق علمية ، المجلد ١١ ، العدد ٤ ، ٢٠١٩ .
- ٣- صالح احمد اللهبي : حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري ، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية ، العدد ٢ ، السنة الخامسة ، العدد التسلسلي (١٨) ، رمضان ١٤٣٨ ، يونيو ٢٠١٧ .
- ٤- علي السيد حسين و د. وليد محمد بشر ، الجوانب القانونية للحماية المدنية للمستهلك من الإعلانات التجارية الكاذبة أو المضللة في القانون المصري والنظام السعودي ، مجلة الشريعة والقانون ، العدد ٣٢ ، الجزء الثاني ، ٢٠١٧ .
- ٥- عمرو طه بدوي : النظام القانوني للتطوير العقاري (دراسة مقارنة) ، مجلة القانون والاقتصاد ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ملحق الرابع ، العدد الثاني والتسعون.
- ٦- محمد شكري سرور : مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى مدياً - دراسة مقارنة في الضمان العشري - ورقة عمل مقدمة الى مؤتمر مسؤولية المهنيين ، كلية القانون ، جامعة الشارقة.

- ٩- فايز نعيم رضوان : عقد الترخيص التجاري ، ط ١ ، مطبعة الحسين الاسلامية ، بدون مكان نشر ، ١٩٩٠ .
- ١٠- محمد الشقار : الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن ، دار السلام للطباعة والتوزيع والنشر ، الرباط ، ٢٠١٢ .
- ١١- محمد الطيب عبد اللطيف : نظام الترخيص والاحطار في القانون المصري - دراسة مقارنة ، مطبعة دار التأليف ، بدون مكان نشر ، ١٩٥٧ .
- ١٢- محمد الطيب عبد اللطيف : نظام الترخيص والاحطار في القانون المصري - دراسة مقارنة ، مطبعة دار التأليف ، بدون مكان نشر ، ١٩٥٧ .
- ١٣- محمد عبد حسين : الإعلان التجاري المفاهيم والاهداف ، ط ١ ، دار الراية للنشر والتوزيع ، بدون مكان النشر ، ٢٠١٥ .
- ١٤- محمد كامل مرسي : شرح القانون المدني العقود المسماة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٥ .
- ١٥- محمد مرسي زهرة : بيع المباني قيد الانشاء ، جامعة الكويت ، ١٩٨٩ .
- ١٦- مطر حمد ناصر البريكي : التطوير العقاري وحسم منازعات عقود وحدات التطوير العقاري تحكيمياً ، بدون سنة طبع ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٧ .
- ١٧- ولاء محمد ابراهيم : التطوير العقاري (دراسة مقارنة) ، ط ١ ، دائرة القضاء ، ابو ظبي ، ٢٠١٥ .

٣- قانون تنظيم بيع المباني على الخريطة
الفرنسي رقم (٦٧-٣) الصادر في ١٩٧٦.

٤- قانون الترقية العقارية الجزائري رقم
٤-١١ لسنة ٢٠١١.

٥- قانون تنظيم التطوير العقاري القطري
رقم (٦) لسنة ٢٠١٤ .

٦- قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣)
لسنة ٢٠٠٦ التعديل الثاني لقانون لاستثمار
رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥.

٧- القوانين العقارية الإماراتية المنظمة
لنشاط التطوير العقاري كقانون تنظيم القطاع
العقاري في إمارة أبوظبي رقم ٣ لسنة
٢٠١٥، والقرار رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن
بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة .

٨- قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني
رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

٩- قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢)
لسنة ٢٠١٧ .

١٠- قانون المدن الصناعية العراقي
رقم (٢) لسنة ٢٠١٩.

٧- محمد مرسي زهرة : الحماية القانونية
للمستهلك ، مجلة الحق سريعة وقانون ، تصدر
عن جمعية الحقوقيين ، الامارات العربية
المتحدة ، العدد ٧، السنة ٢٠٠١.

٨- محمد مرسي زهرة : الحماية القانونية
للمستهلك ، مجلة الحق سريعة وقانون ، تصدر
عن جمعية الحقوقيين ، الامارات العربية
المتحدة ، العدد ٧، السنة ٢٠٠١ .

٩- وفاء الجناحي: المسؤولية عن الضمان
العشري في البيوع على الخرائط على وفق
التشريع البحريني، مجلة كلية القانون الكويتية
العالمية، العدد ٣ ، السنة السابعة، ٢٠١٩.

ثالثاً: المصادر الاجنبية

1) Paul MASSE: Théorie et
pratique de la promotion immobilière, finance, ECONOMICA, Paris,
1994

2) Saint Alary, L' vente
d'immeuble construire et l' obligation de garantie a raison des vices de construction, J.C.P. 1968.

القوانين

١- القانون المدني الفرنسي .

٢- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة
١٩٥١.

Real estate development provisions

Asst.Prof. Dr. Ansam Awni Rashid(*)

Abstract

Real estate development is one of the modern concepts in the field of real estate investment which is an addition brought by the Iraqi legislator within the second amendment to the Iraqi Investment Law by Law No. (50) of 2015 where real estate development occupies a position and great importance in attracting real estate developers and capital because real estate investment is one of the safest and most stable areas of investment. But this security and stability may dissipate somewhat when legislation does not provide legal guarantees for the protection of the rights of real estate developers in real estate projects that stop completing their work or that are canceled which may eventually lead to the exit and flight of many developers from the real estate market and the search for another market and the weakness of the legal regulation of the provisions of real estate development may weaken the confidence of the owners of real estate units and lead to their reluctance to deal with the real estate developer.

(*) Al-Nahreen University /College Of Science Polotical